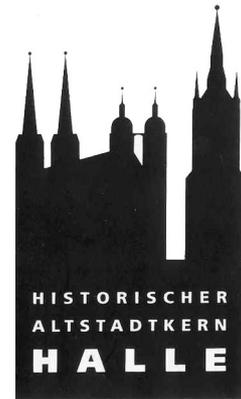


STADT HALLE (SAALE)



Beschluss - Nr. 94/I-47/1050

SANIERUNGSZIELE

Ziele der Rahmenplanung als Grundlage für die Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet Nr.1 „**Historischer Altstadt kern**“, förmlich festgelegt nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB

A) GRUNDSÄTZE DER STADTSANIERUNG

Die Stadt Halle (Saale) gehörte nach dem 2. Weltkrieg zu den besterhaltenen deutschen Großstädten. Verwahrlosung und teilweise auch Zerstörung trafen diese Stadt erst nach dem Kriege. Stark gefährdet sind insbesondere die immer noch reichhaltigen und in diesem Umfang einmaligen baulichen Ensembles der Bürgerstadt vom frühen 19. Jahrhundert bis in die 30er Jahre. Das historische Stadtzentrum innerhalb der Ringstraßen stellt zweifellos den Schwerpunkt dieser reichen Baukultur dar.

So unbestritten es inzwischen ist, dass dieser dramatische Niedergang der baulichen Substanz das Ergebnis problematischer **Wertvorstellung und wirtschaftlicher Fehlentwicklung** ist, so berechtigt ist auch die Annahme, dass nur die Verbindung aus werterhaltendem **Idealismus und Wirtschaftlichkeit** zur Rettung beitragen kann. Keine dieser beiden Komponenten würde für sich allein angesichts der Größe und Dauer der Sanierungsaufgabe hierzu imstande sein.

Das erfordert Kompromissbereitschaft aller am Rettungs- und Erneuerungsprozess Beteiligten. Es kann nicht alles Erhaltenswerte gleichermaßen und schnell um jeden Preis erhalten werden, auch wenn es richtig war, zunächst der Hauptzielrichtung durch Eintragung der **Altstadt** als Denkmalbereich in die Denkmalliste nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 DschGLSA sowie durch Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Ausdruck zu verleihen. Andererseits dürfen Eigentümer, Bauherren und Investoren nicht allein auf kurzatmige Wirtschaftlichkeit setzen, sondern müssen mehr als bisher Stadtgestaltung, Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie nachhaltige Umweltvorsorge als originäre Güter einkalkulieren, die auf Dauer wirtschaftlich von größerem Nutzen sind.

Die **Heraushebung des „Historischen Altstadt-kerns“ von Halle (S.) als Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit** und damit auch als Investitionsschwerpunkt der öffentlichen Hände stellt bereits für sich genommen einen Kompromiss dar. Er ist gerechtfertigt durch die Doppelaufgabe, die hier zu bewältigen ist, hier aber auch ihre großen Chancen hat.

Der historische Altstadt-kern von Halle (S.) ist vor allen anderen Bereichen der Stadt jener Ort, in dem sich historische und damit auch kulturelle Identität verdichten. Es muss daher vorrangiges Ziel der Entwicklung der Gesamtstadt sein, in einer Zeit großer Veränderungen gerade diesen zentralen Bereich der Altstadt wieder voll zur Geltung zu bringen im Sinne einer lebensfähigen und nur so auch lebendigen Stadtmitte.

Das historische Stadtzentrum hat sich durch Jahrhunderte wirtschaftlich entwickelt und seine bauliche und stadtgestalterische Ausprägung durch darauf ausgerichtete Stadtumbauten gefunden. Es wird insofern gleichzeitig auch wieder die Rolle des zentralen Marktes für Stadt und Stadtregion übernehmen müssen im Verbund mit anderen Bereichen der Stadt. Nur in einer ausgewogenen, abgestuften Zentralität kann Halle seine Aufgabe als Oberzentrum erfüllen. Für die dafür notwendigen umfangreichen Investitionen bedarf es erheblicher Anreize für die Wirtschaft.

Somit treffen im Bereich des „Historischen Altstadt-kerns“ konservatorische und ökonomische Interessen in besonderem Maße aufeinander. In besonderem Maße müssen daher aber auch die ökonomisch „weichen Güter“, wie Wohnen und Kultur, städtebaulicher Denkmalschutz als auch deutliche Verbesserung der Umweltqualität gezielt von der öffentlichen Hand unterstützt werden.

Die nachfolgenden Ziele sind in diesem Sinne Steuerungshilfen zur Eingrenzung der zwangsläufig auftretenden Interessenskonflikte und gleichzeitig Bewertungsmaßstab bei der Sanierungsdurchführung.

Die Sanierung der Altstadt von Halle (Saale) erfordert viel Zeit und Geld. Was in 40 Jahren DDR versäumt wurde, kann allerdings nicht in Kürze von Bund, Land und Stadt allein wiedergutmacht werden.

Die besondere Aufgabe besteht darin, dem drohenden Verfall durch eine Kopplung privater und öffentlicher Investitionen nach zuvor ermittelten räumlichen und inhaltlichen Prioritäten entgegenzuwirken. Hierbei müssen zwangsläufig auch unkonventionelle Wege beschritten werden. Gleiches gilt für die Handhabung des Planungsrechtes und die Durchführung der Sanierung.

In diesem Sinne ist es richtig, durch die Anwendung des sogenannten umfassenden Sanierungsverfahrens dazu beizutragen, die öffentlichen und privaten Belange und Lasten gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gerechtfertigt kann weder die private Gewinnmaximierung noch die staatliche Abschöpfung um jeden Preis sein. Beides würde den Zielen der Sanierung des „Historischen Altstadt-kerns“ von Halle (Saale) zuwiderlaufen.

B) ZIELE DER STADTSANIERUNG

1. Oberzentrum

Die Wiederbelebung der Altstadt ist von zentraler Bedeutung sowohl für die Entwicklung der Gesamtstadt, als auch für die Rolle, die Halle (Saale) als Oberzentrum im südlichen Raum von Sachsen-Anhalt wahrzunehmen hat. Der „Historische Altstadtkern“ soll dabei vorrangig als

- Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- Wohnstandort
- Schwerpunkt von Kultur und Wissenschaft

ausgebaut werden.

2. Historische Struktur

Das größtenteils unversehrte historische Stadtgefüge mit seiner großen Zahl erhaltenswerter, überwiegend denkmalgeschützter Gebäude, Ensembles und Stadträume ist in dieser Form und Größenordnung im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten einmalig. Es ist maßgeblich für die Ausstrahlung der Stadt, ihre Unverwechselbarkeit und Originalität. Zukünftige Baumaßnahmen und Nutzungsentwicklungen sollen deshalb diese Struktur stärken und dort, wo sie verletzt worden ist, wieder herstellen, in Teilen erneuern und stets auch ergänzen.

Bei der Sanierung sollen die Belange des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DschG-LSA) berücksichtigt werden.

Maßstab für neues Bauen im Bereich des „Denkmalbereiches Altstadt“ kann weder historisierende Angleichung noch neue, am Tagesgeschmack allein orientierte Architekturvorstellung, erst recht nicht reines Wirtschaftlichkeitsdenken sein. Gestalterische Qualitäten einer zeitgemäßen Architektur, die sich der Baukultur dieser Stadt verpflichtet fühlt, Stadtsilhouette, Höhenentwicklung, Ensemblewirkung, Proportion, Farbwerte und Baustoffe der historischen Bausubstanz sollen maßgebliche Anhaltspunkte für die Beurteilung darstellen.

3. Wohnen in der Altstadt

Eine wirklich lebendige und im besten Sinne historischer Kontinuität verpflichtete, originäre Stadtmitte kann auf Dauer nicht allein auf die Nutzungsbereiche Handel, Dienstleistung, nichtstörendes Gewerbe und Kultur gestützt sein!

Es ist deshalb ein herausragendes Anliegen der Stadterneuerung, die Altstadt als Ganzes wieder zu einem attraktiven Wohnort zu machen, in dem etwa 8.000 Menschen langfristig wieder ihren Wohnsitz haben sollen. Da in weiten Teilen überlieferte Gebäudestruktur und Wohnnutzung einander entsprechen, soll hiermit zugleich den Belangen des Denkmalschutzes, der Denkmalpflege und den Erfordernissen ökologischen Bauens gedient werden.

Das Ziel ist nur zu erreichen, wenn auch in den oberen Geschossen von Kerngebieten bzw. ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche in einem Gebäude/ Gebäudekomplex in Kerngebieten als Wohnnutzung erhalten bzw. geschaffen wird. Für die Wohnnutzung sind ausreichend Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen.

Darüber hinaus ist im Speziellen das Angebot an altengerechtem Wohnraum im Stadtzentrum zu verbessern.

Hierfür müssen rechtzeitig die erforderlichen Vorkehrungen getroffen werden. Entscheidende Voraussetzung ist neben der zweckmäßigen, angemessenen Handhabung des Planungsrechtes und der Sanierungsvorschriften zur Sicherung der Wohnnutzung vor allem auch die Steuerung durch Investitionsvorranggesetz, Fördermitteleinsatz und bodenpreisdämpfende Maßnahmen des Sanierungsverfahrens. Des weiteren ist die Ausschöpfung aller verfügbaren privaten und öffentlichen Finanzierungsmöglichkeiten in diesem Sinne zu nutzen.

4. Handel und Dienstleistungen

Ein angemessenes differenziertes Raum- und Flächenangebot, vor allem aber eine hohe Qualität der Einrichtungen des Handels hinsichtlich Sortiment, baulicher Gestaltung und räumlicher Zuordnung soll die Zentralität der Altstadt und damit auch das Gewicht der Gesamtstadt als Oberzentrum der Region nachhaltig sichern. Dabei sollen vor allem Warenangebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs von mittlerem und gehobenem Niveau angeboten werden, da die Stadt Halle (Saale) über ein großes überregionales Einzugsgebiet verfügt, was sich besonders auch in auswärtigen Besucher- und Kundenströmen niederschlägt. Die Versorgung der Bewohner mit Waren des periodischen Bedarfs ist zu verbessern.

Kaufhäuser sollen vorwiegend an ihren traditionellen Standorten, insbesondere am Markt und in der Großen Ulrichstraße erhalten und ausgebaut werden; verträgliche Größenordnung und Gestaltung, aber auch Ansiedlung namhafter Kaufhäuser vor allem der Bekleidungsbranche, sind wesentlicher Kriterien.

Darüber hinaus sollen die 5 sternförmig auf dem Markt zusammenlaufenden, wichtigen Straßenzüge und die Ringstraßen als Hauptgeschäftsstraßen entwickelt werden; dies auch zugunsten einer Verflechtung der Altstadt mit den sie umgebenden Stadtgebieten.

Kleinere Geschäfte, vor allem spezialisierte Fachgeschäfte, leisten einen wichtigen Beitrag zur Differenzierung und zur Bereicherung der Angebotspalette. Durch gezielte Förderung sollen Ansiedlung und Erhalt gestärkt werden.

Das Gebiet „Spitze“ gilt als bedeutsamer Standort am Rande des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“, der das Angebot der Altstadt in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen in Verbindung mit nicht störenden, zukunftsweisenden gewerblichen Nutzungen und kulturellen Einrichtungen ergänzen und dabei auch die Verbindung zu Halle-Neustadt verbessern soll.

Aus Gründen der Sanierungsziele ist keine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sinne von Spielstätten im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ zuzulassen.

5. Universität/ Kultur

Die Martin-Luther-Universität, Theater, Konzertwesen und weitere Kultur- und Bildungseinrichtungen wie z.B. Museen und Galerien prägen in ihrer Vielfalt das gegenwärtige, zukünftig auszubauende Profil Halles als Stadt der Wissenschaft und Künste. Die Altstadt stellt hierbei auch zukünftig den geeignetsten

Standortschwerpunkt innerhalb der Stadt dar und behält dadurch ihre charakteristische Ausstrahlung. Deshalb soll vor allem die historische Altstadt als Standort hierfür gesichert und zugleich für die zu diesem Zwecke notwendige Erweiterung dieser Einrichtungen in angemessenem Rahmen Vorsorge getroffen werden. Die Konzentration der Universitätsentwicklung auf bestimmte Bereiche soll – im Sinne einer Stadt-Universität – unterstützt werden.

Für Hochschul- und Kultureinrichtungen sowie verwandte Nutzungen aus dem öffentlichen und privaten Bereich wird der übergreifende, Saale-begleitende Raum zwischen Moritzburg und Giebichenstein einschließlich einer späteren Einbeziehung der südlichen Saaleaue ergänzend zur Altstadt als hervorragende Entwicklungszone angesehen. Die Altstadtentwicklung soll sich insofern als Bestandteil dieser übergreifenden Raum- und Nutzungsverflechtung verstehen und diese bedeutende Chance für die Stadtentwicklung nutzen.

6. Büronutzung

Die historische Altstadt soll nicht zum Standort für die gezielte Entwicklung großflächiger privater und öffentlicher Verwaltung sowie Einrichtungen des Kredit- und Versicherungswesens werden. Publikumsintensive Teilbereiche der traditionell in der Altstadt und an den Ringstraßen ansässigen Behörden haben Vorrang. Zugleich darf aber die Einschränkung der Büronutzung und anderer in zentralen Lagen häufig anzutreffenden Einrichtungen (wie z.B. Hotels) in der Altstadt nicht dazu führen, dass altstadtnahe Wohngebiete der nördlichen und südlichen Innenstadt sich zum Expansionsort für größere und große Verwaltungsgebäude und unangemessen viel Büros für Dienstleistungen aller Art umstrukturieren. Hierfür sollen im Sinne einer dezentralisierten Konzentration geeignete City-entlastende Standorte rechtzeitig ausgebaut werden.

Standorte liegen z.B.

- im Bereich des Hauptbahnhofes/ Riebeckplatzes
- in den Siedlungsschwerpunkten der Stadt (z.B. Heide-Süd)
- an den Eingangstoren der Stadt (z.B. Dessauer Brücke)

7. Tourismus

Damit die historische Altstadt die ihr angemessene Aufgabe als touristischer Anziehungspunkt der Stadt erfüllen kann, sind entsprechende Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu gehören zahlreiche abwechslungsreiche und vornehmlich kleinteilige gastronomische Einrichtungen, Pensionen und kleinere Hotels (vornehmlich an ihren historischen Standorten). Größere Hotels sollen außerhalb der Altstadt an geeigneten Standorten entwickelt werden (siehe Punkt 6).

Dem gleichen Ziel dienen Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und Freiräume (siehe Punkt 8), die Pflege des Stadtbildes, der Denkmalschutz und denkmalpflegerische Maßnahmen sowie die Entwicklung eines alle inhaltlichen Gebiete umfassenden Informations- und Kommunikationssystems über die Altstadt hinaus.

8. Grün und Freiräume

Auf Grund der historisch gewachsenen dichten Bebauung herrscht in der Altstadt Mangel an Grünflächen und sonstigen mit Grün ausgestatteten Freiräumen. Die historischen Grünzüge der Ringstraßen stellen insofern einen wichtigen Ausgleich dar, der erhalten bzw. möglichst noch vergrößert werden soll. Der Ring ist ein Gliederungselement der Innenstadt, Eingangszone für die historische Altstadt und wichtiger Übergangsbereich zur westlich anschließenden Saaleaue. Seine Gestaltung als attraktiver Aufenthaltsraum ist deshalb von großer Bedeutung.

Ergänzend zu den Maßnahmen der Straßenraum- und Pflanzengestaltung sollen alle, auch kleinflächige Möglichkeiten genutzt werden, den Mangel an Grün- und Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich zu beheben, um vor allem die Aufenthalts- und Umweltqualität der Altstadt zu verbessern. Auch kleinere und kleinste Maßnahmen der Hofgestaltung, Entsiegelung von Bodenflächen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Erhaltung wertvollen Baumbestandes sind hierbei von Bedeutung.

9. Verkehr

Das ausgezeichnete Angebot im ÖPNV und der ergänzende Neubeginn in wesentlichen Bereichen der Stadtentwicklung werden als einmalige Chance und Verpflichtung angesehen. Es sollen jetzt verbindliche Vorgaben für eine stadtgerechte Verkehrsentwicklung definiert werden.

Eingefügt in die Verkehrsentwicklungsplanung der Gesamtstadt sollen in diesem Sinne

- durch geeignete Entlastungsmaßnahmen im großräumigen Straßennetz der Altstadttring weitestmöglich vom Durchgangsverkehr befreit werden,
- der Waisenhausring in Verbindung mit der Realisierung des Gesamtverkehrsnetzes zu einem verträglichen Straßenraum umgebaut werden, ebenso der Robert-Franz-Ring zwischen Mansfelder Straße und Mühlpforte, hier im Sinne einer besseren Zuordnung von Altstadt und Saaleufer
- das bestehende ÖPNV-Angebot aufrechterhalten und in Teilbereichen ergänzt werden (z.B. im Zuge der Magistrale und zur besseren Anbindung von Neustadt an die Stadtmitte)
- der Kfz-Verkehr innerhalb der ca. 80 ha großen Altstadt – abgesehen von Rettungs-, Ver- und Entsorgungsverkehr dagegen weitestgehend ausgeschlossen werden,
- das Straßennetz als zusammenhängendes System verkehrsberuhigter Zonen und Fußgängerzonen gestaltet werden, das durch weitere öffentliche Wege und der Öffentlichkeit zugänglichen Passagen in Privatbauten zu ergänzen ist,
- ein Parkraumkonzept mit allen Voraussetzungen entwickelt werden, das innerhalb der Altstadt nur dem o.g. qualifizierten Bedarf und ab Ringstraßenbereich bzw. außerhalb der Altstadt der Unterbringung des übrigen ruhenden Verkehrs (auch Kunden) im angemessenen Umfang dient,

- die Erreichbarkeit der Altstadt für Fußgänger und Radfahrer wesentlich verbessert werden, in dem die Ringstraßen mit gesicherten Überquerungsmöglichkeiten ausgestattet und Radverkehrswege bzw. -führungen in geeigneter Form geschaffen werden.

Das Ziel besteht darin, die historische Altstadt im Sinne aller o.a. Sanierungsziele nicht zu einer „autofreien“, sondern zu einer zwar leistungsfähigen, im Westen jedoch „verkehrsberuhigten Stadt“ auszugestalten.

10. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungssysteme sind in hohem Maße überaltert und genügen weitestgehend nicht mehr den technischen Anforderungen. Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität in der Altstadt soll deshalb eine zügige Grunderneuerung unter Einbeziehung ökologischer Gesichtspunkte (alternativer Energieträger) durchgeführt und mit den Zielen der Straßenraumgestaltung zeitlich und inhaltlich abgestimmt werden.

Die Sanierung bzw. Erneuerung aller Verkehrsflächen im „Denkmalbereich Altstadt kern“ soll in hoher gestalterischer Qualität, funktions-, aber auch behindertenfreundlich bzw. behindertengerecht ausgeführt werden.

11. Sozialplan

Zur Garantie des sozialverträglichen Ablaufs der Sanierung ist nach Satzungsbeschluss ein Sozialplan nach § 180 BauGB aufzustellen.

12. Altlasten

Sanierungsziel ist auch die Beseitigung der Altlasten im Gebiet der historischen Altstadt, das gemeinsam von privaten und/oder öffentlichen Bauherren nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden soll.

Die Sanierungsziele wurden in der 47. öffentlichen Tagung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) am 23.03.1994 beschlossen.