



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05432**
Datum: 18.01.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	10.01.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	31.01.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet Lettin-Süd**
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
- Aufhebung des Offenlagebeschlusses

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die am 15. Juli 1992 und am 23. März 1994 gefassten Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur öffentlichen Auslegung nach 3 § Abs. 2 BauGB eines Planentwurfs Nr. 21, Wohngebiet Lettin – Süd (Beschlüsse Nr. 92/I-29/607 und 94/I-47/1047) aufzuheben.
2. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen und den Trägern öffentlicher Belange, die zum Planverfahren beteiligt wurden, zuzuschicken. Damit ist das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingestellt.
3. Die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird aufrechterhalten.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin



Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Am 15. Juli 1992 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 21 vom 11. Dezember 1991 aufgehoben und einen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 21, Wohngebiet Lettin-Süd gefasst (Beschluss Nr. 92/I-29/607). Ziel der Planung sollte die Abrundung des Ortsteils Lettin durch ein südlich sich an diesen anschließendes Wohngebiet sein. Man schätzte ein, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht aufgestellt werden kann, weil für ein solch großes Wohnungsbauvorhaben mit einem erheblichen Zeitaufwand für Planung und Realisierung gerechnet werden muss, dass nur ein Bebauungsplanverfahren das hierfür geeignete und genügend flexible Instrument zur Schaffung von Planungsrecht darstellt. Der Geltungsbereich wurde erweitert und es wurden weitere Grundstücke in das Planungsgebiet einbezogen, die nicht unmittelbar für die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens erforderlich waren (Teile einer Straßenbahntrasse und eine Wendeschleife als Vorgriff für eine Verlängerung der Straßenbahn von Kröllwitz über Heide-Nord nach Lettin-Süd). Damals interessierte sich eine WS-Bau GmbH Dresden für die Erschließung und Bebauung des Gebietes. Am 23. März 1994 billigte die Stadtverordnetenversammlung Halle in ihrer 47. öffentlichen Sitzung den Bebauungsplanentwurf und beschloss diesen zur öffentlichen Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 11. April 1994 vom 19. April 1994 bis 20. Mai 1994 statt. Mit ausgelegt wurde auch eine Umweltverträglichkeitsstudie. Das Erfordernis zur Planaufstellung wird in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt begründet:

„In der Stadt Halle fehlen Flächen für den Wohnungsbau, besonders für Eigenheimstandorte. Grundstücke, die nach Paragraph 34 BauGB mit Einfamilienhäusern bebaubar sind, sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Um die für die absehbare Entwicklung der Stadt Halle dringend benötigten Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, soll das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet südlich der Ortslage Lettin für den Wohnungsbau erschlossen werden. Da die Baufläche im Außenbereich (Paragraph 35 BauGB) liegt, ist ein Bebauungsplan erforderlich.“

Als Planungsziele werden genannt:

„Die wesentlichen entwurfsbestimmenden Planungsziele sind die Schaffung eines Wohngebietes mit differenzierter Bebauung von Einfamilienhäusern bis hin zum verdichteten Geschosswohnungsbau.....“

Auf der Grundlage des Planungskonzeptes wurde mit einer Einwohnererwartung von 1.880 Personen in ca. 850 Wohneinheiten gerechnet (62.000 qm Nettowohnfläche, 33qm Wohnfläche/Person) und die Schaffung von 5.500qm gewerblich nutzbarer Fläche (Läden, Geschäfte, Büros, Praxen, Beherbergungsbetriebe o.ä.) prognostiziert. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 16,68 ha.

Das Gebiet müsste komplett neu erschlossen werden. Die Erschließungskosten für innere und äußere Erschließung wurden auf ca. 9,23 Mio DM geschätzt, davon ca. 4,64 Mio DM Verkehrsanlagen (ohne Straßenbahn), ca. 0,56 Mio DM Straßenbeleuchtung, ca. 1,25 Mio DM Trinkwasserversorgung, ca. 1,36 Mio DM Regenwasserentsorgung, ca. 1,05 Mio DM Schmutzwasserentsorgung und ca. 0,37 Mio DM öffentliche Grünflächen.

Durch die Nutzung von Teilflächen durch einen Holzverarbeitenden Betrieb mit Außenlager wurde für 3 Teilbereiche ein Altlastenverdacht ausgesprochen. Es wurde auf die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen hingewiesen, aber die grundsätzliche Möglichkeit der Beseitigung der Kontaminationen und eine nachfolgende Bebaubarkeit der Flächen für möglich erachtet.

Für Teilbereiche des Plangebietes wurde auf eine Planverwirklichung durch ein Umlegungsverfahren auf freiwilliger Basis orientiert.

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren oder einer eventuellen Realisierung der Planung abgeschlossene Verträge existieren nicht. Im Jahr 2002 bekundete die Röver Projektentwicklung GmbH ihr Interesse, hatte dann aber wegen der Größe des Plangebiets und der erforderlichen hohen finanziellen Vorleistungen davon Abstand genommen.

Für eine Planverwirklichung besteht gegenwärtig kein städtebaulicher Bedarf.

Zwar werden weiterhin ca. 200 Einfamilienhäuser in der gesamten Stadt Halle neu gebaut, für diesen Baubedarf stehen aber ausreichend Bauplätze zur Verfügung. Für den nordwestlichen Teil der Stadt Halle sind hier zu nennen die Wohngebiete Dörlau-Ost und Dörlau-West, Dörlau Kirchweg, Dörlau Röntgenstraße und Ortskern Dörlau sowie das Gebiet Heide-Süd.

Im Gebiet Dörlau-Ost gibt es noch ca. 50 freie Bauplätze, im Gebiet Dörlau-West ca. 35 bis 50 freie Bauplätze (in Abhängigkeit zu einer Fortsetzung des Planverfahrens und einer damit verbundenen Neuausrichtung des Planungsansatzes). In Heide-Süd sind es noch.....freie Bauplätze, nur um die wichtigsten aktuellen Baugebiete zu nennen.

Darüber hinaus gibt es im Zusammenhang mit der rückläufigen Einwohnerentwicklung in Teilen des Stadtgebietes eine völlig neue Perspektive für die Bereitstellung von Bauland für den Eigenheimbau.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Plattenbausiedlung Heide-Nord ist langfristig von einem Bedarf an Mietwohnungen von nur noch rund 50% der vorhandenen in industrieller Bauweise errichteten Wohnungen auszugehen. In einem ersten Schritt soll ein flächenhafte Abbruch von 5 geschossigen Wohngebäuden in einem nördlichen Teil des WK II erfolgen. Gemäß der Einschätzungen der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen Frohe Zukunft und Freiheit hat der Standort ein erhebliches Potential für eine Nachnutzung der Abbruchflächen für den individuellen Wohnungsbau von ca. 100 Wohneinheiten (Eigenheime, Doppelhäuser, Reihenhäuser).

In diesem Fall kann das gesamte öffentliche Straßennetz und das Kanalsystem nachgenutzt werden. Einrichtungen der Infrastruktur für die Kinderbetreuung und die schulische Grundversorgung sind vorhanden. Das im WK II neu gebaute Einkaufszentrum steht für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Deshalb ist ein Eigenheimbau auf Abbruchflächen im Stadtteil Heide-Nord zu unterstützen. Hierfür sind die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Für das Jahr 2006 ist eine Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2001 vorgesehen. In diesem dann als integriertes Stadtentwicklungskonzept zu beschließenden Konzept ist eine Bilanz über alle Wohnstandorte der Stadt Halle sowohl auf dem Angebotssektor der Mietwohnungen wie auch auf dem Angebotssektor des Wohnens im Eigentum zu führen. Dies ist insbesondere notwendig, um eine Zahl abzubrechender Wohnungen für die Gesamtstadt festzulegen und den Bedarf an Bauland für weiteren Wohnungsneubau. In der Vergangenheit hat sich die Eigentumsquote von 9% auf 15% erhöht, diese Entwicklung soll sich fortsetzen. Vorrang gilt der Nachnutzung von Brachflächen gegenüber einem extensiven Wohnungsbau in bisherigen Außenbereichsflächen. Somit gilt es die Flächen zu überprüfen, wo Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden, die Planung aber stagnierte und Absichten zur Umsetzung nicht erkennbar sind.

Dazu gehört das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 Wohngebiet Lettin-Süd. Der letzte Beschluss des Stadtrats (Offenlagebeschluss) erging im Jahr 1994, der Abschluss von Erschließungsverträgen kam nicht zustande. Mit der Aufhebung der Beschlüsse zum Gebiet Lettin-Süd soll die Durchführung von Investitionen im Gebiet Heide-Nord unterstützt werden, um deutlich zu machen, dass gegenwärtig auf die Schaffung von Bauland am südlichen Ortsrand von Lettin verzichtet wird.

Ab dem Jahr 2010 ist mit einer Angebotslücke an Bauland für Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen. Der Standort Lettin- Süd ist deshalb grundsätzlich als mittelfristig realisierbare Wohnbaufläche beizubehalten und die dem entsprechende Flächenausweisung im

Flächennutzungsplan aufrecht zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 21 Wohngebiet Lettin-Süd eine Wertsteigerung ihrer Grundstücke durch die Schaffung von Planungsrecht erhofft haben, aber damit ist für diese Grundstückseigentümer keine selbständige durch das öffentliche Recht geschützte Rechtsposition entstanden.

Anlage

Planzeichnung des zur Aufhebung zu beschließenden Bebauungsplanes