

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



08.11.2016

**Beschlussantrag Nr. : 227-2016**

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	23.11.2016			
Bau- und Vergabeausschuss	30.11.2016			
Stadtrat	07.12.2016			

## **Beschlussgegenstand:**

Aufhebung von Beschlüssen zu nicht in Kraft getretenen Bebauungsplänen im Ortsteil Thalheim

## **Antragsinhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt die Aufhebung folgender Beschlüsse zu Bebauungsplänen im OT Thalheim:

### **I. Beschlüsse des Gemeinderates Thalheim**

1. Nr. 8-15/91 Aufstellungsbeschluss vom 09.09.1992 zum Bebauungsplan 06/92 „Südlich M.-Brautzsch-Straße“, Nr. 222/96 Aufstellungsbeschluss vom 13.06.1996 zur 1. vereinfachten Änderung und Nr. 357/98 Aufstellungsbeschluss vom 25.03.1998 zur 2. Änderung (Anlage 1),
2. Nr. 87/2006 Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2006 zum Bebauungsplan Nr. 1.6 „Gewerbegebiet nordöstlich der Sandersdorfer Straße“ (Anlage 2),
3. Nr. 107/01 Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2001 und Nr. 150/2003 vom 12.02.2003 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 7 „Dorfgebiet an der Greppiner Straße“ (Anlage 3),
4. Nr. 161/2007 Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2007 der 1. Änderung TH 1.1 „Sondergebiet für Erholung und Sport“ (Anlage 4)
5. 119-92 vom 09.09.1992 Aufstellungsbeschluss vereinfachter Bebauungsplan „Wohngebiet Ackerstraße - westlich Sandersdorfer Straße“ (Anlage 5)

## II. Beschluss des Stadtrates Bitterfeld-Wolfen

6. Nr. 001/2011 Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2011 zum Bebauungsplan 1.2 „GE südl. der Wolfener Straße, 8. Änderung“ (Anlage 6),
7. Nr. 022/2011 Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2011 zum Bebauungsplan 1.2 „GE südl. der Wolfener Straße, 9. Änderung“ (Anlage 7),
8. Nr. 024/2011 Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2011 zum Bebauungsplan 1.3 „Industriepark Wo.-Th., 4. Änderung“ (Anlage 8)

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in den Anlagen 1 bis 8 erkennbar.

### **Begründung:**

Die Aufhebung der Beschlüsse ist zu empfehlen, da die Bebauungspläne zum Teil nicht in Kraft getreten sind oder aus verschiedenen Gründen, wie z.B. fehlende Finanzierung bzw. Investoren, nicht mehr weiterbearbeitet wurden und somit rechtlich keine Verbindlichkeit mehr haben. Das Verfahren wäre ggf. komplett neu zu beginnen. Es wird empfohlen, diese Beschlüsse aufzuheben, um eine klare Aktenlage zu schaffen. Für Neuplanungen sind dann die entsprechenden Beschlüsse neu zu fassen. Nachfolgend werden die Inhalte der Planungen dargestellt:

Zu I. Beschlüsse des ehemaligen Gemeinderates Thalheim

1. Nr. 120/92 vom 09.09.1992 zum vereinfachten Bebauungsplan „Südlich M.-Brautzsch-Straße“ (Anlage 1)

Südlich der M.-Brautzsch-Straße wurde ein Baugebiet für Einfamilienhäuser entwickelt und bebaut. Die Genehmigung der Bauanträge erfolgte nach § 33 Baugesetzbuch, d.h. sie erfolgte vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (ohne Satzungsbeschluss und Veröffentlichung). Nach jetziger Rechtslage werden Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch, Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, beurteilt.

- Nr. 222/96 vom 13.06.1996 zum Bebauungsplan „Südlich M.-Brautzsch-Straße“ 1. vereinfachte Änderung

Der Geltungsbereich wurde auf die bisher nicht erfassten Teilflächen der Flurstücke 52/1 und 52/2 erweitert. Die Genehmigung der Bauanträge erfolgte nach § 33 Baugesetzbuch, d.h. sie erfolgte vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Nach jetziger Rechtslage werden Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch, Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, beurteilt.

- Nr. 357/98 Aufstellungsbeschluss vom 25.03.1998 zum Bebauungsplan „Südlich M.-Brautzsch-Straße“ 2. Änderung

Die Anwohner der Mittelstraße hatten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erworben und diese nach dem Planentwurf bebaut. Außerhalb des Geltungsbereiches kauften sie zu einem späteren Zeitpunkt Flächen dazu, die sie zur Bebauung mit Garagen, Pools und Nebenanlagen verwenden wollten. Die dafür notwendige Kostenübernahme sollte durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Verträge wurden nicht unterschrieben. Die Flächen liegen noch im Außenbereich, d.h. die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 Baugesetzbuch. Bisher gibt es keine weiteren Bestrebungen der betroffenen Eigentümer das Änderungsverfahren zur 2. Änderung abzuschließen.

2. Nr. 87/2006 Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2006 zum Bebauungsplan Nr. 1.6 "Gewerbegebiet nordöstlich der Sandersdorfer Straße" (Anlage 2)

Mit dem Ziel einer zukünftig städtebaulich geordneten Entwicklung entlang der Sandersdorfer Straße hatte sich die Gemeinde Thalheim dazu entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Für Bauwillige sollten gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Die vorhandenen Gebäude werden teilweise genutzt.

Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Außenbereich, d.h. die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 35 Baugesetzbuch.

Ergebnis: Eine Weiterbearbeitung ist durch nicht gesicherte Finanzierung und fehlende Ansiedler gescheitert.

3. Nr. 107/01 vom 11.12.2001 Aufstellungsbeschluss und Nr. 150/2003 vom 12.02.2003 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 7 "Dorfgebiet an der Greppiner Straße" (Anlage 3)

Das Planungsziel bestand darin, Bauflächen für die Dorfgebietsnutzung nach § 5 der Baunutzungsverordnung bereitzustellen. Hierfür sollten die jetzigen Außenbereichsflächen westlich und östlich der Greppiner Straße als Dorfgebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan wurde nicht rechtskräftig, da Teilflächen nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen. Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Außenbereich, d.h. die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt nach § 35 Baugesetzbuch. Im Zuge der Entwicklung der Wohnbauflächenbilanz soll das Gebiet aufgegeben werden.

4. Nr. 161/2007 vom 14.03.2007 Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung TH 1.1 "Sondergebiet für Erholung und Sport" (Anlage 4)

Der rechtskräftige Bebauungsplan TH 1.1 "Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße" setzt im Geltungsbereich Gewerbegebiete, Verkehrsflächen und Grünflächen fest. Der Standort Thalheim profilierte sich zum europäischen Zentrum der Solarzellenproduktion. In Zuordnung zu den hier in jüngster Zeit geschaffenen und weiter entstehender Arbeitsplätze ergab sich die Notwendigkeit der Änderung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport, Erholung und Soziales.

Mit der Reduzierung bzw. Aufgabe der Solarzellenproduktion und der Neuorientierung in der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden die Planungsziele aufgegeben.

Planungsrechtlich werden Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 30 Baugesetzbuch beurteilt, d.h. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind einzuhalten.

5. Nr. 119-92 vom 09.09.1992 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Ackerstraße - westlich Sandersdorfer Straße" (Anlage 5)

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt um Baurecht zur Bebauung der Fläche östlich der Ackerstraße mit Einfamilienhäusern zu schaffen. Die Genehmigung der Bauanträge erfolgte nach § 33 Baugesetzbuch. Nach jetziger Rechtslage werden Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch, Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, beurteilt.

Zu II. Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen

6. Nr. 001/2011 Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2011 zum Bebauungsplan 1.2 "GE südl. der Wolfener Straße 8. Änderung" (Anlage 6)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. TH 1.2 „Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße“ ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft sollte in ein Industriegebiet umgewandelt werden. Aufgrund fehlender Finanzierung durch einen Vorhabenträger wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Planungsrechtlich werden Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 30 Baugesetzbuch beurteilt, d.h. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan sind einzuhalten (Fläche für Landwirtschaft).

7. Nr. 022/2011 Aufstellungsbeschluss vom 17.03.2011 zum Bebauungsplan 1.2 "GE südl. der Wolfenerer Straße. 9. Änderung" (Anlage 7)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagene Straßentrasse sollte in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Mit Schreiben vom 20.12.2011 erklärte die P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH, dass kein Interesse mehr an der betroffenen Fläche besteht, da sie nicht mehr Bestandteil des geplanten Fördermittelprojektes war. Planungsrechtlich werden Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 30 Baugesetzbuch beurteilt, d.h. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan sind einzuhalten (Verkehrsfläche).

8. Nr. 024/2011 vom 17.03.2011 zum Bebauungsplan 1.3 "Industriepark Wo.-Th 4. Änderung" (Anlage 8)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Fläche für Versorgungsanlagen sollte in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Mit Schreiben vom 20.12.2011 erklärte die P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH, dass kein Interesse mehr an der betroffenen Fläche besteht, da sie nicht mehr Bestandteil des geplanten Fördermittelprojektes war. Planungsrechtlich werden Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 30 Baugesetzbuch beurteilt, d.h. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan sind einzuhalten (Versorgungsanlagen).

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

BauGB, BauNVO, KVG-LSA

**Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst**

**(Beschlussnummer/Jahr)?**

**siehe Antragsinhalt**

**Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern? keine**

**b) aufzuheben? siehe Antragsinhalt**

**(Beschlussnummer/Jahr)?**

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

wurde durchgeführt

ist nicht notwendig

**Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:**

**a) Untersachkonten:**

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

**c) Betrag in € einmalig: keine**

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

---

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur

Vorlagennummer: **227-2016**

**Anlagen:**

Anlage 1\_227-2016 Geltungsbereich B-Plan "Südlich M.-Brautzsch-Straße" einschließlich Änderungen

Anlage 2\_227-2016 Geltungsbereich B-Plan Nr. 1.6

Anlage 3\_227-2016 Geltungsbereich B-Plan Nr. 7

Anlage 4\_227-2016 Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. TH 1.1

Anlage 5\_227-2016 Geltungsbereich B-Plan "Wohngebiet Ackerstraße-westlich Sandersdorfer Straße

Anlage 6\_227-2016 Geltungsbereich 8. Änderung B-Plan Nr. TH 1.2

Anlage 7\_227-2016 Geltungsbereich 9. Änderung B-Plan Nr. TH 1.2

Anlage 8\_227-2016 Geltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. TH 1.3