

ABSCHLUSSBERICHT

DIE WALDSTADT WEITERBAUEN! STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE SILBERHÖHE 2030, HALLE (SAALE)

Titel

WALD- UND SPORTSTADT SILBERHÖHE



Auftraggeberin

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Tel.: +49 345 221 47 49
Web: www.halle.de
E-Mail: planen@halle.de

Konzept

KARO* architekten
Pfaffendorfer Straße 26b
04105 Leipzig
Tel.: +49 341 564 15 01
Web: www.karo-architekten.de
E-Mail: karo@karo-architekten.de

Oktober 2020



Redaktionsschluss:
15. Oktober 2020

ABSCHLUSSBERICHT

DIE WALDSTADT WEITERBAUEN! STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE SILBERHÖHE 2030, HALLE (SAALE)

Titel

WALD- UND SPORTSTADT SILBERHÖHE

Inhalt

1	Aufgabe und Prozess	5
2	SWOT – Analyse: Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken	7
2.1	Gesamtstädtische Einordnung	7
2.2	Identität	8
2.3	Sozialraum	10
2.4	Stadtraum, Gebäude und Wohnen	11
2.5	Grün- und Freiraum	14
2.6	Nichtwohnfunktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Soziale Einrichtungen)	16
2.7	Verkehr, Mobilität, Technische Infrastruktur	18
3	Ausgangsfragen, Handlungsfelder und Szenarien	19
4	Strategische Ansätze und Beispiele	22
5	Rahmenplan und Freiflächenentwicklung in Varianten	26
5.1	Gemeinsamkeiten und Unterschiede	26
5.2	Variante 1	29
5.3	Variante 2	31
6	Maßnahmenpläne am Beispiel von Variante 1	32

Anlage zum städtebaulichen Entwicklungskonzept, Stand 15.10.2020

Analyse und strategische Ansätze

- SWOT-Analyse, Tabelle
- A-1.1 01_HAL_Silb_Städtebauliche Einordnung
- A-1.2 02_HAL_Silb_Stärken
- A-1.3 03_HAL_Silb_Schwächen
- A-1.4 04_HAL_Silb_Strategische Ansätze

Variante 1

- A-2.1 05_HAL_Silb_Var_1_Rahmenplan 2030
- A-2.2 06_HAL_Silb_Var_1_Freiflächenentwicklung
- A-2.3 07_HAL_Silb_Var_1_Szenario_KF, MF
mit Benennung/Verortung von kurz- und mittelfristigen Maßnahmen
- A-2.4 08_HAL_Silb_Var_1_Szenario_MF, LF
mit Benennung/Verortung von mittel- und langfristigen Maßnahmen

Variante 2

- A-2.5 09_HAL_Silb_Var_2_Rahmenplan 2030
- A-2.6 10_HAL_Silb_Var_2_Freiflächenentwicklung

Silberhöhe im Überflug 2030

- A-2.7 11_HAL_Silb_Var_1_im Bild
Axonometrie



Silberhöhe, WK 4.

1 Aufgabe und Prozess

Die Stadt Halle möchte mittelfristig und schrittweise den Kernbereich des Stadtteils Silberhöhe städtebaulich weiterentwickeln. Das Quartier Silberhöhe ist im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2025 als Stadtumbaugebiet mit besonderer Priorität ausgewiesen worden. Außerdem beschlossen wurde das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Silberhöhe 2030 in einer 1. Fortschreibung 2018-2024. Die Grenzen des Fördergebiets bestimmen auch die Grenzen des Plangebiets für die vorliegende Aufgabe. Die künftige Entwicklung dort ist mit Unterstützung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ steuerbar.

Im Rahmen vorliegender Aufgabe sollte die im Stadtteil seit fast 20 Jahren verfolgte Idee der Waldstadt Silberhöhe geprüft und – unter Voraussetzung einer positiven Einschätzung nach Abschluss der Analyse – verstetigt werden. Geprüft werden musste, ob und inwiefern die Ausstrahlung des Leitbildes gesichert und für eine Weiterentwicklung des Stadtteils nutzbar gemacht werden kann.

Gleichzeitig war, unter Einbeziehungen aktueller Planungen und Zielsetzungen sowie über einen Kommunikationsprozess mit den an der Stadtentwicklung beteiligten Akteuren, den aktuellen Handlungserfordernissen mit größtmöglicher Realitätsnähe zu begegnen. Perspektivisch soll es in einem weiteren Verfahren um die Identifikation von Vertiefungsbereichen und konkrete städtebauliche Entwürfe und Umsetzungsstrategien gehen; dies war nicht Gegenstand vorliegender Aufgabenstellung.

Zu den in der Aufgabe beschriebenen Zielen der städtebaulichen Konzeption gehören die Identifikation von Entwicklungsflächen für bestimmte Nutzungen, der Erhalt, die Einbindung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstruktur, das Erreichen kurz- und mittelfristig positiver Effekte auf Image, Bildung und Initiativen sowie Bildungseinrichtungen, Sportnutzungen und Treffpunkte. Langfristig avisierte Nutzungszonen und städtebaulich-räumliche Intentionen sollen erkennbar sein. Für die Entwicklung des Wohnens waren mit der Aufgabenstellung Baupotenzialflächen vordefiniert, wobei der Fokus auf die Flächen innerhalb des Plangebiets gelegt werden sollte.

Nach Aufzeigen einer SWOT-Analyse war die konzeptionelle Idee und das räumliche Leitbild über Struktur- und Rahmenpläne in Szenarien zu entwickeln, wobei ursprünglich die Szenarien „11.000“ und „12.000“ avisiert wurden.

„Szenario 11.000“ ging von einem Rückgang der Bevölkerung um gut 10 Prozent bis 2030 aus, basierend auf der derzeitigen Einwohnerzahl von ca. 12.500 sowie der aktuellen Bevölkerungsprognose. „Szenario 12.000“ dagegen rechnete mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in einer Größe von ca. 12.000.

Die Kommunikation mit den im Plangebiet ansässigen Wohnungsgenossenschaften/-unternehmen und Versorgungsträgern sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung war als Teil der Aufgabe fixiert.

Die Entwicklung von Natur-, Frei- und Stadtraum steht auch im Kontext vorliegender Aufgabe in einem engen Wechselverhältnis zueinander – der ursprüngliche Arbeitstitel des Büros lautete deshalb zunächst „Stadt pflanzen“. Im übertragenen Sinne einer „Verschränkung“ von Wald und Stadt sowie eines lebendigen, sich verändernden (Stadt)Organismus wurde damit die dialektische Absicht gekennzeichnet, Stadt weiter bzw. neu „pflanzen“ zu wollen. Mit einer besseren Durchmischung des Quartiers, erreichbar unter anderem über die Diversifizierung von Wohnformen, Nutzungen und Sozialstrukturen, könnte längerfristig sozialen Segregationsprozessen gegengesteuert werden.

Der Konzeptionsprozess verlief zwischen Dezember 2019 und September 2020. Neben mehreren internen Abstimmungsgesprächen zwischen Auftraggeberin und Planungsteam fanden innerhalb dieses Zeitraums zwei Präsentations- und Abstimmungstermine zwischen den Vertretungen der örtlich tätigen Wohnungsunternehmen und der Stadtverwaltung sowie dem Planungsteam statt.

Im Gespräch am 06. Februar 2020 wurden zunächst sowohl Potenzial- und Problemsichten als auch Fragestellungen geschärft und Entwicklungsoptionen skizziert. Vielfach kontrovers diskutiert wurden unter anderem die Frage städtebauliche Vision versus solider städtebaulicher Funktionserhalt und die ökonomische Realisierbarkeit der Option Neubau im Stadtteil. Positiv beschrieben wurde die Tragfähigkeit des Labels „Waldstadt“.

Ab März änderten sich durch die Corona-Pandemie die äußeren Rahmenbedingungen für Planung und Kommunikation gravierend. Durch diesen Umstand, aber auch im Ergebnis des genannten Präsentations- und Abstimmungstermins sowie mehrerer Korrekturläufe und amtsinterner Abstimmungen während der Zeit massiver Kontaktbeschränkungen ist das Konzept mit seinen Schwerpunkten modifiziert worden. Auch unabhängig von Corona zeigte sich einmal mehr die Notwendigkeit, in einem komplexen und Zeit erfordernenden Planungsprozess über mehrere Arbeits- und Korrekturrunden hinweg die Aufgabe weiter zu schärfen, Möglichkeiten zu entwickeln (und zu verwerfen), sich über die unterschiedlichen Interessen und Intentionen der Akteure zu verständigen.

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde (zunächst) zurückgestellt, gleichzeitig die Planung mehrfach überarbeitet. Die Szenarien der Rahmenplanvarianten unterschieden sich nun nicht mehr durch unterschiedliche Prognosen der Bevölkerungsentwicklung, sondern durch räumlich-funktionale Alternativen – insbesondere in Bezug auf Stadtteilzentrum und „Grüne Mitte“.

Nach dem vorläufigen Abschluss der Überarbeitung ereignete sich im zentral gelegenen EDEKA Markt an der Wilhelm-von Klewiz-Straße ein Brand. Nach mehreren Gesprächen von Vertretern der Stadtverwaltung mit dem Marktbetreiber erging die Bitte an das Planungsteam, doch in beiden Planvarianten am jetzigen Standort des Marktes festzuhalten. Die daraufhin nochmals modifizierte Planung wurde bei einem abschließenden Präsentationstermin am 13. Oktober 2020 vor dem Kreis der oben genannten Beteiligten vorgestellt.



Stadtteilzentrum, derzeitige Situation
hinter der Stadtbahn-Haltestelle S-Bahnhof Silberhöhe.

2 SWOT – Analyse: Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

Im Rahmen des ersten Bausteins wurden die Bestandssituation erfasst, Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zusammengestellt. Die Pläne STÄRKEN und SCHWÄCHEN aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie die Tabelle zur SWOT-Analyse fassen die wichtigsten Aspekte in Bezug auf **Strengths**, **Weaknesses**, **Opportunities** und **Threats** (SWOT) für das Betrachtungsgebiet zusammen. Fokus und Betrachtungsraum liegen der Aufgabenstellung gemäß auf dem Kernbereich des Stadtteils Silberhöhe, dem Fördergebiet Soziale Stadt.

Im Ergebnis der Analyse soll es im Weiteren möglich sein, gemäß der SWOT-Analysen-Methodik mittels strategischer Ansätze Antworten auf diese Fragen zu finden:

Wie können die Stärken eingesetzt werden,
... um die Chancen zu nutzen? ... um die Risiken zu meistern?
Wie muss an den Schwächen gearbeitet werden,
... um die Chancen zu nutzen? ... um die Risiken zu meistern?

Die Fragen können/müssen dabei themenübergreifend beantwortet werden. Im Folgenden werden die Aspekte aus sieben Themenbereichen jeweils kurz skizziert. Diese und weitere Aussagen zu den einzelnen Baupotenzialflächen können auch in der SWOT-Tabelle nachgelesen werden. Hingewiesen wird zudem auf das Kapitel Analyse der Aufgabenstellung zu vorliegendem städtebaulichem Entwicklungskonzept, das an dieser Stelle nicht komplett wiederholt werden soll.

2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Der Stadtteil Silberhöhe befindet sich im Halleschen Süden, etwa fünf Kilometer vom Marktplatz in der Altstadt entfernt.

Die zweitgrößte Großwohnsiedlung Halles wurde zwischen 1979 und 1989 in industrieller Plattenbauweise errichtet und diente vor allem der Arbeiterschaft von Buna und Leuna als Wohnort. Das Bevölkerungsmaximum wurde 1989 mit etwa 39.000 Bewohner*innen erreicht. Derzeit leben etwa 12.500 Einwohner*innen am Standort.

Mit der Umsetzung des Leitbildes der Waldstadt konnten bereits Hauptmängel der Entstehungszeit abgebaut werden, dennoch bestehen weiterhin soziale und städtebauliche Defizite.

Interne Analyse/Blick nach innen

Stärken:

- Die Wohnlage ist gut und vergleichsweise naturnah.
- Sie bezieht ihre Attraktivität aus der Nähe zur Saale-Elster-Aue im Süden, zur Halleschen Südstadt im Norden und zum künftigen HFC-Nachwuchszentrum im Westen.

Schwächen:

- Eine bestimmte Rolle des Stadtteils im Gefüge der Gesamtstadt und im Bewusstsein der Stadtgesellschaft ist noch zu gering ausgeprägt.
- Die räumlichen Anbindungen an die Nachbarquartiere, vor allem nach Norden und Süden, sind geschwächt.
- Die Lage befindet sich leicht abseits des Stadtzentrums (5 km).

Externe Analyse/Blick nach außen**Chancen:**

- Die 1. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes "Soziale Stadt" Silberhöhe 2030 2018-2024 kann als kommunalpolitisches Bekenntnis zur Entwicklung des Stadtteils gelesen werden und als Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln dienen.
- Die Lagegunst der Silberhöhe zum Natur- und Landschaftsraum und in Nähe des HFC-Nachwuchszentrums ist eine ausbaufähige Möglichkeit zu deutlicherem Sichtbarwerden im Rahmen der Gesamtstadt.
- Silberhöhe scheint als Transitort auf einem (grünen) Weg von der Innenstadt bis zur Saale-Elster-Aue. Dadurch kann Aufmerksamkeit für neue Nutzungen und Qualitäten entstehen.
- Eine bessere Vernetzung von Silberhöhe und Nachbarquartieren kann Synergieeffekte vorbereiten.
- Fußball und Sport besitzen einen hohen Stellenwert im Gebiet. Die Nähe größerer Sport- und Freizeitanlagen in den benachbarten Stadtteilen und der geplante Ausbau des HFC-Nachwuchszentrums können Möglichkeiten eines inhaltlichen „Andockens“ und der weiteren Profilierung der Silberhöhe sein.

Risiken:

- Sollte die Behebung sozialer und städtebaulicher Defizite nicht glücken, könnten durch verstärkten Wegzug von Bevölkerungsgruppen Funktionsverluste einsetzen und ein Bedeutungsverlust des Stadtteils entstehen. Dieses Risiko scheint unwahrscheinlich.

2.2 Identität

Interne Analyse/Blick nach innen**Stärken:**

- Die Silberhöhe ist ein Stadtteil mit günstigen Mieten.
- Quartier und Umgebung besitzen eine gute Freiraumqualität. Die zentrale "Grüne Mitte" dient als Identifikationsraum für alle Quartiere.
- Der Transformationsprozess von der Großwohnsiedlung zur Waldstadt ist erfolgreich in Gang gesetzt.
- Das Stadtteilfest Silberhöhe zählt zu den identitätsstiftenden Faktoren.
- Es existieren teilweise starke emotionale Bindungen an das Quartier seitens der Erstbeziehergeneration ("Bewohner der ersten Stunde"). „Ich liebe das Viertel, ich bin hier geboren“, sagt ein Bewohner und Eisdielenpächter vor Ort.

Schwächen:

- Durch die als monoton empfundene Siedlungsstruktur und durch soziale Verwerfungen sind Imageschwächen zu verzeichnen.

Externe Analyse/Blick nach außen**Chancen:**

- "Waldstadt Silberhöhe" und "Grüne Mitte" werden als funktionierende Label wahrgenommen, die ausbaufähig scheinen.
- Durch das Waldstadthema können Assoziationen und Beziehungen zu aktuellen Themen wie Natur, Klima, Ökologie geweckt werden, die inhaltliche Anknüpfungen ermöglichen.
- Die Nähe der Sporteinrichtungen legt gleichzeitig die Themen Sport und Bewegung nahe. Das HFC-Nachwuchszentrum kann als potenzieller Impulsgeber fungieren.
- Der Stadtteil bietet Potenzial, die Anziehungskraft auf Familien zu stärken.
- Eine bessere soziale Durchmischung, u. a. durch den Zuzug neuer Zielgruppen und mit Unterstützung durch das Förderprogramm "Soziale Stadt", ist wünschenswert und notwendig.

Risiken:

- Imageschwächen schaffen die Gefahr, die Identifikationsmöglichkeit mit dem Quartier zu verringern.
- Durch sozial schwächeres Klientel ausgeübte Einflüsse können sich ggf. negativ auf die Ausrichtung von Einzelhandel und Gastronomie sowie auf die Atmosphäre und den Zustand des öffentlichen Raums und die Ausstrahlung nach außen auswirken.



„Ich liebe das Viertel, ich bin hier geboren.“ O-Ton, aufgenommen in der Silberhöhe.
Hier: Blick Richtung Stadtteilzentrum, im Hintergrund die Hochhäuser Wittenberger Straße.

2.3 Sozialraum

Interne Analyse/Blick nach innen

Stärken:

- Derzeit zeigen sich leichte Stabilisierungstendenzen der Bevölkerungsentwicklung – nach hohen Verlusten vor allem in den ersten beiden Dekaden nach der Wende.
- Die Erstbeziehergeneration ist physisch und emotional noch deutlich im Gebiet „verankert“ (vgl. Kap. 2.2 Identität). Es besteht Identifikationspotenzial.
- Bereits jetzt ist ein gewisser Zuwachs an Familien zu verzeichnen.

Schwächen:

- Die Bevölkerung des Gebiets ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Arbeitslosen (darunter besonders Jugendliche und Personen über 55 Jahre) sowie an Leistungsempfängern nach SGB II. Über ein Drittel der Bevölkerung bis 65 Jahre erhalten Transferleistungen aus dem SGB II.
- Ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Personen lebt in Bedarfsgemeinschaften.
- Silberhöhe gehört zu den Stadtteilen mit der höchsten Kinderarmut.
- Der Altersdurchschnitt liegt im Schnitt etwas über demjenigen der Gesamtstadt (Silberhöhe 45,6 Jahre/ im Vergleich zur Gesamtstadt 44,8 Jahre).
- Die Silberhöhe weist eine geringe soziale Durchmischung und hohe soziale Polarisierung auf. Der soziale Problemdruck scheint verfestigt.

Externe Analyse/Blick nach außen

Chancen:

- Eine Neubebauung von Teilbereichen kann durch das Gewinnen neuer Zielgruppen auch eine Wiederdurchmischung des Quartiers befördern.
- Die Entwicklungsfähigkeit von bestimmten Gebäuden im Stadtteil – so zu Außenstellen gesamtstädtischer Einrichtungen oder zu Treffpunkten (bspw. Gebäude der Alten Post) kann den Sozialraum aufwerten.
- In der Förderung von Nachbarschaften und Quartierskultur liegt die Chance zum Aufbrechen von sozialen Problemlagen.

Risiken:

- Die Bevölkerungsprognose lässt verschiedene Szenarien denken (Reduzierung oder Stabilität der Bevölkerungsentwicklung), die Planung muss flexibel genug sein.
- Die Alterung im Stadtteil kann weiter voranschreiten.
- Ein dauerhafter erfolgreicher Betrieb von umzunutzenden Gebäuden ist nicht zuletzt vom Finden geeigneter Akteure abhängig.
- Es besteht das Risiko einer Zunahme von sozialen Segregationsprozessen – bspw. durch Folgeschäden der Coronapandemie.

2.4 Stadtraum, Gebäude und Wohnen

Interne Analyse/Blick nach innen

Stärken:

- Die städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen strahlen Großzügigkeit aus. Es gibt Licht, Luft, Sonne.
- Das Stadtteilzentrum markiert den stadtseitigen Eingang zur Silberhöhe (von der Südstadt aus).
- Im Stadtteilzentrum gibt es eine Fußgängerzone.
- Es ist eine größere Anzahl von Bau- sowie Freiflächenpotenzialen vorhanden.
-
- Es existiert ein großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum mit guter Anbindung an die vorhandenen Grünstrukturen.
- Teilweise ist der Gebäudebestand bereits saniert, u. a. unter Integration von Photovoltaik.
- Es sind bereits positive Beispiele des Rückbaus bestehender Plattenbauten vorhanden, u. a. unter Vornahme von Geschossreduzierungen (Coimbraer Straße).



Stadtteilentree Nord mit Qualifizierungsbedarf, Blick Richtung S-Bahnhof Silberhöhe.

Schwächen:

- Die Bebauungsstruktur, die Architektur und der öffentliche Raum aus der Entstehungszeit werden vielfach als monoton wahrgenommen.
 - Das Stadtteilentree mit Tunnelunterführung, -ausgang und Fußgängerzone ist durch Sanierungs- und Qualifizierungsbedarf gekennzeichnet.
 - Die Solitäre im Stadtteilzentrum üben eine Barrierewirkung aus (EDEKA, Ärztehaus), teilweise herrscht Sanierungsstau.
 - Die Pavillons für Einzelhandel stehen teilweise leer und sind sanierungsbedürftig, es besteht Vandalismusgefahr.
 - Der öffentliche Raum besitzt geringe Aufenthaltsqualität.
 - Städtebauliche Brachen wirken als ungefasste Räume.
 - Die städtebaulichen Räume im Bereich von Rückbauten strahlen Indifferenz aus.
 - Insbesondere im südlichen Bereich der Silberhöhe ist die Bebauung stark heterogen, Flächen wirken ungefasst.
 - Die verbliebenen Hochhäuser im Stadtviertel lassen keine räumliche Konzeption mehr erkennen, sind jedoch gleichwohl als Orientierungspunkte wichtig.
-
- Das Wohnungsangebot ist zu einheitlich.
 - Teilweise gibt es Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (Hanoier Straße, Friedrich-Hesekiel-Straße), teilweise herrscht Leerstand.
 - Veränderte Bedarfe haben einen Anpassungsbedarf der Plattenbauten erzeugt.
 - Teilweise wird das Wohnen durch Fluglärm beeinträchtigt.

Externe Analyse/Blick nach außen**Chancen:**

- Arrondierungsmöglichkeiten des Bestands (auch: neue Wohnformen!) können die Vielfalt des Wohnungsangebots erhöhen und damit eine soziale Durchmischung befördern.
- Aktuelle gesamtgesellschaftliche Diskussionen der Entwicklungschancen neuer, alternativer, unkonventioneller Wohnformen sowie von Diversifizierungsmöglichkeiten können ggf. auch die Entwicklung in der Silberhöhe beeinflussen.
- Der gesamtgesellschaftliche Fokus auf klima- und energiebewusstes Bauen und Wohnen, auch: das Bewusstsein für Holz als zeitgemäßes zukunftsfähiges Baumaterial können ggf. das Interesse an Neubauprojekten befördern.
- Eine Nutzung von Baupotenzialflächen für die baulich-stadträumliche Qualifizierung des Stadtteils und die Verbesserung des sozialen Gleichgewichts liegt nahe.

Risiken:

- Teilweise herrscht eine gewisse Investitionsunsicherheit durch das noch zu schwach ausgeprägte positive Image des Viertels und einen eingeschränkten Glauben an seine Zukunftsfähigkeit.
- Hohe Investitionskosten beim Wohnungsneubau lassen diesen nur bei Auflage entsprechender Förderprogramme bzw. ggf. über die Erarbeitung alternativer Entwicklungsmodelle möglich werden.
- Die Handlungsoptionen werden durch eine heterogene Eigentümerstruktur geschwächt.
- Der Marktanteil von Investoren, die kurzfristige Verwertungsstrategien bei geringen Investitionsabsichten verfolgen, kann die Entwicklung behindern.
- Ein weiterer Rückbau im Bereich der „Grünen Mitte“ kann zu einem „Auseinanderdriften“ der Quartiere im Stadtteil führen (vgl. auch Kap. 2.5 Grün- und Freiraum).



Städtebauliche Brachen als ungefasste Räume, hier: Baupotenzialfläche an der Wittenberger Straße.



Handlungsbedarf am Stadteingang Ost, Kreuzung Gulden-/Silbertaler Straße.

2.5 Grün- und Freiraum

Interne Analyse/Blick nach innen

Stärken:

- Die Silberhöhe besitzt einen starken Bezug zur Saale-Elster-Aue, attraktive Naherholungsgebiete befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.
- Durch den zentralen Stadtteilpark der "Grünen Mitte" weist das Gebiet einen hohen Grünflächenanteil auf, in der „Grünen Mitte“ selbst befinden sich ein kleines Arboretum sowie Objekte und Anlagen mit künstlerischem Anspruch.
- Im Stadtteil insgesamt gibt es ein Angebot an Spiel- und Sportflächen.
- Auch in den Quartieren selbst existiert ein hoher Grünanteil (halböffentliche Grünflächen der Höfe).
- Von den Akteuren bestätigt: Das Waldstadtkonzept „trägt“.

Schwächen:

- Die räumliche Vernetzung zwischen den umliegenden Naherholungsgebieten und der „Grünen Mitte“ ist noch ungenügend (Osten: Osendorfer See, Hufeisensee; Westen: Erholungsnetz Richtung Röpziger Brücke, Eiweg/Südstadt).
- Es gibt Lücken in der Grün- und Wegenetzverbindung, die "Grüne Mitte" ist nicht gut an das Stadtteilzentrum (und damit an die Südstadt) angebunden – sie endet faktisch an dessen südlichem Ende.
- Die Nutzungsmöglichkeiten der "Grünen Mitte" sind ausbaufähig.
- Die Spielangebote sind teilweise sanierungs- sowie erweiterungsbedürftig.

Externe Analyse/Blick nach außen

Chancen:

- Das Waldstadtkonzept kann verstetigt und weiterentwickelt werden. Dadurch kann die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil steigen.
- Die "Grüne Mitte" kann erweitert, noch besser integriert und hinsichtlich Nutzung und freiräumlicher Qualität qualifiziert werden.
- Weiträumige Straßenräume könnten freiräumlich qualifiziert bzw. rückgebaut werden.
- Attraktive grüne Wegeverbindungen von der Innenstadt bis zur Saale-Elster-Aue können auch auf die Bewohner anderer Stadtteile Anziehungskraft ausüben.
- Die Komponente Sport kann an Bedeutung gewinnen: Spielangebote und Sportflächen könnten qualifiziert bzw. ergänzt werden, ggf. unterstützt vom HFC-Nachwuchszentrum als Impulsgeber. Eine Stärkung des Breitensports kann ggf. im öffentlichen Raum stattfinden.
- „Grüne Mitte“ und weiterentwickeltes Waldstadtkonzept kann als Beitrag zum Image Halles als "Grüne Stadt" sowie "Stadt am Fluss" verstanden und im Zusammenhang damit Aufmerksamkeit erzielt werden.

Risiken:

- Potenzielle Erweiterungen der "Grünen Mitte" können ggf. eine Gefahr für das „Auseinanderdriften“ der Wohnkomplexe der Silberhöhe untereinander sowie für die Entstehung von "Angsträumen" sein.
- Zu starke Qualifizierung bzw. Ausstattung der Grün- und Freiräume kann zu Problemen bei der Finanzierung des Unterhalts führen.



Saale-Elster-Aue unterhalb des Hohen Ufers Silberhöhe.



„Grüne Mitte“, hier: Labyrinth.

2.6 Nichtwohnfunktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen ...)

Interne Analyse/Blick nach innen

Stärken:

- Das Nahversorgungsangebot ist vor allem im Zentrum der Silberhöhe gut (Einzelhandel, Supermarkt, Ärztehaus), weitere Märkte existieren in den Wohnkomplexen.
- Ergänzender Einzelhandel, kulturelle und soziale Anlaufstellen befinden sich in unterlagerten Ladenzonen (östliche Wittenberger Straße, Gustav-Staude-Straße).
- Es gibt ein breites Angebot an sozialen Einrichtungen im Stadtteil (Kitas, Schulen, Hort, Familienzentrum "Schöpfkelle", Sozialkaufhaus und die überörtlich bedeutsamen Einrichtungen des Kinderschutzbundes "Blauer Elefant" sowie des Indoorspielplatzes "Arche Noah").
- Des Weiteren ist ein Angebot an Pflegeeinrichtungen, Betreutem Wohnen und Tagespflege zu verzeichnen.

Schwächen:

- Die Anlieferungsbereiche der Nahversorger und die zugehörigen Parkplätze erzeugen unattraktive städtebauliche Räume.
- Ein teilweise Leerstand der vormals mit Einzelhandel besetzten Pavillons wirkt negativ auf den öffentlichen Raum.
- Die Attraktivität der unterlagerten Ladenzonen ist eingeschränkt.
- Der Bestand an sozialen Einrichtungen (Schulen, Kinderbetreuungsstätten) ist sanierungsbedürftig.

Externe Analyse/Blick nach außen

Chancen:

- Ein Um- und Neubau von Einheiten des Einzelhandels/der Dienstleistungen kann positiven Einfluss auf den städtebaulichen und öffentlichen Raum nehmen. So könnte der Neubau eines EDEKA (auch als Unterlagerung eines neuen Wohnhauses bzw. Wohnkomplexes), ggf. aber auch eine zeitgemäße Transformation der Pavillonidee **wesentliche**, vorteilhafte Auswirkungen auf Nutzungsgefüge und Stadtraum haben.
- Mit einer räumlichen Umverlagerung des derzeitigen EDEKA-Marktes ergäbe sich die Erweiterungsmöglichkeit der „Grünen Mitte“ und eine Verbesserung der Anbindungen nach Norden (ist derzeit nicht geplant).
- Die Kopplung von Einzelhandel an einen qualifizierten öffentlichen Raum verspricht Synergieeffekte.
- Untergenutzte Gebäude (z. B. Alte Post) bieten u. a. die Chance der Erweiterung sozialer Angebote.

Risiken:

- Eine ggf. gewisse Konkurrenz durch außerhalb der Silberhöhe gelegene Einkaufszentren (Kauflandcenter Südstadt) scheint gegeben, aber gering.
- Mit einer Standortverlagerung des Vollsortimenters EDEKA würde sich auch das räumliche Schwergewicht des Stadtteilzentrums und die Konzentration des Stadtteilens an den nördlichen Rand der Silberhöhe verlagern (ist derzeit nicht geplant). Die Erschließung, Anordnung der Stellplätze und Querungsmöglichkeit der Straßenbahngleise sind in jedem Fall zu prüfen.



Stadtteilzentrum, Blick in die Anlieferungszone zwischen Ärztehaus und EDEKA..



Kultur in der unterlagerten Ladenzone – aber eingeschränkte Attraktivität des öffentlichen Raums.

2.7 Verkehr, Mobilität, Technische Infrastruktur

Interne Analyse/Blick nach innen

Stärken:

- Die Silberhöhe ist mit S-Bahn, den Tramlinien 3 und 16 sowie den Buslinien 23 und 24 gut an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz angebunden.
- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Gebiet ebenfalls gut erreichbar.
- Die Stellplatzkapazität ist ausreichend (und teilweise zu groß).
- Über die Ausweisung von Tempo 30-Zonen ist das Gebiet flächenhaft verkehrsberuhigt.
- Die Wohnkomplexe sind durch Rad- und Fußwege verknüpft.
- Die technisch-infrastrukturelle Erschließung ist gut.

Schwächen:

- Es besteht ein teilweise Sanierungs- sowie Ergänzungsbedarf des Straßen- und Wegenetzes.
- Der MIV dominiert, teilweise herrscht eine verkehrliche Übererschließung.
- Die Stadtbahnstrecke übt eine gewisse Barrierewirkung aus.
- Alternative Mobilität (z. B. E-Mobilität, Car-Sharing) wird derzeit nicht angeboten.
- Die 380 kV-Hochspannungsleitung im Süden der Silberhöhe beeinträchtigt die Wohn- und Stadtraumqualität dort erheblich und blockiert potenzielle Entwicklungsbereiche.

Externe Analyse/Blick nach außen

Chancen:

- Über die Aufnahme in das Stadtbahnprogramm (derzeit in Prüfung) kann die verkehrliche Anbindung der Silberhöhe noch mehr verbessert werden.
- Die Trassenführung in der Freyburger Straße soll später in Seitenlage erfolgen und der Ausbau des Tram-Netzes ist Richtung Rosengarten geplant (über Industriestraße bis zur Merseburger Straße).
- Mit dem Umbau der Endhalteschleife in Beesen zu einem Endhaltepunkt mit Kopfhaltestelle und dem Rückbau der Hochspannungsleitung könnte langfristig eine weitere Entwicklungsfläche entstehen.
- Durch den Ausbau nachhaltiger Mobilität kann das klima- und umweltbewusste Auftreten des Stadtteils, ein Stellplatzabbau und die Aufwertung des öffentlichen Raums befördert werden.
- Die Ergänzung der Radverkehrsanlagen gemäß Radverkehrskonzeption kann die umweltfreundlichen Verkehrsarten stärken.

Risiken:

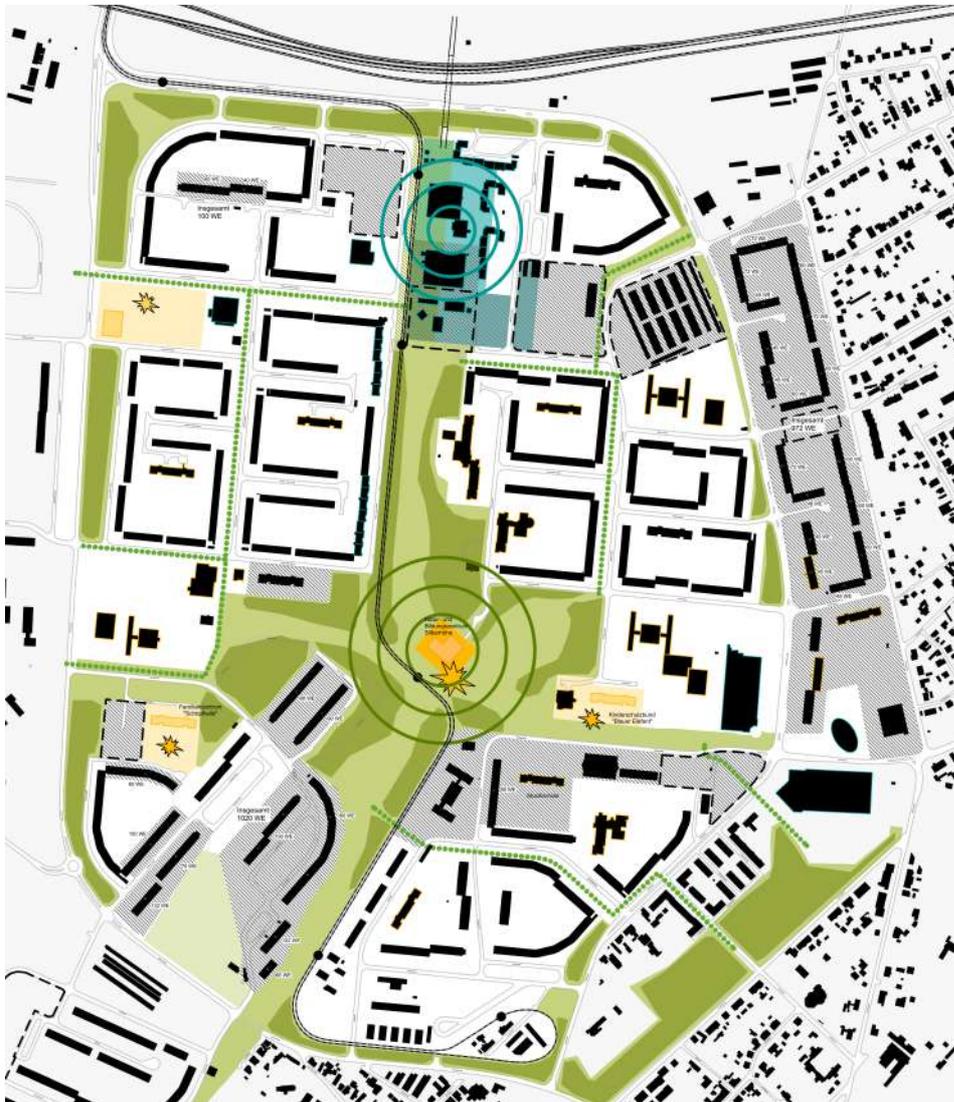
- Ein alternatives Mobilitätsangebot kann wirksam nur in Zusammenhang mit dem stadtweiten Angebot entwickelt werden (Ladesäulen, Leihstationen, Sammelpunkte).
- Die Annahme alternativer Mobilitätsangebote durch die Bewohner muss getestet und beworben werden.

3 Ausgangsfragen, Handlungsfelder und Szenarien

Es kommt im Weiteren darauf an, die Stärken und Potenziale des Gebiets so nutzbar zu machen und an den Schwächen zu arbeiten, dass auf realistische Weise Chancen genutzt und Risiken begegnet werden kann. Zu den Erkenntnisse der Analyse, die von den im Gebiet handelnden Akteuren bestätigt wurden, gehört wesentlich: Der Begriff „Waldstadt“ ist eingeführt, besitzt Bekanntheitsgrad, das Thema „trägt“.

Zu den wichtigen übergeordneten Ausgangsfragen gehören folgende:

- Wie kann das Leitbild der Waldstadt weiterentwickelt, ggf. thematisch ergänzt und seine Ausstrahlung gestärkt werden?
- Wo und welche Reparaturen müssen im stadträumlichen Gefüge vorgenommen werden?
- Wie kann das Stadtteilzentrum an Qualität gewinnen?
- Wie kann sozialen Segregationsprozessen gegengesteuert werden?



Beginn des Prozesses:
Auszug aus dem Plan Ausgangsstrategie und Handlungsfelder.

Eine erste Annäherung an die Problemlagen erfolgte über den Plan „Ausgangsstrategie und Handlungsfelder“. Der Planauszug vom Beginn des Konzeptionsprozesses gibt wieder, wie sich der Stadtraum zum Zeitpunkt der Analyse darstellte. Er zeigt potenzielle nutzungsbezogene Handlungsfelder und Baupotenzialflächen, zudem die Kristallisations- und Anziehungspunkte Stadtteilzentrum und „Grüne Mitte“ sowie wichtige Wegeverbindungen und soziale Impulsgeber.

Die strategischen Ansätze und Beispiele, die vorab bzw. zeitgleich entwickelt wurden und als Grundlage der Strukturplanüberlegungen dienten, haben im Verlauf des Prozesses Modifikationen erfahren. Sie werden deshalb erst in Kap. 4 ausführlich beschrieben. Zu den vier grundlegenden Ansätzen, welche zunächst die Strukturplanskizzen beeinflussten, gehörten:

- Nutzungen stärken
(= Vorhandene, funktionierende Nutzungen bzw. Nutzungscluster sollen weiterentwickelt werden, das betrifft z. B. die Ergänzung der Wohnkomplexe durch neue Wohnformen oder die Umgestaltung der Bauten mit Versorgungsfunktion im Stadtteilzentrum.)
- Kerne qualifizieren
(Als Kerne identifiziert wurden das Stadtteilzentrum und das Zentrum der „Grünen Mitte“.)
- Grün vernetzen
(Gemeint war insbesondere, das Augenmerk auf wichtige Wegeverbindungen und deren „grünen“ Charakter zu legen.)
- Charakter zeigen
(Meinte die Ausstrahlung des Themas der Silberhöhe nach außen, das Ausbilden markanter Eingänge, das Stärken der Rolle des öffentlichen Raums.)

Im Weiteren wurden Strukturplanvarianten für die langfristigen Szenarien „12.000“ („Grüne Mitte“) und „11.000“ („Grüner Rahmen“) aufgezeigt, die der ersten Annäherung und Verständigung zwischen den am Prozess Beteiligten dienten. Die Zahlen 11.000 und 12.000 beziehen sich auf die Bevölkerungsprognose im Jahr 2030.

Diesen beiden anfänglich konzipierten Strukturplanvarianten gleich ist der Verbleib des Stadtteilzentrums östlich der Straßenbahngleise als Teil des WK 2 sowie ein Fokus auf das Setzen von Impulsen im Sozialraum mit der Stärkung oder dem Ausbau/der Erweiterung von sozialen Einrichtungen.

Unterschiedlich dagegen sind vor allem die Rolle der Grünstrukturen und der Umgang mit der „Grünen Mitte“, die Art und Weise des Umbaus des Stadtteilzentrums und die Bebauungsstrukturvariationen auf den Wohnbauflächen.

Die **Strukturplanvariante 1** rückt die Vergrößerung und Qualifizierung der „Grünen Mitte“ ins Zentrum des Geschehens. Durch Rückbau von Gebäuden dehnt diese sich räumlich aus, Wald und Gehölzflächen werden erweitert. Einzelne Gebäude verbleiben als Solitäre mit Sonderfunktion im Freiraum und verstärken dessen soziale Bedeutung. Die Ränder der „Grünen Mitte“ werden gefasst, wenn möglich auch durch ergänzende Neubauten.

Im Stadtteilzentrum wird die Verbindung zwischen „Grüner Mitte“ und Stadtteileingang (bzw. Übergang zur Südstadt) bandartig ausgeprägt, und zwar durch die Verlagerung des EDEKA Richtung Osten. Der Neubau einer weiteren kleinen Markthalle mit Parkhaus vervollständigt die Raumkante des breiten grünen Bandes. Dort finden kleinere, zeitgemäße, ggf. auch temporäre Pavillons und Marktflächen Raum.

Die größeren Baupotenzialflächen in WK 1, 2 und 9 werden genutzt, um sie langfristig und in Zentrumsnähe konzentriert zu bebauen. Die dargestellten Strukturen der Punkthäuser verstehen sich dabei als Platzhalter für Häuser, deren Konzepte neue Wohnformen einschließen können.

Bei **Strukturplanvariante 2** verbleibt die „Grüne Mitte“ im Wesentlichen in ihrer jetzigen Ausdehnung. Lediglich ihre bauliche Fassung wird ergänzt. Der Kernbereich der Silberhöhe wird hier mit einem „Grünen Rahmen“ entlang der umlaufenden Hauptverkehrsstraßen und Alleen einfasst, dessen Freiräume dann stärker nutzbar gemacht werden sollen. Stadtteileingänge mit unterschiedlichen Bedeutungen gliedern den „Grünen Rahmen“. Im Stadtteilzentrum wird auch hier eine bandartige und noch breitere grüne Verbindung zwischen „Grüner Mitte“ und Stadtteileingang geschaffen. Sie wird durch eine ebenfalls bandartig konzipierte Neubebauung von EDEKA, Markthalle und Parkhaus flankiert. Die neuen baulichen Strukturen auf den Baupotenzialflächen des WK 1, 2 und 9 in Nähe des Stadtteilzentrums sind quartiersartig angelegt. Auch hier sind die Strukturen Platzhalter, die in späteren Verfahren entwickelt werden müssen.

Nach mehreren Zwischenschritten, Abstimmungen und Weiterentwicklung wurde der Fokus danach auf die Entwicklung zweier Rahmenplanvarianten mit zugehörigen Freiflächenentwicklungsplänen gelegt (vgl. Kap. 5). Der Verbleib des Stadtteilzentrums östlich der Straßenbahngleise wurde letztlich fixiert. Der „Grüne Rahmen“ ist nicht weiterverfolgt worden, Elemente der Variante fanden jedoch Eingang in die Rahmenpläne.



Auszüge aus dem Planungsprozess, hier: Strukturplanvarianten, Stand Februar 2020.
 Links: Variante 1 „12.000 – Grüne Mitte“, rechts: Variante 2 „11.000 – Grüner Rahmen“.

4 Strategische Ansätze und Beispiele

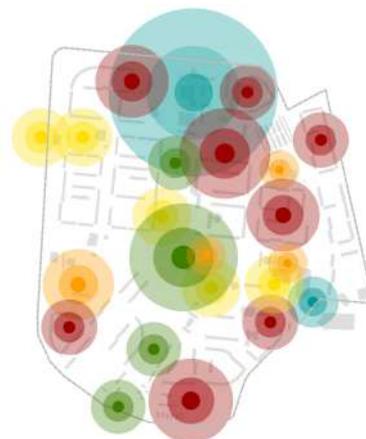
Die mit Arbeitsbeginn entwickelten Ansätze wurden im Prozessverlauf präzisiert bzw. modifiziert. Nachfolgend beschriebene Leitmotive finden im Rahmenplan Niederschlag. Label und Inhalt der „Waldstadt Silberhöhe“ sollen dabei durch unterschiedliche Facetten ergänzt und angereichert werden, die Marke erfährt eine Fortschreibung. Aus der Waldstadt wird die „**Wald- und Sportstadt Silberhöhe**“.

Eine **Bebilderung der strategischen Ansätze** ist mit dem Plan STRATEGISCHE ANSÄTZE UND BEISPIELE anhand von Beispielprojekten vorgenommen worden. Das Verfolgen der strategischen Ansätze soll im Zusammenhang geschehen und sich gegenseitig befördern.

- **Nutzungen qualifizieren, ökologisch bauen**

Vorhandene Nutzungen sollen vom Grundsatz her gestärkt, ausgebaut und qualifiziert werden. (Ausnahmen sind Rückbauoptionen). Bereits geplante Projekte sind voranzutreiben.

Neue Impulse könnten gesetzt werden beispielsweise durch eine Qualifizierung des EDEKA im Stadtteilzentrum (bspw. Neubau oder auch „Einbau“ als Ankermieter eines Neubaukomplexes mit der Möglichkeit stadt- und freiräumlicher Neuordnung), mit einer Ergänzung des Freiraumkonzeptes durch den Sportaspekt (vgl. nachfolgende Ansätze), aber auch mit dem Bau neuer Wohntypologien und Wohnformen – bspw. in ökologischer und/oder Holzbauweise.

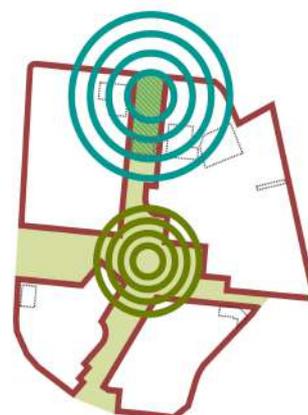


Eine Wohnform gilt als Abbild einer Lebensform, die sich in der Wahl einer Bauform (Wohntypologie) und Rechtsform (Miete, Genossenschaft, Eigentum o. ä.) widerspiegelt. Sie drückt sich aus in einer Haushaltsform und in einer bestimmten Art und Weise, den Lebensalltag zu organisieren. Die neuen Bewohner müssen nicht zwingend aus der Silberhöhe stammen, vielmehr ergibt sich mit dem Zuzug von Interessenten für neue Wohnformen die Chance einer sozialen Durchmischung. Voraussetzung wäre eine gute Öffentlichkeitsarbeit, das Bewerben von Zuzug in Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen der Attraktivierung des Stadtteils („Wald- und Sportstadt“ mit Sportfokus).

- **Stadtteilzentrum und Grüne Mitte stärken**

Die Strahlkraft von Stadtteilzentrum und „Grüner Mitte“ soll verstärkt werden. Mit der baulichen Qualifizierung des Stadtteilzentrums können die Einrichtungen von Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. auch sozialen Institutionen räumlich neu sortiert und konzentriert werden. Damit einher geht die Qualifizierung und Aufwertung des öffentlichen Raums.

Mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und dem Schaffen weiterer Aufenthaltsqualitäten in der „Grünen Mitte“ soll das Freiraumthema noch aktiver und attraktiver gestaltet werden.



Große Bedeutung wird dabei dem Umgang mit der Alten Post (derzeit Sortierzentrum) im Kern der „Grünen Mitte“ am Anhalter Platz zugemessen. Je nach Variante soll sie entweder komplett rückgebaut oder aber für soziokulturelle oder gewerbliche Nutzungen – mit städtischer Förderung oder in freier Trägerschaft – umgebaut werden. Aus Sicht des Planungsteams wäre eine thematisch zum Thema „Wald- und Sportstadt“ adäquate Umnutzung erstrebenswert: im Sinne von Natur, Klima, Nachhaltigkeit, Bildung für Kinder und Jugendliche. Denkbar wäre bspw. ein Schulbiologiezentrum, ein Bildungszentrum für Nachhaltigkeit oder ein Naturforschungszentrum der Jugend. Temporäre Aktionen könnten die Nutzungen am Anhalter Platz in den Fokus öffentlicher Aufmerksamkeit rücken und mögliche Betreiber für eine Umnutzung eruieren.

- **Grün vernetzen, Eingänge zeigen**

Qualifiziert eingegrünte Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vernetzen die Wohnkomplexe intern. Wert soll auf die Ergänzung und Pflege der die Wege begleitenden Grünflächen, Bäume, Pflanzungen und einen teilweise Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur gelegt werden. Fassadenbegrünungen an wichtigen Netzabschnitten ergänzen den grünen Aspekt der „Wald- und Sportstadt“.

Die vier (Haupt-)Quartierseingänge werden thematisch gestaltet. Je nach Lage und in inhaltlicher Anknüpfung an das jeweilige Nachbarquartier sollen markante Eingänge zu den Themen Stadt, Sport, Natur/Aue und Nachbarschaft/Rosengarten ausgebildet werden, welche die Ausstrahlung der Silberhöhe nach außen und innen stärken. Das kann durch Kunst im öffentlichen Raum geschehen, ggf. unter Beteiligung von Studenten der Burg Giebichenstein, aber auch bspw. durch Pflanzen eines Hains aus Silber-Ahorn.





Temporäre Aktion am Anhalter Platz (Animation).
Mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen könnten Standort und mögliche Nutzungen am Anhalter Platz in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt und Akteure sowie mögliche Betreiber für eine Umnutzung eruiert bzw. interessiert werden.

- **Wege thematisieren: Natur und Bewegung**

Die folgenden beiden Ansätze sind inhaltlich im Zusammenhang zu lesen. Die Hauptwege durch den Stadtteil von Nord nach Süd und Ost nach West sollen thematisch besetzt und das Thema der Waldstadt um den Sportaspekt ergänzt werden. Inhaltliche Bezugnahmen zu einer "Wald- und Sportstadt" sollen befördert werden.

So ist neben dem „Grünen Netz“ auch ein „Sportives Netz“ denkbar, d. h. Fitnesswege, welche die „Sport-Orte“ der Silberhöhe verbinden und eine „Silverloop“-Sportschleife bilden.

Beide Wegenetze können über orientierende Beschilderung, Wegemarkierungen und kleinere, einfache Objekte am Wegesrand kenntlich gemacht werden. So könnten bspw. selbstgebaute Sitzmöbel aus Holz oder ein Baumstamm-Parkour die Wege flankieren. Metermarkierungen auf der Silverloop-Sportschleife könnten Joggern die zurückgelegte oder noch zu absolvierende Wegstrecke anzeigen.



- **Freiräume bespielen: Natur und Bewegung**

Die Flächen um das Wegenetz herum können mit thematisch passenden Nutzungen qualifiziert, bereichert und entwickelt werden.

So sind bspw. Blumenzwiebeln, Gemeinschaftsgärten und Wildobsthaine, aber auch Blühwiesen und Insektenhotels möglich.

Gleichzeitig werden die öffentlichen Spielplatz- und Sportangebote saniert, aufgewertet bzw. neu- oder ausgebaut. So könnten Angebote für Fitness im Freiraum und eine erweiterte Skateanlage entstehen oder Ballfelder ausgebaut werden.

Die konzeptionelle Ordnung und Verortung der Maßnahmen erfolgt mit Rahmen- und Grünordnungsplänen.



5 Rahmenplan und Freiflächenentwicklung in Varianten

Wie bereits in Kap. 3 beschrieben, wurden im Ergebnis mehrerer Entwurfsschritte und Abstimmungen zwei Rahmenplanvarianten mit zugehörigen Freiflächenentwicklungsplänen entwickelt. Wesentliche Entwurfselemente sind bereits in Kap. 4 beschrieben.

5.1 Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Die **Unterschiede der Varianten** bestehen insbesondere in der räumlich-funktionalen Ausbildung und der Entwicklung von Stadtteilzentrum und „Grüner Mitte“ sowie in einer teilweise unterschiedlichen Behandlung der Bebauungsstrukturen.

Sie werden in Kap. 5.2 und 5.3 genauer aufgezeigt.

Es gibt darüber hinaus viele **Gemeinsamkeiten der Varianten**.

Beide Szenarien stehen unter dem Thema „Wald- und Sportstadt Silberhöhe“.

„Grünes Netz“ und „Fitnesswege“ vernetzen die Wohnkomplexe untereinander und mit den sozialen Einrichtungen. Das „Grüne Netz“ differenziert sich nach intern gelegenen Parkwegen und einem straßenbegleitenden Netz. Fitnesswege verbinden die Sportangebote. Vier Quartierseingänge, einer in jeder Himmelsrichtung, werden thematisch gestaltet. Ausstrahlend nach innen und außen, zeigen sie die „Wald- und Sportstadt“.

Gleich ist zudem die künftig beabsichtigte Führung der Straßenbahntrassen. Langfristig wird die Trasse in der Freyburger Straße in Seitenlage geführt; am Anhalter Platz wird sie potenziell in Richtung Rosengarten mit Ringschluss zur Merseburger Straße weitergeleitet. Übereinstimmung besteht auch im Vorhaben, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu stärken und auszubauen, Spielplätze zu sanieren und aufzuwerten sowie Sportangebote auszubauen und/oder neu zu errichten.

Bereiche für Wohnungsneubau sowie für Teilrückbau und Qualifizierung sind in den Planvarianten farblich markiert. Die dargestellten quartiersartigen Strukturen sind Platzhalter; sie werden zum Teil in Vertiefungen genauer untersucht. Funktionsunterlagerungen von Wohnhäusern erfolgen im Bereich des Stadtteilzentrums oder an strategisch bedeutsamen Punkten.

Die Bewohner möglicher neuer Wohn- und Bauformen (bspw. Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, ökologische Bauprojekte) müssen nicht zwingend aus dem Stadtteil Silberhöhe kommen – vielmehr ergäben sich mit dem Zuzug von Interessenten für neue Wohnformen gute Chancen für eine soziale Durchmischung (vgl. Kap. 4, Nutzungen qualifizieren, ökologisch bauen).

Denkbar ist, sportnahe Nutzungen (Sportinternat, Sportladen, Fitnessstudio) in die Gebäude zu integrieren. Das betrifft nicht nur Neubauten: auch für ein bestehendes Wohngebäude an der Karlsruher Allee hat ein Eigentümer bereits Interesse signalisiert.

Ebenfalls farblich gekennzeichnet sind Potenzialflächen, deren Strukturen und Nutzungen noch offen sind. Das betrifft insbesondere die Bereiche an der Karlsruher Allee, die potenziell und nach dem Rückbau der Hochspannungsleitung einer Verknüpfung zwischen Beesen und Silberhöhe dienen können, aber auch den Bereich um das ehemalige Veterinäramt.

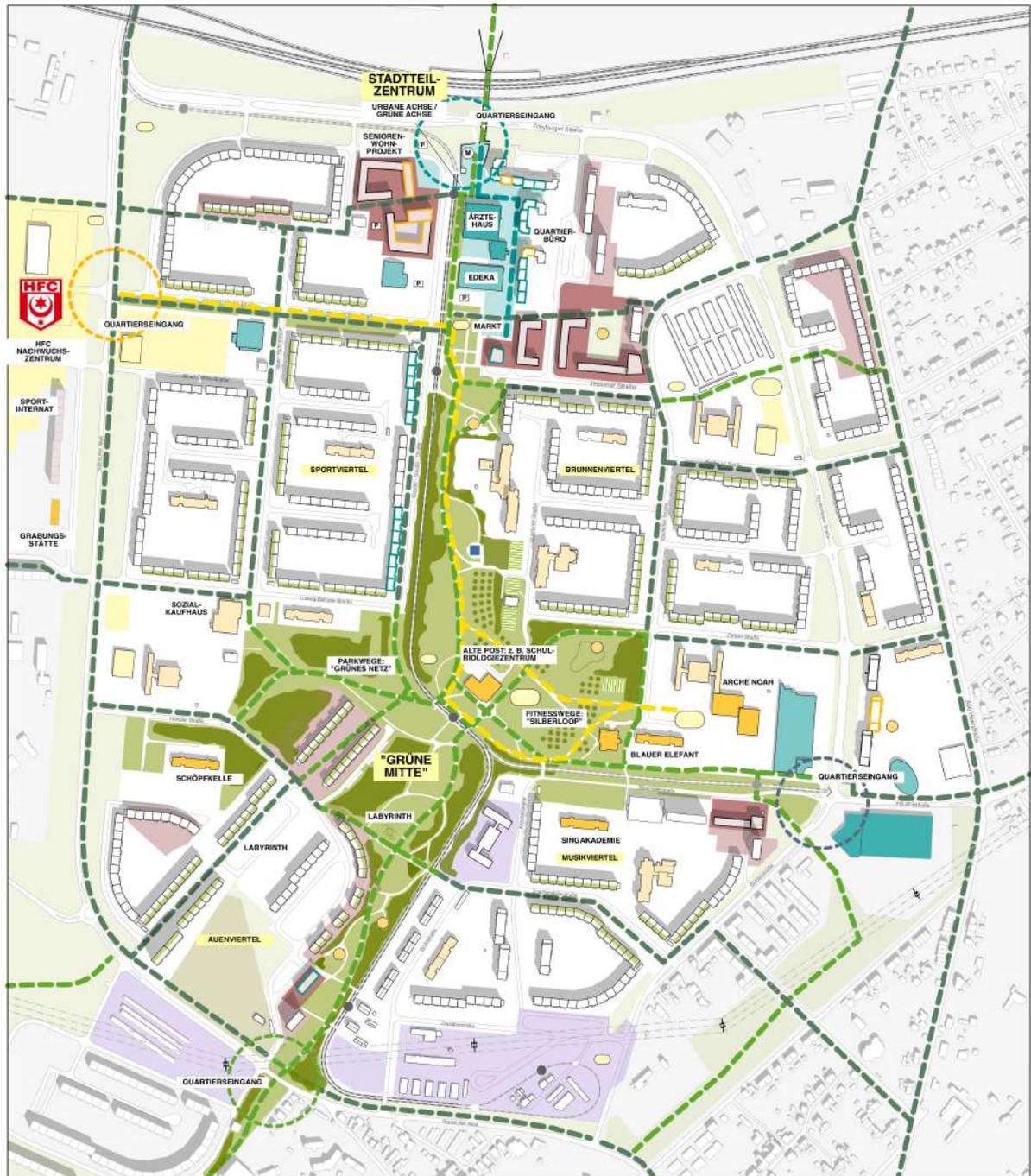
Beide Varianten versuchen, Möglichkeiten zwischen Zukunftsfähigkeit und Realitätsnähe zu eruieren. In ihren Maßnahmen orientieren sie sich an den Ergebnissen der Aushandlungsprozesse zum Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Silberhöhe 2030 mit seiner 1. Fortschreibung. Aspekte der Varianten können miteinander kombiniert werden.



Beide Varianten haben die Stärkung der sozialen Infrastruktur und die Sanierung, den Aus- und Neubau von öffentlichen Sport- und Spielangeboten im Programm. Dazu gehört die Erweiterung der Skateanlage „Der Grüne“.



Langfristig gesehen eine Potenzialfläche: der Bereich um die derzeitige Gleisschleife nördlich der Karlsruher Allee. Die Hochspannungsleitung müsste dazu rückgebaut bzw. unterirdisch gelegt werden.



Flächen	Flächen	Gebäude	Symbole
Grün- / Freiflächen öffentlich zugänglich	Wohnungsneubau / Neues Wohnen	Soziale Einrichtung	Urbane Achse
Gehöftflächen / Wald	Wohnungsbau / Teiltrückbau / Qualifizierung	Soziale Einrichtung mit besonderer Relevanz	Grünes Netz Parkweege
Baumhaie	Gebäude	Soziale Einrichtung als Unterlagerung, Bestand	Grünes Netz, straßenbegleit.
Straßenbegleitgrün / Sonstige Grünflächen	Wohnhäuser und nichtöffnl. Gebäude, Bestand	Soziale Einrichtung als Unterlagerung, Neubau	Fitnesswege: "Silberloop" - Sportschleife
Kleingartenanlage	"Grüne Straßen": Fassadenbegrünung	Quartiersversorgung	Tram-Linie
Sportflächen	Wohnhäuser Neubau, Bebauungsvorschlag	Nahversorgung	Tramlinie Veränderungsbedarf
Potenzialfläche	Sporteinrichtung	Nahversorgung als Unterlagerung, Bestand	Mobilpunkt
Quartiers- / Nahversorgung und Gewerbe mit zentralem Charakter		Nahversorgung als Unterlagerung, Neubau	Spielplatzangebot öffentlich
			Sportangebot öffentlich
			Brunnenanlage

**RAHMENPLAN 2030
 VARIANTE 1**

Wald- und Sportstadt Silberhöhe
 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Plan: Rahmenplan Variante 1
 Maßstab: 1:2500 (A1 in Verkleinerung auf A3 1:5000)
 Datum: 14.09.2020

AUFTRAGGEBERIN: Stadt Halle
 Fachbereich Planen | Abteilung Stadtplanung
 Hansering 15 | 06108 Halle (Saale)
 Fon 0345 22147 49 | www.halle.de

AUFTRAGNEHMER: KARO* Raumplanung, Architektur, Planung
 Pfaffendorfer Straße 26 b | 04105 Leipzig
 Fon 0341 5641 501 | www.karo-architekten.de

Rahmenplan 2030, Variante 1.

5.2 Variante 1

Rahmenplan

Das Stadtteilzentrum in Nord-Süd-Ausrichtung wird beibehalten und weiterentwickelt. Markt, Ärztehaus, unterlagerte Läden, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen konzentrieren sich entlang einer „urbanen Achse“ östlich der Wilhelm-von-Klewitz-Straße. Der öffentliche Raum erfährt Sanierung und Neugestaltung, Mittel werden besonders dort konzentriert eingesetzt.

Ein „Übergreifen“ des Zentrums am Stadtteileingang über die Straßenbahngleise hinweg könnte dabei einen potenziellen neuen Wohnkomplex und die ganze östliche Silberhöhe gut anbinden. Die Konzeption dieses Komplexes soll potenziell einen urbanen Charakter fördern und Stadtraumbildung ermöglichen. Hier, am Stadtteileingang, könnten auch kleine Märkte abgehalten werden.

Dem Thema „Ankommen in der Silberhöhe“ soll große Aufmerksamkeit geschenkt werden. In unmittelbarer Nähe der Straßenbahnhaltestelle befindet sich ein neuer Mobilitätspunkt. Der Tunnelvorplatz wird ebenso wie der Stadtteileingang insgesamt neu gestaltet. Auf die bestehenden Kioske kann (mit Ausnahme des nördlichsten) verzichtet werden. Den Schlusspunkt der „urbanen Achse“ setzt ein Neubau, der gleichzeitig das räumliche Bindeglied zu einem weiteren neuen Wohnkomplex darstellt.

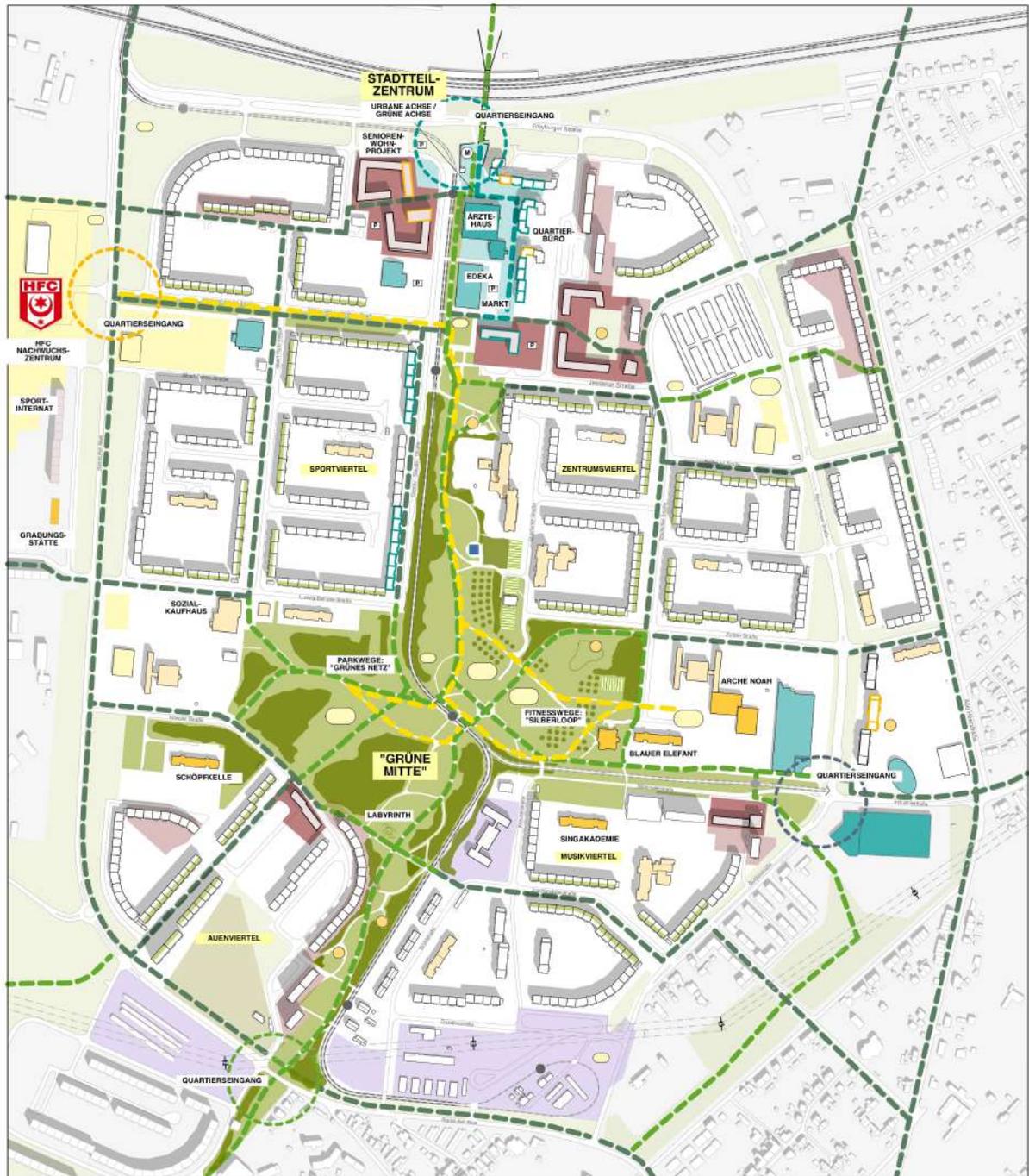
Der neue EDEKA-Markt entsteht in Ost-West-Ausrichtung und etwas reduzierter Größe auf dem bestehenden Grundstück östlich der Wilhelm-von-Klewitz-Straße. (Wenn sich ökonomische und sonstige Rahmenkonstellationen im Lauf der Zeit ändern, sollte die Einbindung künftiger Marktneubauten in das Erdgeschoss von Wohnkomplexen erwogen werden.) Der nördliche Stadtteilpark wird bandartig möglichst nahe an das Stadtteilzentrum herangeführt (vgl. RAHMENPLAN 2030 VARIANTE 1.)

Freiflächenentwicklung

Die Bebauung um die „Grüne Mitte“ herum und die Ausdehnung des zentralen Grünraums bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Alte Post wird zur inhaltlichen Mitte des Freiraums erklärt und übernimmt z. B. als Schulbiologiezentrum, Bildungszentrum für Klima und Nachhaltigkeit oder auch Naturforschungszentrum der Jugend gleichzeitig Bildungs- und soziale Funktion; das Thema der Umnutzung sollte zum Leitgedanken der „Wald- und Sportstadt“ passen. Betreiber, Akteure etc. müssen in direkter Ansprache oder aber im gesellschaftlichen Diskurs gefunden werden (vgl. Kap. 4).

Das Haus könnte zu einem Treffpunkt werden, dessen Anziehungskraft über die Silberhöhe hinausreicht (und somit soziale Durchmischung befördert). Langfristig gesehen ist auch der Ersatz des Hauses durch einen Neubau denkbar.

Wald- und Gehölzflächen flankieren die Bebauungskanten in einem Abstand, der möglichst keine Angsträume zulässt. Die weiten Freiräume im Zentrum der „Grünen Mitte“ sind im etwas urbaneren Kontext des nördlichen Stadtteils durch Baumhaine gegliedert und mit Blumenzwiebeln bepflanzt, bieten hier auch Gemeinschaftsgärten an. Im südlichen Teil, der nach und nach den Übergang zu freierer Natur und Saale-Elster-Aue einleitet, befinden sich bereits Labyrinth und kleines Arboretum. Hier sollen naturnahe Blühwiesen entstehen. Die Legende im Plan der Freiflächenentwicklung sortiert die Zeichen nach Zielen: Bestand erhalten und qualifizieren / Ausgestaltung der Waldstadt fortsetzen / Sportstadt entwickeln / Stadtteilzentrum profilieren und einbinden (vgl. Plan FREIFLÄCHEN-ENTWICKLUNG VARIANTE 1).



Flächen	Flächen	Gebäude	Symbole
Grün- / Freiflächen öffentlich zugänglich	Wohnungsneubau / Neues Wohnen	Soziale Einrichtung	Urbane Achse
Gehöftflächen / Wald	Wohnungsbau / Teilrückbau / Qualifizierung	Soziale Einrichtung mit besonderer Relevanz	Grünes Netz Parkwege
Baumhaie	Gebäude	Soziale Einrichtung als Unterlagerung, Bestand	Grünes Netz, straßenbegleitet
Straßenbegleitgrün / Sonstige Grünflächen	Wohnhäuser und nichtöffn. Gebäude, Bestand	Soziale Einrichtung als Unterlagerung, Neubau	Fitnesswege: "Silberloop" - Sportschleife
Kleingartenanlage	"Grüne Straßen": Fassadenbegrünung	Quartiersversorgung	Tram-Linie
Sportflächen	Wohnhäuser Neubau, Bebauungsvorschlag	Nahversorgung	Tramlinie Veränderungsbedarf
Potenzialfläche	Sporteinrichtung	Nahversorgung als Unterlagerung, Bestand	Mobilpunkt
Quartiers- / Nahversorgung und Gewerbe mit zentralem Charakter		Nahversorgung als Unterlagerung, Neubau	Spielplatzangebot öffentlich
			Sportangebot öffentlich
			Brunnenanlage

RAHMENPLAN 2030 VARIANTE 2 09

Wald- und Sportstadt Silberhöhe
 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Plan: Rahmenplan Variante 2
 Maßstab: 1:2500 (A1 in Verkleinerung auf A3 1:5000)
 Datum: 14.09.2020

AUFTRAGGEBERIN: Stadt Halle
 Fachbereich Planen | Abteilung Stadtplanung
 Hansering 15 | 06108 Halle (Saale)
 Fon 0345 22147 49 | www.halle.de

AUFTRAGNEHMER: KARO*
 Raumplanung, Architektur, Planung
 Pfaffendorfer Straße 26 b | 04105 Leipzig
 Fon 0341 5641 501 | www.karo-architekten.de

Rahmenplan 2030, Variante 2.

5.3 Variante 2

Rahmenplan

Bei der alternativen Variante wird das Stadtteilzentrum in Nord-Süd-Ausrichtung ebenfalls beibehalten und als „urbane Achse“ weiterentwickelt; diese erfährt lediglich einen räumlich veränderten südlichen Abschluss. Die Konzeption eines neuen Wohnkomplexes am nördlichen Rand der Silberhöhe sowie die Neugestaltung und maßgebliche Aufwertung des Stadtteileingangs erfolgen nach den gleichen Prinzipien wie in Variante 1.

Der neue EDEKA-Markt entsteht ebenfalls in reduzierter Größe auf dem bestehenden Grundstück, jedoch in Nord-Süd-Ausrichtung. Der nördliche Stadtteilpark kann hier nicht ganz so nah an das Stadtteilzentrum herangeführt werden (vgl. RAHMENPLAN 2030 VARIANTE 2).

Freiflächenentwicklung

Durch Rückbau von Gebäuden an der Hanoier Straße dehnt sich der Freiraum der „Grünen Mitte“ aus. Bei vorliegender Variante verschwindet auch das Gebäude der „Alten Post“. Dieser Fall wird durchgespielt, um die Folgen eines langfristig maximal denkbaren Rückbaus zu verbildlichen.

Die Gliederung und Anlage der Freiräume folgt dem gleichen Prinzip wie in Variante 1. Jedoch erlauben die Rückbauten hier großflächigere Wald- und Gehölzflächen sowie eine Ausweitung der Sportangebote und der „Silverloop“-Sportschleife (vgl. Plan FREIFLÄCHEN-ENTWICKLUNG VARIANTE 2).



Mit der Etablierung einer „urbanen Achse“ soll auch der öffentliche Raum aufgewertet und belebt werden. Hier: Stadtteilzentrum im Mai 2020.

6 Maßnahmenpläne am Beispiel von Variante 1

Die Ordnung der Maßnahmen und Maßnahmenkomplexe orientiert sich am Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Silberhöhe 2030, 1. Fortschreibung 2018-2024. Im Rahmen dieser Fortschreibung war ein Maßnahmenkatalog mit Akteurinnen und Akteuren im Stadtteil erarbeitet und diskutiert worden, der auf die Handlungsziele der Stadtteilentwicklung gerichtet ist und eine gute praktische Grundlage für die kontinuierliche Weiterverfolgung im Zuge vorliegender Aufgabe bildet.

Am Beispiel von Variante 1 werden in zwei Stufen (kurz-/mittelfristig und mittel-/langfristig) jeweils Maßnahmenkomplexe mit einer oder mehreren Maßnahmen für das Plangebiet vorgeschlagen. Die Maßnahmen sind in den zwei Plänen MASSNAHMEN VARIANTE 1 KURZ-/MITTELFRISTIG bzw. MASSNAHMEN VARIANTE 1 MITTEL-/LANGFRISTIG entsprechend benannt und verortet.

Einige Maßnahmen sind als Impulsprojekte markiert. Das sind solche Projekte, die kurz- und mittelfristig einen wesentlichen Anstoß zur Weiterentwicklung der „Wald- und Sportstadt Silberhöhe“ geben können.

Die in den Plänen beschriebenen Maßnahmen sind kein Gesetz – sie sind vielmehr zu diskutieren und ggf. später anzupassen und fortzuschreiben. Ziel bleibt ein lebenswerter Stadtteil, in welchem die Kombination von Natur und Freiraum mit Bewegung und Sport die Menschen überzeugt und anzieht.

Leipzig/Halle im Oktober 2020



Aus der „Waldstadt“ soll die „Wald- und Sportstadt Silberhöhe“ werden.
Hier: „Grüne Mitte“ heute, Blick Richtung Stadtteilzentrum.