



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02917**
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: Bebauungsplan Nr. 88.4 Urbanes Gebiet - Julius-Ebeling-Straße
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 88.4 "Urbanes Gebiet - Julius-Ebeling-Straße" aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 6,5 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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 (städtebauliche Gemengelage) nicht erreicht werden. Dringend benötigte Investitionssicherheit für bauwillige Investoren und Grundstückseigentümer wird nicht geschaffen. Die bauliche Sanierung und Entwicklung des Quartiers stagniert.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
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
---------------	----------------------------------	--------------------------------	---

Mit der Revitalisierung dieser Flächen reduziert sich voraussichtlich der Anteil der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Wirkung auf den natürlichen Niederschlagswasserabfluss und den Baumbestand.

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

Erläuterung:

Die für die Durchführung der Bauleitplanung und erforderlicher Fachgutachten notwendigen finanziellen Mittel sollen über Kostenübernahmeverträge durch die von der Planung profitierenden Grundstückseigentümer getragen werden.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 88.4 „Urbanes Gebiet – Julius-Ebeling-Straße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses liegen in dem gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Nr.2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt.“ Halle (Saale). Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.4 soll der vorhandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Neben der Schaffung von Planungsrecht stellt die Aufstellung des Bebauungsplans auch gleichzeitig die Präzisierung der städtebaulichen Sanierungsziele für diesen Bereich dar.

Die aktuelle bauliche Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88.4 stellt sich sehr differenziert dar. Dies betrifft sowohl das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise als auch die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt ist. Darüber hinaus ist das Gebiet durch viele Baulücken gekennzeichnet, die nebeneinander liegend bereits Brachflächendimensionen aufweisen. Neben diesem lückenhaften und differenzierten baulichen Bestand existiert innerhalb des Gebietes außerdem eine sehr große Bandbreite unterschiedlichster baulicher Nutzungen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes kann daher aktuell nur für Teilbereiche auf der Grundlage von § 34 erfolgen, mit für Eigentümer und Investoren überwiegend unbefriedigenden Ergebnissen.

Im Jahr 2021 wurde durch einen Grundstückseigentümer zusammen mit der Stadt Halle (Saale) für die Flächen zwischen Julius-Ebeling- und Schmiedstraße ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsanteil ausgelobt. Auf dem Areal soll ein lebendiges Quartier entstehen, das sich durch eine Durchmischung von Wohn-, und Gewerbeeinheiten sowie attraktiven Freizeitmöglichkeiten und Freiräumen auszeichnet und die Qualität eines urbanen Gebietes aufweist. Teil der angestrebten Nutzungsmischung ist das Wohnen, das im Bestand nur untergeordnet vorhanden ist, künftig jedoch die Nutzungsmischung im Gebiet mit prägen soll. Hierfür bedarf es einer gerechten Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung, um einerseits dem Entwicklungsbedarf der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und andererseits dem Schutzanspruch des Wohnens gerecht werden zu können.

1.2. Planungserfordernis

Der Wettbewerb hat ein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept hervorgebracht, dessen Ziele – insbesondere hinsichtlich der Anordnung und Nutzung der Baukörper, sowie der Freiraumstruktur – nur durch eine verbindliche Bauleitplanung gesichert werden können. Eine Realisierung der Planungsziele auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nach § 34 BauGB ist nicht ausreichend, da die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und die Berücksichtigung der öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB verbindlicher Regelungen bedürfen (Arten- und Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc).

Aufgrund der Bandbreite verschiedenster baulicher Nutzungen, bei unterschiedlichstem Immissionsverhalten bzw. Schutzstatus, lassen sich die Flächen des Plangebietes keinem

der in §§ 2-11 BauNVO genannten Regelbaugebiete zuordnen. Vielmehr handelt es sich hier um sogenannte „Gemengelagen“, für die das örtliche Nebeneinander von emittierenden Nutzungen (z.B. produzierendes Gewerbe) und Nutzungen mit hohem Schutzstatus (z.B. Wohnen). kennzeichnend ist. Im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht soll die Standortsicherung für vorhandene Betriebe erfolgen sowie für die vorhandenen Wohnbereiche ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz erreicht werden. Dabei sind vorhandene und zu erwartende Immissionskonflikte nach einer ordnungsgemäßen Abwägung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu lösen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 6,5 Hektar.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der ehemaligen Malzfabrik (Flur 4, Flurstücke 2325, 2324),
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Schmiedstraße, sowie die Nordseite des Grundstücks Schmiedstraße 18 (Flur 4, Flurstück 50/26),
- im Westen durch die Ostseite der Grundstücke Merseburger Straße 77-99 (Flur 4, Flurstücke 50/39, 765/50, 50/15, 50/16, 50/17, 1678/50, 1661/50, 50/43 und 50/18), sowie die Westseite der Flurstücke 781/50, 50/30 und 792/50 (Flur 4),
- im Osten durch das Gelände des ehemaligen Thüringer Bahnhofs, Flur 4, Flurstück 2520

begrenzt.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet war als Teil der gründerzeitlichen südlichen Stadterweiterung ursprünglich geprägt durch eine räumliche Durchmischung von Wohnen, Gewerbe- und Industriebetrieben. Die kleinteiligen, historisch gewachsenen Baustrukturen sind nur noch zum Teil erhalten.

Die heutige Julius-Ebeling-Straße war bis Mitte des 20. Jahrhunderts eine Privatstraße. Auch heute noch sind Teile der Straße in Privatbesitz. Ihr Zustand ist stark sanierungsbedürftig, teilweise sind keine oder nur einseitig Gehwege vorhanden. An qualitätvollen Grünstrukturen fehlt es im Gebiet.

Zentral zwischen Thüringer Straße und Julius-Ebeling-Straße befindet sich die ehemalige Malzfabrik, die den Geltungsbereich im Norden begrenzt. Weiter nördlich davon befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 88.3 "Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof" mit dem Ziel der Reaktivierung des Viertels als lebendiges, gemischt genutztes innerstädtisches Quartier.

Die nördliche Anbauung der Julius-Ebeling-Straße betrifft Gewerbebauten verschiedenster Geschossigkeit und Flächengröße. U.a. befindet sich hier die ehemalige Lackfabrik Halle (NOVATIC).

Die südliche Anbauung der Julius-Ebeling-Straße prägen vor allem Solitärbauten mit Mischnutzung Wohnen/Gewerbe, aber auch ein dreiseitig umbauter Gewerbehof, sowie ein Bildungszentrum mit großflächiger Pkw-Stellfläche.

Das Gelände nördlich der Schmiedstraße ist nahezu vollständig beräumt. Es wird teilweise als Pkw-Stellfläche sowie als Lagerplatz genutzt.

Südlich der Schmiedstraße, außerhalb des Plangebiets, befindet sich Loests Hof, eine 250 Meter lange geschlossene Blockrandbebauung, die als Paradebeispiel für den Massenwohnungsbau des späten 19. Jahrhunderts gilt. Der Loests Hof ist vollständig erhalten und baulich nicht bis nur geringfügig überformt.

Die Flächen, die im östlichen Bereich des Plangebietes entlang des ehemaligen Thüringer Bahnhofs liegen, sind von Gewerbebauten verschiedenster Größe geprägt.

Das außerhalb des Plangebietes liegende Gelände des ehemaligen Thüringer Bahnhofs wurde als öffentlicher Park gestaltet. Darin befindet sich, in Höhe Verlängerung der Julius-Ebeling-Straße, auch ein Kletterfelsen mit vorgelagerter Skaterbahn.

Die westliche Begrenzung des Plangebietes bilden die denkmalgeschützten fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Merseburger Straße in Form einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsarten und -ziele:

- o Umstrukturierung des Plangebietes als um Wohnnutzung ergänztes lebendiges Quartier mit kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungsviertel durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO,
- o Anknüpfung an noch vorhandene Strukturen und Nutzungen, insbesondere der gewerblichen Nutzung,
- o Sicherung und Stärkung der gewerblichen Strukturen im Bestand, möglichst keine Einschränkung ihres Entwicklungsspielraums,
- o Ermöglichung neuer gewerblicher Ansiedlungen mit nicht bzw. nicht wesentlich störendem Emissionsverhalten.

Verkehrerschließung:

- o Einfügen einer grünen Durchwegung für Fuß- und Radverkehr als halböffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- o Verbesserung der inneren Erschließung durch Neuaufteilung des Straßenquerschnitts der Julius-Ebeling-Straße, insbesondere durch Ergänzung eines beidseitigen Fußweges,

Medientechnische Erschließung

- o medientechnische Erschließung ausgehend von dem in den Straßenräumen vorhandenen Netz

Grünplanung:

- o Erhöhung des qualifizierten Grünanteils im Plangebiet insgesamt,
- o Strukturprägendes Ziel ist die Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen in West-Ost Richtung, Umgang mit dem Niederschlagswasser nach Schwammstadtprinzipien
- o Dach- und Fassadenbegrünung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- o Anlage von Baumalleen bzw. Baumreihen in der Julius-Ebeling-Straße sowie Schmiedstraße

Umweltbelange

- o Prüfung eventuell vorhandener Bodenbelastungen, Berücksichtigung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren,

- o Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Grundlage eines ggfls. zu erarbeitenden Fachgutachtens,
- o Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zur Beurteilung ggfls. notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Schutzbedürftige Nutzungen. Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Klimaschutz:

- o Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf der Grundlage eines zu erarbeitenden mikroklimatischen Gutachtens (§ 1 Abs. 5 BauGB)

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der bestehenden Ausgangssituation, die durch unterschiedlichste Nutzungen und vielfältig zu berücksichtigende Belange (städtebauliche Neuordnung, Durchgrünung, Emissionen, Defizite der Erschließung, etc.) geprägt ist (städtebauliche Gemengelage), ist es erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit zweifacher Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 aufzustellen.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ist seit 12. März 2011 in Kraft. Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben.

Laut Ziel Z 25 des rechtskräftigen LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Saale) (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ...“ (Z 33)

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden (G 13).

Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Umsetzung des Ziels Z 28 des Landesentwicklungsplans.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten und wurde mit der Planänderung vom 22.08.2023 fortgeschrieben.

Im REP Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (Z 1.3-3).

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Umstrukturierung und Revitalisierung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Schaffung von innerstädtischem, verkehrsgünstig gelegenem Wohnraum und der Verdichtung der Arbeitsstätten im Ordnungsraum Halle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden flächensparende Strukturen gesichert und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) weist den westlichen Teil des Plangebietes als gemischte und im Osten als gewerbliche Bauflächen aus.

Über den Bebauungsplan Nr. 88.4 soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, das als Quartier mit kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungsviertel mit ergänzenden Wohnnutzungen entwickelt werden soll. Damit werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 88.4 befindet sich im Geltungsbereich der seit 2002 rechtswirksamen Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ (Sanierungsgebiet Nr. 2) wird seit dem Jahr 2002 im vereinfachten Verfahren (ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB) durchgeführt. Ziel ist der Erhalt und die Verbesserung des baulichen Bestandes sowie die bauliche Ergänzung von Neubauten in Baulücken und auf Brachflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Sanierungsbebauungsplan stellt daher gleichzeitig eine Präzisierung der Sanierungsziele dar.

Die allgemeinen Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 2 wurden im Jahr 2007 über die Festlegungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes innerhalb des Sanierungssatzungsgebietes präzisiert. Sanierungsziel war demnach:

„... städtebauliche Neuordnung erheblich geschädigter oder brachliegender Stadträume..., ... Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Industriedenkmale“

Mit Beschluss des Stadtrates vom 22.12.2021 (VII/2021/03246) zur Verlängerung der Sanierungssatzung im Bereich zwischen Raffineriestraße und Schmiedstraße wurden die Sanierungsziele wie folgt präzisiert:

„Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers zwischen Julius-Ebeling-/Schmiedstraße“

Die Geltungsdauer der bestehenden Sanierungssatzung läuft zum 31.12.2026 aus. Da die Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, soll die Geltungsdauer der Sanierungssatzung um 5 Jahre bis zum 31.12.2031 verlängert werden. Die entsprechende Beschlussvorlage ist vorbereitet. Eine Beschlussfassung ist im IV. Quartal 2026 vorgesehen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)

Das ISEK 2025 der Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 im Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Die Ziele des ISEK lauten für den Bereich östlich der Merseburger Straße (Auszug Seite 284f): „...Strategie für die Entwicklungsbereiche in der südlichen Innenstadt:

- o *„Für die Entwicklungsbereiche der südlichen Innenstadt steht das Thema Umstrukturierung auf Grund von Nutzungsaufgaben und die damit mögliche Neuordnung und auch Nachverdichtung im Mittelpunkt. Die Berücksichtigung von Freiräumen, Grünverbindungen und sozialer Infrastruktur ist dabei ein wichtiges Anliegen.“*
- o *Julius-Ebeling-/Schmiedstraße:
Das durch Gemengelage geprägte Quartier bedarf der Neuordnung der baulichen und Nutzungsstrukturen zu einem gemischt genutzten Quartier, um einerseits die bestehenden gewerblichen Strukturen im Hinblick auf Immissionskonflikte mit sensibler Nutzung in der Nachbarschaft („heranrückende Wohnbebauung“) zu sichern. Andererseits soll die Ansiedlung neuer kleingewerblicher, nicht wesentlich störender Betriebe ermöglicht werden.“*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und seinen städtebaulichen Entwicklungszielen berücksichtigt die Ziele des ISEK 2025.

Planwerk Urbane Innenstadt

Für den Innenstadtbereich der Stadt Halle (Saale), rund um den Hauptbahnhof und den Riebeckplatz, wurde in einem kooperativen PLANWERKdialog ein integriertes Gesamtkonzept erarbeitet und am 24.09.2025 im Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: VIII/2025/01340). Das Quartier Julius-Ebeling-/Schmiedstraße befindet sich in dessen Umgriff und weist als Ziel der Gebietsentwicklung eine urbane Mischung aus (mind. 20 % Gewerbe max. 80 % Wohnen).

Darüber hinaus werden Potentiale ausgewiesen, deren Nutzung für die Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimaangepassten Gebietes notwendig sind:

- o Raumpotenzial: Schließen von Raumkanten durch Bebauung, Baumreihen oder Tiny Forests; Hochpunkte als Orientierungshilfe; Wege durch Blockinneres als attraktivere, umwegarme Verbindung
- o Grünraumpotential: Vernetzung groß- und kleinmaßstäblicher Grünflächen über begrünte Straßenräume,
- o Anbindungspotentiale zur Grünflächenversorgung: Schaffen einer Ost-West-Anbindung unterversorgter Quartiere über verschattete grüne Straßenräume zum Park Thüringer Bahnhof,
- o Nutzung klimatischer Potentiale durch Begrünung von Dächern und Fassaden, Regenwassermanagement,
- o Stärkung sozialer und kultureller Infrastruktur.

Wettbewerb „neues Quartier am Thüringer Bahnhof“

Im Jahr 2021 wurde auf Initiative einer im Plangebiet agierenden Investorin zusammen mit der Stadt Halle (Saale) ein städtebaulich architektonischer Wettbewerb für das Areal

zwischen Julius-Ebeling-/Schmiedstraße ausgelobt, aus dem sich folgende Zielstellung ergibt:

Der Bebauungsplan dient u.a. der planungsrechtlichen Sicherung der sich aus dem Gewinnerentwurf ergebenden Entwicklungsziele.

Der Wettbewerb und der daraus hervorgegangene Siegerentwurf präzisieren darüber hinaus die Sanierungsziele.

Klimaschutzkonzept

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) werden in den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ und 11 „Halle wird noch grüner“ Grundsätze der Stadtentwicklung hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung skizziert, welche im Verfahren zu beachten sind. Hier sind insbesondere die Wärmeinseln (Bereiche mit erhöhter Anzahl von heißen Tagen) und mögliche Maßnahmen zum klimatischen Ausgleich zu beachten.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im weiteren Verfahren. Die Vorstellung im Jour Fixe Familienverträglichkeit ist im Kalenderjahr 2026 vorgesehen.

7. Klimawirkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet zu erwarten, da mit der Planung eine Neubebauung von zum Teil brachliegenden Flächen ermöglicht wird, auf denen mittlerweile die Sukzession begonnen hat.

Aufgrund der Tatsache, dass mit der Planung größere bauliche Maßnahmen ermöglicht werden, ist die Planung als klimarelevant einzustufen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist daher im weiteren Planungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen.

Zur vertiefenden Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung ist im weiteren Verfahren die Erstellung eines mikroklimatischen Gutachtens vorgesehen. Dessen Ergebnisse sollen in den Umweltbericht sowie in die weitere Bauleitplanung einfließen und als Grundlage für die Ableitung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dienen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadtverwaltung. Die finanziellen Aufwendungen für die Erstellung der Bauleitplanung sowie der erforderlichen Fachgutachten werden über Kostenübernahmeverträge mit den relevanten Grundstückseigentümern geregelt.

Die Realisierung der Bauprojekte, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, liegt in privater Hand. Die Umsetzung der Planung (z. B. hinsichtlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen) wird über städtebauliche Verträge geregelt. .

Aussagen zu möglichen Folgekosten der Planung für die Stadt werden im weiteren Verfahren getroffen.

9. Pro und Contra

Pro:

- o Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung der ehemals überwiegend gewerblich und nun untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen → Brachflächenrecycling,
- o Ermöglichung neuer gewerblicher Ansiedlungen und zusätzlicher, innenstadtnaher Wohnungen,
- o Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch städtebauliche Neuordnung einer städtebaulichen Gemengelage,
- o Schaffung begrünter und damit beschatteter Ost-West-Wegeverbindungen zwischen dem Thüringer Park und den Wohnquartieren westlich der Merseburger Straße
- o Schaffung von Planungssicherheit für Eigentümer und potentielle Investoren,
- o Schaffung der Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele.
- o Schaffung der Voraussetzungen zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses.
- o Sicherstellen einer qualitätvollen Gestaltung und Förderung baukultureller Werte.

Contra:

- o Konfliktpotential zwischen Wohnen und Gewerbe durch die angestrebte urbane Dichte,
- o durch die angestrebte Nutzungsmischung mit Wohnen entfallen potentielle innerstädtische Gewerbeflächen.
- o Der mit der Revitalisierung der Brachen einhergehende höhere Überbauungsgrad kann mit negativen Folgen für das Mikroklima und die natürlichen Bodenfunktionen verbunden sein.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 88.4 „Urbanes Gebiet – Julius-Ebeling-Straße“

Anlage 3 Flurstücksliste