



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00247**
Datum: 04.11.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	03.12.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	18.12.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Satzung über die Aufhebung der Entwicklungssatzung Heide Süd

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Anlage 1 beigefügte Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Heide Süd“.
2. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss im Lageplan vom 26.08.2024 dargestellten Flächen und in der Anlage 3 in der Flurstücksliste vom 28.08.2024 aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung dargestellte Begründung zur Aufhebung.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative
 Es gibt keine kostengünstigere Alternative.

Folgen bei Ablehnung

Die Entwicklungsmaßnahme muss weitergeführt werden, was nach fast 30 Jahren Laufzeit zu Beschwerden und Klagen der Eigentümer führen kann. Die Stadt kann Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, die ihr zustehen, nicht erheben. Im Falle einer Ablehnung können die Mittel aus der Rücklage, die für die Umsetzung von Maßnahmen in Heide Süd nicht mehr benötigt werden, nicht dem allgemeinen städtischen Haushalt überführt werden.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	2025 2026	2.635.000,00 2.166.534,11	8.51108010.700 HH-Rest 8.51108010.700 HH-Rest

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebiets „Heide Süd“

1. Ausgangssituation

Im Jahr 1995 wurde vom Stadtrat die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Heide-Süd (Entwicklungssatzung Heide-Süd) gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Bei der Maßnahme handelte es sich um eine der größten Konversionsflächen in der gesamten Bundesrepublik. Nicht nur aufgrund der Größe von über 200 ha, sondern auch aufgrund der militärischen Vornutzung, u.a. verbunden mit einer immensen Altlasten- und Kampfmittelbelastung, war die Entwicklung des Gebietes mit großen Herausforderungen verbunden.

Nach der Nutzung von Teilflächen des Gebietes ab 1847 als „Landesheilanstalt Nietleben“ wurde ab 1934 die Kaserne der „Heeresluft- und Nachrichtenschule“ errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg übernahm die „Gruppe der Sowjetischen Streitkräfte in Deutschland“ (GUS) das Kasernengelände. Bis 1991 waren in der "Garnison Heide" ständig bis zu 9.000 sowjetische Soldaten und Offiziere mit ihren Familien untergebracht. Das Garnisonsgelände war von einer geschlossenen Mauer umgeben und damit zur Außenwelt nahezu hermetisch abgeriegelt. Im Jahr 1991, nach Abzug der GUS-Truppen, stellte sich für die Stadt Halle (Saale) die Frage nach dem Umgang mit den bisher militärisch genutzten Flächen im Stadtgebiet. Zunächst gingen die Flächen in das Eigentum des Bundes über. 1994 erwarb die Stadt vom Bund überwiegende Teile der ehemaligen Garnison. Das Land Sachsen-Anhalt erwarb im gleichen Zeitraum ca. 29 ha der Konversionsfläche zur Nutzung für universitäre Zwecke.

Die Stadt war sich bereits unmittelbar nach der Wende der ungeheuren Potentiale für die Stadtentwicklung bewusst, die in einer Revitalisierung der Flächen steckte. Schon 1991 begannen deswegen die kommunalen Planungen mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Heide-Süd (Bebauungsplan Nr. 32) für das gesamte Areal.

Fast 30 Jahre hat es gedauert, bis nun die Entwicklungsmaßnahme als abgeschlossen beurteilt werden kann. Nur noch wenige Restmaßnahmen befinden sich in Umsetzung, die Entwicklungsziele wurden erreicht. Für alle erforderlichen Bereiche des Entwicklungsgebietes wurde Planungsrecht durch qualifizierte Bebauungspläne geschaffen.

Als wesentliche Entwicklungsziele für „Heide Süd“ werden in der Begründung zur Entwicklungssatzung wie folgt benannt:

Arbeiten und Forschen:

- Erweiterung der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg mit Forschungs- und Lehreinrichtungen (insbesondere für Naturwissenschaften),
- Standort für außeruniversitäre Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen (wie Max-Planck-Institute, Einrichtungen der Blauen Liste u. a.),
- Entwicklungsschwerpunkt für Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen im
- Zusammenhang mit der Universität, den genannten außeruniversitären Einrichtungen und dem Technologie- und Gründerzentrum Am Weinberg,
- Standort für Bundes- und Landesbehörden,

Wohnen:

- Schwerpunkt für den Wohnungsbau für 4.000 – 5.000 Einwohner,

Soziales:

- geeigneter Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen und für in Heide-Süd und Umgebung ansässige Unternehmen,

Darüber hinaus spielen in den 1995 beschlossenen Entwicklungszielen die Themen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen und Schaffung qualitativvoller Freiflächen eine große Rolle.

Die Entwicklungsziele wurden erreicht (s. im Detail Pkt. 2), so dass aus entwicklungsrechtlicher Sicht eine Aufhebung der Entwicklungssatzung geboten ist: entsprechend § 169 BauGB in Verbindung mit § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die „Sanierung (hier: Entwicklung) durchgeführt ist“ bzw. die Entwicklungsziele erreicht wurden.

2. Begründung für die Aufhebung der Entwicklungssatzung

Gebot der zügigen Durchführung

Ähnlich wie bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gilt für die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen das Gebot der „zügigen Durchführung“ (§ 165 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Die Entwicklungsmaßnahme muss nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB in einem „absehbaren Zeitraum“ realisiert werden. Anders als bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, für die gemäß 142 Abs. 3 BauGB seit der BauGB-Novellierung 2006 eine Regelfrist von 15 Jahren gilt, gibt es für die Entwicklungsmaßnahmen vor dem Hintergrund ihrer besonderen Komplexität keine solche Regelfrist.

Was der Gesetzgeber als „absehbaren Zeitraum“ im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB wertet, wird durch die Rechtsprechung näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es maßgeblich auf den Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme an. Danach kann eine Zeitspanne von 12 Jahren angemessen sein, wenn es sich um ein komplexes Vorhaben handelt, das mit der Schaffung umfangreicher Folge- und Infrastruktureinrichtungen und der Durchführung zeitraubender ökologischer Kompensationsmaßnahmen verbunden ist. Selbst eine Zeitspanne von 23 Jahren ist nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg nicht unangemessen, wenn dies der Schwierigkeit und dem Umfang der Entwicklungsmaßnahme geschuldet ist. Bei der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd handelt es sich um eine der größten deutschen Entwicklungsmaßnahmen überhaupt. Der Satzungsbereich umfasst einen ganzen Stadtteil mit besonders komplexen Herausforderungen in der Bodensanierung, Baureifmachung und Vermarktung. Dem trägt der relativ lange Entwicklungszeitraum von knapp 30 Jahren Rechnung.

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich mit den Eingriffsmöglichkeiten in das Eigentum (Enteignungsmöglichkeit, Genehmigungspflicht für Verkäufe und Grundstücksbelastungen usw.) allgemein um ein vergleichsweise einschneidendes Instrument, das deswegen auch nach der Rechtsprechung nur nachrangig zu allgemeinen städtebaurechtlichen Möglichkeiten einzusetzen ist. Aus diesem Grund sind die inhaltlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer Entwicklungssatzung durch die Gemeinde vergleichsweise streng. Entwicklungsmaßnahmen werden auch als „schärfstes Schwert“ im Städtebaurecht bezeichnet. Das Vorliegen der entsprechenden Festlegungsvoraussetzungen muss gemäß § 165 Abs. 4 BauGB im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen werden.

Die Bedingungen lagen zum Zeitpunkt des Beschlusses für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Heide-Süd vor.

Zum jetzigen Zeitpunkt und Entwicklungsstand der fast vollständigen baulichen Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme lässt sich die Rechtfertigung für den Entwicklungsstatus, verbunden mit seinen besonderen städtischen Sonderrechten/ Eingriffsbefugnissen, nicht mehr länger aufrechterhalten.

Erreichung der Entwicklungsziele

Die über die Entwicklungssatzung definierten Ziele konnten erreicht werden. Lediglich einzelne erschlossene Grundstücke, für die Planungsrecht besteht, sind noch nicht hochbaulich belegt.

Damit sind die faktischen Voraussetzungen für die Aufhebung der Entwicklungssatzung gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gegeben.

Im Folgenden wird die Zielerreichung überblicksartig zusammengefasst. Für eine detaillierte Darstellung der Entwicklungsmaßnahme und der erreichten Ziele wird auf den beigefügten Bericht (Anlage 4) verwiesen.

Übergreifend waren zur Erreichung der verschiedenen inhaltlichen Ziele (s.u.) folgende Aufgaben umzusetzen:

- Beräumung des Gebiets von Altlasten
- Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen, insbesondere die verkehrliche und die medientechnische Erschließung
- Renaturierungsmaßnahmen
- Baurechtschaffung durch Rechtskraft der entsprechenden Teilbebauungspläne des Bebauungsplans Nr. 32
- Veräußerung der erschlossenen Grundstücke mit Bauverpflichtung entsprechend des geltenden Planungsrechts

Diese Aufgaben wurden bis auf einzelne Ausnahmen vollständig erreicht. Lediglich der Endausbau der inneren Erschließung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 32.6 sowie der geplante Gehweg am Bertha-von-Suttner-Platz werden noch bis 2026 umgesetzt.

Die dafür erforderlichen Restmittel werden in den Haushalt eingestellt (s. Finanzierung). Organisatorisch bedarf es der Entwicklungsmaßnahme zur Umsetzung dieser Aufgaben nicht mehr. Mit der zu bildenden Rückstellung existieren die notwendigen Finanzmittel und verwaltungsseitig die Strukturen, um diese Restaufgaben umfänglich erfüllen zu können

Entwicklungsziel Arbeiten und Forschen

1. Universitätsstandort:

Im Rahmen der räumlichen Neustrukturierung und Konzentration der naturwissenschaftlichen Bereiche der MLU bildete der 2008 abgeschlossene Umzug auf das modern erschlossene sowie teilweise neu bebaute Garnisonsgelände einen wesentlichen Meilenstein. Die Bestandsgebäude der ehemaligen Heeres- und Luftnachrichtenschule wurden modernisiert und instandgesetzt und dienen heute den unterschiedlichen naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität. Seitdem hat die Universität den Bereich stetig weiterentwickelt. Ergänzende Neubauten, wie zum Beispiel die Mensa, haben die weitere Entwicklung des Standortes unterstützt. In Umsetzung befindet sich aktuell der Bau einer Sporthalle. Damit ist die Entwicklung des Campus´ innerhalb des Entwicklungsgebietes weitestgehend abgeschlossen.

Weitere geplante Erweiterungen werden außerhalb des Entwicklungsgebietes in Kröllwitz erfolgen.

Inzwischen studieren am Campus Weinbergweg in den drei naturwissenschaftlichen Fakultäten sowie der Medizinischen Fakultät fast 8.000 junge Menschen und damit über ein Drittel aller Studierenden der MLU.

2. Außeruniversitäre Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen:

Insgesamt drei bedeutende Forschungseinrichtungen haben ihren Standort innerhalb des Entwicklungsgebietes Heide Süd errichtet, weitere vier in unmittelbarer Nähe am Weinbergweg.

- Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH-UFZ (Theodor-Lieser-Straße 4, seit 1998)
- Fraunhofer-Institut für Mikrostruktur von Werkstoffen und Systemen (IMWS) (Walter-Hülse-Straße 1, seit 2007)
- Fraunhofer-Center für Silizium-Photovoltaik (CSP) (Otto-Eisfeldt-Straße 12, seit 2007)

3. Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen/ TGZ

Mit dem Technologiepark Weinberg Campus ist inzwischen in den Stadtteilen Heide Süd und Kröllwitz der größte Technologiepark Mitteldeutschlands und der zweitgrößte in Ostdeutschland entstanden, an dem rd. 6.000 Menschen in über 100 Unternehmen beschäftigt sind. Der Weinberg Campus verzeichnet Investitionskosten von weit mehr als 1 Mrd. Euro. Erst kürzlich konnte mit der Eröffnung eines Kompetenzzentrums für mRNA-Impfstoffe durch die Firma Wacker Biotech ein Leuchtturmvorhaben mit überregionaler Anerkennung angesiedelt werden.

In die Planungen integriert wurden auch Gebäude historischer Epochen, u.a. der Landesheilanstalt zu Nietleben aus dem 19. Jhd., die auch die nachfolgenden militärischen Nutzungszeiten überdauert hatten (u.a. die Kirche in der Daniel-Vorländer-Straße, Gebäude im Erich-Neuss-Weg sowie in der Otto-Eisfeldt-Straße).

4. Standort für Bundes- und Landesbehörden

In der Blücherstraße werden im Stasi-Unterlagen-Archiv Halle die Unterlagen der ehemaligen Bezirksverwaltung für Staatssicherheit und der Kreisdienststellen des Bezirkes Halle verwahrt und können eingesehen werden. Das Gelände ist zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt worden.

Fazit/ Ausblick:

Eine Ansiedlung weiterer Technologieunternehmen und/oder Forschungseinrichtungen wird auch künftig möglich sein, da noch baureife und erschlossene Grundstücke verfügbar sind. Da die Passfähigkeit der Unternehmen eine große Rolle spielt, ist dies eine längerfristige Aufgabe, die nicht mehr im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erfolgen muss.

Die organisatorischen Strukturen (TGZ GmbH) und die baurechtlichen Voraussetzungen (Bebauungspläne Nr. 32.3 und 32.4, Sondergebiet Technologiepark, Herstellung der Erschließung) für die künftige weitere Entwicklung und Bebauung wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme geschaffen. Damit bestehen auch ohne das Instrument der Entwicklungsmaßnahme ideale Ansiedlungsvoraussetzungen, die im Rahmen des allgemeinen Planungsrechts an künftige Ziele angepasst werden können.

Entwicklungsziel Wohnen

Wesentliches Entwicklungsziel war die Schaffung hochwertigen Wohnraums in modernen und nachgefragten Wohnformen. Hierfür wurde sukzessive das entsprechende Planungsrecht über Angebotsbebauungspläne geschaffen. Dabei wurde nachfrageorientiert

auf die Schwerpunkte Eigentumswohnungen und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern eingegangen. 1998 zogen die ersten Anwohner in den damals neuen Stadtteil Heide-Süd, inzwischen leben hier ca. 4.500 Menschen (Stand 2024:4.487 EW). Damit ist das Entwicklungsziel von 4.000-5.000 Einwohnern erreicht.

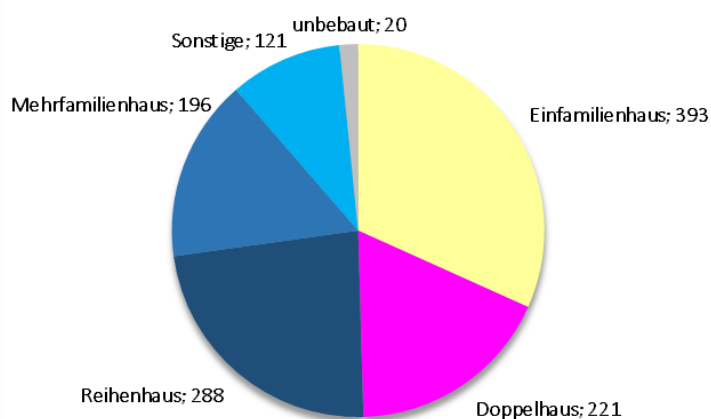
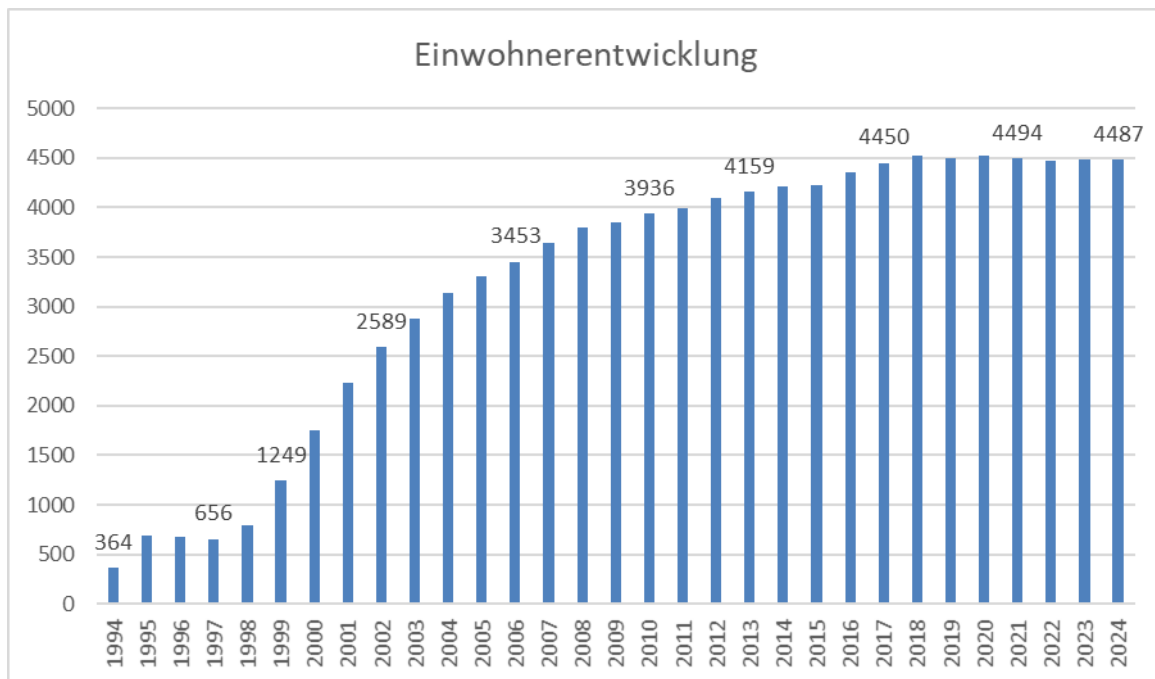


Abbildung 1 Art nach Anzahl der Gebäude, Stand 8/24

Bei den realisierten Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um Neubauten (zu 87%). Es ist ein gemischtes Angebot an Wohnformen, mit einem Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstanden. Einige historische Gebäude der ehemaligen Kasernennutzung konnten in die Planung einbezogen werden. So wurde zum Beispiel der sogen. Denkmalhof, ein Quartier bestehend aus zwei Kasernen, einem Schulungsgebäude und einer ehemaligen Panzerhalle saniert und zu Wohnungsbauzwecken umgenutzt und dadurch komplett erhalten werden.

Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von sozialen Aspekten beim Wohnungsbau Heide-Süd wurden verschiedene Maßnahmen verfolgt:

Der Versuch, im o.g. Denkmalhof genossenschaftliches Wohnen zu etablieren, führte nicht zum Erfolg. Die eigens zu diesem Zweck 1998 gegründete Genossenschaft WOGENO Halle (Saale) (i.G.) erreichte nicht die Mindestanzahl an Genossenschaftsmitgliedern, die eine

erfolgreiche Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erforderlich machte. Das Ziel des Erhalts des Ensembles konnte aber dennoch durch die Umnutzung in Wohnen erhalten werden.

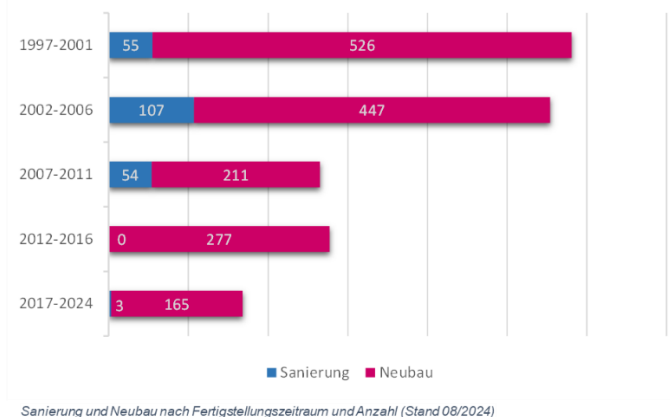
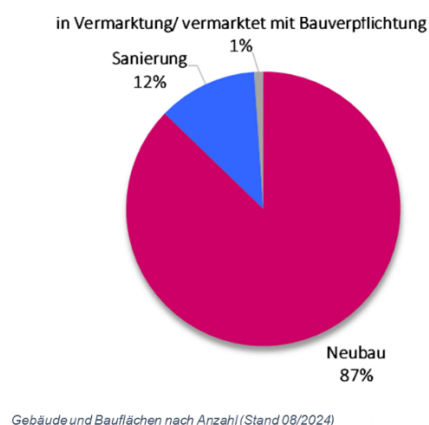
Insbesondere sollten Familien mit Kindern Wohneigentum in Heide-Süd errichten können. Im Jahr 2006 legte die Stadt Halle (Saale) daher ein sogenanntes Familienmodell als Förderprogramm auf, das auch die zum damaligen Zeitpunkt gerade abgeschaffte Eigenheimzulage des Bundes teilweise kompensieren sollte. Angeboten wurden Grundstücke in familienfreundlichen Größen zwischen 500 m² und 550 m², deren Kaufpreis zu 20 % gefördert wurde.

Das Engagement der Wohnungsgenossenschaft WG Frohe Zukunft, genossenschaftliches Wohnen im neuen Stadtteil zu etablieren, war erfolgreich. Ab 2013 errichtete die Bauherrin am Heinrich-Lammasch-Platz, an der Blücherstraße und an der Yorckstraße moderne und zeitgemäß ausgestattete Wohnungen zur Vermietung. Hierbei entstanden auch Wohnungen und Wohnräume für alte Menschen und Pflegebedürftige.

Im letzten Wohnungsbauabschnitt nutzte die Stadt ein Konzeptvergabeverfahren zum Verkauf (alternativ auch Erbbaurecht) von 4 Grundstücken zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern durch Baugruppen/ Baugemeinschaften/Selbstnutzer. Anlass waren u.a. die Ziele und Leitlinien des 2018 beschlossenen Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Halle (Saale), städtische Grundstücke speziell an Baugemeinschaften zu vergeben, um so die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum und vielfältigen Wohnformen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und Schwellenhaushalte, zu fördern. Leider gelangte keines der eingereichten Konzepte zur Realisierung.

Ausblick:

Heute sind nur noch einige wenige Grundstücke für den Wohnungsbau verfügbar. Die wenigen noch in Planung oder Bau befindlichen Wohnungsbauprojekte - dabei handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern - werden voraussichtlich bis 2026 umgesetzt. Dies hat die Stadt mittels Baufristen privatrechtlich in den Kaufverträgen gesichert. Es ist davon auszugehen, dass im Baugebiet Klaus-Peter-Rauen-Straße (Bebauungsplan Nr. 32.6) und am Bertha-von-Suttner-Platz (Bebauungsplan Nr. 32.5) noch ca. 200 Wohneinheiten entstehen und damit die Einwohnerzahl des Stadtteils kurz- bis mittelfristig noch auf rund 5.000 Einwohner anwachsen wird. Die Grundstücke sind erschlossen, das entsprechende Bau- und Planungsrecht wurde geschaffen.



Entwicklungsziel soziale Infrastruktur/ Sonstige Nutzungen

Entgegen der Erwartungen im Jahr 1995 hat sich Heide Süd nicht als Standort für Hotel-/ Kongressnutzung oder für ein weiteres Krankenhaus etabliert. Die entsprechenden Entwicklungsschwerpunkte wurden in anderen Stadtteilen (Innenstadt, Dölau) realisiert.

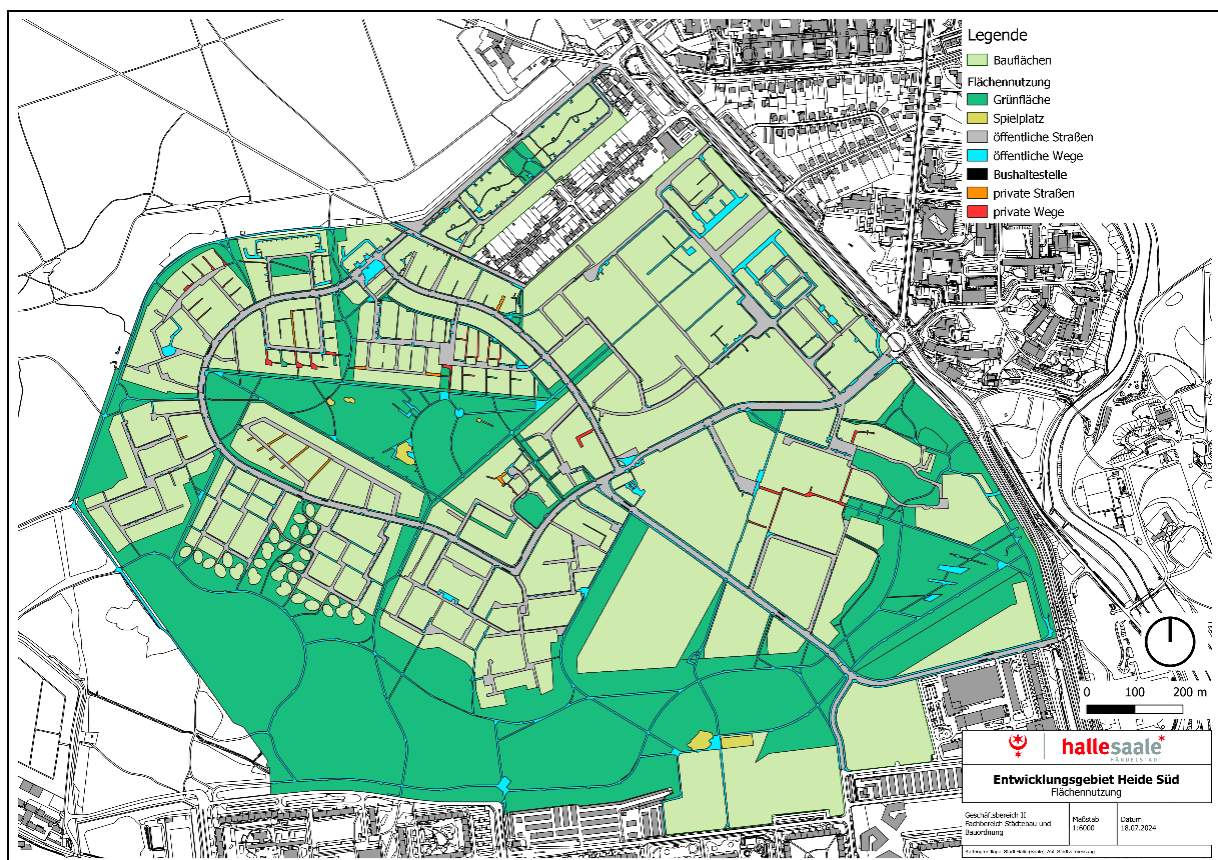
Im Bereich der sozialen Infrastruktur konnten folgende Einrichtungen in Heide Süd umgesetzt werden:

- Instandsetzung und Erweiterung der Sportanlagen an der Lise-Meitner-Straße, u.a. zwei Beach-Volleyball-Plätze (2001 im Rahmen der KONVER-Maßnahme)
- Eissporthalle „Eisdom“ (Blücherstraße, 2017)
- Öffentliche Kindertagesstätte „Heide Süd“ (Jadeweg, seit 2017)
- GWG Boardinghaus (Daniel-Vorländer-Straße, Sanierung 2012)
- Evangelische Grundschule (Erich-Neuss-Weg, seit 2023)

Flankierend lag einer der Schwerpunkte der Entwicklung auch auf der Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiflächen und der Vernetzung mit der angrenzenden Dölauer Heide, der Saaleaue und dem Bezirk Neustadt. Hier sind insbesondere zu nennen:

- Weinbergwiesen und
- Stadtteilpark grünes Dreieck mit Wasserspielplatz

Insgesamt sind etwa 75 ha öffentlicher Grünflächen sowie ca. 20 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen entstanden.



Notwendiger Ressourcenaufwand

Aufgrund ihrer Komplexität sind Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nur mit einem erheblichen Personaleinsatz zu bewältigen. Aus diesem Grund eröffnet das Baugesetzbuch mit § 167 die Möglichkeit der Übertragung von Aufgaben an „geeignete Beauftragte“,

insbesondere an einen Entwicklungsträger - ähnlich des Sanierungsträgers in einem Sanierungsgebiet.

Davon hat die Stadt Gebrauch gemacht und in der Folge die Entwicklungsträger WestGkA (bis 2001), SALEG mbH (bis 2015) und Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft Halle-Saalkreis GmbH (EVG) (seit 2016) mit der treuhänderischen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd beauftragt. Mit Abschluss der Entwicklungsmaßnahme haben sich die Organisations- und Koordinierungsaufgaben innerhalb der Entwicklungsmaßnahme soweit reduziert, dass ggf. noch anstehende Aufgaben ab 2027 durch die entsprechenden Bereiche der Stadtverwaltung selbst geleistet werden können.

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer ist der Entwicklungsstatus verbunden mit einem Genehmigungsvorbehalt, gesichert durch Eintragung im Grundbuch. Die Genehmigungspflicht gem. § 169 i.V.m. §§ 144, 145 BauGB besteht unter anderem für die Bestellung von Erbbaurechten, Grundstücksverkäufe, die Aufnahme von Grundschulden, Grunddienstbarkeiten etc., und für Bauvorhaben. Die entwicklungsrechtliche Genehmigungspflicht betrifft auch Vorhaben, die bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind, also auch z.B. Carports, Geräteabstellräume etc.

Dies verursacht nicht nur auf Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch auf Seiten der Verwaltung einen erheblichen Aufwand.

Zuführung von Grundstückseinnahmen in den allgemeinen Haushalt

Grundsätzlich gilt für die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd, dass alle Einnahmen aus Grundstücksverkäufen als sog. entwicklungsbedingte Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme wieder zugeführt werden müssen. Erst nach Abschluss der Maßnahme wird auf der Basis einer Schlussrechnung ermittelt, welche Anteile an der Finanzierung durch den Bund, das Land und die Stadt geleistet wurden. Die förderrechtliche Schlussabrechnung der Entwicklungsmaßnahme „Heide-Süd“ musste auf Grund eines Erlasses des Landes Sachsen-Anhalt bis zum 31.12.2020 erfolgen. Die Ziele und Maßnahmen wurden im Jahr 2020 bereits einmal unter Berücksichtigung des damaligen Durchführungsstandes überprüft und in einer ausführlichen Analyse unter Berücksichtigung der noch umzusetzenden Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen in einer Endabrechnung und im zugehörigen Bericht dokumentiert und beim Landesverwaltungsamt eingereicht. Der entsprechende Bescheid erging 2022. Mit Stand 2024 wird diese Schlussrechnung nun noch einmal fortgeschrieben.

In die Schlussrechnung konnten 2020 die noch ausstehenden Maßnahmen als künftige Ausgaben eingerechnet werden, um ein möglichst realistisches Bild der Gesamtkosten und –finanzierung zu erhalten. Im Ergebnis liegt der städtische Eigenanteil an der Entwicklungsmaßnahme über dem vorgeschriebenen Anteil von einem Drittel. Daraus folgt, dass die Stadt die in den vergangenen Jahren entstandenen Einnahmeüberschüsse nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme dem allgemeinen Haushalt zuführen kann.

Das durch den Entwicklungsträger verwaltete Treuhandkonto kann nach Aufhebung der Satzung aufgelöst werden.

Fazit:

Die Entwicklungsziele können als vollständig erreicht beurteilt werden. Alle Nutzungsziele (Wohnen, Arbeiten, Forschen, Erholen) sind umgesetzt. Die meisten Flächen wurden vermarktet und entsprechend den Entwicklungszielen (Entwicklungssatzung, Bebauungspläne) entwickelt.

Ein Zeitraum der Maßnahme von 29 Jahren kann vor dem Hintergrund der Größe des Gebiets und der Komplexität der Aufgaben als gerechtfertigt angesehen werden.

Noch offene Rest-Maßnahmen können im Folgenden im Rahmen des regulären Verwaltungshandelns umgesetzt werden und bedürfen nicht mehr der besonderen Befugnisse durch das Entwicklungsrecht.

Die Einschränkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Verwaltungsaufwand stehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zueinander.

3. Finanzierung

Im ursprünglichen Finanzplan waren 1995 Gesamtausgaben von ca. 280 Mio. DM geschätzt worden.

Die Gesamtkosten für die Entwicklungsmaßnahme gemäß Endverwendungsnachweis Heide-Süd belaufen sich auf 149.208.449,66 €.

Die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme „Heide Süd“ erfolgte dabei durch:

- Fördermittel im Rahmen des Förderprogramms	
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen:	24.491.701,00 €
- Eigenmittel:	12.245.850,51 €
- Ausgleichsbeträge und Grundstückverkäufe:	72.205.806,44 €
- Gesamteinnahmen:	108.943.357,94 €
- Gesamtausgaben:	149.208.449,66 €
- Weiter Mittel	40.265.091,72 €

Hinweis: Die Schlussrechnung zur Gesamtmaßnahme wird auf der Basis der tatsächlich entstandenen Kosten nach Abschluss der Restleistungen (s. u.) angepasst werden.

Die unterschiedlichen Entwicklungsetappen sind auch aufgrund der erheblichen Altlastenkosten trotz verschiedenster Fördermöglichkeiten nicht ohne Auswirkungen auf den städtischen Haushalt geblieben. So hat die Stadt in erheblichem Umfang Vorfinanzierungsleistungen erbringen müssen, um die Maßnahme durchzuführen.

Die geplanten investiven Maßnahmen sind unter Berücksichtigung einzelner Restbaumaßnahmen abgeschlossen (Ausbau Erschließung, Grünanlagen im Baugebiet 32.6, Gehweg am Bertha-von-Suttner-Platz).

Die Mittel für die vorgenannten Restbaumaßnahmen werden in Höhe von insgesamt 4.801.534,11 € im Haushalt eingestellt.

Nach Aufhebung der Entwicklungssatzung fallen für die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen keine Ausgleichsbeträge nach §§ 154 ff BauGB an, da die Stadt die Grundstücke zum entwicklungsbedingten Endwert (s. § 169 Abs. 8 BauGB) verkauft hat.

Eine Ausnahme bilden die im Bundeseigentum stehenden Gebäude Am Heiderand und in der Straße Vogelsang. Hier ist die Stadt gem. §§154 ff BauGB verpflichtet, die entwicklungsbedingte Wertsteigerung in Form eines Ausgleichsbetrags abzuschöpfen. Dabei wird der Verkehrswert der Grundstücke ohne Durchführung der Entwicklungsmaßnahme und mit Berücksichtigung der entwicklungsbedingten Investitionen betrachtet. In einem Gutachten des Gutachterausschusses des Landes Sachsen-Anhalt wurde 2001 eine entwicklungsbedingte Wertsteigerung von rd. 885.000 Euro ermittelt. Die damaligen Versuche, mit dem Bund eine freiwillige Ablösevereinbarung über den Ausgleichsbetrag abzuschließen, scheiterten. Nach Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme ist die Stadt verpflichtet, den Ausgleichsbetrag per Bescheid zu erheben. Gegen den Bescheid können Rechtsmittel eingelegt werden.

Auf die im Landeseigentum befindlichen Immobilien der Martin-Luther-Universität entfallen keine Ausgleichsbeträge, da es sich um Gemeinbedarfseinrichtungen handelt.

Nach Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungssatzung wird die Stadt gemäß § 169 in Verbindung mit § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt um Löschung der Entwicklungsvermerke in den entsprechenden Grundbüchern ersuchen. Hierfür entstehen der Stadt und den Grundstückseigentümern und –eigentümerinnen keine Kosten.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben wird im September 2024 im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt.

5. Klimawirkung

Durch die Aufhebung der Entwicklungssatzung werden keine Klimabelange berührt. Die Aufhebung der Satzung schafft im Vergleich zum Status quo keine Voraussetzungen für eine Einschränkung oder Reduzierung klimarechtlicher Aspekte. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima zu erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

6. Pro- und Contra

Pro:

- Die Stadt folgt der rechtlichen Vorgabe des Baugesetzbuches zum Abschluss der Maßnahme nach Erreichen der Entwicklungsziele.
- Die nicht mehr für die Umsetzung von Baumaßnahmen benötigten Einnahmen können dem allgemeinen Haushalt, hier im Besonderen zur Finanzierung der erforderlichen Eigenmittel für die Infrastrukturmaßnahmen Riebeckplatz verwendet werden.
- Mit der Aufhebung entsteht die Pflicht, Ausgleichbeiträge zu erheben, die als weitere Einnahmen dem Haushalt der Stadt zugeführt werden können.
- Der mit der Entwicklungssatzung verbundene Verwaltungsaufwand entfällt (Wegfall der Genehmigungspflichten nach § 144, 145 BauGB).

Contra:

- Künftige Kosten und Risiken müssen analog zu anderen Stadtgebieten im allgemeinen Haushalt berücksichtigt werden (Altlasten, Grundwassersanierung, Grünflächenpflege, etc.).

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Aufhebungssatzung

Anlage 2 Lageplan mit Abgrenzung der Aufhebungssatzung

Anlage 3 Flurstücksliste

Anlage 4 Abschlussbericht über die Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd