



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/07310**  
Datum: 02.09.2024  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	15.10.2024 12.11.2024 03.12.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.10.2024 27.11.2024 18.12.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 Halle-Tornau, Gewerbegebiet – Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügte Satzung zur Aufhebung der durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) am 29.05.1991 beschlossenen Satzung (Beschluss-Nr. 91/I-16/263) über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet Halle-Tornau im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 14 und zur Aufhebung der durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) am 24.03.1993 beschlossenen Veränderung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet Halle-Tornau im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 14.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 14 Halle-Tornau, Gewerbegebiet

### **Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB**

#### **1. Stand des Verfahrens**

Verbunden mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) am 29.05.1991 eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB (Beschlussnummer 91/I-16/263) (siehe Anlage 2). Mit Schreiben vom 01.08.1991 genehmigte die Bezirksregierung Halle die Satzung mit Auflagen. In Hinblick hierauf beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) am 24.03.1993 die Konkretisierung der zuvor genannten Vorkaufsrechtssatzung als besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB. Zudem wurde der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des satzungsgemäßen Vorkaufsrechtes korrigiert. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung sowie der erteilten Genehmigung erfolgten im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 22.12.1993 (siehe Anlage 3). Demnach wurde die Satzung rückwirkend ab dem 15.09.1991 erlassen.

#### **2. Beschreibung der Planung**

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht wurde erlassen, um die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ zu sichern. Parallel zur vorliegenden Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht soll der Stadtrat auch über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Einstellung des Planverfahrens entscheiden (siehe Vorlagennummer VII/2024/07311).

Der in der Anlage 1 dargestellte Geltungsbereich der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht umfasst insgesamt eine Fläche von 142,0 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Stadtgrenze, welche etwa 1.000 m bis 1.300 m nördlich der Ortslage Tornau verläuft,
- im Nordwesten durch eine etwa 370 m bis 660 m westlich der Landesstraße 141 im Abschnitt Oppin – Halle-Tornau verlaufende Linie,
- im Südwesten durch eine etwa 330 m bis 350 m westlich der Landesstraße 141 im Abschnitt Halle-Tornau – Halle Frohe Zukunft verlaufende Linie,
- im Süden durch eine etwa 320 m nördlich der Posthornteiche verlaufende Linie,
- im Südosten durch die östliche Kante der Flurstücke 21 und 22 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau, welche die westliche Kante der Fahrbahn der Landesstraße 141 im Abschnitt Halle-Tornau – Halle Frohe Zukunft bildet, die gewerblich genutzten Grundstücke in der Kirschallee, die südliche Kante der Flurstücke 30/4, 31/4, 47 und 136 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau, welche etwa 50 m bis 130 m nördlich der Brachsteder Straße verläuft, sowie die Brachsteder Straße selbst und
- im Osten durch die Stadtgrenze, welche etwa 340 m bis 390 m östlich der Landesstraße 141 im Abschnitt Oppin – Halle-Tornau verläuft.

Als Verwendungszweck der Grundstücke wurde in der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht die funktionelle und gestalterische Neuordnung des Gebietes mit Gewerbe-, Lager- und Handelseinrichtungen festgehalten.

### **3. Begründung für die Satzung zur Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht**

In Anbetracht mittlerweile geänderter städtebaulicher Ziele und einer nicht mehr weiterverfolgten Gewerbegebietsplanung wird es als sinnvoll erachtet, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 aufzuheben und auch das Bebauungsplanverfahren einzustellen (siehe Vorlagennummer VII/2024/07311). Mit Beschluss vom 25.09.2019 verzichtet der Stadtrat bereits auf die Weiterführung der Planung für einen Gewerbestandort (Vorlagennummer VII/2019/00013). Dementsprechend besteht auch kein Erfordernis mehr, die zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 14 erlassene Satzung über das besondere Vorkaufsrecht aufrechtzuerhalten. Das besondere Vorkaufsrecht wurde nach Mitteilung der Abteilung Liegenschaften vom 05.04.2024 seitens der Stadt Halle (Saale) bislang ohnehin nicht ausgeübt.

### **4. Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung ist mit einem Anschreiben vom 10.11.2011 erfolgt. Die Mitglieder des Gremiums sind um Stellungnahme zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ gebeten worden. Im Ergebnis haben sie beurteilt, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ die Belange der Familienverträglichkeit nicht berührt werden. Da die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht an den Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ geknüpft ist und der Sicherung von dessen Planungszielen dient, ist für die gegenständliche Beschlussvorlage ebenfalls eine Vereinbarkeit mit den Belangen der Familienverträglichkeit gegeben.

### **5. Klimawirkung**

Die vorgesehene Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die personellen Ressourcen zur Betreuung des Verfahrens sind im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

### **7. Pro und Contra**

#### **Pro:**

- der Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ ist nicht rechtskräftig geworden und es besteht keine Aussicht auf die Fortführung des Verfahrens
- die Stadt Halle (Saale) hat vom besonderen Vorkaufsrecht bislang ohnehin nicht Gebrauch gemacht

#### **Contra:**

- durch das nicht mehr beanspruchbare besondere Vorkaufsrecht verliert die Stadt den Zugriff auf Grundstücke

#### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich

Anlage 2 Satzung vom 29. Mai 1991 über das besondere Vorkaufsrecht

Anlage 3 Öffentliche Bekanntmachung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht

Anlage 4 Satzung zur Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht