



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/04052**
Datum: 15.04.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	20.04.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	11.05.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.05.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 101 Glauchaer Straße/ Böllberger Weg**
- Teilung des Geltungsbereiches in die Bebauungspläne Nr. 101.1 und 101.2
Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1 Böllberger Weg/ Karl-Meseberg-Brücke

Beschlussvorschlag:

1. Teilungsbeschluss

1.1 Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanes Nr. 101, Glauchaer Straße / Böllberger Weg vom 26.06.1996 wird zur getrennten Fortsetzung der Aufstellungsverfahren in die Geltungsbereiche:

- Bebauungsplan Nr. 101.1, Böllberger Weg / Karl-Meseberg-Brücke und
- Bebauungsplan Nr. 101.2, Glauchaer Straße / Böllberger Weg / Weingärten auf geteilt.

1.2 Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Veränderungssperre

2.1 Für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1, Böllberger Weg / Karl-Meseberg-Brücke wird eine Veränderungssperre beschlossen.

2.2 Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

**BEBAUUNGSPLAN NR. 101 , GLAUCHAER STRAÙE / BÖLLBERGER WEG
TEILUNG DES GELTUNGSBEREICHES IN DIE BEBAUUNGSPLÄNE
NR. 101.1 UND 101.2**

**SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE FÜR DEN KÜNFTIGEN GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 101.1,
BÖLLBERGER WEG / KARL-MESEBERG-BRÜCKE**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Präambel**
- 2. Begründung zur Vorlage**
 - 2.1 Teilungsbeschluss**
 - 2.2 Veränderungssperre**
 - a. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen
 - b. Räumlicher Geltungsbereich
 - c. Rechtswirkungen der Veränderungssperre
 - d. Geltungsdauer
- 3. Übersichtsplan**
- 4. Satzungstext Veränderungssperre mit integrierter Liste der betroffenen Flurstücke**
- 5. Geltungsbereich der Satzung zur Veränderungssperre als Lageplan**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 101 , GLAUCHAER STRAÙE / BÖLLBERGER WEG
TEILUNG DES GELTUNGSBEREICHES IN DIE BEBAUUNGSPLÄNE
NR. 101.1 UND 101.2**

**SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE FÜR DEN KÜNFTIGEN GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 101.1,
BÖLLBERGER WEG / KARL-MESEBERG-BRÜCKE**

1. Präambel

Das Planverfahren wurde 1996 begonnen. Nach einem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.1996 wurde der Vorentwurf erarbeitet. Im Zeitraum vom 25.11.1996 bis 02.01.1996 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Zielrichtung des Verfahrens war es, die mögliche Straßenbahntrasse festzuschreiben.

Daran angeknüpft müsste die Trassenfreihaltung gewährleistet werden, um die technische wie verkehrliche Infrastruktur realisieren zu können. Zugleich wurde versucht, die anschließende Bebauung westlich des Böllberger Weges zu ordnen.

Auf Grund der Kostensituation der HAVAG und der Stadt wird die Verlegung der Straßenbahntrasse zurzeit nicht prioritär behandelt. Eine Umsetzung und damit Trassenfreihaltung ist aber weiterhin notwendig.

2. Begründung zur Vorlage

2.1 Teilungsbeschluss

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.1996 zum Bebauungsplan Nr. 101 ist als wesentliches Planungsziel die zukünftig geordnete Erschließung der überwiegend brach liegenden Flächen zwischen dem Böllberger Weg und der Saale definiert worden.

Weitere wesentliche Zielsetzungen sind u. a. die Sicherung von Erweiterungsflächen für den Böllberger Weg (Trassenfreihaltung Straßenbahnausbau mit eigenem Gleisbett), die Schaffung von Zugangsmöglichkeiten zur Saale und die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher und Wohnnutzung.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1, der gemäß dieser Beschlussvorlage aus dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 heraus geteilt werden soll, liegt eine konkrete Anfrage zur Schaffung von Planungsrecht vor.

Zur beschleunigten Abwicklung des Planverfahrens für diesen Bereich ist es sinnvoll, den bisherigen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 101 so aufzuteilen, dass für den Bereich zwischen der Straße Am Töpfertor im Norden, dem Böllberger Weg im Osten, der Verlängerung der Warneckstraße im Süden und der Saale im Westen mit dem Zugang zur Karl-Meseberg-Brücke (Hafenbahnbrücke) das Planverfahren separat fortgesetzt werden kann.

Der verbleibende Geltungsbereich außerhalb der o.a. Grenzen erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 101.2, Glauchaer Straße / Böllberger Weg / Weingärten.

Für diesen Bereich wird das Planverfahren weiter geführt, sobald, wie jetzt im Bereich 101.1, konkreter Planungsbedarf besteht.

2.2 Veränderungssperre

a. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1, der gemäß dieser Beschlussvorlage aus dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 heraus geteilt werden soll, liegt eine

konkrete Anfrage zur Schaffung von Planungsrecht vor. Die Planungsabsicht umfasst hier u.a. großflächigen Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen und Wohnnutzung. Die Investitionsabsichten werden seitens der Stadtverwaltung grundsätzlich unterstützt, es ist jedoch planerischer Diskussions- und Steuerungsbedarf zu Teilen der Planungsabsicht, insbesondere den Einzelhandelsvorhaben gegeben (s. Information im PUA im September 2003). Fehlentwicklungen durch eine partielle Entwicklung des Gebietes zwischen Böllberger Weg und Saale nach § 34 BauGB müssen in jedem Fall vermieden werden.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101 bestehende Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben gemäß § 15 BauGB ist auf ein Jahr begrenzt. Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes muss von einem längeren Zeitraum ausgegangen werden. Dies ist mit der komplexen Aufgabenstellung für die Planung im Bestand begründet. Unter anderem muss ein Fachgutachten zur schalltechnischen Situation und voraussichtlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet werden.

Es soll daher von dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrument der Veränderungssperre Gebrauch gemacht werden, um die Ziele der Planung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu sichern.

Rechtsgrundlagen sind die §§ 14 und 16 BauGB in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt.

b. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im wesentlichen deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Teilungsbeschlusses für die Herauslösung des Bebauungsplanes Nr. 101.1 aus dem Aufstellungsbereich. Von der Veränderungssperre nicht erfasst wird das vorhandene Straßenland der Straßen Weingärten und Böllberger Weg. Er wird durch die Liste der Flurstücke in § 2 der Satzung und den dazu gehörenden Lageplan eindeutig definiert.

c. Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Der § 14 BauGB gibt die Möglichkeit, eine Veränderungssperre über folgende Vorhaben zu erlassen:

- **Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB**
- **Beseitigung baulicher Anlagen**
- **Wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind**

Die Planungsziele machen es nicht erforderlich, eine Beseitigung baulicher Anlagen zu verhindern, diese Regelungsmöglichkeit wird daher nicht angewendet.

Die Satzung lässt Ausnahmen von der Veränderungssperre zu. Von der Ausnahmemöglichkeit ist dann Gebrauch zu machen, wenn ein Vorhaben den Planungszielen nicht entgegen steht.

Die Ziele der Planung sollen durch die zügige Bearbeitung des Bebauungsplanes bereits im Jahr 2005 soweit definiert werden, dass hierfür eine ausreichende Beurteilungsgrundlage besteht.

Eine über das notwendige Mindestmaß hinaus gehende Beeinflussung von Investitionen wird somit nicht entstehen.

d. Geltungsdauer

Gemäß § 17 BauGB endet die Veränderungssperre „automatisch“ mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Dieser kann voraussichtlich Mitte - Ende 2005 rechtswirksam werden.

Sollte dieser Termin aufgrund bisher nicht erkennbarer Hindernisse nicht eingehalten werden

können, ist die Dauer der Veränderungssperre auf zwei Jahre begrenzt, eine Verlängerung um ein weiteres Jahr ist mit gesondertem Beschluss möglich. Sie wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich werden.

2. Übersichtsplan

M. 1 : 4.000

Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Veränderungssperre

für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.1 Böllberger Weg / Karl-Meseberg-Brücke

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 26.05.2004 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.4.2002 (BGBl. I S. 1250) und der §§ 4 und 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt (GO LSA) vom 05.08.1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Bodenschutzgesetz vom 19. 3. 2002 (GVBl. LSA S. 130) folgende Satzung beschlossen:

§1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 26.06.1996 beschlossen, dass für das Gebiet Glauchaer Straße / Böllberger Weg der Bebauungsplan Nr. 101 aufgestellt wird.

Der Stadtrat hat am 26.05.2004 beschlossen, dass aus dem Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses der Bebauungsplan für das Gebiet Böllberger Weg / Karl-Meseberg-Brücke mit der Nr. 101.1 zur Fortführung eines eigenständigen Planverfahrens in diesem Teilbereich heraus geteilt wird.

Zur Sicherung dieser zuletzt genannten Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die nachstehenden Flurstücke:

Gemarkung Halle Flur 1
76/9, 76/10, 88/1, 88/2, 90/10,

Gemarkung Halle Flur 14
1773/1, 1774/1, 1775/1, 1776/1, 5102/1, 5103/1

Der Geltungsbereich wird zusätzlich in einem Lageplan kenntlich gemacht, der als Anlage zu dieser Satzung gehört.

§3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt werden, die Beseitigung baulicher Anlagen bleibt zulässig;

- b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegen stehen, können von Absatz 1 Ausnahmen zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von dieser Veränderungssperre nicht berührt.

§4 Inkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung aus gerechnet, außer Kraft. Auf die Zwei-Jahres- Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 14.06.2004

- Siegel -

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin