



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04250**
Datum: 31.08.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	12.10.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.11.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	15.12.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Billigung des Vorentwurfs für einen Bebauungsplan Nr. 54 Wohngebiet Dörlau, Angerweg**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Beschlusses Nr. 94/I-48/1080 der 48. Tagung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.1994 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 54 für das Wohngebiet Dörlau, Angerweg.
2. Die im Aufstellungsbeschluss vom 27.04.1994 angeführten Planungsziele sind nicht mehr gegeben, der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes wird ebenfalls aufgehoben.

Finanzielle Auswirkung: keine

Sachdarstellung und Begründung für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Billigung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan Nr. 54 für das Wohngebiet Dölau, Angerweg

Der Ortsteil Dölau sollte, wie im Rahmenplan vom August 1993 ausgewiesen, als ein bevorzugter hochwertiger Wohnstandort im Stadtgebiet von Halle (ca. 200 Wohnungen in ca. 100 Gebäuden sollten neu entstehen) entwickelt werden. Eine städtebaulich gewünschte Verdichtung des Gebietes war nur über ein Bebauungsplanverfahren zu erreichen, da das vorgesehene

Areal durch Straßen nur ungenügend erschlossen ist und zur Erschließung eine Neuordnung von Grundstücken erforderlich gewesen war. Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privatbesitz, lediglich die Straßenflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Das Planungskonzept war so aufgebaut, dass eine Verdichtung eines an sich schon bebauten Gebietes planerisch vorbereitet werden sollte.

Mit der Bebauungsplanung wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Bauland, um der dringenden Nachfrage nach infrastrukturell erschlossenen Baugrundstücken für den Wohnungsbau nachzukommen
- Schaffung einer bachbegleitenden Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen von der künftigen „Ortsmitte“ in das Wohngebiet mit Vernetzung in Richtung Dölauer Heide und Grünverbindung an das damals geplante, jetzt teilweise fertig gestellte Wohngebiet Dölau Ost
- Untersuchung und Auswahl der verkehrstechnisch günstigsten Anbindung des Gebietes
- Die Umnutzung von Kleingartenbereichen zu Wohnbauland
- Neuordnung von Grundstücken zur Erschließung des Gebietes

Nachdem der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 27.04.1994 die Aufstellung o. g. Bebauungsplanes beschlossen hatte und den Planvorentwurf billigte, wurde durch die Stadtverwaltung die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Diese erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 16. Juni 1994 und durch Auslegung der Planungsunterlagen vom 31. Mai bis 01. Juli 1994 im Rathaus. Die Lagepläne zur Darstellung des Geltungsbereiches und des Planentwurfes des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis der frühen Beteiligung und der nachfolgenden Planungsphase zeigte sich, dass das angestrebte Konzept nicht umsetzbar war.

Nach heftigstem Widerstand aus den Reihen der betroffenen Anlieger und Eigentümer, insbesondere gegen eine erforderliche Neuordnung der Grundstücke (Umlenungsverfahren) wurde das Gesamtplanungskonzept aufgegeben.

Daraufhin wurde geprüft, ob die Planung in Teilbereichen weitergeführt werden könnte, da die Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken zu diesem Zeitpunkt groß war, einige Eigentümer ihren Grundbesitz vermarkten wollten und die Abwanderung der Bevölkerung ins Umland gestoppt werden sollte.

So wurde zuletzt untersucht, ob auf bisher unbebauten Grundstücken am nördlichen Ende des Heideweges und des Angerweges eine arrondierende Bebauung zugelassen werden kann. Würde man Planungsrecht für eine solche ergänzende Bebauung schaffen wollen, wären gleichwohl Fragen der Verkehrserschließung und der Abwasserentsorgung zu klären. So könnten am nördlichen Ende des Heideweges noch 3 Häuser gebaut werden, dann wäre aber der Ausbau eines Wendehammers an dessen nördlichen Ende mitzubetrachten. Eine solche Ergänzung der Verkehrsanlage wäre sehr wünschenswert, ist aber nur über einen Flächenerwerb aus privaten Gartengrundstücken realisierbar. Hinzu kommt die Einstellung

dieser Baumaßnahme in den städtischen Haushalt. Hierfür wird unter Beachtung der derzeitigen Haushaltslage keine Dringlichkeit gesehen.

Am nördlichen Ende des Angerweges befinden sich zwei unbebaute größere Grundstücke südlich des Hechtgrabens. Auch hier wurde eine bauliche Arrondierung geprüft. Gemäß Stellungnahme der HWA GmbH vom 21.01.03 muss das Abwasser perspektivisch in die Stadtforststraße eingeleitet werden. (Der Lageplan mit der Darstellung der Anschlusspunkte des Abwassers wird dieser Vorlage in der Anlage beigelegt.) Betrachtet man das mögliche hinzutretende Bauvolumen und den Aufwand der abwassertechnischen Versorgung, die nicht im Investplan der HWA eingeordnet ist, wird hier eine bauliche Nachverdichtung abgelehnt. Außerdem wäre hierfür auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der für die südlich des Hechtgrabens gelegenen Grundstücke einen Grünzug darstellt.

Lediglich auf dem Flurstück 164/2 (östlich des Grundstückes Angerweg 15 gelegen) ist die Errichtung weiterer Wohnbebauung möglich, hierfür ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aus heutiger Sicht kein Bedarf für die Erschließung zusätzlichen Wohnbaulandes im Gebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes gegeben ist. Es sind im Laufe der Jahre mehrere Baugebiete (insbesondere durch das 1000- Häuser- Programm) hinzugekommen, die Nachfrage nach erschlossenem Bauland hat durch den Wegfall von Förderungen und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage deutlich abgenommen und es besteht noch ein reichliches Angebot an Baugrundstücken in bereits teilweise realisierten und erschlossenen Baugebieten. Deshalb soll eine Aufhebung der durch den Stadtrat gefassten Beschlüsse erfolgen.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Lageplan mit Eintragung des Geltungsbereiches
- Bebauungsplan- Vorentwurf vom 17.01.1994
- Schmutzwassererschließung Angerweg Dölau vom 15.01.2003
- Planungskonzept Wendemöglichkeit Heideweg