

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die teilweise Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“

Aufgrund des § 162 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalts (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 22.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Satzung der Stadt Halle (Saale) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ vom 21.08.2002, in Kraft gesetzt durch Bekanntmachung vom 04.09.2002, wird hiermit für das nachfolgend näher beschriebene „Teilgebiet A“ aufgehoben.

§ 2

Geltungsbereich

Das „Teilgebiet A“ umfasst alle in der Anlage 2 aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile, innerhalb der im Lageplan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichneten, vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Flächen (Anlage 1). Der Lageplan vom 21.10.2021 und die Grundstücksliste vom 21.10.2021 sind Bestandteil der Satzung und als Anlagen 1 und 2 beigefügt.

§ 3

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

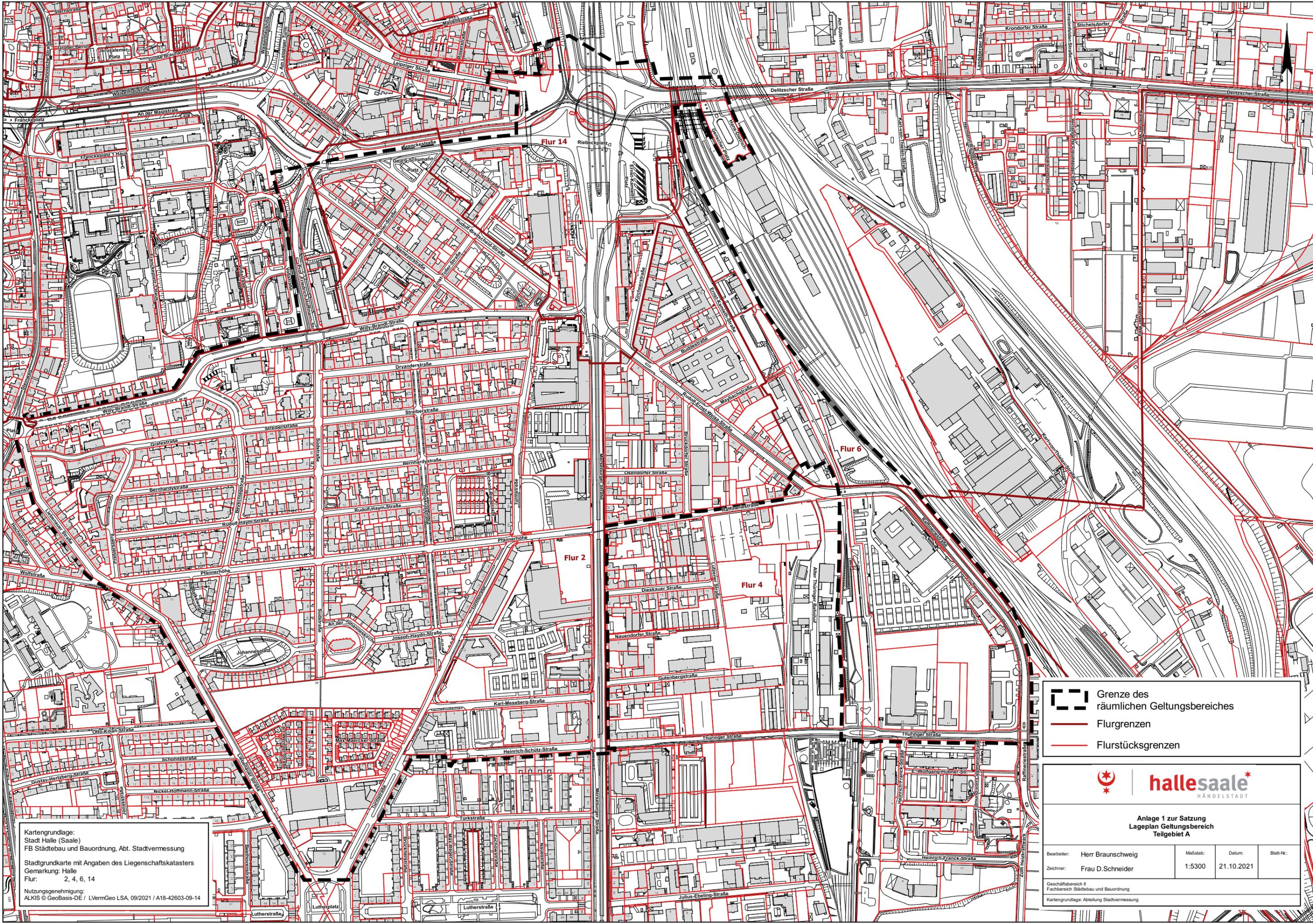
Stadt Halle (Saale), den....

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Anlage 1 Lageplan „Teilgebiet A“

Anlage 2 Flurstückliste „Teilgebiet A“



Kartengrundlage:
 Stadt Halle (Saale)
 FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
 Gemarkung: Halle
 Flur: 2, 4, 6, 14

Nutzungsgenehmigung:
 ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 09/2021 / A18-42603-09-14

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Flurgrenzen
 Flurstücksgrenzen



Anlage 1 zur Satzung
Lageplan Geltungsbereich
Teilgebiet A

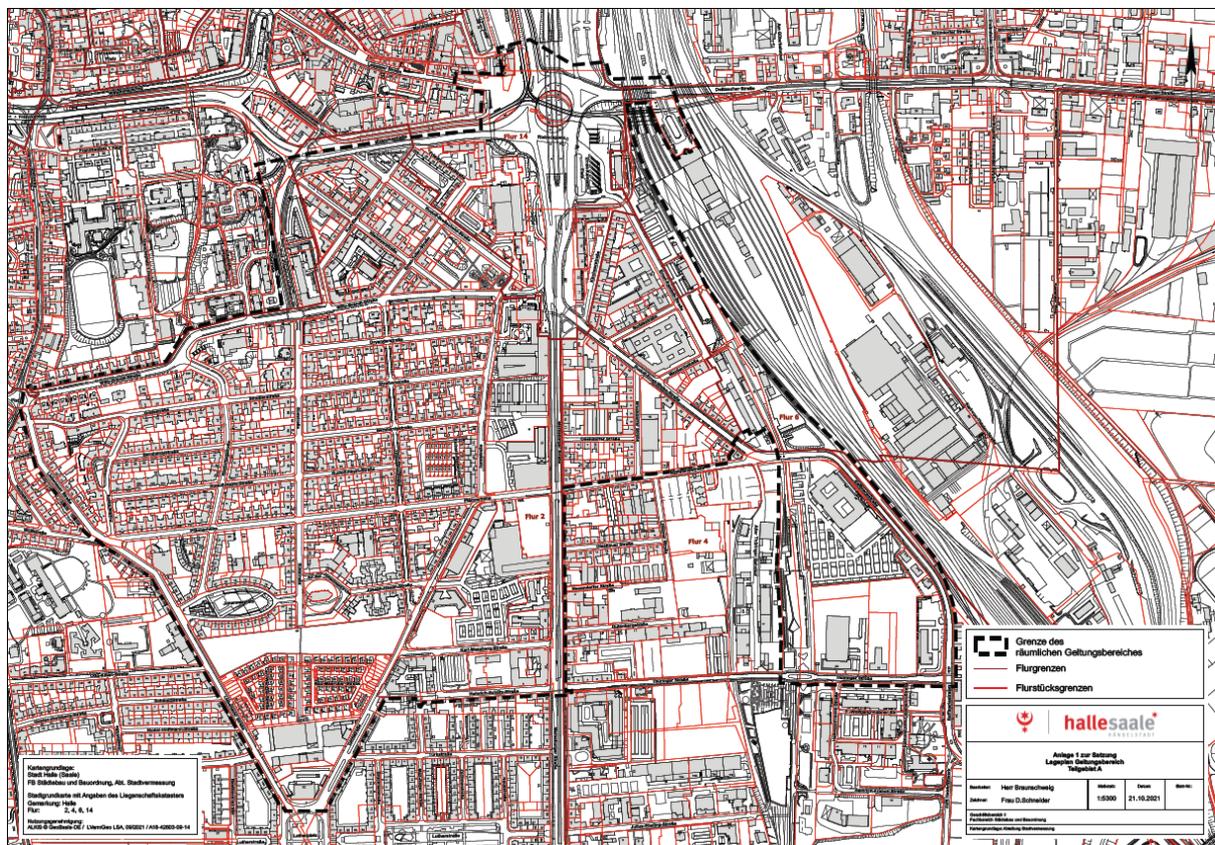
Bearbeiter:	Herr Braunschweig	Maßstab:	1:5300	Datum:	21.10.2021	Blatt-Nr.:	
Zeichner:	Frau D. Schneider						

Geschäftsbereich II
 Fachbereich Städtebau und Bauordnung
 Kartengrundlage: Abteilung Stadtvermessung



Anlage 2

Flurstückliste von innerhalb des „Teilgebietes A“ gelegenen Flurstücken bzw. Teilen von Flurstücken



Geltungsbereich Teilgebiet A (unmaßstäbl. Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung)

Flurstückliste zur Sanierungssatzung Nr. 2, Teilgebiet A vom 21.10.2021

Größe: 1063583,48 m²

Flurstückliste

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
2250	2	1/3	Teilfläche



2250	2	5/6	
2250	2	5/7	
2250	2	13/1	
2250	2	14/2	
2250	2	14/16	
2250	2	14/18	
2250	2	16/1	Teilfläche
2250	2	20/2	Teilfläche
2250	2	22/2	
2250	2	22/3	
2250	2	22/4	
2250	2	22/5	
2250	2	22/6	
2250	2	22/7	
2250	2	22/8	
2250	2	22/9	
2250	2	22/10	
2250	2	22/11	
2250	2	22/12	
2250	2	22/13	
2250	2	22/14	
2250	2	23/2	
2250	2	26/1	
2250	2	26/2	
2250	2	26/3	
2250	2	26/8	
2250	2	26/9	
2250	2	26/10	
2250	2	27/1	
2250	2	27/2	
2250	2	27/3	
2250	2	27/4	
2250	2	27/5	
2250	2	31/1	
2250	2	32/6	
2250	2	32/8	
2250	2	32/9	
2250	2	32/10	
2250	2	34/1	
2250	2	35/1	
2250	2	35/3	
2250	2	35/4	
2250	2	35/5	



2250	2	35/6
2250	2	35/7
2250	2	37/1
2250	2	37/2
2250	2	39/2
2250	2	40/12
2250	2	42/1
2250	2	42/2
2250	2	42/3
2250	2	42/4
2250	2	43/1
2250	2	44/5
2250	2	44/10
2250	2	44/11
2250	2	44/12
2250	2	44/13
2250	2	50/1
2250	2	55/2
2250	2	55/3
2250	2	55/4
2250	2	55/5
2250	2	56/1
2250	2	58/1
2250	2	58/2
2250	2	58/3
2250	2	58/4
2250	2	58/5
2250	2	58/6
2250	2	58/7
2250	2	58/8
2250	2	58/9
2250	2	58/10
2250	2	58/11
2250	2	58/12
2250	2	58/13
2250	2	58/14
2250	2	58/15
2250	2	58/17
2250	2	60/5
2250	2	60/6
2250	2	61/1
2250	2	98/3
2250	2	98/4



2250	2	100/5
2250	2	100/8
2250	2	100/9
2250	2	100/16
2250	2	100/18
2250	2	100/19
2250	2	100/26
2250	2	100/47
2250	2	100/51
2250	2	100/52
2250	2	100/53
2250	2	100/79
2250	2	100/82
2250	2	100/83
2250	2	100/84
2250	2	100/88
2250	2	100/89
2250	2	100/90
2250	2	100/91
2250	2	100/92
2250	2	101/1
2250	2	101/2
2250	2	101/3
2250	2	101/4
2250	2	101/5
2250	2	101/6
2250	2	101/7
2250	2	101/8
2250	2	101/9
2250	2	101/10
2250	2	101/11
2250	2	101/12
2250	2	103/1
2250	2	104
2250	2	141/22
2250	2	167/22
2250	2	430/32
2250	2	431/32
2250	2	495/100
2250	2	496/100
2250	2	505/32
2250	2	506/32
2250	2	507/32



2250	2	508/32
2250	2	516/54
2250	2	517/54
2250	2	518/54
2250	2	535/57
2250	2	566/57
2250	2	575/57
2250	2	585/24
2250	2	587/24
2250	2	612/23
2250	2	613/23
2250	2	614/23
2250	2	624/25
2250	2	628/32
2250	2	632/25
2250	2	634/100
2250	2	635/100
2250	2	639/23
2250	2	647/23
2250	2	654/23
2250	2	656/23
2250	2	664/23
2250	2	665/23
2250	2	671/25
2250	2	673/23
2250	2	674/23
2250	2	675/23
2250	2	677/23
2250	2	682/23
2250	2	683/23
2250	2	684/23
2250	2	685/23
2250	2	687/23
2250	2	688/23
2250	2	689/23
2250	2	690/23
2250	2	694/23
2250	2	695/23
2250	2	719/23
2250	2	720/23
2250	2	747/25
2250	2	764/23
2250	2	765/23



2250	2	766/23
2250	2	767/25
2250	2	768/26
2250	2	773/23
2250	2	784/23
2250	2	789/25
2250	2	790/25
2250	2	816/23
2250	2	837/26
2250	2	839/25
2250	2	841/25
2250	2	844/23
2250	2	847/23
2250	2	851/23
2250	2	852/23
2250	2	853/26
2250	2	864/23
2250	2	865/23
2250	2	874/22
2250	2	876/26
2250	2	895/23
2250	2	896/23
2250	2	898/23
2250	2	899/23
2250	2	903/53
2250	2	904/53
2250	2	907/52
2250	2	908/52
2250	2	911/51
2250	2	912/51
2250	2	915/50
2250	2	919/48
2250	2	920/48
2250	2	923/47
2250	2	938/46
2250	2	939/46
2250	2	945/39
2250	2	946/39
2250	2	947/39
2250	2	948/39
2250	2	950/39
2250	2	959/25
2250	2	962/25



2250	2	963/25
2250	2	964/23
2250	2	965/23
2250	2	973/22
2250	2	974/22
2250	2	987/39
2250	2	988/39
2250	2	993/39
2250	2	994/100
2250	2	995/100
2250	2	997/25
2250	2	998/25
2250	2	999/25
2250	2	1000/25
2250	2	1004/32
2250	2	1011/55
2250	2	1029/55
2250	2	1031/55
2250	2	1032/55
2250	2	1034/55
2250	2	1035/55
2250	2	1058/55
2250	2	1059/55
2250	2	1085/26
2250	2	1112/30
2250	2	1114/55
2250	2	1134/100
2250	2	1171/26
2250	2	1172/26
2250	2	1208/58
2250	2	1231/26
2250	2	1270/26
2250	2	1273/101
2250	2	1274/101
2250	2	1279/101
2250	2	1280/101
2250	2	1281/26
2250	2	1287/27
2250	2	1296/30
2250	2	1302/26
2250	2	1303/26
2250	2	1306/26
2250	2	1312/14



2250	2	1314/26
2250	2	1315/26
2250	2	1316/26
2250	2	1320/26
2250	2	1321/26
2250	2	1322/26
2250	2	1333/26
2250	2	1358/101
2250	2	1359/101
2250	2	1362/14
2250	2	1382/30
2250	2	1392/30
2250	2	1394/30
2250	2	1406/30
2250	2	1434/14
2250	2	1465/30
2250	2	1472/30
2250	2	1484/32
2250	2	1514/26
2250	2	1515/26
2250	2	1543/25
2250	2	1549/27
2250	2	1551/26
2250	2	1553/26
2250	2	1564/26
2250	2	1619/30
2250	2	1620/30
2250	2	1714/26
2250	2	1740/58
2250	2	1757/22
2250	2	1778/100
2250	2	1802/41
2250	2	1803/42
2250	2	1831/41
2250	2	1832/41
2250	2	1833/41
2250	2	1834/41
2250	2	1835/42
2250	2	1836/42
2250	2	1837/42
2250	2	1838/42
2250	2	1841/41
2250	2	1842/42



2250	2	1858/55
2250	2	1865/22
2250	2	1877/45
2250	2	1913/26
2250	2	1917/27
2250	2	1938/35
2250	2	1939/35
2250	2	1941/35
2250	2	1949/26
2250	2	1950/26
2250	2	1951/26
2250	2	1991/35
2250	2	2048/42
2250	2	2049/42
2250	2	2050/42
2250	2	2054/35
2250	2	2077/42
2250	2	2078/42
2250	2	2101/100
2250	2	2103/32
2250	2	2133/44
2250	2	2135/22
2250	2	2151/30
2250	2	2240/44
2250	2	2241/44
2250	2	2243/44
2250	2	2244/44
2250	2	2245/44
2250	2	2247/44
2250	2	2251/44
2250	2	2258/44
2250	2	2273/44
2250	2	2275/44
2250	2	2278/27
2250	2	2284/55
2250	2	2285/55
2250	2	2286/55
2250	2	2288/40
2250	2	2303/44
2250	2	2313/44
2250	2	2318/27
2250	2	2319/27
2250	2	2320/30



2250	2	2321/32
2250	2	2324/35
2250	2	2325/35
2250	2	2326/27
2250	2	2327/43
2250	2	2341/100
2250	2	2348/44
2250	2	2351/27
2250	2	2352/42
2250	2	2353/42
2250	2	2354/27
2250	2	2355/27
2250	2	2356/42
2250	2	2357/39
2250	2	2358/42
2250	2	2359/35
2250	2	2366/44
2250	2	2367/44
2250	2	2368/26
2250	2	2369/26
2250	2	2375/44
2250	2	2376/44
2250	2	2377/44
2250	2	2384/40
2250	2	2390/22
2250	2	2391/22
2250	2	2430/34
2250	2	2431/34
2250	2	2432/33
2250	2	2433/43
2250	2	2451/27
2250	2	2472/44
2250	2	2473/39
2250	2	2482/34
2250	2	2483/34
2250	2	2484/34
2250	2	2520/100
2250	2	2521/100
2250	2	2567/22
2250	2	2568/22
2250	2	2570/55
2250	2	2571/55
2250	2	2581/100



2250	2	2585/100
2250	2	2598/35
2250	2	2645/100
2250	2	2646/100
2250	2	2670/22
2250	2	2671/22
2250	2	2676/100
2250	2	2690/22
2250	2	2691/22
2250	2	2716/44
2250	2	2731/100
2250	2	2732/100
2250	2	2733/100
2250	2	2737/32
2250	2	2759/98
2250	2	2760/22
2250	2	2761/98
2250	2	2762/22
2250	2	2794/35
2250	2	2803/43
2250	2	2807/44
2250	2	2808/44
2250	2	2846/44
2250	2	2855/32
2250	2	2858/42
2250	2	2859/42
2250	2	2931/98
2250	2	2961/35
2250	2	2995/39
2250	2	3032/37
2250	2	3038/35
2250	2	3039/35
2250	2	3040/35
2250	2	3047/44
2250	2	3048/44
2250	2	3049/44
2250	2	3050/44
2250	2	3053/44
2250	2	3060/42
2250	2	3073/35
2250	2	3077/40
2250	2	3078/40
2250	2	3093/26



2250	2	3094/26
2250	2	3095/26
2250	2	3096/26
2250	2	3097/26
2250	2	3099/26
2250	2	3101/35
2250	2	3102/42
2250	2	3103/42
2250	2	3104/42
2250	2	3105/42
2250	2	3106/42
2250	2	3107/42
2250	2	3108/42
2250	2	3109/42
2250	2	3110/42
2250	2	3111/42
2250	2	3112/42
2250	2	3113/42
2250	2	3114/42
2250	2	3115/100
2250	2	3116/32
2250	2	3117/32
2250	2	3126/35
2250	2	3128/37
2250	2	3129/37
2250	2	3159/58
2250	2	3165/58
2250	2	3176/43
2250	2	3186/43
2250	2	3192/44
2250	2	3193/44
2250	2	3202/44
2250	2	3212/35
2250	2	3224/58
2250	2	3225/58
2250	2	3228/35
2250	2	3235/35
2250	2	3263/41
2250	2	3267/35
2250	2	3268/35
2250	2	3337/27
2250	2	3338/44
2250	2	3339/42



2250	2	3340/42
2250	2	3342/26
2250	2	3343/44
2250	2	3344/42
2250	2	3346/44
2250	2	3349/23
2250	2	3351/55
2250	2	3355/23
2250	2	3356/25
2250	2	3357/35
2250	2	3358
2250	2	3358/43
2250	2	3369
2250	2	3370
2250	2	3389
2250	2	3394
2250	2	3394/35
2250	2	3397
2250	2	3398
2250	2	3399
2250	2	3399/32
2250	2	3400/100
2250	2	3402
2250	2	3402/100
2250	2	3403
2250	2	3403/22
2250	2	3404
2250	2	3406
2250	2	3407
2250	2	3408
2250	2	3409
2250	2	3410
2250	2	3411
2250	2	3412
2250	2	3414/30
2250	2	3418/23
2250	2	3420/25
2250	2	3421/25
2250	2	3422/39
2250	2	3423/39
2250	2	3425/25
2250	2	3426/30
2250	2	3427/30



2250	2	3428/27
2250	2	3430/35
2250	2	3431/27
2250	2	3432/30
2250	2	3446/58
2250	2	3453/58
2250	2	3454/58
2250	2	3502/44
2250	2	3503/43
2250	2	3505/57
2250	2	3506/57
2250	2	3571/58
2250	2	3578/22
2250	2	3596/100
2250	2	3598/100
2250	2	3605/39
2250	2	3612/35
2250	2	3613/44
2250	2	3614/44
2250	2	3616/35
2250	2	3621/44
2250	2	3622/44
2250	2	3623/27
2250	2	3624/25
2250	2	3626/43
2250	2	3627/43
2250	2	3628/35
2250	2	3629/35
2250	2	3630/27
2250	2	3631/27
2250	2	3632/30
2250	2	3633/27
2250	2	3634/44
2250	2	3635/44
2250	2	3636/43
2250	2	3637/43
2250	2	3638/43
2250	2	3639/43
2250	2	3640/43
2250	2	3641/43
2250	2	3642/43
2250	2	3643/27
2250	2	3644/27



2250	2	3647/39	
2250	2	3652/30	
2250	2	3653/27	
2250	2	3655/25	
2250	2	3656/26	
2250	2	3664/58	
2250	2	3665/58	
2250	2	3682/58	
2250	2	3687/58	
2250	2	3688/58	
2250	2	3689/58	
2250	2	3690/58	
2250	2	3724/58	
2250	2	3730/55	
2250	2	3731/55	
2250	2	3732/55	
2250	2	3733/55	
2250	2	3737/58	
2250	2	3838/58	
2250	2	3842/49	
2250	2	3843/49	
2250	2	4028/32	
2250	2	4056/26	
2250	2	4127/100	
2250	2	4142/55	
2250	2	4190/42	
2250	2	4194/103	
2250	2	4195/98	
2250	2	4197/97	Teilfläche
2250	2	4203/55	
2250	2	4245/55	
2250	2	4274/35	
2250	2	4275/35	
2250	2	4276/43	
2250	2	4277/43	
2250	2	4285/58	
2250	2	4286/58	
2250	2	4313	
2250	2	4314	
2250	2	4316	
2250	2	4317	
2250	2	4318	
2250	2	4319	



2250	2	4323
2250	2	4324
2250	2	4325
2250	2	4326
2250	2	4333
2250	2	4334
2250	2	4335
2250	2	4336
2250	2	4337
2250	2	4338
2250	2	4339
2250	2	4340
2250	2	4341
2250	2	4342
2250	2	4343
2250	2	4344
2250	2	4345
2250	2	4346
2250	2	4347
2250	2	4348
2250	2	4349
2250	2	4350
2250	2	4351
2250	2	4352
2250	2	4353
2250	2	4354
2250	2	4355
2250	2	4356
2250	2	4357
2250	2	4415
2250	2	4417
2250	2	4418
2250	2	4419
2250	2	4421
2250	2	4422
2250	2	4423
2250	2	4424
2250	2	4425
2250	2	4426
2250	2	4427
2250	2	4428
2250	2	4429
2250	2	4430



2250	2	4431
2250	2	4432
2250	2	4433
2250	2	4434
2250	2	4435
2250	2	4436
2250	2	4437
2250	2	4438
2250	2	4439
2250	2	4440
2250	2	4441
2250	2	4442
2250	2	4443
2250	2	4444
2250	2	4445
2250	2	4446
2250	2	4447
2250	2	4448
2250	2	4449
2250	2	4450
2250	2	4451
2250	2	4452
2250	2	4453
2250	2	4454
2250	2	4455
2250	2	4456
2250	2	4457
2250	2	4458
2250	2	4459
2250	2	4460
2250	2	4461
2250	2	4462
2250	2	4463
2250	2	4464
2250	2	4465
2250	2	4466
2250	2	4467
2250	2	4468
2250	2	4469
2250	2	4470
2250	2	4471
2250	2	4472
2250	2	4473



2250	2	4474
2250	2	4475
2250	2	4476
2250	2	4477
2250	2	4478
2250	2	4479
2250	2	4480
2250	2	4481
2250	2	4482
2250	2	4483
2250	2	4484
2250	2	4485
2250	2	4488
2250	2	4489
2250	2	4490
2250	2	4491
2250	2	4492
2250	2	4493
2250	2	4494
2250	2	4495
2250	2	4496
2250	2	4497
2250	2	4498
2250	2	4499
2250	2	4500
2250	2	4501
2250	2	4502
2250	2	4503
2250	2	4504
2250	2	4505
2250	2	4506
2250	2	4507
2250	2	4508
2250	2	4509
2250	2	4510
2250	2	4511
2250	2	4512
2250	2	4513
2250	2	4514
2250	2	4516
2250	2	4517
2250	2	4518
2250	2	4519



2250	2	4520
2250	2	4521
2250	2	4522
2250	2	4523
2250	2	4524
2250	2	4525
2250	2	4526
2250	2	4527
2250	2	4528
2250	2	4529
2250	2	4530
2250	2	4531
2250	2	4532
2250	2	4533
2250	2	4534
2250	2	4535
2250	2	4536
2250	2	4537
2250	2	4538
2250	2	4539
2250	2	4540
2250	2	4541
2250	2	4542
2250	2	4543
2250	2	4544
2250	2	4546
2250	2	4547
2250	2	4548
2250	2	4549
2250	2	4550
2250	2	4551
2250	2	4552
2250	2	4553
2250	2	4554
2250	2	4555
2250	2	4556
2250	2	4557
2250	2	4558
2250	2	4559
2250	2	4560
2250	2	4561
2250	2	4562
2250	2	4563



2250	2	4564
2250	2	4565
2250	2	4566
2250	2	4567
2250	2	4568
2250	2	4569
2250	2	4570
2250	2	4571
2250	2	4572
2250	2	4573
2250	2	4574
2250	2	4575
2250	2	4576
2250	2	4577
2250	2	4578
2250	2	4579
2250	2	4580
2250	2	4581
2250	2	4582
2250	2	4583
2250	2	4584
2250	2	4585
2250	2	4586
2250	2	4587
2250	2	4588
2250	2	4589
2250	2	4590
2250	2	4591
2250	2	4592
2250	2	4593
2250	2	4594
2250	2	4595
2250	2	4596
2250	2	4597
2250	2	4598
2250	2	4599
2250	2	4600
2250	2	4601
2250	2	4602
2250	2	4603
2250	2	4604
2250	2	4605
2250	2	4606



2250	2	4607
2250	2	4608
2250	2	4609
2250	2	4610
2250	2	4611
2250	2	4612
2250	2	4613
2250	2	4614
2250	2	4615
2250	2	4616
2250	2	4617
2250	2	4618
2250	2	4619
2250	2	4620
2250	2	4621
2250	2	4622
2250	2	4623
2250	2	4624
2250	2	4625
2250	2	4627
2250	2	4628
2250	2	4629
2250	2	4630
2250	2	4631
2250	2	4632
2250	2	4633
2250	2	4634
2250	2	4635
2250	2	4636
2250	2	4637
2250	2	4638
2250	2	4644
2250	2	4648
2250	2	4649
2250	2	4650
2250	2	4651
2250	2	4652
2250	2	4653
2250	2	4654
2250	2	4655
2250	2	4656
2250	2	4662
2250	2	4663



2250	2	4666	Teilfläche
2250	2	4667	
2250	2	4668	
2250	2	4669	
2250	2	4670	
2250	2	4671	
2250	2	4676	
2250	2	4677	
2250	2	4678	
2250	2	4679	
2250	2	4680	
2250	2	4685	
2250	2	4686	
2250	2	4687	
2250	2	4688	
2250	2	4689	
2250	2	4690	
2250	2	4721	
2250	2	4736	
2250	2	4737	
2250	2	4755	
2250	2	4756	
2250	2	4757	
2250	2	4758	
2250	2	4759	
2250	2	4760	
2250	2	4761	
2250	2	4762	
2250	2	4766	
2250	2	4767	
2250	2	4768	
2250	2	4771	
2250	2	4772	
2250	2	4773	
2250	4	2/5	
2250	4	8/3	
2250	4	8/7	
2250	4	11/6	Teilfläche
2250	4	30/1	
2250	4	32/2	
2250	4	33/1	
2250	4	33/2	
2250	4	33/5	



2250	4	33/6
2250	4	34/2
2250	4	34/3
2250	4	35/4
2250	4	35/5
2250	4	35/6
2250	4	237/34
2250	4	398/1
2250	4	399/1
2250	4	457/34
2250	4	458/34
2250	4	472/35
2250	4	474/35
2250	4	475/35
2250	4	476/35
2250	4	477/35
2250	4	479/35
2250	4	480/35
2250	4	481/35
2250	4	486/33
2250	4	489/33
2250	4	527/35
2250	4	528/35
2250	4	588/33
2250	4	589/33
2250	4	590/33
2250	4	591/33
2250	4	652/33
2250	4	653/33
2250	4	664/33
2250	4	665/33
2250	4	671/8
2250	4	684/33
2250	4	698/33
2250	4	699/33
2250	4	700/33
2250	4	717/8
2250	4	718/8
2250	4	725/33
2250	4	726/33
2250	4	727/33
2250	4	731/8
2250	4	732/8



2250	4	768/8
2250	4	790/9
2250	4	810/9
2250	4	814/9
2250	4	815/9
2250	4	886/9
2250	4	890/9
2250	4	893/33
2250	4	898/33
2250	4	959/33
2250	4	962/9
2250	4	976/27
2250	4	977/27
2250	4	978/27
2250	4	982/28
2250	4	999/28
2250	4	1000/28
2250	4	1005/27
2250	4	1006/28
2250	4	1012/8
2250	4	1014/8
2250	4	1043/28
2250	4	1044/28
2250	4	1045/1
2250	4	1059/1
2250	4	1066/29
2250	4	1072/1
2250	4	1074/1
2250	4	1078/1
2250	4	1080/1
2250	4	1086/1
2250	4	1183/35
2250	4	1261/1
2250	4	1263/1
2250	4	1297/33
2250	4	1522/1
2250	4	1523/1
2250	4	1660/33
2250	4	1664/28
2250	4	1665/28
2250	4	1731/1
2250	4	1798/35
2250	4	1852/35



2250	4	1873/35	
2250	4	1883/35	
2250	4	2063/32	
2250	4	2068/29	
2250	4	2169	
2250	4	2171	Teilfläche
2250	4	2192	Teilfläche
2250	4	2193	Teilfläche
2250	4	2224	
2250	4	2225	
2250	4	2230	
2250	4	2231	
2250	4	2250	
2250	4	2251	
2250	4	2252	
2250	4	2261	
2250	4	2263	
2250	4	2264	
2250	4	2271	
2250	4	2272	
2250	4	2321	
2250	4	2322	
2250	4	2323	
2250	4	2344	Teilfläche
2250	4	2349	
2250	4	2350	
2250	4	2351	
2250	4	2352	
2250	4	2438	
2250	4	2439	
2250	4	2441	
2250	4	2475	Teilfläche
2250	4	2478	
2250	4	2479	
2250	4	2480	
2250	4	2481	
2250	4	2482	
2250	6	153/15	
2250	6	3418	
2250	6	3420	
2250	6	3510	
2250	6	3512	
2250	6	3519	



2250	6	3520	
2250	6	3521	
2250	6	3534	Teilfläche
2250	6	3553	Teilfläche
2250	6	3799	Teilfläche
2250	6	3841	
2250	6	3842	
2250	6	3843	
2250	6	3844	
2250	14	1/340	
2250	14	1/341	
2250	14	1/515	Teilfläche
2250	14	74/3	
2250	14	74/4	
2250	14	114/1	
2250	14	114/2	
2250	14	114/3	
2250	14	115/1	
2250	14	115/2	
2250	14	116	
2250	14	117	
2250	14	118/1	
2250	14	118/2	
2250	14	119/4	
2250	14	120	
2250	14	121/5	
2250	14	121/8	
2250	14	121/9	
2250	14	122	
2250	14	123	
2250	14	124/2	
2250	14	125/1	
2250	14	125/8	
2250	14	125/10	
2250	14	125/11	
2250	14	126	
2250	14	128/1	
2250	14	128/2	
2250	14	128/3	
2250	14	129	
2250	14	130/1	
2250	14	130/3	
2250	14	130/4	



2250	14	131	
2250	14	133/1	
2250	14	133/3	
2250	14	133/4	
2250	14	133/5	
2250	14	134	
2250	14	135	
2250	14	1697/74	
2250	14	1716/74	
2250	14	5326	
2250	14	5389	Teilfläche
2250	14	5428	
2250	14	5429	
2250	14	5839	
2250	14	5840	
2250	14	5912	
2250	14	5974	Teilfläche
2250	14	5976	Teilfläche
2250	14	5978	
2250	14	5979	
2250	14	5980	
2250	14	5981	
2250	14	5982	
2250	14	5983	
2250	14	5984	
2250	14	6001	
2250	14	6003	
2250	14	6004	
2250	14	6005	
2250	14	6006	
2250	14	6008	
2250	14	6009	
2250	14	6010	
2250	14	6011	
2250	14	6012	
2250	14	6013	
2250	14	6014	
2250	14	6015	
2250	14	6016	
2250	14	6131	
2250	14	6132	
2250	14	6264	
2250	14	6265	

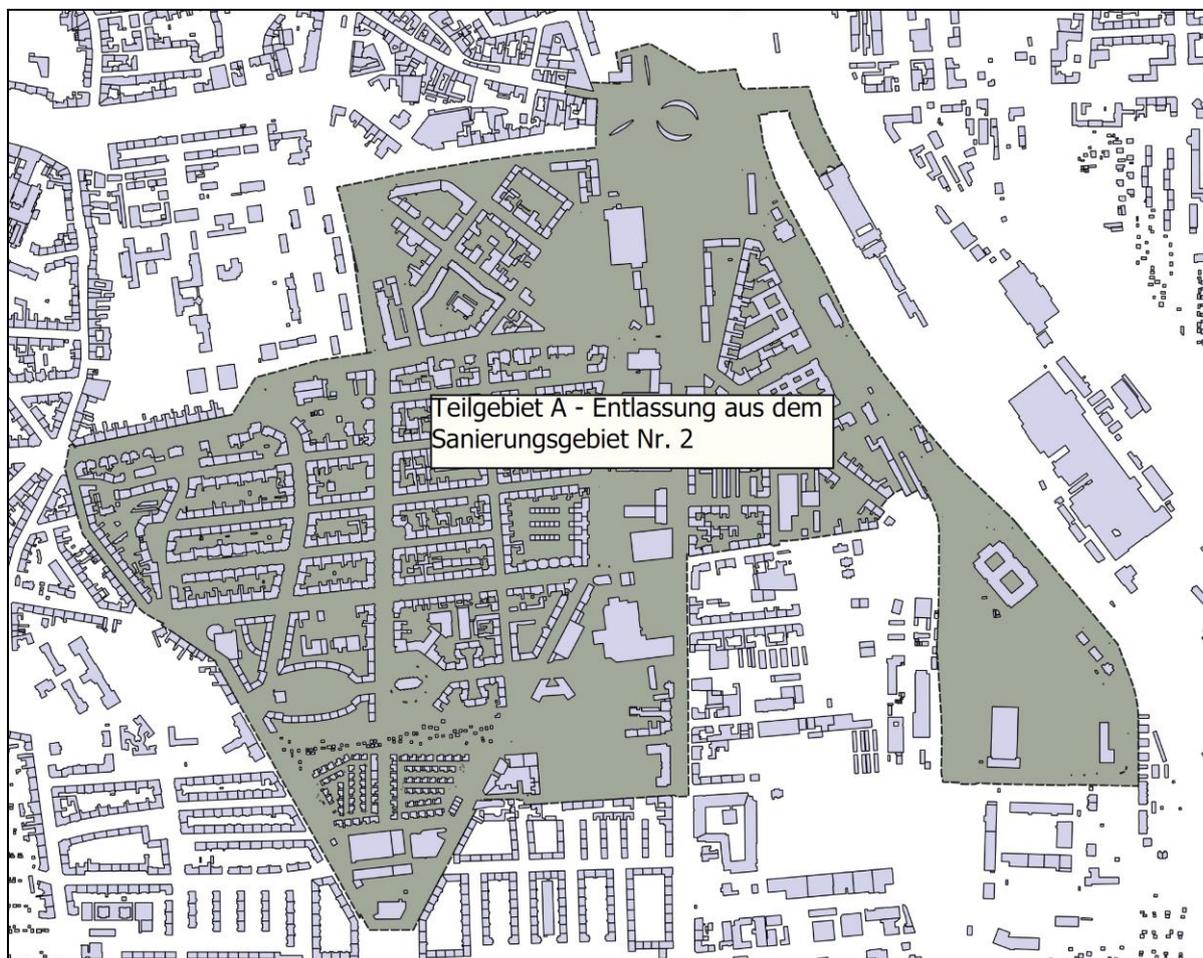


2250	14	6266	
2250	14	6267	
2250	14	6317	Teilfläche
2250	14	6318	
2250	14	6320	
2250	14	6321	
2250	14	6322	Teilfläche
2250	14	6323	
2250	14	6324	
2250	14	6325	
2250	14	6335	Teilfläche
2250	14	6377	
2250	14	6378	

Erstellt durch:
Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung
ALKIS-Stand September 2021



Abschlussbericht zur Satzung über die teilweise Aufhebung des Sanierungsgebietes Nr. 2 „Altindustriestandorte Merse- burger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ für das Teilgebiet A



eigene Darstellung, Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung



ABSCHLUSSBERICHT ZUR 1. SATZUNG ÜBER DIE TEILWEISE AUFHEBUNG DES SANIERUNGSGEBIETES NR. 2 „ALTINDUSTRIESTANDORTE MERSEBURGER STRAÙE MIT DEM GRÜNDERZEITVIERTEL SÜDLICHE VORSTADT“ FÜR DAS TEILGEBIET A.....	1
1. EINFÜHRUNG	3
2. „TEILGEBIET A“ – GEBIET MIT ZUR AUFHEBUNG VORGESEHENER SANIERUNGSSATZUNG	3
3. AUSZUGSWEISE DARSTELLUNG DER ZU BEGINN DER SANIERUNG FESTGESTELLTEN MÄNGEL UND MISSSTÄNDE UND DER IN DEN SANIERUNGSZIELEN UND IHRER FORTSCHREIBUNG DEFINIERTEN STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNGEN FÜR DAS „TEILGEBIET A“	4
4. ERGEBNISSE DER SANIERUNGSTÄTIGKEIT FÜR DAS „TEILGEBIET A“	7
4.1. Sanierungsziel „Stadtgestaltung/Architektur“	8
4.2. Freiraum und Grünplanung	18
4.3. Ziele für den fließenden und ruhenden Verkehr	28
4.4. Nutzungsstrukturelle und soziale Ziele:.....	40
5. ENDVERWENDUNGSNACHWEIS.....	45
5.1 Ausgaben	46
5.2 Einnahmen Grundstücksverkäufe (Grundstücksliste A und B).....	47
5.3 Gegenüberstellung	47
5.4 Abzinsung	48
6. ABSCHLIEßENDE BEURTEILUNG DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG UND RECHTFERTIGUNG DER TEILAUFBEBUNG DER SANIERUNGSSATZUNG FÜR DAS „TEILGEBIET A“	49



1. Einführung

Vor dem Hintergrund der 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. So war die Gebietskulisse des städtebaulichen Sanierungsgebietes Anlass für zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Gebäude zu sanieren und von der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (SonderAfA) Gebrauch zu machen. 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. 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 fließen auch in die Sanierung des öffentlichen Raums wie z.B. in die Sanierung 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 Lützener Straße und Thüringer Straße, die jedoch aktuell nachgefragtes wertvolles Baulandpotenzial für weitere städtebauliche Entwicklungen darstellen.

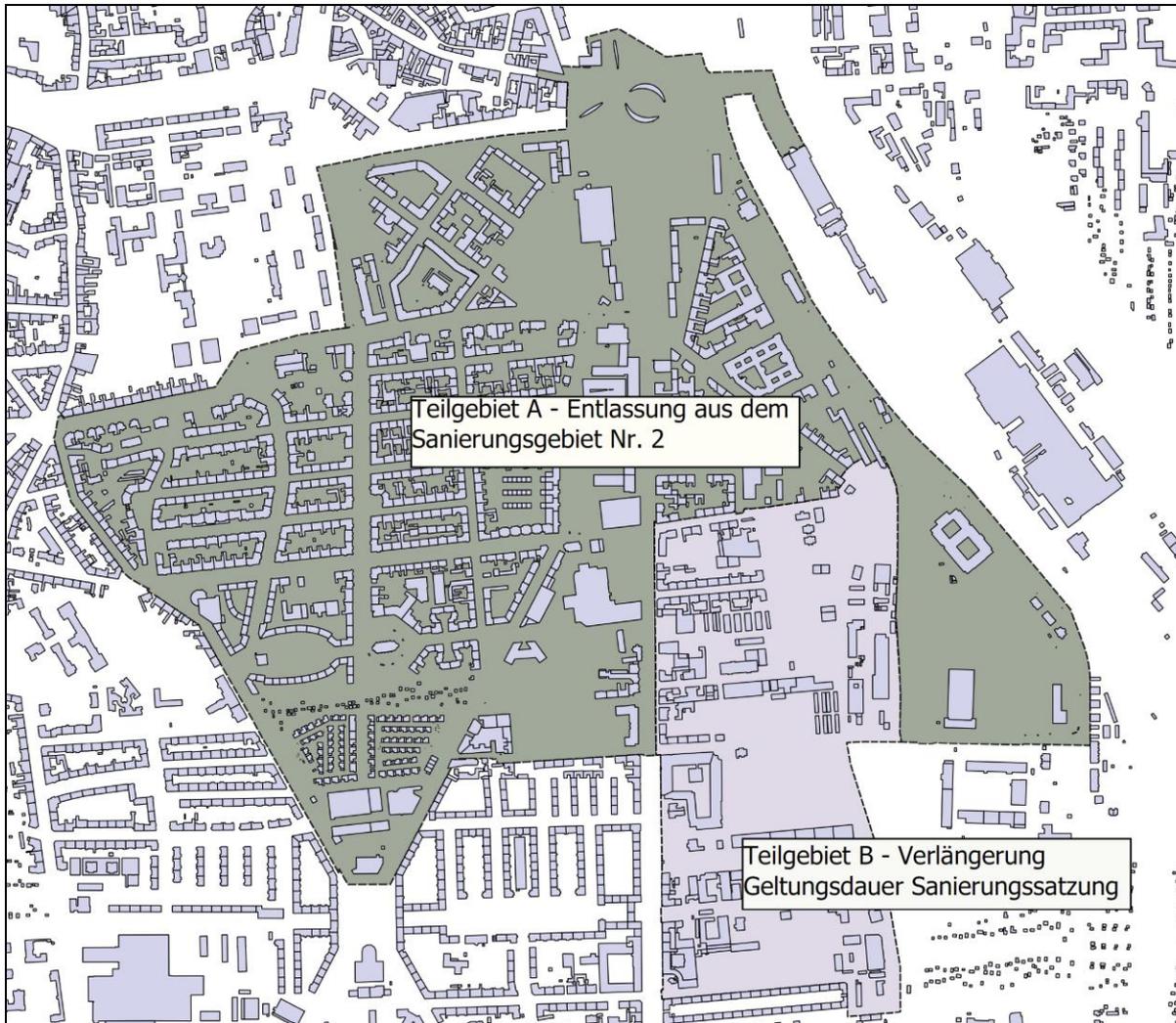
Die Sanierungsziele sind für das „Teilgebiet A“ weitestgehend erreicht, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Aufhebung der Sanierungssatzung für das „Teilgebiet A“ geboten ist.

Aus rechtlicher Sicht ist entsprechend § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Darüber hinaus greift rechtlich § 235 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 162 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wonach Sanierungssatzungen, die vor dem 1.1.2007 bekannt gemacht worden sind, bis zum 31.12.2021 aufzuheben sind.

Für das „Teilgebiet A“ westlich der Merseburger Straße soll daher die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

2. „Teilgebiet A“ – Gebiet mit zur Aufhebung vorgesehener Sanierungssatzung

Das „Teilgebiet A“ liegt zum großen Teil im Stadtbezirk Südliche Innenstadt, im Süden teilweise im Stadtbezirk Lutherplatz/Thüringer Bahnhof. Es nimmt einen Großteil der Fläche des Sanierungsgebietes Nr. 2 ein (siehe nachfolgender Lageplan). Ausgenommen von der Aufhebung der Sanierungssatzung ist der Bereich südlich der Raffineriestraße bzw. östlich der Merseburger Straße, in dem die Sanierungsziele noch nicht erreicht sind. Für diesen Bereich wird eine zeitliche Verlängerung der Sanierungsmaßnahme separat beschlossen und begründet.



„Teilgebiet A“ Einordnung im Stadtgebiet – eigene Darstellung, Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung

3. **Auszugsweise Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände und der in den Sanierungszielen und ihrer Fortschreibung definierten städtebaulichen Zielsetzungen für das „Teilgebiet A“**

Am 25.10.2000 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in o.g. Gebiet beschlossen (Beschluss-Nr. III/2000/00727).

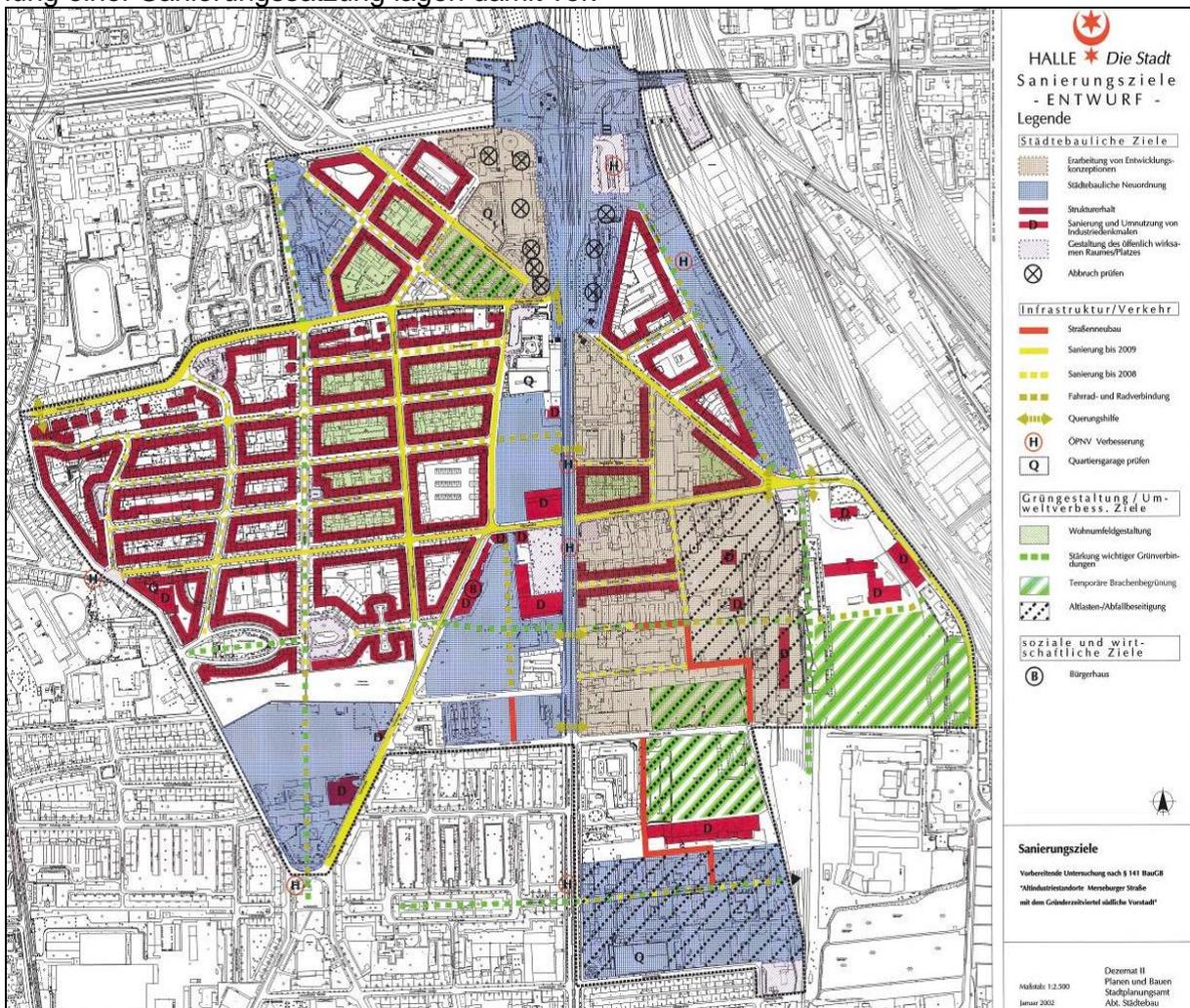
Die zu diesem Zeitpunkt für das Bearbeitungsgebiet teilweise schon vorliegenden Untersuchungen und Erhebungen (Vorbereitende Untersuchung Thomasiusstr. 1992, Rahmenplan Altindustriestandorte Merseburger Straße 1995 – 1997, Bebauungsplan Nr. 88 mit den Teilbebauungsplanbereichen Nr. 88.1 – 88.5) flossen in die Vorbereitenden Untersuchungen mit ein, mussten allerdings in Teilbereichen ergänzt bzw. aktualisiert werden. Aufgrund der vor-

handenen Daten und Bestandspläne wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durch den FB Städtebau und Bauordnung (ehem. Stadtplanungsamt) selbst durchgeführt.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände aufweist und zwar gemäß § 136 Abs. 2 BauGB solche:

- a) welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen betreffen (Substanzschwächen);
- b) die erheblich die Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigen, die dem Gebiet nach Lage und Funktion obliegen (Funktionsschwächen).

Die in der Bestandsanalyse gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem Konfliktplan dargestellt, aus dem ein Planungsleitbild mit Hauptzielen zur Sanierungsdurchführung erarbeitet worden ist. Darüber hinaus wurde der Bedarf für die Sanierungsdurchführung auf der Grundlage der Sanierungsziele eingeschätzt.¹ Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Sanierungssatzung lagen damit vor.



Zeichnerische Darstellung der Sanierungsziele, die sich aus den vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben²

¹ Vorbereitende Untersuchung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“; Stadt Halle (Saale) Stadtplanungsamt, April 2001

² Auszug aus den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, Stadt Halle (Saale); Kartengrundlage Stadt Halle, Stadtvermessungsamt



Am 21.08.2002 erfolgte die Beschlussfassung des Stadtrats der Stadt Halle (Saale) zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ Beschluss-Nr. III/2002/02374. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom 04.09.2002 erlangte die Sanierungssatzung Nr. 2 Rechtskraft.

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.

Waren die Sanierungsziele zum Zeitpunkt der Aufstellung der Sanierungssatzung eher strategischer Natur, bekamen sie mit zunehmender Präzisierung jeweils konkreteren örtlichen Bezug. Inhaltlich lassen sich die Sanierungsziele unter folgenden Aspekten zusammenfassen:

1. Stadtgestalterische/architektonische Ziele:

- Strukturert und Konsolidierung der gründerzeitlichen Wohnquartiere
- Städtebauliche Neuordnung erheblich geschädigter oder brachliegender Stadträume (u.a. RFT-Gelände)
- Abbruch leerstehender, verfallender Gebäude
- Sanierung der vorhandenen Industriedenkmale
- Stadtreparatur - Aufwertung des Stadteingangs in die Innenstadt (Bereich Rudolf-Ernst-Weise-/Raffineriestraße)
- Neubebauung Wohnquartier Niemeyerstraße
- Entwicklung eines Urbanen Quartiers (Bereich Thüringer Bahnhof/Thüringer Straße)

2. Freiraum- und grünplanerische Ziele:

- Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung
- Temporäre Brachenbegrünung
- Schaffung öffentlicher Durchwegungen
- Stärkung und Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen, insbesondere in West-Ost Richtung

3. Ziele für den ruhenden und fließenden Verkehr:

- Notwendige Ergänzung der Infrastruktur
- Bau von Quartiersgaragen
- Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr
- Straßensanierung, Anhebung der Gestaltungsqualität, insbesondere der Wohnstraßen
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen

4. Nutzungsstrukturelle und soziale Ziele:

- Umnutzung nach Nutzungsaufgaben
- Umnutzung der vorhandenen Industriedenkmale
- Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers zwischen Julius-Ebeling-/Schmiedstraße
- Erhalt und Stärkung der gewerblich genutzten Bereiche im Gießereidreieck
- Schaffung von sozialen Angeboten



4. Ergebnisse der Sanierungstätigkeit für das „Teilgebiet A“

Im Folgenden sollen im Abgleich mit den Sanierungszielen die Ergebnisse der knapp 20jährigen Sanierungstätigkeit dargestellt und die Umsetzung der Sanierungsziele für das „Teilgebiet A“ evaluiert werden:

Einleitende Beschreibung der Sanierungsergebnisse: Seit 2002, dem Jahr des Inkrafttretens der Sanierungssatzung, wurde im Bereich des „Teilgebietes A“ eine Vielzahl von Bestandsgebäuden modernisiert und instandgesetzt. Es wurden Neubauten errichtet, die die gründerzeitliche Quartiersstruktur vervollständigen. Einzelne wichtige Straßen (Thomasiusstraße) und Plätze (Preßlersberg) sind grundhaft ausgebaut und neugestaltet worden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Neubauten durch Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen sind geschaffen worden. Zum Teil ist es gelungen, Gebäude bzw. Gebäudeteile mit industrieller Vorgeschichte zu sanieren und für zeitgemäße Nutzungskonzepte zu aktivieren (Diakonie, E-Center).

Die Südliche Innenstadt stellt sich in den Bereichen des „Teilgebietes A“ als ein umfassend konsolidierter städtischer Bereich mit hervorragender Wohnqualität dar.

Hier konnten die strukturellen, funktionalen und gestalterischen Missstände im Sinne der Sanierungsziele nahezu vollständig beseitigt werden. Punktuelle Investitionen in den öffentlichen Raum bewirkten als Aufwertung des Wohnumfeldes weitere Investitionen der privaten Bauherrschaft in die Sanierung gründerzeitliche Bausubstanz. Das Wohnquartier südliche Vorstadt ist heute als umfassend städtebaulich konsolidiert zu betrachten. Dem Abbruch desolater Bausubstanz ehem. gewerblicher Baustrukturen (Maschinenfabrik Halle, ehem. RFT-Gelände) folgten temporäre Begrünungsmaßnahmen bzw. die städtebauliche Neuordnung der Brachflächen zur Errichtung von Neubauten. In Bereichen, denen aufgrund ihrer Größenordnung der Bebauungszusammenhang für eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB fehlte, wurde über einzelne Sanierungsbebauungspläne Planungsrecht geschaffen (B-Pläne 88.5 A, 88.5 B, 88.2). Die Baugrundstücke innerhalb der Bebauungspläne sind heute nahezu vollständig entwickelt und bebaut.

Im Ergebnis haben sich sowohl der Zustand der Gebäude als auch die Nutzung (Wohnungsleerstand tendiert aktuell gegen Null) wesentlich verbessert und stellen sich heute dem hochwertigen Gebietscharakter adäquat und angemessen dar.

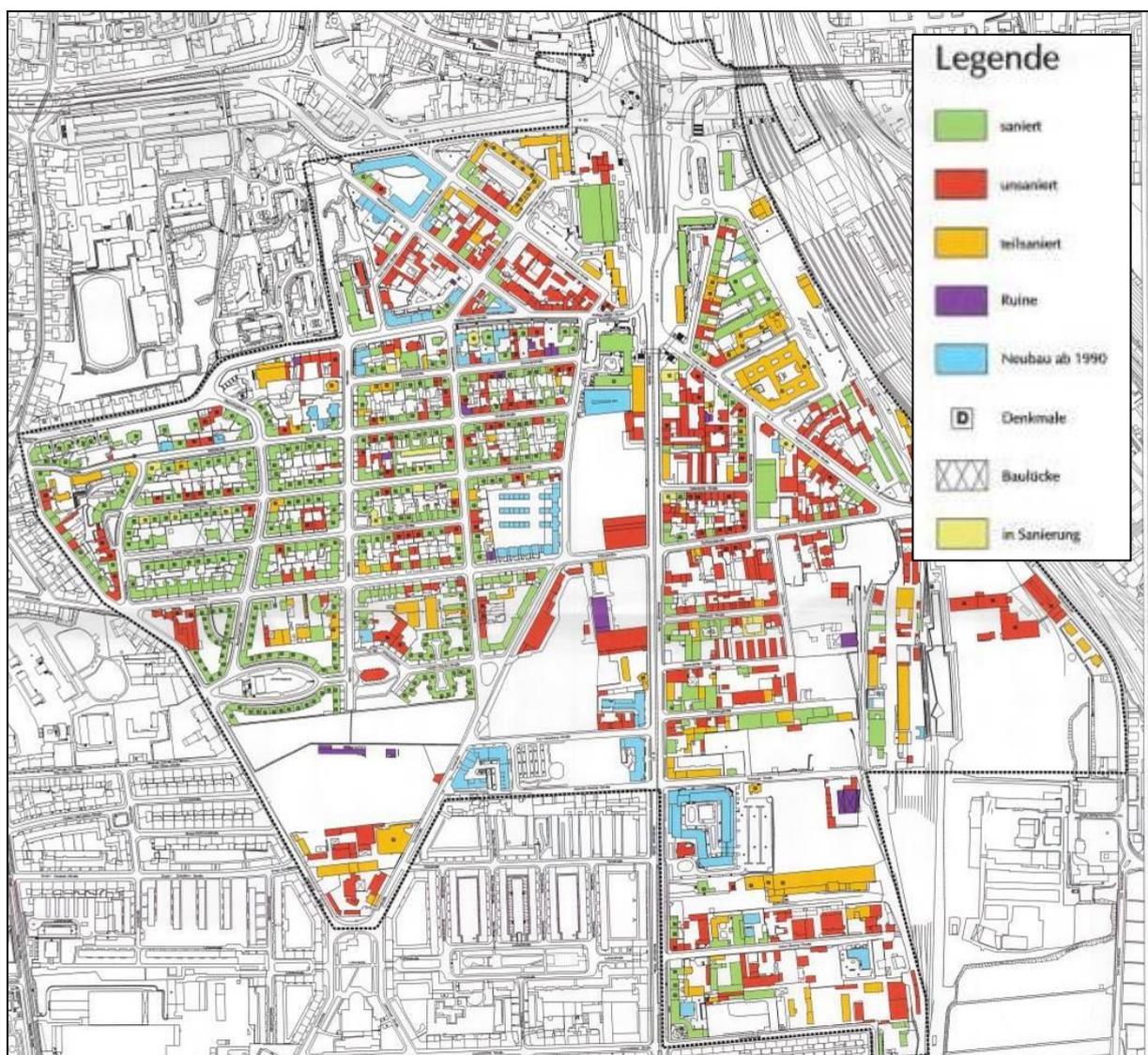
Parallel zu den konsolidierten Wohnbereichen hat sich auch die städtische Infrastruktur und Versorgung durch Etablierung nachfrageorientierter sozialer, medizinischer, kultureller und Einzelhandelseinrichtungen verbessert.

Die durch die Bundesregierung geschaffenen steuerlichen Anreize der sogen. Sonder-AFA nach § 7h EStG sorgten bei einer Vielzahl privater Bauherren dafür, freiwillige Modernisierungsvereinbarungen mit der Stadt abzuschließen, um nach erfolgter Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden eine steuerliche Bescheinigung beantragen zu können (vergl. Abschn. 4.6). Dabei ist festzustellen, dass die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG ein zusätzlicher Motivator für Bauwillige und Investoren gewesen ist. Gerade für den Gebäudebestand im Bereich der für das Wohnen unattraktiveren Hauptstraßen war das Förderinstrument der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit nach § 7h

ESTG entscheidend, um eine weitere Perforierung der gründerzeitlichen Blockrandstrukturen zu verhindern.

4.1. Sanierungsziel „Stadtgestaltung/Architektur“

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme stellte der schlechte Gebäudezustand einen wesentlichen städtebaulichen Missstand im Sanierungsgebiet dar. Von damals ca. 751 Gebäuden im Bestand innerhalb des „Teilgebietes A“ waren im Jahr 2002 ca. 55,5 % saniert, bzw. befanden sich in Sanierung, 9,1 % waren teilsaniert, 23,7 % waren unsaniert bzw. ruinös und ein Anteil von 9,7 % waren Neubauten.

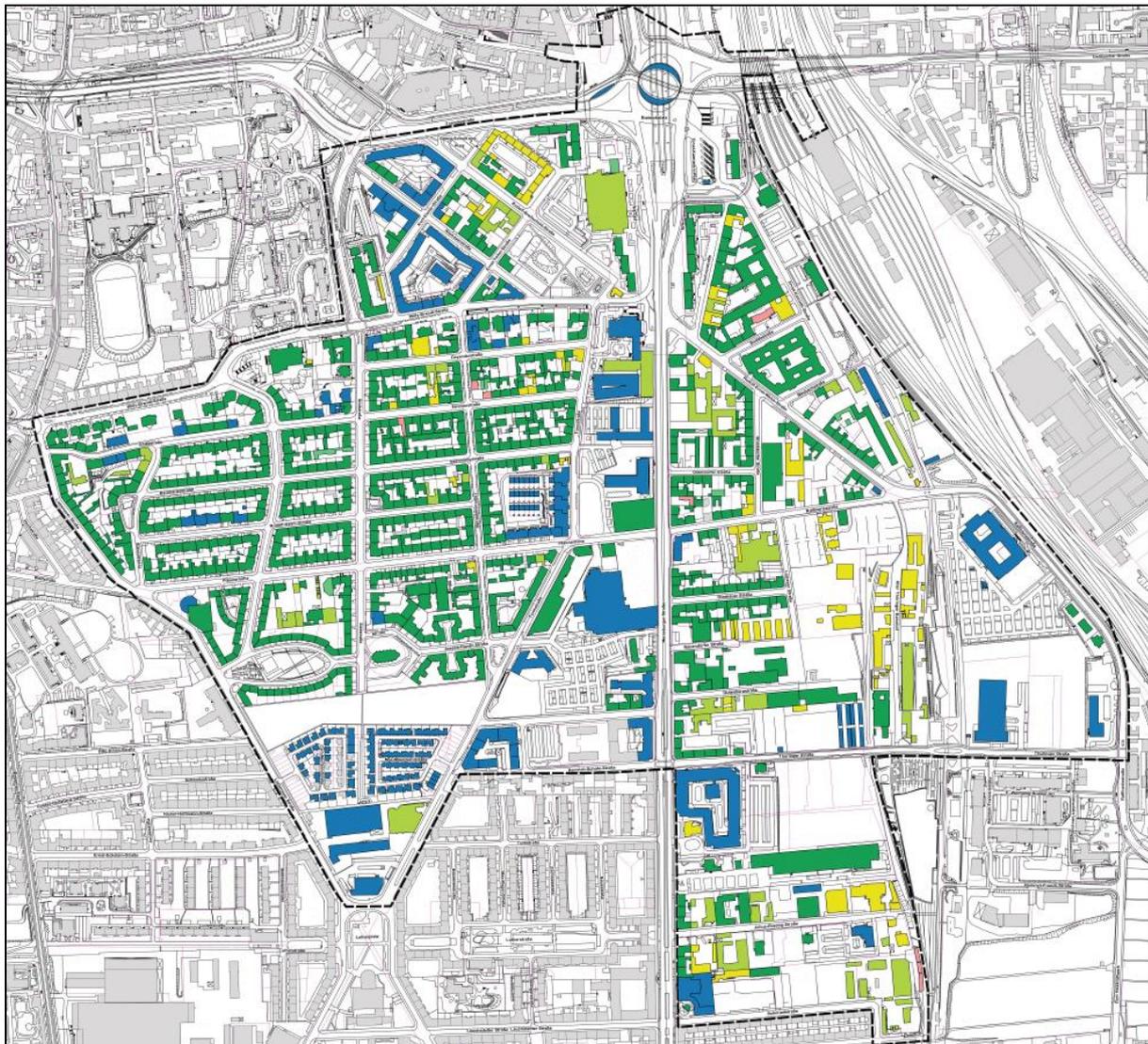
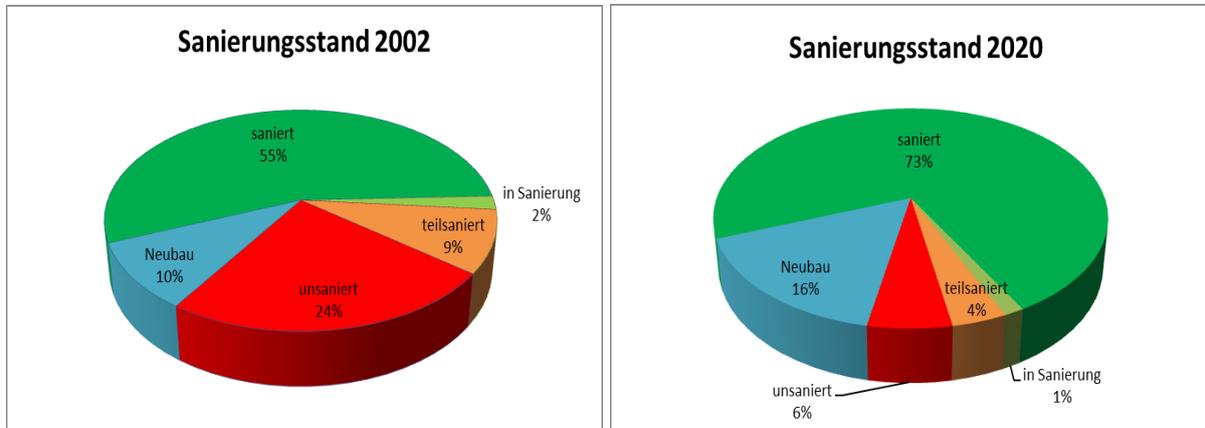


Sanierungsstand 2002 Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung

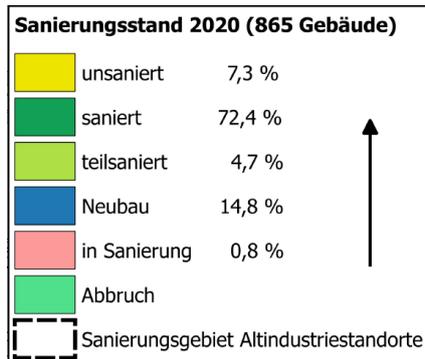
Heute sind knapp dreiviertel des Gebäudebestandes innerhalb des „Teilgebietes A“ instandgesetzt und modernisiert. Von den derzeit existierenden rund 779 Gebäuden waren im Juni 2020 ca. 72,8 % saniert bzw. befinden sich gerade in Sanierung und ca. 3,8 % teilsaniert. Auch aufgrund des partiell hohen Anteils an neubaulichen Ergänzungen (ca. 16,2 % der Gebäude) stellt sich der Gebäudebestand als nahezu flächendeckend in einem sehr guten bau-



lichen Zustand dar. Lediglich ca. 5,8 % der Gebäude sind aktuell noch unsaniert. Allein auf diesen untergeordneten Anteil der Gebäude zzgl. der sich in Sanierung befindlichen Gebäude bezieht sich derzeit der Leerstand im Betrachtungsgebiet. Er liegt damit bei ca. 7 %.



Sanierungsstand 2020 Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung



Südliche Vorstadt

Die Vielzahl der gründerzeitlichen Baudenkmale bzw. Gebäude innerhalb des Denkmalbereichs Südliche Vorstadt aus der Erbauungszeit zwischen ca. 1870 und 1930 macht maßgeblich die besondere Ausstrahlung, Attraktivität und Beliebtheit dieses Stadtteils aus. Ein Hauptanliegen der städtebaulichen Sanierung war es daher, den historisch wertvollen Baubestand zu erhalten, die städtebauliche Struktur zu stärken und partiell mit Lückenschließungen zu ergänzen. Heute sind, mit einzelnen Ausnahmen, sämtliche Gebäude in der südlichen Vorstadt instandgesetzt und modernisiert.



Südliche Vorstadt 2012 – Luftbild Hajo Dietz



80er Jahre Foto Stadtarchiv



100 % Leerstand 2011



in Sanierung 2012
(Fotos FB Städtebau und Bauordnung)



saniertes Gebäude (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)

Am Beispiel des gründerzeitlichen Eckgebäudes Ernst-Toller-Straße 17 kann stellvertretend für eine Vielzahl von Bestandsgebäuden in der südlichen Vorstadt eine erfolgreiche Gebäudesanierung nachvollzogen werden.

MAFA und Gießereidreieck

Flächenhafte Abbrüche erfolgten auf den ehem. Altindustriearalen der Maschinenfabrik Halle (MAFA) und der ehem. Eisengießerei der Maschinenfabrik Wegelin & Hübner bereits vor Aufstellung der Sanierungssatzung. Auf diesen Flächen ging es daher bei der städtebaulichen Sanierung um die städtebauliche Neuordnung, die mithilfe der Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen (B-Pläne Nr. 88.5A und 88.5B erfolgreich umgesetzt wurde. Im Falle des ehem. Gießereidreiecks (B-Plan 88.2) hat sich, bei Bestandserhalt des produzierenden Gewerbes des Armaturenwerks, eine Mischnutzung mit Wohnen und Einzelhandel entwickelt. Ebenso lag im Bereich der ehem. MAFA der Entwicklungsschwerpunkt auf einer Nutzungsmischung (großflächiger Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleitungen und Wohnen). Mit Ausnahme einzelner Grundstücke sind diese Flächen weitestgehend bebaut und in Nutzung.

Bauliche Zeitzeugen aus der industriellen Vornutzung der Flächen, wie der hydraulischen Tiefziehpresse im Gießereidreieck und die repräsentative Fassade und gusseiserne Säulen der ehem. Maschinenfabrik, stellen Identifikationspunkte der Anwohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld dar.



Tiefziehpresse ehem. Eisen-
gießerei (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)

Eingang zur ehem. Maschinenfabrik von der Raffineriestraße Zustand 2020



Werkseingang Armaturenwerk Halle (Foto FB Städtebau und Bauordnung)



Sanierte Fassade der durch monumentale Rundbogenstellungen hervorgehobenen, dreischiffig basilikal aufgebauten Maschinenhalle, 1896/97 von der Baufirma Fritz Schönemann und Günter Schwarz entworfen und im rechten Winkel zur Dreherei errichtet (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Teile der Gebäude der ehem. MAFA entlang der Turmstraße wurden in den Jahren 2012 bis 2015 denkmalgerecht für eine gewerbliche Nachnutzung saniert. Heute befindet sich in den Gebäuden das Logistikzentrum der Dt. Post. Die ehemals für den Filterpressenbau genutzte Werkhalle, nebst Laboren und Garagen wurden durch eine Privatinvestorin aufwendig saniert und erstrahlen seit 2015 wieder im alten Glanz der historischen Klinkerfassaden.



Werkstatthallen der ehem. Halleschen Maschinenfabrik und Eisengießerei AG (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Der ehemalige Zeichensaal der Maschinenbau AG Wernicke ist ebenfalls Bestandteil des MAFA-Geländes. Der repräsentative zweigeschossige Putzbau mit einer Neurenaissancefassade wurde 1898 erbaut. Mit seiner denkmalgerechten Sanierung im Jahr 2002 und einer Nachnutzung als Verwaltungssitz der Diakonie Mitteldeutschlands konnte u.a. der Zeichensaal in seiner ursprünglichen Form erhalten werden. Die Baumaßnahmen wurden mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Bestandserhalt“ in Höhe von 1.448.540,20 € unterstützt.



Ehem. Zeichensaal der Maschinenfabrik Halle – heute Bestandteil des Verwaltungssitzes Diakonie Mitteldeutschland e.V. (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Das aus den 1880er Jahren stammende gründerzeitliche *Quartier Niemeyerstraße* befand sich zu Beginn der Sanierungsmaßnahme, einhergehend mit einer sehr hohen Leerstandsquote, in einem äußerst schlechten baulichen Zustand. Mangels Alternativen (wenige Nachfrage, hohe Sanierungskosten) wurden der Gebäudebestand in der Folge sukzessive abgebrochen und die Flächen temporär als Stellplatzanlage genutzt.



Quartier Niemeyerstraße mit temporären Stellplatzflächen 2010 (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Im Jahr 2010 gingen die Baugrundstücke mit einer zusammenhängenden Größe von ca. 7.000 m² in die Hand der in der Stadt Halle ansässigen Wohnungsgenossenschaft Freiheit eG über, die das Quartier, im Einklang mit den Sanierungszielen, wohnungswirtschaftlich revitalisierte. Für das über einen städtebaulich/architektonischen Wettbewerb gewonnene Bebauungskonzept wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 das notwendige Planungsrecht geschaffen. Das in den Jahren 2015/2016 realisierte Vorhaben erwies sich nicht nur wohnungswirtschaftlich als Erfolg, das Ensemble wurde auch aufgrund seiner baulich architektonischen Qualität von der Fachwelt als Beispiel einer gelungenen Stadtreparatur sehr gelobt und mit dem Deutschen Bauherrnpreis 2018 ausgezeichnet.



Quartier Niemeyerstraße im Bau (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

„Das Königsviertel“, für ca. 17 Millionen Euro als modernes Wohnquartier mit 114 Wohnungen errichtet, orientiert sich an der ehemals vorhandenen Blockrandbebauung, wersetzt sich aber augenzwinkernd mit Höhenstaffelungen, Versätzen, Aufweitungen und Verschwenkungen dem strengen gründerzeitlichen Raster und schafft damit lebenswerte Straßen- und Hofräume.

Als städtebauliche Dominante erhebt sich der siebengeschossige Kopfbau Nr. 21 als markanter Höhepunkt des Königsviertels und bietet einen Vorplatz für Aufenthalt und soziale Aktivitäten für die Gäste der offenen Begegnungsstätte im Erdgeschoss. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen in den oberen Geschossen können über das Gründerzeitquartier hinaus auf die hallesche Stadtkrone mit den fünf Türmen blicken.³



Über das Neubauvorhaben Niemeyerstraße konnte die Angebotspalette auf dem Mietwohnungsmarkt in der gründerzeitlich geprägten südlichen Vorstadt im Neubausegment erweitert werden. Die Blockrandschließung stellt auch dahingehend einen deutlichen Zugewinn für die Südliche Vorstadt dar.

Die Eckbebauung Niemeyer-/Kurt-Eisner-Straße überragt als städtebauliche Dominante mit 7 Geschossen die ansonsten gründerzeitlichen Bauhöhen von 4 bis 5 Geschossen (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Zuckerraffinerie

An das bauliche Ensemble der ehem. Zuckerraffinerie Halle erinnert heute nur noch der das Gewerbegrundstück tangierende Straßenname. Bis zum Abbruch der sehr desolaten Gebäudesubstanz im Jahr 2006 befanden sich an dieser Stelle Gebäudeteile unterschiedlichen Alters aus einer wechselvollen Industriegeschichte, die mit der Gründung der Actien Zuckerraffinerie 1859 in der Raffineriestraße 28 begann⁴. Mit dem Abbruch kam die Stadt Halle, als Eigentümerin der Immobilie, seinen Verkehrssicherungspflichten nach. Aufgrund der außerordentlich großen Baumasse mit einer BGF von ca. 14.000 m², unflexiblen Grundrissen, die eine Nachnutzung nur mit hohen Umbauaufwendungen möglich gemacht hätten, sehr hohen Sanierungskosten bei einer zu diesem Zeitpunkt nicht vorhandenen Nachfrage, war der Gebäudeabbruch zum damaligen Zeitpunkt leider unumgänglich. Die geräumten Flächen wurden anschließend zum Zwecke einer Gewerbeansiedlung verkauft. Heute befinden sich in den ab 2007 errichteten Gewerbebauten Büroräume und Datenzentren der Computerfirma DELL GmbH für ca. 600 Beschäftigte.

³ Internetrecherche <https://www.wgfreiheit.de/wohnungen/koenigsviertel/> abgerufen am 09.06.2020

⁴ „Historische Industriebauten der Stadt Halle/Saale“ Hrsg. Dieter Dolgner /Jens Lipsdorf für Freunde der Bau- und Kunstdenkmale e.V. 1996



Zuckerfabrik Halle, Luftbild 2000 Abt. Stadtvermessung

Tabelle Evaluierung Sanierungsziele zu Stadtgestaltung/Architektur

Sanierungsziel	Verortung	Umsetzungsstand
Strukturerhalt und Konsolidierung der gründerzeitlichen Wohnquartiere	Südliche Vorstadt	Ziel erreicht
Städtebauliche Neuordnung erheblich geschädigter oder brach liegender Stadträume (u.a. RFT-Gelände)	Altindustriestrukturen	Ziel erreicht – Wohnquartier Niemeyerstraße, MAFA, Gießereidreieck z.T. laufend RFT-Gelände
Abbruch leer stehender, verfallender Gebäude	Gesamtes Gebiet,	Als Sicherungsabbrüche erfolgt, vornehmlich im Bereich RFT-Gelände, MAFA
Sanierung der vorhandenen Industriedenkmale	MAFA, Diakonie, Zuckerfabrik	Ziel erreicht bei Diakonie und MAFA, nicht erreicht bei Zuckerfabrik (hier Ersatzneubau DELL)
Stadtreparatur - Aufwertung des Stadteingangs in die Innenstadt (Bereich Rudolf-Ernst-Weise-/Raffineriestraße)	R.-E.-Weise/ Raffineriestr.	Laufend; Sicherungsabbrüche sind erfolgt, Investitionen in Form von Neubauprojekten stehen, an – B-Plan 88.3 in Aufstellung
Königsviertel: Büro und Dienstleistungsviertel mit Aufenthalts-	Ehem. Königsviertel zwischen	Hoher aber noch nicht abschließender Sanierungsstand erreicht, weiter



qualität, Funktionsmischung Neubebauung Wohnquartier Niemeyerstraße	Francke- u. W.- Brandt-Str.	laufende Sanierungstätigkeit Neubebauung Wohnquartier Nie- meyerstraße erfolgreich abgeschlos- sen (vB-Plan 161)
Entwicklung eines Urbanen Quartiers	Thüringer Bahnhof/Thüringer Straße	Laufend – B-Plan 88.3 in Aufstellung
Gießereidreieck: Neubebauung mit modernen Einfamilienhäu- sern	Gießereidreieck	Erfolgreich abgeschlossen

Fazit: Die zum Thema Stadtgestaltung/Architektur gesetzten Sanierungsziele im „Teilgebiet A“ wurden erreicht. Dies gilt gleichermaßen für den Strukturertalt und die Konsolidierung der gründerzeitlichen Wohnquartiere, wie für die städtebauliche Neuordnung erheblich geschädigter oder brach liegender Stadträume, die in den überwiegenden Bereichen erfolgreich abgeschlossen worden ist.

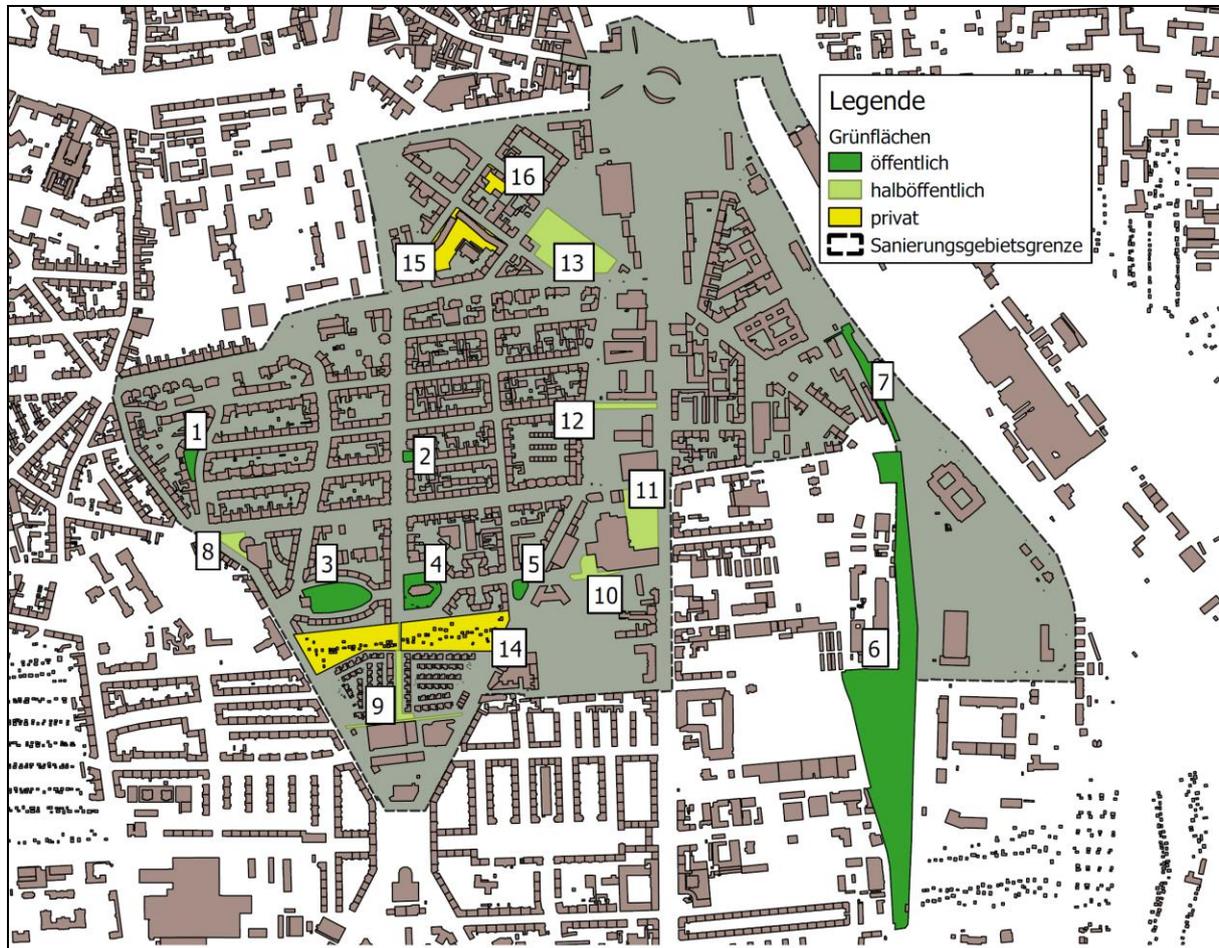
4.2. Freiraum und Grünplanung

Das Angebot an öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen stellt sich für den Betrachtungsraum sehr differenziert dar. In den Wohnquartieren westlich der Turmstraße ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen, bedingt durch die historische Baustruktur und den hohen Überbauungsgrad, verhältnismäßig gering. Hier stellen die öffentlich nutzbaren Freiflächen inmitten der eng bebauten Wohnquartiere Insellagen dar, die sich für das Kinderspiel oder den kurzen Aufenthalt der Anwohnerschaft anbieten. Für die Naherholung der Südlichen Innenstadt hat sich dagegen der östlich der Merseburger Straße gelegene Thüringer Bahnhof als Parkanlage etabliert, die in den Jahren 1999 – 2001 auf aufgelassenen Bahnflächen unter Verwendung von URBAN-Fördermitteln errichtet wurde. Mit vielfältigen Freizeitangeboten ist der Park vor allem bei Jugendlichen und jungen Familien sehr beliebt. Die Hafenbahntrasse als stadtteilübergreifender autofreier Fuß- und Radweg stellt eine sehr attraktive Verbindung zu den im Süden gelegenen Wohnquartieren und darüber hinaus bis zum Sophienhafen dar. Mit Fertigstellung des letzten Abschnittes vom Park Thüringer Bahnhof zum Hauptbahnhof ist jetzt die komplette Strecke der alten Industriebahn vom Hauptbahnhof zum Sophienhafen hergestellt.⁵ Die direkte Erreichbarkeit der Parkanlage Thüringer Bahnhof aus den Wohnquartieren westlich der Turmstraße leidet allerdings noch immer an der Barrierewirkung einerseits der Verkehrsanlagen der Merseburger Straße (wenngleich sich die Querbarkeit mit deren grundhaftem Ausbau 2019/2020 verbessert hat) und andererseits der liegenschaftsrechtlichen Situation der Deutschen Bahn um die Flächen am Alten Thüringer Bahnhof. Die Stadt ist hier weiter im Gespräch mit der Deutschen Bahn, um eine Querung und damit verbesserte Erreichbarkeit zu ermöglichen.

Inmitten des dicht bebauten gründerzeitlichen Wohnquartiers südliche Vorstadt gibt es dennoch eine Reihe von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünflächen, die im Zuge der Städtebaulichen Sanierung entstanden sind und die Aufenthaltsqualität in den Wohnquartie-

⁵ ISEK 2025 Hrsg. Stadt Halle

ren ganz erheblich steigern. Einige von den im Plan erfassten Grünflächen werden nachfolgend detaillierter beschrieben.

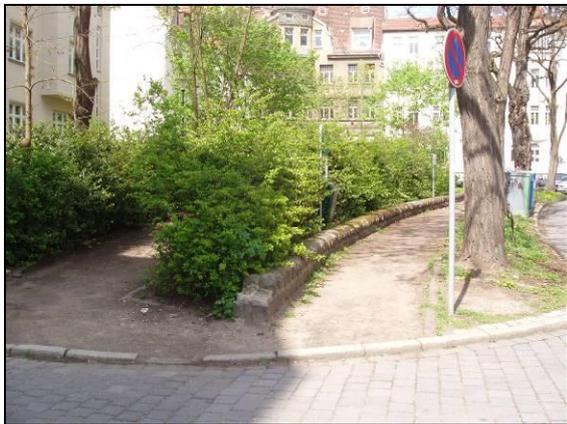


Plan Grün – und Freiflächen Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung

- | | |
|---|---|
| 1. Quartiersplatz Preßlersberg | 12. Verbindung Polizeidirektion |
| 2. Spielplatz Südstraße | 13. Temporäre Brachenbegrünung RFT-Gelände |
| 3. Johannesspielplatz | 14. Kleingartenanlage „An der Johanneskirche“ |
| 4. Johanneskirche | 15. Quartier Niemeyerstraße |
| 5. Platz an der Thomasiusstr. (in Arbeit) | 16. Hofgestaltung R.-BreitscheidStr. HWG |
| 6. Park am Thüringer Bahnhof | |
| 7. Hafenbahntrasse | |
| 8. Grünfläche Parkhaus Pfännerhöhe | |
| 9. Durchwegung Gießereidreieck | |
| 10. Wegeachse E-Center Merseburger Str. | |
| 11. historische Parkanlage E-Center | |

Öffentliche Grün- und Spielflächen

Im *Quartiersplatz Preßlersberg* schlummerten bis zu dessen grundhafter Sanierung im Jahr 2012 viele versteckte Potenziale. Sein ursprüngliches Gestaltungskonzept war kaum noch ablesbar und nicht mehr zeitgemäß. Die tatsächliche Nutzung beschränkte sich auf eine Hundewiese und Pkw-Stellplätze. Heute wird der Platz wieder als attraktive Quartiersmitte wahrgenommen und lädt zum Verweilen und zum Kinderspiel ein. Lärmhemmende Unterflurcontainer der Recyclingwirtschaft ergänzen das funktionale Angebot des Platzes. Seiner Umgestaltung ging ein intensiver Abstimmungsprozess mit der Anwohnerschaft vor Ort voraus (u.a. in einer Bürger*Innenversammlung vom 23.6.2011), in dessen Ergebnis versucht wurde, die vielen unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche in einem Gestaltungskonzept zu vereinen. Die Planung und Herrichtung der Freiflächen erfolgte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln bei Gesamtkosten in Höhe von 178.779,52 € aus dem Programmjahr 2008.



Zustand vor der Sanierung



nach der Sanierung



Teilbereich Spielplatz (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)

Spielplatz Südstraße

Im Bereich Südstraße/ Ecke R.-Haym-Straße befand sich zuvor bereits ein Spielplatz, der aber in Gestaltung, Ausstattung und Zustand den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Gestaltung nicht mehr gerecht werden konnte. Die Erneuerung des Spielplatzes erfolgte im Jahr 2013 mit Hilfe von Städtebaufördermitteln. Finanziert wurde die Maßnahme mit Mitteln aus dem Programmjahr 2008 in Höhe von 70.331,50 €. Seitdem gibt es wieder eine attraktive Spielmöglichkeit im direkten Wohnumfeld des dicht bebauten Quartiers um die Südstraße, die der Gruppe der 0 bis 6 jährigen Kinder Spielmöglichkeiten mit Sandkasten und Bewegungselementen bietet. Das Konzept für den Spielplatz nimmt Bezug auf das Thema „Verkehr“. Idee und Konzept entstammen der Feder einer Landschaftsarchitektin, die den Entwurf im Rahmen ihrer Masterarbeit bearbeitete.



Spielplatz Südstraße mit thematischen Spiel- und Bewegungselementen (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

„Halböffentliche“ Grünflächen

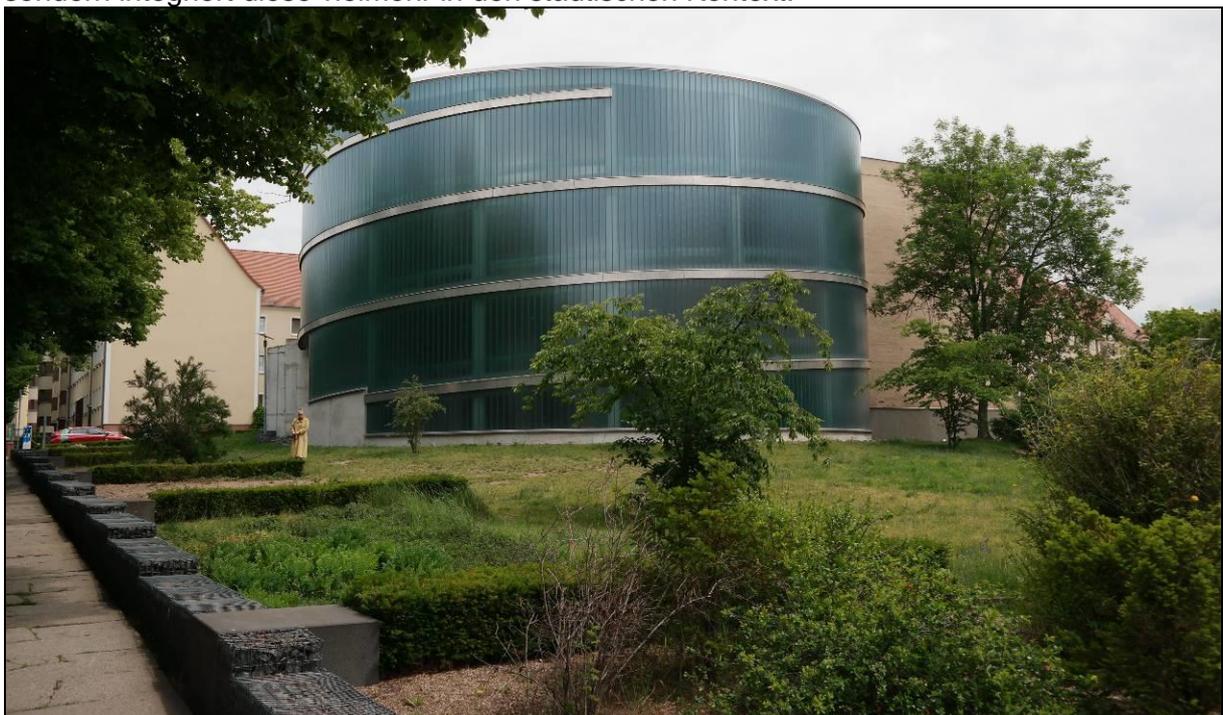
Die Historische *Parkanlage der ehem. MAFA* wurde in den Jahren 2012/2013 über Beseitigung von Wildwuchs und einzelne Baumnachpflanzungen wieder in ihren ursprünglichen repräsentativen Zustand versetzt. Der Park wird gerahmt von den historischen Schaufassaden der ehemaligen Dreherei mit Scheinportal (der Haupteingang zur Fabrik befand sich an der Pfännerhöhe) und Zeichenturm. Die ca. 5.800 m² bemessende Parkanlage befindet sich in Privateigentum, weshalb sie zwar nicht explizit der öffentlichen Nutzung zur Verfügung steht, allerdings visuell den Stadtraum zwischen Pfännerhöhe und Merseburger Straße bereichert.



Historische Parkanlage ehem. Maschinenfabrik Halle (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Vorfläche Parkhaus Pfännerhöhe

Die dreieckige Vorfläche des historischen Parkhauses Pfännerhöhe wurde in den Jahren 2011/2012 nach den Plänen eines halleschen Landschaftsarchitekturbüros neu gestaltet. Die modern und zurückhaltend gestaltete Fläche bildet einen repräsentativen Rahmen für das historische Parkhaus und sein neuzeitliches Erschließungsbauwerk. Die dezente Einfriedung mittels niedriger Mauern lädt zum Sitzen ein. Sie stellt keine Barriere zur Grünfläche dar, sondern integriert diese vielmehr in den städtischen Kontext.



Private Grünfläche des Bauverein Halle Denkmal e.V. (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Das ehem. Fernsehgerätewerk Staßfurt betrieb seit 1961 den Zweigbetrieb Halle in der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dort hatte man sich, basierend auf älteren Betriebsstrukturen eines 1948 enteigneten Traditionsunternehmens auf die Herstellung von Auto- und Kofferradius spezialisiert. Mit der Schließung und Abwicklung der Produktionsstätte 1992, fand sich keine Nachnutzung für die Gebäude, sodass das Gebäudeensemble in den Folgejahren aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen zusehends verfiel. Aufgrund seines desolaten Zustandes und misslichen Erscheinungsbildes wurde die Bausubstanz bereits wenige Jahre nach der Betriebsaufgabe im Jahr 2008 aus Sicherheitsgründen durch den damaligen Grundstückseigentümer abgebrochen. Die Grundstücksflächen wurden anschließend durch den Eigentümer für eine temporäre öffentliche Nutzung freigegeben. Die modellierten und begrünter Flächen sind für den Zeitraum bis zur Neubebauung beliebter Treffpunkt der Anwohnerschaft in der ansonsten dicht bebauten südlichen Vorstadt.



Betriebsgebäude des RFT-Werks ca. 2007 (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Gefördert wurden die Maßnahmen über die kommunale Förderrichtlinie „Abbruch und Flächenrecycling“ (Stadtratsbeschluss vom 29.1.2003) mit Hilfe von Städtebaufördermitteln in Höhe von 190.922,10 €. Die Förderung bezog sich auf die Beseitigung ober- und unterirdischer baulicher Anlagen bzw. von Teilen baulicher Anlagen einschließlich der Abräumkosten, der Verfüllung von Baugruben und der notwendigen Nebenausgaben. Bestandteil der Förderung war ebenso die temporäre Begrünung durch Anlegen von Rasenflächen und Wildblumenwiesen, die Anpflanzung kleinwüchsiger überwiegend einheimischer Gehölze und sonstiger grüngestalterischer Maßnahmen.



renaturierte Fläche 2020 (Foto FB Städtebau und Bauordnung)



Freiflächengestaltung Landschaftsarchitekturbüro Haselbach, 10.7.2008 Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung

Öffentlich nutzbare Wege im Gießereidreieck Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung

Auf dem seit Anfang der 1990er Jahre aufgelassenen Gelände der ehem. Maschinenfabrik und Eisengießerei AG zwischen Turm- und Liebenauer Straße entstanden auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 88.2 „Gießereidreieck“ ab dem Jahr 2008 ca. 120 vornehmlich Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise. Durch das Anlegen öffentlich nutzbarer Wege auf den privaten Gemeinschaftsflächen a) in Verlängerung der Südstraße und



b) in Verbindung zwischen Turm- und Liebenauer Straße kann das Neubauquartier funktional noch besser in die umliegenden Stadtviertel integriert werden. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Wege sollen abseits des motorisierten Individualverkehrs kurze Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den umliegenden Quartieren schaffen. Die Wegeverbindungen befinden sich aktuell in der Umsetzungsphase. Sie werden eine wesentliche Aufwertung des direkten Wohnumfeldes der südlichen Innenstadt darstellen und entsprechen im Besonderen den Vorstellungen für eine „Stadt der kurzen Wege“.



Mittelweg im Gießereidreieck - 2018 hergestellte Nord-Süd-Wegeverbindung in Verlängerung der Südstraße (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Private Grünflächen

Im Hof des *Wohnquartiers Niemeyerstraße* sind im Zuge der Neubebauung Grünflächen sowie ein Spielplatz entstanden. Eine Besonderheit ist dabei die künstlerische Gesamtkonzeption des Neubauquartiers, entstanden in enger Zusammenarbeit mit der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle (Saale). Goldene Farbtöne an den Fassaden, die Lilie als königliche Blume als wiederkehrendes identitätsstiftendes Gestaltungselement, das königliche Spiel Schach auf der Terrasse der Begegnungsstätte und stilisierte königliche Schlossruinen im großen Innenhof akzentuieren die neuen Gebäude und Freiflächen.⁶ Die Anspielung der architektonischen und landschaftsplanerischen Gestaltungsmittel auf das Königsthema (Quartiersname „Königsviertel“) erfolgt vor dem Hintergrund, dass die in unmittelbarer Nähe verlaufende R.-Breitscheid-Str. vor 1945 zu Ehren König Wilhelm IV. den Namen „Königsstraße“ trug.



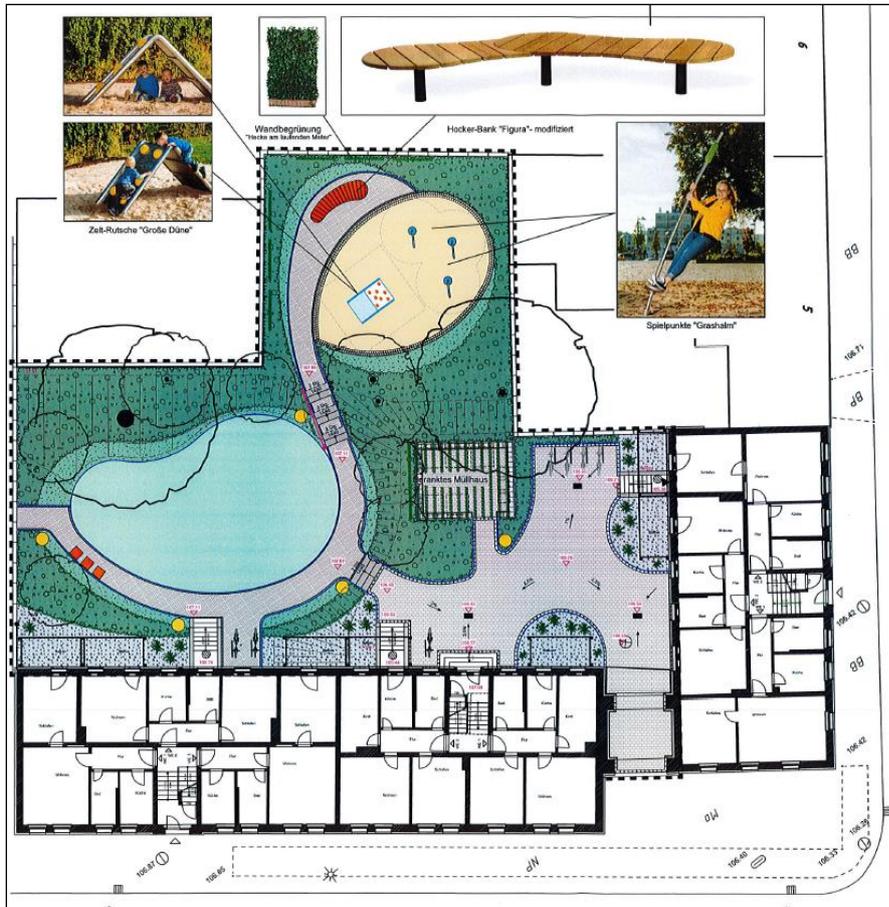
Fotos FB Städtebau und Bauordnung

Hofgestaltung HWG

Die städtischen Wohnungsgesellschaft HWG hat in den Jahren 2018/2019 ihren Geschosswohnungsbestand der 50er Jahre in der R.-Breitscheid-/Kurt-Eisner-Straße saniert. Einhergehend mit der Gebäudesanierung wurde die Hofgestaltung optimiert. Auf Grundlage des Konzeptes der gesellschaftsinternen LandschaftsarchitektInnen entstand eine Freiflächenkonzeption auf ca. 940 m² Fläche, mit Spiel und Liegewiese, eingegrüntem Müllsammelbehältern, Fahrradstellplätzen, Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Fassadenbegrünung, etc..

Die qualitätsvolle Freiflächengestaltung steigert den Wohnwert des anliegenden Wohnungsbestandes, sie setzt das Sanierungsziel „Wohnumfeldaufwertung“ in vorbildlicher Weise um.

⁶ Internet Recherche: <https://dubisthalle.de/koenigsviertel-gewinnt-den-deutschen-bauherrenpreis> abgerufen am 12.6.2020



Hofgestaltung R.-
Breitscheid-Str. – Entwurf
der HWG mbH

Tabelle Evaluierung der Freiraum- und grünplanerische Sanierungsziele

Sanierungsziel	Verortung	Umsetzungsstand
Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung	Presslersberg Südstraße Thomasiusstr. Platz an der Thomasi- us-/J.-Haydn-Straße	Neugestaltung Quartiersplatz mit Spielplatz ist erfolgt Neubau Spielplatz ist erfolgt Begrünung im Zug des grundhaf- ten Ausbaus der Straße ist in 2019 erfolgt Planung (derzeit Auftragsverga- be), Bau in Vorbereitung
Temporäre Brachenbegrünung	RFT-Gelände	Erfolgreich durchgeführt
Schaffung und Vernetzung öffentlicher Durchwegungen Stärkung und Herstellung von Grün- und Wegeverbindun- gen, insbesondere in West-	Gießereidreieck Hafenbahntrasse Polizeidirektion/	Wegebau in Arbeit, Fertigstellung mit Abschluss der Sanierungs- maßn.; planungsrechtliche Siche- rung über B-Plan 88.2 Lückenschluss zum Hauptbahn- hof hergestellt Verbindungswege zwischen

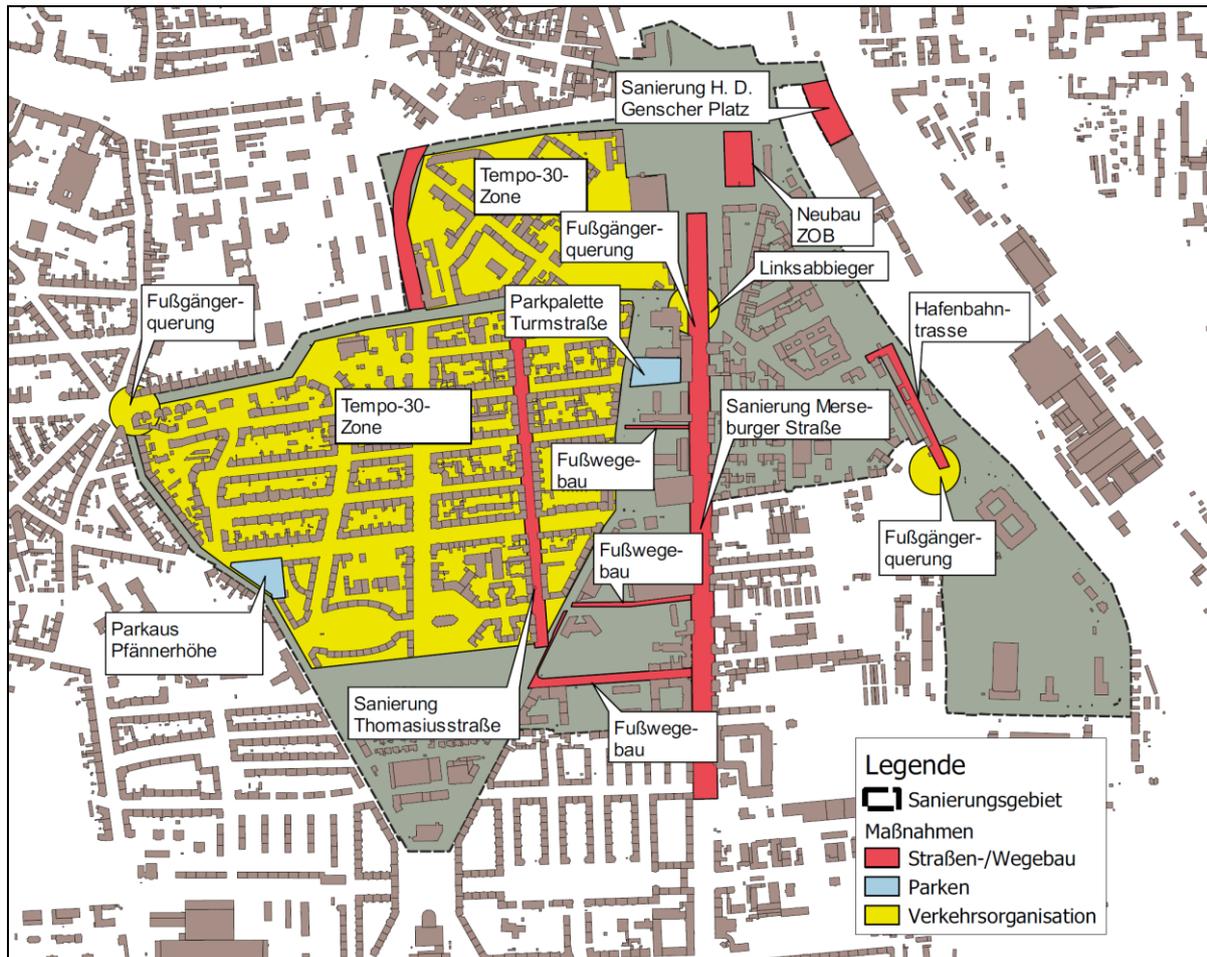


Ost Richtung	E-Center Merseburger Str.	Turmstraße und Merseburger Str. hergestellt; Sicherung in B-Plänen 88.5 A und 88.5 B
Schaffung einer durchgehenden Allee bis zum Riebeckplatz	Merseburger Straße	Ist mit grundhaftem Ausbau der Merseburger Str. in 2019/2020 in dem Maße erfolgt, wie der Querschnitt des Straßenraums eine Bepflanzung mit Bäumen zulässt; zum Teil ergänzt durch Bäume auf privaten Grundstücken (u.a. Merseburger Str. 5 – 9)

Fazit: Die zum Freiraum und Grünplanung gesetzten Sanierungsziele wurden für den Bereich des „Teilgebietes A“ in Anbetracht der zur Verfügung stehenden stadträumlichen Kapazitäten weitestgehend erreicht.

4.3.Ziele für den fließenden und ruhenden Verkehr

Die aus den Voruntersuchungen resultierenden Ziele für den fließenden und ruhenden Verkehr waren sehr vielfältig. Sie betrafen sowohl Fragen der Verkehrsorganisation als auch des baulichen Zustandes der bestehenden Verkehrsanlagen sowie den Bedarf neuer baulicher Anlagen, um das Infrastruktursystem des Betrachtungsraumes hinsichtlich der Gestaltung, Funktionalität als auch Verkehrssicherheit an die neuzeitlichen Anforderungen anzupassen. Folgende bauliche und organisatorische Maßnahmen konnten durch das Engagement privater Investoren bzw. der Stadt Halle als Straßenbaulastträger erfolgreich umgesetzt werden:



Verortung Maßnahmen ruhender und fließender Verkehr (eigene Darstellung, Kartengrundlage Abt. Stadtvermessung)

Verkehrsorganisation

Aufhebung Blockumfahrung – Im Rahmen des grundhaften Ausbaus der Merseburger Straße, nördlicher Teilabschnitt (Riebeckplatz bis Thüringer Straße) wurde von Norden kommend das Linksabbiegen in die Rudolf-Ernst-Weise-Straße ermöglicht, was die bisherige Blockumfahrung in Richtung Leipzig über Turmstraße und Pfännerhöhe überflüssig macht. Die direkte Linksabbiegebeziehung der Bundesstraße B6 verkürzt nicht nur die Fahrstrecke und -zeit für die Kfz-Nutzer selbst, sondern reduziert auch wirksam den Schadstoffausstoß und die Lärmbelastung für den Bereich der ehemaligen sogenannten Blockumfahrung. Der Knotenumbau und die damit verbundenen Verkehrsorganisatorischen Maßnahmen tragen damit im Besonderen zur Erhöhung der Wohnqualität in den vom Verkehr entlasteten Straßen der südlichen Vorstadt bei.

Die Verkehrsuntersuchungen zur direkten Linksabbiegebeziehung wurden unter Verwendung von Städtebaufördermitteln aus dem Programmjahr 2008 in Höhe von 24.927,53 € finanziert, der Aus- und Umbau des Knotens wurde überwiegend über Fördermitteln des „Stadtbahnprogramms Halle '25“ finanziert.



Linksabbiegebeziehung Merseburger Straße in die Rudolf-Ernst-Weise-Straße (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Tempo-30-Zone Südliche Vorstadt – Für das Wohnquartier der südlichen Vorstadt zwischen der Willy-Brandt-Straße, Turm- und Liebenauer Straße, ausgenommen Thomasiusstraße, wurde im Jahr 2019 eine Tempo-30-Zone eingerichtet. Mit Fertigstellung des grundhaften Ausbaus der Thomasiusstraße im Frühjahr 2020 wurde die Tempo-30-Zone um diesen Straßenzug ergänzt. Diese Regelung verbessert die Verkehrssicherheit vor allem für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (leichtere Querungsmöglichkeiten), sorgt für einen flüssigen Verkehrsablauf sowie mehr Klarheit bei den Verkehrsregeln und schafft mehr Lebensqualität, da die Verkehrsberuhigung für eine größere Wohnruhe sorgt und eine Reduzierung der Schadstoffemissionen bewirkt.

Verbesserung Ausbauzustand/ Ergänzung von Straßen

grundhafter Ausbau Thomasiusstraße

Die Thomasiusstraße besaß vor ihrem Umbau die Funktion einer Sammelstraße. Die ehemalige „Blockumfahrung“ der B-6-Führung über die Turmstraße (Einbahnstraßenregelung) hatte negative Auswirkungen auf die Verkehrsbelegung der Thomasiusstraße, die von vielen Ortskundigen zur Umfahrung der Merseburger Straße genutzt wurde. In der Folge gab es auf der Thomasiusstraße viel Durchgangsschleichverkehr, der ursächlich nicht als Quelle oder Ziel mit der südlichen Vorstadt in Verbindung stand. Der schlechte Gebäudesanierungsstand in der Thomasiusstraße spiegelte den Sanierungstau der öffentlichen Anlagen auf privater Seite wider.

Funktionale Prämissen bei der Sanierung waren daher die Umsetzung eines Anwohnerstraßenquerschnittes und die Regelung des ruhenden Verkehrs (Pkw- und Fahrradstellplätze). Stadtgestalterisches Ziel war die Anhebung der Aufenthaltsqualität durch Pflanzung einer Baumallee. Bei der Gestaltung der Oberflächen wurden recycelte historische Bauteile (Borde Natursteinpflaster) für die Nebenanlagen wiederverwendet.

Der grundlegende Ausbau der Verkehrsflächen in den Jahren 2018 bis 2020 erfolgte in enger Abstimmung mit den städtischen Versorgungsträgern, die im Rahmen dieser Komplexbaumaßnahme den unterirdischen Bauraum neu ordneten und u.a. den Hauptsammler des Abwassersystems komplett erneuerten. Die städtische Baumaßnahme wurde bei der Planung unter Verwendung von Städtebaufördermitteln in Höhe von 150.414,41 € unterstützt.



Thomasiusstr. vor und während der Sanierung



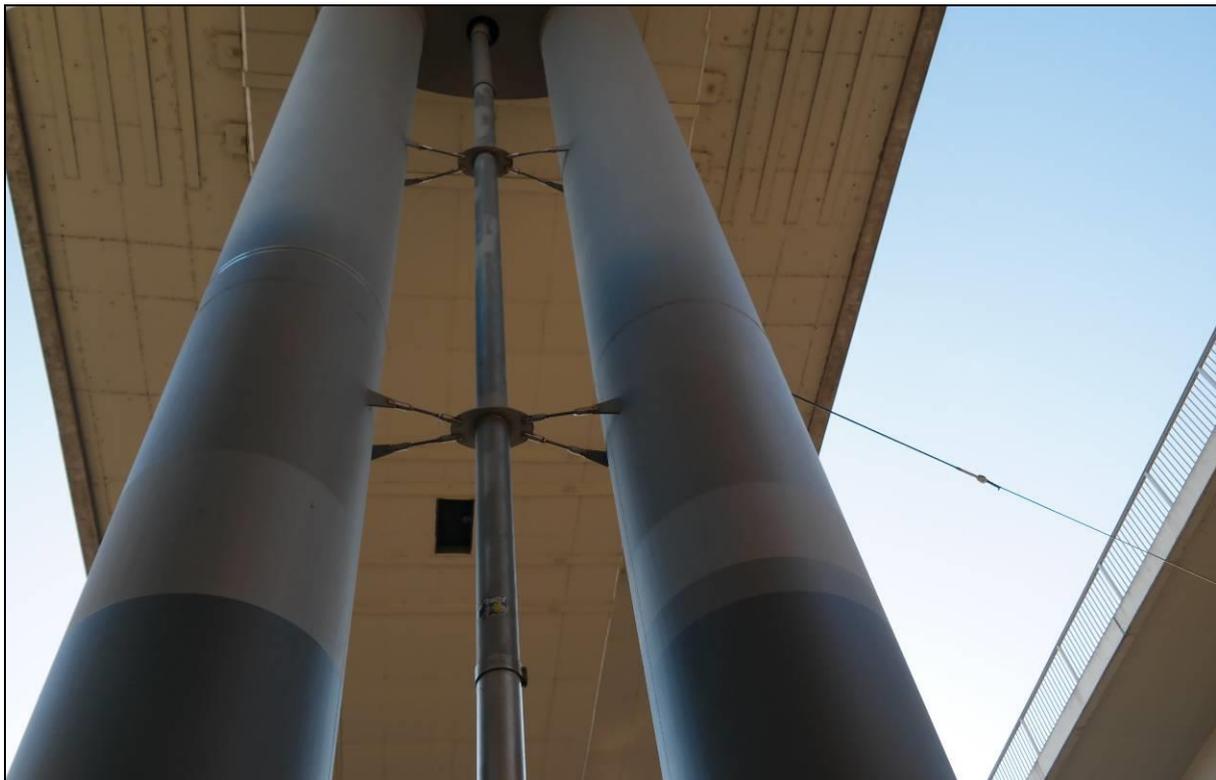
Thomasiusstraße im sanierten Zustand 2020, Blick nach Norden (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)

Im Ergebnis erstrahlt die Thomasiusstraße seit Anfang 2020 in neuem/altem Glanz. Parallel bzw. im Nachgang zur Straßenraumsanierung erfolgen derzeit auch weitere private Investitionen durch Gebäudesanierungen.

Umbau Riebeckplatz

Das Verkehrsaufkommen des Riebeckplatzes liegt in Spitzenzeiten bei ca. 80.000 Fahrzeugen täglich, sowie ca. 50 Fahrten der Stadtbahnen pro Stunde. Der Verkehrsknoten bündelt 3 Bundesstraßen (die B 6 quert den Riebeckplatz über die Hochstraßen in Nord-Süd-Richtung, die B 80 beginnt am Riebeckplatz und führt in Richtung Westen, die B 91 ebenfalls hier beginnend führt in Richtung Süden). Die Stadtbahnlinien 2, 4, 5, 7, 10, 12 treffen hier aufeinander. Zahlreiche örtliche und überörtliche Buslinien bedienen den direkt angrenzenden zentralen ZOB (zentraler Omnibusbahnhof).⁷

Im Rahmen des Komplettumbaus des verkehrsreichsten innerstädtischen Verkehrsknotens der östlichen Bundesländer wurde der Wechsel der Hochstraßenstützen über Städtebaufördermittel der Programmjahre 2004 und 2005 in Höhe von 1.401.105,70 € finanziert. Der komplexe Verkehrsknoten wird nunmehr sowohl hinsichtlich der Verkehrssicherheit des MIV (ampelgeregelte Verkehrsturbine), als auch der Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer nach einem sicheren, angstfreien, lichten Raum besser gerecht wird, indem er die Verkehrsarten neu geordnet und die Verkehrsanlagen zeitgemäß gestaltet hat.



Neue Hochstraßenstützen am Riebeckplatz (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Verkehrliche Nebenanlagen Karl-Meseberg-Straße

Die baulich stark verschlissenen Fußwege entlang der Karl-Meseberg-Straße wurden in den Jahren 2014/15 unter Verwendung von Städtebaufördermitteln aus dem Programmjahr 2010 in Höhe von 299.176,26 € instandgesetzt. Über die Baumaßnahmen konnte im Sinne der

⁷ Internetrecherche <https://de.wikipedia.org/wiki/Riebeckplatz> eingesehen am 7.12.2020

Sanierungsziele erreicht werden, dass Unfallquellen beseitigt und das gestalterische Niveau des Wohnumfeldes erheblich verbessert wurde. Die Gestaltung der Gehwege nimmt Bezug auf die historische Teilung aus der Gründerzeit, bei der ein durchgehendes Laufband in beidseitige Streifen aus Kleinpflaster eingebettet ist. Bei den Materialien konnte teilweise auf die vorhandenen noch verwendbaren Granitborde zurückgegriffen werden.



Zustand der Nebenanlagen vor und nach der baulichen Instandsetzung (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)

Fuß- und Radverkehr

Unter Berücksichtigung des Sanierungsziels „Stärkung und Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen, insbesondere in West-Ost Richtung“ wurden im Rahmen der Planungsrechtschaffung über die Bebauungspläne 88.5 A und 88.5 B *Wegeverbindungen zwischen der Turmstraße und der Merseburger Straße* gesichert, die im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben „Polizeidirektion Halle“ in den Jahren 2006/2007 und „E-Center“ in den Jahren 2010/2011 hergestellt wurden. Beide Wegeverbindungen verbessern die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Quartiere erheblich und stellen eine deutliche Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der südlichen Innenstadt dar, u.a. durch direktere Erreichbarkeit der Stadtbahnlinien der HAVAG in der Merseburger Straße. Diese Verbindungen stärken die Quartiere der Südlichen Innenstadt daher nachhaltig.



Wegeverbindung zwischen der Turm- und der Merseburger Straße (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Die Fertigstellung der *Hafenbahntrasse* mit Anschluss über die Ernst-Kamieth-Straße an den Hauptbahnhof ist hingegen von gesamtstädtischer Bedeutung, sie hat stadtteilverbindende Funktion. Der abseits des motorisierten Individualverkehrs verlaufende Fuß- und Radweg hat darüber hinaus auch Bedeutung für Freizeit und Erholungssuchende, da die Hafenbahntrasse südlich der Raffineriestraße den Park am Thüringer Bahnhof durchläuft. Die Hafenbahntrasse verzweigt sich dort in ein Wegesystem, das die Geometrie des ehem. Thüringer Bahnhofs nachvollzieht.

Der Grunderwerb der Flächen zwischen Raffineriestraße und E.-Kamieth-Str. zur Anlage des letzten Teilstücks der Hafenbahntrasse wurde aus Städtebaufördermitteln des Programmjahres 2008 in Höhe von 55.091,45 € finanziert. Die Planung der Grün- und Wegeflächen wurde ebenfalls über Städtebaufördermittel in Höhe von insgesamt 42.290,37 € finanziert. Die Herstellung der Flächen erfolgte in den Jahren 2018/2019, finanziert über Städtebaufördermittel in Höhe von 215.306,27 € aus dem Programmjahr 2010.



Hafenbahntrasse zwischen Raffineriestraße und Ernst-Kamieth-Straße (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Querungshilfen an Straßen mit hoher und sehr hoher Verkehrsbelegung: Bereits in den Voruntersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes wurde eine Vielzahl fehlender Querungshilfen festgestellt. Diese wurden in den 00er und 10er Jahren sukzessive errichtet in der:

- Willy-Brand-Str./ Höhe Rannischer Platz (Mittelinsel), sowie Höhe Merseburger Str. (Fußgängerüberweg),
- Merseburger Straße/ Höhe der R.-E.-Weise-Straße (Fußgängerampel – nach Abbruch der desolaten Fußgängerbrücke),
- Raffineriestraße – hier Querung der Hafenbahntrasse (Mittelinsel)
- Turmstraße/ Höhe Platz an der Joseph-Haydn-Str. (Fußgängerüberweg)



Querungshilfen (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)

Die eingerichteten Querungshilfen erhöhen die Verkehrssicherheit für die schwächsten Verkehrsteilnehmer erheblich.

Ruhender Verkehr

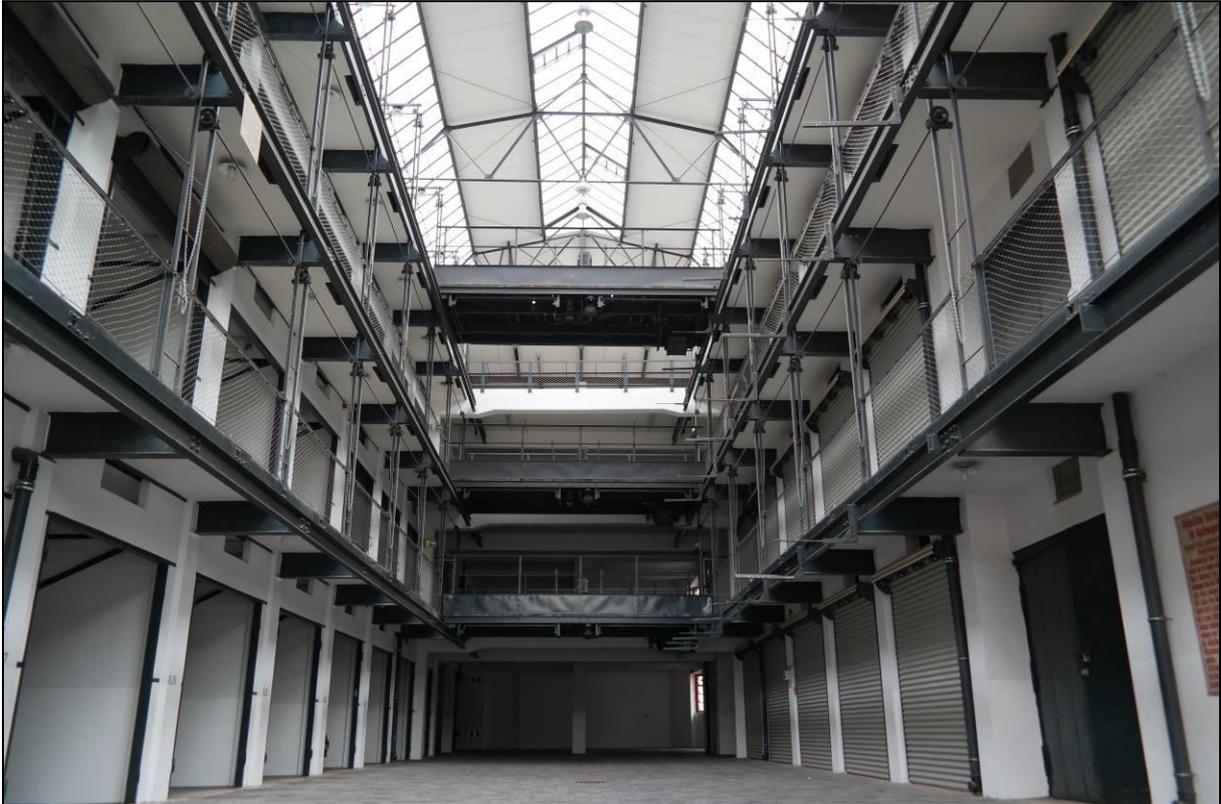
Die südliche Innenstadt weist innerhalb des Stadtgebietes von Halle nach dem Paulusviertel die zweit höchste Wohndichte auf. Entsprechend hoch ist der Anteil der zum Quartier gehörenden privaten Kraftfahrzeuge, die überwiegend im öffentlichen Raum geparkt werden. Einzelne vorhandene Quartiersgaragen vermögen den hohen Parkdruck nicht annähernd zu entspannen. Selbst die temporäre Nutzung von Baulücken für die Anlage von Stellplätzen

führt nicht dazu, dass der Parkplatzdruck spürbar zurückgegangen ist. Die fortschreitende Sanierung und Beseitigung von Leerständen, flankiert von Neubauvorhaben in Baulücken, führt im Gegenteil dazu, dass der Parkplatzdruck weiter zunimmt.

Die *Quartiersgarage Pfännerhöhe*, 1929 als „Großgarage Süd“ durch den Architekten und Bauunternehmer Walter Tutenberg im Stil des neuen Bauens errichtet, ist heute eines der ältesten noch betriebenen Parkhäuser Deutschlands. Das als Kleinod zu bezeichnende Bauwerk steht unter Denkmalschutz. Es bietet heute Einstellmöglichkeiten für 88 Pkw. Ursprünglich besaß das Gebäude eine Kapazität von 150 Stellplätzen, die platzsparend durch eine zielgerichtet ansteuernde Kombination aus Auto-Aufzug und Schiebebühne bedient wurden. Aus praktischen und betriebswirtschaftlichen Gründen wurde im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung des Parkhauses durch die hallesche Eigentümerin Bauverein Denkmal GmbH die Erschließungssituation durch den Anbau eines spiralförmigen Rampenbauwerks gelöst. Die Baumaßnahme wurde über Fördermittel des Programms Stadtumbau „Aufwertung“ unterstützt.



Sanierte Parkhausfassade Liebenauer Straße - Die architektonische Gestaltung aus den 20er Jahren erweckt den Eindruck, als handele es sich um eine Wohnbebauung. Rechte Seite: neues Rampenbauwerk zur Erschließung der Stellplätze (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)



Saniertes Parkhaus. Im Hintergrund die historischen Schiebebühnen (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

ÖPNV Innerhalb des Sanierungsgebietes gelegene Haltestellen von Bus und Stadtbahn konnten vollständig barrierefrei ausgebildet werden. In der Thomasiusstraße erfolgte dies im Zuge des grundhaften Ausbaus der Straße. Die Haltestelle dient dem Fahrgastwechsel der Buslinie 30.

In der Turmstraße wurde eine barrierefreie Haltestelle in Höhe des Cura-Altenpflegeheims eingerichtet. Die Finanzierung erfolgte über Fördermittel aus dem ÖPNVG des Landes Sachsen-Anhalt.



Haltestelle für mobilitätseingeschränkte Personen in der Turmstraße (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Bahnhofsvorplatz

Der Umbau des Hans-Dietrich-Genscher-Platzes (Bahnhofsvorplatz) stand im Zusammenhang mit dem komplexen Vorhaben des Straßenbahnneubaus von Halle Neustadt zum Riebeckplatz/Hauptbahnhof.

Ausgehend von diesem Straßenbahnprojekt wurde der gesamte Bereich zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt in den Jahren 2003 bis 2006 vollständig umgebaut und neu organisiert. Dem Bahnhofsvorplatz kam in diesem Zusammenhang eine herausgehobene städtebauliche Relevanz in Form einer „Visitenkarte“ der Stadt Halle (Saale) bzw. die eines Entrees in die Innenstadt zu.

Die bis dahin hauptsächliche Funktion des Vorplatzes, lediglich als Parkplatz für PKW, wurde daher zugunsten von Fußgängerflächen sowie der Repräsentativität des Platzes verschoben. Der Anteil der Fußgänger- und Aufenthaltsbereiche des Platzes wurde stark vergrößert, der Platz analog zum Riebeckplatz aus einem Wechsel von glatten Granitsteinplatten und rauhem Granitkleinpflaster neu gepflastert sowie durch adäquates Stadtmobiliar und durch Baumreihen ergänzt. Auf diese Weise wurde ein einheitlicher und qualitativ hochwertig gestalteter Fußgängerbereich zwischen der Innenstadt (obere Leipziger Straße) und dem Hauptbahnhof neu gebildet. Gefördert wurden die Baumaßnahmen aus dem Schnittstellenprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.



Bahnhofsvorplatz und Schnittstelle mit der Stadtbahn rechts (Fotos FB Städtebau und Bauordnung)



Mit dem Neubau des *Busbahnhofes* am Ernst-Kamieth-Platz (ZOB-zentraler Omnibusbahnhof), Fertigstellung am 29. März 2010, wurde eine moderne und fahrgastfreundliche ÖPNV Schnittstelle mit neun Bussteigen (sechs einzelnen Bussteigen sowie drei Aussteigebereichen) geschaffen. Die aufgrund seines modernen städtebaulichen Erscheinungsbildes heute vielbeachtete neue modulare Anlage ersetzt den alten ZOB aus dem Jahr 1969, der Bestandteil des verkehrsreichsten Knotenpunktes der DDR am Ernst-Thälmann-Platz (dem heutigen Riebeckplatz) gewesen ist.

Der Busbahnhof ist ein Entwurf des Hamburger Architekturbüros BLB-Architekten. Städtebauliches Merkzeichen und Auftakt des ZOB bildet ein markantes ovales Dach aus einer glasfaserverstärkten Membrankonstruktion. Die Wartezone an den einzelnen Bussteigen werden durch elegante, verglaste Stahlbügel geschützt. Ein Lichtdach oberhalb der Hauptlaufzone verbindet den Warte-Point mit den Bussteigen. Nachts wird die Anlage mittels LED-Technik kunstvoll beleuchtet.

Aufgrund der Lage direkt am Westausgang des Hauptbahnhofes Halle sind die Übergänge zu weiteren Verkehrsmitteln wie Zug und Straßenbahn kurz und nutzerfreundlich. Eine große elektronische Anzeige informiert die Fahrgäste über die Abfahrzeiten der einzelnen Linien. Der Busbahnhof wird von der HAVAG (Hallesche Verkehrs AG) für den Stadtverkehr sowie von der OBS (Omnibusbetrieb Saalkreis), der VGS (Verkehrsgesellschaft Südharz mbH) für den Regionalbusverkehr und von Linien des Fernbusverkehrs angefahren. Insgesamt verkehren an Wochentagen bis zu 300 Busse am Busbahnhof.



ZOB 2020 (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Tabelle Evaluierung der verkehrsplanerischen Sanierungsziele

Sanierungsziel	Verortung	Umsetzungsstand
Bau von Quartiersgaragen	Sanierung histor. Parkhaus Pfänn- erhöhe	In Bezug auf das Sanierungsobjekt erfolgreich durchgeführt Weitere privat finanzierte Projekte sind nicht in Planung. Der Parkdruck bleibt trotz Sanie- rung der Quartiersgarage, als auch einer Vielzahl von öffentl. und priva-



		ten Stellplätzen sehr groß.
Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr	W.-Brandt-Str. Merseburger Str. Raffineriestraße Turmstraße	Mittelinsel, Fußgängerüberweg Fußgängerampeln im Zuge des Ausbaus der Merseburger Str. Mittelinsel Fußgängerüberweg
Straßensanierung, Anhebung der Gestaltungsqualität, insbesondere der Wohnstraßen	Merseburger Straße Thomasiusstraße	Ist erfolgt mit grundhaftem Ausbau in 2019/2020 Ist erfolgt – grundhafter Ausbau in 2018 - 2020
Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen	ZOB H.-D.-Genscher-Platz Stadtbahn Merseburger Straße	Instandsetzung und Umbau in 2010 Sanierung in 2003 – 2006 Beschleunigung Fahrzeiten, behindertengerechter Ausbau Haltestellen und verbesserte Querungshilfen

Fazit: Die verkehrsplanerischen Sanierungsziele wurden im Bereich des „Teilgebietes A“ überwiegend erreicht und sind abgeschlossen. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs gelang es auch mithilfe des Sanierungsrechts nicht, eine spürbare Entlastung des Parkdrucks zu erreichen. Möglichkeiten der Förderung privater Projekte bleiben über das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ bestehen.

4.4. Nutzungsstrukturelle und soziale Ziele:

Umnutzung nach Nutzungsaufgaben / Umnutzung der vorhandenen Industriedenkmale

Zuckerraffinerie

Auf den Abbruchflächen der ehemaligen Zuckerraffinerie begannen sich ab 2007 eine Reihe unterschiedlicher gewerblicher Unternehmen anzusiedeln, die den Wegfall der Industrie- und Gewerbearbeitsplätze nach der politischen Wende zum Teil kompensieren konnten. Mit den seit 2007 neu angesiedelten Firmen DELL, Internetapotheke „Zur Rose“, Net Con und Sonotec (in Vorbereitung) entstanden und entstehen neue Arbeitsplätze sowohl in der immateriellen als auch materiellen Produktion.

Reichsbahndirektionsgebäude

Das Hauptgebäude der ehem. Eisenbahndirektion Halle befindet sich in der Ernst-Kamieth-Straße 2 unweit des halleschen Hauptbahnhofs. Es wurde 1901/1902 unter Leitung der Architekten und preußischen Baubeamten Paul Thoemer und Eduard Fürstenau errichtet. Das Bauwerk umschließt mit vier Flügeln auf rechteckigem Grundriss insgesamt fünf Innenhöfe, davon einen zentralen großen und vier gleiche kleinere in den Ecken des Komplexes. Mit den Ecktürmen, dem Mittelrisalit und einem groß ausgelegten Treppenhaus ist es eines der größten historistischen Verwaltungsgebäude in Halle (Saale). Es unterliegt mit dem Status eines Einzeldenkmals dem städtebaulichen Denkmalschutz.⁸

⁸ Internetrecherche <http://www.denkmal.de/sa/halle/> und https://de.wikipedia.org/wiki/Reichsbahndirektion_Halle eingesehen am 1.12.2020

Heute befindet sich in dem Gebäude der ehem. Eisenbahndirektion das Landesverwaltungsamt Halle, nachdem es in den Jahren 2002 bis 2004 denkmalgerecht saniert und zu einem modernen Verwaltungsstandort umgebaut wurde.

Das Landesverwaltungsamt wurde am 01. Januar 2004 auf Beschluss des Landtages von Sachsen-Anhalt gebildet und hat seitdem seinen Hauptsitz in Halle (Saale). Außerdem gibt es Nebenstellen in Dessau-Roßlau und Magdeburg.

Mit dem Zusammenschluss der drei bisherigen Regierungspräsidien, der Staatlichen Schulämter und des Landesamtes für Versorgung und Soziales mit seinen beiden Ämtern ist eine Behörde mit circa 1 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entstanden.⁹

Die Sanierung des Gebäudes erfolgte unter Verwendung von Städtebaufördermitteln im Programmjahr 2006 in Höhe von 6.000.000 €.



Gebäude der ehem. Eisenbahndirektion im Jahr 2020 (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Erhalt und Stärkung der gewerblich genutzten Bereiche im Gießereidreieck

Planungsrechtliche Grundlage für die mischgenutzte Entwicklung des Gießereidreiecks stellt der Bebauungsplan Nr. 88.2 dar, der den Fortbestand des Arbeitsplatzschwerpunktes des Armaturenwerkes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet Max-Maerker- und Carl-Wentzel-Straße u.a. mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) sicherstellt. Ergänzt wird die Mischnutzung nach Süden hin durch einen Lebensmittelmarkt am Lutherplatz.

In den Jahren zwischen 2005 und 2009 hat das Armaturenwerk seinen Gebäudebestand saniert und durch mehrere Neubauten ergänzt. Damit wurde der Betriebsstandort des Armaturenwerkes dauerhaft gesichert. Die integrierte Lage des Betriebsstandortes inmitten der

⁹ Internetrecherche <https://lwa.sachsen-anhalt.de/das-lwa/der-praesident-und-die-leitungsebenen/ueber-uns/> eingesehen am 1.12.2020

Innenstadt entspricht dem Stadtentwicklungsziel „Stadt der kurzen Wege“ und kann so ggfls. auch zur Reduzierung des Pendlerverkehrs beitragen.



Gießereidreieck 2012 – Luftbild Hajo Dietz



Bauliche Zäsur zwischen Bereichen unterschiedlicher Nutzungen; links 4,00 m hohe Schallschutzwand des Armaturenwerkes Halle, rechts Gärten der Wohngebiete Max-Maerker- und Carl-Wentzel-Straße (Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Schaffung von sozialen Angeboten



(Foto FB Städtebau und Bauordnung)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Sanierungssatzung bestanden bereits verschiedene soziale Strukturen und Angebote, wie z.B. S.C.H.I.R.M. Projekt e.V. der Jugendwerkstatt Frohe Zukunft in der R.-E.-Weise-Straße oder Volkssolidarität e.V. in der Südstraße. Diese wurden ab dem Jahr 2002 um solche erweitert, die vor allem die Identifikation der Anwohnerschaft mit ihrem Stadtteil und die Partizipation an Stadtentwicklungsthemen in der Südlichen Innenstadt stärken sollten. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang u.a.:

- der Aufbau eines funktionierenden Quartiersmanagements mit einem Bürger-/Quartiersbüro in der Pfännerhöhe 40,
- die Herausgabe einer Stadtteilzeitung/Bürgerzeitung, die in mehreren Ausgaben Themen zur Sanierung einzelner Sanierungsobjekte wie z.B. der Malzfabrik, die Bekanntmachung, Ankündigung sozialer Projekte sowie bauliche Projektideen vorstellte,
- die Veranstaltung von Bürgerfesten (u.a. im September 2003)
- die Durchführung thematischer Stadtrundgänge (so am 14.10.2003)
- Aufbau einer website „Riebeckviertel“



Pfännerhöhe 40, Stadtteilbüro des Quartiersmanagements 2002 bis 2006 (Foto FB Städtebau und Bauordnung)



SterniPark – “Mutter/Vater-Kind-Wohnen”

Am 2. November 2006 hat die Einrichtung des in Hamburg ansässigen freien Trägers der Kinder- und Jugendhilfe in der Rudolf-Ernst-Weise-Str. 19 die Mutter-Kind-Einrichtung eröffnet. In die Einrichtung kommen Schwangere und Mütter, denen von Jugendämtern die Betreuung in einer “Gemeinsamen Wohnform für Mütter und Kinder” bewilligt worden ist. Die Eröffnung dieser sozialen Einrichtung wurde aufgrund einer Schenkung der Immobile durch den Lions Club Hamburg an den SterniPark möglich.¹⁰ In die Sanierung des Gebäudes Rudolf-Ernst-Weise-Str. 19 flossen im Programmjahr 2002 Städtebaufördermittel in Höhe von 85.771,64 € aus dem Programm „Bestandserhalt“.



Foto FB Städtebau und Bauordnung

Tabelle Evaluierung der nutzungsstrukturellen und sozialen Sanierungsziele

Sanierungsziel	Verortung	Umsetzungsstand
Umnutzung nach Nutzungsaufgaben	Zuckerraffinerie SterniPark	Erfolgreich umgesetzt
Umnutzung der vorhandenen Industriedenkmale	MAFA (E-Center, Autohaus)	Erfolgreich umgesetzt
Erhalt und Stärkung der gewerblich genutzten Bereiche im Gießereidreieck	Gießereidreieck	Erfolgreich umgesetzt, Arbeitsplätze Armaturenwerk nachhaltig gesichert
Schaffung von sozialen Angeboten/Bürgerhaus	Südliche Vorstadt	Insbesondere in der Startphase des Sanierungsgebietes vielfältige Aktionen

Fazit: Die nutzungsstrukturellen und sozialen Sanierungsziele wurden im Bereich des „Teilgebietes A“ weitestgehend erreicht und sind abgeschlossen.

¹⁰ Internetrecherche <http://www.sternipark.de/index.php?id=44> abgerufen am 2.12.2020



5. Endverwendungsnachweis

Der nachfolgende Endverwendungsnachweis stellt die Einnahmen-/Ausgabensituation für den gesamten Bereich der Sanierungssatzung Nr. 2 dar. Während die Maßnahmen im zur Aufhebung der Sanierungssatzung bestimmten „Teilgebiet A“ unter Berücksichtigung einzelner Restbaumaßnahmen (wie Quartiersplatz Thomasiusstraße, Wegebau Gießereidreieck) abgeschlossen sind, stehen noch Baumaßnahmen im „Teilgebiet B“ an (u.a. Verlängerung und Ausbau Lützener Straße), für das das förmliche Sanierungsrecht aufrecht erhalten werden soll.



5.1 Ausgaben

		Ausgaben (einschließlich Vermögenswerte)					
	Ausgabearten	Kosten der Vorjahre Euro	Umsatz Euro	Endstand Euro	Restabwicklung Euro	Gesamtausgaben ²⁾ Euro	
1.	Maßnahmen der Vorbereitung	789.816,32		789.816,32	0,00	789.816,32	
1.1.	Vorbereitung nach § 140 BauGB						
1.1.1.	Vorbereitende Untersuchungen	131.671,40		131.671,40		131.671,40	
1.1.2.	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes						
1.1.3.	Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung						
1.1.4.	Städtebauliche Planung			0,00			
1.1.5.	Erörterung der beabsichtigten Sanierung	40.131,44		40.131,44		40.131,44	
1.1.6.	Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans						
1.2.	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen						
1.2.1.	Kosten- und Finanzierungsübersicht/ Zwischenabrechnung						
1.2.2.	Vergütung von Sanierungsträger und Beauftragten	593.085,95		593.085,95		593.085,95	
1.2.3.	Voruntersuchungen für Baumaßnahmen	24.927,53		24.927,53		24.927,53	
1.2.4.	Erhaltungssatzungen						
1.2.5.	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung						
1.2.6.	Verkehrswertuntersuchungen						
2.	Ordnungsmaßnahmen	3.330.011,76		3.330.011,76	1.092.732,61	4.422.744,37	
2.1.	Bodenordnung inklusive Grunderwerb						
2.1.1.	Freihändiger Grundstückserwerb	166.155,93		166.155,93	25.000,00	191.155,93	
2.1.2.	Ausübung des Vorkaufsrechts						
2.1.3.	Grundstücksübernahme auf Verlangen der Eigentümerin/ des Eigentümers						
2.1.4.	Enteignung						
2.1.5.	Überführung von Sanierungsträgergrundstücken						
2.1.6.	Grunderwerb nach anderen Vorschriften	25.212,36		25.212,36		25.212,36	
2.1.7.	Umlegung						
2.1.8.	Grenzregelung						
2.1.9.	Wertausgleich zugunsten der Gemeinde ³⁾						
2.2.	Umzug von Bewohnern und Betrieben						
2.2.1.	Umzüge von Bewohnern und Betrieben						
2.2.2.	Unterbringung in Zwischenunterkünften						
2.3.	Freilegung von Grundstücken						
2.3.1.	Beseitigung baulicher Anlagen	139.499,91		139.499,91		139.499,91	
2.3.2.	Beseitigung sonstiger Anlagen						
2.3.3.	Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung	221.842,49		221.842,49		221.842,49	
2.3.4.	Abräumung von Lagerplätzen, Beseitigung von Stoffen						
2.3.5.	Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, Entschädigungen	2.470,60		2.470,60		2.470,60	
2.3.6.	Freilegung, Ausgrabung, Sicherung von Bodenfunden						
2.3.7.	Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen						
2.4.	Erschließungsanlagen						
2.4.1.	Straßen, Wege, Plätze	2.472.325,18		2.472.325,18	1.067.732,61	3.540.057,79	
2.4.2.	Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen	23.100,00		23.100,00		23.100,00	
2.4.3.	Spielplätze	249.111,02		249.111,02		249.111,02	
2.4.4.	Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen	30.294,27		30.294,27		30.294,27	
2.4.5.	Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung						
2.4.6.	Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme						
2.4.7.	Abwasser- und Abfallanlagen						
2.4.8.	Anlagen gegen Naturgewalten, Umwelteinwirkungen						
2.4.9.	Ausgleichsmaßnahmen						
2.5.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen						
2.5.1.	Bewirtschaftungsverluste						
2.5.2.	Erstattungen nach § 150 BauGB						
2.5.3.	Härteausgleich und Sozialplan						
2.5.4.	Erstattungen an Eigentümer nach § 146 Abs. 3 BauGB						
2.5.5.	Sonstige Ausgaben						



3.	Baumaßnahmen		7.900.799,47		7.900.799,47	0,00	7.900.799,47
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung						
3.1.1.	Modernisierung/ Instandsetzung nach Förderrichtlinien der Geme		7.479.905,64		7.479.905,64		7.479.905,64
3.1.2.	Kostenerstattung nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB		190.816,64		190.816,64		190.816,64
3.1.3.	Vertragliche Verpflichtungen zur Gebotsvermeidung						
3.1.4.	Modernisierung/ Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		230.077,19		230.077,19		230.077,19
3.1.5.	Modernisierung/ Instandsetzung im Sanierungsvermögen						
3.2.	Neubau und Ersatzbauten						
3.2.1.	Bau von Ersatzwohnungen und sonstiger Wohnungsneubau						
3.2.2.	Neu- und Ersatzbauten ohne Wohnnutzung						
3.2.3.	Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 2 BauGB						
3.3.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen						
3.3.1.	in Trägerschaft der Gemeinde						
3.3.2.	in Trägerschaft Dritter anstelle der Gemeinde						
3.4.	Verlagerung oder Änderung von Betrieben						
3.4.1.	Verlagerung von Betrieben						
3.4.2.	wesentliche Änderung von Betrieben						
4.	Sonstige Maßnahmen		0,00		0,00	0,00	0,00
4.1.	Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger						
4.2.	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten						
4.3.	Abwicklung der Sanierung						
Summe der Ausgaben (Nrn. 1 bis 4)			12.020.627,55		12.020.627,55	1.092.732,61	13.113.360,16

5.2 Einnahmen Grundstücksverkäufe (Grundstücksliste A und B)

Einnahmen (einschließlich Städtebauförderungsmittel und Vermögenswerte)						
Einnahmearten		Einnahmen der Vorjahre Euro	Umsatz Euro	Endstand Euro	Restab- wicklung Euro	Einnahmen insg. ⁴⁾ Euro
1.	Zweckgebundene Einnahmen	1.332.722,05	131.748,90	1.464.470,95	604.911,31	2.069.382,26
1.1.	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB					
1.2.	Erschließungsbeiträge					
1.3.	Ablösebeiträge nach BauO LSA					
1.4.	Grundstückserlöse	1.332.722,05	131.748,90	1.464.470,95	604.911,31	2.069.382,26
1.5.	Umlegungsüberschüsse					
1.6.	Zinsen aus Erbbaurechten					
1.7.	Darlehensrückflüsse					
1.8.	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung					
1.9.	Bewirtschaftungsüberschüsse aus Sanierungsvermögen					
1.10.	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen					
1.11.	Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter					
2.	Städtebauförderungsmittel	10.836.603,45	0,00	10.836.603,45	0,00	10.836.603,45
2.1.	Eigenmittel der Gemeinde	3.612.201,15		3.612.201,15		3.612.201,15
2.2.	Städtebauförderungsmittel des Landes	7.224.402,30		7.224.402,30		7.224.402,30
3.	Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke					
3.2.	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde ⁵⁾					
Summe der Einnahmen (Nrn. 1 bis 3)		12.169.325,50	131.748,90	12.301.074,40	604.911,31	12.905.985,71

5.3 Gegenüberstellung

Gegenüberstellung			Ist Euro	Rest Euro
1.	Ausgaben einschl. Vermögenswerte		12.020.627,55	1.092.732,61
2.	Einnahmen einschl. Städtebauförderungsmittel, Vermögenswerte		12.301.074,40	604.911,31
3.	Überschuss / nicht gedeckte Ausgaben (-)		280.446,85	-487.821,30
4.	Überschuss / nicht gedeckte Ausgaben (-) insgesamt			-207.374,45



5.4 Abzinsung

Übersicht					
über Ausgaben nach Schlussabrechnung					
Ausgabeart		Freihändiger Grundstückserwerb (2.1.1)			
Lfd. Nr.	Herkunft Erläuterungen	Betrag	Jahr der Ausgaben	Abzinsungs-faktor	Abgezinster Betrag
1	2	3	4	5	6
1.	Grunderwerb Lützener Straße	25.000,00 €	2021	1,0000	25.000,00 €
		25.000,00 €			25.000,00 €

Übersicht				
über Ausgaben nach Schlussabrechnung				
ibeart		Straßen, Wege, Plätze (2.4.1)		
Herkunft Erläuterungen	Betrag	Jahr der Ausgaben	Abzinsungs-faktor	Abgezinster Betrag
2	3	4	5	6
Wegeverbindung Gießereidreieck	100.000,00 €	2021	1,0000	100.000,00 €
Wegebau Johanneskirche	100.000,00 €	2021	1,0000	100.000,00 €
Gestaltung Quartiersplatz zw. Turm-, Thomasius- und Joseph-Haydn-Str.	310.000,00 €	2021	1,0000	310.000,00 €
Verlängerung und Ausbau Lützener Straße 1. BA	116.846,69 €	2021	1,0000	116.846,69 €
Verlängerung und Ausbau Lützener Straße 1. BA	467.386,75 €	2022	0,9433	440.885,92 €
	1.094.233,44 €			1.067.732,61 €



Übersicht					
über Einnahmen nach Schlussabrechnung					
Einnahmeart:		Grundstücksverkaufserlöse (3.1)			
Lfd. Nr.	Herkunft Erläuterungen	Betrag	Jahr der Ausgaben	Abzinsungs- faktor	Abgezinst- Betrag
1	2	3	4	5	6
1.	Thüringer Straße Teilflächen	118.000,00 €	2020	1,0000	118.000,00 €
2.	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	13.748,90 €	2020	1,0000	13.748,90 €
2.	Grunderwerb Thüringer Straße	591.140,00 €	2021	1,0000	591.140,00 €
3.	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	13.771,31 €	2021	1,0000	13.771,31 €
		736.660,21 €			736.660,21 €

6. Abschließende Beurteilung der städtebaulichen Sanierung und Rechtfertigung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das „Teilgebiet A“

Die Stadt Halle (Saale) hat in den letzten 18 Jahren im Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ durch die finanzielle Unterstützung von Bund und Land im Rahmen verschiedener Förderprogramme zahlreiche Maßnahmen und Projekte realisiert. Infolgedessen konnten die meisten Mängel und Missstände im Betrachtungsgebiet „Teilgebiet A“, die zu Beginn der Stadtsanierung in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden, behoben werden.

Die Sanierungsziele konnten weitestgehend erreicht werden, so dass aus städtebaulicher Sicht eine Aufhebung der Sanierungssatzung für das „Teilgebiet A“ geboten ist. Aus rechtlicher Sicht ist entsprechend § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Übrigen greift rechtlich ohnehin § 235 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 162 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wonach Sanierungssatzungen, die vor dem 1.1.2007 bekannt gemacht worden sind, bis zum 31.12.2021 aufzuheben sind.

Nach Abschluss der Sanierung ist durch die Eigentümer kein Ausgleichsbetrag nach BauGB §§ 154 ff. zu entrichten, da das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren ohne Anwendung der Regelungen zum Ausgleichsbetrag aufgestellt wurde.