

# Entwicklungsgebiet „Heide-Süd“

Wohnen – Arbeiten – Forschen – Erholen

## Abschlussbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 1995 – 2024



## Inhalt

1. Einführung: Heide Süd – ein Stadtteil für Wohnen, Arbeiten, Forschen und Erholen ..	3
2. Ausgangssituation .....	6
2.1 Einordnung im Stadtgebiet.....	6
2.2 Historie und städtebauliche Entwicklung .....	8
3. Das Entwicklungsgebiet Heide Süd .....	14
3.1 Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....	14
3.2 Entwicklungsziele .....	17
3.3 Städtebauliche Planungen .....	19
3.4 Finanzierung .....	30
3.5 Entwicklungsverfahren und Akteure .....	32
4. Überblick über die Zielerreichung der einzelnen Entwicklungsziele.....	37
4.1 Entwicklungsziel Wohnen/Wohnungsbau .....	37
4.2 Entwicklungsziel Arbeiten und Forschen.....	45
4.3 Erholen / Freiraum und Grünplanung.....	53
4.4 Infrastruktur / Sonstige Sondereinrichtungen .....	60
4.5 Fazit zur Erreichung der Entwicklungsziele.....	63
5. Ausblick .....	67
Abbildungsverzeichnis .....	71
Fotoverzeichnis.....	72
Tabellenverzeichnis .....	73

## **1. Einführung: Heide Süd – ein Stadtteil für Wohnen, Arbeiten, Forschen und Erholen**

Wer sich heute in den Stadtteil Heide-Süd begibt, findet sich in einem modernen Neubauviertel mit überdurchschnittlich großen Grünanteil und attraktiven öffentlichen Freiflächen wieder. Rund 30 Jahre hat es gedauert bis der Stadtteil Heide-Süd sich soweit transformiert hat, dass man seine Entwicklung als weitestgehend abgeschlossen bewerten kann. Aus einem innerhalb der Stadt isolierten Gebiet ist ein modernes und lebenswertes Wohnquartier geworden.

Wenn man sich die Ausgangslage der Stadt nach Abzug der „Gruppe der Sowjetischen Streitkräfte in Deutschland“ (GUS) im Jahr 1991 vor Augen führt, ist dies alles andere als selbstverständlich. Der wirtschaftliche Umbruch mit all seinen sozialen und demographischen Folgen stellte die Stadt Halle ebenso vor Herausforderungen wie der Zustand der städtebaulichen Substanz in den gründerzeitlichen Quartieren der Innenstadt. Darüber hinaus gab es stadtweit einen allgemeinen Erneuerungsbedarf im Bereich der städtischen Infrastrukturen.

Trotz der immensen Herausforderungen, die mit der Entwicklung einer der größten Konversionsflächen in der Bundesrepublik verbunden waren, war die Stadt Halle sich auch der ungeheuren Potentiale für die Stadtentwicklung bewusst, die in einer Revitalisierung der Flächen steckte. Schon 1991 begannen deswegen die kommunalen Planungen mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Heide-Süd für das gesamte Areal mit über 200 ha Fläche.

Die Aufgabe, aus dem lange Zeit militärisch genutztem Stadtgebiet ein Quartier zu entwickeln, welches den heutigen Anforderungen des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Naturschutzrechtes gerecht wird, war gewaltig. Nicht nur, dass das Areal knapp die 3-fache Größe der Altstadt von Halle besaß, auch die Beseitigung der Altlasten aus über 50 Jahren militärischer Nutzung in Form von Tanklagern, Grundwasserverunreinigungen und sonstigen Altlasten verdeutlicht die Kraftanstrengung, die nur mit der Zusammenarbeit diverser Akteure und unter Nutzung unterschiedlicher Förderkulissen für die Stadt zu stemmen war.

Vor diesem Hintergrund erfolgte im Jahr 1995 der Ausweisung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Der Begriff entstammt dem Baugesetzbuch, das für besondere

städtebauliche Situationen und Stadträume größerer Dimensionen (Militär-, Industrie-, Bahnbrachen etc.) das sogenannte „Entwicklungsrecht“ als städtebauliches Rechtsinstrument bereithält, um ihre Revitalisierung besser lenken zu können. Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Für annähernd das gesamte Gebiet wurde nach und nach Planungsrecht durch qualifizierte Bebauungspläne geschaffen. Eine der Entwicklungsschwerpunkte lag dabei auf der Schaffung von Planungsrecht für hochwertige Wohnnutzungen, mit einem besonderen Schwerpunkt auf Ein- bzw. Zweifamilienhäusern 1998 zogen die ersten Anwohner in den damals neuen Stadtteil Heide-Süd, inzwischen leben hier ca. 4.500 Menschen. Fast alle Grundstücke für die Wohnnutzung wurden inzwischen bebaut oder vermarktet.

Zur Attraktivität des Stadtteils trägt auch die Qualität der geschaffenen Grün- und Freiflächen bei. Der Stadtteil ist durch einen sehr hohen Anteil an öffentlichen Freiflächen gekennzeichnet. Zentral gelegen befindet sich der Stadtteilpark „Grünes Dreieck“, dessen „grüne Finger“ sich mit den umliegenden Grünflächen vernetzen. Der zwischen Heide-Süd und Halle Neustadt gelegene Park „Weinbergwiesen“ (ca. 60 ha) besitzt gesamtstädtische Bedeutung. Er verbindet u. a. die Naherholungsgebiete Dölauer Heide und Peißnitz.

Die Vision für den Stadtteil Heide Süd sah auch eine Ansiedlung von Wissenschaft und forschungsnaher Wirtschaft vor. Mit dem Technologiepark Weinberg Campus ist inzwischen in Heide Süd und Kröllwitz der größte Technologiepark Mitteldeutschlands entstanden, an dem 6000 Menschen in über 100 Unternehmen beschäftigt sind.

In Heide Süd entstand außerdem ein Universitäts-Campus für die naturwissenschaftlichen Zweige der Martin- Luther-Universität. Inzwischen studieren hier ca. 8000 junge Menschen Mathematik, Informatik, Physik, Chemie, Geowissenschaften und Geographie, Agrar- und Ernährungswissenschaften sowie Sportwissenschaften. Für die Nutzung durch die Universität wurden vormals militärisch genutzte Gebäude saniert und neben der Universität auch durch außeruniversitäre Forschungseinrichtungen bezogen. Ergänzt wird der Campus durch Neubauten wie bspw. Hörsaalgebäude, Mensa– Künftig wird es auch noch ein Sportzentrum für den Hochschulsport geben.



Dieser Bericht soll nun für alle interessierten Leserinnen und Leser überblicksartig darstellen, welche Entwicklung sich in Heide-Süd vollzogen hat, welche Ziele die Stadt verfolgt hat und wie der Zielerreichungsgrad sich heute darstellt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Einordnung im Stadtgebiet

Der Stadtteil Heide-Süd befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle, in nur drei Kilometern Luftlinienentfernung zum historischen Zentrum. Gelegen zwischen den Stadtteilen Halle-Neustadt und Kröllwitz ist der Stadtteil landschaftlich reizvoll zwischen den Naherholungsgebieten Dölauer Heide und der Peißnitz eingebettet. Mit einer Größe von ca. 210 ha ist der Stadtteil etwa dreimal so groß wie Halles Altstadt. Durch die gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, den öffentlichen Nahverkehr mit Straßenbahn- und Bus, sowie das Fuß- und Radwegenetz ist heute eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem Stadtzentrum sowie auch aus den angrenzenden Stadtteilen gegeben.

Bevor die Entwicklungsmaßnahme ausgewiesen wurde, war das zuletzt militärisch genutzte Gelände mit einer geschlossenen Mauer umgeben und war damit zur Außenwelt nahezu hermetisch abgeriegelt. Es stellte als "Stadt in der Stadt", mit jeglicher technischeren Infrastruktur ausgestattet, für die Hallenser Bevölkerung ein Niemandsland dar.

Mit der Entwicklung als ein autarker Stadtbaustein konnte Heide Süd die bislang "klaffende Lücke" zwischen den Stadtteilen Kröllwitz und Halle-Neustadt schließen und komplettiert damit weitgehend die radiale Stadtstruktur Halles

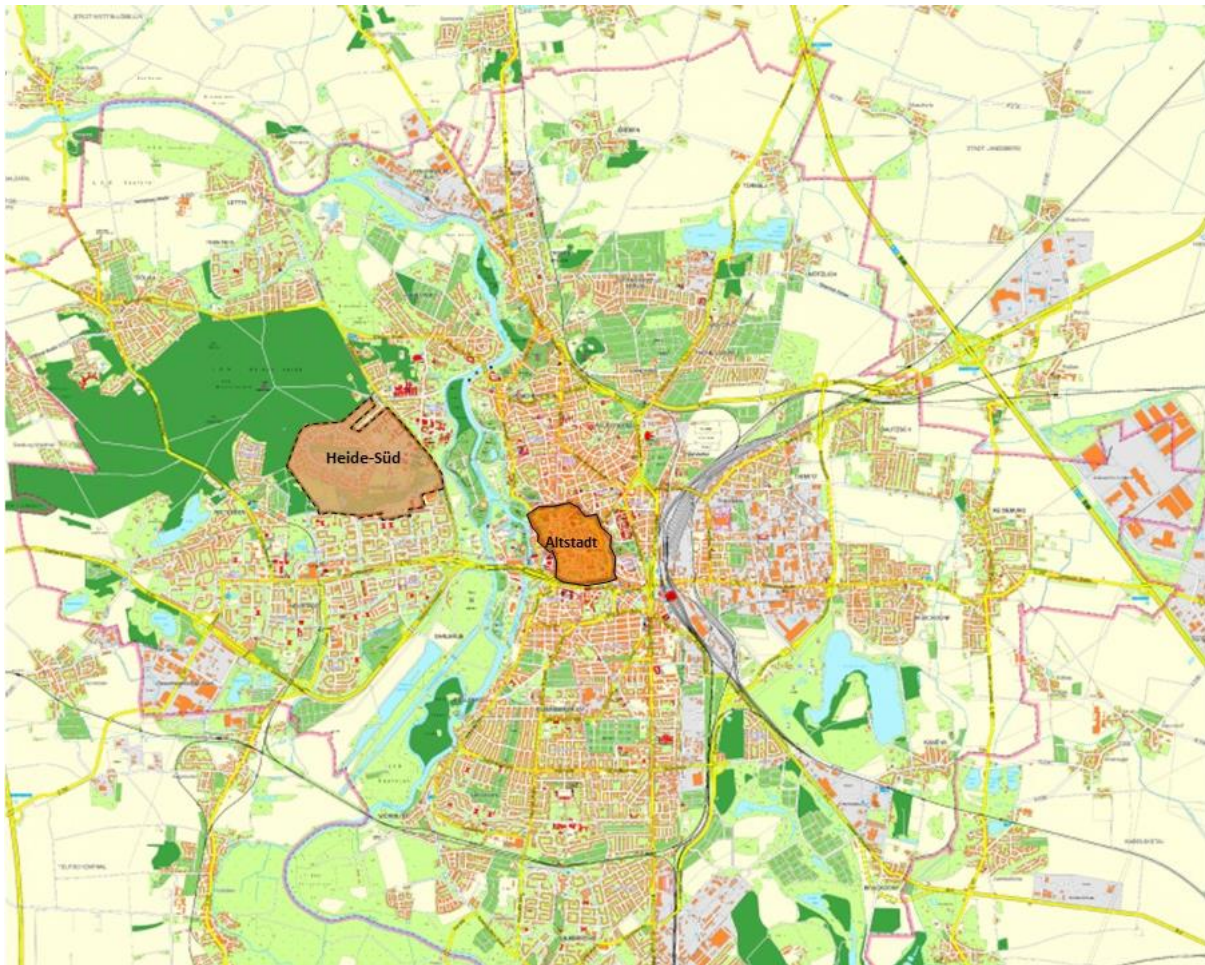


Abb. 1: Lage des Entwicklungsgebietes Heide-Süd im Stadtgebiet Halle (Saale)

Quelle: Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Stadtplan, Abt. Stadtvermessung

## 2.2 Historie und städtebauliche Entwicklung

Bis 1847 wurden die Flächen des heutigen Stadtteils Heide-Süd landwirtschaftlich zum Weinanbau genutzt. Das Gebiet wurde zudem von einer Kohlebahn durchquert, die dem Transport von im Bereich des Heidesees geförderter Braunkohle zur Verschiffung auf der Wilden Saale diente. Die erste nachvollziehbare Besiedlung erfolgt mit dem Bau der ehemaligen "Königlichen Landesheil- und Pflegeanstalt zu Nietleben" (vgl. Abb. 2 und 3).

### 1847-1934: Landesheilanstalt zu Nietleben

Die zunächst für ca. 400 Patientinnen und Patienten geplante Anstalt vor den Toren der Stadt Halle wurde aus sechs miteinander verbundenen Gebäudeteilen gebildet, die ein Carré formten, mit großzügigem Innenhof, Wirtschafts- und Speichergebäude.

Um die Wende zum 20. Jahrhundert gesellten sich zu den Hauptgebäuden dieser "reformierten" Anstalt Wohngebäude für Beamte, Ärzte und Pflegepersonal in villenartiger Bauweise sowie weitere Patientengebäude. Hinzu kamen außerdem die Anstaltskirche und das Gemeindehaus. Damit hatte die Anstalt gegen Ende des 19. Jahrhunderts eine Kapazität von 950 Patienten. Die architektonische Gestaltung der Gebäude erfolgte sehr schlicht im Stil italienischer Landhäuser, erkennbar u. a. an der relativ flachen Dachneigung sowie dem Dachüberstand der Gebäude.



Foto 2: Anstaltskirche

Quelle: privates Fotoalbum Familie Linde



Foto 3: Totalansicht Landesheilanstalt vom Weinberg aus

Quelle: privates Fotoalbum Familie Linde

### 1934 - 1945: Heeres- und Luftnachrichtenschule

Innerhalb von nur eineinhalb Jahren nahm der Gebäudebestand zwischen 1934 und 1935 exorbitant zu, als die Landesheil- und Pflegeanstalt geschlossen und das Areal zur Heeres-



und Luftnachrichtenschule entwickelt wurde. Insgesamt 160 Gebäude wurden errichtet. Dafür rollten täglich 40 Eisenbahnwaggons mit je 15 Tonnen Baustoffen auf das Gelände.

Das Baugeschehen erfolgte unter dem Deckmantel der Errichtung einer "Nudelfabrik", weil der Aufbau der Luftwaffe, zu der auch die Nachrichtentruppen gehörten, aus dem Versailler Vertrag heraus untersagt war.



Foto 4: Mannschaftsunterkünfte, 1935

Quelle: Stadtarchiv



Foto 5: Heeres- u. Luftnachrichtenschule, Schulkomplex 1935

Quelle: Stadtarchiv

Die Anlage war in zwei funktional getrennte Bereiche gegliedert, den Schul- und den Wohnstättenkomplex. Die Schule bestand aus zwei großzügig angelegten Carrés, die an barocke Schlossanlagen erinnerten. Zwischen den beiden Komplexen der Heeres- und der Luftnachrichtenschule lag der Exerzierplatz mit zwei Pförtnerhäuschen im Eingangsbereich. Im rückwärtigen Bereich wurden die Mannschaftsunterkünfte errichtet.

Als strukturell eigenständiger Teil der Kasernenanlage reihten sich sieben in sich geschlossene Kasernenhöfe entlang der Ringallee auf. Sie bestanden aus einem straßenbegleitenden Schulungsgebäude, zwei flankierenden Unterakunftsgebäuden und einer über 100 m langen Fahrzeuggarage. Die Ringallee, die den Straßenrand säumenden Platanen und die ausgedehnten Grünflächen zwischen den Häusern lassen die in den 1920er Jahren modern gewordene städtische Struktur der Gartenstadt erkennen.

### **1945 - 1991: "Garnison Heide" der sowjetischen Streitkräfte**

Nach dem Ende des 3. Reiches im April 1945 wurde das nahezu unzerstörte Kasernengelände zunächst von der 104. Infanteriedivision "The Timber Wolves" der US-Armee besetzt. Ab Sommer 1945 übernahmen sowjetische Streitkräfte die Kasernenanlage.

Bis 1991 waren in der "Garnison Heide" ständig bis zu 9.000 sowjetische Soldaten und Offiziere mit ihren Familien untergebracht. Das Garnisonsgelände wurde mit einer geschlossenen Mauer umgeben und war damit zur Außenwelt nahezu hermetisch abgeriegelt. Der vorhandene Gebäudebestand wurde durch die sowjetische Garnison voll belegt und im Verlauf der 45 Nutzungsjahre durch mehrere Wohngebäude und eine Vielzahl von Fahrzeuggaragen, Werkstattgebäuden und Tankstellen ergänzt. Unterlassene und nicht fachgerechte Instandsetzungsarbeiten, unzuweckmäßige Nutzungen - besonders der Bereiche der ehemaligen Landesheilanstalt - führten bis 1990 zum weitgehenden Verschleiß der Gebäudesubstanz und Außenanlagen.

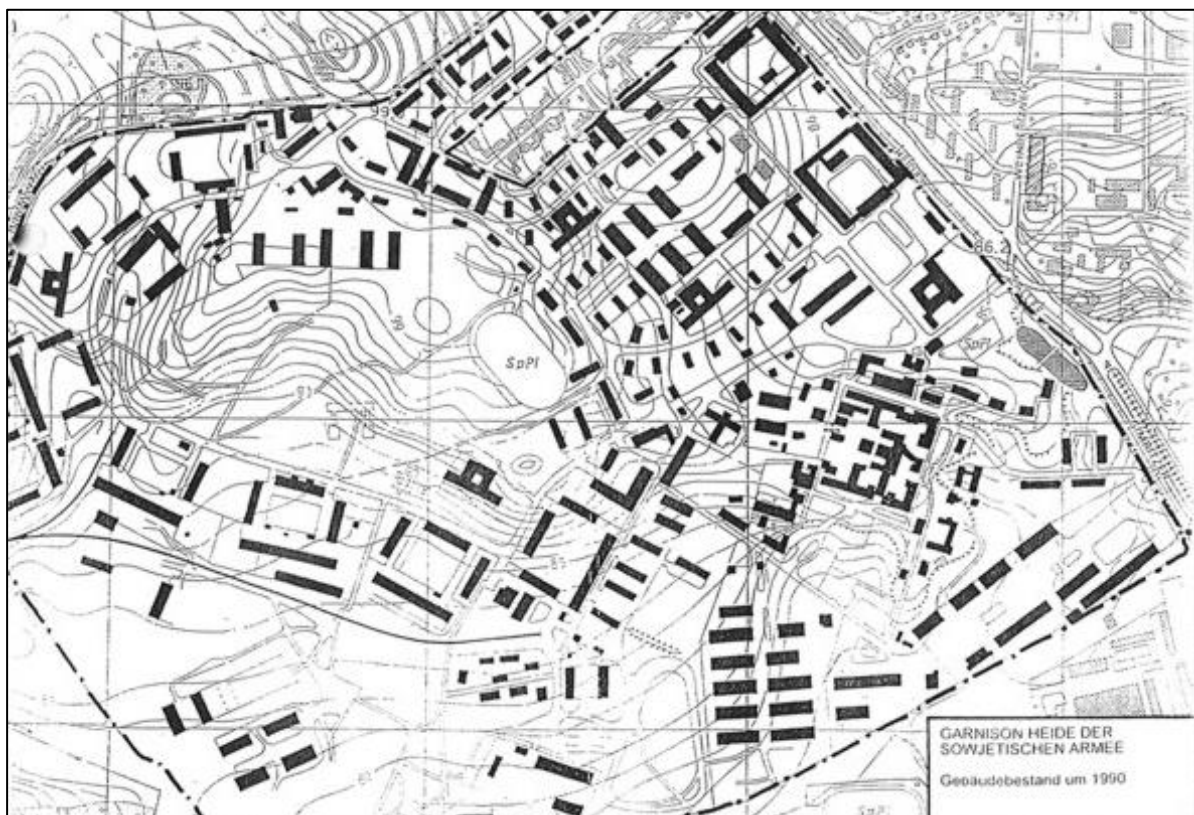


Abb. 2: Gebäudebestand Heide Süd 1990

Quelle: Stadtarchiv

Die als Krankenpavillons der ehemaligen Landesheilanstalt errichteten Klinkerbauten waren als Offizierslazarett mit Röntgenstation, Apotheke und Behandlungszimmern eingerichtet. Die ehemalige Anstaltskirche hatte man als Turnhalle, das benachbarte Gesellschaftshaus als Basketballsaal umfunktioniert. Ein Gebäudeteil der ehemaligen Anstalt war als Garnisonsgefängnis zweckentfremdet. Unweit der Kirche befand sich der Wirtschaftsbereich der Garnison mit eigener Schweinemastanlage. Im gesamten Gelände verteilt fanden sich

Tankstellen mit Tanklagern für Öl und Benzin. Die Lehrgebäude der ehemaligen Heeres- und Luftnachrichtenschule wurden entsprechend weitergenutzt, ebenso das Offizierskasino, Versorgungsbauten und Unterkunftsgebäude.



Foto 6: Offizierskasino, innen

Quelle: Stadtarchiv



Foto 7: Umnutzung Anstaltskirche in Sporthalle

Quelle: Stadtarchiv



Foto 8: Verabschiedung der sowjetischen Streitkräfte 1991

durch OB Dr. Rauen, Quelle: Stadtarchiv

Die russische Garnison Heide wurde im Juli 1991 offiziell durch den damaligen Oberbürgermeister der Stadt Halle (Saale), Dr. Klaus Rauen, zur Rückkehr in Ihre Heimat verabschiedet.

### Nutzung von Teilgebiet durch die Staatssicherheit 1969- 1989

Innerhalb des Entwicklungsgebietes befinden sich auch Überreste der Gebäude und Außenanlagen der ehemaligen Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) (Gimritzer Damm; Blücherstraße, Selkestraße). Insgesamt umfasste das Areal eine Fläche von ca. 10,8 ha. Es wurde zu wesentlichen Teilen zwischen 1969 und 1974 errichtet und bis 1982/1985 sowie 1988 um weitere Gebäude ergänzt. Zu den Gebäuden gehörten Verwaltungsbauten, Sozialgebäude, Schulungsgebäude, Medizinischer Dienst, zahlreiche Garagen, gestaltete Freiflächen und die das Gelände abschirmenden und zugleich sichernden Mauern, Zaune und Wachtürme. Die Bezirksverwaltung (BV) Halle des MfS war zuständig für



31 Abteilungen, 23 Kreisdienststellen und 3 Objektdienststellen (Leuna, Buna, Bitterfeld). 1989 waren allein in der Bezirksverwaltung 1919 Mitarbeiter beschäftigt. Die ehemalige Bezirksverwaltung Halle des Ministeriums für Staatssicherheit und Kreisdirektion Halle-Neustadt wurde 2021 durch Denkmalausweisung nach § 2 (2) 1 DenkmSchG LSA als Baudenkmal ausgewiesen. Die zum Baudenkmal gehörenden denkmalkonstituierende Bauten, Ausstattungsstücke und Zubehör sind in Abb. 9 dargestellt.

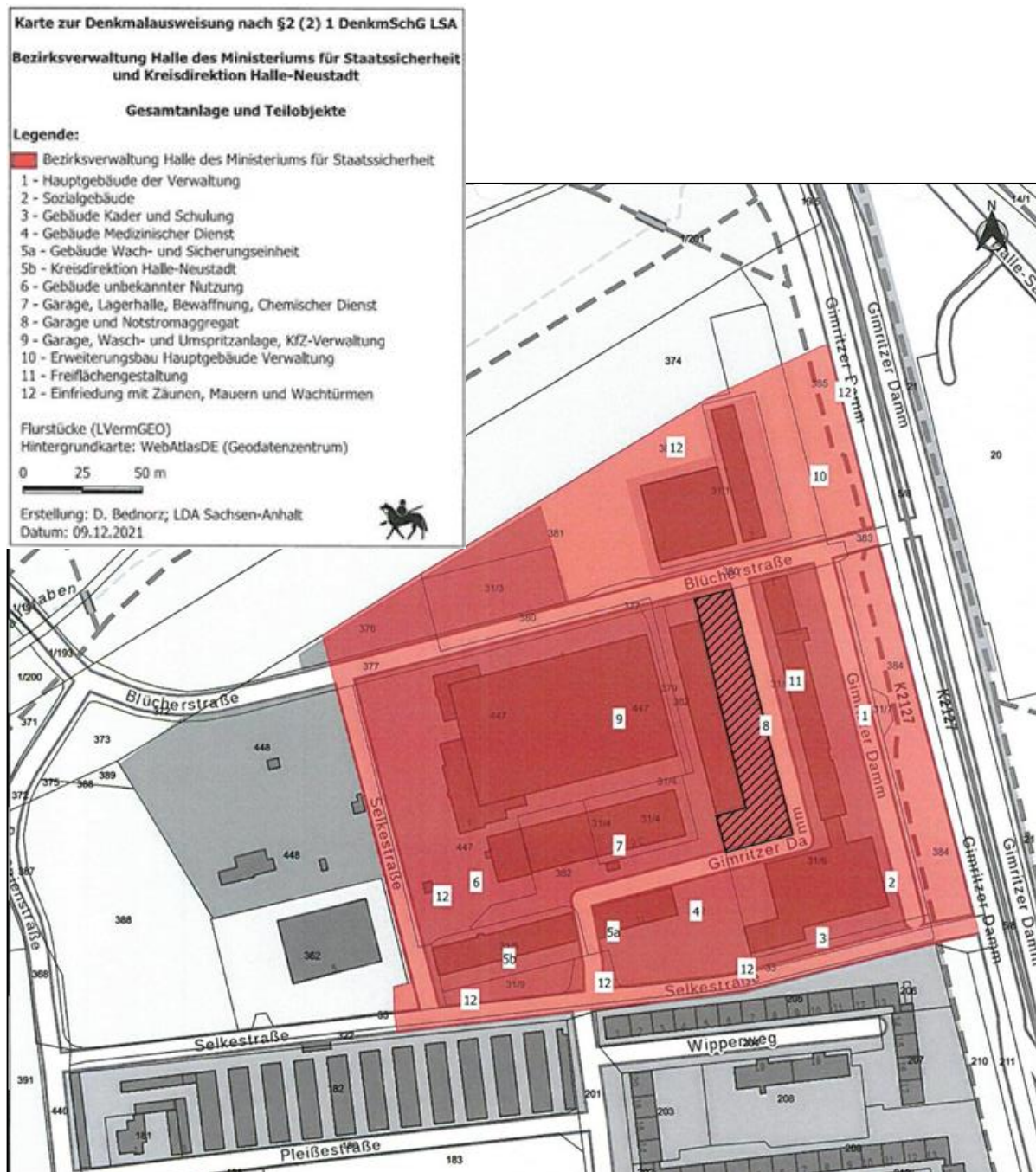


Abb. 3: Übersicht Denkmalbereich Bezirksdirektion

Quelle: Denkmalausweisung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, 2021



## Vorbereitung der Nachnutzung: 1991-1994

Nach dem Abzug der GUS-Truppen gingen die Flächen der ehemaligen Garnison in das Eigentum des Bundes über. Die Stadt Halle (Saale) war sich trotz des Zustandes der ungeheuren Potentiale für die Stadtentwicklung, die in einer Revitalisierung der Flächen steckte, bewusst.

Ein erster Anspruch der Stadt Halle auf das ehemalige Garnisonsgelände wurde bereits Mitte 1991 durch den Stadtratsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 32 Heide-Süd geltend gemacht. Im Anschluss daran erfolgten erste Voruntersuchungen zur Ausweisung eines Entwicklungsgebiets und eine Rahmenplanung sowie ein Nutzungskonzept erarbeitet.

1994 kam es zum Abschluss des Kaufvertrages zwischen Bund und Stadt Halle (Saale) über 134 ha der ehemaligen Garnison. Das Land Sachsen-Anhalt erwarb im gleichen Zeitraum ca. 19 ha der Konversionsfläche zur Nutzung für universitäre Zwecke.



Foto 9: Abriss Gebäude in Heide Süd.

Quelle: Stadtarchiv

Eine der wesentlichen Aufgaben für die Stadt Halle bestand zunächst in der Beseitigung der aufgrund der jahrelangen militärischen Nutzung verursachten Altlasten. Bereits durch den Bund waren frühzeitig erste grobe Untersuchungen in Auftrag gegeben worden, die eine Vielzahl von Altlastenverdachtsflächen festgestellt haben. Hinzu kamen Kampfmittel aus unterschiedlichsten Epochen, die zu beseitigen waren.

### 3. Das Entwicklungsgebiet Heide Süd

#### 3.1 Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Verbunden mit dem Investitions- und Wohnungsbauandgesetz, das 1993 in Kraft trat, wurde das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs (BauGB) übernommen (§§ 165-171 BauGB).

*§165 BauGB (2): „Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen [...] sollen **Ortsteile** und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer **städttebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung** zugeführt werden“.*

Das Baugesetzbuch stellt unter dem § 165 das gesamte Verfahren für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung dar: von den inhaltlichen Voraussetzungen und der Gebietsauswahl über die vorbereitenden Untersuchungen (VU) bis zur förmlichen Festlegung durch kommunale Satzung und anschließenden Mitteilungspflichten ans Grundbuchamt.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind durch folgende bodenpolitische Merkmale gekennzeichnet<sup>1</sup>:

- Sachliches und zeitliches Sonderrecht (Verpflichtung zur zügigen Durchführung)
- Städtebauliche Gesamtmaßnahme (koordinierte Entwicklung nach flächendeckendem Gesamtkonzept, es sind ohne Verzug Bebauungspläne für den Geltungsbereich aufzustellen)
- Besondere finanzierungsrechtliche und förderungsrechtliche Vorschriften
- Besondere bodenrechtliche Befugnisse (u.a. besondere Genehmigungspflichten, Vorkaufsrechte)

Während viele der o.g. Merkmale auch auf Sanierungsgebiete zutreffen, gelten für Entwicklungsmaßnahmen folgende Besonderheiten:

- Es besteht eine umfassende Grunderwerbspflicht. Die Gemeinde soll gemäß § 166 Abs. 3 BauGB „die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben“.

---

<sup>1</sup> „Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“, Lemmen, Franz-Josef, 1993, S.6

- Gemäß § 169 Abs. 3 ist die Enteignung in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet auch ohne Bebauungsplan möglich. Aus diesem Grund sind die inhaltlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer Entwicklungssatzung durch die Gemeinde vergleichsweise streng, und Entwicklungsmaßnahmen werden auch als „schärfstes Schwert“ im Städtebaurecht bezeichnet<sup>2</sup>. Das Vorliegen der entsprechenden Festlegungsvoraussetzungen muss gemäß § 165 Abs. 4 im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen werden.

Darüber hinaus verfolgen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auch distributive Zwecke<sup>3</sup>, wie bspw. die Verhinderung von Bodenspekulation, die Nutzbarmachung maßnahmenbedingter Bodenwertsteigerungen für die Allgemeinheit und damit verbunden die Finanzierung entwicklungsbedingter Infrastrukturmaßnahmen, die Mobilisierung von Bauland zur Schaffung von Bauland zur Schaffung von Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung. Aufgrund ihrer Komplexität sind Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nur mit einem erheblichen Personaleinsatz zu bewältigen. Aus diesem Grund eröffnet das Baugesetzbuch mit § 167 die Möglichkeit der Übertragung von Aufgaben an „geeignete Beauftragte“, insbesondere an einen Entwicklungsträger - ähnlich des Sanierungsträgers in einem Sanierungsgebiet.

Der heutige Stadtteil Heide-Süd eignete sich aus verschiedenen Gründen also sehr gut für das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Allein die Größe des zu entwickelnden Gebiets des ehemaligen Garnisonsgeländes mit über 200 ha Fläche verdeutlicht, dass es sich um eine für die Stadt „besondere städtebauliche Maßnahme“ handelte, die nur als Gesamtmaßnahme umgesetzt werden konnte. Auch das Vorliegen eines öffentlichen Interesses für die Umnutzung lag auf der Hand. Vor dem Hintergrund der sozialen, demographischen und wirtschaftlichen Herausforderungen kurz nach der Wende, barg die Fläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Verfügbarkeit für die Gemeinde trotz der vorhandenen Altlastenproblematik große Potentiale. Die vorhandenen baulichen Zeitzeugen der wechselseitigen Geschichte des Stadtteils Heide-Süd machen neben den erwähnten bestehenden Grünstrukturen den besonderen Reiz des Areals aus und

---

<sup>2</sup> Runkel 2008, zit. Schmidt-Eichstädt, Komm.z. BauGB, 85, § 165, Rn. 2; Mai 2013

<sup>3</sup> „Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“, Lemmen, Franz-Josef, 1993, Lemmen 1993, S.99

verschaffen dem zu bildenden neuen Stadtteil wesentliche Vorteile gegenüber vergleichbaren Stadterweiterungen auf der „grünen Wiese“. Der erhaltenswerte Gebäudebestand wurde ebenso in die Planung integriert wie die Ringstraße als Hauptschließung und die vorhandenen Bäume.

Die Stadt Halle (Saale) hat von der Bundesrepublik Deutschland am 8. Dezember 1994 einen überwiegenden Teil des ehemals militärisch genutzten Garnisonsgeländes „Heide“ erworben und ist damit seiner umfassenden Grunderwerbspflicht nachgekommen. Die erste Aufgabe der Stadt für die Zeit nach dem Erwerb bestand zunächst darin, den Zutritt zu regeln, um Gefahren für die Allgemeinheit auszuschließen. Das Gelände musste dafür zunächst von Altlasten beräumt werden und die noch vorhandenen Gebäude, Gruben, Tankanlagen und sonstige auf der Liegenschaft verbliebene Gerätschaften gesichert werden.

Insgesamt wurden über 920.000 Tonnen Boden behandelt und wieder eingebaut oder entsorgt. Darüber hinaus wurden in erheblichem Umfang Massen kontaminierter Bausubstanz, Tankanlagen, Asbest und Kampfmittel entsorgt.



Abb. 4: Gebäudebestand 1991

Quelle: Stadt Halle (Saale)



Abb. 5: Gebäudebestand 1997

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Erst dann konnte mit den städtebaulichen Planungen begonnen werden. Zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB auf dem erworbenen Gelände hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 12. April 1995 die Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Halle (Saale) „Heide-Süd“ beschlossen.



### 3.2 Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele werden in der Begründung zur Entwicklungssatzung aufgeführt.

Demnach soll Heide Süd in Abstimmung mit dem Bund und dem Land Sachsen- Anhalt entwickelt werden als

- zweiter Schwerpunkt (neben der Innenstadt) für die Erweiterung der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg mit Forschungs- und Lehreinrichtungen (insbesondere für Naturwissenschaften),
- Standort für außeruniversitäre Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen (wie Max-Planck-Institute, Einrichtungen der Blauen Liste u. a.),
- Entwicklungsschwerpunkt für Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit der Universität, den genannten außeruniversitären Einrichtungen und dem Technologie- und Gründerzentrum Am Weinberg,
- Standort für Bundes- und Landesbehörden,
- geeigneter Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Neubau eines Krankenhauses) und für in Heide-Süd und Umgebung ansässige Unternehmen (Kongress- und Tagungszentrum, Ausstellung, Hotel, Gastronomie u. a.),
- Schwerpunkt für den Wohnungsbau für 4000 - 5000 Einwohner, wobei der soziale Wohnungsbau gebührend berücksichtigt werden soll.

Durch den Ausbau der Lehr- und Forschungseinrichtungen können Ziele der Landesplanung umgesetzt werden.

Als Entwicklungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Heide-Süd zugleich Entlastungsfunktionen für die Innenstadt. In der Wohnungsbauentwicklungsplanung ist Heide-Süd die größte zusammenhängende kommunale Fläche, die durch die Stadt kurz- und mittelfristig entwickelt werden kann. Teile der vorhandenen Bausubstanz (ehem. Landeskrankenanstalt aus dem 19. Jahrhundert, Heeres und Luftwaffennachrichtenschule 1936/38) stehen unter Denkmalschutz. Konkretisiert und fortgeschrieben wurden die Entwicklungsziele durch die im weiteren Zeitverlauf beschlossenen städtebaulichen Planungen, insbesondere die Teilbebauungspläne des Bebauungsplanes Nr. 32 (s. Kapitel 3.3).



Abb. 6: Masterplan Heide Süd 1995

Quelle: Stadt Halle (Saale)

### 3.3 Städtebauliche Planungen

Neben der gemäß § 165 BauGB erforderlichen „Entwicklungssatzung“ hat die Gemeinde gemäß § 166 auch die Pflicht, für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Die Bebauungspläne stellen eine Fortschreibung und Detaillierung der Entwicklungsziele dar.

Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (z. B. Wohnhäuser, Garagen, bauliche Nebenanlagen) sind die Bebauungspläne Heide-Süd. Die Bebauungspläne (B-Pläne) sind in der Folge ihrer geplanten, und überwiegend auch erlangten Rechtskraft (ab 1997) mit den Ziffern 32.1, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9 und 32.10 bezeichnet.

In den Bebauungspläne Nr. 32.1, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9 und 32.10 Heide Süd schafften überwiegend Planungsrecht für die Wohnnutzung, ergänzt durch die Versorgung der Gebiete dienende Nutzungen.

Die Bebauungspläne Nr. 32.3 und 32.4 waren die Grundlage für die Entwicklung des Technologieparks.

Der Bebauungsplan Nr. 32.2. war ursprünglich der Planungsrechtschaffung für das Teilgebiet der Landesliegenschaften um den in Heide-Süd gelegenen Universitätscampus vorbehalten. Allerdings erübrigte sich für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

- Aufgrund der vorgesehenen Umnutzung des umfangreichen baulichen Bestandes gab es im Bereich der Landesliegenschaften einen sogen. Bebauungszusammenhang, der Genehmigungsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB bildete. Damit bestand kein unmittelbares Planerfordernis, wie etwa auf den Flächen, welche die Stadt Halle für den Wohnungsbau auf den südlich anschließenden Teilen der ehem. militärischen Liegenschaften entwickelte.
- Die Entwicklung der Landesliegenschaften erfolgte in enger Abstimmung mit dem Entwicklungsträger und der Stadt Halle (Saale) entsprechend der formulierten Entwicklungsziele. Das Land Sachsen-Anhalt realisierte auf der ca. 19 ha großen Fläche einen naturwissenschaftlichen Campus der Martin-Luther-Universität. Regelmäßige jour-fixe Termine mit Vertretenden der Universität, des Landesbetriebs



Bau, des Entwicklungsträgers und der Stadt Halle sicherten die strategische Ausrichtung der Planung entsprechend der Entwicklungsziele. Ein Masterplan der Universität stellte die entwicklungszielkonformen Investitionsabsichten auf den Landesliegenschaften dar.

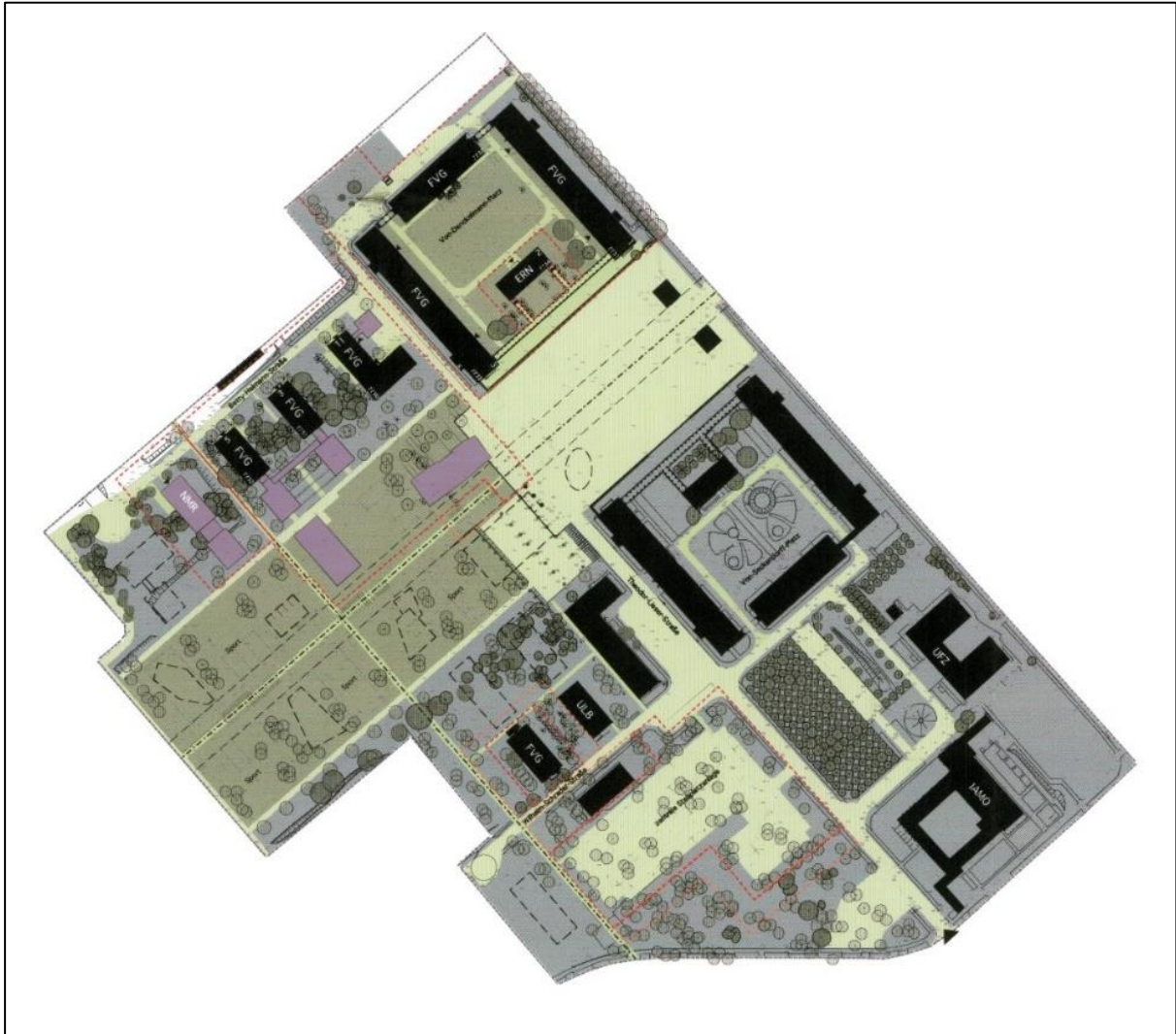


Abb. 7: Masterplan des Landesbetriebs Bau vom 1.8.2005 Plan Nr. 0506-VE 10

Entwurfsverfasser: Dane Landschaftsarchitekten BDLA

Im Bereich der Süd-Ost-Ecke des Hubertusplatzes wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 Planungsrecht für einen Verbrauchermarkt geschaffen, der auch die Nahversorgungsfunktion der Teile des Wohngebietes Heide-Süd erfüllte.



Mit folgenden Beschlüssen und städtebaulichen Planungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme (chronologisch) hat die Stadt den Vorgaben des Entwicklungsrechts entsprochen:

- |             |   |
|-------------|---|
| 10.07.1991  | Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Heide-Süd  |
| 22.09.1993  | Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Halle zur Rahmenplanung und zum Nutzungskonzept für Heide-Süd   |
| 15.12.1993  | Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung                            |
| 12.04.1995  | Stadtratsbeschluss über die Entwicklungssatzung Heide-Süd   |
| 03.11.1995  | Bekanntmachung der Entwicklungssatzung im Amtsblatt   |
| 01.-11.1995 | kooperatives Planungsverfahren für die Masterplanung des 1. Bauabschnitts Wohnungsbau   |
| 02.04.1997  | Satzungsbeschlüsse des Stadtrates zu den Bebauungsplänen Nr. 32.1 (Wohnungsbau 1. Bauabschnitt) sowie 32.3 und 32.4 Wissenschaft und Innovationspark (WIP) 2. und 3. Bauabschnitt |
| 04.03.1999  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.7 Heide Süd  |
| 04.03.1999  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide Süd  |
| 24.03.1999  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.1 Heide Süd, 1. Änderung   |
| 19.11.2003  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd  |
| 03.05.2005  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide Süd, 1. Änderung   |
| 14.12.2005  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.9 Heide Süd  |
| 2013        | städtebaulicher Wettbewerb 32.6   |
| 29.06.2011  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide Süd, 2. Änderung   |
| 31.08.2011  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd, 1. Änderung   |
| 24.10.2014  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide Süd   |
| 15.11.2015  | Satzungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165   |
| 11.11.2017  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide Süd  |
| 22.11.2017  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide Süd, 1. Änderung 1. Teil   |
| 25.04.2018  | Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide Süd, 3. Änderung   |
| 13.09.2022  | Satzungsbeschluss 32.5 Heide Süd, 2. Änderung   |

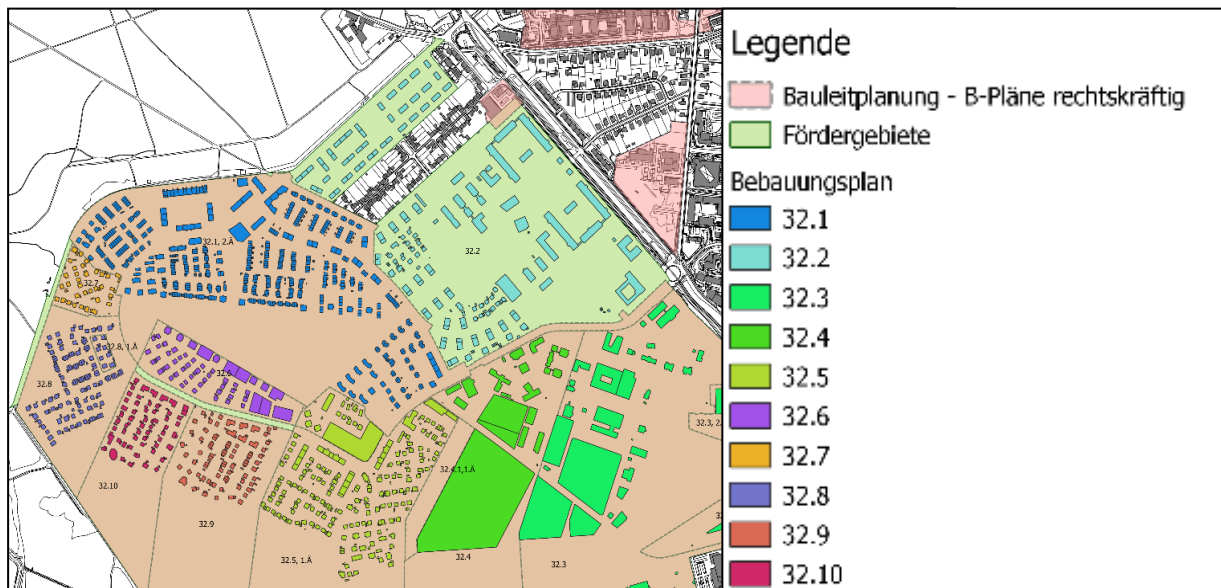


Abb. 8: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne in Heide-Süd, Stand 8/24

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Im Folgenden soll ein kurzer inhaltlicher Überblick über die verschiedenen Bebauungspläne gegeben werden. Die Visualisierungen beinhalten jeweils einen Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Stadt Halle (Saale) sowie ein Luftbild (Drohnenaufnahme vom 21.08.2023; Quelle: Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung).

## Bebauungspläne zur Umsetzung des Entwicklungsziels „Wohnungsbau“.

### Bebauungsplan Nr. 32.1 Heide Süd:

Das Plangebiet befindet sich an der Scharnhorststraße und der Gneisenaustraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 32.1 hat zwei Änderungen erfahren.

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist am 27. November 1997 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung ist am 06. April 2000 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung ist am 02. Juli 2003 in Kraft getreten.

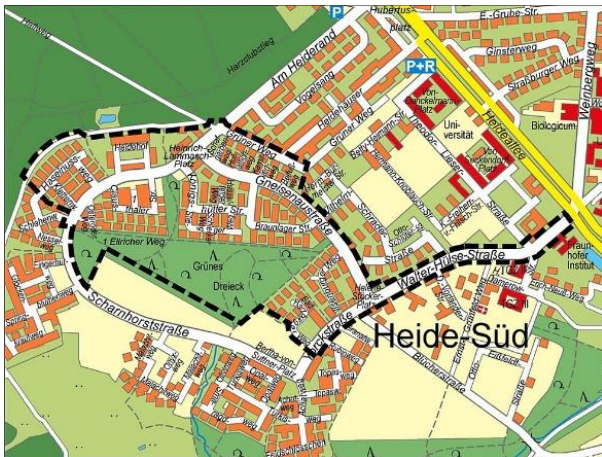


Abb. 9: Geltungsbereich B-Plan 32.1 Heide Süd  
 Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 10: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.1 Heide Süd  
 Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide Süd

Das Plangebiet befindet sich an der Scharnhorststraße und der Yorkstraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 32.5 hat zwei Änderungen erfahren.

Der Bebauungsplan ist am 04. März 1999 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung ist am 03. Mai 2005 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung ist am 06.04.2023 in Kraft getreten.



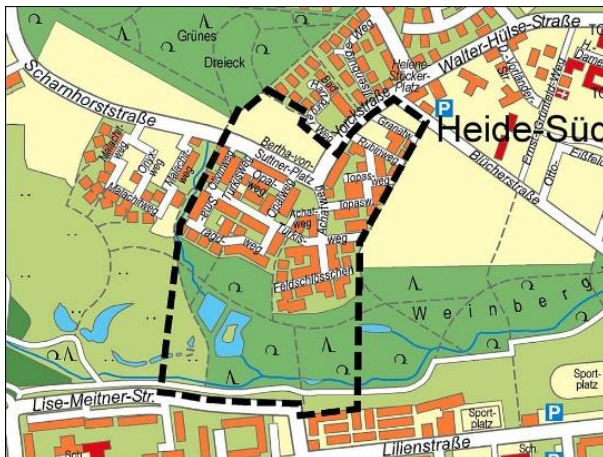


Abb. 10: Geltungsbereich B-Plan 32.5 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 11: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.5 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide Süd

Das Plangebiet befindet zwischen der Scharnhorststraße und dem Stadtteilpark „Grünes Dreieck“ im Stadtviertel Heide-Süd. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung am Standort getroffen werden. Es sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Straßenverkehrs- und Grünflächen festgesetzt.



Abb. 11: Geltungsbereich B-Plan 32.6 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 12: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.6 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 32.7 Heide Süd

Das Plangebiet befindet sich an der Scharnhorststraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.



Der Bebauungsplan ist am 04. März 1999 in Kraft getreten.

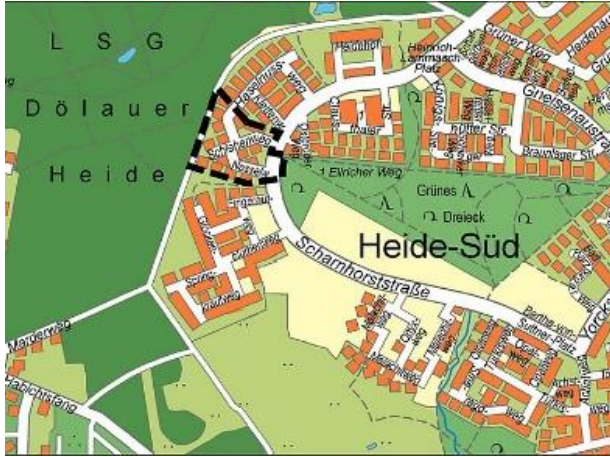


Abb. 12: Geltungsbereich B-Plan 32.7 Heide Süd  
 Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 13: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.7 Heide Süd  
 Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd

Das Plangebiet befindet sich an der Scharnhorststraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist am 19. November 2003 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 32.8 hat eine Änderung erfahren. Die 1. Änderung ist am 21. September 2011 in Kraft getreten.



Abb. 13: Geltungsbereich B-Plan 32.8 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 14: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.8 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 32.9 Heide Süd

Das Plangebiet befindet sich an der Scharnhorststraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist am 15. März 2006 in Kraft getreten.



Abb. 14: Geltungsbereich B-Plan 32.9 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 15: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.9 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)



### Bebauungsplan Nr. 32.10 Heide Süd

Das Plangebiet befindet sich an der Scharnhorststraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist am 24. Oktober 2014 in Kraft getreten.



Abb. 15: Geltungsbereich B-Plan 32.10 Heide Süd  
 Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 16: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.10 Heide Süd  
 Quelle: Stadt Halle (Saale)

## Bebauungspläne zur Umsetzung des Entwicklungsziels „Arbeiten und Forschen“

### Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide Süd:

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Blücherstraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, die der Ansiedlung von Unternehmen der Wissenschaft und Wirtschaft dienen, sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 32.3 hat zwei Änderungen erfahren.

Der Bebauungsplan ist am 29. Januar 1998 in Kraft getreten. Die 2. Änderung ist am 17. August 2011 in Kraft getreten. Die 3. Änderung ist am 30. Mai 2018 in Kraft getreten.

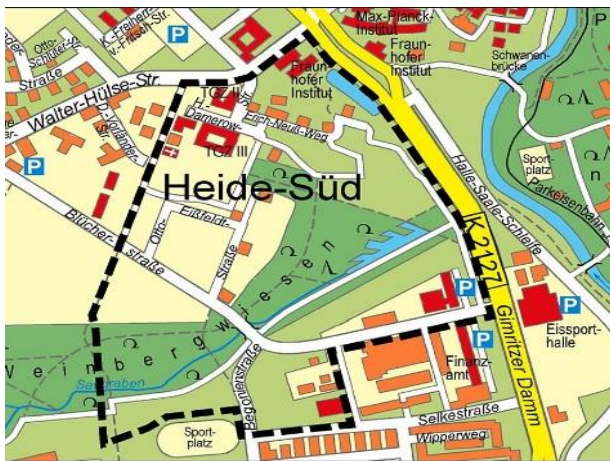


Abb. 16: Geltungsbereich B-Plan 32.3 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 17: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.3 Heide Süd  
Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide Süd:

Das Plangebiet befindet sich beidseitig der Blücherstraße im Stadtviertel Heide-Süd. Es sind Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, die der Ansiedlung von Unternehmen der Wissenschaft, der Wirtschaft und von Handel und Dienstleistungen dienen, sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 32.4 hat eine Änderung erfahren. Der Bebauungsplan ist am 29. Januar 1998 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (Teil 1) ist am 09. Dezember 2017 in Kraft getreten.



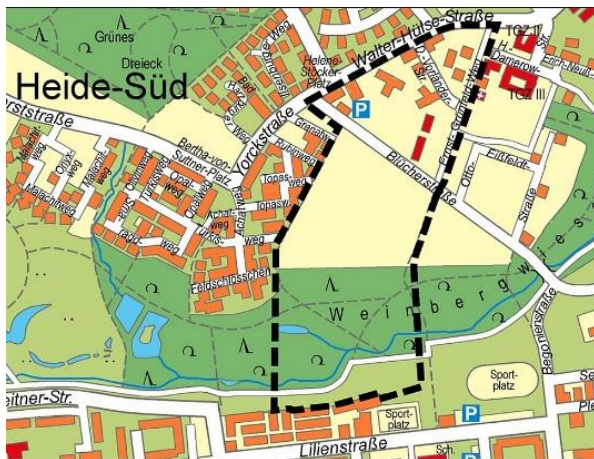


Abb. 17: Geltungsbereich B-Plan 32.4 Heide Süd

Quelle: Stadt Halle (Saale)



Foto 18: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.4 Heide Süd

Quelle: Stadt Halle (Saale)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 Hubertusplatz

Das Plangebiet mit der Adresse Hubertusplatz 1 a liegt im Stadtbezirk West im Stadtviertel Heide-Süd südwestlich der Heideallee. Das Areal wird im Nordwesten von der Straße Heidehäuser, im Nordosten durch die Heideallee, im Südosten durch das Gelände der Martin-Luther-Universität und im Südwesten durch die Wohngrundstücke der Siedlung Heidehäuser begrenzt.

Am Standort Hubertusplatz 1a war ein Lebensmittelmarkt vorhanden, dessen Erweiterung unter Einbeziehung der im Gebäude vorhandenen Leerstandsfläche geplant war. Da mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes innerhalb des bestehenden Gebäudes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, war hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet

„großflächiger Einzelhandel“ notwendig. Darüber hinaus diente der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Südostseite des Hubertusplatzes, da die Vorhabenplanung auch einen Ergänzungsneubau vorsieht. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind planungsrechtliche Festsetzungen



Abb. 18: Geltungsbereich VB-Plan 165 Hubertusplatz

Quelle: Stadt Halle (Saale)

zur baulichen Nutzung und Freiflächengestaltung des Grundstücks Hubertusplatz 1 a getroffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 15. Januar 2016 in Kraft getreten.

### 3.4 Finanzierung

Bei der Vorbereitung und Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme sind zur Finanzierung neben Mitteln der Städtebauförderung zu Beginn Mittel zur Erschließung des Gebietes eingesetzt worden. Im Rahmen der Rückbaumaßnahmen und der weiteren Bauvorbereitung sind maßgeblich Mittel zur Arbeitsförderung zur Anwendung gekommen. Nach Abschluss der Bauvorbereitung konnte mit Mitteln der Arbeitsverwaltung der Weinberg in Heide-Süd wiederhergerichtet werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme haben Mittel aus dem Programm KONVER der EU geleistet. Diese sind für die komplette Erschließung des Technologieparks eingesetzt worden. Ein weiterer Fördergegenstand aus KONVER war die Renaturierung des gesamten südlichen Freiflächenbereichs unmittelbar angrenzend an Halle Neustadt.

Um insbesondere Familien mit Kindern in Heide-Süd anzusiedeln, hat die Stadt zeitweilig finanzielle Unterstützung durch günstigere Grundstücksverkaufspreise angeboten, um die Attraktivität des Gebietes zu steigern.

Die Gesamtkosten für die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd gemäß Endverwendungsnachweis Heide-Süd belaufen sich auf 149.208.449,66 €. Dabei wurden ca. 24.491.701,00 € Fördermittel im Rahmen des Förderprogramms Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verwendet, Eigenmittel zur Gegenfinanzierung der Städtebaufördermittel in Höhe von 12.245.850,51 € sowie weitere 72.205.806,44 € aus Ausgleichsbeträgen und Grundstückverkäufen. Darüber hinaus hat die Stadt zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 40.265.091,72 € eingesetzt, um die Entwicklungsziele zu erreichen.

Die unerwartet hohen Aufwendungen tatsächlicher und finanzieller Art für die Beseitigung der auf der Liegenschaft vorhandenen Altlasten einschließlich der Grundwasserschäden, deren

Ursache teilweise noch nicht abschließend festgestellt werden konnte, hat wesentlich zur langen Laufzeit der Gesamtmaßnahme beigetragen. So bedurfte es mehrerer Jahre bis die Liegenschaft aufgrund der Vielzahl der ungesicherten Gebäude und Tankanlagen und des herumliegenden Militärschrotts überhaupt gefahrlos für die Öffentlichkeit betreten werden konnte.



Foto 19: Panzerhalle

Quelle: Stadt Halle (Saale)

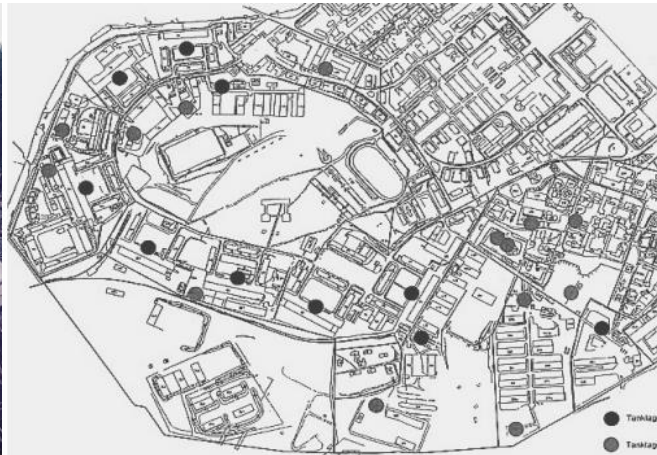


Abb. 19: Übersicht über vorgefundene Tanklager

Quelle: Stadt Halle (Saale), Vorbereitende Untersuchung, 1995

Durch diese zeitliche Verzögerung kam es in der Folge zu nicht unerheblichen Vermarktungsschwierigkeiten für die Grundstücke, da ab dem Jahr 2000 ein Großteil der Nachfrage nach Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau zunächst gedeckt war. Die Vorstellung, Geschosswohnungsbau in der zweifellos hervorragenden Lage der Stadt anzubieten, traf auf eine Nachfrage von Einfamilienhausbewerbern, die ursprünglich nicht vorrangige Zielgruppe gewesen waren. Dies hatte zur Folge, dass mit der weiteren Entwicklung vorrangig Einfamilienhausgrundstücke angeboten wurden. Dafür mussten Umplanungen und Änderungen der Bebauungspläne erfolgen, was ebenfalls zeitlich Verzögerungen mit sich brachte.

Die unterschiedlichen Entwicklungsetappen sind auch aufgrund der erheblichen Altlastenkosten trotz verschiedenster Fördermöglichkeiten nicht ohne Auswirkungen auf den städtischen Haushalt geblieben. So hat die Stadt in erheblichem Umfang Vorfinanzierungsleistungen erbringen müssen, um die Maßnahme durchzuführen und musste einen wesentlichen Teil der Kosten der Maßnahme ohne Förderung finanzieren.

Neben den öffentlich getätigten Investitionen durch Stadt, Land, Bund und Europäische Union wurden in erheblichem Umfang auch Investitionen durch private Investorinnen und Investoren



getätigt. Im Falle der Sanierung von Bestandsgebäuden können stellt die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Steuervorteilen (erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h des Einkommensteuergesetzes) einen besonderen Anreiz dar. Grundlage hierfür ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt vor Umsetzung der Maßnahme.

In den Jahren zwischen 2004 und 2022 schlossen private Bauherrinnen und Bauherren mit der Stadt bei über 20 Einzelbauvorhaben eine sogenannte Modernisierungsvereinbarung ab. Für den Großteil dieser Bauvorhaben wurden im Anschluss an durchgeführte Modernisierungen und Instandsetzungen Anträge auf Ausstellung von § 7h Bescheinigungen gestellt.

### 3.5 Entwicklungsverfahren und Akteure

Die klassischen Bestandteile des städtebaulichen Entwicklungsverfahrens sind gemäß § 165 BauGB in Verbindung mit §§ 137 ff BauGB:

- Die vorbereitenden Untersuchungen – wurden für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd mit Beschluss zur Durchführung der Voruntersuchungen vom 15.12.1993 eingeleitet. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen bildet der Untersuchungsbericht vom 20.2.1995 ab.
- Die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes – durch Satzung vom 23.10.1995
- Die Bestimmung der Zwecke und Ziele der städtebaulichen Entwicklung – Ausgehend von den Erkenntnissen aus den vorbereitenden Untersuchungen wurden im Rahmen der Entwicklungssatzung die Entwicklungsziele 1995 wie folgt formuliert: „Zur Deckung des in der Stadt Halle vorhandenen dringenden und erheblichen Bedarfs an Wohnungen, zur Erweiterung der Martin-Luther-Universität und zur Ansiedlung anderer außeruniversitärer Einrichtungen, zur Schaffung von wohnungsnahmen Arbeitsstätten in Gewerbe-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen ... wird im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung das Gebiet... als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgesetzt.“ (Auszug aus der Entwicklungssatzung Heide-Süd). Die Entwicklungsziele wurden im Folgenden durch verschiedene informelle und formelle Planungen präzisiert,
- Die städtebauliche Planung – zur Präzisierung der Entwicklungsziele verzeichnet die Entwicklungsmaßnahme eine Reihe von städtebaulichen Planverfahren, wie dem



Kooperativen Planverfahren für den 1. Bauabschnitt im Wohnungsbaubereich (1996), Rahmenplan Heide-Süd in mehreren Fortschreibungen, dem Gutachterverfahren zum Bertha-von-Suttner-Platz (1998), European-Wettbewerb 7 (2006) sowie darauf aufbauend die Planungsrechtschaffung mittels Angebotsbebauungspläne

- Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme – erfolgte in Heide-Süd ausgehend vom Beschluss des Stadtrates (damals Stadtverordnetenversammlung) im Zeitraum vom 23.10.1995 bis zum Zeitpunkt der Aufhebung. Mit der Durchführung verbunden sind alle organisatorischen, fiskalischen, sanierungstechnischen und baulichen Maßnahmen, die aus der Konversionsfläche „Garnison Heide“ den jüngsten Stadtteil Halles haben entstehen lassen.
- Der Abschluss der städtebaulichen Entwicklung – erfolgt regelmäßig durch Aufhebungssatzung. Für die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd wird die Aufhebungssatzung zur Beschlussfassung in den Stadtrat in seine Sitzung am ... eingebracht, da die städtebauliche Entwicklung erfolgreich abgeschlossen worden ist.

Träger der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Gemeinde, die sich gemäß § 167 BauGB zur Erfüllung der äußerst umfangreichen und komplexen Aufgaben eines Entwicklungsträgers bedienen kann.

Die Aufgaben des Entwicklungsträgers bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd nahmen von 1995 – 2001 die WestGkA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH (im Folgenden: WestGkA), 2001 -2015 die SALEG mbH und 2016-2024 die EVG (Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle) wahr. Die Aufgaben des treuhänderisch agierenden Entwicklungsträgers betrafen u.a. die Koordinierung der Altlastenuntersuchungen und –sanierungen sowie der Untersuchungen zu Munition und Kampfmitteln, die Organisation und Betreuung der städtebaulichen Planung, das Akquirieren und die Betreuung von Fördermitteln, die Baureifmachung der Grundstücke, die Ausschreibung und baubegleitende Betreuung der Erschließung und Renaturierung, die Weiterveräußerung der baureifen Grundstücke an Bauträger und Enderwerber, Öffentlichkeitsarbeit etc.

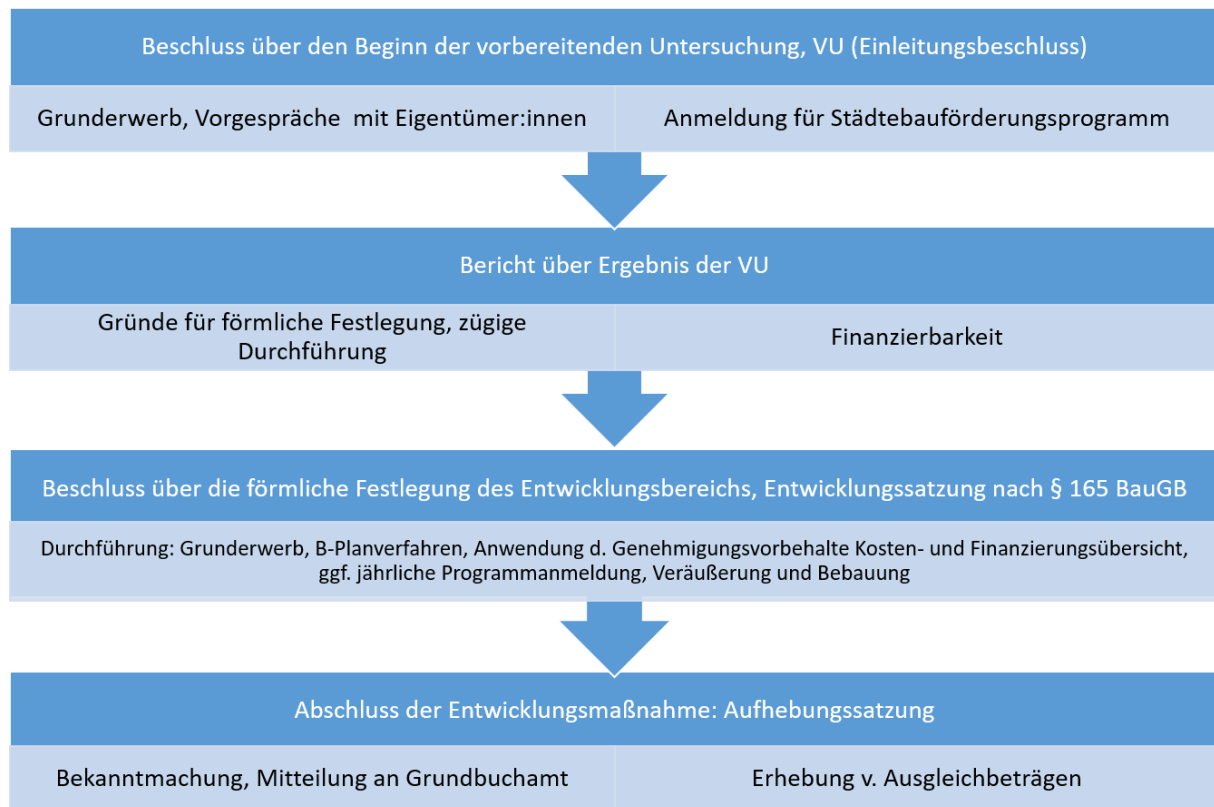


Abb. 20: Ablaufschema einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Zur Koordinierung und Abstimmung der mit der Entwicklungsmaßnahme verbundenen Aufgaben wurde im gesamten Durchführungszeitraum das Instrument des zweiwöchentlich stattfindenden jour-fixes Heide-Süd genutzt, der regelmäßig die Akteure des Entwicklungsträgers, der Verwaltung und, entsprechend Themen und Bedarf, der Versorgungsträger, Nachauftragnehmer etc. an den gemeinsamen Beratungstisch brachte. Vierwöchentlich gab es eine Rückkopplung zur Leitungsebene des zuständigen Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Umwelt.

Zum Zwecke der Koordinierung der Baumaßnahmen des Landes im Zuge der Entwicklung des naturwissenschaftlichen Universitätscampus existierte ein vergleichbares Gremium aus Vertreterinnen und Vertretern der Martin-Luther-Universität, des Landesbetriebes Bau, des Entwicklungsträgers und der Stadt Halle (Saale), das sich zur Abstimmung in den intensiven Vorbereitungs- und Bauphasen zweiwöchentlich, sonst nach Bedarf, zusammenfand.

Investitionen und Maßnahmen im Bereich des Weinberg Campus´ Heide-Süd wurden bereits in einem sehr frühen Stadium der Entwicklungsmaßnahme zusammen mit der TGZ GmbH besprochen. Die mit Geschäftssitz in Heide-Süd, in der Heinrich-Damerow-Straße 3 ansässige

städtische Tochter TGZ GmbH fungiert dabei als Verbindungsglied zwischen den im Technologie- und Gründerzentrum ansässigen potenziell ausgründungsfähigen Unternehmen und der Stadt als Träger der Entwicklungsmaßnahme. Gemeinsam mit dem Entwicklungsträger und den entsprechenden städtischen Fachbereichen werden daher die Entwicklungen für den Weinberg Campus federführend durch die TGZ GmbH mitgelenkt.

Öffentliche Teilhabe am Prozess der Stadtteilentwicklung Heide-Süd erfolgte über verschiedene Formate. Im Folgenden werden auszugsweise verschiedenste Beteiligungsformate und Beispiele für Öffentlichkeitsarbeit beschrieben, die im Laufe der kurzen Geschichte des jüngsten Stadtteils Heide-Süd erfolgten bzw. stattfanden:

- Amtsblattveröffentlichungen zum Instrument der Entwicklungssatzung (1999) sowie zum bestehenden Angebot von baureifen Einfamilienhausgrundstücken (2011)
- Eröffnung Spielschiff Heide-Süd am 5.5.2001
- Stadtteilstadt anlässlich der Fertigstellung der KONVER Maßnahmen am 16.6.2001
- Bürgerversammlung zur Gestaltung des Grünen Dreiecks 2002
- Gemeinsame Baumpflanzaktionen mit den Anwohnern - Grünes Dreieck, September 2003
- Publikation „Zur Geschichte des Ortes“ – Broschüre 2004
- Ausstellung zu den Ergebnissen des EUROPAN 7 Wettbewerbs im Ratshof Juni 2004
- Eröffnungsfeier Wasserspielplatz 2005 im Stadtteilpark Grünes Dreieck
- Instrument der Bürgersprechstunden sowie der Stadtteilkonferenzen bzw. Bürgerforen zur direkten Rückkopplung mit Vertretenden der Stadtverwaltung – Fragen u.a. zu Ansiedlungen im Technologiepark, verkehrsrechtlichen Anordnungen etc.
- Bürgerinformationen zum aktuellen Baugeschehen Heide-Süd über Faltblätter Postwurfsendung und kostenlose Zeitschriften „Hausart“ (Zeitraum 2005 – 2012)
- Quartiersbefragung des Leibnitz-Instituts für Länderkunde 2011 zu Motiven der Wohnstandortentscheidungen
- Internetauftritt zum Stadtteil Heide-Süd
- Vorstellung des Entwicklungsgebietes auf Messen u.a. SaaleBau – jährlich
- Beteiligung des Gestaltungsbeirats der Stadt Halle an öffentlichkeitswirksamen Investitionen, z.B. beim Center für Silizium Photovoltaik des Fraunhoferinstituts 2011 bei den Investitionen der WG FroheZukunft in Yorkstraße und Blücherstraße 2014, zur Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses B-Plan Gebiet 32.6 im Jahr 2014
- Straßenfeste auf Eigeninitiative der Anlieger im Stieger Weg
- Namensfindung „Weinbergwiesen“ durch öffentlichen Aufruf in Tageszeitung/Amtsblatt

- Internetplattform „Sag´s uns einfach“ auf der städtischen Internetseite – als Möglichkeit für Feedbacks und „Kummerkasten“
- Jeweils 2-fache Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen der Aufstellung der Teilbebauungspläne Heide-Süd, teilweise in Form von Bürgerversammlungen, grundsätzlich als Aushang in der Dienststelle und Veröffentlichung im Internet



## 4. Überblick über die Zielerreichung der einzelnen Entwicklungsziele

Im folgenden Kapitel soll die Erreichung der verschiedenen Entwicklungsziele Wohnen, Arbeiten und Forschen, Infrastruktur und Erholung noch einmal ausführlich dargelegt werden.

### 4.1 Entwicklungsziel Wohnen/Wohnungsbau

Mit der Ausweisung von attraktiven Bauflächen in Heide-Süd sollte der Suburbanisierung und dem Wegzug der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Im Endausbau sollten hier 4000-5.000 Menschen in Ein- und Mehrfamilienhäusern wohnen. Inzwischen sind alle Wohnbereiche erschlossen und weitgehend bebaut. Insgesamt hat der neue Stadtteil inzwischen rund 4.500 Einwohnerinnen und Einwohner.

Bauträgerfirmen als auch an Einzelbauherren. Im ersten Bauabschnitt von 1996-1999 lag der Schwerpunkt auf der Errichtung Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit kleinen Grundstücken. Dabei wurde frühzeitig deutlich, dass die Planungen anpassungsfähig sein müssen. Während die ursprüngliche Konzeption für den Wohnungsbaubereich Geschosswohnungsbauten mit einem großstädtischen Charakter vorsah, musste festgestellt werden, dass eine Nachfrage für diese Wohnungstypen Ende der Neunzigerjahre des letzten Jahrhunderts kaum noch feststellbar war.

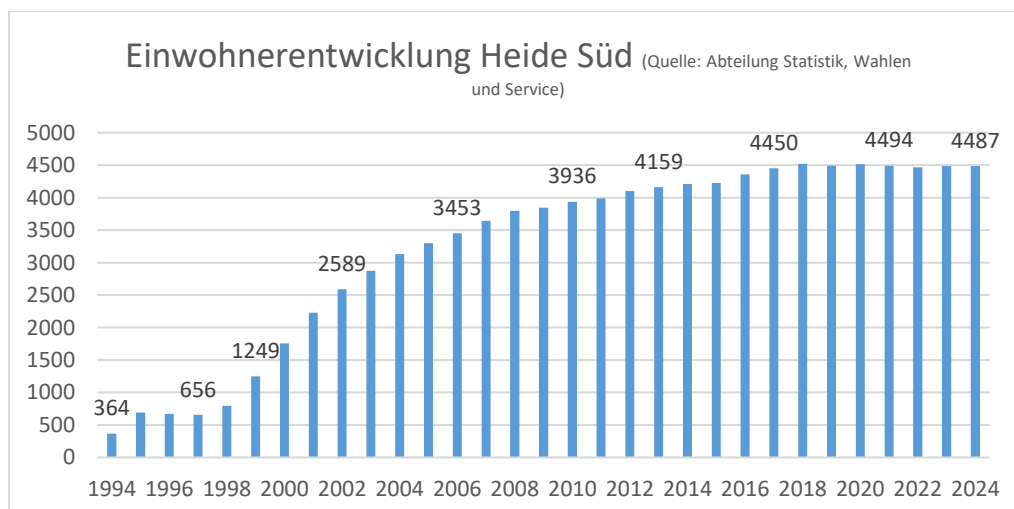


Abb. 21: Diagramm Einwohnerentwicklung Heide Süd von 1994 bis 2024

Quelle: Stadt Halle (Saale) Abt. Statistik, Wahlen und Service

Als städtisches Gegengewicht zur zunehmenden Suburbanisierung erfolgte ab 2000 in den weiteren Bauabschnitten im Wesentlichen die Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken, um auch innerhalb der Stadtgrenzen attraktive Angebote für die gewünschte Eigentumsbildung machen zu können und somit Einwohner, dabei insbesondere junge Familien, in der Stadt halten zu können.

Bei den realisierten Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um Neubauten. Dennoch konnten einige historische Gebäude der ehemaligen Kasernennutzung auch in die Planung in den Wohngebieten einbezogen werden (s. Abb. 20, sanierte Gebäude in blau, Neubauten in rot dargestellt). Beispielgebend wurde der sogen. Denkmalhof, ein typisches Quartier bestehend aus Anstaltsgebäuden und einer ehemaligen Panzerhalle, saniert, zu Wohnungsbauzwecken ungenutzt und konnte dadurch komplett erhalten werden. Weitere sanierte historische Gebäude befinden sich bspw. in der Hermann-Burmeister-Straße, am Feldschlösschen und am Bertha-von-Suttner-Platz.

Gegen Ende der 1990er Jahre nahm der Wegzug von Bauwilligen in den die Stadt Halle (Saale) umgebenden Saalekreis große Dimensionen an. Hierauf wollte die Stadt mit Angeboten attraktiven und preiswerten Baulandes innerhalb der Stadtgrenzen reagieren. Insbesondere der Verkauf von Grundstücken für Familien bedurfte daher zusätzlicher Anreize. Hierzu hat die Stadt das sogenannte 1000-Häuser-Programm entwickelt, das auch ca. 100 Grundstücke in Heide-Süd umfasste. Obwohl diese deutlich teurer waren als in den Landkreisen, fanden diese Grundstücke reißenden Absatz. Die ersten Grundstücke mussten im Losverfahren vergeben werden, da es viel mehr Bewerber als zu diesem Zeitpunkt vorhandene baureife Grundstücke gab.

Im selben Zeitraum Ende der 1990er Jahre gab es zunächst auch eine hohe Nachfrage nach verdichteten Formen des Wohnungsbaus, wie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Diese wurden im ersten Bauabschnitt durch verschiedene lokal und national agierende Bauträgerfirmen errichtet und fast ausschließlich zur Selbstnutzung an Enderwerber abgegeben.

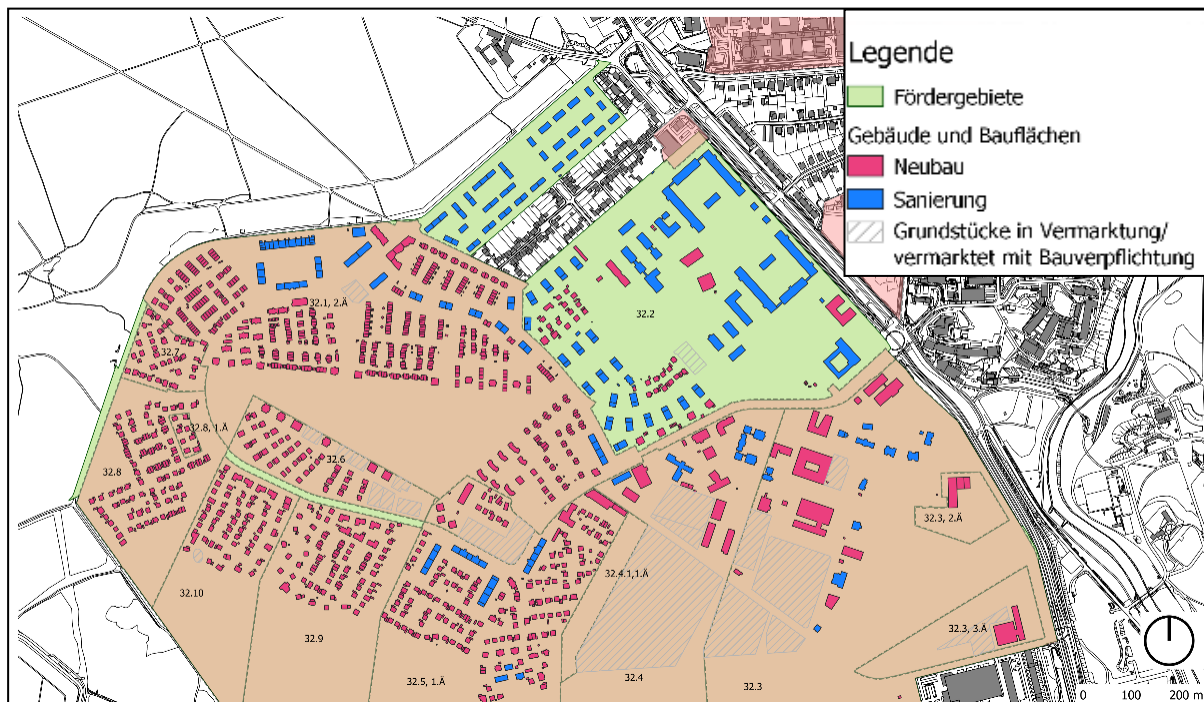


Abb. 22: Gebäudebestand August 2024, Vergleich Sanierung und Neubau,  
Quelle: Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung



Tab. 1: Steckbrief - Wohnungsbauprojekt Heidehof

Steckbrief - Wohnungsbauprojekt Heidehof		
	<p><b>Adresse: Heidehof</b></p> <p>Baujahr: 1934/35</p> <p>Einweihung: 21.11.1935</p> <p>Nutzung bis 1945:</p> <p>Gebäude der 3.Kompanie:</p> <p>Stabsgebäude</p> <p>Mannschaftsgebäude</p> <p>Kraftwagenhalle (Panzerhalle)</p>	<p>Nutzung bis 1991:</p> <p>Unterkunftsgebäude</p> <p>Garagen- und Werkstattgebäude</p> <p>Sanierung: 2002-2006</p> <p>Bebauungsplan:</p> <p>32.1 Heide Süd, 1.Änderung</p> <p>Nutzung heute:</p> <p>(Mehrfamilien-) Wohnen</p>
Historisch (1935)	 <p>Foto 20:</p>	 <p>Foto 21:</p>
Vor Sanierung (1994.1995)	 <p>Foto 22:</p>	 <p>Foto 23:</p>
Nach Sanierung (r.: 2006, l.: 2024)	 <p>Foto 24:</p>	 <p>Foto 25:</p>

Quellen: Foto 20 und 21 (historisch): Stadtarchiv; Foto 22 bis 25: Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung

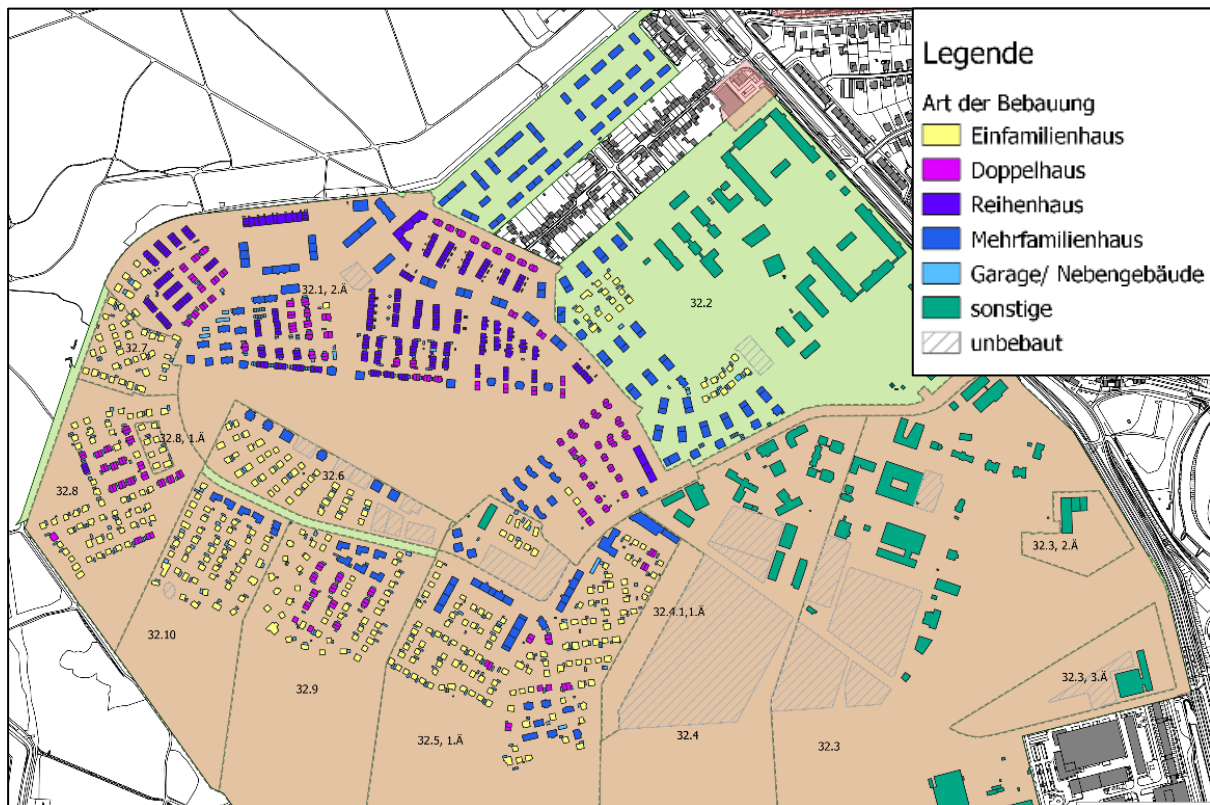


Abb. 23: Art der Bebauung

Quelle: Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung

Leider misslang der Versuch, im o.g. Sanierungsprojekt „Denkmalhof Heide-Süd“ (genossenschaftliches Wohnen (also eine Wohnform, die zwischen dem klassischen Mieten und Kaufen angesiedelt ist) zu etablieren. Die eigens zu diesem Zweck 1998 gegründete Genossenschaft WOGENO Halle (Saale) (i.G.) erreichte nicht die Mindestanzahl an Genossenschaftsmitgliedern, die eine erfolgreiche Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wirtschaftlich notwendig macht. Trotzdem kann der letztendlich gelungene Erhalt der Gebäude und die Nutzung als Mehrfamilienhäuser als Erfolg gewertet werden.

Das Thema Mietwohnungsbau spielt insgesamt mit einzelnen Ausnahmen im Entwicklungsgebiet keine große Rolle. Als Mietwohnungsbau wurden Anfang 2000 Bebauung 7 Mehrfamilienhäuser in Geschosßbauweise am Bad Harzburger Weg errichtet (ca.60 Wohneinheiten). Die andere Ausnahme stellen drei mit viel Engagement und Aufwand vorbereitete Investitionen der halleschen Wohnungsgenossenschaft WG Frohe Zukunft dar, die ab 2013 am Heinrich-Lammasch-Platz, an der Blücherstraße und Yorkstraße moderne und zeitgemäß ausgestattete Wohnungen zur Vermietung errichtete. Zum Teil entstanden dabei auch Wohnungen und Wohnräume für alte Menschen und Pflegebedürftige, sodass hier auch



sozialen Aspekten Rechnung getragen wurde und ein Beitrag zur sozialen Mischung der Anwohnerschaft geleistet werden konnte.

Über den Anspruch des 1000-Häuser-Programms hinaus sollten insbesondere Familien mit Kindern zu den Heide-Süd Bauherrn gehören. Im Jahr 2006 legte die Stadt Halle (Saale) daher ein sogenanntes Familienmodell als Förderprogramm auf, dass auch die zum damaligen Zeitpunkt gerade abgeschaffte Eigenheimzulage des Bundes teilweise kompensieren sollte. Angeboten waren Heide-Süd Grundstücke in familienfreundlichen Größen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 550 m<sup>2</sup>, deren Kaufpreis zu 20 % gefördert wurde. Im Ergebnis hat jedoch die angebotene Förderung nicht zu zusätzlichen Kaufentscheidungen von Familien mit Kindern geführt.

#### Konzeptvergabe Geschosswohnungsbau Scharnhorststraße:

Zur Sicherung eines hohen gestalterischen Anspruchs an die künftige Architektur im Entwicklungsgebiet wurde für Bauträgergrundstücke an der Scharnhorststraße im Jahr 2011 eine Mehrfachbeauftragung von drei halleschen Architekturbüros durchgeführt. Die Beurteilung von den drei eingereichten Arbeiten für die dort geplanten straßenbegleitenden Mehrfamilienhäuser erfolgte durch eine Fachjury, die auch Mitglieder des Gestaltungsbeirats beinhaltete.



Abb. 24: Wohnen in Heide-Süd, Plakat zum Tag der Städtebauförderung 2015

Quelle: Stadt Halle (Saale), SALEG

In einigen Bauabschnitten ließen sich Wohnbaugrundstücke aufgrund Ihrer Lage an der stärker befahrenen Scharnhorststraße oder aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) schwer bis gar nicht vermarkten. Um die Potentiale und Möglichkeiten der Bebaubarkeit dieser Grundstücke aufzuzeigen, hat die Stadt Halle 2014/2015 Bebauungsstudien von einem Architekturbüro erstellen lassen. Dies betraf Einfamilienhausgrundstücke an der Scharnhorststraße, zwischen Nessel- und Schlehenweg und die nördlichen Grundstücke entlang des Jadeweges. Die Bebauungsvorschläge wurden im Rahmen der Vermarktung z.B. auf der mitteldeutschen Baumesse SaaleBAU vorgestellt. Dadurch konnten für alle Grundstücke Kaufinteressenten gewonnen werden, die die gezeigten Ideen auch baulich umgesetzt haben. Dieses Vorgehen erlaubte der Stadt, neben den Möglichkeiten durch Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen, aktiv auf die architektonische Gestaltung Einfluss zu nehmen.

Konzeptvergabe Baugruppenmodel in 32.6:

Im November 2018 hat die Stadt Halle (Saale) ein Konzeptvergabeverfahren zum Verkauf (alternativ auch Erbbaurecht) von 4 Grundstücken, zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, an Baugruppen/ Baugemeinschaften/Selbstnutzer gestartet. Anlass waren u.a. die Ziele und Leitlinien des 2018 beschlossenen Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Halle (Saale), städtische Grundstücke speziell an Baugemeinschaften zu vergeben, um so die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum und vielfältigen Wohnformen in Halle, insbesondere auch für Familien mit Kindern und Schwellenhaushalte, zu fördern.

Das Verfahren erfolgte in mehreren Schritten und wurde durch ein umfangreiches Informations- und Beratungsangebot für die Interessenten begleitet. Dabei fungierte die durch die Stadt Halle (Saale) beauftragte Koordinierungsstelle „Baugemeinschaften“ als zentrale Anlaufstelle, half bei der Suche nach Mitgliedern für die Baugruppen und vermittelte Experten u.a. für Fragen der Gruppenorganisation und Finanzierung. Die Auswahl der Baugruppen für das jeweilige Baugrundstück sollte anhand der eingereichten Konzepte mittels der in der Ausschreibung benannten Bewertungskriterien und deren Gewichtung erfolgen. Ziel war es, mit den ausgewählten 4 Baugruppen, innerhalb eines Jahres einen Grundstückskaufvertrag abzuschließen. Die Veröffentlichung des Aufrufs erfolgte im Amtsblatt, im Internet sowie durch Aushang in diversen öffentlichen Einrichtungen, z.B. Kitas.

Zum Ende der Bewerbungsfrist im Februar 2019 wurde für eines der 4 Grundstücke Konzeptunterlagen eingereicht. Möglicherweise war die knappe Zeitschiene ein Grund dafür, dass keine weiteren Bewerbungen eingingen, da die Bildung einer Baugemeinschaft/ Baugruppe



und die Erstellung eines gemeinsamen baulichen Konzeptes ein sehr langwieriger Prozess sein kann. Andererseits müssen in einem Entwicklungsgebiet die Grundstücke auch zeitnah veräußert werden, um die Einnahmen im Gebiet wieder reinvestieren können.

Das eingereichte Konzept und somit die Baugruppe erfüllten die vorgegebenen Kriterien. Im Laufe der weiteren Abstimmungen stellte sich jedoch heraus, dass die baulichen Vorgaben, gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32.6, nicht mit dem von der Gruppe angestrebten Wohn- und Nutzungskonzept in Einklang zu bringen waren, so dass es im Ergebnis zu keinem Grundstücksverkauf an eine Baugruppe kam.

Heute sind nur noch einige wenige Grundstücke für den Wohnungsbau unbebaut. Die wenigen noch in Planung oder Bau befindlichen Wohnungsbauprojekte, überwiegend Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern, werden voraussichtlich innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt. Dies hat die Stadt durch mit Baufristen privatrechtlich in den Kaufverträgen gesichert. Es ist davon auszugehen, dass somit kurz- bis mittelfristig im Baugebiet 32.6 und am Bertha-von-Suttner-Platz noch ca. 200 Wohneinheiten entstehen und damit der Stadtteil kurz- bis mittelfristig noch auf rund 5.000 Einwohner anwachsen wird.

In verschiedenen Bewohnerbefragungen ergeben sich über Heide-Süd als Stadtteil folgende (positive) Einschätzungen, die auch als Erfolg der Entwicklungsmaßnahme gewertet werden können <sup>4</sup>:

- Die Wohnzufriedenheit ist höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt
- Der Stadtteil hat ein positives Image
- Die Wohnausstattung ist höher und Problemstellungen geringer als im Durchschnitt
- Es gibt eine hohe Verbundenheit mit dem Stadtteil

Nur noch vereinzelte Grundstücke befinden sich in der Vermarktung. Diese letzten aktuellen Wohnungsbauabschnitte sind von einer Mischung aus Grundstücken für Bauträgerkonzepte und Geschosswohnungsbau geprägt.

---

<sup>4</sup> Wohnungsmarktberichte der Stadt Halle 2013 und 2017, FB Einwohnerwesen, Jaeck, Tobias: Einwohnerumfrage Halle (Saale) 2017 sowie 2021/22

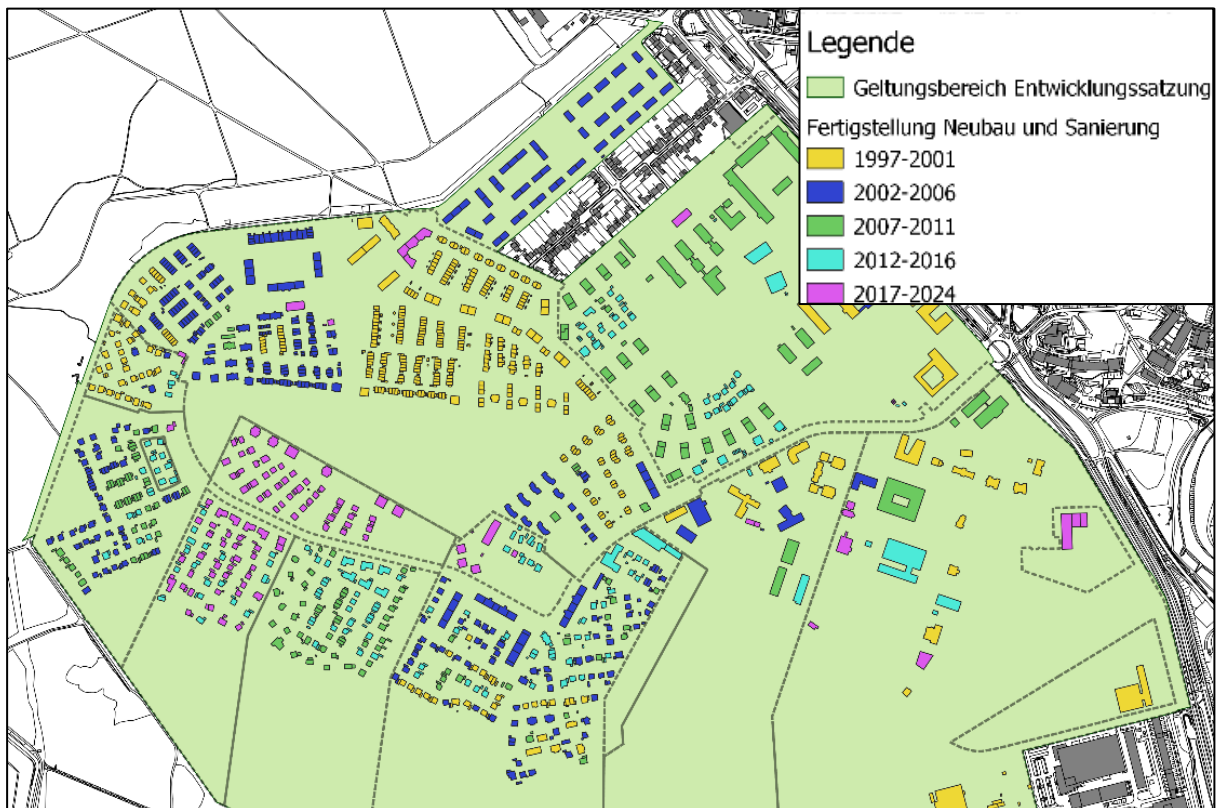


Abb. 25: Fertigstellung Neubau / Sanierung / Bauabschnitte Wohnungsbau

Quelle: Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Abt Stadtvermessung

**Fazit: Da mit wenigen Ausnahmen die Grundstücke für die Wohnnutzung inzwischen bebaut, zumindest aber mit Bauverpflichtung vermarktet worden sind, wurden die Entwicklungsziele im Bereich Wohnbau erreicht.**

#### 4.2 Entwicklungsziel Arbeiten und Forschen

Neben dem Wohnungsbau sollte Heide Süd in Abstimmung mit dem Bund und dem Land Sachsen-Anhalt entwickelt werden als:

- Zweiter Schwerpunkt (neben der Innenstadt) für die Erweiterung der Martin-Luther-Universität mit Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen – insbesondere für Naturwissenschaften
- Standort für außeruniversitäre Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen
- Entwicklungsschwerpunkt für Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit der Universität, den

außeruniversitären Einrichtungen und dem Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) am Weinberg.

Die Universitätsentwicklung im Garnisonsgelände griff im Wesentlichen auf Altsubstanz zurück, die für diese Zwecke saniert wurden (Heeresnachrichten- und Luftwaffenschule, Kasino). Neubauten wurden konsequent mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

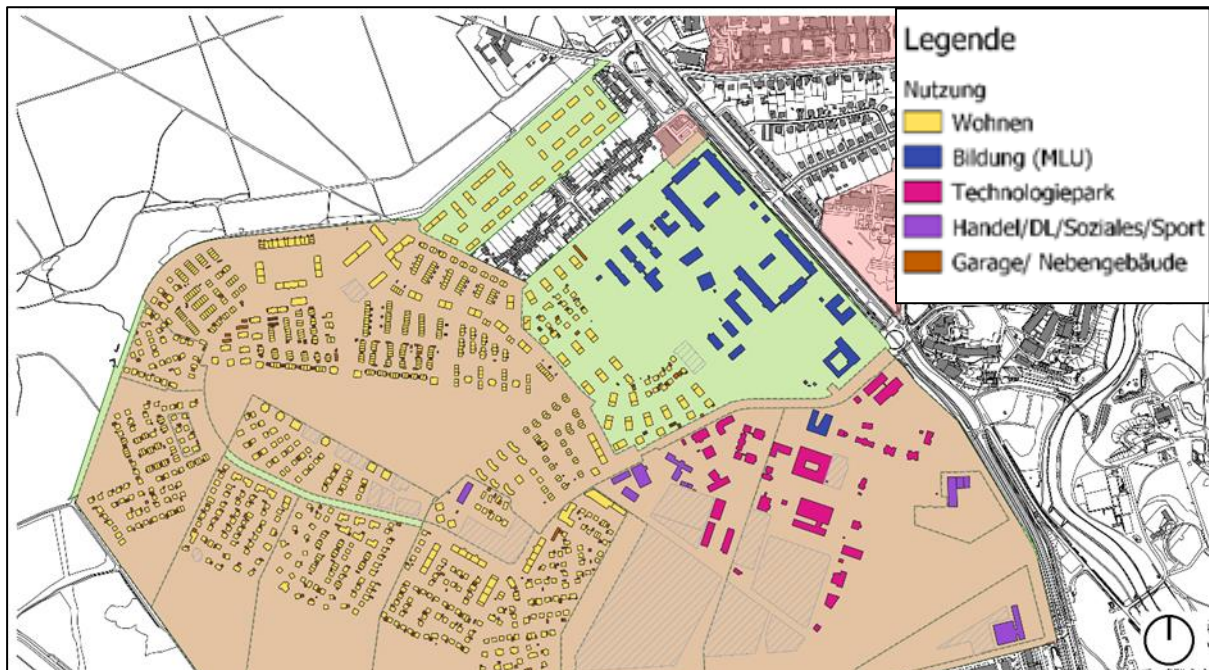


Abb. 26: Nutzungen in Heide Süd

Quelle: Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung

### Universitätscampus der Martin-Luther-Universität

Der Teilbereich des Entwicklungsgebietes, der im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt steht, wurde in den vergangenen Jahren grundsätzlich weiterentwickelt. Die Bestandsgebäude wurden modernisiert und instandgesetzt und dienen heute den unterschiedlichen naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität. Im Rahmen der räumlichen Neustrukturierung und Konzentration der naturwissenschaftlichen Bereiche der MLU bildete der 2008 abgeschlossene Umzug auf das modern erschlossene sowie teilweise neu bebaute Garnisonsgelände einen wesentlichen Meilenstein.

Ergänzende Neubauten, wie zum Beispiel die Mensa, haben die weitere Entwicklung des Standortes unterstützt. Inzwischen studieren am Campus Weinbergweg. in den drei



naturwissenschaftlichen Fakultäten sowie der Medizinischen Fakultät fast 8.000 junge Menschen und damit über ein Drittel aller Studierenden der MLU.

Die letzte Fläche an Betty-Heimann-Straße wurde im Jahr 2021 durch die Stadt an das Land veräußert für die Weiterentwicklung der ansässigen landwirtschaftlichen Fakultät. In Umsetzung befindet sich aktuell der Bau einer Sporthalle. Damit ist die Entwicklung des Campus innerhalb des Entwicklungsgebiets weitestgehend abgeschlossen. Weitere geplante flächenmäßig größere Erweiterungen werden außerhalb des Entwicklungsgebietes in Kröllwitz erfolgen.

Der Universitätscampus ist, auch durch Herstellung von Wegeverbindungen zum übrigen Entwicklungsgebiet, sowie weiterführend bis nach Halle Neustadt, in die Gesamtentwicklung Heide Süd mit einbezogen.



Foto 26: Luftbild – Blick auf Universitätscampus

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung; Drohnenbefliegung am 21.8.2023



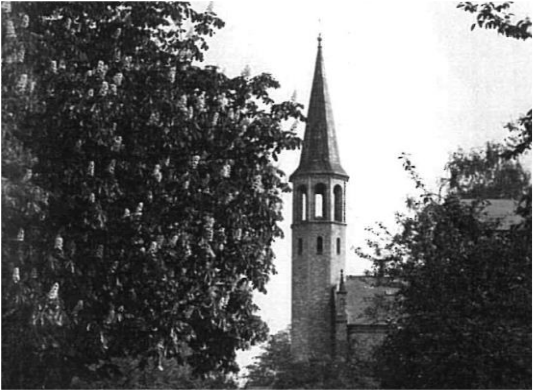






### **Technologiepark Weinberg Campus**

Der Technologiepark Weinberg Campus ist der Innovationsstandort für die Life-Sciences, Biomedizin und Materialwissenschaften in der Region. Mit 134 Hektar ist er der Größte in Mitteldeutschland. Rund 300 Start-ups wurden hier nach Aussagen der TGZ seit der Gründung 1993 gegründet. Heute sind hier über 100 Unternehmen und Institute mit ca. 6.000 Beschäftigten angesiedelt. Hier forschen Biochemiker, Biotechnologen, Materialwissenschaftler, Pharmazeuten, Agrar- und Ernährungswissenschaftler der bedeutendsten außeruniversitären Forschungseinrichtungen Tür an Tür.

In die Planungen integriert wurden auch Gebäude historischer Epochen, u.a. der Landesheilanstalt zu Nietleben aus dem 19. Jhd., die auch die nachfolgenden militärischen Nutzungszeiten überdauert hatten (u.a. die Kirche in der Daniel-Vorländer-Str., Gebäude im Erich-Neuss-Weg sowie in der Otto-Eisfeldt-Straße).

Doch auch im Technologiepark verlief, ähnlich wie im Wohnungsbaubereich, die Entwicklung und Vermarktung nicht durchweg linear und positiv. Auch im Technologiepark Weinbergcampus musste festgestellt werden, dass die Ansiedlung forschungsnaher Technologieunternehmen aufgrund fehlender Möglichkeiten für Produktionen, auch in kleinen Serien, eher schleppend voranging. Mit der Ansiedlung von zusätzlichen Einrichtungen des Technologie- und Gründerzentrums der Stadt und des Biozentrums konnten zwar wesentliche Flächen belegt werden, die jedoch ursprünglich angestrebte Ausgründung von Unternehmen aus dem TGZ wurde nur sehr eingeschränkt wahrgenommen. Insofern sind noch Flächen verfügbar, die eher mittelfristig bis langfristig, außerhalb der Entwicklungsmaßnahme auf Basis der Festsetzungen der Bebauungspläne, vermarktet und bebaut werden müssen.

Tab. 2: Steckbrief - Kirche der ehemaligen "Provinzial Irrenanstalt"

Steckbrief - Kirche der ehemaligen "Provinzial Irrenanstalt"		
	<p><b>Adresse:</b> Daniel-Vorländer Str. 12</p> <p><b>Baujahr:</b> 1864 durch Friedrich August Ritter</p> <p><b>Nutzung bis 1935:</b> Kirche der Landesheilanstalt Nietleben</p> <p><b>Nutzung ca. 1960 bis 1991:</b> Turnhalle</p>	<p><b>Sanierung:</b> 2017-2024</p> <p><b>Bebauungsplan:</b> 32.4</p> <p><b>Nutzung heute:</b> Nebenraum, Nutzung durch Technologieunternehmen</p>
Vor 1934	 <p style="text-align: center;">Foto 27:</p>	<div style="display: flex;">   </div> <p style="text-align: center;">Foto: 28 und 29:</p>
Vor Sanierung (1995)	 <p style="text-align: center;">Foto 30:</p>	 <p style="text-align: center;">Foto 31:</p>
Nach Sanierung (2013, 2024)	 <p style="text-align: center;">Foto 32:</p>	 <p style="text-align: center;">Foto 33:</p>

Quelle: Bilder, historisch: privates Fotoalbum Familie Linde, Bild vor Sanierung Innen: Sigrid Schütze-Rodemann, alle weiteren Bilder: Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung

Insgesamt drei bedeutende Forschungseinrichtungen haben heute ihren Standort innerhalb des Entwicklungsgebietes Heide Süd errichtet, weitere vier in unmittelbarer Nähe am Weinbergweg.

- Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH-UFZ (Theodor-Lieser-Str. 4, seit 1998)
- Fraunhofer-Institut für Mikrostruktur von Werkstoffen und Systemen (IMWS) (Walter Hülse Straße 1, seit 2007)
- Fraunhofer-Center für Silizium-Photovoltaik (CSP) (Otto Eisfeldt Str.12, seit 2007)

Durch die Ansiedlung von zwei Instituten der Fraunhofer Gesellschaft konnten zwar Impulse gesetzt werden, bis zum heutigen Zeitpunkt ist allerdings festzustellen, dass noch in erheblichem Umfang Flächen verfügbar sind. Die Stadt hat darauf durch entsprechende Anpassungen des Ansiedlungsschemas reagiert, insbesondere auch, um nicht wesentlich störende Produktionseinrichtungen am Standort zu ermöglichen.

Der Weinberg Campus verzeichnet Investitionskosten von weit mehr als 1 Mrd. Euro. Erst 2024 konnte mit der Eröffnung eines Kompetenzzentrums für mRNA-Impfstoffe durch die Firma Wacker Biotech ein Leuchtturmvorhaben mit überregionaler Anerkennung angesiedelt werden.

### **EXKURS: Gemeinschaftsinitiative Konver:**

Die Erschließung der Technologiepark- Flächen sowie die Renaturierung der zwischen dem Stadtteil Halle-Neustadt und den Kasernengebäuden befindlichen Flächen erfolgte im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative KONVER der EU und des Landes Sachsen-Anhalt. Das Programm sollte den notwendigen wirtschaftlichen Strukturwandel in den von der Konversion besonders betroffenen Gebieten unterstützen.

Im Operationellen Programm der Gemeinschaftsinitiative KONVER für Sachsen-Anhalt wurden als Ziele die Stärkung von Industrie und Gewerbe zur Schaffung von Arbeitsplätzen in den durch die Rüstungsindustrie und durch militärische Nutzung besonders geschädigten Regionen formuliert. In Sachsen-Anhalt betraf das 14 von 39 Landkreisen und kreisfreien Städten.

Durch folgende Entwicklungsschwerpunkte wurden in Sachsen-Anhalt hohe Effekte im Konversionsbereich erwartet:

- umweltgerechte Konversion von Militärliegenschaften zur Industrieansiedlung und Renaturierung,
- Förderung von kleinen und mittelständischen Unternehmen zur Entwicklung von Innovations- und Technologiepotenzialen,
- Förderung alternativer Wirtschaftstätigkeit durch Beschäftigungs- und Berufsbildungsmaßnahmen im Rahmen der Konversionsprojekte.

Ziel des städtischen Antrags im Jahr 1997 war die Erschließung von Teilbereichen der Kaserne in Heide-Süd für gewerbliche Ansiedlung sowie die Renaturierung der durch Altstoffe und Altlasten extrem geschädigten Militärf Flächen. Dabei wurde auf die Entwicklungspotentiale und Chancen in den durch das operationelle Programm formulierten Schwerpunkten eingegangen:

- die Entwicklungspotentiale der Martin-Luther-Universität mit ihrem neuen naturwissenschaftlichen Campus und den außeruniversitären Forschungseinrichtungen wie z.B. Umweltforschungszentrum und Max-Planck-Gesellschaft
- die Nachbarschaft zur vielfältigen Forschungsinfrastruktur
- das in Planung befindliche Wohngebiet
- die verkehrsgünstige Anbindung und die Innenstadt Nähe
- sowie die attraktive Umgebung der Dölauer Heide und der Saaleaue

Mit dem Antrag sah die Stadt Halle große Chancen in folgenden Aspekten:

- Synergieeffekte durch die besseren Kommunikationsmöglichkeiten zwischen Universität, Forschungseinrichtungen und Unternehmen,
- Stärkung des sekundären Sektors, der in Halle als Folge des politischen Wandels ein sehr geringes Niveau hatte,
- Rückgewinnung von technologischer Kompetenz des Standortes Halle und
- Erhöhung der Attraktivität der Universität für Studenten und Wissenschaftler.

Als Schwerpunkte für die Nutzungsentwicklung wurden Forschung und Entwicklung, Produktentwicklung, Konstruktion von Prototypen sowie die Herstellung hochspezialisierter



Einzelanfertigungen und Kleinserien, vorrangig in den Branchen Pharmazie, Biotechnologie, Gentechnik, Mikromechanik, Mikroelektronik, Umwelt- und Verfahrenstechnik.

Das Investitionsvolumen lag bei insgesamt 16,1 Mio. Euro, die Stadt Halle hatte dabei einen verhältnismäßig geringen Eigenmittelanteil von ca. 3 Mio. Euro zu tragen. Der Bewilligungsbescheid wurde 1999 an die Stadt Halle übergeben, die daraufhin zwei Jahre Zeit hatte, das Investitionsprogramm umzusetzen.

Ca. 9,4 Mio. Euro Investitionsvolumen wurden in die Erschließung der Bauflächen investiert. Dabei wurden ca. 30.000 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen hergestellt, die notwendigen Versorgungsleitungen und Medien verlegt und insgesamt rund 250.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen erschlossen.

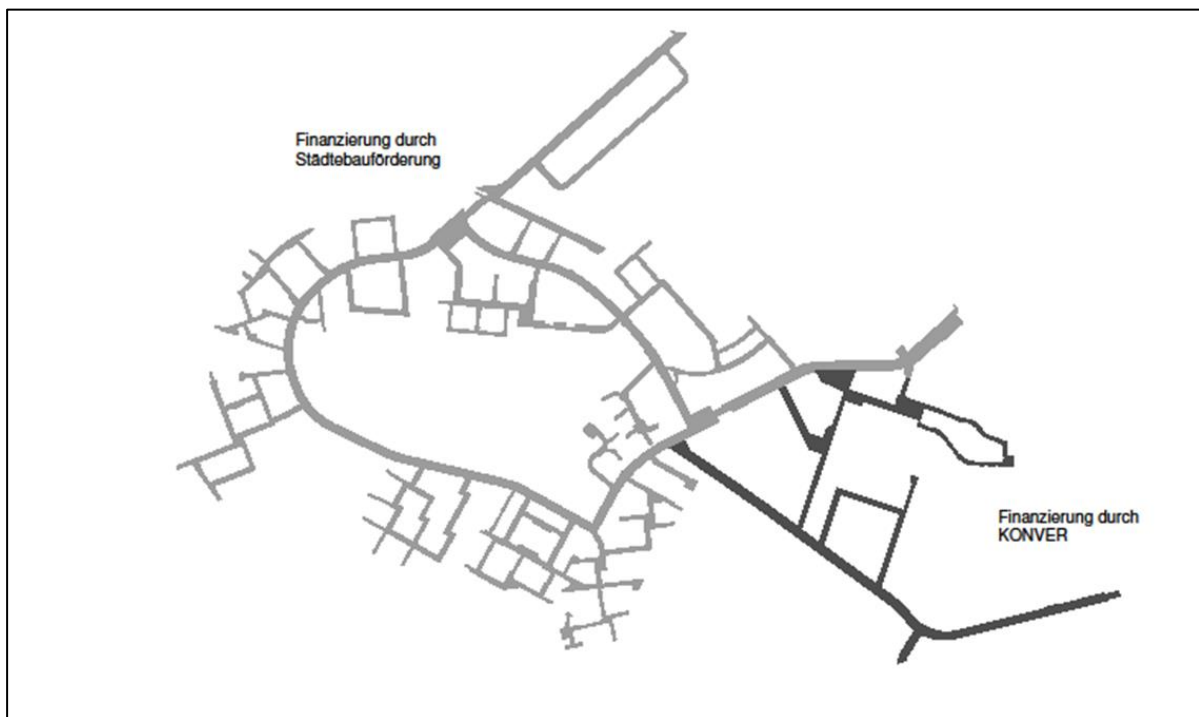


Abb. 27: Vergleich der Finanzierung der Infrastruktur: Städtebauförderung vs. KONVER

Quelle: Stadt Halle (Saale)

**Fazit: Eine Ansiedlung weiterer Technologieunternehmen und/ oder Forschungseinrichtungen wird auch künftig noch möglich sein, da noch baureife und erschlossene Grundstücke verfügbar sind. Da die Passfähigkeit der Unternehmen eine große Rolle spielt, ist dies eine längerfristige Aufgabe, die nicht mehr im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann und muss.**

**Die organisatorischen Strukturen (TGZ GmbH) und die baurechtlichen Voraussetzungen (Bebauungspläne Nr. 32.3 und 32.4, Sondergebiet Technologiepark) für die künftige weitere Entwicklung und Bebauung wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme geschaffen. Damit bestehen auch ohne das Instrument der Entwicklungsmaßnahme ideale Ansiedlungsvoraussetzungen, die im Rahmen des allgemeinen Planungsrechts an künftige Ziele angepasst werden können.**

#### 4.3 Erholen / Freiraum und Grünplanung

Zwar hat die Entwicklungssatzung das Ziel nicht explizit in ihrer Aufzählung benannt, doch wurde schnell klar, dass auch die „weichen Standortfaktoren“ für die Ansiedlung von Unternehmen und für die Wohnnutzung von entscheidender Bedeutung sind.

Die bestimmenden Nutzungen Arbeiten, Forschen und Wohnen sind deswegen eingebettet worden in eine attraktive Grünlandschaft, die durch Renaturierung von jahrzehntelang versperreten und „verseuchten“ Gebieten entstanden ist. Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen war von Beginn an eine wesentliche Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme.

Im Vordergrund stand hierbei der Landschaftspark „Weinbergwiesen“, der die Flusslandschaft der Saale mit dem Waldgebiet Dölauer Heide verbindet.

Der Technologiepark Weinberg campus grenzt unmittelbar an den Park an und wird durch zahlreiche Fuß- und Radwege mit den attraktiv gestalteten Sport- und Spielflächen und die Erholungsräume vernetzt. In die Grünplanung einbezogen wurden alle erhaltenswerten Großbäume, vorhandene Wäldchen und die trotz der militärischen Nutzung entstandenen Feuchtbiootope.

In Bezug auf die privaten Flächen, konnten die Ziele durch Verankerung von Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie privatrechtliche Regelungen in den Kaufverträgen gesichert werden.

Für die Nutzung der öffentlichen Grünflächen war zunächst eine Renaturierung der ehemaligen Kasernenflächen nötig, die ebenfalls durch KONVER gefördert wurde.

Die Renaturierung verfolgte die grundlegenden Ziele von

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Nutzbarkeit der Naturgüter,
- Erhalt und Wiederherstellung der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Schönheit der Landschaft.

Mit dem Park „Weinbergwiesen“ konnte ein gesamtstädtisch bedeutsamer Klimafaktor auf Grund des Kaltluftabflusses und der allgemeinen Durchlüftungsschneisen geschaffen werden. Die Herstellung einer Biotopvernetzung vom Waldgebiet Dölauer Heide bis zur Saaleaue war ebenso Ziel wie die Ausbildung eines natürlichen Vorfluters für die Saale in Form des sogenannten Kolonistengrabens.

Insgesamt wurden 15.500 m<sup>3</sup> Oberboden eingebaut, ca. 1.650 Einzelbäume gepflanzt, 52.500 m<sup>2</sup> geschlossene Gehölzpflanzungen aus ausschließlich einheimischen Gewächsen angelegt, 106.000 m<sup>2</sup> Rasen- und Wiesenflächen angesät und ca. 6.500 lfd. m Wege gebaut. Im Park „Weinbergwiesen“ wurden zudem Sport- und Spielflächen angelegt, die gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen der angrenzenden Stadtquartiere geplant wurden. Bei den Sportanlagen wurden schon bestehende Flächen saniert und erweitert und damit Synergieeffekte mit schon aktiven Vereinen genutzt. 2001 erfolgte die Übergabe der Erschließungsanlagen und die Eröffnung des öffentlichen Parks „Weinbergwiesen“.



Abb. 28: Vergleich der Finanzierungsinstrumente für die Freiflächen

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Im Mittelpunkt des neuen Stadtteils Heide-Süd ist der Stadtteilpark „Grünes Dreieck“, der auf ehemaligen Übungsflächen der Militärkaserne entstand. Nach umfassender Altlastensanierung kann dieser Bereich jetzt wieder von allen Bürgerinnen und Bürgern für Spiel, Sport und Erholung genutzt werden. Besondere Attraktion ist hier der Wasserspielplatz, der nicht nur von den Kindern der angrenzenden Wohngebiete mit Begeisterung genutzt wird.

Die Dreiecksform des "Grünes Dreiecks" geht auf einen Architekturwettbewerb zurück. Die 10 ha große Grünfläche wurde in den Jahren 2003 - 2005 als öffentliche Parkanlage gestaltet. Die bewegte Geländemodellierung der Parkanlage verschafft dem Nutzer an verschiedenen Stellen interessante Ausblicke, beispielsweise auf die fünf Türme des halleschen Marktplatzes, und ermöglicht andererseits den Kindern im Winter großen Rodelspaß.

Die Ausstattung des "Grünen Dreiecks" mit Spiel- und Ruhebereichen wurde als dezentrales Spielkonzept umgesetzt, d. h. mehrere kleine Spielbereiche sind im Park verteilt. Hintergrund dafür sind der darüber gesicherte höhere Nutzungsgrad der Parkanlage sowie gestalterische Aspekte. Mit dem Wasserspielplatz im Stadtteilpark "Grünes Dreieck" gibt es seit 2005 für Groß und Klein ein besonderes Highlight. Er lädt von Mai bis September zum Planschen, Matschen, Spritzen ein und erfreut sich inzwischen auch über den Stadtteil Heide-Süd hinaus größter Beliebtheit.





Foto 34: Wasserspielplatz „Grünes Dreieck“

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Neben der Schaffung qualitätsvoller Aufenthalts- und Erholungsbereiche im Zentrum des Entwicklungsgebietes war eine weitere wesentliche Zielsetzung die Schaffung von wohnortnahen Grünflächen nördlich von Halle Neustadt. Diese sollten auch eine Durchlässigkeit für die Bewohner jenseits der öffentlichen Straßen gewährleisten. Innerhalb des südlichen Grünzugs zwischen Heide-Süd und Halle Neustadt wurden angrenzend an die vorhandenen Sportanlagen weitere Sport- und Spieleinrichtungen geschaffen. Mit Skateranlage, Basketballplatz und Spielschiff sind Begegnungspunkte sowohl für die Bewohner von Heide-Süd, als auch von Halle Neustadt geschaffen worden. Durch die fahrradfreundliche Oberflächengestaltung insbesondere der Ost-West- Verbindung im südlichen Grünzug ist eine über das Gebiet hinaus nutzbare Verbindung zwischen dem Westen der Stadt Halle und der Saale mit dem Naherholungsgebiet Peissnitzinsel entstanden. In Richtung Osten besteht damit auch eine Fuß- und Radwegverbindung abseits der Hauptverkehrsstraßen.

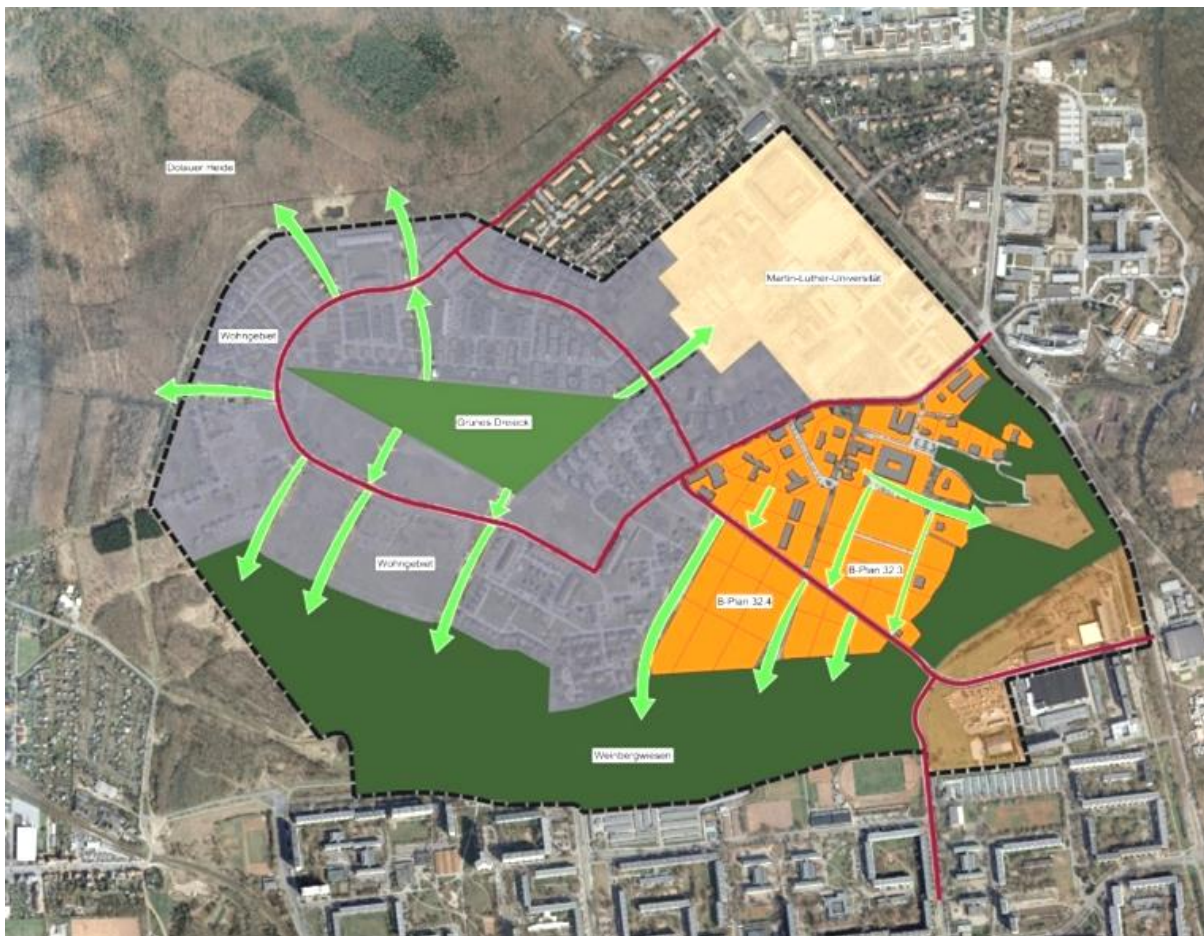


Abb. 29: Städtebauliches Leitbild „Grünvernetzung“

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Die Nutzung der Flächen des südlichen Grünzugs angrenzend an die Baugebiete 32.9 und 32.10 in den vergangenen Jahren durch die Anlage von Ersatzhabitaten für die Umsiedlung von Zauneidechsen, die im Zuge der Schaffung von Bauflächen im Baugebiet 32.6 aufgrund von naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu errichten war.

Das Freiflächenangebot beinhaltet für Familien auch Kleinkinderspielplätze, die wohnungsnah in den Baugebieten errichtet wurden.

Mit Unterstützung der Arbeitsförderung ist es darüber hinaus gelungen, im Technologiepark Weinbergcampus den inzwischen namensgebenden Weinberg herzurichten.





Foto 35: Spielplatz im Wohnquartier 32.7

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Das umfassende Freiflächenkonzept hat es darüber hinaus möglich gemacht, die erforderlichen Ausgleichsflächen einschließlich der notwendigen Ersatz- und Ausgleichspflanzungen innerhalb des Entwicklungsgebietes herzustellen. Gleichzeitig haben die zum Teil noch vorhandenen Tunnel- und Bunkeranlagen die Möglichkeit geboten, Fledermausquartiere zu errichten. Die Notwendigkeit hierzu ergab sich unter anderem auch daraus, dass teilweise geschützte Arten in den langjährig leerstehenden Gebäuden im Bereich der ehemaligen Landesheilanstalt aufgefunden wurden. Diese waren unter Beachtung der naturschutzfachlichen Bestimmungen umzusiedeln.



Foto 36: Luftbild - Panorama Blick auf die Weinbergwiesen

Quelle: Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung, Drohnenbefliegung am 21.8.2023

Infolge geänderter Anforderungen an die Abgrenzung von Wohnbereichen zu Flächen im Technologiepark, insbesondere unter Berücksichtigung von Lärmgrenzwerten, wurde eine Teilfläche des Baugebietes 32.4 unmittelbar östlich angrenzend an den Wohnungsbaubereich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Fortschreibung der Entwicklungsziele festgelegt. Da für die Eingriffe in Entwicklungsgebiet bereits ausreichender Ausgleich im Bereich der zuvor festgesetzten öffentlichen Freiflächen geschaffen werden konnte, konnte in diesem Fall eine Refinanzierung der Herstellungskosten durch einen Dritten erfolgen, da hier ein Ausgleich für Flächen außerhalb des Entwicklungsgebietes möglich war.

Insgesamt sind etwa 75 ha öffentlicher Grünflächen entstanden.

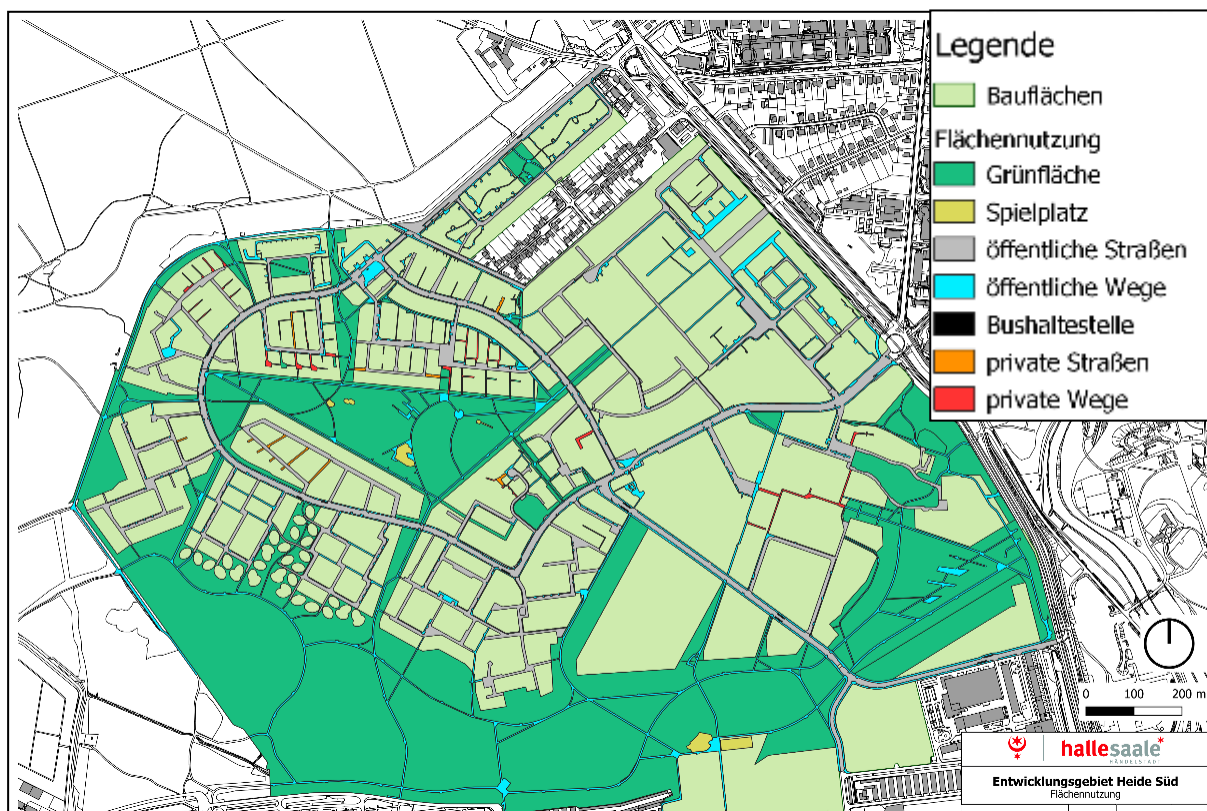


Abb. 30: Verkehr, Grün, Freiflächen

Quelle: Stadt Halle (Saale). Kartengrundlage: Abt. Stadtvermessung (eigene Erhebung, Stand 8/2024)

**Fazit:** Bis auf das Wohn- und Straßenbegleitgrün im Baugebiet Klaus-Peter-Rauen-Straße ist die Herstellung der öffentlichen Grün- und Freiflächen zum jetzigen Zeitpunkt abgeschlossen. Die offenen Restmaßnahmen werden bis Ende 2026 umgesetzt. Langfristig wurden die Entwicklungsziele durch die Festsetzung der Grün- und Freiflächen in den Bebauungsplänen gesichert.



#### 4.4 Infrastruktur / Sonstige Sondereinrichtungen

##### Erschließung / ÖPNV

Die innere Erschließung des Stadtteils erfolgt über eine Ringstraße, bestehend aus den Teilabschnitten Gneisenaustraße im Norden und Scharnhorststraße im Süden und Westen sowie Yorckstraße im Osten und ist über die Straßen Am Heiderand und die Blücherstraße sowie über den Kreisverkehr an der Walter- Hülse- Straße an den Gimritzer Damm/ Heideallee angeschlossen. Heide-Süd ist durch die Buslinien 34 und 36 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weiterhin ist das Gebiet durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 (Haltestellen „Heide-Universitätsklinikum“ und „Weinberg Campus“) erschlossen.

Die Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes sind weitestgehend umgesetzt.

Lediglich der Endausbau der inneren Erschließung der Baugebietes Bebauungsplan Nr. 32.6, die Klaus-Peter-Rauen-Str. (2. Und 3. Bauabschnitt) sowie der geplante Gehweg am Berthavon-Suttner-Platz, werden noch bis 2026 finalisiert bzw. umgesetzt.

##### Soziale Infrastruktur / Sport / Gemeinbedarf

Entgegen der Erwartungen im Jahr 1995 hat sich Heide Süd nicht als Standort für Hotel-/ Kongressnutzung oder für ein weiteres Krankenhaus etabliert. Die entsprechenden Entwicklungsschwerpunkte wurden in anderen Stadtteilen (Innenstadt, Dölau) realisiert.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur konnten folgende Einrichtungen in Heide Süd umgesetzt werden:

- Instandsetzung und Erweiterung von Sportanlagen an der Liese-Meitner-Straße, u.a. zwei Beach-Volleyball-Plätze, sowie Errichtung Bolzplatz, Skaterbahn, Spielschiff Heide-Süd (2001 im Rahmen der KONVER-Maßnahme)
- Eissporthalle „Eisdom“ (Blücherstraße, 2017)
- Öffentliche Kindertagesstätte „Heide Süd“ (Jadeweg, seit 2017)
- GWG Boardinghaus (Daniel-Vorländer-Straße, Sanierung 2012)
- Evangelische Grundschule (Erich-Neuss-Weg, seit 2023)



Foto 37: Kindertagesstätte Heide Süd

Quelle: Stadt Halle (Saale)

## Nahversorgung

Immer wieder wird in Heide-Süd von den Anwohner:innen der Wunsch nach einer Verbesserung der Nahversorgung geäußert. Heide-Süd weist aktuell noch hinsichtlich der Nahversorgung ein kleineres quantitatives und ein größeres qualitatives Defizit auf.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde 2017 die Nahversorgungssituation in den fünf Stadtbezirken der Stadt Halle (Saale) analysiert. Festgestellt wurde, dass in den siedlungsräumlich abgesetzten Ortslagen des Stadtbezirkes West wie Lettin, Teilbereiche Dölaus sowie Nietlebens und in Heide-Süd, die durch eine kleinteiligere Bebauung und geringere Einwohnerdichte als z. B. Neustadt geprägt sind, fußläufige Erreichbarkeitsdefizite bestehen (siehe Karte). Ausgewiesen wird für die westlichen Randlagen von Heide-Süd ein „unterversorgter“ Bereich mit rund 1.200 Einwohnerinnen und Einwohnern. „Unterversorgt“ ist dieser Bereich hinsichtlich der Erreichbarkeit des nächsten Lebensmittelmarktes in einer Entfernung von 500 bis 700 m. Die Versorgungsfunktionen für Heide-Süd werden von den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten übernommen, die sich in zentralen Versorgungszentren oder in städtebaulich integrierter Lage befinden (vgl. nachfolgende Abbildung): das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz mit einem Niedrigpreismarkt (NP) und einem NETTO-Markt (Verkaufsfläche der beiden Lebensmittelmärkte ca. 1.700 m<sup>2</sup>) und der ALDI in der Blücherstraße (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Auffällig ist, dass trotz eines vergleichsweise überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Stadtteil Heide-Süd das Angebot nur durch Lebensmitteldiscounter geprägt ist. Deshalb ist der

Wunsch nach Verbesserung bei den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht nur auf den „unterversorgten“ Bereich beschränkt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde, eine moderate qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes in Heide-Süd empfohlen.



Foto 38: Nahversorgungsbereich an der Blücherstraße

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz mittelfristig (Bebauungsplan in Aufstellung) weiterentwickelt. Dazu gehört auch die Erweiterung der Einzelhandelsfunktion. Der Discounter soll durch einen Vollsortiment-Markt ersetzt werden.

Ergänzend zum Nahversorgungszentrum am Hubertusplatz wird die Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsflächen innerhalb von Heide-Süd unterstützt. Als Potentialflächen sind hier der Bertha-von-Suttner-Platz sowie der Stadtplatz/Marktplatz in der Klaus-Peter-Rauen-Straße zu nennen. Am Bertha-von-Suttner Platz ist Einzelhandel in nicht störenden Größenordnungen Bestandteil der Bauverpflichtung der am 30.10.2019 vom Stadtrat beschlossenen Veräußerung der Fläche an eine private Investorin (Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung). Auch im noch entstehenden Quartierszentrum des Baugebiets 32.6 (Klaus-Peter-Rauen-Straße) bestünde die Möglichkeit kleinere Läden zur Nahversorgung einzuordnen (ggf. mit qualitativ hochwertigen Sortiment) sowie einen Wochenmarkt zu etablieren. Die Vermarktung der entsprechenden Grundstücke ist in 2024 vorgesehen.

**Fazit: Bis auf das die letzten Bauabschnitte des Straßenendausbaus im Baugebiet Klaus-Peter-Rauen-Straße ist die Herstellung der öffentlichen Straßen abgeschlossen.**

**Die offenen Restmaßnahmen werden bis Ende 2026 umgesetzt.**

**Langfristig wurden die Entwicklungsziele durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen gesichert.**

#### 4.5 Fazit zur Erreichung der Entwicklungsziele

Die Erreichung der inhaltlichen Ziele hat das Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Alle inhaltlichen, sich aus der Entwicklungssatzung ergebenden Entwicklungsziele können als fast vollständig erreicht beurteilt werden. Alle Nutzungsziele (Wohnen, Arbeiten, Forschen, Erholen) sind erreicht. In folgender Tabelle sind sie noch einmal kurz zusammengefasst:

Tab. 3: Entwicklungsziele

Entwicklungsziele	Zielerreichungsgrad/ Status quo	Ausblick
Wohnungsbau für 4000 - 5000 Einwohner	4.500 EW	Einige wenige Vorhaben Geschosswohnungsbau stehen noch aus, verkauft mit Baufrist, nur wenige in 32.6 noch nicht vermarktet
Erweiterung der Martin-Luther-Universität (MLU) mit Forschungs- und Lehrinrichtungen (insbesondere für Naturwissenschaften)	7 Institute, 7.600 Studierende,	Bau Turnhalle/ Universitätssport
Standort für außeruniversitäre Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen	Fraunhofer-Institut für Mikrostruktur von Werkstoffen und Systemen (IMWS)  Fraunhofer-Center für Silizium-Photovoltaik (CSP)  Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ)	Baurecht geschaffen, Flächenverfügbarkeit gegeben
Entwicklungsschwerpunkt für Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit der Universität, den gen. außer-universitären Einrichtungen und dem Technologie- und Gründerzentrum Am Weinberg	100 Unternehmen, 6000 Mitarbeitende vor Ort, Leuchtturmvorhaben (Wacker),	Grundlagen sind geschaffen, überregionale Anerkennung, Vermarktungsstrategie langfristig, für passfähige Unternehmen vorbehalten, Flächen für Start-Ups/ Ausgründungen
Standort für Bundes- und Landesbehörden	Stasiunterlagen Archiv Halle	Baurecht geschaffen, Flächenverfügbarkeit gegeben
geeigneter Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Neubau eines Krankenhauses) und für in Heide-Süd und Umgebung ansässige Unternehmen (Kongress- und Tagungszentrum, Ausstellung, Hotel, Gastronomie u. a.)	Boardinghaus Sporthallen; Eisdome Kindertagesstätte Grundschule	Erneuerung Eisdome
Grün- und Freiflächen	Weinbergwiesen, Grünes-Dreieck, 7 Spielplätze, insg. 75 ha	Baugebiet 32.6: Finalisierung Wohngrün („Grüner Finger“)

Quelle: Stadt Halle (Saale)



Übergreifend waren zur Erreichung der verschiedenen inhaltlichen Ziele (s.u.) folgende Aufgaben umzusetzen:

- Beräumung des Gebiets von Altlasten
- Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen, insbesondere die verkehrliche und die medientechnische Erschließung
- Renaturierungsmaßnahmen
- Baurechtschaffung durch Rechtskraft der entsprechenden Teilbebauungspläne des Bebauungsplans Nr. 32
- Veräußerung der erschlossenen Grundstücke mit Bauverpflichtung entsprechend des geltenden Planungsrechts

Diese Aufgaben wurden bis auf einzelne Ausnahmen vollständig erreicht. Lediglich der Endausbau der inneren Erschließung der Baugebietes Bebauungsplan Nr. 32.6, die Klaus-Peter-Rauen-Str. sowie der geplante Gehweg am Bertha-von-Suttner-Platz, werden noch bis 2026 umgesetzt. Die offenen Rest-Maßnahmen können im Folgenden im Rahmen des regulären Verwaltungshandelns umgesetzt werden und bedürfen nicht mehr der besonderen Befugnisse durch das Entwicklungsrecht.



Foto 39: Luftbild – Blick auf das letzte Baugebiet in Heide Süd 32.6

Quelle: Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung, Drohnenbefliegung am 21.8.2023

Die Bautätigkeiten haben in den letzten Jahren, u.a. aufgrund der sich reduzierenden zur Verfügung stehenden Flächen, bereits stark abgenommen.

Aus den Graphiken Nr. 38-42 lassen sich die verschiedenen geschichtlichen Etappen der Entwicklungen des Gebietes nachvollziehen. Verbunden damit, ist auch ersichtlich, an welcher Stelle in Heide Süd die historischen Gebäude in die Entwicklung integriert werden konnten. Die Modernisierungen der historischen Bestandsgebäude sind abgeschlossen. Ca. 30 Gebäude aus der vormaligen Nutzung(en) der Liegenschaft sind erhalten geblieben.

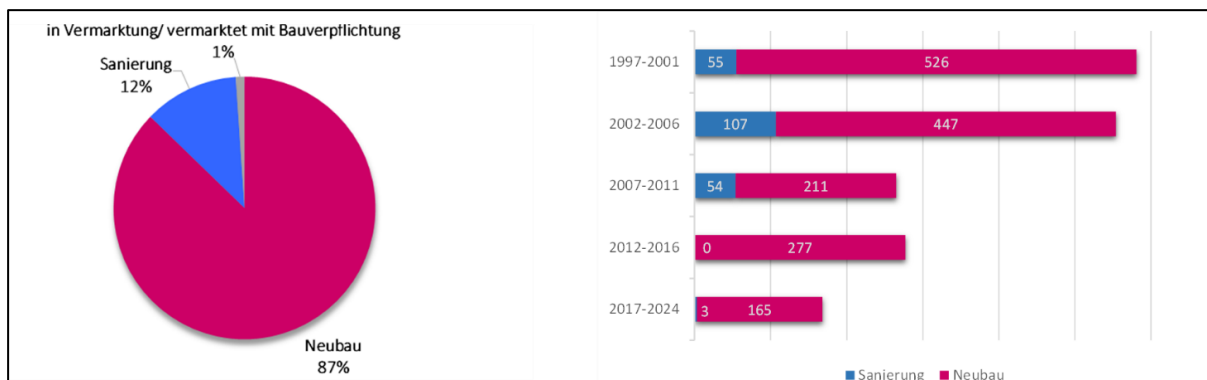


Abb. 31: Übersichten über Neubau und Sanierung (Anzahl, Fertigstellungszeitraum)

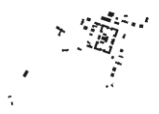



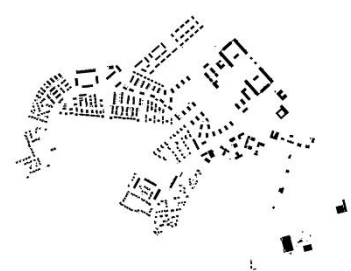

Quelle: Stadt Halle (Saale) (eigene Erhebung, Stand 8/2024)

Im Bereich der ehemaligen Landesheilanstalt sind dies insbesondere die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Durch die städtische Wohnungsgesellschaft GWG wurde die „Dreier Villen Gruppe“ zu einem Boardinghouse umgenutzt, um den Wissenschaftlern der Martin-Luther-Universität und der angrenzenden Institute der Fraunhofer und Max-Planck-Gesellschaft adäquate Unterkunftsmöglichkeiten zu bieten (vgl. Anlage Steckbriefe).

Im Bereich der Otto-Eißfeldt-Straße wurden Gebäude der ehemaligen Landesheilanstalt unter anderem für den Sitz des Technologie- und Gründerzentrums und Dienstleistungen des Technologieparks umgenutzt.

Mit der Herrichtung der erhalten gebliebenen Bausubstanz der ehemaligen Landesheilanstalt inklusive der Anstaltskirche konnte ein wesentlicher Beitrag zur Sichtbarmachung der Geschichte des Ortes geleistet werden.

Tab. 4: Entwicklung des Gebäudebestandes von 1910 bis 2024

Entwicklung des Gebäudebestandes von 1910 bis 2024	
 <p>Abb. 32: Bebauungsstand im Jahr 1910: Landesheilanstand</p>	 <p>Abb. 33: Bebauungsstand im Jahr 1944: Luft- und Heeresnachrichtenschule</p>
 <p>Abb. 34: Bebauungsstand im Jahr 1991: Nutzung als Garnison Heide</p>	 <p>Abb. 35: Bebauungsstand im Jahr 1997: nach Abbrucharbeiten, Vorbereitung</p>
 <p>Abb. 36: Bebauungsstand im Jahr 2006: nach Umsetzung erster Baugebietsabschnitte</p>	 <p>Abb. 37: Bebauungsstand im Jahr 2024: Baugrundstücke fast vollständig überbaut</p>

Quellen: Abb. 32 bis 37 Stadt Halle (Saale)

## 5. Ausblick

Die über die Entwicklungssatzung definierten Ziele konnten erreicht werden. Lediglich einzelne erschlossene Grundstücke, für die Planungsrecht besteht, sind noch nicht hochbaulich belegt. Damit sind die faktischen Voraussetzungen für die Aufhebung der Entwicklungssatzung gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gegeben. Damit werden die Entwicklungsziele auch langfristig gesichert. Über Bauverpflichtungen wurde und wird sichergestellt, dass auch auf den letzten unbebauten Grundstücken noch eine Bebauung entsprechend der Entwicklungsziele erfolgt.

Erforderliche Ordnungsmaßnahmen wurden umgesetzt, nur wenige Restmaßnahmen müssen noch fertiggestellt werden. Dies soll bis voraussichtlich 2026 abgeschlossen werden.

Für das Aufheben einer Entwicklungsmaßnahme gelten die gleichen gesetzlichen Grundlagen wie zur Aufhebung einer Sanierungssatzung (§ 162- 164 BauGB).

Die Satzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.



Für das Entwicklungsgebiet Heide Süd gilt: da die Ziele der Entwicklungsmaßnahme fast vollständig erreicht sind, ist nun geboten die Satzung aufzuheben. Ähnlich wie bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gilt für die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen das Gebot der „zügigen Durchführung“ (§ 165 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung Heide-Süd hat sich die Stadt sich 1995 auch zu einer „zügigen Durchführung“ verpflichtet.

Das Gebot der „zügigen Durchführung“ in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinden die ihr nach dem BauGB zur Verfügung stehenden Befugnisse auszuüben, sobald dies zur zeitnahen Umsetzung und Erreichung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme notwendig erscheint. Ferner muss die Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB auch in einem „absehbaren Zeitraum“ realisiert werden. Was der Gesetzgeber als „absehbaren Zeitraum“ im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB wertet, kann nicht allgemein festgelegt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es maßgeblich auf den Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme an. Danach kann eine Zeitspanne von 12 Jahren angemessen sein, wenn es sich um ein komplexes Vorhaben handelt, das mit der Schaffung umfangreicher Folge- und Infrastruktureinrichtungen und der Durchführung zeitraubender ökologischer Kompensationsmaßnahmen verbunden ist. 8 Selbst eine Zeitspanne von 23 Jahren ist nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg nicht unangemessen, wenn dies der Schwierigkeit und dem Umfang der Entwicklungsmaßnahme geschuldet ist.

Die Entwicklungsmaßnahme muss nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB in einem „absehbaren Zeitraum“ realisiert werden. Anders als bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, für die gemäß § 142 Abs. 3 BauGB eine Regelfrist von 15 Jahren gilt, gibt es für die Entwicklungsmaßnahmen vor dem Hintergrund ihrer besonderen Komplexität keine solche Regelfrist.

Was der Gesetzgeber als „absehbaren Zeitraum“ im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB wertet, wird durch die Rechtsprechung näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es maßgeblich auf den Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme an. Danach kann eine Zeitspanne von 12 Jahren angemessen sein, wenn es sich um ein komplexes Vorhaben handelt, das mit der Schaffung umfangreicher Folge- und Infrastruktureinrichtungen und der Durchführung zeitraubender ökologischer Kompensationsmaßnahmen verbunden ist. Selbst eine Zeitspanne von 23 Jahren ist nach

Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg nicht unangemessen, wenn dies der Schwierigkeit und dem Umfang der Entwicklungsmaßnahme geschuldet ist. Bei der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd handelt es sich um eine der größten deutschen Entwicklungsmaßnahmen überhaupt. Der Satzungsbereich umfasst einen ganzen Stadtteil mit besonders komplexen Herausforderungen in der Bodensanierung, Baureifmachung und Vermarktung. Dem trägt der relativ lange Entwicklungszeitraum von knapp 30 Jahren Rechnung.

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich mit den Eingriffsmöglichkeiten in das Eigentum (Enteignung, Genehmigungspflicht für Verkäufe und Grundstücksbelastungen usw.) allgemein um ein vergleichsweise einschneidendes Instrument, das deswegen auch nach der Rechtsprechung nur nachrangig zu allgemeinen städtebaurechtlichen Möglichkeiten einzusetzen ist. Aus diesem Grund sind die inhaltlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer Entwicklungssatzung durch die Gemeinde. Entwicklungsmaßnahmen werden auch als „schärfstes Schwert“ im Städtebaurecht bezeichnet. Das Vorliegen der entsprechenden Festlegungsvoraussetzungen muss gemäß § 165 Abs. 4 im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen werden.

Die Bedingungen lagen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Entwicklungssatzung Heide-Süd vor. Zum jetzigen Zeitpunkt und Entwicklungsstand der fast vollständigen baulichen Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme lässt sich die Rechtfertigung für die Entwicklungsstaus, verbunden mit seinen besonderen städtischen Sonderrechten/Eingriffsbefugnissen, nach nunmehr fast 30 Jahren nicht mehr länger aufrechterhalten. Organisatorisch bedarf es der Entwicklungsmaßnahme zur Umsetzung der letzten Restmaßnahmen im Entwicklungsgebiet (s. Kapitel 4.5) nicht mehr. Die Restaufgaben können als regulären Verwaltungshandeln umfänglich erfüllt werden, da entsprechende Strukturen existieren und die Finanzierung gesichert ist.

Durch die Aufhebung der Entwicklungssatzung entfallen für die Eigentümerinnen die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 und § 145 BauGB. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer ist der Entwicklungsstatus verbunden mit einem Genehmigungsvorbehalt, gesichert durch Eintragung im Grundbuch. Die Genehmigungspflicht gem. § 169 i.V.m. §§ 144, 145 BauGB besteht unter anderem für die Bestellung von Erbbaurechten, Grundstücksverkäufe, die Aufnahme von Grundschulden, Grunddienstbarkeiten etc., und für Bauvorhaben. Die entwicklungsrechtliche Genehmigungspflicht betrifft auch Vorhaben, die

bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind, also auch z.B. Carports, Geräteabstellräume etc. Dies verursacht nicht nur auf Seiten der Eigentümer:innen, sondern auch auf Seiten der Verwaltung einen erheblichen Aufwand.

Die meisten Grundstücke, wurden von der Stadt zum entwicklungsbedingten Endwert gemäß § 169 Abs. 8 BauGB an Privatpersonen oder Bauträger verkauft. Für die Grundstücke, für die dies nicht der Fall ist, werden nach Aufhebung der Satzung Ausgleichbeiträge erhoben. Ausgenommen sind Grundstücke, die dem Gemeinbedarf dienen.

Darüber hinaus entfällt für die Gemeinde auch die Möglichkeit auf Basis des § 24 Abs, 1 nr. 3 das Vorkaufsrecht auszuüben. Nach dem förmlichen Beschluss zur Aufhebung der Entwicklungssatzung erfolgt eine Mitteilung an das Grundbuchamt zur Löschung des Entwicklungsvermerks.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Entwicklungsgebietes Heide-Süd im Stadtgebiet Halle (Saale).....	7
Abb. 2: Gebäudebestand Heide Süd 1990 .....	10
Abb. 3: Übersicht Denkmalbereich Bezirksdirektion .....	12
Abb. 4: Gebäudebestand 1991 .....	16
Abb. 5: Gebäudebestand 1997 .....	16
Abb. 6: Masterplan Heide Süd 1995 .....	18
Abb. 7: Masterplan des Landesbetriebs Bau vom 1.8.2005 Plan Nr. 0506-VE 10 .....	20
Abb. 8: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne in Heide-Süd, Stand 8/24.....	22
Abb. 9: Geltungsbereich B-Plan 32.1 Heide Süd.....	23
Abb. 10: Geltungsbereich B-Plan 32.5 Heide Süd.....	24
Abb. 11: Geltungsbereich B-Plan 32.6 Heide Süd.....	24
Abb. 12: Geltungsbereich B-Plan 32.7 Heide Süd.....	25
Abb. 13: Geltungsbereich B-Plan 32.8 Heide Süd.....	26
Abb. 14: Geltungsbereich B-Plan 32.9 Heide Süd.....	26
Abb. 15: Geltungsbereich B-Plan 32.10 Heide Süd.....	27
Abb. 16: Geltungsbereich B-Plan 32.3 Heide Süd.....	28
Abb. 17: Geltungsbereich B-Plan 32.4 Heide Süd.....	29
Abb. 18: Geltungsbereich VB-Plan 165 Hubertusplatz .....	29
Abb. 19: Übersicht über vorgefundene Tanklager .....	31
Abb. 20: Ablaufschema einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.....	34
Abb. 21: Diagramm Einwohnerentwicklung Heide Süd von 1994 bis 2024 .....	37
Abb. 22: Gebäudebestand August 2024, Vergleich Sanierung und Neubau, .....	39
Abb. 23: Art der Bebauung .....	41
Abb. 24: Wohnen in Heide-Süd, Plakat zum Tag der Städtebauförderung 2015.....	42
Abb. 25: Fertigstellung Neubau / Sanierung / Bauabschnitte Wohnungsbau .....	45
Abb. 26: Nutzungen in Heide Süd .....	46
Abb. 27: Vergleich der Finanzierung der Infrastruktur: Städtebauförderung vs. KONVER .....	52
Abb. 28: Vergleich der Finanzierungsinstrumente für die Freiflächen .....	55
Abb. 29: Städtebauliches Leitbild „Grünvernetzung“ .....	57
Abb. 30: Verkehr, Grün, Freiflächen .....	59
Abb. 31: Übersichten über Neubau und Sanierung (Anzahl, Fertigstellungszeitraum) .....	65
Abb. 32: Bebauungsstand im Jahr 1910:.....	66
Abb. 33: Bebauungsstand im Jahr 1944: .....	66
Abb. 34: Bebauungsstand im Jahr 1991:.....	66
Abb. 35: Bebauungsstand im Jahr 1997:.....	66
Abb. 36: Bebauungsstand im Jahr 2006: .....	66
Abb. 37: Bebauungsstand im Jahr 2024:.....	66



## Fotoverzeichnis

Foto 1: Luftbild - Blick auf Heide Süd .....	1
Foto 2: Anstaltskirche .....	8
Foto 3: Totalansicht Landesheilanstalt vom Weinberg aus .....	8
Foto 4: Mannschaftsunterkünfte, 1935 .....	9
Foto 5: Heeres- u. Luftnachrichtenschule, Schulkomplex 1935 .....	9
Foto 6: Offizierskasino, innen .....	11
Foto 7: Umnutzung Anstaltskirche in Sporthalle .....	11
Foto 8: Verabschiedung der sowjetischen Streitkräfte 1991 .....	11
Foto 9: Abriss Gebäude in Heide Süd .....	13
Foto 10: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.1 Heide Süd .....	23
Foto 11: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.5 Heide Süd .....	24
Foto 12: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.6 Heide Süd .....	24
Foto 13: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.7 Heide Süd .....	25
Foto 14: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.8 Heide Süd .....	26
Foto 15: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.9 Heide Süd .....	26
Foto 16: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.10 Heide Süd .....	27
Foto 17: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.3 Heide Süd .....	28
Foto 18: Blick auf Plangebiet B-Plan 32.4 Heide Süd .....	29
Foto 19: Panzerhalle .....	31
Foto 20: .....	40
Foto 21: .....	40
Foto 22: .....	40
Foto 23: .....	40
Foto 24: .....	40
Foto 25: .....	40
Foto 26: Luftbild – Blick auf Universitätscampus .....	47
Foto 28: .....	49
Foto: 29 und 30: .....	49
Foto 31: .....	49
Foto 32: .....	49
Foto 33: .....	49
Foto 34: .....	49
Foto 35: Wasserspielplatz „Grünes Dreieck“ .....	56
Foto 36: Spielplatz im Wohnquartier 32.7 .....	58
Foto 37: Luftbild - Panorama Blick auf die Weinbergwiesen .....	58
Foto 38: Kindertagesstätte Heide Süd .....	61
Foto 39: Nahversorgungsbereich an der Blücherstraße .....	62
Foto 40: Luftbild – Blick auf das letzte Baugebiet in Heide Süd 32.6 .....	64

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Steckbrief - Wohnungsbauprojekt Heidehof .....	40
Tab. 2: Steckbrief - Kirche der ehemaligen "Provinzial Irrenanstalt" .....	49
Tab. 3: Entwicklungsziele .....	63
Tab. 4: Entwicklung des Gebäudebestandes von 1910 bis 2024 .....	66

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale), Geschäftsbereich II (Stadtentwicklung und Umwelt)

Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Tel.: +49(0)345 2214731

E-Mail: [planen@halle.de](mailto:planen@halle.de)

<https://halle.de/leben-in-halle/stadtentwicklung>

Stand: Oktober 2024

Umschlagseite:

Foto 1: Luftbild - Blick auf Heide Süd.

Quelle: Stadt Halle (Saale), Abt. Stadtvermessung, Drohnenbefliegung am 21.8.2023