

Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025

# Grundlagen I: Analyse der Teilräume

## Hinweise

Die Analyse ist eine wichtige Grundlage des ISEK Halle 2025, aber nicht Bestandteil des ISEK.

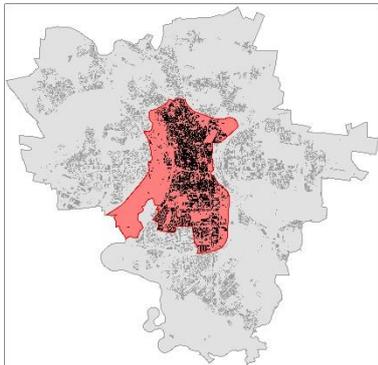
Sie wurde in den Jahren 2013/2014 erstellt und seither nicht aktualisiert.

Die Analyse beruht auf Einschätzungen des Fachbereichs Planen, die zum Teil auf Zahlen der Abteilung Statistik und Wahlen sowie externen Beauftragungen basieren.

# Inhaltsübersicht

Teilraumanalyse Innere Stadt.....	3
Teilraumanalyse Stadt am Fluss .....	13
Teilraumanalyse Hallescher Norden östlich der Saale .....	25
Teilraumanalyse Hallescher Norden westlich der Saale.....	30
Teilraumanalyse Hallescher Osten .....	36
Teilraumanalyse Hallescher Süden.....	42
Teilraumanalyse Hallescher Westen .....	49

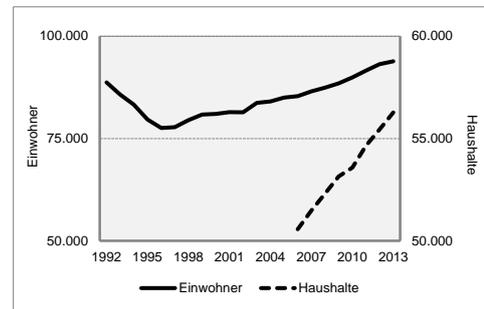
# Teilraumanalyse Innere Stadt



## Stadtteile/-viertel:

Altstadt, Nördliche Innenstadt, Paulusviertel, Giebichenstein, Am Wasserturm/ Thaerviertel, Südliche Innenstadt, Lutherplatz/ Thüringer Bahnhof, Gesundbrunnen

Fläche: 2.012,9 ha



## Steckbriefe der Stadtteile/-viertel

Der Teilraum Innere Stadt wird im Westen durch die Saale, im Norden durch die Seebener Straße, im Osten durch die Paracelsusstraße bzw. die Bahnflächen und die Europachaussee sowie im Süden durch die S-Bahnlinie bis zur Merseburger Straße und durch die Damaschkestraße/Vogelweide/Diesterwegstraße begrenzt. Mittelpunkt des Teilraums sind das Zentrum mit dem historischen Altstadt kern sowie der Riebeckplatz.

Der Teilraum ist geprägt durch seine dichte Bebauung mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbauten. Die Bauzeiten liegen überwiegend vor 1945, die wenigen Plattenbauquartiere sind meist gut integriert (Geiststraße, Domplatz, Lange Straße). Strukturelle Ausnahmen bilden der Riebeckplatz, das Wohnquartier Voßstraße oberhalb der Franckeschen Stiftungen und der Bereich Unterplan am Saaleufer.

Die städtebauliche Struktur der Altstadt ist durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss geprägt. Daran anschließend befinden sich die Blockstrukturen der gründerzeitlichen Stadterweiterungen. Im Süden schließen sich die Siedlungsbauten der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts an.

Durch den Hauptbahnhof und den Riebeckplatz mit der Zusammenführung von mehreren Bundesstraßen sowie sieben Straßenbahnlinien ist der Teilraum hervorragend an das überregionale und städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Bevölkerungsentwicklung des Teilraums ist durchweg positiv und von Zuzug geprägt. Das durchschnittliche Alter ist geringer als im städtischen Durchschnitt, Grund dafür ist der hohe Anteil an Studierenden und Familien.

Die Altstadt erfüllt mit vielfältigen Nutzungen ihre Zentrumsfunktion innerhalb der Stadt, aber auch überregional als Oberzentrum. Die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg hat ihren Sitz und ihre Hauptgebäude mitten in der Altstadt, daneben ist die Altstadt auch der Standort für weitere vielfältige Bildungs-, Wissenschafts- und Kultureinrichtungen von teilweise überregionaler Bedeutung wie z. B. die Stiftung Moritzburg - Kunstmuseum des Landes Sachsen-Anhalt, Händelhaus, Oper, Händelhalle, Franckesche Stiftungen. In der Altstadt befindet sich durch die Vielzahl an historisch bedeutenden Gebäuden das touristische Zentrum der Stadt. Zudem ist es das Haupteinkaufszentrum mit dem Marktplatz und den abzweigenden Einkaufsstraßen. Die Vielzahl der Verwaltungs- und Dienstleistungs-/Gesundheitseinrichtungen (z. B. Stadtverwaltung, mdr-Hörfunkzentrale, Stadtwerke, künftig auch Finanzamt, Elisabeth-Krankenhaus) entspricht den Nutzungsstrukturen eines Stadtzentrums. Bedeutsam ist in der Altstadt aber auch der hohe Anteil an Wohnungen, die zu einer vielfältigen und lebendigen Mischung in der Altstadt beitragen. Der Sanierungsstand in der Altstadt ist weit fortgeschritten. Problematisch haben sich vor allem die fehlende Attraktivität des Einzelhandelsangebotes und der Verlust an großen Einzelhandelseinrichtungen mit regionaler Ausstrahlung entwickelt. Zudem stellt die Umnutzung historisch bedeutender Sonderimmobilien in den kommenden Jahren eine Herausforderung dar (Institutsgebäude der Martin-Luther-Universität, neue Residenz, ehem. Polizeipräsidium).

Im Zuge der Industrialisierung entstanden im Anschluss an die Altstadt gründerzeitliche Stadtviertel mit klassischer Blockrandstruktur, teilweise mit Geschäftsunterlagerungen im Erdgeschoss sowie in den 1920er und 1930er Jahren daran anschließend die meist genossenschaftlich organisierten Wohnquartiere. Die Nördliche Innenstadt sowie die angrenzenden Stadtviertel Paulusviertel und Giebichenstein sind durch Wohnnutzungen, ergänzt mit Großstrukturen und bedeutenden Einrichtungen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Dienstleistung (z. B. Gebäude der Martin-Luther-Universität, Kunsthochschule Burg Giebichenstein, Agentur für Arbeit, Zoo, Landesmuseum für Vor- und Frühgeschichte), geprägt. Im Norden erstrecken sich entlang der Saale die Naherholungsgebiete Riveufer, Ziegelwiese und Peißnitz und führen zu einer hohen Attraktivität der benachbarten Wohnquartiere.

Im Süden entstanden begünstigt durch die Eisenbahnanbindung und die Verbindung zum Sophienhafen zudem große Industriebetriebe, die in vielen Fällen bis Anfang der 1990er Jahre produzierten. Ein Teil der Altindustriestandorte konnte zwischenzeitlich saniert, umgenutzt und neu bebaut werden (EDEKA auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik, Wohnen in der Malzfabrik, Kommunaler Handwerkerhof in der ehem. Kaffeerösterei). Insbesondere die Bereiche östlich der Merseburger Straße sowie entlang der Saale sind nach wie vor durch brachliegende Grundstücke mit ehemals industrieller Nutzung geprägt. Wichtige öffentliche und private Einrichtungen und Firmen haben sich im südlichen Bereich etabliert bzw. ihren historischen Standort stabilisiert (Unfallkrankenhaus Bergmannstrost, Erdgassportpark, DELL, KSB Pumpenwerke) und spielen als Arbeitgeber über den Teilraum hinaus eine wichtige Rolle. Aus der Nähe zu den Erholungsgebieten Saline und Pulverweiden/Rabeninsel konnte der Süden bislang durch die mangelhafte Vernetzung nicht die vergleichbaren Standortvorteile wie im nördlichen Bereich ziehen. Die Umgestaltung der Hafenbahntrasse stellt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Verbesserung dar.

Der Sanierungsstand der Altbauten im Teilraum Innere Stadt wird insgesamt als fortgeschritten beurteilt. Erkennbar ist nach wie vor zusammenhängender Leerstand, teilweise mit Verfall einhergehend, an den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (Paracelsusstraße, Große Brunnenstraße, Merseburger Straße). Die zahlenmäßig in der Inneren Stadt untergeordneten Plattenbauten sind hinsichtlich Sanierungsstand und Leerstand kein Problem. Sie stellen als Wohnungsangebote mit geringerer Miete eine wichtige Ergänzung des Wohnens in der Inneren Stadt dar und sichern den Erhalt einer gesunden sozialen Mischung.

Im gesamten Teilraum stellt der Zustand des öffentlichen Raums bis auf wenige Ausnahmen einen erheblichen Mischstand dar. Besonders in den nachgefragten Gründerzeitvierteln sind seit der Herstellung der Straßen nur die absolut notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt. Zudem steigen durch die Zunahme der bewohnten Gebäude und die Anzahl der Bewohner auch der Bedarf an Stellplätzen und wohnungsnahen Grün- und Spielflächen. Hier weist der Teilraum erhebliche Defizite auf.

## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Innere Stadt

Stärken und interne Potenziale	Schwächen und interne Gefährdung
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Lage: „Stadt der kurzen Wege“</li> <li>- Zentrum Altstadt mit größtenteils unversehrtem Stadtgefüge (mittelalterlicher Straßengrundriss) und vielen Baudenkmalen</li> <li>- Franckesche Stiftungen: herausragende historische Anlage mit Weltbedeutung</li> <li>- Gründerzeitviertel mit kompakter und weitgehend geschlossener Blockstruktur, hoher Bestand an herrschaftlichen Wohngebäuden</li> <li>- Siedlungsbau der 20er Jahre mit hohem städtebaulichen und architektonischen Wert</li> <li>- große Fortschritte bei der Gebäudesanierung - ca. 80 % der Gebäude saniert oder teilsaniert (Stand 31.12.2012)</li> <li>- viele repräsentative Gebäude (z. B. Kirchen, Universität, Museen, Schulen, Moritzburg, Burg Giebichenstein) und Grünflächen (z. B. Stadtgottesacker, Stadtpark, Botanischer Garten)</li> <li>- vielfältige, lebendige Stadtviertel unterschiedlicher Prägung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oft sehr schlechter baulicher Zustand der noch unsanierten Objekte</li> <li>- Baulücken mit ungestalteter Nutzung</li> <li>- Störung der Blockrandstruktur und damit einhergehend: Verlärmung der Innenhöfe</li> <li>- große Brachflächen: östlich der Merseburger Straße, Große/Kleine Brauhausstraße, Spitze</li> <li>- Parkraumdruck zu Lasten der städtebaulichen Eigenart durch verstärkte öffentliche Nutzungen im Quartier</li> <li>- Quartiersränder geprägt von großen Verkehrsstrassen mit starker Belastung (z. B. Paracelsusstraße, Hochstraße, Volkmannstraße, Große Brunnenstraße, Merseburger Straße) → häufig Leerstand und unsanierte Gebäude, unattraktiver öffentlicher Raum, dadurch negative Außenwirkung an den Stadteingängen und isolierte Lage einzelner Quartiere (von Verkehr „umspült“)</li> </ul>
<u>Bevölkerung und Sozialstruktur</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rd. 91.100 EW</li> <li>- positive Entwicklung der Einwohnerzahlen (2005 - 2011 Anstieg um ca. 9,2 %)</li> <li>- junger Wohnstandort (38,4 % jünger als 30 Jahre - Ø Gesamtstadt 31 %)</li> <li>- derzeit große soziale Durchmischung</li> <li>- im Vergleich zur Gesamtstadt geringerer Anteil von Arbeitslosen (4,7 %) und Personen in Bedarfsgemeinschaften (12,6 %)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Fluktuation durch den hohen Anteil an jungen Bewohnern</li> <li>- Quartiere mit städtebaulichen Problemen, fehlender Infrastruktur und mangelhaftem öffentlichen Raum verlieren Einwohner (z. B. Medizinerviertel)</li> <li>- nach der Gebäudesanierung oft kein Rückzug der Altmieten, soziale Mischung leidet, Ansätze von Segregation bemerkbar</li> </ul>

### Wirtschaft und Beschäftigung

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- oberzentrale Versorgungsfunktion für die Region und die Stadt</li><li>- Altstadt als wichtigster Einzelhandelsstandort der Stadt</li><li>- Standort für öffentliche Einrichtungen und vielfältige private Dienstleistungen</li><li>- Campus der Martin-Luther-Universität in der Altstadt, neuer Campus am Steintor</li><li>- Schwerpunktbereich für kulturelle Einrichtungen (z. B. Stiftung Moritzburg, Landesmuseum für Vor- und Frühgeschichte, Kunsthochschule Burg Giebichenstein, Oper, Kulturinsel, Händelhalle)</li><li>- Standort für zentrale Einrichtungen im Gesundheitswesen (Elisabeth-Krankenhaus, Unfallklinik Bergmannstrost, Uniklinik Magdeburger Straße, Saaleklinik)</li><li>- wichtige Arbeitgeber und überregional bedeutende Unternehmen: z. B. KSB Pumpenwerke, DELL, Zur Rose, Landesverwaltungsamt, Martin-Luther-Universität</li><li>- Tourismus als Wirtschaftsfaktor</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ladenleerstände und hohe Fluktuation im Einzelhandel</li><li>- kein attraktives Shopping-Center mit überregionaler Ausstrahlung in der Altstadt bzw. im A-Zentrum</li><li>- Defizite bei der Qualität und der Vielfalt des Angebotes</li><li>- Grundrissgrößen von Ladenlokalen für den Einzelhandel teilweise nicht marktgerecht</li><li>- Büroflächenleerstände auch in zentralen Lagen</li><li>- Verlagerung von Verwaltungseinrichtungen durch Umstrukturierungen und Einsparungen, dadurch Verlust von Arbeitsplätzen und Gebäudeleerstand</li></ul> |
|---|---|

### Wohnen

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 40 % der Gesamtwohnungsangebotes der Stadt liegen in der Inneren Stadt<br/>→ hoher Anteil an Wohnungen und vielfältiges Angebot an Wohnraum</li><li>- steigender Sanierungsstand, gute Ausstattung der Wohnungen</li><li>- abnehmender Wohnungsleerstand</li><li>- hoher Anteil an Privateigentümern (ca. 75 %)</li><li>- in Teilbereichen hoher Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum (alter Ortskern Giebichenstein, saalenahe Bereiche, Zooviertel, Thaerviertel, Gesundbrunnen)</li><li>- beliebter Wohnstandort (Wohnzufriedenheit) - gerade für junge Leute (Nähe zu Bildungs- und Kultur- und Freizeiteinrichtungen)</li><li>- Zuwachs an neuen Wohnformen seit 2005 (Stadthäuser)</li><li>- zunehmende Angebote von hochwertigem Wohnraum im mittel- bis hochpreisigen Segment im gesamten Gebiet</li><li>- Potenziale für Stadthäuser auf brachgefallenen Grundstücken vorhanden</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mangel an Wohnungsangeboten für Familien</li><li>- preiswerter Wohnraum wird knapp</li><li>- Wohnungsleerstand an Hauptverkehrsstraßen</li><li>- in beliebten Stadtvierteln insgesamt geringe Wohnungsangebote und damit steigende Mieten</li><li>- gefühlte Verdichtung in beliebten Quartieren (Paulusviertel, Mühlwegviertel) führt zu Unzufriedenheit der „Altbewohner“</li><li>- hohe Fluktuation in manchen Quartieren (Medizinerviertel, Glaucha, Teile der Südlichen Innenstadt)</li><li>- insgesamt geringe „Selbstnutzer“-Quote</li></ul> |
|---|---|

## Freiraum, öffentlicher Raum

- die Saaleaue östlich der gesamten Inneren Stadt mit hoher Bedeutung für Naherholung, Naturschutz und Stadtklima
  - unverwechselbare öffentliche Parkanlagen mit besonderem Angebot für Erholung und Tourismus (z. B. Amtsgarten, Reichardts Garten, Heinrich-Heine-Park, Stadtpark, Pestalozzipark, Thüringer Bahnhof)
  - historische Altstadt:
    - der grüne Altstadtring als zusammenhängender Ring aus Alleen und Grünflächen, aber Grünstruktur nicht durchgängig vorhanden
    - die Altstadtplätze als wichtige Identifikations- und Kommunikationsorte, aber zum Teil fehlende Aufenthaltsqualität und Angebote für Kinderspiel
  - typisches Siedlungsgrün der Gründerzeit bis 20er/50er Jahre sichert eine hohe Wohnqualität durch Stadtplätze, Vorgärten, Höfe und Gärten
  - der umfangreiche, oft alte Straßenbaumbestand: in der dicht bebauten Inneren Stadt besonders raumwirksam und stadtklimatisch wertvoll, Ergänzung wünschenswert
  - individuelle private und halböffentliche Freiflächen: als zusätzliche Erholungs- und Erlebnisräume (z. B. Zoo, Botanischer Garten, Franckesche Stiftungen),
  - mehrere Kleingartenanlagen und zwei große Friedhöfe: sehr wertvoll für den klimatischen Ausgleich, sie bieten noch stärker nutzbares Erholungspotenzial (z. B. Kleingartenpark Warneckstraße)
  - Vernetzung: mit der Hafenbahntrasse verfügt die Innere Stadt über ein besonderes vernetzendes Element
- dicht überbauter Innenstadtbereich mit insgesamt vergleichsweise geringem Anteil an öffentlichem Grün (außerhalb der Saaleaue), hoher Parkdruck
  - Sanierungsbedarf von öffentlichen Parkanlagen und Stadtplätze und (z. B. Giebichensteiner Park, Felsenkante Heinrich-Heine-Park, Rathenauplatz, August-Bebel-Platz, Teilbereiche des grünen Altstadtrings, Schülershof, Glaucha Hirtenplatz - Schwetschkestraße, Melanchthonplatz, Park Thüringer Bahnhof)
  - Unterversorgung mit Spielplätzen in größeren Teilen der Inneren Stadt, neue Standorte erforderlich (z. B. Paulusviertel, Glaucha, Pulverweiden)
  - Innerstädtische Brachen/Bereiche mit ungestaltetem öffentlichen Raum (z. B. Steg, Umfeld Riebeckplatz)
  - große, zum Teil überdimensionierte und mangelhaft gestaltete Verkehrsstrassen als Barrieren (z. B. Merseburger Straße, Böllberger Weg), fehlende Erreichbarkeit von Erholungsräumen
  - Defizite in der Zugänglichkeit der Saaleaue (z. B. Emil-Eichhorn-Straße, fehlende Saalequerung Altstadt/Saline/Franz-Schubert-Straße, Zugang Lange Straße über Glauchaer Straße, fehlende Saalequerung an der Rohrbrücke nördlich Rabeninsel Richtung Neustadt/Vernetzung Hafenbahn, Zugänge aus den südlichen Wohngebieten über Böllberger Weg)
  - Barrieren, Lücken und teilweise schlechter Wegezustand im freiraumbezogenen Rad- und Fußwegenetz (z. B. fehlende flussnahe Führung des Saale-Radwanderweges, fehlende durchgehende Verbindung am Ostufer der Saale, mangelhafte Vernetzung der Hafenbahntrasse in Richtung Süden (südlich Ottostraße/Bahntrasse Richtung Südstadt), unattraktive Vernetzung der Inneren Stadt mit den östlichen Erholungs- und Landschaftsräumen
  - zum Teil fehlende Vernetzung der Grünräume untereinander (z. B. Pestalozzipark/Gesundbrunnen) und zu wenig zeitgemäße Nutzungsangebote (z. B. Lutherplatz, Rossplatz)
  - ungenügende Vermarktung von vorhandenen besonderen Freiräumen (z. B. Gartenträumeanlagen Reichardts Garten, Amtsgarten, Botanischer Garten)

<u>Soziale Infrastruktur</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- vielfältige Bildungs-, Wissenschafts- und Kulturlandschaft von überregionaler Bedeutung (z. B. Martin-Luther-Universität, Franckesche Stiftungen, Kommunales Bildungszentrum am Hallmarkt, Moritzburg, Landesmuseum für Vor- und Frühgeschichte, Händelhaus)</li> <li>- Vielzahl an Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungen jeweils auch gebietsübergreifend für die Gesamtstadt</li> <li>- Nahversorgungsstruktur in vielen Quartieren gut entwickelt</li> <li>- viele auch überregional bedeutende Gesundheitseinrichtungen und Seniorenheime, oft auch gut integriert mit sozialer Vernetzung</li> <li>- Neubau mehrerer Kindertagesstätten geplant</li> <li>- Schulstandort langfristig gesichert, alle Schulformen in der Inneren Stadt vertreten, Standort für zwei Grundschulen in privater Trägerschaft</li> <li>- im südlichen Teilbereich breites Sportangebot, z. B. Tennis, Minigolf, Wassersport, Fußballstadion „Erdgassportpark“, Robert-Koch-Schwimmhalle, Dreifelder-Ballsporthalle, Speedskateranlage (evtl. neuer Standort an der Ottostraße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuleinrichtungen in der Inneren Stadt häufig überlastet</li> <li>- fehlende Kita-Plätze</li> <li>- teilweise Defizite in der Nahversorgung: Giebichenstein, Paulusviertel, Mühlwegviertel</li> <li>- in manchen Bereichen soziale und kulturelle Angebote für Kinder/Jugendliche, aber auch fehlende Angebote für Familien/Senioren (Medizinerviertel, Mühlwegviertel, Thaerviertel)</li> <li>- im nördlichen Teilbereich relativ geringes Angebot an Sporteinrichtungen, Mitbenutzungsmöglichkeiten für Vereinssport fehlen</li> </ul>
<u>Technische Infrastruktur</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fernwärmeversorgung für weite Teile der Inneren Stadt möglich</li> <li>- Leitungssanierungen kontinuierlich durchgeführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefbau und Versorgungsleitungen im Bereich der unsanierten Straßen häufig noch aus der Herstellungszeit</li> <li>- einige Quartiere nach wie vor ohne schnellen Internetzugang</li> </ul>
<u>Verkehr</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (zentrale Haltestelle der HAVAG auf dem Marktplatz)</li> <li>- mobilitätsgerechter Ausbau der Haltestellen bei Sanierung und Neubau</li> <li>- Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-20-Zonen ausgewiesen, Tempo-30-(Altstadtring selbst Tempo-50-Zone)</li> <li>- Innenstadt ist Stadtbereich der kurzen Wege - viele Ziele auch fußläufig erreichbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapazitätsdefizite Besucherparkplätze bei attraktiven überregionalen Zielen (Landesmuseum, Moritzbug, Leopoldina, Oper, Krankenhäuser)</li> <li>- Stellplätze für Bewohner nicht ausreichend - Parkraumbewirtschaftung mit Bewohnerparken lindert Problematik nur</li> <li>- Straßenraum häufig für Stellplätze zu eng</li> <li>- Schlechter Zustand der gründerzeitlichen Straßen und Gehwege</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Anteil an Fahrradfahrern in der Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lücken im Radwegenetz, schlechter Zustand der Fahrradwege</li> <li>- fehlende Fahrradständer an öffentlichen Einrichtungen und an Kultur- und Bildungsstätten</li> <li>- Vernetzung der Quartiere untereinander unzureichend</li> <li>- Querung der Hauptverkehrsstraßen für schwächere Verkehrsteilnehmer schwierig</li> <li>- mobilitätsgerechte Gestaltung des öffentlichen Raums oft nicht vorhanden/lückenhaft</li> <li>- starke Verkehrsbelastung auf den Durchgangsstraßen - Staufahrt Hochstraße, B 100/Dessauer Platz, Merseburger Straße</li> <li>- „Schleichweg“ durch Wohngebiete, um stark belastete Hauptverkehrsstraßen zu vermeiden</li> <li>- Blockumfahrungen auf Grund fehlender Abbiegebeziehungen belasten Wohnquartiere (Turmstraße, Robert-Franz-Ring/Ankerstraße)</li> </ul>
<p><u>Sonstiges</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- historisches und kulturelles Zentrum der Stadt</li> <li>- hohes bürgerschaftliches Engagement (z. B. Zukunftswerkstatt „Alter Markt“, AKI, Postkult e. V.)</li> </ul>	
<p><u>Externe Chancen</u></p>	<p><u>Externe Risiken</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung und Ausbau der Stadt Halle als Wissenschafts- und Bildungsstandort</li> <li>- Verbesserung der überregionalen Anbindung durch ICE-Trasse</li> <li>- Fokus der Bundes- und Landesplanung liegt weiterhin auf der Stärkung der Innenstädte</li> <li>- anhaltende positive Entwicklung des Immobilienmarktes durch günstige Zinsen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten</li> <li>- zunehmendes Interesse an Eigentumsbildung auch in innerstädtischen Lagen (Baugruppen, Kleingewerkschaften)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Studierendenzahlen, Abbau der angebotenen Studiengänge</li> <li>- sinkende Kaufkraft</li> <li>- Veränderungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für denkmalgeschützte Altbauten/Altbauten in Sanierungsgebieten</li> </ul>

## Investitionen und städtisches Handeln seit 1991 - Bilanz

### Maßnahmen, Planungsrecht und Förderung

#### **Altstadt:**

1991 - Aufnahme in das Programm „**Städtebaulicher Denkmalschutz**“, Fördermittel seit 1991 ca. 53 Mio. Euro; Maßnahmen: Sicherung und Modernisierung/Instandsetzung städtischer Hochbauten (z. B. Konzerthalle Ulrichskirche, Roter Turm, Stadtmuseum); Sanierung des öffentlichen Raums; Gestaltung öffentlicher Platz- und Grünflächen (z. B. Hallmarkt, Stadtgottesacker); Zuschüsse an private Dritte zur Sicherung und Modernisierung/Instandsetzung denkmalgeschützter Objekte

1995 - Ausweisung des **förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets** im umfassenden Verfahren; Fördermittel seit 1995: ca. 62 Mio. Euro; Maßnahmen: Sanierung des öffentlichen Raums (Leipziger Straße, Kleine Ulrichstraße, Große Märkerstraße); Gestaltung öffentlicher Platz- und Grünflächen (z. B. Marktplatz, Promenade Hansering); auch Zuschüsse an private Dritte zur Sicherung und Modernisierung/Instandsetzung denkmalgeschützter Objekte

2010 - Aufnahme in das Programm „**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“, bislang keine Fördermittelbewilligungen

#### **Südliche Innenstadt/Lutherplatz/Thüringer Bahnhof:**

Erhaltungssatzung Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen, Bebauungspläne Nr. 88.1A, 88.2, 88.5A und B, vorhabenbezogener B-Plan Nr. 165;

1997 - 2001 - **EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN**, Fördermittel ca. 5,4 Mio. Euro; Maßnahmen: Umbau und Erschließung der ehem. Kaffeerösterei „VENAG“ zum Kommunalen Handwerkerhof; Umgestaltung des ehem. Güterbahnhofs „Thüringer Bahnhof“ in einen Stadtteilpark; Gestaltung Wohnumfeld „Johannesplatz“

2002 - Ausweisung des **Sanierungsgebiets „Altindustriestandorte mit dem Gründerzeitviertel südl. Innenstadt“**, Fördermittel seit 2002: ca. 11 Mio. Euro; Maßnahmen: Sanierung des öffentlichen Raums (z. B. Teilfinanzierung Riebeckplatz, Thomasiusstraße); Gestaltung öffentlicher Platz- und Grünflächen (z. B. Anbindung Hafentrasse zum Hauptbahnhof); Zuschüsse an private Dritte zur Modernisierung/Instandsetzung denkmalgeschützter Objekte (z. B. Landesverwaltungsamt, Diakonie) sowie für Abbruch und Flächenrecycling (z. B. rft-Gelände)

2002 - Aufnahme in das **Programm Stadtumbau Ost**, Fördermittel seit 2002 ca. 3,0 Mio. Euro (Rückbau) und ca. 8 Mio. Euro (Aufwertung); Maßnahmen: Rückbau leerstehender Wohnungen (z. B. Riebeckplatz Hochhaus Süd), Sicherung von erhaltenswerten historischen Gebäuden (z. B. Glaucha), Gestaltung öffentlicher Grünflächen (z. B. Hafentrasse)

2010 - Aufnahme von Teilbereichen in das Programm „**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“, bislang keine Fördermittelbewilligungen

#### **Nördliche Innenstadt:**

Erhaltungssatzung Obere Leipziger Straße, Erhaltungssatzung Stadtgottesacker, Erhaltungssatzung Neuwerk, Bebauungsplan Nr. 13.2, Bebauungsplan Nr. 41

2002 - Aufnahme in das **Programm Stadtumbau Ost**, Fördermittel seit 2002 ca. 1,1 Mio. Euro (Rückbau) und ca. 18 Mio. Euro (Aufwertung); Maßnahmen: Rückbau leerstehender Wohnungen (z. B. Riebeckplatz Hochhaus Nord), Sicherung gründerzeitlicher Bausubstanz (z. B. Medizinerviertel), Gestaltung öffentlicher Grünflächen (z. B. Stadtpark)

2010 - Aufnahme von Teilbereichen in das Programm „**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“, bislang keine Fördermittelbewilligungen

weitere wichtige Maßnahmen: Sanierung der Integrierten Gesamtschule in der Adam-Kuckhoff-Straße, Umbau Riebeckplatz, Straßengestaltung obere Leipziger Straße

### **Paulusviertel:**

Erhaltungssatzung Paulusviertel

2012 - Aufnahme des Teilbereichs Paracelsusstraße in das **Programm Stadtumbau Ost** zur Gewährung von Sicherungsfördermitteln; Maßnahmen: Sicherung von erhaltenswerten historischen Gebäuden (z. B. Paracelsusstraße 14)

2014 - Aufnahme des Teilbereichs Ludwig-Wucherer-Straße zwischen Willy-Lohmann-Str. und Reileck in das **Programm Stadtumbau Ost** zur Gewährung von Sicherungsfördermitteln, bislang keine Fördermittelvergabe  
weitere wichtige Maßnahmen: Sanierung Konservatorium Lessingstraße, Sanierung Lessingschule, Sanierung Ludwig-Wucherer-Straße

### **Giebichenstein:**

Erhaltungssatzung Giebichenstein, Erhaltungssatzung Mühlwegviertel, Erhaltungssatzung Solbad Wittekind, Sanierungsgebiet „Solbad Wittekind“ (Erweiterungsgebiet „Historischer Altstadt kern“), Bebauungsplan Nr. 123;

wichtige Maßnahmen: Sicherung Solbad Wittekind, Fördermittel ca. 600.000 Euro; Förderung Sanierung Volkspark; Sanierung Oberburg Giebichenstein; Aus- und Umbau Bergzoo Halle, Sanierung Friedensschule und Thomas-Müntzer-Gymnasium

### **Am Wasserturm/Thaerviertel:**

Erhaltungssatzung Thaerviertel;

wichtige Maßnahmen: Ausbau der Straßenbahnstrecke Am Steintor-Friesenstraße-S-Bahnhof Steintorbrücke, Berliner Brücke einschl. Straßenraumsanierung

### **Gesundbrunnen:**

Erhaltungssatzung Pestalozzistraße, Bebauungsplan Nr. 135;

wichtige Maßnahmen: Neubau Fußballstadion Erdgas Sportpark, Neubau Robert-Koch-Schwimmhalle und Dreifelder-Ballsporthalle; Sanierung Diesterwegschule (PPP-Projekt) und Pestalozzischule

### Bilanz Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2001 (SEKW) und Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2007 (ISEK 2007)

#### **Ausgangssituation im Jahr 2000:**

ca. 28.500 sanierte Wohnungen in ca. 5.000 Gebäuden: ca. 50% des Wohnungsbestandes im Altbaubereich waren saniert → ca. 50 % der Altgebäude waren unsaniert bzw. teilsaniert; Leerstand: ca. 13.600 Wohnungen (59 % des Gesamtwohnungsleerstands in der Stadt), davon ca. 5.000 Wohnungen in bewohnbaren/bewohnten Häusern

Schwerpunkte des Wohnungsleerstands in der Altstadt (27,3 %), Südliche Innenstadt (26,15 %), Nördliche Innenstadt (26,87 %), Giebichenstein (22,35 %), Paulusviertel (18,01 %) und Lutherplatz (17,49 %); ca. 2.000 Häuser standen komplett leer, davon waren 69 % grundlegend sanierungsbedürftig, ca. 10 % der leerstehenden Gebäude waren zudem schwer geschädigt bzw. ruinös

#### **im SEK Wohnen 2001 vorgeschlagene Maßnahmen:**

Rückbau von ca. 8.000 Wohnungen in Altgebäuden (ca. 50 % der damals leerstehenden Wohnungen in Altbausubstanz); Ausweisung der Stadtviertel Paulusviertel, Giebichenstein, Wasserturm/Thaerviertel sowie Gesundbrunnen als „Stabile Gebiete“, Ausweisung der Stadtviertel Altstadt, Nördliche Innenstadt, Südliche Innenstadt als „Erhaltungsgebiete“, Ausweisung des Stadtviertels Lutherplatz/Thüringer Bahnhof als „Umstrukturierungsgebiet“

**Ausgangssituation ISEK 2007:**

Nach Leerstandsspitze im Jahr 2002 überwiegend Reduzierung des Wohnungsleerstands (Altstadt 27,5 %, Südliche Innenstadt 24,9 %, Nördliche Innenstadt 27,3 %, Giebichenstein 19,5 %, Paulusviertel 18,6 %, Lutherplatz 19,1 %), allerdings nach wie vor auf hohem Niveau; der Leerstand betrifft in erster Linie unsanierten Wohnraum, dieser befindet sich in hoher Konzentration an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen; Fortschritte bei der Sanierung der Altbausubstanz, vorrangig in durch Wohnen geprägten Straßenzügen, aber gleichzeitig stieg der Anteil der schwer geschädigten Gebäude im Verhältnis zur leerstehenden Altbausubstanz durch den hohen Sanierungsaufwand

**Ziele und Handlungsfelder des ISEK 2007:**

weitgehender Erhalt der historischen Bausubstanz und der gewachsenen städtebaulichen Strukturen, Erhalt der Blockstrukturen, Lückenschluss durch Ersatzneubau (evtl. Reihenhäuser, Stadthäuser), Leerstandsreduzierung durch neue Nutzungen, Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung zusätzlicher wohnungsbezogener Freiräume; Abriss von 8.000 Wohnungen im Altbaubereich wird als Ziel nicht weiterverfolgt; Schwerpunkt auf Wohnraumreduzierung durch Innenhofentkernung und zur Stadtreparatur; Konzepterarbeitung für Problembereiche (Hauptverkehrsstraßen, Quartiere mit hohem Leerstand und Imageproblemen)

**Situation 2011:**

Deutliche Reduzierung des Leerstands (z. B. Altstadt 17 %, Südliche Innenstadt 14,9 %, Nördliche Innenstadt 16,7 %, Giebichenstein 12,2 %, Paulusviertel 8,6 %, Lutherplatz 14,2 %) bei gleichzeitiger Zunahme der sanierten Wohnungen; erfolgreiche Umsetzung der Sicherungskonzepte (Glauchau, Medizinerviertel, Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“); weitgehender Erhalt der historischen Stadtstrukturen ist gelungen; kontinuierlicher Zuwachs der Bevölkerung, demografische Struktur jünger als im städtischen Durchschnitt; unsanierte leerstehende Gebäude stellen sich zunehmend als ruinöse Problemimmobilien dar; Problemlagen nach wie vor an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen; Umstrukturierungskonzepte mit zusammenhängendem Abbruch (Raffineriestraße) von ungenutzten Altgebäuden auf Grund fehlender Steuerungsmittel im Stadtbau wenig erfolgreich; Baulücken werden überwiegend für ungestaltete Stellplatzanlagen nachgenutzt

# Teilraumanalyse Stadt am Fluss

## Steckbrief des Teilraums



Vor etwa 200.000 Jahren hat sich die Saale ihren Lauf durch die Porphyrlandschaft gebahnt und so das markante Durchbruchstal in Kröllwitz/Giebichenstein geformt.

Das Saaletal schneidet etwa 20-25 m tief in die Landschaft ein und ist im südlichen Stadtgebiet bis zu 2 km breit. Im Durchbruchsbereich bei Kröllwitz/Giebichenstein verengt es sich auf 100 m.

Die Saaleaue verläuft (im für Fußgänger zugänglichen Bereich zwischen Trotha und Wörmlitz) als ein Band von Nord nach Süd nahezu zentral durch die Stadt und nimmt ca. 5,6 % der Fläche des

Stadtgebietes von Halle ein. Damit zählt sie - neben der Dölauer Heide - zum wichtigsten zusammenhängenden, innerstädtischen Freiraumsystem im Stadtgebiet. Neben ihrer Erholungsfunktion hat die Aue vor allem eine wesentliche Bedeutung für das innerstädtische Biotopverbundsystem und leistet einen wichtigen Teil zur Verbesserung des Stadtklimas.

Die südliche Stadtgrenze bildet die Saale-/Elsteraue mit einer Flächenausdehnung von ca. 915 ha. Sie dient als wertvoller Retentionsraum und darüber hinaus als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzarten, daher wurde sie als FFH-Gebiet unter Schutz gestellt.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde in vier Bereiche untergliedert, die sich durch Unterschiede in Struktur und Nutzung voneinander abgrenzen lassen. Die nachfolgende Analyse greift diese Gliederung auf und zeigt die Potenziale und Schwächen der einzelnen Bereiche auf.



## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Stadt am Fluss

Stärken	Schwächen
<u>Natur und Landschaft, Freiraum, öffentlicher Raum</u>	
<p><u>Allgemeines:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abwechslungsreiche Flusslandschaft und wichtigster, zentraler Freiraum im Stadtgebiet</li> <li>- Identifikationsfaktor und Kulturlandschaftsraum mit intensiver und extensiver Erholungseignung und touristischer Bedeutung in Wechselwirkung zu Vorranggebieten für den Naturschutz.</li> <li>- großflächige Schutzgebiete (FFH-Gebiete, NSG, LSG, geschützte Parks, Auwald-Biotope)</li> <li>- Hochwasserschutzfunktion (Retention)</li> <li>- klimatische Ausgleichsfunktion</li> </ul>	<p><u>Allgemeines:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zahlreiche Barrieren, Zerschneidungen und Störungen (Verkehrs- und Leitungstrassen, unvollständiges Wegenetz)</li> <li>- durch Funktionsüberlagerung Konflikte zwischen Naherholung, Naturschutz und anderen Nutzungen (Verkehr, Landwirtschaft, Gewerbe/Altlasten, Hafen etc.)</li> <li>- z. T. Defizite im Aufenthaltswert und eingeschränkte touristische Anziehungskraft</li> <li>- Neophyteneintrag führt zur Verdrängung heimischer Arten und zur Verarmung von Natur und Landschaft.</li> <li>- Überschwemmungen beeinträchtigen temporär die Nutzbarkeit und schließen weitgehend bauliche Entwicklungen aus.</li> <li>- Schwankende Gewässerqualität (kontaminierte Sedimente und Mischwasserabschlag) schließt eine uneingeschränkte Badenutzung der Saale aus.</li> </ul>
<b>I .Nördliches Saaletal:</b>	
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abwechslungsreiche Porphyrkuppenlandschaft</li> <li>- Teil des Naturparks „Unteres Saaletal“</li> </ul> <p><u>Nutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzial zur Vernetzung mit Naherholungsräumen und Ausflugszielen in der Umgebung (Franzigmark, Brachwitzer Alpen)</li> </ul> <p><u>Freiraum/öffentlicher Raum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- westlich der Saale ist eine landschaftsbezogene Naherholung möglich</li> </ul>	<p><u>Landschaftsbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- östlich der Saale: Dominanz von großflächigem Gewerbe (Hafen)</li> <li>- westlich der Saale: Störung durch leerstehende Schweinemastanlage</li> </ul> <p><u>Nutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uferbereich kaum erschlossen bzw. unzugänglich (Barriere Hafen für Fußgänger/Radfahrer), fehlende Aufenthaltsbereiche</li> </ul> <p><u>Freiraum/ öffentlicher Raum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein öffentlicher Freiraum vorhanden</li> <li>- fehlende Saalequerung für Fußgänger/Radfahrer im Hafenbereich</li> </ul>

## II. Zentrales Saaletal:

### Landschaftsbild:

- abwechslungsreicher Landschafts- und Kulturlandschaftsraum (= Wahrzeichen der Romantik), einzigartiges Durchbruchstal (Felsen, kulturhistorische Höhepunkte wie Burg Giebichenstein, Riveufer)
- Wechselspiel zwischen (naturbelassenen) Naturschutzgebieten und intensiv genutzten (gestalteten) Naherholungsbereichen
- zahlreiche Inseln, die durch Saale und Nebenarme gebildet werden

### Nutzung:

- Das Ostufer sowie der angrenzende Auebereich der Saale ist durchgängig auf ca. 4 km Länge als Naherholungsraum erschlossen und öffentlich zugänglich.
- Charakteristisch sind historische Promenaden (Riveufer, Saalepromenade Giebichenstein).

### Freiraum/ öffentlicher Raum:

- **Saaleue Trotha:** nördlicher Auftakt des zentralen Promenadensystems entlang des Ostufers der Saale mit guter Aufenthaltseignung; Papiermühlenpark Kröllwitz als historische Parkanlage und geschützter Landschaftsbestandteil mit wertvollem Altbaumbestand
- **Klausberge:** geschütztes Flächenhaftes Naturdenkmal auf einer Porphyrkuppe, Ausblicke auf Saale, Kröllwitz und Burg Giebichenstein mit historischer (Eichendorff Bank, Jahnöhle) und ökologischer Bedeutung (Steilufer, Felsen mit Trockenrasengesellschaften)
- **Saaleue Giebichenstein:** stark frequentierter Promenadenabschnitt unmittelbar in Nachbarschaft zur Burg Giebichenstein; Verknüpfungen zu den Gartenträumen (Amtsgarten und Reichardts Garten) und zur Fahrgastschiffahrt
- **Riveufer:** denkmalgeschütztes, baulich gefasstes Hochufer mit fünf historischen Bootshäuschen, Gastronomie und Wassertourismusangeboten
- **Amselgrund:** seltener Promenadenabschnitte Westufer Saale (Verbindung zu Kreuzer Teichen)
- **Ziegelwiese:** zentraler, intensiv genutzter Naherholungsbereich mit Fontäne, Grillplatz und Uferstrand

### Landschaftsbild:

- Sanierungsbedarf des öffentlichen Freiraums (Peißnitz, Klausberge, Bereich Eissporthalle Festplatz)
- optische Barrierewirkung durch Straßen und erforderlichen Hochwasserschutz (Damm bzw. Wand) in Richtung Neustadt

### Nutzung:

- aufgrund des Nutzungsdrucks Defizite an Infrastruktur (insbesondere Toiletten, evtl. Gastronomie, Konflikte mit Hochwasserschutz)
- Westufer der Saale unzureichend als Naherholungsraum erschlossen, Barriere Gimritzer Damm behindert Vernetzung mit Weinbergwiesen-Park /Dölauer Heide und Neustadt

### Freiraum/ öffentlicher Raum:

- **Saaleue Trotha:** sanierungsbedürftiger Übergang zu den Klausbergen (Wegebelag, Bänke, Beschilderung); fehlende Saale-Querung zum Papiermühlenpark/Kröllwitz; defizitäres Fußwegenetz am westlichen Saaleufer
- **Klausberge:** Wege und Bänke in sehr sanierungswürdigem Zustand
- **Saaleue Giebichenstein:** funktionale Defizite im Bereich Wegeführung Emil-Eichhorn-Straße (insbesondere für Fahrradfahrer)
- **Riveufer:** Defizite hinsichtlich Ausstattung und Aufenthaltsqualität, mangelnde Spielmöglichkeiten, geordnete Parkplätze fehlen (störende Längsparker)
- **Amselgrund:** defizitäre Vernetzung mit Wegen und Aussichtspunkten an der nördlich angrenzenden Hangpartie/Kreuzer Teiche
- **Ziegelwiese:** Teilbereiche sanierungsbedürftig, (Fontäne)
- **Peißnitzinsel:** funktionale und gestalterische Missstände, fehlende Sichtbeziehungen zum Wasser schränken Erlebbarkeit als Insel ein; Anpassung an verändertes Nutzungsverhalten erforderlich (ruinöse, ungenutzte Teilflächen, wie z. B. ehem. Minigolfbereich und Appellplatz); schlechter baulicher Zustand Peißnitzhaus schränkt Nutzung des Gebäudes und Tätigkeitsfeld Vereins ein
- **Eisporthalle und Festplatz:** Fläche durch Hochwasserschutzmaßnahmen isoliert
- **Nördliche Saline-Insel/Sophienhafen/Jungfernwiese:** Jungfernwiese als zentral

<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Peißnitzinsel:</b> zentraler Naherholungsraum zwischen historischem Gutspark Gimritz und NSG Nordspitze Peißnitz; kulturelle Infrastruktur (Peißnitzhaus, Freilichtbühne) mit Entwicklungspotenzial für Familien (hoher Ausstattungsgrad: zwei Spielplätze, Parkeisenbahn); Peißnitzhaus als stadtweit wichtige Freizeit- und Begegnungsstätte</li> <li>– <b>Eisporthe und Festplatz:</b> in Abhängigkeit vom erforderlichen Hochwasserschutz Entwicklungspotenzial als extensiver Naherholungsraum mit Vernetzungsfunktion zur Neustadt</li> <li>– <b>Sandanger:</b> Wegfall der HFC-Sportflächen bietet neues Entwicklungspotenzial zum Auwald mit ergänzenden Wegen entlang der Wilden Saale auf der westlichen Saalseite und Richtung Neustadt</li> <li>– <b>Nördliche Saline-Insel/Sophienhafen/Jungfernwiese:</b> attraktives, historisches Hafenbecken – zukünftige Hafepromenade kann das Bindeglied zwischen Hafenbahntrasse und Kotgrabenbrücke herstellen; Jungfernwiese hat besonderes Alleinstellungsmerkmal am Zusammenfluss beider Salearme; Westufer Schifffahrtssaale (im Bereich Saline bis Möbelhaus nördlich und südlich der Mansfelder Straße) besitzt Potential zu attraktiven Freiflächengestaltung</li> <li>– <b>Würfelwiese:</b> Einer der wichtigsten innerstädtischen, intensiv genutzten Freiräume mit guter Ausstattung für Spiel, Sport und Aufenthalt (Liegebänke, Grillplatz)</li> <li>– <b>Mühlgraben/Museumsufer:</b> Entwicklungspotenzial als Bestandteil des grünen Altstadtrings; Blickbeziehung zur historischen Stadtkante</li> </ul>	<p>gelegener Freiraum nur eingeschränkt erreichbar (Erschließungsdefizit); trotz Lagegunst am Wasser keine Aufenthaltsqualität; fehlende Fußgänger-Brückenverbindung nach Westen und Osten verhindert Vernetzung mit Altstadt und Neustadt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Würfelwiese:</b> Lärmkonflikte infolge Spontan-Partys</li> <li>– <b>Mühlgraben/Museumsufer:</b> fehlendes Gesamtkonzept für Gestaltung und Nutzung der Ufer zwischen Moritzburg und Klausbrücke</li> <li>– <b>Salzgrafenplatz:</b> isolierte Lage und flussabgewandte Gestaltung, Fehlnutzung als Parkplatz</li> </ul>
<b>III. Mittlere Aue</b>	
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontrast zwischen weiter Auenlandschaft und dicht bebautem, urbanen Raum</li> <li>– geschlossener Auwald Rabeninsel</li> </ul> <p><u>Nutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– heterogene Nutzung: Reste gewerblicher Nutzung (Autohaus), Industriebrachen und extensiver Naherholungsraum Pulverweiden (südliche Saline-Insel); historische Pferderennbahn, landwirtschaftliche und naturbelassene Bereiche mit</li> </ul>	<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigungen durch Barrieren (insbesondere Verkehrs- und Leitungstrassen), Brachen und Industrieruinen</li> </ul> <p><u>Nutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Konflikte durch Nutzungsüberlagerung Landwirtschaft, Naturschutz, Naherholung und Tourismus sowie Hochwasserereignisse</li> </ul>

<p>hohem Schutzstatus (NSG, FFH-Gebiet, überregional bedeutsamer Lebensraum für Vögel), Kleingartenanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naherholungsbedarf durch Nähe zu Wohngebieten vorhanden</li> <li>- Wassersport auf Restwasserflächen möglich (Regatta, Angeln, Baden)</li> <li>- Vorhandene Rohrbrücke hat Potenzial zur öffentlichen Nutzung mit Vernetzungsfunktion Neustadt und Hafenbahntrasse.</li> </ul> <p><u>Freiraum, öffentlicher Raum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- südliche Saline-Insel: gute Erschließung (durch vorhandene Brücken) und damit gute Erholungseignung</li> <li>- Potenzial zur landschaftsbezogenen, extensiven Naherholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- künstliche Grundwasserabsenkung Neustadt führt zu veränderten Lebensräumen</li> <li>- kaum Naherholungsangebote vorhanden (mangelnde Aufenthaltsbereiche, schlechte Wegebeläge)</li> <li>- Barrieren für Fußgänger und Radfahrer (B 80, Heiztrasse)</li> <li>- fehlende Saalequerung im Bereich Eisenbahnbrücke</li> <li>- Fehlnutzungen („wildes Parken“), Autoverkehr im Erholungsraum stört Erholungseignung</li> </ul> <p><u>Freiraum, öffentlicher Raum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausstattungsdefizite (Aufenthaltsbereiche, Spielangebote etc.)</li> <li>- schlechter Pflegezustand Pulverweiden/südliche Salineinsel</li> <li>- fehlendes Gesamtkonzept Südliche Salineinsel</li> </ul>
<p><b>IV. Südliche Aue:</b></p>	
<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weiträumige Auenlandschaft mit drei Flüssen (Saale, Elster, Gerwische)</li> <li>- Mosaik aus Auwäldern, feuchten Hochstaudenfluren, extensiven Landwirtschaftsflächen, Tümpeln und temporären Kleingewässern</li> </ul> <p><u>Nutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher ökologischer Schutzstatus (als NSG und überregional bedeutsamer Lebensraum für Vögel, reichhaltiges Artenvorkommen)</li> <li>- Trinkwasserschutzgebiet</li> <li>- wichtiger Hochwasserretentionsraum</li> <li>- Schnittstelle zum Umland (Bad Lauchstädt, Merseburg, Leipzig)</li> </ul> <p><u>Freiraum, öffentlicher Raum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weiter Landschaftsraum mit hohem Potenzial zur extensiven, landschaftsbezogenen Naherholung</li> </ul>	<p><u>Landschaftsbild:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Störungen durch Verkehrsstrassen (B 91), Überspannungsleitungen und Brückenbauwerke (ICE-Brückenbauwerk)</li> </ul> <p><u>Nutzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rudimentäre Infrastruktur: Wege nicht durchgängig bzw. nicht benutzerfreundlich (obwohl teilweise Bestandteil überregionaler Radrouten)</li> <li>- fehlende Ausstattung zur extensiven Naherholung</li> </ul> <p><u>Freiraum, öffentlicher Raum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konflikte zwischen Naherholung und Naturschutz/Hochwasser/Landwirtschaft</li> <li>- Konflikte durch Fehlnutzungen/Vandalismus</li> </ul>

Stärken	Schwächen
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<b>I. Nördliches Saaletal:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebauliche Prägung durch zwei Ortskerne (Trotha, Lettin) sowie Hafen</li> </ul>	
<b>II. Zentrales Saaletal</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bereich des Felsentals:</b> historische Kulturlandschaft von europäischem Rang (Tal und Burg Giebichenstein: einer der Hauptorte der deutschen Romantik)</li> <li>- <b>Westseite:</b> Weinberg campus erstreckt sich bis an Uferzone der wilden Saale; Nördliche Neustadt: Wohnstandorte in City-, Campus- und Peißnitznähe; Entwicklungspotenzial durch Öffnung der städtebaulichen Struktur zur Saale; Potenzial einer „Fassade“ der Neustadt hin zur Altstadt (ausgehend von urbaner Ausstrahlung der drei Punkthochhäuser am Rennbahnkreuz)</li> <li>- <b>südlich Ochsenbrücke:</b> Altstadtseite mit besonders attraktiven und hochwertigen Wohnstandorten, unmittelbar bis an die intensiv genutzte Aue</li> <li>- <b>Salineinsel:</b> aufgrund Nutzungsintensität am stärksten urban überformter Teil der Aue (Nordhälfte mit Wohnstandorten - Sophienhafen mit Planungsrecht); Mansfelder Straße als städtebauliche Klammer zwischen Alt- und Neustadt; Entwicklungspotenzial Hafenviertel zu städtebaulichem Bindeglied nördliche Altstadt - „Salzstadt“ (Salinemuseum) - Marina - Peißnitz/Sandanger - Nördliche Neustadt (Umsetzung des Wegekonzeptes vorausgesetzt)</li> <li>- <b>Mühlgrabenfront:</b> Entwicklungspotenzial Schauseite der historischen Altstadt und kulturhistorisches Baudenkmal („Stein des Anstoßes“ für Luther)</li> <li>- <b>verlorene Saalearme:</b> zwischen Salineinsel und Moritzkirche Gestaltungspotenzial durch künstlerische Reminiszenzen an verfüllte Nebenarme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bereich des Felsentals:</b> Maßstabsbrüche der 1980er Jahre (Uni-Gebäude Hoher Weg 7-8) sowie der 1990er Jahre (vier Solitäre Zum Saaleblick 1-7); hoher Zersiedlungsdruck aufgrund außergewöhnlicher Lagequalitäten</li> <li>- <b>westliche Saaleseite:</b> anteilig Hochwasser-Risikofläche; Barrierewirkung von Hochwasserschutzanlagen kann privilegierte Lage der Nördlichen Neustadt zur Saale beeinträchtigen, indem die Erlebbarkeit der Saale reduziert wird</li> <li>- <b>östlich bzw. altstadtseitig gelegene Standorte:</b> defizitärer baulicher Zustand und/oder Nutzungsproblem stadtbildprägender Immobilien, z. B. Lehmannsche Villa (baulicher Zustand, Nutzung); Saline-Museum (baulicher Zustand); Saalekahn (Ufermauer) und Multimediazentrum (Hochwassergefährdung); Tuchrähmen (innerstädtische Brachfläche); Neumühle (baulicher Zustand, Nutzung, Hochwassergefährdung); Neue Residenz (baulicher Zustand, Nutzung)</li> <li>- <b>Salineinsel:</b> Wohnbaupotenzial südlich des Sophienhafens durch Hochwassergefährdung beeinträchtigt (angepasste Bebauung erforderlich); starke Barrierewirkung sowie Emissionsbelastung, ausgehend von Hochstraße, die die Salineinsel teilt</li> <li>- <b>Altstadtseite:</b> urbane Fassung der verbliebenen Ufer fehlt fast vollständig; Westrand Hallmarkt: hochwertige Architektur als Raumkante erforderlich</li> </ul>
<b>III. Mittlere Aue</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ostseite südlich der Hochstraße bis Weingärten:</b> Holzplatz z. T. Brachflächen in zentraler innerstädtischer Flusslage; überwiegend keine Hochwasser-Risikoflächen; daher innerstädtisch bedeutsames Entwicklungspotenzial für hochwertige bauliche Nutzung mit stadtweiter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Holzplatz:</b> Altlastensanierung nur für gewerbliche Nachnutzung durchgeführt; Ansiedlung von Publikumsmagneten könnte Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur nötig machen – Gesamtkonzept erforderlich</li> <li>- <b>Unterplan:</b> Elfgeschosser stellen städtebaulichen Maßstabsbruch dar</li> </ul>

<p>Bedeutung; städtebauliches Bindeglied zur Neustadt ; Unterplan als Umstrukturierungspotential in gehobene Wohnqualität; Brauerei mit exklusivem Potential für Wohnen (Lofts in Verbindung mit prominenter Jugendstilfassade über der Saale); Potential an Wohnbauflächen entlang Weingärten</p> <p>– <b>Böllberger Weg</b> (Hochufer der Saale): gesamtstädtisches Potenzial für Sport, Freizeit und Erholung sowie Gastronomie (Sport- und Freizeitzentrum); Soziale und Sporteinrichtungen (Kita, Behindertenwerkstätten sowie Einrichtungen von Sportvereinen (Kanu, Boot, Tennis)); Potenzial, kommunale Flächen zu einem hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln (bei Verlegung der Tennisplätze); Standort ehemaliger Sportplatz am Böllberger Weg und frühere Kleingartenanlage an der Mühle Böllberg bietet größtes, hochwassersicheres Flächenpotential am Saaleufer (kein oder nur geringer Altlastenverdacht); Ruine der Mühle Böllberg ist wichtigste Landmarke im Uferbereich des südlichen Stadtgebiets; Entwicklungspotential Wohnen im alten Speicher sowie in den alten Wohngebäuden; Erweiterungspotential um ehemaligen Kaffeegarten Böllberg (alternativ: Potenzial Erlebnispark „Industriezeitalter“); Ortskern Böllberg in privilegierter Lage am Saaleufer; Ergänzungspotenzial ehemaliger Standort Habrinol als Gewerbebrache mit außergewöhnlicher Lagegunst (Wohnbaupotential)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Brauerei:</b> rentierliches Nutzungskonzept unter Rettung der denkmalgeschützten Bausubstanz erforderlich</li> <li>– <b>Böllberger Weg:</b> Sport- und Freizeitzentrum derzeit Investitionsruine; stabile Gewerbenutzung beiderseits Hafentrasse schränkt Wohnbaupotentiale ein (Teilflächen ehemals TGA, Ruine Brauerei); Straßenraum von Weingärten bis Wörmnitz stark defizitär (überwiegend ohne jede Aufenthaltsqualität, fehlende Raumkanten, vierstreifiger Ausbau mit Schotter-Gleisbett in Mittellage als sehr starke städtebauliche Barriere), daher isolierte Lage der Ortskerne Böllberg und Wörmnitz, Trennung der südlichen Wohnviertel von der Mittleren Aue; (Wohn)bauflächen auf ehemaligem Sportplatz am Böllberger Weg/früherer Kleingartenanlage Mühle Böllberg nur über Bauleitplanung entwickelbar; Konflikt zwischen Reaktivierung Wasserkrafterzeugung Mühle Böllberg und Wohnnutzungen im Umfeld (Revitalisierung Villa, Speicher); für Mühlenruine Konflikt Erhaltungskosten und rentierlicher Nutzung Ortskern Böllberg z. T. urban überprägt; fehlende Raumkanten zum Böllberger Weg; Kirche Böllberg als einer von zwei halleschen Standorten der Straße der Romanik unvorteilhaft präsentiert; ehemaliger Standort Habrinol z. T. altlastenverseucht</li> <li>– <b>Saalewestseite:</b> Südliche Neustadt z. T. Hochwasserrisiko; isolierte Lage Wohnviertel Rennbahnring (kein Öffnungspotential aufgrund von Mehrfachbarrieren)</li> </ul>
<p><b>IV. Südliche Aue</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Wörmnitz-Kirschberg:</b> südlich Bahntrasse Wohnbauflächenpotential an Westseite Kaiserslauterer Straße mit Blick in die Saaleaue (Einfamilienhausgebiete (B-Pläne 31.2 bis 31.6) noch nicht vollständig bebaut)</li> <li>– <b>Silberhöhe (Hohes Ufer)/Elsteraue:</b> hoch über der Saale-/Elsteraue mit weitem Blick über die Landschaft bis hin zum Kraftwerk Schkopau; langfristig Umstrukturierungspotential in gehobene Wohnqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Wörmnitz-Kirschberg:</b> Nähe zum Fluss überwiegend nicht erfahrbare; städtebaulicher Maßstabsbruch durch Gebiet Kirschberg (B-Plan 31.3)</li> <li>– <b>Silberhöhe (Hohes Ufer)/Elsteraue:</b> Maßstabsbruch in Landschaftsbild sowie urbaner Peripherie, starker Kontrast zur östlich anschließenden, dörflicher Bebauung des Ortskerns Beesen; städtebaulich schlecht integriert (technische Infrastruktur)</li> </ul>

Stärken	Schwächen
<u>Wohnen</u>	
<p>Das Saaletal ist ein potenziell sehr hochwertiger Wohnstandort mit einer ganz besonderen Angebotsqualität. Die Marktbedingungen für hochwertige Wohnangebote in Halle haben sich in den letzten Jahren entscheidend verbessert, eine regional bedeutsame Angebotsentwicklung ist möglich. Schwierige, gewerblich vorbelastete Altstandorte können künftig entwickelt werden.</p> <p><b>I. Nördliches Saaletal:</b> hochwertiges Wohnen am Fluss im Bestand</p> <p><b>II. Zentrales Saaletal:</b> hochwertiges Wohnen am Fluss im Bestand in innenstadtzentraler Lage; in vergangenen Jahrzehnten ist exklusives Marktsegment entstanden</p> <p><b>III./IV. Mittlere und Südliche Aue:</b> großes Wohnbauflächenpotential an verschiedenen Standorten (siehe städtebauliche Situation)</p>	<p>Diskrepanz zwischen den Räumen mit der Hauptnachfrage (nördliches und zentrales Saaletal) und den Bereichen mit dem größten Entwicklungspotenzial (mittlere und südliche Aue); Unklarheit, welche Standorte durch hochwertige Nachfrage akzeptiert werden; Hochwasserproblematik; Konflikt hochwertiges Wohnen und naturräumliche Entwicklung; hohe Entwicklungsaufwendungen für einzelne Standorte sind typisch (ruinöser Bauzustand vieler Objekte, gewerbliche Vorprägung erzeugt Umnutzungserfordernis, welches z. B. bei denkmalgeschützter Substanz schwer zu realisieren ist; oft Altlastenverdacht; z. T. stadtbildprägende Großimmobilien (Mühlen, Brauerei ...); z. T. schwierige Eigentumsverhältnisse/Spekulationsobjekte; fehlende Investoren für Großimmobilien</p> <p><b>I. Nördliches Saaletal:</b> Wohnbauflächenpotential weitgehend ausgeschöpft; Teile der Wohnbebauung überschwemmungsgefährdet (Talstraße usw.); auf Flächen westlich der Saale hat naturräumliche Entwicklung Vorrang</p> <p><b>II. Zentrales Saaletal:</b> Wohnbauflächenpotential weitgehend ausgeschöpft, mit hohem Siedlungsdruck verbunden; Überformungsgefahr kulturhistorisch wertvoller Stadträume; z. T. Hochwasserrisiko Sophienhafen/Hafenstraße z. T. Baurecht, jedoch Umgang mit Hochwasserrisiko erforderlich</p> <p><b>III. Mittlere Aue:</b> <i>Brauerei:</i> Zustand Bausubstanz problematisch; <i>Weingärten:</i> Klärung Zukunft Künstlerhaus Böllberger Weg 188 erforderlich; <i>Mühle und Ortskern Böllberg:</i> Bauleitplanung erforderlich; Konflikt mit Wasserkraftnutzung; <i>Habrinol:</i> Bauleitplanung und Altlastensanierung nötig</p> <p><b>IV. Südliche Aue</b> (siehe städtebauliche Situation)</p>

Stärken	Schwächen
<u>Tourismus und Kultur</u>	
<p>Verknüpfung von mehreren touristischen Marken (Straße der Romanik, Blaues Band, Gartenträume, Luther) in der Aue als Standort- und Marketingvorteil</p> <p><u>Landschafts- und Naturtourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential für den Landschafts- und Naturtourismus vorhanden</li> </ul> <p><u>Fahrradtourismus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überregionale Fahrradtrassen etabliert (Saale-Radwanderweg und Elster-Radweg, Himmelscheibenradweg, Radweg Saale-Harz)</li> </ul> <p><u>Kulturtourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei bedeutende Bauwerke der <u>Romanik</u> befinden sich in Saalenähe (Burg Giebichenstein und die Dorfkirche St. Nikolaus im Ortsteil Böllberg).</li> <li>- Etablierung des Saaletals bei Giebichenstein als eine der bedeutendsten Kulturlandschaften Deutschlands für die Epoche der <u>Romantik</u></li> <li>- Entwicklungspotenzial der <u>historischen Stadtkante</u> (am Mühlgraben) zu einer kulturellen Attraktion im Rahmen „Reformation“ (Luther/Kardinal Albrecht/ Franckesche Stiftungen)</li> </ul> <p><u>Kulturelle Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traditionelle, stadtweit einmalige Einrichtungen vorhandenen: Freilichtbühne, Saline, Peißnitzhaus, Planetarium, Gasometer, Pferderennbahn</li> <li>- Konzentration im zentralen Bereich mit guter ÖPNV-Anbindung</li> <li>- etablierte, überregionale Veranstaltungen: Laternenfest, Kinderstadt</li> <li>- zunehmende Entwicklung spezieller neuer Angebote: Knoblauchsmittwoch, Titanic auf der MS „Händel 2“, Musikpicknick, Fontänenfest</li> <li>- kulturelle Infrastruktur gut in der Aue verortet, relativ gut mit ÖPNV erreichbar</li> </ul> <p><u>Wassertourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abwechslungsreiche Flusslandschaft mit zahlreichen Inseln/Nebenarmen</li> <li>- zahlreiche Angebote im zentralen Auebereich zur Nutzung von der Landseite aus:</li> </ul>	<p><u>Landschafts- und Naturtourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung des Naturerlebensraums notwendig (u. a. durch Beobachtungspunkte, Sensibilisierung für wertvolle Naturschutzbereiche, Führungen)</li> </ul> <p><u>Fahrradtourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teilweise schlechte Wegeführung und Beläge, unzureichende Wegebreiten, Barrieren</li> </ul> <p><u>Kulturtourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende Angebote zur touristischen Erschließung kulturhistorisch bedeutsamer Alleinstellungsmerkmale (Romantik)</li> </ul> <p><u>Kulturelle Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebotsprofil und Bauzustand noch unzureichend, Sanierungsstau bei kommunalen Objekten, Finanzschwäche bei Privaten</li> <li>- oft wetterabhängige Open-Air-Veranstaltungen, Lärmbelastung</li> </ul> <p><u>Wassertourismus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende Verknüpfung mit der Altstadt als wichtigster Anlaufpunkt für Städtetouristen</li> <li>- starke Konzentration der Angebote am Riveufer</li> <li>- Nebenarme nicht schiffbar: keine Alternativrouten, historische Altstadtkante nicht erlebbar, Schleusenumgehung nicht möglich</li> <li>- Infrastruktur lückenhaft, insbesondere innenstadtnahe Liegeplätze, Slip- Anlage, Tankstelle</li> <li>- Qualität der Angebote (Service, Ausstattung) ausbaubedürftig</li> <li>- Die 5 Schleusen im Stadtgebiet (Trotha 85x9,5m, Gimritz, Stadtschleuse, Böllberg, Planena nur 45x5,1m) limitieren die maximal mögliche Schiffsgröße und verlängern die Fahrzeiten im Stadtgebiet um jeweils 20-45 min. Begrenzung der Betriebszeiten beschränkt die Nutzbarkeit der Saale</li> </ul>

<p>Fahrgastschiffahrt, Motor- und Paddelbootverleih</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentral in der Stadt gelegen (auf kurzem Wege erreichbar, gute Vernetzung möglich)</li> </ul> <p><u>Gastronomie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zentrale Aue: viele Traditionsgaststätten vorhanden</li> </ul>	<p><u>Gastronomie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Norden und Süden saalenah fehlend</li> <li>- insgesamt fehlen höherwertige Angebote;</li> </ul> <p><u>Übernachtungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wassernahe, preiswerte Unterkünfte für Rad- und Wasserwanderer fehlen</li> </ul>
---	--

Stärken	Schwächen
<u>Vernetzung, Erschließung und Verkehr</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zentrale Aue ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sämtliche bestehenden Saale-Querungen für den KFZ-Verkehr sind konfliktträchtig (Kröllwitzerbrücke durch Mischnutzung und Überlastung, Hochstraße durch Barrierewirkung und Sanierungserfordernis).</li> <li>- Ein ergänzender, neuer Saaleübergang kann zu neuen Konflikten mit dem Stadt- und Landschaftsraum führen und wäre aufgrund der Schutzwürdigkeit der Auelandschaft sehr schwer zu realisieren.</li> </ul>

Stärken	Schwächen
<u>Wirtschaft und Beschäftigung</u> (wird in den angrenzenden Teilräumen behandelt)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der Wasserenergie</li> <li>- Hafennutzung Trotha</li> <li>- Neue Gewerbeflächen (Holzplatz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbeansiedlungen am Wasser konfliktträchtig und behindern eine touristische Nutzung</li> </ul>

externe Chancen	externe Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freizeitnutzungen am und auf dem Wasser liegen im Trend</li> <li>- Vernetzung mit etablierten touristischen Marken der Region: Naumburg/Unstrut, Himmelsscheibe Nebra als Impuls für den Wassertourismus</li> <li>- Erschließung neuer Einzugsgebiete im Raum Leipzig mit Ausbau des Saale-Elster-Kanals</li> <li>- repräsentative Großimmobilien am Wasser rücken stärker ins Investoreninteresse</li> <li>- Potenzial einer engeren Zusammenarbeit mit anderen Städten (z. B. im Verein Saaleradwanderweg oder mit anderen Stätten der Romantik)</li> <li>- weitere Verknüpfung unterschiedlicher touristischer Angebote möglich und stärkere Einbindung in überregionale Netzwerke</li> <li>- Vernetzung der wichtigsten Naherholungsräume im Stadtgebiet</li> <li>- überregionale Radwegevernetzung (Saalerad-, Himmelsscheibenradweg)</li> <li>- Entlastungswirkung des Lückenschlusses der A 143 vom Schwerverkehr für die Saalequerungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückstufung der Saale zur Restwasserstraße, Rückzug des Bundes aus der Unterhaltung der Fahrrinne und der Schleusen</li> <li>- historische Uferbebauung im Hochwasserüberflutungsbereich lässt sich nicht vor Hochwasser schützen</li> <li>- durch den Klimawandel zunehmende Hochwassergefahr (in Häufigkeit und Höhe)</li> </ul>

## **Investitionen und städtisches Handeln seit 2000 - Bilanz**

### Maßnahmen und Förderung

Folgende wichtige Maßnahmen und Projekte wurden seit dem Jahr 2000 im Teilraum durchgeführt: Sicherung eines Teils des Saalhornmagazins, Neubau Stadthafen (IBA), Neubau Kotgrabenbrücke, Eingang Saline-Freibad, Wohnbebauung um den Sophienhafen sowie Sicherung des Flachspeichers, ufernahe Führung des Saaleradwanderweges an der Pfälzer Straße, Ergänzung von Ausstattungs- und Spielelementen auf der Würfelwiese, Privatinvestitionen (Café Sonnendeck, Marie-Hedwig, Bootshaus Nr. 5, Arona Maritim), Touristenparkplatz und Touristeninfo Fährstraße, Abriss der ehemaligen Messehallen auf der Peißnitz, Bau-Investitionen (F.K. Horn, Hr. Lischewsky, u.a.)

Diese Investitionen tragen zur Attraktivität und Anziehungskraft des Saaletals bei.

Der Teilraum wurde im SEKW 2001 nicht betrachtet, da der Focus der Stadtentwicklung im Jahr 2001 auf dem immensen Wohnungsleerstand der bebauten Stadt und weniger im Entwicklungspotenzial der Saaleaue lag. Dies hat sich verändert. Die Saale und der Teilraum Saale-/Elsteraue gewinnen auch als hochwertiger Wohnstandort eine für die Gesamtstadt zunehmend wichtigere Bedeutung. Sowohl hinsichtlich ihrer vielfältigen Entwicklungspotenziale, ihrer Lagegunst als auch hinsichtlich ihrer Einschränkungen, die sich u. a. in der Mächtigkeit des Saalehochwassers Juni 2013 gezeigt hat, ist die Saale samt ihrer angrenzenden Freiflächen stärker ins Bewusstsein der Bevölkerung gelangt. Daher besteht Konsens, dass Hochwasserrisikoflächen nicht als Bauflächen verfügbar sind, was die wenigen verfügbaren Wohnbaupotentiale an der Saale besonders wertvoll macht. Die Saale stellt nach wie vor einen wichtigen Identifikationsfaktor dar und gilt als stadtweit bedeutsamster Naherholungsraum im Stadtgebiet.

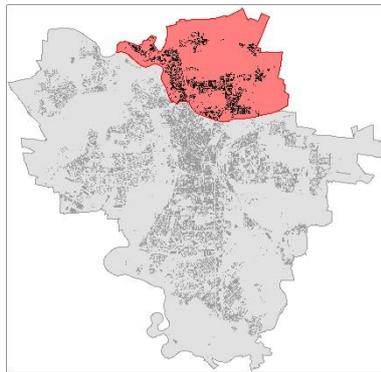
### Bilanz: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2007

Handlungsfelder und Ziele bezüglich des Teilraums Stadt am Fluss:

- Verbesserung der Ist- Situation im landschaftlichen Entwicklungskorridor in Nord-Süd-Richtung entlang der Saaleaue
- den Landschaftsraum sichtbarer und erlebbarer machen
- Entwicklung von Potenzialen aus sich heraus
- Ziel ist eine landschaftsgeprägte, stark durchgrünte Stadt mit einer stärkeren Einbindung des Stadtbild prägenden Saaletals, einer Flusslandschaft von hohem kulturhistorisch- landschaftsästhetischem Wert, für die Erholungsnutzung.

Aufgrund der Haushaltssituation und fehlender Förderkulissen konnten nur kleinere Entwicklungsschritte vollzogen werden.

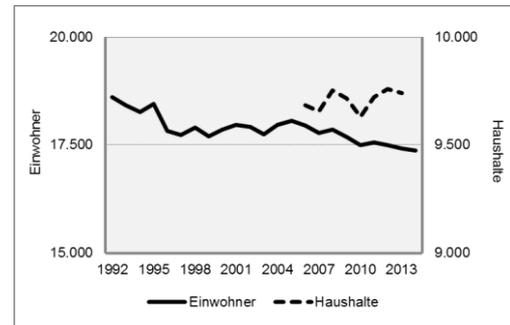
# Teilraumanalyse Hallescher Norden östlich der Saale



## Stadtteile/-viertel:

Frohe Zukunft,  
Gottfried-Keller-Siedlung,  
Industriegebiet Nord,  
Landrain, Mötzlich,  
Ortslage Trotha, Seeben,  
Tornau,

Fläche: 2.127,9 ha



## Steckbrief Hallescher Norden östlich der Saale

Der Teilraum Hallescher Norden östlich der Saale wird im Norden und Osten durch die Stadtgrenze bzw. die A 14, im Süden durch die B 100 (Berliner Chaussee) und im Westen durch die Saale begrenzt.

Der Teilraum bildet den nordöstlichen Stadteingangsbereich, an der Grenze zur kompakt bebauten Innenstadt. Der im Süden gelegene Verkehrsknotenpunkt Dessauer Straße/B 100/B 6 (Paracelsusstraße) ist Schnittpunkt wichtiger städtischer, regionaler und überregionaler Verkehrsverbindungen.

Abgesehen vom Industrie- und Gewerbegebiet ist der Teilraum insgesamt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie weitläufige Grün- und Landschaftsbereiche geprägt. Er umfasst die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsgebiete der Frohen Zukunft, der Gottfried-Keller-Siedlung und des Landrains und bildet damit einen Schwerpunktraum für Wohneigentum. Nördlich davon schließen sich ausgedehnte Kleingartenanlagen und ein weitläufiger Landschaftsraum an. Durch den Gertraudenfriedhof und den Galgenberg als attraktiver Naherholungsraum mit großer Anziehungskraft erhält der Bereich eine besondere Prägung. Des Weiteren umfasst der Teilraum das Gebiet der alten Ortslage Trotha. Mit der Saaleaue, dem NSG Forstwerder und den Klausbergen hat die Ortslage Trotha eine stadtweite Naherholungsfunktion. Neben der alten Ortslage mit ihrer ursprünglichen, zum Teil erhaltenen dörflichen Bebauungsstruktur bestimmen gewachsene Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhaussiedlungen aus den 1920-50er Jahren sowie die Wohnstadt Nord als Übergang von Großblock zu Plattenbauweise Anfang der 1960er Jahre das städtebauliche Bild Trothas.

Das Industriegebiet Nord wird dagegen geprägt durch den Binnenhafen Halle-Trotha, welcher als wichtiger städtischer Güterverkehrs- bzw. Logistikstandort fungiert, mit diversen Industrie- und Gewerbeanlagen. Hinzu kommt das Trothaer Gewerbegebiet mit zahlreichen Gewerbebetrieben sowie Verbraucher- und Fachmärkten.

Den äußeren Bereich des Teilraums bilden die dörflich geprägten Ortslagen Seeben, Mötzlich und Tornau. Die zum Teil ehemals bäuerlichen Strukturen mit den großen Gutshöfen und der Einbindung in die Landschaft sind noch heute ablesbar.

## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Hallescher Norden östlich der Saale

Stärken	Schwächen
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend durch eine lockere Siedlungsstruktur/aufgelockerte Bebauung (Einfamilienhäuser) und z. T. durch Geschosswohnungsbau geprägt</li> <li>- im Industriegebiet Nord Hafen- sowie Gewerbe- und Industrieanlagen</li> <li>- ursprüngliche, dörfliche Bebauungsstruktur der alten Ortskerne ist z. T. erhalten und damit Identitätsstifter</li> <li>- besondere Prägung durch öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität (Angersituation) und historische Bebauung (Kirche, Rittergut, Hofanlagen)</li> <li>- Arrondierungspotential der einzelnen Ortslagen vorhanden</li> <li>- Lagegunst zur Saale (Trotha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Defizite in den Stadteingangsbereichen (Gestaltung, städtebaulicher Zustand)</li> <li>- Zäsur durch überörtliche Verkehrsachsen (B 100, Dessauer Straße/Dessauer Platz, B 6, Bahntrasse) und damit deutliche Trennung von der Innenstadt; unzureichende Querungsmöglichkeiten/mangelhafte Vernetzung</li> <li>- Teile des Geschosswohnungsbaus mit Anpassungsbedarf (Wohnstadt Nord und Landrain: Geschossigkeit, hohe Dichte)</li> <li>- atypische Wohnbebauung stört Ortsbild (Wohnblöcke Tornau)</li> <li>- Leerstand und Verfall der großen Hofanlagen in den alten Ortskernen</li> <li>- leerstehende historische Einzelobjekte (Kaffeegarten Trotha)</li> <li>- zunehmende Tendenz zu Abriss sowie untypischem Ausbau/Sanierung historischer Bausubstanz (Identitätsverlust)</li> <li>- Überformung durch neue Wohnstandorte mit untypischen Bebauungsstrukturen bzw. -formen in den alten Ortslagen (z. B. Seeben)</li> <li>- kein ausgeprägtes Zentrum in Trotha</li> <li>- Nutzungskonflikt Wohnen/Gewerbe (Wohnstadt Nord, Wohnnutzung im Industriegebiet Nord, Immissionen durch Schienenverkehr, Tornau)</li> </ul>
<u>Bevölkerung und Sozialstruktur</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stabile Einwohnerentwicklung (Ausnahme: Industriegebiet Nord)</li> <li>- soziale Problemlagen (Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von Transferleistungen) z. T. deutlich geringer als im städtischen Durchschnitt ausgeprägt</li> <li>- Prognose: langfristige Stabilität der Einwohner- und Haushaltsentwicklung</li> <li>- IRS-Studie konstatiert niedrigen (Landrain, Seeben) bis mittleren (Trotha, Gottfried-Keller-Siedlung, Frohe Zukunft) sozialen Problemdruck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altersdurchschnitt z. T. deutlich über der Gesamtstadt (Landrain: +9 Jahre)</li> <li>- Anteil der Älteren ab 65 Jahre ist sehr hoch und wächst, Anteil der Jüngeren ist sehr niedrig; Trend wird sich zukünftig wahrscheinlich fortsetzen</li> <li>- in einigen verdichteten Wohnbereichen in Trotha (nördliche Wohnstadt Nord und Wohnlage entlang der HVS Trothaer Straße) sowie im Industriegebiet Nord Problemballung: Bevölkerungsverluste, starke Zunahme der Älteren, größerer Anteil von Menschen in sozialen Problemlagen</li> </ul>

<u>Wirtschaft und Beschäftigung</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriegebiet Nord: Hafen Logistik (Güterumschlag auf Straße und Schiene) und Industrieanlagen (Biokraftstoffe, Pyrolyse, Recycling), Gewerbeflächen und spezialisierte Unternehmen (z. B. Rubicon, GSV-LSI)</li> <li>- erhebliches Entwicklungspotenzial des Hafens</li> <li>- Ansiedlungspotential für Gewerbe vorhanden (Industriegebiet Nord - TLG-Fläche, potenzielle neue Gewerbeflächen an der A 14 (Tornau))</li> <li>- ergänzend kleinere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, lokales Kleingewerbe, Ökohof Seeben, Blumengroßhandel, Baumschule</li> <li>- vereinzelt größere Verwaltungseinrichtungen vorhanden (z. B. JVA, LVWA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnenhafen wirtschaftlich nicht tragfähig: fehlender Saaleausbau</li> <li>- Industrieanlagen im Hafen liegen z.T. im Überflutungsbereich</li> <li>- Immissionskonflikte (z. B. Rondo-Food) mit Wohnbebauung in Trotha sowie Nutzungskonflikt Gewerbe/Wohnen im Industriegebiet Nord</li> <li>- insgesamt eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>- zu geringer Beitrag des Wirtschaftsstandortes Nordost zur gesamtstädtischen Wirtschaftskraft</li> </ul>
<u>Wohnen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- beliebter Wohnstandort mit überwiegend Einfamilienhäusern und hohen Bodenpreisen</li> <li>- größtenteils sehr niedriges Leerstandsniveau ohne Handlungsbedarf (mit Ausnahmen), überdurchschnittlich hoher Sanierungsstand</li> <li>- kontinuierliche Bestandsausweitung bei eher geringer Neubautätigkeit</li> <li>- bauliche Entwicklung einer hochwertigen Lage an der Saale in den letzten Jahren</li> <li>- sehr hohe Wohn- und Wohnungsumgebungszufriedenheit</li> <li>- Arrondierungspotential der Ortslagen vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teile des Geschosswohnungsbestand mit Anpassungsbedarf (Wohnstadt Nord, Landrain: teils ungünstige Grundrisse, nicht altengerecht)</li> <li>- z. T. untypische Bebauung in neu errichteten Wohnstandorten (Seeben)</li> <li>- Leerstandsproblem in der Wohnstadt Nord, entlang der verkehrsbelasteten Trothaer Straße, im Industriegebiet Nord sowie in atypischen Wohnblöcken Tornau</li> <li>- bisher kaum Wiedernutzung der großen Hofanlagen</li> <li>- aus gesamtstädtischer Sicht geringes Baulandpotenzial</li> </ul>
<u>Freiraum, öffentlicher Raum</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Naherholung und Stadtklima bedeutsame Freiräume (z. B. Galgenberg, Mötztlicher Teiche, Forstwerder, Klausberge, Seebener Berge und Gutspark Seeben, Goldberg, Gertraudenfriedhof), großflächige Kleingartenanlagen, Nordbad als beliebte Freizeiteinrichtung</li> <li>- hohe Wohnqualität vieler Wohngebiete aufgrund starker Durchgrünung und Nähe zur freien Landschaft</li> <li>- Saaleufer in Trotha von Klausbergen bis Forstwerder als attraktiver Naherholungsraum mit Entwicklungspotenzial</li> <li>- zum Teil bereits gute Vernetzung der Erholungsräume für Fußgänger und Radfahrer und attraktive landschaftsbezogene Freizeitrouten in die Umgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Barrieren, Lücken und teilweise schlechter Wegezustand im freiraumbezogenen Rad- und Fußwegenetz, insbesondere fehlende Saalequerung am Papiermühlenwehr, fehlende Querung der B 100, mangelhafte Erschließung des Goldberges für Naherholung, Lücken parallel zur S-Bahnstrecke Richtung Trotha, fehlende saalenaher Verbindung Richtung Franzigmark/Brachwitz, schlechter Zustand der Goldbergstraße zwischen B 100 und Mötztlich</li> <li>- Spielplatzunterversorgung in Tornau, Mötztlich, Gottfried-Keller-Siedlung; für Jugendliche in Trotha</li> <li>- Zersiedlung des Landschaftsraums durch Splittersiedlungen und Gewerbeflächen (z. B. Wohngebiet westlich Mötztlich, Gewerbestandorte westlich und östlich)</li> </ul>

<p>(z. B. Radroute Richtung Petersberg/Fuhne)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identitätsstiftende Freiraumstruktur der historischen Ortslagen Trotha, Seeben, Mötzlich, Tornau (Anger, Dorfplätze, Straßenräume) mit Entwicklungspotenzial</li> </ul>	<p>Tornaus)</p>
<p><u>Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur, Verkehr, Weiteres</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Bildungsinfrastruktur (Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen) ist im Teilraum bedarfsgerecht vorhanden.</li> <li>- gute Erreichbarkeit bzgl. MIV bei größtenteils verträglichem Verkehrsaufkommen in den Ortslagen und Siedlungsgebieten</li> <li>- gute ÖPNV-Anbindung in Trotha</li> <li>- Sanierung des Straßennetzes in Seeben</li> <li>- technische Infrastruktur im Bereich des Hafens gut ausgebaut</li> <li>- in Seeben komplette Erneuerung der technischen Infrastruktur</li>   <li>- hohes lokales Bürgerengagement (z. B. BI Trotha)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baulicher Zustand der sozialen Einrichtungen z. T. sehr schlecht.</li> <li>- Unterversorgung der angrenzenden Gründerzeitviertel (Paulusviertel, Giebichenstein) wirkt sich auf Teilraum aus</li> <li>- z. T. hohe Verkehrsbelastung durch Bundesstraßen mit Autobahnzubringerfunktion (B 100, B 6), Verkehrsknoten Dessauer Platz und A 14</li> <li>- fehlende Ortsumgehung Trotha</li> <li>- allgemeiner Sanierungsbedarf des Straßennetzes (inkl. Nebenanlagen)</li> <li>- verkehrliche Erschließung der Gewerbestandorte nicht optimal (keine Autobahnnähe bzw. Wirtschaftsverkehr durch Wohngebiete)</li> <li>- Konflikte durch niveaugleiche Kreuzungen zwischen Schiene und Straße</li> <li>- geringes Niveau der ÖPNV-Anbindung der Randbereiche</li> <li>- zum großen Teil Ausbau der technischen Infrastruktur notwendig</li> </ul>

<p><b>externe Chancen</b></p>	<p><b>externe Risiken</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saaleausbau für Hafenfunktion</li> <li>- Entwicklung eines gemeindegrenzenübergreifenden Gewerbe- und Industriegebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stilllegung der S-Bahn</li> </ul>

## **Investitionen und städtisches Handeln seit ca. 2000 - Bilanz**

### Maßnahmen und Förderung

Mitte der 1990er Jahre erfolgte in Seeben die komplette Sanierung/Erneuerung der technischen Infrastruktur (Wasser, Gas, Elt, Telekom/Fernkabel) unter Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten sowie umfangreiche Straßenbaumaßnahmen. Ab Ende der 1990er Jahre wurde im Industriegebiet Nord eine Vielzahl von Maßnahmen zum Ausbau des Hafens durchgeführt (z. B. Gleisbau im Hafengebiet, Spundwandneubau und Aufschüttungen am Saalekai, Ausbau Hafenbecken). Ca. 2005 erfolgte in Trotha eine umfangreiche Sanierung des Gebäudebestandes im Quartier Trothaer Straße/Seebener Straße/Mötzlicher Straße. Bis ca. 2010 erfolgte der Anschluss von Mötzlich und Tornau an das Schmutzwassernetz

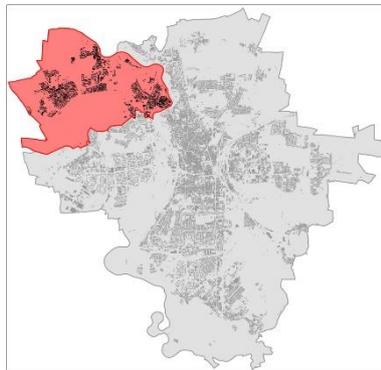
### Bilanz: Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2001 (SEKW)

Im SEKW wurden die Gottfried-Keller-Siedlung, die Frohe Zukunft, der Landrain, die Ortslage Trotha, Seeben und Mötzlich den stabilen Gebieten zugeordnet, Tornau dagegen als Umstrukturierungsgebiet eingeordnet. Die Gebiete Gottfried-Keller-Siedlung, Frohe Zukunft, Landrain, Seeben und Mötzlich werden aus heutiger Sicht nicht anders bewertet. Der für die Frohe Zukunft und für Mötzlich prognostizierte Einwohnerrückgang mit in der Folge steigendem Leerstand ist nicht eingetreten. Nach wie vor ist für Trotha eine heterogene Struktur typisch. Im Gegensatz zur Bewertung 2001 ist vor allem in der Wohnstadt Nord ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Es besteht im Gegensatz zu 2001 Handlungsbedarf, dem zunächst ein Beobachtungsstatus zugeordnet wird. Tornau wird aus heutiger Sicht anders bewertet als im SEK Wohnen 2001. Der Anschluss Tornaus an das städtische Abwassernetz, die Sanierungstätigkeit und die im Ortskern vollzogene Nachverdichtung ist positiv zu werten.

### Bilanz: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2007 (ISEK 2007)

Im Teilraum gibt es kein Stadtumbaugebiet, so dass keine Bilanzierung zum ISEK 2007 möglich ist.

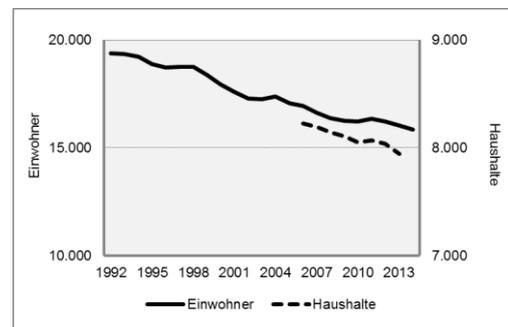
# Teilraumanalyse Hallescher Norden westlich der Saale



## Stadtteile/-viertel:

Dörlau, Heide-Nord/  
Blumenau, Kröllwitz,  
Lettin

Fläche: 2.166,1 ha



## Steckbrief Hallescher Norden westlich der Saale

Der Teilraum Hallescher Norden westlich der Saale wird im Norden und Osten durch das Saaletal begrenzt. Im Süden bildet die Dörlauer Heide als ausgedehntestes Waldgebiet im Raum Halle einen Natur- und Naherholungsraum von regionaler Bedeutung sowie die Grenze des Teilraums. Im Westen wird der Teilraum von der Stadtgrenze inmitten intensiv genutzter Agrarlandschaft begrenzt. Der Teilraum bildet über die Salzmünder und die Lieskauer Straße den Stadteingang für die Wohnstandorte im nordwestlich angrenzenden suburbanen Raum.

Der Teilraum ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie weitläufige Grün- und Landschaftsbereiche geprägt. Des Weiteren umfasst er die jüngste und kleinste hallesche Großwohnsiedlung Heide-Nord. Eine Besonderheit ist das fast vollständige Fehlen gewerblicher und industrieller Nutzung. Der Wissenschafts- und Technologiepark Weinberg campus mit landesweiter Bedeutung gehört hälftig zum Stadtviertel Kröllwitz und übernimmt trotz Zuordnung zum Teilraum Hallescher Westen Scharnierfunktion zwischen beiden Teilräumen. Die Dörlauer Heide sowie das Saaletal sind die hochwertigsten Natur- und Erholungsräume in der Stadt.

Prägend für den Halleschen Nordwesten sind die von Einfamilienhäusern stark überformten, dörflichen bis vorstädtischen Lagen Lettin, Dörlau und Kröllwitz, die einen Schwerpunkt für hochwertiges Wohnen in Halle bilden. Die ursprüngliche dörfliche Bebauungsstruktur ist im Ortskern Lettin weitgehend erhalten. Wesentlich stärker überformt ist Dörlau, zunächst durch eine längere Bergbauepoche, ab Ende des 19. Jahrhunderts als beliebtes Ausflugsziel der Hallenser (ehemals große Ausflugsraststätten) und zunehmend als Wohnstandort an der Heide. Kröllwitz trägt dagegen vorstädtischen Charakter mit größerer baulicher Dichte und umfasst großstädtische Nutzungen (Universität, wissenschaftliche Institute, Leichtathletikhalle). Die ursprüngliche dörfliche Bebauungsstruktur ist weitgehend verloren gegangen. Am Rand der kleinen Siedlung Heiderand/Blumenau wurde ab Mitte der 1980er Jahre die jüngste hallesche Großwohnsiedlung gebaut. Bis zur Wende wurden zwei Wohnkomplexe errichtet. Hier hat sich der größte siedlungsstrukturelle Kontrast im Teilraum entwickelt. Heide-Nord hat analog den anderen halleschen Großwohnsiedlungen inzwischen mehr als die Hälfte seiner Einwohner verloren, wobei sich inzwischen eine deutliche Verlangsamung dieses Prozesses abzeichnet. Wohnungsrückbau in größerem Umfang wurde umgesetzt. Die ehemalige Kaserne Lettin befindet sich nach Abriss in einer vollständigen Umstrukturierung zu einem Einfamilienhausgebiet.

## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Hallescher Norden westlich der Saale

Stärken	Schwächen
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend durch lockere Siedlungsstruktur/aufgelockerte Bebauung mit guter Durchgrünung (Einfamilienhäuser) geprägt</li> <li>- Wohnen in landschaftlich bevorzugter Lage (Saaletal, Heiderand)</li> <li>- ursprüngliche Bebauungsstrukturen der alten Ortskerne und Siedlungen z. T. noch erhalten und damit Identitätsstifter</li> <li>- vielfältige, abwechslungsreiche und qualitativ hochwertige Bebauungsstrukturen (insbesondere Kröllwitz)</li> <li>- Nachnutzung erhaltenswerter Substanz und punktuelle bauliche Verdichtung möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heide-Nord als monostrukturierter Plattenbaustandort mit schlauchartigen Raumstrukturen und Schwächen in der Zentrenbildung (Leerstand)</li> <li>- städtebauliche Zäsur Plattenbauten Heide-Nord und Einfamilienhausbebauung Blumenau ist baulich und sozial kritisch</li> <li>- wegen hohen Vermarktungsdruckes Tendenzen zu überdurchschnittlicher Verdichtung mit Gefährdung der Qualitäten (Bebauung in 2. und 3. Reihe usw.)</li> <li>- Bebauungsdruck auf grüne Quartiersinnenbereiche</li> <li>- „Schweinstadt“ im Osten Lettins und ehemaliges Porzellanwerk im Westen sind städtebauliche Missstände im Außenbereich</li> <li>- Zersiedlungsgefahr an den Ortsrändern (z. B. Lettin) sowie städtebaulich ungünstige „Splittersiedlungen“ (Unistandort Brandbergweg, an der Kiesgrube, Papiermühle) unter Siedlungsdruck</li> <li>- Leerstand und Verfall einiger großer Hofanlagen sowie leerstehende Gewerbeimmobilien Neuragoczystraße mit Neuordnungsbedarf</li> </ul>
<u>Bevölkerung und Sozialstruktur</u>	
<p>insgesamt sehr positiver Entwicklungsstand in den von Einfamilienhäusern geprägten Ortslagen Kröllwitz, Dölau und Lettin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stabile Einwohnerentwicklung seit 2010 nach starkem Wachstum in den 1990er und 2000er Jahren (insbesondere Dölau und Kröllwitz)</li> <li>- Kröllwitz: hoher Studentenanteil und geringes Durchschnittsalter (Wohnheime)</li> <li>- soziale Problemlagen (Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von Transferleistungen) deutlich unterhalb städtischer Durchschnitt</li> <li>- prognostisch langfristige Stabilität der Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Abhängigkeit von der Bautätigkeit (bei ausbleibender Bautätigkeit rückläufige Entwicklung)</li> <li>- IRS-Studie konstatiert niedrigen sozialen Problemdruck (Lettin: mittel)</li> </ul> <p>Altersstruktur im Teilraum unauffällig, dicht am städtischen Durchschnitt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deutlich polarisierte Entwicklung zwischen Heide-Nord einerseits und den von Einfamilienhäusern geprägten Ortslagen andererseits</li> <li>- starker Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahlen in der Großwohnsiedlung Heide-Nord (inkl. Blumenau: Einwohner 2005 bis 2013 -20%); Bevölkerungsprognose erwartet weiter deutliche Bevölkerungsverluste</li> <li>- verfestigte soziale Problemkonstellation in Heide-Nord: hoher Problemdruck und negative Dynamik laut IRS-Studie</li> </ul>

<u>Wirtschaft und Beschäftigung</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoch entwickelter Dienstleistungssektor im Teilraum</li> <li>- Arbeitsplätze im medizinischen (Krankenhaus Martha-Maria als großer, regional bedeutsamer Arbeitgeber, mehrere Ärzthäuser) und sozialen Bereich (Behindertenwerkstätten)</li> <li>- hälftig in Kröllwitz liegender Weinberg campus wurde dem Teilraum Hallescher Westen zugeordnet und hat Scharnierfunktion zwischen beiden Teilräumen (zweitgrößter Technologiepark in Ostdeutschland, naturwissenschaftlicher Campus der Universität)</li> <li>- insbesondere in Kröllwitz noch einige hoch qualifizierte Wissenschafts-Arbeitsplätze außerhalb des Weinberg campus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fast vollständiges Fehlen von gewerblichen und industriellen Arbeitsplätzen im Teilraum, lediglich Kleingewerbe</li> <li>- ehemaliges Porzellanwerk Lettin als ungünstig gelegener Gewerbestandort mit Leerstand und wenig Ansiedlungspotenzial</li> </ul>
<u>Wohnen</u>	
<p>Von Einfamilienhäusern geprägte Ortslagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunkt für hochwertiges Wohnen im Eigentum mit hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen (Kröllwitz: Spitzenwerte außerhalb der Innenstadt); Wohnen in landschaftlich sehr schöner Umgebung</li> <li>- Leerstand innerhalb Fluktuationsreserve; überdurchschnittlich hoher Sanierungsstand</li> <li>- nach Bauboom der 1990er/2000er Jahre kontinuierliche Neubautätigkeit in Bestandsgebieten und kleineren B-Plänen (Ausnahme: Umstrukturierung Kaserne Lettin über B-Plan) bei insgesamt sehr starker Nachfrage im Teilraum</li> <li>- Wohnbaufläche FNP in Lettin muss auf Eignung überprüft werden (theoretisch großes Arrondierungspotential)</li> <li>- sehr hohe Wohn- und Wohnungsumgebungszufriedenheit</li> </ul> <p>Heide-Nord</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilisierungstendenzen der Nachfrage erkennbar</li> <li>- keine privaten Wohnungsanbieter mit reiner Verwertungs- und downgrading-Strategie</li> <li>- Rückbaubrache als Wohnbauflächenpotenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- starker Sanierungsrückstand (ca. 40% unsaniert), aber durchschnittlicher Leerstand in Heide-Nord; mittel- bis langfristig deutliche Leerstandszunahme erwartet</li> <li>- Großwohnsiedlungsbestand in Heide-Nord wurde in der Vergangenheit zugunsten umfassender Umstrukturierung teils in Frage gestellt, deshalb Investitionsunsicherheit</li> <li>- in Heide-Nord trotz Verbesserungen noch vergleichsweise geringe Angebotsvielfalt nach Größen, Zuschnitten, Markt- und Preissegmenten (überwiegend einfaches Marktsegment)</li> <li>- Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumgebung in Heide-Nord auf vergleichsweise niedrigem Niveau und stagnierend</li> <li>- Verdichtungsdruck und Nachverdichtung werden in Kröllwitz und teilweise in Dölau und Lettin zunehmend als Problem empfunden; zusätzlich hohes Konfliktpotenzial mit sensiblem Naturraum</li> <li>- Wohnbauflächenpotenziale in Kröllwitz weitgehend ausgeschöpft</li> </ul>

<u>Freiraum, öffentlicher Raum</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Stadtklima, Naherholung und Naturschutz bedeutsame Naturräume: Stadtwald Dölauer Heide einschließlich Naherholungsgebiet Heidesee reizvolles Saaletal, insbesondere bei Kröllwitz/gegenüber Burg Giebichenstein mit Amselgrund, Aussichtspunkt Bergschänke, Papiermühlenpark und -wehr, Ochsenberg</li> <li>NSG Lünzberge mit nördlichem Saale-Radwanderweg bis Fähre Brachwitz</li> <li>NSG Brandberge</li> <li>- starke Durchgrünung der Wohngebiete</li> <li>- Gräben mit naturnaher Ufergestaltung und Vegetation zur Landschaftsgliederung und Vernetzung (z. B. Hechtgraben zwischen Heide-Nord, Blumenau und Dölau), aber zum Teil noch verrohrte oder naturferne und wenig begrünte Abschnitte</li> <li>- Potenzial: strukturreiche Offenlandschaft als Bindeglied zwischen Ortslagen und Naherholungsräumen mit Flurgehölzpflanzungen, Ortsrandeingrünungen und Wegevernetzungen</li> <li>- zahlreiche Kleingartenanlagen, insbesondere bei Kröllwitz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende flussnahe Führung des Saale-Radwanderweges zwischen Kröllwitz und Lettin, fehlender Fußweg am Saaleufer in der Ortslage Lettin und damit keine Erlebbarkeit des Saaleufers</li> <li>- Barrieren, Lücken und teilweise schlechter Wegezustand im freiraumbezogenen Rad- und Fußwegenetz, insbesondere fehlende Saalequerungen (zwischen Kröllwitz und Trotha am Papiermühlenpark, im Norden Bereich Rohrbrücke am Hafen)</li> <li>fehlende durchgängige Verbindung entlang des Hechtgrabens</li> <li>fehlende Verbindung zwischen 1. WK Heide-Nord über Waldstraßenviertel zur Heide</li> <li>fehlende verkehrsunabhängige Verbindung durch die Heide von Nietleben nach Dölau/Lieskau</li> <li>fehlende Verbindung Amselgrund - Heide (nördlich Klinikum)</li> <li>Lücke im Himmelsscheibenradweg/Radweg Saale-Harz im Querungsbereich Salzmünder Straße</li> <li>- Spielplatzunterversorgung in Kröllwitz, Lettin und Bereich Kreuzvorwerk</li> <li>- Spielplatzversorgung in Heide-Nord zwar quantitativ gut, aber über 50% Sanierungsbedarf</li> <li>- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch leerstehende Altgewerbebauten (Porzellanwerk, Schweinemastanlage)</li> </ul>
<u>Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur, Verkehr, Weiteres</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schnittstelle MIV/ÖPNV (P+R Kröllwitz)</li> <li>- Lückenschluss Straßenbahn zwischen den Endstellen Hubertusplatz und Kröllwitz</li> <li>- Wohngebiete mit überwiegend verträglichem Verkehrsaufkommen</li> <li>- kommunale Bildungsinfrastruktur (Kitas, Grundschulen) ist im Teilraum bedarfsgerecht vorhanden, teilweise überlastet (Kröllwitz) durch geduldete Versorgung über Einzugsbereich hinaus</li> <li>- Sportinfrastruktur mit teilweise gesamtstädtischer Versorgungsfunktion (Sportkomplex Brandberge)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilraum ist hauptsächlich über Busse an den ÖPNV angeschlossen (HAVAG und OBS), d. h. wenig Direktverbindungen in die Innenstadt; Straßenbahnverlängerung nach Heide-Nord/Lettin wurde nicht realisiert</li> <li>- eingestellte S-Bahn nach Dölau mindert Erschließungsqualität</li> <li>- teilweise unterdimensionierte Straßenverkehrsinfrastruktur und hohe Verkehrsbelastungen (Giebichensteinbrücke als „Nadelöhr“ mit Kröllwitzer Straße völlig überlastet: Staugefahr; Salzmünder Straße, insbesondere mit Knoten Lieskauer-/Oelßner-Str.; Waldstraße)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitsinfrastruktur mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion: zwei der sechs Krankenhäuser der Stadt liegen im Teilraum bzw. an dessen Grenze (Dörlau und Universitätsklinikum); hohe Zahl niedergelassener Ärzte (insbesondere Kröllwitz)</li> <li>- hervorragendes Image der von Einfamilienhäusern geprägten Ortslagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlender nördlicher Saaleübergang zur Entlastung Giebichensteinbrücke</li> <li>- ungünstige Verkehrserschließung des II. WK Heide-Nord (einerseits Umwegfahrten, andererseits Übererschließung)</li> <li>- fehlende Rad- und Fußwege (Dörlau - Nietleben, Waldstraße) bzw. keine vollständig separate Radwegführung möglich (Engpass Kröllwitzer Straße)</li> <li>- Erschließung des Umstrukturierungsgebiets ehem. Kaserne Lettin defizitär (fehlende Wegeverbindungen)</li> <li>- Nahversorgungssituation defizitär (in Heide-Nord: Heideringpassage mit Strukturdefizit, Nahversorgungsstandort im II. WK sterbend)</li> <li>- schlechtes Image von Heide-Nord</li> </ul>
---	--

<b>externe Chancen</b>	<b>externe Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigstellung Autobahnring A 143 verbessert überregionale Verkehrsanbindung erheblich</li> <li>- nördlicher Saaleübergang würde zu Entlastung des Nadelöhrs Giebichensteinbrücke mit den zuführenden Hauptverkehrsstraßen führen</li> <li>- Vernetzung der regional bedeutsamen Naherholungsstandorte sowie touristische Vernetzung mit dem westlichen Saalekreis</li> <li>- Entwicklungsoptionen des Naturpark-Gebietes Unteres Saaletal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftszerschneidung, Störung der sensiblen Naturräume, Verlust an Wohnqualität und Verkehrszunahmen durch Zubringerfunktion zur A 143 und zum potenziellen nördlichen Saaleübergang</li> <li>- hochwassergefährdete Bebauung, die nicht adäquat geschützt werden kann (Kröllwitz, Lettin)</li> </ul>

## **Investitionen und städtisches Handeln seit 2000 - Bilanz**

### Maßnahmen und Förderung

Heide-Nord liegt im Programmgebiet „Stadtumbau Ost“. Insgesamt sind nach Heide-Nord Mittel im Gesamtumfang von ca. 3,28 Mio. Euro geflossen. Der deutlich überwiegende Anteil wurde für den Rückbau verwendet (2,86 Mio. Euro). Größte Aufwertungsinvestition war die Umnutzung des soziokulturellen Zentrums zur Kita Schafschwingelweg.

In Dörlau und Kröllwitz wurden die Grundschulen und Schulhorte saniert. Wichtige verkehrliche Maßnahmen wurden realisiert, z. B. der Lückenschluss der Straßenbahn zwischen den ehemaligen Endstellen Hubertusplatz und Kröllwitz mit dem Park + Ride Platz in Kröllwitz, die Entschärfung der Schienenfalle Kröllwitzer Berg (Radweg). In Lettin gab es keine größeren Maßnahmen.

### Bilanz SEKW 2001 und ISEK 2007 für Heide-Nord:

- Entdichtung und Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Rückbau
- dadurch Reduzierung des Leerstandes auf ein erträgliches Maß
- Aufwertung des Gebiets durch Schaffung von Grünzonen und Verbindungen

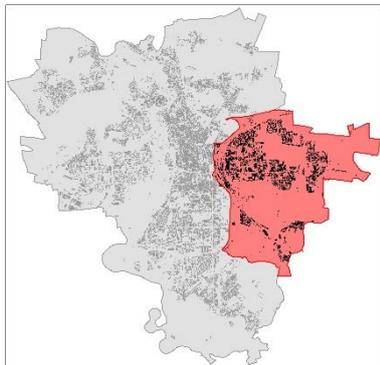
### Präzisierung für Handlungsfelder Heide-Nord:

- Der vorgesehene Rückbau in den Handlungsfeldern ist weitgehend umgesetzt.
- Die Quartiersvereinbarung konnte im 1. Schritt bezüglich des flächenhaften Rückbaus umgesetzt werden.
- angestrebte Nachnutzungen: Konversion der ehemaligen Kaserne zum Wohnstandort ist in der Umsetzung, 1. Bauabschnitt fast vollendet; Nachnutzung Handlungsfeld 6 als Wohneigentumsstandort bisher nicht umgesetzt
- Erhalt wesentlicher Teile der sozialen Infrastruktur (Kita, Grundschule) und des Versorgungszentrums im östlichen Wohnkomplex (Ausweisung als Grundzentrum im Einzelhandes- und Zentrenkonzept) erreicht
- Nutzung der vorhandenen Schule im westlichen Versorgungszentrum gelungen (als freie Schule: evangelische Grundschule)
- weitere Nutzung des westlichen Versorgungszentrums für Dienstleistungen und Einzelhandel nicht im beabsichtigten Ausmaß gelungen (aber: gesicherte Grundversorgung).

### Bilanz SEKW 2001 – Dörlau, Kröllwitz, Lettin

Die Ortslagen Dörlau, Kröllwitz und Lettin wurden im SEKW als stabile, unproblematische Gebiete eingeschätzt. Es sind Wohnlagen mit bestem bzw. gutem Image und hoher Lagegunst. Aus heutiger Sicht ist das nicht anders zu bewerten. Die Ziele wurden erreicht.

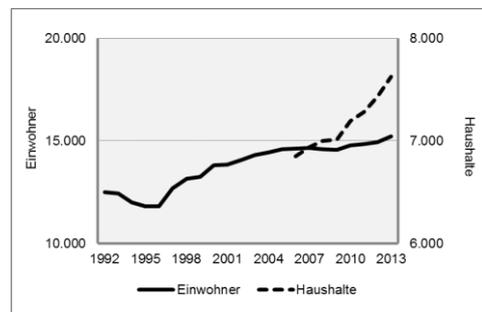
# Teilraumanalyse Hallescher Osten



## Stadtteile/-viertel:

Reideburg, Dautzsch, Diemitz, Gebiet der DB, Freimfelde/Kanenaer Weg, Büschdorf, Kanena/Bruckdorf, Dieselstraße

Fläche: 2.950,9 ha



## Steckbrief des Teilraums Hallescher Osten

Der Teilraum Hallescher Osten wird im Norden und Osten durch die Stadtgrenze, im Westen von den Bahnanlagen und im Süden durch die Bergbaufolgelandschaft nördlich des Osendorfer Sees begrenzt.

Der Teilraum bildet den östlichen Stadteingangsbereich und ist durch einen sehr unterschiedlichen Siedlungscharakter gekennzeichnet. Dazu gehören die Dorflagen mit aufgelockerter Wohnbebauung, Grün- und Landschaftsbereichen sowie ausgedehnten Ackerfluren ebenso wie die stark gewerblich-industriell durchsetzte, gründerzeitliche Stadterweiterung Halle-Ost, das östlich der Autobahn A 14 gelegene, interkommunale und landesbedeutsame Industriegebiet „Star Park“ mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen sowie weite Teile der halleschen Braunkohlen-Bergbaufolgelandschaft. Die den Teilraum von Ost nach West durchziehende Delitzscher Straße fungiert als Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Halle-Ost. Die Haupteinfahrstraße HES für die Gewerbegebiete (Europachaussee) ist ein regional bedeutsames Straßenneubauvorhaben und entlastet den Hauptverkehrsknoten Riebeckplatz als Osttangente. Im größten halleschen Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost an der Delitzscher Straße werden umfangreiche Erschließungsmaßnahmen vorgenommen. Hier sind u. a. die traditionsreiche Nahrungsmittelindustrie (Halloren-Schokoladenfabrik als Deutschlands älteste Schokoladenfabrik, Kathi), die Mitteldeutsche Zeitung und mehrere Call-Center ansässig.

Neben dichteren Quartieren mit Wohnbebauung aus der Jahrhundertwende sowie Siedlungsbauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Bereich Freimfelde/Kanenaer Weg umfasst der Teilraum die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten historischen Orte und Siedlungsgebiete Diemitz, Dautzsch, Reideburg, Büschdorf und Kanena/Bruckdorf, in denen die dörflichen Siedlungsstrukturen teilweise noch ablesbar sind, und bildet einen Schwerpunkttraum für Wohneigentum. Seit Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts wurden die Ortsteile verstärkt mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Bebauungsformen (frei stehend oder in Doppel- bzw. in Reihenhausform) erweitert, welche das städtebauliche Bild erheblich verändert haben.

Durchzogen wird der Teilraum von Nord nach Süd von einem weitläufigen Landschaftsraum entlang des Reidebaches. Zusammen mit den ehemaligen Tagebaugeländen stärken diese wertvollen Landschaftszonen den Biotopverbund. Durch den Hufeisensee als größten See im halleschen Stadtgebiet erhält der Bereich eine besondere Prägung und stellt einen Naherholungsraum mit großer Anziehungskraft dar.

## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Hallescher Osten

Stärken	Schwächen
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- stabile Teilbereiche mit hohem Eigentumsanteil (Büschdorf, Dautzsch, Reideburg)</li> <li>- größere Neubauflächen vorhanden (Büschdorf, Dautzsch), Arrondierungspotential in den anderen Ortslagen vorhanden</li> <li>- ursprüngliche, dörfliche Bebauungsstruktur der alten Ortskerne ist z. T. erhalten und damit Identitätsstifter</li> <li>- Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost</li> <li>- Industriegebiet „Star Park“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich sehr inhomogenes Stadtgebiet</li> <li>- historische Ortslagen mit Entwicklungsdefiziten und teilweise baulich stark gefährdetem Zustand</li> <li>- Eisenbahngelände mit starker Barrierewirkung trennt den Teilraum von Innenstadt ab</li> <li>- hoher Brachflächenanteil</li> <li>- problematischer Bereich Schlachthof</li> <li>- starke Nutzungskonflikte durch eingestreute Wohnlagen und illegale Wohnnutzung im Gewerbegebiet</li> <li>- hohe Verkehrsbelastungen mit städtebaulichen Folgen in Reideburg, Bruckdorf</li> </ul>
<u>Bevölkerung und Sozialstruktur</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- deutliche Einwohner- und starke Haushaltszuwächse, aber differenzierte Entwicklung von stark wachsend (Neubauschwerpunkt Büschdorf sowie Freimfelde seit 2012) über Stabilität (die meisten Dorflagen) bis schrumpfend (südliche Ortslagen)</li> <li>- Prognose: weiter steigende Einwohner- und Haushaltszahlen bei anhaltender Differenzierung</li> <li>- Altersstruktur eher ausgewogen, ohne Extreme (Freimfelde und Diemitz jünger, einfamilienhausgeprägte Dorflagen älter als Gesamtstadt)</li> <li>- soziale Problemlagen (Betroffenheit von Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von Transferleistungen) sind meist deutlich geringer als im städtischen Durchschnitt ausgeprägt (Ausnahme Freimfelde/Kanenaer Weg)</li> <li>- IRS-Studie konstatiert niedrigen (Dautzsch) bis mittleren (andere Ortslagen) sozialen Problemdruck (Ausnahme: Freimfelde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in den kleinen Quartieren Dieselstraße und Kanena/Bruckdorf keine stabile Bevölkerungsentwicklung</li> <li>- Freimfelde/Kanenaer Weg ist durch eine stark negative Bevölkerungsentwicklung bis Mitte der 2000er Jahre sowie hohen sozialen Problemdruck mit ausgeprägten sozialen Problemlagen gekennzeichnet (soziales Problemgebiet). Seitdem positive Entwicklungsdynamik.</li> <li>- hoher Integrationsbedarf im Quartier zwischen Bahngelände und Freimfelder Straße</li> </ul>

<u>Wirtschaft und Beschäftigung</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gewerbestärkster Teilraum der Stadt Halle mit großem Arbeitsplatzangebot</li> <li>- insgesamt sehr großes Gewerbeflächenpotenzial im Gewerbebestandsgebiet Ost, entlang der HES (ca. 110 ha) und im Industriegebiet „Star Park“ (ca. 250 ha, 165 ha verfügbar), geeignet für ein breites Spektrum gewerblicher Ansiedlungen</li> <li>- ansässige wichtige Arbeitgeber: Finsterwalder Transport&amp;Logistik GmbH, Simon Hegele Gesellschaft für Logistik und Service mbH, Mitteldeutsches Druck- und Verlagshaus GmbH &amp; Co. KG, Halloren Schokoladenfabrik AG, Kathi Rainer Thiele GmbH, ABB AG, HAVAG-Hallesche Verkehrs AG (Zentrale und Betriebshof), buw customer care operations Halle GmbH, GP Günther Papenburg AG, Bauer Elektroanlagen GmbH Halle</li> <li>- diverse klein- und mittelständische Unternehmen</li> <li>- neue, internationale Ansiedlungen im „Star Park“: Greatview Aseptic Packaging (China), Innotech Solar (Norwegen), Promet Safe (Russland), Enka Tecnica GmbH (Deutschland)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Brachflächenanteil mit z. T. ungünstig geschnittenen, schlecht erschlossenen und zu kleinen Gewerbebrachen</li> <li>- kleinteilige Eigentumsstruktur der Gewerbeflächen mit geringem kommunalen Anteil als Vermarktungshemmnis</li> <li>- fehlendes Flächenpotential für Betriebserweiterungen, z. B. für zusammenhängende Betriebserweiterung KATHI</li> <li>- bisher fehlende Großinvestoren im Industriegebiet „StarPark“ - Gefahr einer zu kleinteiligen Nutzung, angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche und der erfolgten Umlegungsmaßnahmen (Verlegung Leitungstrassen etc.) und hoher Entwicklungs- und Folgekosten für das Gebiet; dadurch auch vergleichsweise noch zu geringe Arbeitsmarkteffekte und fehlende Gewerbesteuererinnahmen</li> <li>- Immissionskonflikte mit Wohnbebauung in gewachsenen Gemengelage (Diemitz) sowie durch teils illegal eingewanderte Wohnnutzung</li> <li>- Lagenachteile (zur Autobahn) und Erschließungsdefizite des Gewerbebestandsgebietes Ost</li> </ul>
<u>Wohnen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum im mittleren Preissegment, da städtischer Schwerpunkttraum für Neubau von Einfamilienhäusern (hauptsächlich Büschdorf, auch Dautzsch und Reideburg)</li> <li>- Erweiterungspotenzial (Büschdorf, Dautzsch) sowie Arrondierungspotenzial innerhalb bestehender Ortslagen vorhanden</li> <li>- überwiegend kein Leerstandsproblem (Dorflagen)</li> <li>- in eigentumsgeprägten, dörflichen Ortslagen sehr hohe Wohn- und Wohnumgebungszufriedenheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erhebliches Leerstandsproblem in den Bereichen Landsberger/Freimfelder Straße und Diemitz; Leerstände gehen aktuell zurück</li> <li>- Konflikte für Wohngebiet Freimfelde durch Lage zwischen Bahngelände und Gewerbegebiet, potenziell zunehmend durch stärkere gewerbliche Nutzung</li> <li>- eingestreute Wohnlagen (teils illegal) im Gewerbegebiet</li> <li>- hoher Sanierungsbedarf in den von Leerstand geprägten Bereichen sowie im Gewerbebestandsgebiet</li> <li>- mittlere Wohn-, geringe Wohnumgebungszufriedenheit in Freimfelde</li> <li>- potenzielle Erweiterungsfläche Reideburg sehr konfliktträchtig und mit hohen Standortnachteilen, deshalb bisher nicht entwickelt</li> </ul>

<u>Freiraum, öffentlicher Raum</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- großes Erholungs- und Freizeitpotenzial am Naturraum Hufeisensee (Baden, Wassersport, Camping, Golf)</li> <li>- Grünes Band der Reideniederung für Natur und Erholung</li> <li>- Vernetzung zwischen Hufeisenareal und Reideniederung</li> <li>- identitätsstiftende Freiraumstruktur der historischen Ortslagen, insbesondere entlang der Reide Kanena, Büschdorf, Reideburg mit Entwicklungspotenzial (Anger, Dorfplätze, Straßenräume, Übergänge zur Landschaft)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ungeordnetes Nebeneinander von Brachen/Gewerbe/Verkehr und Wohnen (z. B. Diemitz)</li> <li>- Zersiedelung des Landschaftsraumes durch Splittersiedlungen, fehlender Siedlungszusammenhang (z. B. Krienitzweg, Delitzscher Straße östlich Reideburg)</li> <li>- mangelhafte Erreichbarkeit des Hufeisensees als Naherholungsschwerpunkt v. a. aus der Inneren Stadt auf attraktiven landschaftsbezogenen Wegen</li> <li>- Barrieren, Lücken und teilweise schlechter Wegezustand im landschaftsbezogenen Wegenetz: insbesondere im Reideradweg, in der Verbindung zwischen Reideradweg und Goldbergweg, fehlende Querung der B 100 am Goldbergweg, fehlende bzw. mangelhafte Zugänge zum Erholungsraum Hufeisensee von der Delitzscher Straße östlich der Bahn/Kleingärten, von der Hafenbahn über die Raffineriestraße zur Europachaussee, Bereich Dieselstraße/Leipziger Chaussee, nordöstlich Anbindung Reideradweg, fehlende grüne Wegeverbindung Reideburg - Zwintschöna</li> <li>- Spielplatzunterversorgung im Dautzsch, mangelhaftes Angebot in Büschdorf</li> </ul>
<u>Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur, Verkehr, Weiteres</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- kommunale Bildungsinfrastruktur (Kitas, Grundschulen, weiterführende Schulen etc.) ist im Teilraum bedarfsgerecht vorhanden.</li> <li>- großflächiger Einzelhandel vornehmlich entlang der Hauptstraßen Delitzscher Straße und Leipziger Chaussee</li> <li>- gute Versorgungslage durch Nahversorgungszentrum Büschdorf und weitere Nahversorgungsstandorte</li> <li>- umfassende Erneuerung der technischen Infrastruktur im Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost</li> <li>- Verbesserte ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt über die neu errichtete TRAM-Strecke (Verlängerung Büschdorf)</li> <li>- HES zwischen Leipziger Chaussee und Delitzscher Straße fertiggestellt</li> <li>- starke Identifikation in den Stadtteilen Büschdorf und Reideburg durch starke Interessengemeinschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Taktzeiten (mangelnde Abstimmung zwischen Bus und TRAM)</li> <li>- fehlender Abschnitt der HES bis zur B 100</li> <li>- fehlende Ortsumfahrungen für Reideburg und Bruckdorf (aus städtebaulicher Sicht)</li> <li>- erforderliche Straßensanierungen; Erneuerungsbedarf der technischen Infrastruktur</li> </ul>

externe Chancen	externe Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Schienenverkehrsknotens Halle durch die vorgesehene Zugbildungsanlage und die neue ICE-Anbindung</li> <li>- gewerbliche Folgeinvestitionen durch Stärkung Schienenverkehrsknoten</li> <li>- Investoren zur Entwicklung des Gewerbebestandsgebietes und des Industriegebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmkonflikte durch die vorgesehene Zugbildungsanlage (Wohnnutzung im Quartier Freimfelde und angrenzende Wohnquartiere)</li> <li>- Entwicklung Flughafen Leipzig-Halle und Fluglärm</li> <li>- Zunahme Verkehrslärm Autobahn A 14</li> </ul>

## Investitionen und städtisches Handeln seit 2000 – Bilanz

### Maßnahmen und Förderung

- Ausbau der Delitzscher Straße (seit 2006) in Fortführung des Straßenbahnneubaus (Neubaustrecke Neustadt – Büschdorf)
- HES 2. Bauabschnitt zwischen Leipziger Chaussee und Delitzscher Straße
- Infrastrukturprogramm Halle-Ost (Konjunkturpaket II) – Ausbau und Sanierung zahlreicher Straßen (Grenzstraße, Reideburger Straße, Apoldaer Straße usw.) im Gewerbegebiet Halle-Ost
- Zentrum Büschdorf 1. Bauabschnitt (REWE Markt) realisiert ca. 2009, Erweiterung zum Zentrum Büschdorf im 2. Bauabschnitt mit Fachmärkten bis Ende 2014
- Erschließung und Entwicklung des landesbedeutsamen, interkommunalen Industriegebietes an der A 14 – Star-Park. Seit 2011 Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen + Gesamtbudget der öffentlichen Erschließung: 76,8 Mio. Euro
- B-Plan 146 – Schaffung von Baurecht zur Errichtung und Erweiterung von Lagerkapazitäten des Speditionsunternehmens Finsterwalder Transport&Logistik GmbH
- Konjunkturpaket II für Gewerbegebiet Halle-Ost – GA Fördermittel (Bund)
- Dadurch wurde die perspektivische Weiterentwicklung des Gebietes Halle-Ost gewährleistet (Gebietsaufwertung, verstärkte Ansiedlung und Zuzug, Attraktivitätssteigerung).

### Bilanz: Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2001

Im SEKW wurden die Stadtviertel Dautzsch, Reideburg und Büschdorf als unproblematisch, Kanena und Bruckdorf als indifferent und Freimfelde und Diemitz als problematisch eingestuft.

Im Stadtviertel Freimfelde stellt sich der Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnen als weniger problematisch dar als 2001. Die Einwohnerzahlen haben sich stabilisiert. Eher wird das Problem in gebietsexternen Faktoren gesehen, z. B. in der benachbarten Zugbildungsanlage. Das leerstehende Areal des ehemaligen Schlachthofs ist für den Stadtteil in Lage und Funktion ein Potential und sollte deshalb auch weiterentwickelt werden.

Im Stadtviertel Diemitz besteht nach wie vor eine Durchmischung zwischen Gewerbe und Wohnen. Im Gegensatz zu 2000 hat sich einhergehend mit einer stabilen Einwohnerentwicklung aber der Bauzustand durch eingetretenen Sanierungen und neue Eigentumsbildung deutlich verbessert. Ein Manko ist jedoch der fehlende intakte Ortskern in Diemitz.

Das Stadtviertel Dautzsch ist seit der SEKW-Erfassung nahezu unverändert stabil. Im Bestand gibt es partielle Nachverdichtungen. Im Bereich neuer Wohngebietserschließungen besteht ein größeres Potenzial.

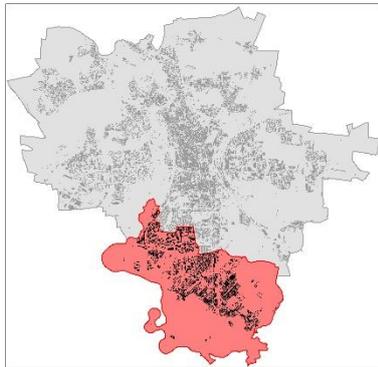
Reideburg und Büschdorf sind Stadtviertel mit dörflichen Strukturen und als stabil einzuschätzen. Nachteilig sind für Reideburg die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der nahegelegenen Autobahn A 14 sowie den Fluglärm durch den nächtlichen Luftfrachtverkehr und die Flugrouten am Flughafen LEJ. Die kürzlich neu festgelegten Flugrouten verringern die Lärmbelastung. Büschdorf hat intensive Wohngebietserweiterungen erfahren und ist durch den damit verbundenen Einwohnerzuwachs insbesondere von jungen Familien stabil einzustufen.

Das Stadtviertel Kanena/ Bruckdorf ist aufgrund seiner räumlichen Lage als peripher einzustufen. Seit 2001 haben sich in der Umgebung einige Ansiedlungen und Aufwertungen ergeben, jedoch weniger im Eigenheim- und Wohnungsmarkt, sondern eher im gewerblichen Bereich. Sie profitieren von einem gewachsenen Ortskern mit alten Siedlungsbauten und einer guten Infrastruktur bzw. Verkehrsanbindung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich der Stadtteil bzw. die Ortslage Kanena/Bruckdorf mittelfristig stabil hält.

### Bilanz: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2007 (ISEK 2007)

Im Teilraum gibt es kein Stadtumbaugebiet, so dass keine Bilanzierung zum ISEK 2007 möglich ist.

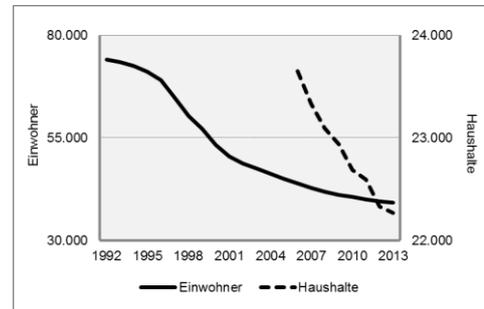
# Teilraumanalyse Hallescher Süden



## Stadtteile/-viertel:

Südstadt, Silberhöhe,  
Böllberg/Wörmlitz, Ortslage  
Ammendorf/ Beesen,  
Planena, Radewell/Osendorf

Fläche: 2.762,3 ha



## Steckbrief Hallescher Süden

Der Teilraum Hallescher Süden wird im Süden und im Westen durch die Stadtgrenze und die Saale-Elster-Auenlandschaft, im Norden durch die Diesterwegstraße bzw. die Bahnanlagen und im Osten durch die Bergbaufolgelandschaft bzw. die Stadtgrenze begrenzt.

Der Teilraum bildet den südlichen Stadteingangsbereich, insbesondere mit der von Süden nach Norden verlaufenden Merseburger Straße als die wichtige städtische, regionale und überregionale Verkehrsverbindung, die Halle mit dem südlichen Umland und Umlandkreisen verbindet (B 91).

Insgesamt ist der Teilraum durch eine stark gemischte Baustruktur geprägt und bildet einen südlichen Einwohnerschwerpunkt der Stadt. Die Großwohnsiedlungen Silberhöhe und Südstadt mit einer kompakten, teilweise stark verdichteten und mehrgeschossigen Bebauung bilden den Gegensatz zu den alten Ortslagen mit ihren ursprünglichen, zum Teil noch erhaltenen dörflichen Bebauungsstrukturen. Die Südstadt, unterteilt in drei Bauabschnitte, war die erste größere Stadterweiterung nach dem 2. Weltkrieg und erfolgte im Anschluss an die zum Teilraum Innere Stadt gehörende Siedlung Gesundbrunnen und an die Bebauung der Nordseite der Vogelweide aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts. Im Bereich der Murmansker Straße befinden sich mehrere Schulstandorte mit stadtweiter Bedeutung – der „Bildungscampus Süd“. Die Großwohnsiedlung Silberhöhe wurde von 1979 bis 1989 als südlicher Stadtrand im Anschluss an die Südstadt auf einem Plateau über der Saale-Elster-Aue errichtet. Diese großen Siedlungen hatten in ihrer Entstehungszeit eine sehr hohe Bedeutung als Wohnstandort für die großen Chemiebetriebe südlich der Stadtgrenze (Standorte Buna und Leuna). Hoher Einwohnerverlust und Stadtumbau waren prägende Entwicklungen der letzten beiden Jahrzehnte. Durch das Aufforsten von Bäumen auf den beräumten Flächen und die Entwicklung zu einer Waldstadt wurde die stark verdichtete Bebauungsstruktur im Kern der Silberhöhe aufgelöst.

Ammendorf als ehemals selbständige Stadt mit gemischten, gewachsenen Baustrukturen ist sehr stark durch die Industrialisierung und großflächige Gewerbegebiete geprägt. Der Waggonbau Ammendorf war der größte Industriebetrieb Halles. Die gewerblichen Folgenutzungen zeugen von großen Umstrukturierungsprozessen, verbunden mit der Erneuerung der Infrastrukturen. Der in Saalenähe gelegene, dörfliche Siedlungsbereich Wörmlitz ist nach der Wende zu einem der Neubauschwerpunkte der Stadt mit Wohneigentumsangeboten geworden.

Mit den ausgedehnten Auenflächen am Zusammenfluss der Saale und der Weißen Elster im Süden, dem NSG Rabeninsel und Pfingstanger hat der Süden eine gesamtstädtische Naherholungsfunktion, die noch über die südliche Stadtgrenze hinausgeht.

## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Hallescher Süden

Stärken	Schwächen
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagegunst zur Saale-Elster-Aue, insbesondere Dorflagen am Auerand (Hochufer)</li> <li>- Qualität im öffentlichen Raum (Pestalozzipark, Grünzug Silberhöhe, Waldstadtkonzept)</li> <li>- gelungene städtebauliche Integration der reichhaltigen Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur</li> <li>- erhaltenswerte historische Ortskerne, gemischte bauliche Strukturen Ammendorfs (inkl. Heimstättensiedlung) sowie neue Baugebiete für Wohneigentum als Identitätsstifter und stabile bauliche Strukturen</li> <li>- Siedlungsgebiete der 1950er Jahre städtebaulich gut integriert, saniert und ohne Probleme (alte Südstadt, südlich Vogelweide und Teil der Südstadt 2)</li> <li>- teilweise erfolgreiche Transformation/Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur in der Silberhöhe (Rückbau übermäßiger städtebaulicher Dichte und Geschossigkeit usw.)</li> <li>- Erweiterungspotenzial Verwaltungs-/Schulstandort Murmansker Straße</li> <li>- gewachsene Dorfkerne, z. T. gut erhalten, vereinzelt mit Potential für Ansiedlung individueller Wohnformen und nichtstörendes Gewerbe</li> <li>- intakte bauliche Struktur der Heimstättensiedlung</li> <li>- bauliches Nachnutzungspotenzial auf flächenhaften Rückbauflächen des Stadtumbaus (Silberhöhe) sowie Verdichtungs- und Arrondierungspotenzial der Neubaustandorte (Wörmlitz) und Dorflagen</li> <li>- Entwicklungspotenziale in den Nahversorgungszentrum vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer Umstrukturierungsbedarf von Teilen des industriellen Wohnungsbaus mit Auswirkungen auf städtebauliche Struktur absehbar (Anpassung an Nachfragerückgang und ältere Bewohnerschaft)</li> <li>- desolater Zustand des Platzes der Völkerfreundschaft</li> <li>- ungelöste Brachflächen im Bereich Murmansker Straße</li> <li>- sehr stark verdichtete Bebauung in der Südstadt II und III ( z. B. Platz der Völkerfreundschaft, Grenobler Straße)</li> <li>- starke räumliche Barrierewirkung Böllberger Weg</li> <li>- fehlende Raumkanten entlang des Böllberger Weges</li> <li>- Heimstättensiedlung: isolierte Lage östlich der Bahn, Nutzungskonflikt Wohnen/Gewerbe</li> <li>- erhebliche Defizite im Stadteingangsbereich Ammendorf (Gestaltung, städtebaulicher Zustand, Leerstand altes Rathaus)</li> <li>- Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen im Süden des Teilraumes (Teile Ammendorfs, Radewell/Osendorf)</li> <li>- veraltete Baustruktur und desolater Zustand der Nahversorgungszentren Diesterwegstraße, Vogelweide und Silberhöhe Nord</li> </ul>
<u>Bevölkerung und Sozialstruktur</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- beginnende Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Silberhöhe nach hohen Verlusten in der Vergangenheit</li> <li>- stabile Bevölkerungsentwicklung bzw. Zuwächse in den kleinen, dörflich geprägten Ortslagen mit Wohneigentum/Einfamilienhäusern; prognostisch Rückgänge erwartet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- starker Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahlen in den bevölkerungsstarken Großwohnsiedlungen Silberhöhe und Südstadt sowie in Ammendorf (Einwohner 2005 bis 2013: Silberhöhe -18% , Südstadt-11%, Ammendorf -13%)</li> <li>- Bevölkerungsprognose erwartet weiter deutliche Bevölkerungsverluste mit Schwerpunkten Südstadt und Ammendorf</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- dort sowie in Ammendorf durchschnittliche oder bessere soziale Situation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohes Durchschnittsalter der Südstadt (ca. 1/3 der Bewohner 65 Jahre und älter, Durchschnittsalter 8 Jahre über städtischem Schnitt), Alterung im Stadtteil wird anhalten</li> <li>- hoher sozialer Problemdruck in Silberhöhe, dort verfestigte Situation mit sehr hohen Quoten von Transferleistungsempfängern und Kinderarmut</li> <li>- Eingang Silberhöhe/Platzbereich Nahversorgungszentrum Nord als Treffpunkt für benachteiligte Bevölkerungsgruppen</li> <li>- negative soziale Dynamik darüber hinaus in Südstadt und Radewell/Osendorf</li> </ul>
<u>Wirtschaft und Beschäftigung</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwaltungsstandort der Fliederwegkaserne als großer, überregional bedeutsamer Arbeitgeber (Landesbetrieb Bau und LIMSA)</li> <li>- verschiedene Pflegeeinrichtungen, Betreutes Wohnen, Tagespflege</li> <li>- Stadtwerke in der Silberhöhe</li> <li>- diverse kleine Betriebe/Handwerke in Radewell/Osendorf ansässig, Erweiterungspotenzial vorhanden</li> <li>- gut erschlossenes Altindustriegbiet Halle-Ammendorf östlich der Merseburger Straße mit weiterem Ansiedlungspotenzial</li> <li>- bereits am Standort Industriepark Halle-Ammendorf angesiedelt sind u.a. Unternehmen im Bereich Baustoffe- und Natursteinhandel, Kfz-Reifenhandel, Dienstleister für Apparatebau-Containerreparatur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konflikt Wohnen/Erschließungsverkehr bei Gewerbe östlich der Bahn und zu den Wohngebieten angrenzend</li> <li>- Immissionskonflikte mit Wohnbebauung in Gemengelangen, z. B. Nachbarschaft Altindustrie Ammendorf/Gewerbe Radewell</li> <li>- unklare Nachnutzungsperspektive HAVAG-Depot</li> <li>- unzureichende Erschließung der Brachflächen im Gewerbegebiet Radewell; Nutzungsperspektive der Brachflächen unklar</li> </ul>
<u>Wohnen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- großes Angebot preisgünstigen Wohnraums mit stadtweiter Bedeutung</li> <li>- guter Sanierungsstand und hohe Wohnzufriedenheit in (alter) Südstadt</li> <li>- selbstgenutztes Wohneigentum im mittleren und niedrigen Preissegment als Stabilitätsanker (Rosengarten, Wörmlitz, Ammendorf, dörfliche Ortslagen)</li> <li>- größeres Arrondierungspotenzial</li> <li>- Lückenbebauung in dörflichen Bereichen und Silberhöhe (Stadtumbau-Brachen) möglich</li> <li>- Nachnutzungspotenzial für nachfragegerechtes, preisgünstiges Wohneigentum auf flächenhaften Stadtumbau-Brachen (10.WK Silberhöhe)</li> <li>- positive Aufwertungseffekte der Wohnumgebung durch Transformation zur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überdurchschnittlicher Leerstand in Silberhöhe (einzelne Wohngebäude, stillgelegte Obergeschosse, einzelne Eigentümer)</li> <li>- Zunahme des Leerstandes in den Großwohnsiedlungen wahrscheinlich (wegen Altesstruktur besonders stark in Südstadt erwartet)</li> <li>- Zukunftsfähigkeit der Silberhöhe wurde in der Vergangenheit teils in Frage gestellt, deshalb Investitionsunsicherheit</li> <li>- hoher Anteil unsanierter und teilsanierter Bestände in den Großwohnsiedlungen (insbesondere Silberhöhe, u. a. Bereich Joachimstaler Straße, Erich-Kästner-Straße) und Stilllegung der oberen Geschosse</li> <li>- hoher Marktanteil von Investoren mit kurzfristigen Verwertungsstrategien bei</li> </ul>

<p>Waldstadt Silberhöhe</p>	<p>geringer Investitionsneigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standorte Südstadt und Silberhöhe haben geringe Angebotsvielfalt nach Größen, Zuschnitten, Markt- und Preissegmenten und sind überwiegend im einfachen Marktsegment angesiedelt</li> <li>- teils Lagenachteile wegen großer Zentrumsferne (Silberhöhe) bzw. hoher Verdichtung (Südstadt)</li> <li>- aus gesamtstädtischer Sicht geringes Baulandpotenzial</li> <li>- Beeinträchtigung durch Fluglärm im Süden des Teilraums</li> <li>- gestiegene, aber weiterhin geringe Wohn- und Wohnumgebungszufriedenheit in Silberhöhe</li> </ul>
<p><u>Freiraum, öffentlicher Raum</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Naherholung und Stadtklima bedeutsame Freiräume: Saale-Elster-Aue, Osendorfer See mit Haldenwald, Reideniederung im Anschluss an das Stadtgebiet mit Landschaftspark Dieskau</li> <li>- gute Vernetzung der Südstadt in die Innere Stadt über Pestalozzipark</li> <li>- stadtteilgliedernder Grünzug Südpromenade in der Südstadt mit Entwicklungspotenzial</li> <li>- starke Durchgrünung in der Silberhöhe durch zentralen Stadtteilpark und Imagewandel zur Waldstadt</li> <li>- identitätsstiftende Freiraumstruktur der historischen Ortslagen am Saaleufer (Böllberg, Wörlnitz), am Hochufer der Saale-Elster-Aue (Beesen, Ammendorf, Radewell, Osendorf) und in der Aue (Planena, Burg) mit Entwicklungspotenzial (Anger, Dorfplätze, Straßenräume, Aussichtspunkte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichende Erschließung des Osendorfer Sees für Erholung und Sport, unklare Böschungsstabilität, mangelhafte Erreichbarkeit aus den Wohngebieten durch ausgedehnte Gewerbe- und Verkehrsflächen</li> <li>- fehlende flussnahe Führung des Saale-Radweges (Böllberg, Wörlnitz, Pfungstanger) und des Elster-Radweges (Röpziger Brücke bis Beesen, südlich Ammendorf einschließlich Unterführung B 91 und ICE-Trasse, zwischen Burg und Osendorf)</li> <li>- Barrieren, Lücken und teilweise schlechter Wegezustand im freiraumbezogenen Rad- und Fußwegenetz: insbesondere fehlende Saalequerung an der Bahnbrücke Wörlnitz, fehlende Verbindung zwischen Südpromenade und Grünzug Silberhöhe, mangelhafte Vernetzung parallel zur S-Bahn-Trasse (westlich S-Bahnhof Silberhöhe/Querung Merseburger Straße/Kasseler Straße) sowie zwischen Saale-Elster-Aue, Radewell und Haldenwald</li> <li>- qualitative Defizite im öffentlichen Raum am Platz der Völkerfreundschaft, Zentrum Diesterwegstraße, S-Bahn-Tunnel/Ausgang Silberhöhe, Mitte Silberhöhe (Anhalter Platz und Hanoier Straße), Ortszentrum Ammendorf</li> </ul>

Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur, Verkehr, Weiteres	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- kommunale Bildungsinfrastruktur ist weit über den Bedarf des Teilraums hinaus vorhanden: stadtweite Bedeutung (drei gymnasiale Angebote, mehrere Förderschulen, freier Träger), Etablierung eines „Bildungscampus Süd“ im Bereich der Murmanner Straße (um Elisabeth-Gymnasium)</li> <li>- gute Versorgungssituation durch Nebenzentrum Südstadt und drei weitere Nahversorgungszentren (Diesterwegstraße, Silberhöhe Nord und Vogelweide) sowie zahlreiche Nahversorgungsstandorte</li> <li>- Freizeitparadies Arche Noah, Bade- und Saunalandschaft Maya Mare</li> <li>- umfassende Anpassung und Erneuerung der technischen Infrastruktur (an verringerte Bedarfe in den Großwohnsiedlungen, Beseitigung Erschließungsdefizite im Gewerbegebiet Halle-Ammendorf, ehem. Waggonbau)</li> <li>- gute Straßenbahnanbindung an das Stadtzentrum über Merseburger Straße, Paul-Suhr-Straße und Böllberger Weg)</li> <li>- HES Gewerbegebiete Halle-Ost im Teilraum fertiggestellt</li> <li>- Eisenbahnanschluss Ammendorf</li> <li>- wachsendes lokales Bürgerengagement (Forum Silberhöhe, Bürgerinitiativen)</li> <li>- gute Anbindung zur Innenstadt im Bereich Südstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Anpassungsbedarfe zur Sicherung langfristiger Bestandsfähigkeit der Bildungsinfrastruktur erforderlich</li> <li>- z. T. schlechter baulicher Zustand der sozialen Einrichtungen und Schulen</li> <li>- Nahversorgungsdefizite im Südosten des Teilraums</li> <li>- Sanierungsbedarf Straßenbahnstrecken und Straßenräume (zumeist im Stadtbahnprogramm vorgesehen: Böllberger Weg, Südstadtring, Merseburger Straße)</li> <li>- Erschließung und technische Infrastruktur defizitär im Gewerbegebiet Halle-Ammendorf (Teil Radewell/Osendorf)</li> <li>- Barrierewirkung und Überdimensionierung weiterer Hauptverkehrsstraßen (Böllberger Weg, Merseburger Straße, Südstadtring)</li> <li>- starke Trennwirkung Böllberger Weg zur Saale, fehlende Übergänge zwischen Südstadt und Böllberg</li> <li>- durch Entdichtung und Abbrüche in der Silberhöhe sind die bestehenden Netze der Ver- und Entsorgung nicht vollständig ausgelastet, hohe Kosten</li> <li>- Fernwärmetrassen entlang Paul-Suhr-Straße als Barriere</li> <li>- Verkehrssicherheit Murmanner Straße/Paul-Suhr-Straße</li> <li>- durch starken Bevölkerungsrückgang teilweise überdimensionierte Verkehrsinfrastruktur (Mehrspurigkeit, Parkplätze, Straßenbahnerschließung, Straßenabschnitte nicht erforderlich)</li> <li>- sehr starke Verkehrsbelastung in Ammendorf, Radewell und Osendorf, fehlende Ortsumfahrung Radewell</li> <li>- verfestigtes, negatives Image des Stadtteils Silberhöhe</li> </ul>

externe Chancen	externe Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau des Elster-Radweges als überregional bedeutsamer touristischer Radwanderweg</li> <li>- möglicher weiterer Ausbau des Großchemiestandortes Dow-Chemical in Schkopau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmkonflikte durch weitere Ansiedlung von Gewerbe</li> <li>- Entwicklung Flughafen Leipzig-Halle und Gefahr zunehmenden Fluglärms im Teilraum Hallescher Süden</li> </ul>

## **Investitionen und städtisches Handeln seit 2000 - Bilanz**

### Maßnahmen und Förderung

Die Südstadt und die Silberhöhe liegen im Programmgebiet „Stadtumbau Ost“.

Insgesamt sind in die Südstadt Mittel im Gesamtumfang von ca. 8 Mio. Euro geflossen. Ein erheblicher Anteil ist für den Rückbau von Wohngebäuden geflossen. Des Weiteren erfolgten Aufwertungsmaßnahmen (Umgestaltung zum Mehrgenerationspark „Am Tallin“, Neubau der Grundschule Edith-Stein-Schulstiftung).

In der Silberhöhe wurde aufgrund des starken Leerstandsanstieges ein sehr hoher Anteil an Fördermitteln für die Reduzierung des Wohnungsleerstandes ausgeben. Die Gesamtkosten für den Wohnungsrückbau belaufen sich auf ca. 35 Mio. Euro. Die Silberhöhe liegt im Programmgebiet „Soziale Stadt- Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“. Für Projekte wie z. B. Quartiermanagement, Planungen, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungen und Umbau sozialer Einrichtungen wurden in beiden Städtebauförderprogrammen ca. 8 Mio. Euro ausgeben. Die Programmteilnahme der Silberhöhe in Sozialer Stadt ruht derzeit.

In Ammendorf und den südlichen Dörfern war die Neuordnung der Flächen im Bereich des Altindustriestandortes Waggonbau Ammendorf und die Verbesserung der Erschließung in diesem Bereich eine zentrale Maßnahme, um Flächen für Gewerbeansiedlungen zu generieren. Keine größeren städtischen Maßnahmen gab es in den Dörfern.

### Bilanz SEKW 2001 und ISEK 2007 in den beiden Stadtumbaugebieten

- für Silberhöhe und Südstadt wurden neue Freiräume geschaffen, Aufwertung öffentlicher Raum
- Förderung und Ausbau des gesamtstädtisch bedeutsamen Bildungsstandortes Murmanner Straße
- Abrisse führten zur Entdichtung und Beseitigung städtebaulicher Missstände (die Silberhöhe hatte ursprünglich die höchste bauliche Dichte aller Quartiere Halles)
- Entwicklung des neuen Ansatzes mit Waldstadt für die Silberhöhe, dadurch u. a. Imageverbesserung
- Förderung von nicht investiven Maßnahmen in der Silberhöhe wie z. B. Stadtteilbüro und Quartiersmanagement trugen dazu bei, dass die Bewohner in den Prozess der Stadtentwicklung eingebunden wurden und das Stadtteilbüro als Anlaufstelle für Bewohner diente.

### **Ergänzung Handlungsfelder Südstadt**

- Handlungsfeld 1: Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums an der Diesterwegstraße; Herstellung räumliche und barrierefreie Verbindung zur Diesterwegstraße: Vernetzung mit Fußwegnetz des erweiterten Pestalozziparks
- Handlungsfeld 2: Wohngebietaufwertung durch Aufwertung fußläufige Verbindung Pestalozzipark zur Saale, Vernetzung Pestalozzipark gestärkt
- Handlungsfeld 3: Abbau städtebaulicher Defizite am Handlungsschwerpunkt Zentrum Platz der Völkerfreundschaft; barrierefreie Rampe im Rahmen Stadtbahnprogramm geplant; Diskussion um Hochhäuser
- Handlungsfeld 4: unsanierte Bestände, Sanierung Kita geplant, Ziel Aufwertung Freiraumverbindung Südstadt/ Silberhöhe
- Handlungsfeld 5: Förderung Abriss/Rückbau Schule Grenobler Straße und der Hochhäuser Murmanner Straße, Bau Grundschule Edith-Stein-Stiftung
- Handlungsfeld 6: Ziel ist der Erhalt und die Stärkung des Wohnstandortes
- Handlungsfeld 7: im Rahmen des Stadtbahnprogrammes Abbruch der Wendeschleife, Neuordnung der Gesamtsituation kann für Aufwertung des Straßenraumes dienen, Vermeidung eines weiteren großflächigen Einzelhandels

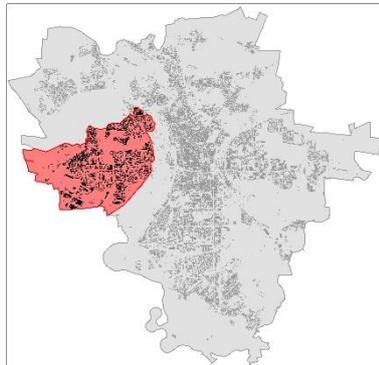
## **Ergänzung Silberhöhe**

- **Konsolidierungsbereiche:**  
Wohnquartiere: Erhalt und Stärkung der Hauptfunktion Wohnen, punktueller Abriss erfolgt  
Landschaftspark: Aufwertung Stadteilkpark durch Aufforsten, durchgängige Querverbindungen fehlen  
Versorgungsstandort: Erhalt nördliches Zentrum, Verbesserung der Wegebeziehung und Gestaltung nicht erfolgt, Ziele übernehmen
- **Umstrukturierungsbereiche:**  
Entwicklungsfläche Wald: Aufforstung vorwiegend auf den städtischen Flächen im Bereich Anhalter Platz erfolgt, kein Rückbau im Bereich Hanoier Straße  
Vorbehaltsfläche Nachnutzung Wohnen: Rückbau teilweise im 10. WK erfolgt, Nachnutzungsabsichten EFH Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 149 „Wohngebiet Am Rosengarten“; auf Vorbehaltsfläche Wohnen Lebensmittelmarkt in der Wilhelm-von-Klewitz-Straße gebaut  
Vorbehaltsfläche bauliche Nachnutzung: Rückbau überwiegend erfolgt, Einzelgebäude noch vorhanden, Nachnutzungsabsichten für Entwicklung Leistungszentrum HFC  
Vorbehaltsfläche für bauliche Nachnutzung Handel: Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der Vorbehaltsfläche Wohnen erfolgt

### Bilanz SEKW 2001 – Ammendorf und die südlichen Dörfer (keine Stadtumbaugebiete)

Die Ortslagen Böllberg, Wörlitz und Beesen wurden im SEKW als stabile Gebiete eingeschätzt. Aus heutiger Sicht ist das nicht anders zu bewerten. Durch die Lagegunst an der Saale besitzt vor allem Böllberg noch Entwicklungspotenziale. Ammendorf wurde in der Bestandsbewertung und Prognose mit der gemischten Bau- und Nutzungsstruktur als indifferent eingestuft. Seit 2001 ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der anhalten wird. Es besteht daher Handlungsbedarf in den nächsten Jahren. Vor allem im Stadteingangsbereich sind städtebauliche und strukturelle Defizite zu erkennen. Die Ortslagen Radewell und Osendorf wurden in der Bestandsbewertung als auch in der Prognose 2001 als indifferent eingeschätzt. Die Beeinträchtigung des Wohnens durch den Fluglärm (Siedlungsbeschränkungsgebiet), den Verkehr und die Nachbarschaft zu angrenzenden Gewerbegebiete bleibt bestehen.

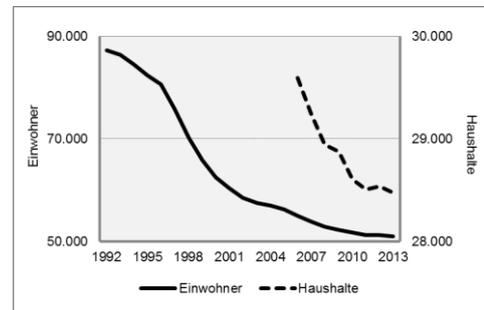
# Teilraumanalyse Hallescher Westen



## Stadtteile/-viertel:

Heide-Süd, Nietleben,  
Nördliche Neustadt,  
Westliche Neustadt,  
Südliche Neustadt,  
Gewerbegebiet Neustadt

Fläche: 1.532,2 ha



## Steckbrief Hallescher Westen

Der Teilraum Hallescher Westen wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Dölauer Heide, im Westen und Süden durch die Stadtgrenze und im Osten durch das Saaletal/die Aue begrenzt. Er bildet mit der Bundesstraße B 80 und dem Autobahnzubringer zur A 143/A 38 den westlichen Stadteingangsbereich. Gimritzer Damm/Heideallee als wichtige innerstädtische Verkehrsverbindungen markieren die östliche Grenze des Teilraums.

Die Großwohnsiedlung Neustadt als Planstadt der 1960er bis 1980er Jahre dominiert den Halleschen Westen. Weiterhin sind aufgelockerte Bebauung, dörfliche Strukturen und weitläufige Grün- und Landschaftsbereiche (Weinbergwiesen, Heideseesee, Bruchsee) prägend.

Der Stadtteil Neustadt ist das größte zusammenhängende Neubaugebiet aus DDR-Zeiten außerhalb Berlins. Neustadt wurde 1964 als Stadtteil Halle-West gegründet, war seit 1967 als Halle-Neustadt eigenständige Stadt und wurde 1990 nach der politischen Wende wieder mit Halle (Saale) zusammengeschlossen. Halle-Neustadt gilt als wesentliches Beispiel der Nachkriegsmoderne (Ostmoderne) in Deutschland und Europa. Die unter dem Bauhausarchitekten Richard Paulick konzipierten und gebauten ersten vier Wohnkomplexe und das Zentrum gelten als städtebaulich besonders wertvoll. Halle-Neustadt hatte 1989 neun Wohnkomplexe mit eigenen Gebietszentren und ein ca. 16 ha großes Stadtzentrum mit Bildungs- und Sportkomplex für ca. 94.000 Einwohner (35.000 Wohneinheiten). Es sollte die einzige Stadtgründung der DDR mit Großstadtcharakter sein. Seit der Wende hat der Stadtteil mehr als die Hälfte seiner Einwohner verloren. Heute wohnt fast jeder fünfte Hallenser in Neustadt. Der Hallesche Westen ist wenig gewerblich geprägt. Diese Funktion wird lediglich vom Gewerbegebiet Neustadt mit 116 ha Fläche und ca. 1000 Arbeitsplätzen wahrgenommen. Neben Coca Cola ist hier z. B. Groß- und Einzelhandel in einer Fachmarkttagglomeration ansässig.

Auf der Fläche von Heide-Süd entstand im 19. Jahrhundert eine Landesheil- und Pflegeanstalt. Ab 1934 errichtete man eine Heeres- und Luftnachrichtenschule, die nach dem 2. Weltkrieg von der Roten Armee übernommen wurde. Nach Abzug der sowjetischen Truppen übernahm die Stadt das Gelände und begann ab 1993 im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Umstrukturierung der Konversionsflächen zum neuen Stadtteil für Wohnen, Arbeiten und Forschen. Neben dem neuen Wohnstandort mit überwiegend Einfamilienhäusern entstand der Technologiepark Weinberg campus als zweitgrößter seiner Art in Ostdeutschland. Gleichzeitig baute die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg ihren Standort „Weinberg Campus“ als naturwissenschaftlichen Campus aus. In Nietleben, gegründet im 13. Jahrhundert, setzte im 19. Jahrhundert mit Braunkohlenabbau, Zement- und Ziegelindustrie eine starke Industrialisierung ein, die Nietleben zum größten Saalkreisdorf werden ließ, welches 1950 nach Halle eingemeindet wurde. Von dieser Industriegeschichte zeugt der als Badegewässer sehr beliebte Heideseesee (Tagebaurestloch). Mit dem Bau der Gartenstadt Nietleben begann die Entwicklung zum beliebten, vorstädtischen Wohnstandort.

## Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Teilraums Hallescher Westen

Stärken	Schwächen
<u>Städtebauliche Situation</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagegunst vieler Quartiere des Halleschen Westens zu hochwertigen Natur- und Freizeiträumen (Dölauer Heide, Saaleaue, Peißnitz, Weinbergwiesen)</li> <li>- Stadtteil Neustadt als Musterbeispiel der sozialistischen Nachkriegsmoderne; vergleichsweise hochwertige Großwohnsiedlung in Plattenbauweise; mit besserem städtebaulichen Entwurf, mehr Freiflächen und besserer Ausstattung mit Wohnergänzungsfunktionen (z. B. Einkaufs-, Bildungs- und Kulturfunktionen; Zentrum) sowie insgesamt größerer Ressourcenausstattung im Vergleich zu anderen Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise</li> <li>- damaliger städtebaulicher Laborcharakter Halle-Neustadts (1960er bis 1970er Jahre), städtebauliche Effekte des eigenen Stadtrechts</li> <li>- weitgehend erfolgreiche städtebauliche Transformation und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur seit der Wende (ergänzende Bebauung im Zentrum, Rückbau übermäßiger Dichte, funktionale Ergänzungen, z. B. Sportbauten)</li> <li>- neu entstandene Potenziale für ergänzende Bebauung (neue Wohnformen, Einfamilienhäuser, Einzelhandelsstandorte, Sport), z. B. auf Rückbauflächen im Übergangsbereich Neustadt-Nietleben, an den Weinbergwiesen, zur Saaleaue</li> <li>- gewachsene dörfliche Ortslage Nietleben z. T. gut erhalten; überwiegend Einfamilienhäuser; größeres bauliches Arrondierungspotenzial; intaktes Musterquartier Gartenstadt Nietleben</li> <li>- Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd als militärische Konversionsfläche mit Modellcharakter: Umnutzung städtebaulich wichtiger Gebäude der Vorgängernutzungen (gründerzeitliche Heilanstalt, Kasernenanlage); gelungene Funktionsmischung Wohnen, Technologie- und Wissenschaftspark, naturwissenschaftlicher Campus der Universität; Universitätsklinikum</li> <li>- schrittweise bauliche Entwicklung Heide-Süds mit Wettbewerbsentwürfen und Integration von hochwertigen öffentlichen Grünflächen (Grünes Dreieck, Weinbergwiesen) mit Spiel- und Freizeitangeboten; große Vielfalt an qualitätsvollen Bauten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer Umstrukturierungsbedarf von Teilen des industriellen Wohnungsbaus mit Auswirkungen auf städtebauliche Struktur absehbar (Anpassung an Nachfragerückgang und ältere Bewohnerschaft)</li> <li>- desolater Zustand/städtebaulicher Missstand von vier Hochhausscheiben im Zentrum von Neustadt („Stadtkrone“)</li> <li>- Funktionsmängel und Erschließungsprobleme im alten Einkaufszentrum des Stadtzentrums Neustadt (Passage)</li> <li>- teilweise Leerstand, Strukturdefizit und Sanierungsbedarf in städtebaulich wichtigen Wohngebietszentren in WK 1 bis 3</li> <li>- Defizite im öffentlichen Raum und gestörte städtebauliche Struktur durch Rückbau in Teilen des 5. u. 6. WK</li> <li>- desolater Zustand und Funktionsmängel einiger städtebaulich wichtiger Hochhäuser entlang der Magistrale (wichtige Raumkante)</li> <li>- geringe städtebauliche Qualität und zu hohe Verdichtung des letzten Bauabschnittes der Neustadt (Südpark)</li> <li>- Balance finden zwischen dem Schutz des Erbes der Nachkriegsmoderne und den notwendigen Anpassungen an heutige Nachfrage im Paulickschen Kern der Neustadt (WK I bis IV und Zentrum und Bildungszentrum)</li> <li>- an der Grenze Neustadt und Nietleben unverträgliche Baustrukturen</li> <li>- starke räumliche Barrierewirkung der B 80, teilweise in Verbindung mit dem städtebaulichem Missstand überdimensionierter Garagenanlagen</li> <li>- ehemalige Ortslage Passendorf nur noch in Resten vorhanden; misslungene Überformung mit Neustadt</li> <li>- in Heide-Süd noch einzelne unsanierte Altbestände</li> </ul>

### Bevölkerung und Sozialstruktur

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- stabile Bevölkerungsentwicklung der Nördlichen Neustadt und beginnende Stabilisierung in weiteren Teilen der Neustadt</li><li>- Heide-Süd als großer Neubauschwerpunkt der Stadt und stark nachgefragtes sowie wachsendes, eigentumsorientiertes Wohnquartier mit sehr geringem sozialen Problemdruck, weiteres deutliches Bevölkerungswachstum erwartet</li><li>- dörfliche Lage Nietleben mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und unterdurchschnittlich ausgeprägten sozialen Problemlagen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- starker Rückgang der Einwohner- und Haushaltszahl Neustadts (seit Bevölkerungsmaximum 1987 bis 2013: 93.931/44.159 EW, -53%) Verlangsamung und Differenzierung des Prozesses seit 2005 (2005 bis 2012): Westliche Neustadt -16%, Südliche Neustadt -15%, aber Nördliche Neustadt -3%</li><li>- Bevölkerungsprognose erwartet weitere Bevölkerungsverluste vor allem in Westlicher und Südlicher Neustadt sowie in Westlicher Neustadt überproportionalen Rückgang der Haushaltszahl</li><li>- Die Unterschiede in der Sozial- und Altersstruktur sind innerhalb und zwischen den Stadtvierteln von Neustadt groß (zunehmender Ausdifferenzierungsprozess): Westliche Neustadt überdurchschnittlich alt, aber sozial im Vergleich etwas stabiler; südliche Neustadt mit jüngster Bevölkerung (leicht unter städtischem Durchschnitt) und vergleichsweise vielen Kindern/Jugendlichen sowie weit überdurchschnittlichem Anteil von Arbeitslosen, Bedarfsgemeinschaften, Migranten und Ausländern; Nördliche Neustadt nimmt eine Mittelstellung ein.</li><li>- hoher sozialer Problemdruck in allen drei Neustädter Stadtvierteln mit verfestigter Situation und hohen Quoten von Transferleistungsempfängern und Kinderarmut; aber zunehmende Differenzierung: nachlassende Dynamik in Westlicher Neustadt, kritischste Situation in Südlicher Neustadt, insbesondere im Südpark</li><li>- hoher Integrationsbedarf in der Nördlichen und insbesondere in der Südlichen Neustadt, dort starke Migrationsdynamik</li><li>- erhebliche soziale Segregation im Halleschen Westen insgesamt (Südpark vs. Heide-Süd als Extrempole der Stadt)</li></ul> |
|---|--|

### Wirtschaft und Beschäftigung

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Weinberg campus als zweitgrößter Technologiepark in Ostdeutschland; Leuchtturmprojekt mit landesweiter Bedeutung, Arbeitsplätze für Hochqualifizierte/Wissenschaftler (105 Unternehmen, 5600 Beschäftigte); außeruniversitäre Institute aller 4 nationalen Forschungsgemeinschaften; naturwissenschaftlicher Campus der Universität in ehemaligen Kasernengebäuden erfolgreich entwickelt (7550 Studierende) und</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- insgesamt gewerbearmer Teilraum mit zu geringem Arbeitsplatzangebot</li><li>- Stadtteil Neustadt wurde als reiner Wohnstandort gebaut, mit wenigen Betriebsstätten und Arbeitsplätzen</li><li>- einseitiges, nur dienstleistungsorientiertes Arbeitsplatzprofil Neustadts (&gt;90%), z. B.: Einzelhandel, Verwaltung Stadt und Land (ARGE, Finanzamt, soziale Träger)</li><li>- teils erheblicher Leerstand in Nahversorgungszentren (Saalecenter, Eselsmühle)</li></ul> |
|--|--|

<p>Universitätsklinikum Kröllwitz (2.800 Beschäftigte)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet Neustadt ist infrastrukturell gut erschlossen (Binnenerschließung, Autobahnanschluss) und sehr gut ausgelastet (Coca Cola, Finsterwalder)</li> <li>- Potenzial Erweiterung des Weinberg campus in Nördliche Neustadt</li> </ul>	<p>und Neustädter Passage als Folge gesunkener Nachfrage/Einwohnerückgang und baustrukturelle Defizite; geringes Flächenangebot für gewerbliche Ansiedlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Bedeutung des produzierenden Gewerbes im Gewerbegebiet Neustadt (Schwerpunkt Nahrungsmittel, Groß- und Einzelhandel, Logistik) und geringe Arbeitsplatzzahl (ca. 1000)</li> <li>- ruinöser Zustand von vier der fünf Scheiben-Hochhäusern schwächt Wirtschaftsstandort Zentrum Neustadt</li> </ul>
<u>Wohnen</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ortsansässige, organisierte Wohnungswirtschaft (kommunales Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften) mit 60% Bestandsanteil ist Stabilisierungsfaktor für Neustädter Wohnungsbestand und hat hohes Interesse an Quartiersaufwertung.</li> <li>- -erfolgreicher Leerstandsabbau durch diese Unternehmen auf deutlich unterdurchschnittliches Leerstandsniveau</li> <li>- großes Angebot preisgünstigen Wohnraums mit stadtweiter Bedeutung</li> <li>- überdurchschnittlich hoher Sanierungsstand in Neustadt (nur 10% unsaniert)</li> <li>- durch Rückbau und Aufwertungen im öffentlichen Raum konnten größere Defizite in Neustadt vermieden werden - hohes Potential der Plattenbauten zur energetischen Sanierung und zur alten- und behindertengerechten Anpassung</li> <li>- sehr hohe Qualität der Freiflächen und des öffentlichen und halböffentlichen Grüns im Teilraum als Qualitätsmerkmal der Wohnumgebung (insbesondere Heide-Süd, aber auch Neustadt im Großwohnsiedlungsvergleich)</li> <li>- öffentliche Freiflächen in hohem Maße neu gestaltet/saniert</li> <li>- Nietleben und Heide-Süd als sehr beliebte Wohnstandorte mit Spitzen-Zufriedenheitswerten; vorwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im Wohneigentum im mittleren bis oberen Preissegment; mehrere Wohnquartiere mit gesamtstädtischem Modellcharakter (Heide-Süd, Gartenstadt Nietleben)</li> <li>- Arrondierungspotenzial für eigentumsähnliche Wohnformen auf Rückbauflächen (insbesondere Westliche Neustadt, 6. WK an der Grenze zu Nietleben)</li> <li>- potenziell gute Wohnlagen in Nördlicher Neustadt zwischen Weinberg campus und Innenstadt entwickelbar</li> <li>- gering ausgeprägte Konflikte Wohnen/störende Nutzungen im Halleschen Westen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überdurchschnittlicher Leerstand in Neustadt (auch im Vergleich zu anderen Großwohnsiedlungen): knapp 1/3 des Leerstandes in Halle entfallen auf Neustadt, räumliche Schwerpunkte dabei: exponierte Lagen an der Magistrale (dort teils Stilllegungen von Beständen), Südpark; insbesondere unsanierte Bestände privater und insolventer Eigentümer betroffen; vergleichsweise komplizierte Koordinierungsprozesse zum Leerstandsabbau in der Vergangenheit (starke Interessengegensätze der Akteure)</li> <li>- Prognose erwartet Leerstandszunahme vor allem in Westlicher Neustadt (Altersstruktur) und Südlicher Neustadt (Lage, städtebauliche Defizite)</li> <li>- Vergleichsweise wenige unsanierte und teilsanierte Gebäude, die aber eng mit Leerstandsproblem und städtebaulichen Defiziten korrespondieren</li> <li>- relevanter Marktanteil von Investoren mit kurzfristigen Verwertungsstrategien bei geringer Investitionsneigung (besonders Südpark)</li> <li>- Wohnungsbestand in Neustadt hat trotz Diversifizierungen seit der Wende eine geringe Angebotsvielfalt nach Größen, Zuschnitten, Markt- und Preissegmenten und ist überwiegend im einfachen bis mittleren Marktsegment angesiedelt</li> <li>- strukturelle Nachteile der älteren Plattenbauweise Halle: Typ P 2 (kleine Grundrisse, innen liegende Küchen und Bäder)</li> <li>- gestiegene, aber unterdurchschnittliche Wohn- und Wohnumgebungszufriedenheit in Neustadt (am besten: Nördliche Neustadt)</li> <li>- aus gesamtstädtischer Sicht geringes verbleibendes Baulandpotenzial, da Flächen in Heide-Süd kurzfristig erschöpft sein werden</li> </ul>

<u>Freiraum, öffentlicher Raum</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagegunst als Wohnstandort in der Nähe zu den Natur- und Erholungsräumen Dölauer Heide, Saaleaue und Weinbergwiesen</li> <li>- gut erreichbare Badeseen (z. B. Heidesee, Angersdorfer Teiche)</li> <li>- starke Durchgrünung aller Wohngebiete im Teilraum</li> <li>- positive Ausstrahlung und zahlreiche Nutzungsangebote der Weinbergwiesen und Parkanlagen in Heide Süd für den gesamten Teilraum</li> <li>- in Neustadt erhöhte Wohnqualität durch neugestaltete öffentliche Räume im Kernbereich (Städtebauförderung Stadtumbau/Soziale Stadt/IBA 2010)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mangelhafte Vernetzung der Neustadt mit der Saaleaue (im Süden durch Barriere B 80, im Osten erforderliche Neuordnung nach Flutschäden)</li> <li>- Barrieren und Lücken im Grünsystem mit Fuß- und Radwegenetz (z. B. mangelhafte Grünanbindung des Stadtteilzentrums Neustadt zum WK 4 und Park am Bruchsee, fehlende Verbindung zwischen Grünzug Am Meeresbrunnen und Weinbergwiesen, Defizite im Grünzug zu den Angersdorfer Teichen, fehlende attraktive grüne Verbindung zwischen Heide-Süd, Nietleben/Heidesee)</li> <li>- in Neustadt hoher Sanierungsbedarf bei vorhandenen Spielplätzen und Brunnen</li> <li>- in Neustadt ungeordneter öffentlicher Raum nach Rückbau im 5. und 6. WK</li> <li>- häufig Überdimensionierung und Defizite in der Straßenraumgestaltung (z. B. Gimritzer Damm, Nietlebener Straße, An der Feuerwache)</li> <li>- unattraktive Stadtränder und Übergänge zu Erholungsbereichen durch Stellflächen und Garagenanlagen</li> <li>- in Nietleben fehlender öffentlicher Spielplatz und Defizite im öffentlichen Raum in der Ortsmitte (Platz der Einheit/Gustav-Menzel-Platz)</li> </ul>
<u>Soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur, Verkehr, Weiteres</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- überdurchschnittliche Ausstattung mit Kindergärten und allgemeinbildenden Schulen im Stadtteil Neustadt</li> <li>- Kitaneubau in Heide-Süd</li> <li>- Sportangebote von gesamtstädtischer Bedeutung in Neustadt (Ballsporthalle, Stadion, Schwimmhalle) sowie einzelne gute Angebote Freizeitinfrastruktur (Freibäder, Multiplexkino)</li> <li>- gute Versorgungssituation sowie Dienstleistungsangebote durch Nebenzentrum Neustadt, Nahversorgungszentrum Hubertusplatz, eine hohe Dichte von Nahversorgungsstandorten (Neustadt, oft in Verbindung mit ursprünglichen WK Zentren) sowie Fachmarkttagglomeration</li> <li>- sehr gute Ausstattung mit Spielplätzen</li> <li>- sehr gute Erreichbarkeit mit ÖPNV (Straßenbahn, Bus, S-Bahn) und MIV; überregionale Anbindung B 80/ A 143; feinmaschiges Radverkehrsnetz</li> <li>- Neustadt: Redimensionierung Trinkwassernetz, Erneuerung Fernwärmeleitungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weiterer, inzwischen moderater Anpassungsbedarf der Bildungs- und sozialen Infrastruktur an geänderte Bedarfe (nach größerem Kapazitätsabbau in der Vergangenheit)</li> <li>- sehr hoher Integrationsbedarf an Kitas und Schulen, insbesondere im WK II</li> <li>- Defizite in der Infrastrukturausstattung (kaum gastronomische Angebote, kaum Kulturangebote) im gesamten Teilraum, aber vor allem in Neustadt</li> <li>- Gimritzer Damm im MIV überlastet (Ausbaubedarf, verbesserte Anbindung Weinberg campus)</li> <li>- relativ schlechte Anbindung des Südparks an den ÖPNV</li> <li>- durch Bevölkerungsrückgang und Rückbau teilweise überdimensionierte Verkehrsinfrastruktur (Parkplätze, Mehrspurigkeit)</li> <li>- Ausbaubedarf des Knotens B 80/Friedhof Neustadt; teils schlechter Zustand des Nebenstraßennetzes (Neustadt, Nietleben)</li> <li>- Sanierungsbedarf der Brunnenwassergalerie zur notwendigen Absenkung des</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- langjähriges Quartiermanagement Neustadt (seit 2001) unterstützt bürgerschaftliches Engagement und Vereinslandschaft , Mehrgenerationenhaus Pusteblume mit 30.000 Besuchern im Jahr und Sitz von ca. 30 Vereinen, Stadtteilgenossenschaft</li> <li>- sehr gutes Image von Nietleben und vor allem Heide-Süd (Topstandort), in Nietleben aktive Heimatvereine</li> </ul>	<p>Grundwassers im Bereich der Saaleaue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schlechte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Nietleben und Heide-Süd (Querung Heidestraße und S-Bahn) und Nietleben/Neustadt nach Dölau; Sanierungsbedarf Radwegenetz,</li> <li>- schlechtes Image von Neustadt, vergleichsweise wenig Bürgerengagement</li> </ul>
--	--

<b>externe Chancen</b>	<b>externe Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkte S-Bahnverbindung nach Leipzig</li> <li>- Neuansiedlungsflächen im Gewerbegebiet Neustadt</li> <li>- weitere Ansiedlung von hochqualifizierten Arbeitsplätzen im Wissenschafts- und Technologiepark Weinberg Campus durch Agglomerationseffekt – avisierte Großinvestitionen der nächsten Jahre</li> <li>- Fertigstellung der Westumfahrung der A 143 als potenzielle Stärkung des Gewerbegebiets Neustadt</li> <li>- Hochwasserschutz wird durch Deichneubau Gimritzer Damm erheblich verbessert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- möglicherweise schlechtere Zugänglichkeit von der Neustadt zum Naturraum Saaleaue und zur Innenstadt durch neuen Deich</li> <li>- Kürzung der Hochschulfinanzierung mit Wegfall von naturwissenschaftlichen Instituten/Reduzierung Studierendenzahlen mit Auswirkungen auf naturwissenschaftlichen Campus/Uniklinikum</li> <li>- extern bestimmte Firmenpolitik der zahlreichen privaten Wohnungsunternehmen mit möglich Downgrading-Tendenzen</li> </ul>

## **Investitionen und städtisches Handeln seit 2000 – Bilanz**

### Maßnahmen und Förderung

Der Stadtteil Neustadt ist Fördergebiet im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ (1999 begonnen als Urban 21) und „Stadtumbau Ost“ (2001).

#### **1) Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“**

Das Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Länder wurde im Jahr 1999 mit dem Ziel gestartet, die „Abwärtsspirale“ in benachteiligten Stadtteilen aufzuhalten und die Lebensbedingungen vor Ort umfassend zu verbessern. Der Kernpunkt des Programmes ist die Möglichkeit investive und nichtinvestive Maßnahmen zu verknüpfen, wobei die investiven Maßnahmen überwiegen sollen. Die Stadt Halle war von Anfang an mit zwei Gebieten dabei: Halle-Silberhöhe (Programmjahre 1999 – 2003) und Halle-Neustadt (Programmjahre 1999 – 2011, mit Unterbrechungen). Insgesamt wurden bis Ende 2011 in der Silberhöhe ca. 5,7 Mill. Euro und in Neustadt ca. 15 Mill. Euro Städtebaufördermittel aus den Programmen Soziale Stadt und Urban 21 (Co-Finanzierungsprogramm) investiert.

Wichtigste investive Mittel:

Die wichtigsten Investitionen im öffentlichen Raum sind die Umgestaltung der Neustädter Passage und der Frischemarktes im Zentrum Neustadt (insgesamt 6,2 Mio. Euro) und die Aufwertung der Wohnkomplexzentren Am Gastronom, Am Treff und Am Tulpenbrunnen sowie die Umgestaltung im Zentrum des 8. WK. Als Pilotprojekt der Wohnungswirtschaft wurde anlässlich der IBA 2010 ein Neubaublock (Oleanderweg) alternativ mit einem Zuschuss von 1,2 Mio. umgebaut. Des Weiteren konnten länger leerstehende ehemalige Kindereinrichtungen (Kitas und Schulen) zurückgebaut werden. Aktuell wird der östliche Südeingang von der Magistrale zur Neustädter Passage umgestaltet und aufgewertet, für 2014 ist der Nordosteingang am Ärztehaus geplant.

Im Sport- und Freizeitbereich wurde mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ das Stadion in Neustadt umgebaut und ein Kunstrasenplatz errichtet. Zur Förderung des Kinder- und Jugendsports wurden Sportflächen „Am Bruchsee“ hergerichtet, die nun in die Trägerschaft des Sport- & Kultur-Club TaBeA Halle 2000 e.V. übergegangen sind. Der Jugendclub Schnatterinchen in der Harzgeröder Straße wurde mit ca. 1,2 Mill. Euro Förderung neu errichtet.

Wichtigste nichtinvestive Maßnahmen:

Mit dem Programm „Soziale Stadt“ wurde das Quartiermanagement (im Programm „Urban 21“ initiiert) erfolgreich fortgesetzt. Das Quartiermanagement wird in Neustadt seit 2001 von der SPI Soziale Stadt- und Landesentwicklungsgesellschaft mbH betrieben. Das Quartiermanagement baut Kommunikations- und Kooperationsstrukturen im Stadtteil auf, bildet Netzwerke und betreut diese. Es vermittelt zwischen Akteuren im Stadtteil, der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und der lokalen Wirtschaft. Das Quartiermanagement akquiriert auch Fördermittel außerhalb der Städtebauförderung.

### Maßnahmen aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ in Neustadt von 1999 bis 2012

ausgesetzte Programmjahre: 2004, 2005, 2007, 2011, aktive Programmjahre: 2006, 2008, 2009;

keine Bewilligung: 2010, 2012

Haushaltsjahre 1999 bis 2009	Gerundete Beträge in Euro (auf 100 Euro)
Treff, Freiflächengestaltung	1.502.300
Neustädter Passage, Freiflächengestaltung	5.145.000
Piazza, 2. Abschnitt Neustädter Passage	1.086.500
Gastronom, Freiflächengestaltung	2.036.600
Neue Schnatter, Jugendtreff, Neubau, Harzgeröder Straße	1.216.200
Passendorfer Schlösschen, Ordnungsmaßnahmen: Bekämpfung Hausschwamm	149.500
Bruchsee, Freiflächengestaltung	54.500
Nordbahnhof, Event, Internationale Sommerschule	105.000
Sportflächen am Bruchsee (später von Tabea übernommen)	123.900
Umbau Stadion Neustadt und Kunstrasenplatz	133.400
Quartiersmanagement	546.600
Stadtteilbüro SPI, Miete, Nebenkosten	72.000
Öffentlichkeitsarbeit	254.800
<b>Summe 1999 - 2009</b>	<b>12.426.300</b>

Haushaltsjahr 2010	Gerundete Beträge in Euro (auf 100 Euro)
Oleanderweg, Umgestaltung Neubaublock mit GWG	1.350.000
Umbau Stadion Neustadt und Kunstrasenplatz	529.000
Quartiersmanagement	67.000
Visualisierung Zentrum Neustadt	12.000
Schulgarten, Helen-Keller-Schule, Planung	10.000
Gerbera, Abriss Blumenladen am Tulpenbrunnen	19.000
Tunnelbahnhof Süd, Planung	1.000
Ordnungsmaßnahmen, Freiflächengestaltung, an alter Schnatter (Abriss mit Stadtumbau) und Abriss Spielplatz und Gestaltung Freifläche Primelweg	18.000
Skatepark, Beleuchtung,	53.900
Zentrum Neustadt, Eingänge, Beleuchtung	3.400
<b>Summe 2010</b>	<b>2.063.300</b>

Haushaltsjahr 2011	Gerundete Beträge in Euro (auf 100 Euro)
Quartiersmanagement	67.000
Modellhafter Umbau Oleanderweg	149.600
Baumaßnahme Schulgartenprojekt	27.100
Abbruchmaßnahme am Meeresbrunnen	4.000
Tunnelbahnhof Süd	39.200
Umbau Stadion Neustadt und Kunstrasenplatz	143.700
<b>Summe 2011:</b>	<b>430.600</b>
<b>Summe 1999 - 2011</b>	<b>14.920.200</b>

<b>Haushaltsjahr 2012</b>	Gerundete Beträge in Euro (auf 100 Euro)
Quartiersmanagement	61.400
Baumaßnahme Schulgartenprojekt	25.100
Abbruchmaßnahme am Meeresbrunnen	240.300
Abbruchmaßnahme ehemalige Bibliothek, Lise-Meitner-Straße 19b	5.200
Abbruchmaßnahme Kita Wolfsburger, Straße 54/56	146.300
Tunnelbahnhof Süd	1.000
Freiflächengestaltung/Parkplatz Pustebblume, Zur Saaleaue 51a	22.000
Eingänge Zentrum Neustadt	12.600
<b>Summe 2012</b>	<b>513.900</b>
<b>Summe 1999 - 2012</b>	<b>15.434.100</b>

## 2) Maßnahmen aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ in Neustadt

Durch den Rückbau von Wohnblöcken wurden seit 2002 ca. 4.800 Wohneinheiten in Neustadt zurückgebaut. Dadurch konnte der Leerstand gesenkt werden und städtebaulicher Missstand begrenzt werden. Insgesamt wurde ca. ein Siebtel der Neustadt vor allem im Umstrukturierungsgebiet am westlichen und südwestlichen Stadtrand zurückgebaut. Darüber hinaus wurden leerstehende Kitas und Schulen zurückgebaut.

Der öffentliche Raum in Wohngebietszentren und im Stadtteilzentrum wurde durch Investitionen aufgewertet (z. B. Sanierung Tulpenbrunnen und Umfeld, Neubau Skatepark). Technische Anlagen und die Feuerwache wurden umgebaut und modernisiert.

Diese Maßnahmen wurden durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit, vor allem im Rahmen in der Internationalen Bauausstellung 2010 begleitet.

### Maßnahmen aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ in Neustadt von 2002 bis 2011 – Aufwertung (bisher verausgabt)

Maßnahme	Gesamtkosten in Euro (gerundet auf 100 Euro)	Durchführungszeitraum
Wasserwirtschaft/Umweltversorgung	34.700	2004
Feuerwache	1.774.200	2004-2005
Zentrum Neustadt, Aufwertung öffentlicher Raum, Vorplanung Eingänge	37.200	2007
Abriss Hettstedter Str. 49, ehemalige Kita Schnatterinchen	39.900	2007
Neustädter Passage, Rampe am Westende, mit Preisgeld aus Wettbewerb barrierefreie Kommune	150.200	2007
Neubau Skatepark, Zentrum Neustadt - Aufwertung städtebauliche Ensemble	1.399.400	2007-2009
Vorplanung/Schadstoffgutachten für Abriss Kita Däumling Wolfsburger Str.	7.000	2009
Abriss Schule Hemingwaystraße	187.200	2008-2009
Vorplanung/Schadstoffgutachten für Abriss Schule Osnabrücker Str.	8.600	2009
Am Tulpenbrunnen, Sanierung und Umgestaltung Tulpenbrunnen, Aufwertung öffentlicher Raum	536.000	2008-2009
Am Tulpenbrunnen, Neubau Spielplatz, Aufwertung öffentlicher Raum	115.800	2008-2009
Öffentlichkeitsarbeit IBA 2010	436.800	2009-2011
Abriss Turnhalle Pleißestraße	71.600	2011
Systemanpassung EVH HWA	741.400	2009-2012
Abriss Station Junger Techniker am Kinderdorf	197.700	2010-2012
Abriss Schule Muldestraße	450.700	2012
Brücke Eissporthalle (bisher ausgegeben) (Gesamtvolumen)	30.000 (275.500)	2012 (2013)
<b>Summe</b>	<b>6.218.400</b>	<b>2006 - 2012</b>