



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/04982**  
Datum: 31.05.2005  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser: GB II Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	24.05.2005	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.06.2005	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.06.2005	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Industrie- und Gewerbegebiet John-Schehr-Straße**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 29 Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße wird gemäß § 16 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Das Plangebiet gehört zum Industrie- und Gewerbegebiet Ammendorf / Radewell östlich der Bahnanlagen im Süden von Halle. Es ist gekennzeichnet durch ehemalige bergbauliche Nutzungen, rekultivierte Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, genutzte Gewerbeflächen und brachliegende Gewerbeflächen. Auf Brachflächen ist mit Altlasten zu rechnen. Die Verkehrserschließung entspricht nicht modernen Anforderungen und führt seit Jahrzehnten zu Konflikten mit benachbarten Wohnnutzungen.

Der seit 1992 im Verfahren befindliche B-Plan 29 ist bisher nicht zur Rechtskraft geführt worden, da kein Investor in diesem Bereich vorhanden war. Nutzungskonflikte im Gebiet erfordern aber eine Fertigstellung, um Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen. In Übereinstimmung mit dem seit 1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan soll auf die Wohnbebauung entlang der Südseite der Alfred-Reinhardt-Straße ein Grünstreifen und daran anschließend ein eingeschränktes Gewerbegebiet folgen. Damit wird ein verträglicher Übergang von der Heimstättensiedlung zum Gewerbegebiet geschaffen. Die Lage und Ausdehnung dieser Übergangszone ist erforderlich, um weiter südöstlich vorhandene Gewerbebetriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und stärken.

Mit der Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass während der noch nötigen Bearbeitungszeit nicht neue Tatsachen geschaffen werden, die den Planungszielen entgegenstehen und vorhandene zielkonforme Nutzungen in ihrer Entwicklung behindern.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Plangebietes für den B-Plan 29 in der Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses.

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

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

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. 29, Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-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 künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29, Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße**

---

### **1. Erfordernis der Veränderungssperre und Rechtsgrundlagen**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 20.05.1992 die Aufstellung des B-Planes 29, Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße beschlossen. Am 08.03.1995 erfolgte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die Offenlage war vom 03.04. – 10.05.1995. Mit dem Beschluss zur Umlegungsanordnung vom 16.07.1997 wurde damit begonnen, eine Bodenneuordnung während des laufenden B-Planverfahrens zu erreichen, um die Voraussetzungen zum Bau der Erschließungsstraßen zu schaffen und Grundstücke für die Gewerbeansiedlung zu optimieren. Auf Grund widerstreitender Interessenlagen der Grundstückseigentümer und damit mangelnder Erfolgsaussichten für kurzfristige Gewerbeansiedlungen wurde die Umlegungsanordnung mit Beschluss vom 27.01.1999 wieder aufgehoben. Auch wenn der Bebauungsplan bisher aus oben genanntem Grund nicht fertiggestellt wurde, sind nach wie vor die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen nordwestlich gelegenen Wohngebiet und südlich gelegener Ortslage einerseits und südöstlich gelegenen Industriegebiet sowie der Erschließungsproblematik andererseits ungelöst und bedürfen dringend einer Regelung.

In Übereinstimmung mit dem seit 1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan soll auf die Wohnbebauung entlang der Südseite der Alfred-Reinhardt-Straße ein Grünstreifen und daran anschließend ein eingeschränktes Gewerbegebiet folgen. Damit wird ein verträglicher Übergang von der Heimstättensiedlung zum Gewerbegebiet geschaffen. Die Lage und Ausdehnung dieser Übergangszone ist erforderlich, um weiter südöstlich vorhandene Gewerbebetriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und stärken.

Daher ist es notwendig, den Bebauungsplan unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtteils ungeachtet schneller Ansiedlungschancen zur Rechtskraft zu führen.

Während der dafür notwendigen Zeit soll mit Hilfe der zu beschließenden Veränderungssperre erreicht werden, dass den Planungszielen zuwiderlaufende Bauvorhaben auf das bereits eingetretene Maß beschränkt bleiben und die ordnungsgemäße Planung nicht mit weiteren Konfliktpunkten belastet wird.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Plangebietes für den B-Plan 29 in der Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses. 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. Durch Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen können jederzeit neue Flurstücke entstehen, deren Hervorgehen aus den im Satzungstext genannten Flurstücken über die Grundstückshistorie nachweisbar ist.

### **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.

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

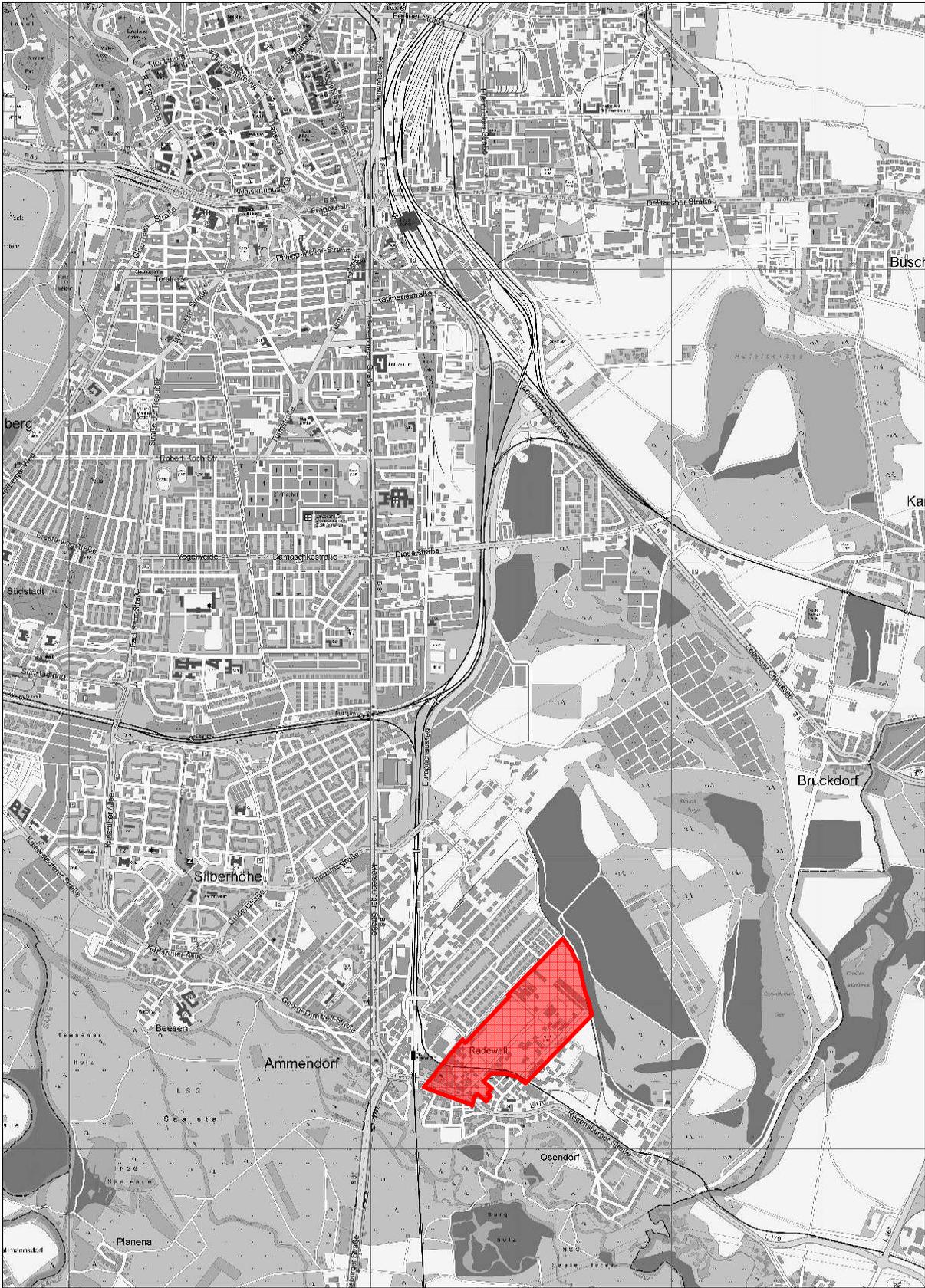
#### **4. Geltungsdauer**

Gemäß § 17 BauGB endet die Veränderungssperre „automatisch“ mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss liegt schon einige Jahre zurück, so dass eine erneute Trägerbeteiligung erfolgen soll ehe die Abwägung erfolgt. Nach Satzungsbeschluss kann der B-Plan voraussichtlich Mitte 2006 rechtswirksam werden.

Sollte dieser Termin aufgrund nicht abwägbarer Widersprüche 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. 29, Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße**

Anlage 1 Übersichtsplan (ohne Maßstab)



# **Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Veränderungssperre**

## **für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29, Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße**

### **Präambel**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über die Veränderungssperre im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße, 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 20.05.1992 beschlossen, dass für das Industrie- und Gewerbegebiet Radewell John-Schehr-Straße der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt wird.

Am 08.03.1995 hat der Stadtrat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 03.04.1995 bis 10.05.1995

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 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 10:

2/1; 4; 5; 6/3; 6/4; 6/5; 6/8; 6/9; 6/10; 6/11; 6/12; 7/6; 7/7; 7/8; 10/1; 12; 13/1; 13/5; 13/6; 13/10; 13/12; 13/13; 14/2; 14/3; 14/5; 14/6; 14/10 (John-Schehr-Straße); 14/13; 14/18; 14/25; 14/27; (John-Schehr-Straße); 14/30; 14/31; 14/32 (Anschlussbahn); 14/33; 15/10; 15/14; 15/15; 15/16; 16/2 (Radeweller Straße); 17/7; 17/8; 18/2; 18/3; 18/4; 19/1; 19/2; 19/3 20/1; 20/2; 21/1 (Regensburger Straße); 220/1; 443/14; 709/14; 984/14; 1175/18; 1177/18; 1180/18; 1189/20; 1215/14; 1221/14; 1222/14; 1223/14; 1224/14; 1225/14; 1227/14; 1228/14; 1229/14; 1238/18; 1244/1; 1258/13; 1414/14; 1424/220; 334/206 (Regensburger Straße); 335/206; 341/206; 340/206; 375/206; 207/5; 210/8; 212/8;

Gemarkung Ammendorf Flur 11:

1/1 (An der Halde); 1/2 (An der Halde); 3/1; 4/4; 4/6; 4/8; 4/9; 6/5; 7/5; 7/8; 7/10; 36/4; 55/7; 72/3; 74/6; 81/5;

Gemarkung Ammendorf Flur 12:

6/3 (Radeweller Straße);

sowie Teile der Flurstücke:

Gemarkung Ammendorf Flur 10:

1/2 (Alfred-Reinhardt-Straße);

Gemarkung Ammendorf Flur 4:

136/17; 137/17; 328/1; 1/135; 1/141; 1/93; 24/8;

**§ 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 anzeigespflichtig 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.