HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/04813**
Datum: 27.04.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB II 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. 87 Wohnstandort Alte Heerstraße

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.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87, Wohnstandort Alte Heerstraße

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

-Vorzugsvariante nach Auswertung des Gutachterverfahrens

I. Sachdarstellung und Begründung

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87, Wohnstandort Alte Heerstraße

---

1. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2002 zum Bebauungsplan Nr. 87 ist als wesentliches Planungsziel die bauliche Ordnung der Fläche definiert worden. Es wird schwerpunktmäßig auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes eine Wohnbebauung angestrebt. Vorgesehen sind 1- und 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung ist, die Standortentwicklung unter dem Thema ökologischer Wohnungs- und Siedlungsbau durchzuführen. Für die Halde im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist eine Entwicklung als Grünzug mit landschaftlichem Charakter, d.h. geringem Pflegeaufwand vorgesehen.

Für das Gesamtareal wurde ein Gutachterverfahren mit dem Ziel durchgeführt, eine optimale städtebauliche Gestaltung zu finden. Nach Auswertung der eingereichten Beiträge durch den Gestaltungsbeirat in der Sitzung vom 9.9.2002, erging der Vorschlag, die Variante „Rosenanger“ der Firma KARO-Architekten weiterzuführen.

Aktuell sind Bauvorhaben beantragt worden, die eine Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele 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.

Die Durchführung einer gesonderten Kinderfreundlichkeitsprüfung ist für die Veränderungssperre nicht notwendig, da diese bereits innerhalb des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ist.

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 eines städtebaulichen Konzeptes (Anlage 3) soweit definiert, dass hierfür eine ausreichende Beurteilungsgrundlage besteht.
Mit den Antragstellern schon 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 kann voraussichtlich Ende 2005 öffentlich ausgelegt werden, um in einem Zeitfenster zur Jahresmitte 2006 rechtswirksam zu 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 der Stadt Halle (Saale)
über die Veränderungssperre
für
den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87,
Wohnstandort Alte Heerstraße

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. 87 für das Gebiet „Wohnstandort Alte Heerstraße“, 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 20.11.2002 beschlossen, dass für das Gebiet „Wohnstandort Alte Heerstraße l“ der Bebauungsplan Nr. 87 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) Liste der Flurstücke:

Gemarkung Ammendorf Flur 2:

27; 28/3; 28/4; 28/17; 1223/26; 1224/26; 1498/23;

§ 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

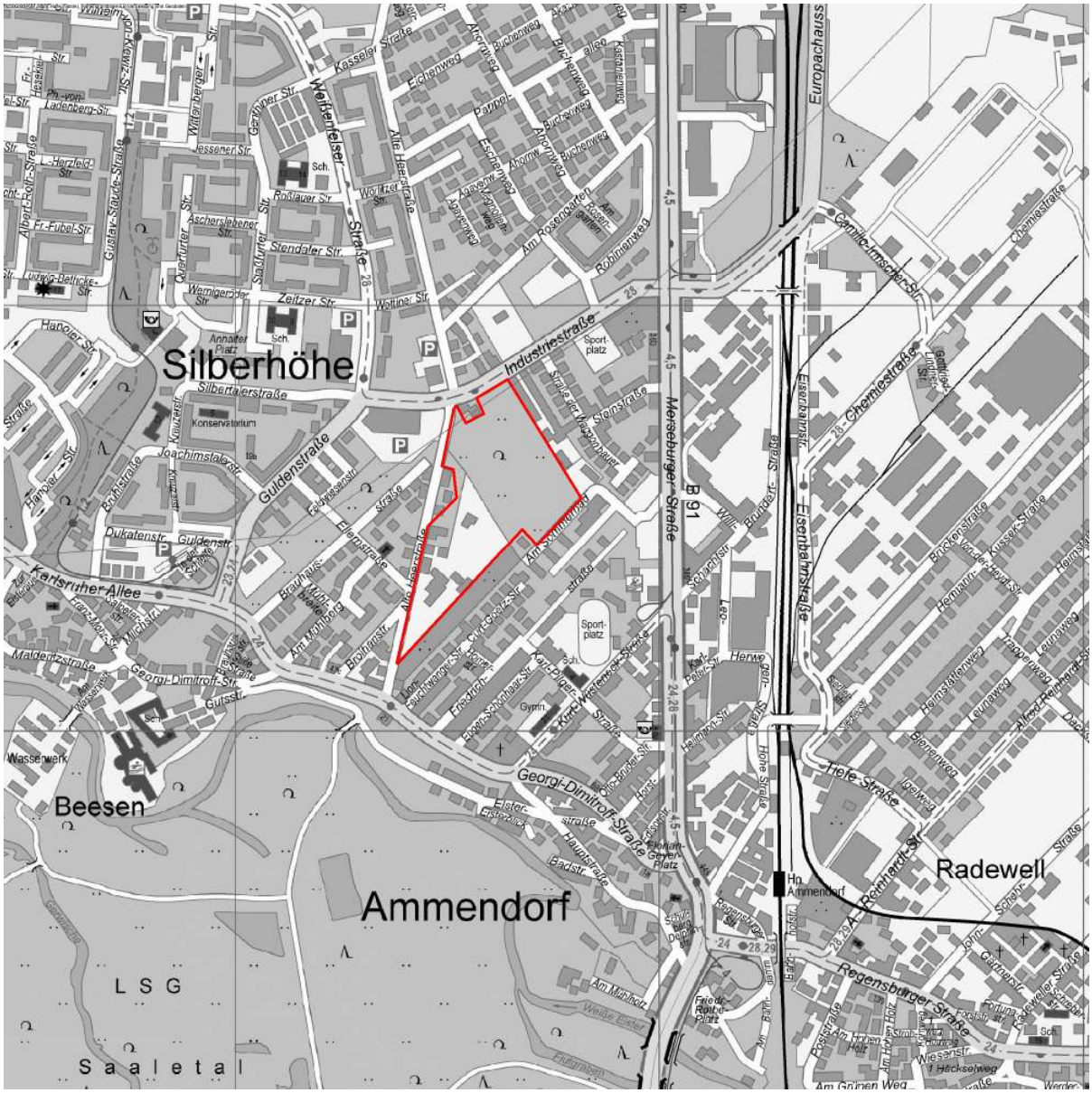
Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Halle, 01.07.2005 - Siegel - Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 87, Wohnstandort Alte Heerstraße

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

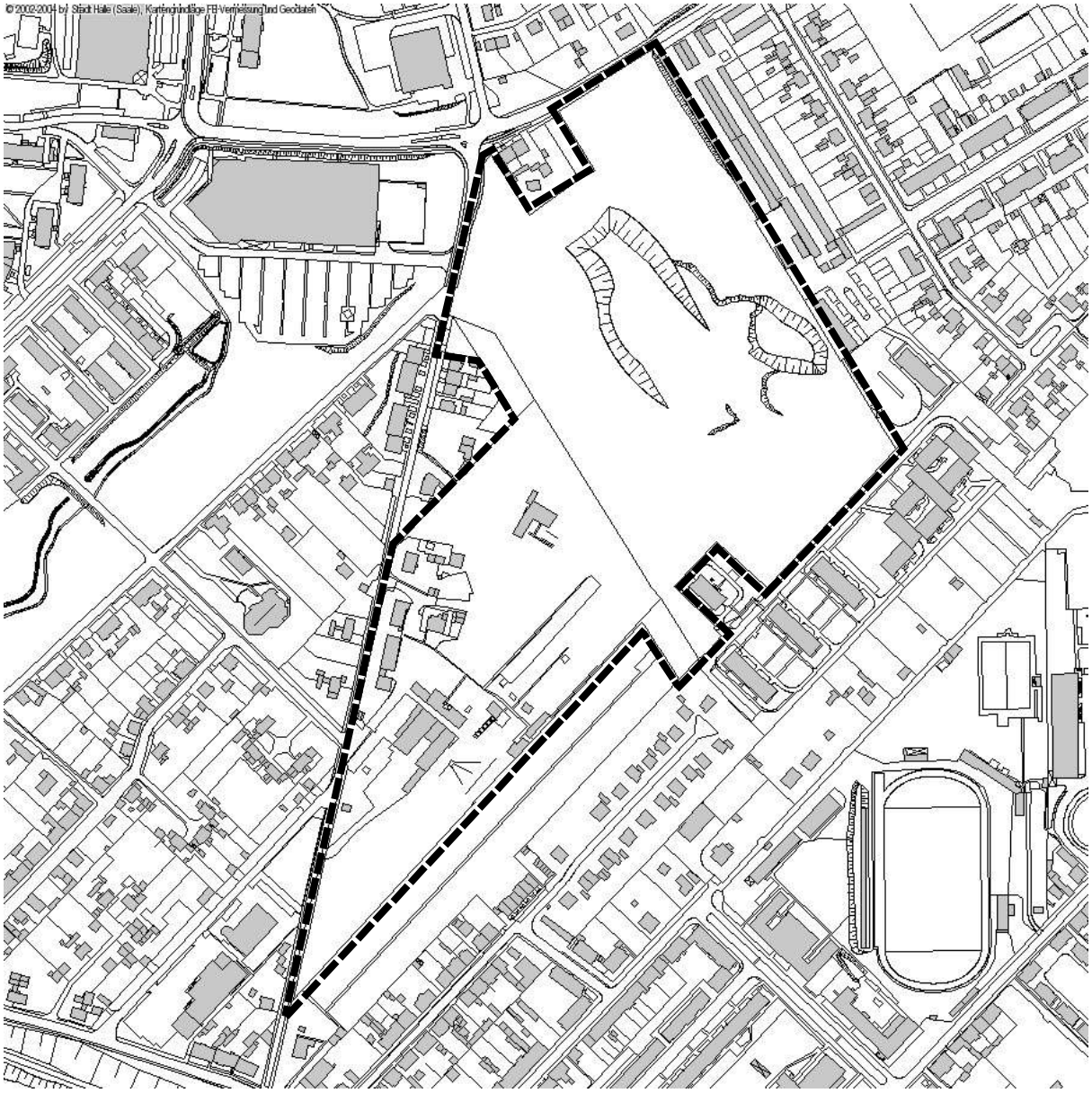


Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 87, Wohnstandort Alte Heerstraße

Satzungstext mit den von der Veränderungssperre betroffenen Flurstücken

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 87, Wohnstandort Alte Heerstraße

Geltungsbereich der Satzung als Lageplan (ohne Maßstab)



Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 87, Wohnstandort Alte Heerstraße

Städtebauliches Konzept von KARO-Architekten (ohne Maßstab)
Vorzugsvariante des Gestaltungsbeirates