

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



19.09.2013

**Beschlussantrag Nr. : 125-2013**

aus öffentlicher Sitzung

**Einreicher:** Oberbürgermeisterin  
**Verantwortlich für die Umsetzung:** SB Stadtplanung  
**Budget / Produkt:** 43/ 51.10.01

## **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Ortschaftsrat Thalheim	09.10.2013			
Bau- und Vergabeausschuss	16.10.2013			
Stadtrat	23.10.2013			

## **Beschlussgegenstand:**

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. TH 1.2 "Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße" der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Thalheim - Satzungsbeschluss

## **Antragsinhalt:**

1. Auf der Grundlage des § 10 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Thalheim bestehend aus der Planzeichnung Teil A (Anlage 1) und der textlichen Festsetzung (Anlage 2), als Satzung.
2. Die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.

## **Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates Thalheim am 06.06.2001 gefasst. Der Grund für die 5. Änderung des Bebauungsplanes TH 1.2 "Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße" war vorrangig die durch den Bau der Ortsumgehung der B 183n verursachte Standortverlegung der Betriebsstätte der Oeko-Baustoffe GmbH aus Sandersdorf in die Gemarkung Thalheim. Die Firma möchte die dort nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bereits zugelassene Baustoffrecyclinganlage, deren planungsrechtliche Zulässigkeit eine gewerbliche Fläche benötigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes TH 1.2 entwickeln. Die Oeko-Baustoffe GmbH verfügte für die beabsichtigte Fläche damals bereits über einen langfristigen Pachtvertrag mit der Gemeinde Thalheim. Die benachbarte Firma Grams beabsichtigt ebenfalls eine gewerbliche Nutzung. Die Ortsumgehung B183n wurde nachrichtlich übernommen. Über städtebauliche Verträge wurde geregelt, dass die Kosten für die Planung von der Firma Grams GmbH und dem Straßenbauamt Wittenberg übernommen werden. Die städtebaulichen Zielsetzungen der damaligen Verwaltungsgemeinschaft Wolfen-Thalheim und der Grundstücksbesitzer bzw. Nutzer spiegeln sich im 1. Entwurf und der Begründung wider.

Die 1. öffentliche Auslegung fand vom 02.04.2002 bis 03.05.2002 statt. Die Trägerbeteiligung wurde zeitgleich durchgeführt.

Am 20.08.2002 wurde die Abwägung der Anregungen aus den Bürger-, Behörden- und Trägerbeteiligungen im Gemeinderat Thalheim durchgeführt. Diese wurden mit Schreiben vom 27.09.2002 über das Ergebnis informiert.

Der Landkreis Bitterfeld bemängelte die Abwägung wegen unzureichender Löschwasserversorgung des Industriegebietes. Es wurde nach Möglichkeiten gesucht, den notwendigen Löschwasserbedarf abzusichern. Im Juli 2007 fand eine Beratung mit einer Vertreterin der Firma Grams statt, in der die prinzipielle Bereitschaft erklärt wurde, den vorhandenen Löschwasserteich für alle Nutzer im Geltungsbereich der 5. Änderung bei Mitbeteiligung der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Da sich die Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Atelier Bernburg schwierig gestaltete, wurde das Planungsbüro Stadt- und Regionalplaner Gregor Baumeister für die Weiterbearbeitung beauftragt.

Der 2. Entwurf, die Begründung und der Umweltbericht wurden am 25.06.2008 vom Stadtrat gebilligt. Die Auslegung fand vom 29.07.2008 bis zum 29.08.2008 statt. Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fand zeitgleich statt.

Im Ergebnis der Beteiligungen müssten folgende zwei Verträge abgeschlossen werden:

1. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Absicherung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zwischen der Stadt und dem Landkreis, indem der Stadt ca. 2 Jahre Zeit gegeben wird, um Ersatzmaßnahmen im Wert von ca. 61.523 € zu realisieren.

2. Der Vertrag zur Absicherung der Löschwasserbevorratungsanlage zwischen der Stadt und der Firma Grams, indem der Stadt ca. 1 Jahr Zeit gegeben wird, um notwendige Maßnahmen im Wert von ca. 53.834 € zu realisieren.

Um die genannten vertraglich festgelegten Termine und Maßnahmen bzw. Kosten zu umgehen wurde nach Möglichkeiten gesucht die städtischen Flurstücke zu nutzen. Auf dem Pachtland der Oeko Baustoffe GmbH wurden Flächen für Ersatzleistungen und für die Löschwasserbevorratung im geänderten 2. Entwurf festgelegt. Außerdem beinhaltet er noch die Anpassung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Der 2. Entwurf mit redaktionellen Änderungen wurde vom 25.06.2012 bis zum 27.07.2012 ausgelegt.

Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB statt.

In der Sitzung des Stadtrates am 23.10.2013 werden die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen zum 2. Entwurf und zu dessen redaktioneller Änderung gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.

Zum weiteren Verfahrensablauf ist es notwendig, den Satzungsbeschluss zu fassen.

### **Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):**

BauGB, BauNVO, GO LSA

### **Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?**

Beschluss	vom 14.07.1993	Satzungsbeschluss zum B-Plan TH 1.2
Beschluss-Nr. 95/95	vom 17.05.1995	Satzungsbeschluss 1. Änderung TH 1.2
Beschluss-Nr. 264/96	vom 23.10.1996	Satzungsbeschluss 2. vereinf. Änderung TH 1.2
Beschluss-Nr. 305/97	vom 14.05.1997	Satzungsbeschluss 3. vereinf. Änderung TH 1.2
Beschluss-Nr. 185/2007	vom 23.05.2007	Satzungsbeschluss 4. Änderung TH 1.2
Beschluss-Nr. 90/2001	vom 06.06.2001	Aufstellungsbeschluss 5. Änderung
Beschluss-Nr. 117/2002	vom 13.03.2002	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Beschluss-Nr. 136/2002	vom 20.08.2002	Abwägung der Anregungen
Beschluss-Nr. 146-2007	vom 01.11.2007	Vertrag Planungsleistungen
Beschluss-Nr. 112-2008	vom 25.06.2008	2. Entwurf der 5. Änderung TH 1.2
Beschluss-Nr. 124-2013	vom 23.10.2013	Abwägung der Stellungnahmen des 2. Entwurfes

### **Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern?** nein

**b) aufzuheben?** nein  
**(Beschlussnummer/Jahr)?**

**Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)**

wurde durchgeführt

**X ist nicht notwendig**

**Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:**

**a) Untersachkonten: 54350.40009**

**b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):**

**c) Betrag in € einmalig: Planungskosten 3.426,47**

**d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben:**

---

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur  
Vorlagennummer: **125-2013**

**Anlagen:**

Anlage 1 Planzeichnung Teil A

Anlage 2 textliche Festsetzungen Teil B

Anlage 3 Begründung einschl. Umweltbericht