



Aufhebung der Entwicklungssatzung Heide-Süd

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts, die der zügigen Entwicklung bisher ungenutzter, brachliegender oder fehlgenutzter Flächen dient. Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt. Zur Festlegung und zur Aufhebung jeweils eine Satzung erforderlich.

Heide Süd war nach langer militärischer Nutzung Mitte der 1990er Jahre daher ein optimaler Anwendungsfall für dieses Instrument. Die Ausweisung des Entwicklungsgebiets erfolgte mit Bekanntmachung der Satzung am 03.11.1995. Nun, nach fast 30 Jahren Entwicklungsmaßnahme, sind die Entwicklungsziele in Heide Süd erreicht.

Aus einem lange innerhalb der Stadt isolierten, durch militärische Nutzung geprägten Gebiet ist ein modernes und lebenswertes Wohnquartier für etwa 4.500 Personen geworden. Mit dem Campus der Martin-Luther-Universität und der Technologie- und Gründerzentrum sind zudem Räume für Bildung, Forschung und Entwicklung sowie attraktive Arbeitsplätze entstanden.

Deswegen hat der Stadtrat am 18.12.2024 auf der Grundlage des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes „Heide Süd“ beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 am 28.02.2025 ist die Aufhebungssatzung rechtswirksam geworden und das Entwicklungsgebiet wurde aufgehoben.

Welche Konsequenzen hat die Aufhebung?

Durch die Aufhebung der Entwicklungssatzung ergibt sich für die Einwohnerschaft in Heide-Süd kein Handlungsbedarf.

Löschung des Entwicklungsvermerks

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme (§ 162 BauGB) erfolgt durch die Stadt die Mitteilung an das Grundbuchamt, das die Löschung des „Entwicklungsvermerks“- gemäß § 162 Abs. 3 BauGB vornimmt. Durch die Löschung entstehen den Grundstückseigentümer*innen keine Kosten

Entfallen des Vorkaufsrechts

Bisher hatte die Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Dieses Vorkaufsrecht für die Gemeinde entfällt.

Entfallen des Entwicklungsvorbehalts:

Das so sogenannte "Entwicklungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 169 i. V. mit §§ 144 und 145 BauGB" entfällt.

Bisher waren im Entwicklungsgebiet folgende Vorgänge genehmigungspflichtig:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch)
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken bzw. baulichen Anlagen, die sonst nicht bauordnungsrechtlich genehmigungs-, zustimmungs oder anzeigepflichtig sind (z.B. Modernisierung, Ausbau, Anbau)

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (z.B. Miet-, Nutzungs-, Pachtverträge)
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Grundstücksteilungen
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Grundstücksverkauf
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Grunddienstbarkeit, Grundstücksnießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)
- Schuldrechtlicher Vertrag mit Verpflichtungen (z.B. Verpflichtung zur Veräußerung)

Die Durchführung von genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Baumaßnahmen im Sinne der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt bleibt genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Abteilung Baugenehmigung. Nähere Informationen zum Baugenehmigungsverfahren finden Sie hier: <https://halle.de/serviceportal/dienstleistungen/leistung/baugenehmigung-zur-errichtung-einer-anlage-beantragen/183677>

Auch die Genehmigungen nach sonstigen rechtlichen Vorschriften bleiben nach wie vor bestehen.

Für nahezu alle Bereiche des Stadtteils wurden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bebauungspläne aufgestellt, die bei Planung von Bauvorhaben zu beachten sind.

Die rechtverbindlichen Bebauungspläne können hier eingesehen und heruntergeladen werden: <https://halle.de/leben-in-halle/stadtentwicklung/bauleitplanung/rechtsverbindliche-bebauungsplaene/rechtsverbindliche-bebauungsplaene-im-stadtbezirk-west>

Für etwaige Rückfragen können Sie sich an den Fachbereich Städtebau und Bauordnung wenden.

Entfallen von Steuervergünstigungen

Bisher gab es die Möglichkeit für bestimmte Vorhaben Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG, § 82g Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) in Anspruch zu nehmen. Dafür war vor Beginn jeder Art von Ausführungsmaßnahmen eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließen.

Nach Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme können keine Modernisierungsvereinbarungen mehr abgeschlossen werden. Für Baumaßnahmen, die bereits eine Modernisierungsvereinbarung vor Aufhebung der Satzung abgeschlossen haben, ist die Aufhebung ohne Bedeutung. Die bereits entstandenen oder noch entstehenden Aufwendungen können noch steuerlich geltend gemacht werden.