HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**IV/2005/04810**
Datum:	27.04.2005
Bezug-Nummer.	
Kostenstelle/Unterabschnitt:	
Verfasser:	GBII Planen, Bauen und Straßenverkehr

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Beigeordnetenkonferenz	20.04.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.05.2005	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.06.2005	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 Halle-Reideburg, Wohngebiet Freiberger Straße**

Beschlussvorschlag /Stellungnahme / Beantwortung:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 16 BauGB die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, Halle-Reideburg, Wohngebiet Freiberger Straße entsprechend den Anlagen zur Beschlussvorlage.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, Halle-Reideburg, Wohngebiet Freiberger Straße

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

I. Sachdarstellung und Begründung

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 Halle-Reideburg, Wohngebiet Freiberger Straße

---

1. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2003 zum Bebauungsplan Nr. 122 ist als wesentliches Planungsziel die bauliche Ordnung der im Geltungsbereich befindlichen Fläche definiert worden.
Der Gebietscharakter des Siedlungskerns von Schönnewitz in der Ortslage Reideburg ist stark gefährdet.
Im Jahre 2000 wurde das Gebiet aufgrund zunehmenden Verfalls bzw. unmaßstäblicher Neubebauung von der Denkmalliste gestrichen. Der in Form von Bauanfragen und Bauanträgen bestehende und zum Teil bereits manifestierte Bebauungsdruck soll zukünftig in ortsverträgliche Strukturen gelenkt werden. Um die Erschließung und städtebauliche Ordnung zu sichern, war es erforderlich geworden, für das Gebiet den Bebauungsplan aufzustellen. Erhaltung, Sicherung und Integration ortsprägender Strukturen und Einzelelemente sowie maßvolle, dem Gebietscharakter entsprechende Entwicklung von Neubebauung sind Hauptziele des Bebauungsplanes.

Die Gliederung des Gebietes orientiert sich an den vorgefundenen Strukturen und trägt den vorhandenen Nutzungen bzw. den Belangen des Immissionsschutzes z.B. im Verlauf der Äußeren Leipziger Straße Rechnung.
Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche in Misch- und Allg. Wohngebiete differenziert. Ziel ist es vorhandene und geplante Wohnnutzung im Gebiet zu erhalten und ortsverträglich fortzuentwickeln und zugleich in den Misch-Teilgebieten vorhandene gewerbliche Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Die Erhaltung und Stärkung des ortstypischen Gartenbaus und der Landwirtschaft soll durch Ausweisung der Mischgebiete bzw. Freihaltung der verbliebenen ortstypischen Gärten von Bebauung unterstützt werden. Das grünordnerisches Konzept unterstützt die Erhaltung bzw. Neuanlage der Bauerngärten als ortstypisches Landschaftsbild

Die Erhaltung, Sicherung und Integration ortsprägender Strukturen und Einzelelemente dient dazu, die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Ort zu stärken und Zeugnisse aus der örtlichen Entwicklung zu bewahren. Der öffentliche Raum als Kommunikationsbereich soll durch Entwicklung der Anger und Ausbildung von Platzbereichen gestärkt werden. Durch klare Abgrenzung der Bebauung nach außen hin (konturierte Bebauungskante, Mauern etc.) soll der historische Dorfbereich nach außen gefestigt werden

Es sind Bauvorhaben vorgesehen, deren Realisierung die vorgenannten Planungsziele wesentlich erschweren würden.

Um die sensiblen und schwierigen Planungsziele durchzusetzen, die gebietstypischen Bauerngärten zu erhalten, wird die Satzung zur Veränderungssperre erforderlich. Die betreffenden Gartenbereiche sind bisher noch nicht bebaut und sollen auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden.

Eine gesonderte Kinderfreundlichkeitsprüfung ist in der Satzung über die Veränderungsungssperre nicht erforderlich, da sie bei den in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplan bearbeitet wurde.

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.

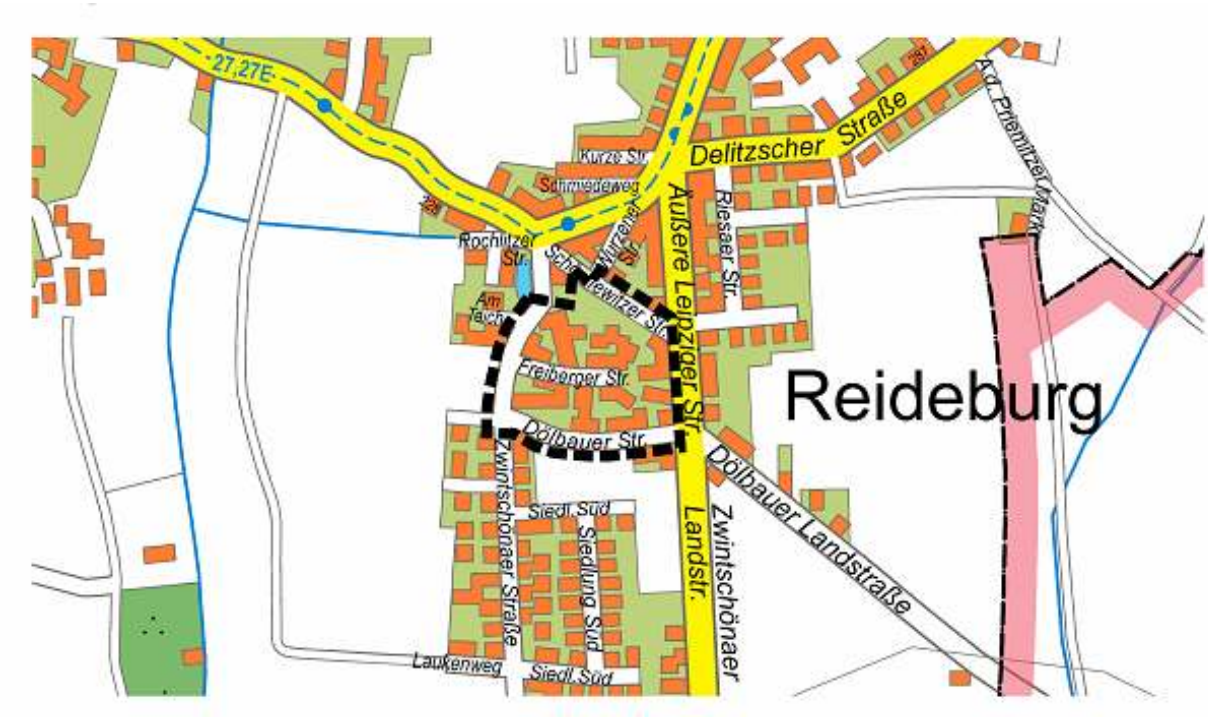
4. Geltungsdauer

Gemäß § 17 BauGB endet die Veränderungssperre „automatisch“ mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan hat den Stand des Entwurfes erreicht und kann voraussichtlich Ende 2005 rechtswirksam werden.

Die Dauer der Veränderungssperre ist auf zwei Jahre begrenzt.
Sollte dieser Termin aufgrund bisher nicht erkennbarer Hindernisse nicht eingehalten werden können, ist eine Verlängerung um ein weiteres Jahr mit gesondertem Beschluss möglich.

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 Halle-Reideburg, Wohngebiet Freiberger Straße

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Satzungstext mit integrierter Liste der betroffenen Flurstücke

Satzung der Stadt Halle (Saale)
über die Veränderungssperre

für
den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122,
Halle-Reideburg, Wohnbebauung Freiberger Straße

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 29.06.2005 folgende Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 für das Gebiet „Wohnstandort Freiberger Straße“ in Halle-Reideburg, 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 28.05.2003 beschlossen, dass für das Gebiet „Halle-Reideburg, Freiberger Straße“ der Bebauungsplan Nr. 122 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 Juli 2003, 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 Reideburg, Flur 11:</u>

374/126; 430/120; 431/120; 548/125; 126/8; 126/9; 126/10; 126/11; 126/12; 126/15; 126/17; 126/21; 126/22; 126/23; 126/26; 126/29; 127/1; 127/2; 127/3; 140/4; 140/5; 160/4; 124; 226; 6001; 6002; 6004; 6005; 6013; 6014; 6015; 6016; 6017; 6018; 6019; 6020; 6025; 6026; 6027; 6028; 6029; 6033; 6035; 6036; 6037;

§ 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, 01.07.2005 - Siegel - Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Geltungsbereich der Satzung als Lageplan