



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/03000**
Datum: 22.09.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Stadtentwicklung
und Planung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	13.10.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Verlängerung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Durchführungszeitraum der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB über den bisher festgelegten Zeitraum, datiert mit dem 31.12.2026, um fünf Jahre bis zum 31.12.2031 zu verlängern.
2. Der Geltungsbereich, für den eine Verlängerung des Durchführungszeitraums beschlossen wird, ist in der Anlage 1 zu diesem Beschluss im Lageplan vom 21.07.2026 dargestellt, die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile sind in der Anlage 3 Flurstücksliste vom 21.07.2026 aufgeführt.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung dargestellte Begründung zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

Bei Ablehnung können die städtebaulichen Sanierungsziele, hier u.a. Beseitigung eines städtebaulichen Missstands im Bereich der Altindustriestrukturen (städtebauliche Gemengelage) nicht erreicht werden. Das Sanierungsrecht hat sich in der Vergangenheit als wirksames Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch für Bereiche, in denen Bebauungspläne noch nicht rechtswirksam sind, bewährt. Es soll daher weiterhin Anwendung finden.

Die Möglichkeit der Nutzung der steuerlichen Sonder-AfA entfällt als zusätzlicher Anreiz für Investitionen in die Gebäudesanierung.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)	2027	25.000,00	1.51108.04
		Folgejahre	25.000,00	1.51108.04
	Aufwand (gesamt)	2027	25.000,00	1.51108.04
		Folgejahre	25.000,00	1.51108.04
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

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

Auswirkungen auf den Stellenplan	☐ ja	☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☒ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☒ positiv	☐ keine	☐ negativ
---------------	---	--------------------------------	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☐ ja	☒ nein
----------------------------------	-----------------------------	--

Erläuterung:

Einzelne Sanierungsziele zielen bereits jetzt auf die Verbesserung der mikroklimatischen Wirkung im Gebiet ab. Die Ziele der Klimaanpassung werden mit der Verlängerung des Durchführungszeitraums durch Ergänzung der Sanierungsziele präzisiert und gestärkt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

1. Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Behebung städtebaulicher Missstände wird seit dem Jahr 2002 die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ (Sanierungssatzung Nr. 2) im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes Nr. 2 wurde die südliche Innenstadt als ein Schwerpunkt städtebaulicher Sanierungstätigkeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) herausgehoben. Seit Satzungsbeginn sind Städtebauförderungsmittel des Bundes, des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale) für die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 10.836.603,45 € aus dem Förderprogramm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung und sanierungsbedingte Einnahmen in Form von Grundstücksverkaufserlösen in Höhe von 2.069.382,26 € eingesetzt worden. Darüber hinaus war die Gebietskulisse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Anlass für zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Gebäude zu sanieren und von der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (Sonder-AfA) Gebrauch zu machen.

Im Jahr 2021 wurde der Sanierungsstand für das Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ evaluiert. In dessen Ergebnis wurde die Sanierungssatzung für den Teilbereich westlich der Merseburger Straße, der einen Gebäudesanierungsstand von nahezu 100 % erreicht hat, bereits aufgehoben. Für den Teilbereich östlich der Merseburger Straße bzw. südlich der Raffineriestraße (Teilgebiet B) lagen die Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung noch nicht vor. Im Teilgebiet B wurde und wird die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit Geltungsdauer bis zum 31.12.2026 fortgeführt.

Nach wie vor prägen dort eine Reihe von Brachflächen das Gebiet, insbesondere in den Bereichen Raffineriestraße, Lützenser Straße, Thüringer Straße, Julius-Ebeling-Straße und Schmiedstraße, die jedoch wertvolles Baulandpotenzial für weitere städtebauliche Entwicklungen darstellen. Für den Bereich soll die Frist zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung daher über den 31.12.2026 hinaus um fünf weitere Jahre verlängert werden (Geltungsbereich siehe Langeplan Anlage 1).

2. Begründung der Verlängerung

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

Die Sanierungsziele für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ wurden zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss beschlossen (Beschluss Nr. Nr. III/2002/02374). Mit

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

Diese Ziele und Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Durchführungsstandes überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich der Sanierungssatzung im „Teilgebiet B“ hinsichtlich der Gebäudesanierung als auch der Brachflächenentwicklung noch keinen befriedigenden Entwicklungsstand erreicht hat und darüber hinaus noch immer wesentlicher Sanierungsbedarf für einige bedeutende Bereiche der ehemaligen Altindustriestrukturen besteht. Damit sind im Sanierungsgebiet noch Mängel und Missstände vorhanden, deren Beseitigung bis zum 31.12.2026 nicht möglich ist. Die Argumente, die das Nichterreichen der Sanierungsziele innerhalb der Handlungsfelder Städtebau, Verkehr und Grün- und Freiraumgestaltung im Einzelnen belegen und eine Fortführung der Sanierungsmaßnahme erforderlich machen, sind im Folgenden dargestellt.

Städtebauliche Ziele:

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

Während nur ein Teil der historischen Bausubstanz durch private Investoren saniert worden ist (siehe Anlage 3 Sanierungsstand Juli 2026), prägen nach wie vor großflächige Gewerbe- und Industriebrachen das Erscheinungsbild dieses Quartiers und sind somit entscheidend für die öffentliche Wahrnehmung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ (Aufstellungsbeschluss 19.12.2019) werden aktuell die Voraussetzungen für eine Entwicklung geschaffen. Wichtige Schritte zur Erfüllung der Sanierungsziele sind allerdings noch offen. Im Folgenden soll der Bebauungsplan 88.4 „Urbanes Gebiet - Julius-Ebeling-Straße“ aufgestellt werden, um die städtebauliche Ordnung in dieser Gemengelage sichern und Planungssicherheit für Investitionen schaffen zu können.

Bestandteil des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung ist auch der seit vielen Jahren untergenutzte ehem. Güterbahnhof „Thüringer Bahnhof“. Die Flächen wurden als Potenzialflächen für grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Erweiterung des Parks am Thüringer Bahnhof von der Stadt Halle (Saale) erworben. Auch hier wird die Flächenentwicklung durch die Verlängerung der Sanierungsmaßnahme unterstützt.

Verkehr:

Die Sanierungsziele *„Notwendige Ergänzungen der Infrastruktur“* und *„Schaffung und Erweiterung von Fuß- und Radwegeverbindungen“* konnten noch nicht vollständig umgesetzt werden. Aus der historischen Entwicklung der gewerblichen Vornutzung endet die öffentliche Erschließung der Lützener Straße, der Nauendorfer Straße und der Gutenbergstraße dort, wo ehemals die Betriebsanlagen der Unternehmen begannen. Das Straßennetz im Bereich Lützener Straße und Gutenbergstraße ist daher nur fragmentarisch vorhanden. Es entspricht noch nicht den funktionalen, sicherheitstechnischen als auch gestalterischen Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung. Für die Anwohner anliegender Wohnquartiere fehlen nutzbare attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen von und zur Parkanlage am Thüringer Bahnhof. Den Bereich Julius-Ebeling-Straße sowie Schmiedstraße prägen ebenfalls Defizite

(teilweise fehlende Fußwege) hinsichtlich eines regelkonformen Straßenausbaus. Die städtebaulichen Sanierungsziele sind hier noch nicht erreicht.

Ziele der Grüngestaltung:

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

Ziele der Klimaanpassung:

Zusätzlich zu diesen bestehenden Sanierungszielen sollen für die kommenden Jahre verstärkt Zielsetzungen zur Klimaanpassung und ökologischer Aufwertung (Entsiegelung von befestigten Flächen, Verschattung von Aufenthaltsbereichen, Erhaltung und Erweiterung von Grünflächen, etc.) berücksichtigt werden. Ausgangspunkt dafür ist das „PLANWERK Urbane Innenstadt Süd-Ost“ (Beschluss-Nr. VIII/2025/01340), das am 24.09.2025 als Handlungsgrundlage für die Freiraumentwicklung in der südlichen und östlichen Innenstadt beschlossen wurde. Damit soll die Überwärmung der stark versiegelten Flächen in der verdichteten Baustruktur abgemindert und zur mikroklimatischen Verbesserung beigetragen werden (kommunale Daseinsvorsorge). So kann auch die Aufenthalts- und Lebensqualität langfristig gesichert und erhöht werden.

Noch umzusetzende Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Planungsrecht:

Über die Aufstellung von Bebauungsplänen sind die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung und Bebauung der großflächigen Brachen der Altindustriestrukturen zu schaffen. Hiermit wird für Grundstückseigentümer und Investoren die für ein Investment grundsätzlich notwendige Planungssicherheit geschaffen. Dieses Handlungsfeld betrifft zwei Bereiche: das bereits begonnene Bauleitplanverfahren Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ und das Bauleitplanverfahren Nr. 88.4 „Urbanes Gebiet – Julius-Ebeling-Straße“.

Schaffung eines neuen Stadteingangsbereiches Rudolf-Ernst-Weise-Straße/Raffineriestraße:

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

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

Grüngestaltung:

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

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

Sonder-AFA nach § 7h EStG:

Die Aufrechterhaltung des Status' der Sanierungssatzung bewirkt eine indirekte Förderung von Investitionsabsichten in die Instandsetzung und Modernisierung des baulichen Bestandes. Über dieses Instrument der Sonderabschreibung kann eine zusätzliche Motivation von Eigentümern und Investoren in die Sanierungstätigkeit bewirkt werden.

3. Finanzierung

Planungsrecht:

Die Finanzierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 (Planverfahren läuft seit 2019) erfolgte bislang über Städtebaufördermittel. Die Mittel sind entsprechend Planungsstand überwiegend bereits abgerufen. Die Finanzierung der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes Nr. 88.4 im Bereich zwischen Julius-Ebeling-Straße und Schmiedstraße wird über den Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge (Kostenübernahmeverträge) mit den Investoren geregelt.

Die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungssatzung hat keine direkten Auswirkungen auf die Aufstellung der Bauleitpläne.

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

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

Erschließung:

Der finanzielle Aufwand für zusätzliche Erschließungsanlagen richtet sich nach deren Art und Umfang. Voraussetzung sind die Rechtskraft der Bebauungspläne und ggf. auch notwendiger Grunderwerb.

Mit Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 88.3 und 88.4 sind partiell Grunderwerbskosten für den regelkonformen Ausbau von Straßen/Ergänzung Fusswege, etc. erforderlich. Die dafür erforderlichen Mittel werden dann mit der entsprechenden Haushaltsplanung veranschlagt. Die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungssatzung hat hierauf keine direkten Auswirkungen.

Sonder-AFA nach § 7h EStG:

Das Instrument der Gebietskulisse für die steuerliche Bescheinigungsfähigkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h EStG setzt eine Zwischenfinanzierung der Prüfung der Bescheinigungsfähigkeit voraus, die bislang bei jährlich ca. 20.000 € liegt. Antragstellern werden nach Ausstellung der Bescheinigung die Auslagen in Form von Gebühren in Rechnung gestellt. Hierüber erfolgt die vollständige Refinanzierung der verauslagten Mittel. Die Zwischenfinanzierung erfolgt über das Produkt 1.51108.04. Sie ist haushaltsneutral.

4. Familienverträglichkeitsprüfung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Gegenstand der Vorlage ist die Verlängerung der Geltungsdauer einer bereits bestehenden Satzung. Sie ist daher nicht zwingend im Jour Fixe Familienverträglichkeit zu erörtern, da hiermit keine neuen Weichenstellungen oder direkten Planungen verbunden sind. Indirekt beeinflusst die Fortführung der Sanierungssatzung den Alltag von Familien positiv, da mit ihr Ziele zur Schaffung durchgängiger Fuß- und Radwegeverbindungen, Abbau bestehender

Barrieren im Stadtraum und mikroklimatische Verbesserungen durch Baumpflanzungen etc. verbunden sind. Dies trägt zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität der südlichen Innenstadt und damit auch zum Wohlbefinden der Familien bei. Im Oktober 2026 wird im Jour Fixe Familienverträglichkeit über die Verlängerung der Geltungsdauer der Sanierungssatzung informiert.

5. Klimawirkung

Mit Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt – Teilgebiet B“ wird die Rechtskraft von klimarelevanten Sanierungszielen gesichert und gestärkt. Klimarelevante Sanierungsziele können Rechtsgrundlage für erforderliche Baumpflanzungen und Entsiegelungen sein und haben somit positive Auswirkungen auf den Umweltzustand und auf das Mikroklima im Gebiet.

6. Pro und Kontra

Pro:

- Erhalt des Sanierungsrechts zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Koordinierung einer städtebaulichen Ordnung
- Förderkulisse Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Finanzierungsmöglichkeiten
- Ermöglichung Inanspruchnahme Sonder AfA – Förderung privater Investitionen in Modernisierung und Instandsetzung
- Vereinfachtes Sanierungsverfahren – für private Grundstückseigentümer fallen keine Ausgleichsbeträge an

Kontra:

- Aufwand für private Grundstückseigentümer, da Antragserfordernis nach § 136 ff BauGB für bauliche und Grundstücksangelegenheiten

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1	Lageplan des Geltungsbereiches Verlängerung Sanierungssatzung
Anlage 2	Übersicht Sanierungsziele
Anlage 3	Flurstücksliste Verlängerung Sanierungssatzung
Anlage 4	Sanierungsstand 2026