HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**IV/2004/04668**
Datum:	11.02.2005
Bezug-Nummer.	
Kostenstelle/Unterabschnitt:	1.6100.650000
Verfasser:	GB II Planne, Bauen und Straßenverkehr

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Beigeordnetenkonferenz	08.02.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.03.2005	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	16.03.2005	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 139 Gewerbestraße Ammendorf/ Radewell - Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 16 BauGB die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 139.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Das traditionelle Gewerbegebiet in Ammendorf / Radewell ist, nicht zuletzt wegen seiner mangelhaften Verkehrserschließung seit 1989 von starken Umstrukturierungen betroffen und liegt teilweise brach. Neuansiedlungen sind erschwert.

Um die Missstände zu beseitigen, laufen Planungen zum Bau der Gewerbestraße, die bereits einen weit fortgeschrittenen Stand erreicht haben.
Durch andere Prioritätensetzung und die Haushaltslage der Stadt kann der Bau der Straße nicht dem ursprünglichen Zeitplan entsprechend vorangetrieben werden.
Weiterhin ist durch Bauvorhaben Dritter zu befürchten, dass die geplante Trasse an entscheidenden Stellen verbaut werden könnte.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes und einer Veränderungssperre während der Zeit der Planaufstellung soll Baurecht für die Straße geschaffen und eine sukzessive Verwirklichung in kleinen Bauabschnitten ermöglicht werden.

Die Gewerbestraße durchzieht das Gebiet von Norden ab der Einmündung in die Europachaussee nach Südosten und in einem zweiten Arm als Ortsumfahrung Radewell nördlich der Ortslage an der westlichen Regensburger Straße beginnend bis zum Wiedereinmünden in die Regensburger Straße in Osendorf.

Mit dem Bau der Straße soll eine optimale Erschließung des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Entlastung der Ortlage vom Durchgangsverkehr und eine weitgehende Trennung des Gewerbeverkehrs von den Wohngebieten erreicht werden.

Die gesamte Trasse erhält einen, modernen Verkehrsanforderungen des Gewerbeverkehrs genügenden, Querschnitt mit Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer. Bushaltestellen werden mobilitätsbehindertengerecht ausgebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre umfasst den gesamten Trassenverlauf mit allen seinen Nebenanlagen und Einmündungen.

Im von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Bauvorhaben und wesentliche wertsteigernde Maßnahmen an den Grundstücken nicht durchgeführt werden. Die Beseitigung baulicher Anlagen bleibt zulässig.

Von den Rechtswirkungen der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Veränderungssperre endet mit der Rechtswirksamkeit des B-Planes oder nach längstens zwei Jahren. Mit gesondertem Beschluss ist eine Verlängerung um ein weiteres Jahr möglich.

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139, Gewerbestraße Ammendorf/Radewell

Inhaltsverzeichnis

I. Sachdarstellung und Begründung

1. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Rechtswirkungen der Veränderungssperre
4. Geltungsdauer

II. Anlagen zur Vorlage

-Übersichtsplan
-Satzungstext mit integrierter Liste der betroffenen Flurstücke
-Geltungsbereich der Satzung als Lageplan

Betreff: Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139, Gewerbestraße Ammendorf / Radewell

Beschlussvorschlag:

1. **Der Stadtrat beschließt gemäß § 16 BauGB die Satzung über die Veränderungssperre entsprechend den Anlagen zur Beschlussvorlage.**

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.**

I. Sachdarstellung und Begründung

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139,Gewerbestraße Ammendorf / Radewell

---

1. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom ..... zum Bebauungsplan Nr. 139 ist als wesentliches Planungsziel die zukünftige, modernen Standards entsprechende, geordnete Erschließung des Gewerbegebietes Ammendorf/Radewell durch die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gewerbestraße definiert worden.
Weitere wesentliche Zielsetzungen sind u. a. die Minderung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher und Wohnnutzung und die Entlastung der Ortslage Radewell vom Durchgangsverkehr.
Es sind Bauvorhaben beantragt worden, die eine Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele, vor allem durch das Verbauen notwendiger Straßenerweiterungsflächen wesentlich erschweren würden.
Die mit dem Aufstellungsbeschluss eröffnete 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan.
Er wird durch die Liste der Flurstücke im § 2 der Satzung und durch einen Lageplan als Anlage zur Satzung gemäß den Anforderungen des § 14 BauGB eindeutig definiert.

3. 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 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.

Auf die nach dem Bodenschutzrecht erforderlichen Maßnahmen wird die Veränderungssperre nicht angewendet.

Die Satzung lässt Ausnahmen von der Veränderungssperre zu. Von der Ausnahmemöglichkeit ist dann Gebrauch zu machen, wenn ein Vorhaben den Planungszielen nicht entgegensteht. Die Ziele der Planung sind durch den vorliegenden Entwurf bereits soweit definiert, dass hierfür eine ausreichende Beurteilungsgrundlage besteht.
Mit den Antragstellern bereits vorliegender Bauanträge und für künftige Bauvorhaben wird in Einzelgesprächen eine mit den Planungszielen konforme Lösung gesucht, soweit das Bauvorhaben nicht bereits den Planungszielen entsprechen sollte.

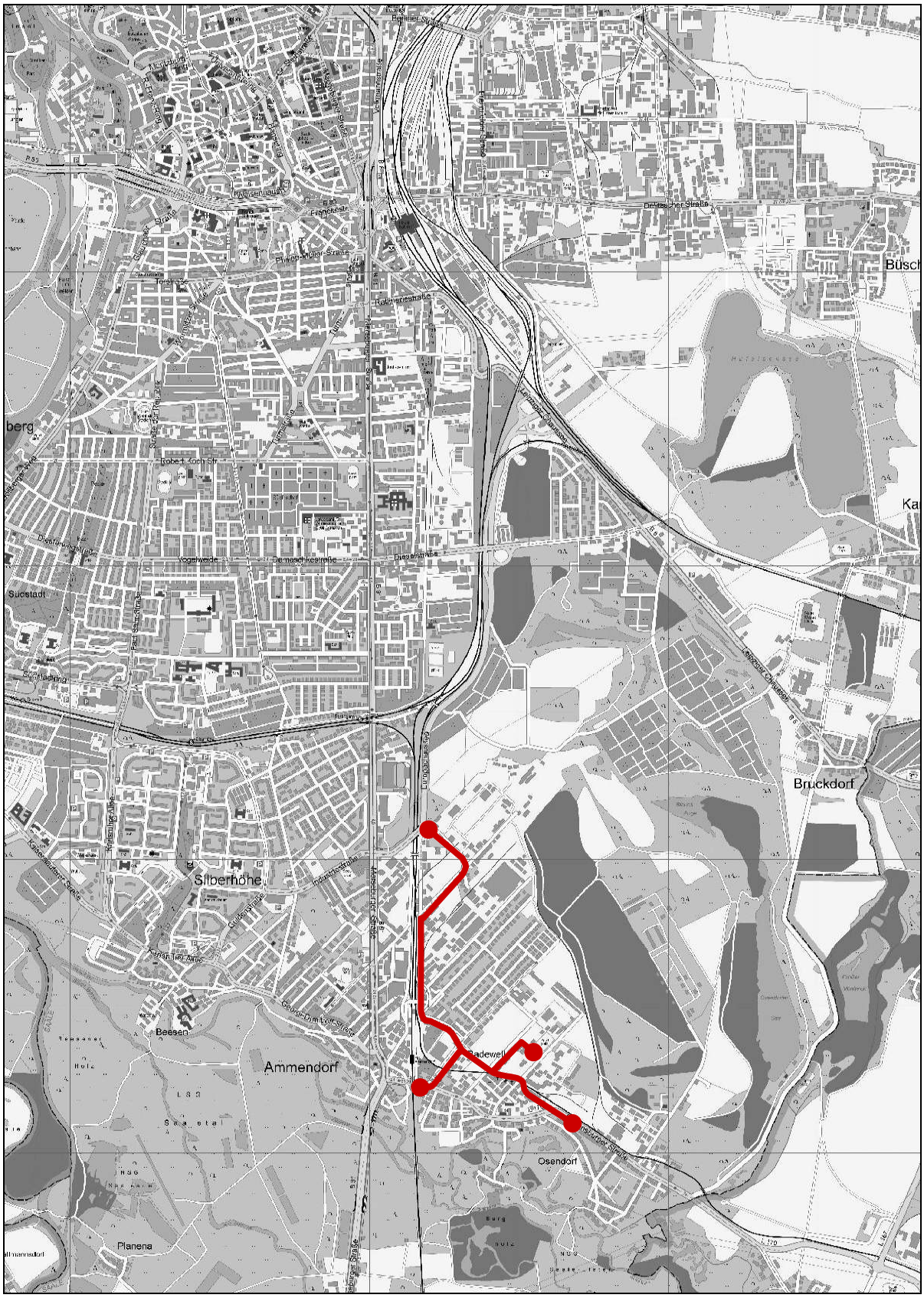
Eine über das notwendige Mindestmaß hinausgehende Beeinflussung von Investitionen wird somit nicht entstehen.

4. Geltungsdauer

Gemäß § 17 BauGB endet die Veränderungssperre „automatisch“ mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Die Straßenplanung hat den Stand eines Vorentwurfes erreicht und der Bebauungsplan kann voraussichtlich Ende 2005 öffentlich ausgelegt werden, um danach voraussichtlich Mitte 2006 rechtswirksam zu 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.

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 139, Gewerbestraße Ammendorf / Radewell

Anlage 1 Übersichtsplan (ohne Maßstab)


Bruckdorf
Silberhöhe
Ammendorf
Beesen
Osendorf
Planena
Badewelt
Südstadt
Franckestr.
Philippa-Müller-Straße
Torstraße
Robert-Koch-Str.
Dieselstraße
Vogelweide
Dieselstraße
Leipziger Straße
Industriestraße
Georg-Dimitrov-Straße
Kunstwerk Arge
Torstraße
Paul-Suhr-Straße
Sportplatzring
Hallesche Straße
Dessauer Straße
Leipziger Straße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Dessauer Straße
Dessauer Straße
Dessauer Stra

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Veränderungssperre

für
den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139,
Gewerbestraße Ammendorf / Radewell

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 16.03.2005 folgende Satzung über die Veränderungssperre im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 für das Gebiet „Gewerbestraße Ammendorf / Radewell“, bestehend aus dem Text und einer Liste der Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung mit dazugehörigem Lageplan (Anlage 1 zur Satzung) erlassen:

-Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I,S.2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

-Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S.568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.1997 (GVBl. LSA, S. 721)

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 16.03.2005 beschlossen, dass für das Gebiet „Gewerbestraße Ammendorf/Radewell“ der Bebauungsplan Nr. 139 aufgestellt wird.

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

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke und daraus neu gebildete Flurstücke, die in der folgenden Liste, mit Stand des Katasters vom 25.10.2004, aufgeführt sind. Der Geltungsbereich wird zusätzlich in einem Lageplan kenntlich gemacht, der als Anlage zu dieser Satzung gehört.

(2) <u>Liste der Flurstücke:</u>

<u>Gemarkung Ammendorf Flur 3:</u>

4/8(teilweise); 20/21(teilweise); 9/10(teilweise); 20/28(teilweise); 20/25; 9/5(teilweise); 20/27(teilweise); 20/17(teilweise); 9/7(teilweise); 1310(teilweise); 1311(teilweise); 1312(teilweise); 20/14(teilweise); 9/6(teilweise); 3/5(teilweise); 22/22; 22/14; 22/13(teilweise); 22/26(teilweise); 953/22(teilweise); 14/8(teilweise); 14/9(teilweise); 7/9(teilweise); 22/28(teilweise); 25/24(teilweise); 25/26(teilweise); 25/25(teilweise); 4/28(teilweise); 984/4(teilweise); 940/4(teilweise); 36/7(teilweise); 36/8; 22/7; 22/21; 26/5(teilweise); 7/10(teilweise); 26/46(teilweise); 24/17(teilweise); 26/38(teilweise); 24/6(teilweise); 24/12(teilweise); 1340(teilweise);1338(teilweise); 26/30(teilweise); 26/28(teilweise); 2403(teilweise); 26/27(teilweise); 1307(teilweise); 1306(teilweise); 20/26(teilweise); 1366(teilweise); 1339(teilweise); 1337(teilweise); 26/33(teilweise); 1345; 1347(teilweise); 1367(teilweise);

Gemarkung Ammendorf Flur 4:

891/6(teilweise); 3/4(teilweise); 6/13(teilweise); 1/29(teilweise); 1/28(teilweise); 1/25(teilweise); 1/136(teilweise); 1/129(teilweise); 1/93(teilweise); 890/6(teilweise); 1/63(teilweise); 1/24(teilweise); 1/162(teilweise); 221/1(teilweise); 1/140(teilweise); 1/26(teilweise); 1/27(teilweise); 1007(teilweise); 1006(teilweise); 1010(teilweise); 1011(teilweise); 136/17(teilweise); 17/4(teilweise); 328/1(teilweise); 137/17(teilweise); 19/2(teilweise); 21/3(teilweise); 21/4(teilweise); 1/30(teilweise); 1/135(teilweise); 1004(teilweise); 1009(teilweise); 996(teilweise); 1/137; 924/21(teilweise); 17/1(teilweise); 24/8(teilweise);

Gemarkung Ammendorf Flur 10:

891/31(teilweise); 445/32(teilweise); 446/32(teilweise); 993/31(teilweise); 992/31(teilweise); 1112/31(teilweise); 31/1(teilweise); 890/31(teilweise); 31/2; 15/19(teilweise); 14/18(teilweise); 15/22(teilweise); 15/21(teilweise); 15/23(teilweise); 1482(teilweise); 549/31(teilweise); 391/15(teilweise); 15/10(teilweise); 15/17(teilweise); 1414/14(teilweise); 984/14(teilweise); 14/33(teilweise); 6/4(teilweise); 12; 10/1(teilweise); 7/8(teilweise); 7/7(teilweise); 14/2(teilweise); 13/10(teilweise); 13/5(teilweise); 14/3(teilweise); 13/12(teilweise); 13/1; 1258/13(teilweise); 13/6(teilweise); 1473(teilweise); 335/206(teilweise);1238/18(teilweise); 14/34(teilweise); 1175/18(teilweise); 1479(teilweise); 1478(teilweise); 1477(teilweise); 1180/18; 1490(teilweise); 1244/1; 1013(teilweise); 1010; 334/206; 1011(teilweise); 1012(teilweise); 206/14(teilweise); 18/2(teilweise); 14/10; 16/2(teilweise); 14/32(teilweise); 1/2(teilweise); 21/1(teilweise);

Gemarkung Ammendorf Flur 12:

518(teilweise); 25/1(teilweise); 6/8(teilweise); 508(teilweise); 24/4; 509(teilweise); 25/2(teilweise); 516(teilweise); 6/3(teilweise); 325/9; 3/2(teilweise); 6/7(teilweise); 30/9(teilweise); 10/1(teilweise);

§ 3
Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

a) Vorhaben im Sinne des §29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt werden, die Beseitigung baulicher Anlagen bleibt zulässig;

b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen können von Absatz 1 Ausnahmen zugelassen werden.
Auf die nach dem Bodenschutzrecht erforderlichen Maßnahmen ist die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

§ 4
Inkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Halle, 29.03.2005 - Siegel - Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin