

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



20.07.2016

Beschlussantrag Nr. : 136-2016

aus öffentlicher Sitzung

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

## Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Wolfen	10.08.2016			
Bau- und Vergabeausschuss	17.08.2016			

## Beschlussgegenstand:

Ausnahme von der Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-2016wo "GE Thalheimer Straße / Damaschkestraße" im Ortsteil Stadt Wolfen

## Antragsinhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt:

- für das Vorhaben „Umnutzung des bestehenden Wohnheimes in eine Unterkunft für Asylbewerber mit brandschutztechnischer Ertüchtigung“ (Damaschkestraße 8 – Flur 13, Flurstücke 139/15, 165, 167, 168, 170, 173, 174, Gemarkung Wolfen, AZ: 63-00362-2016-12) keine Ausnahme von der Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02-2016wo „GE Thalheimer Straße/Damaschkestraße“ im OT Stadt Wolfen zu erteilen,
- den Beschluss 103-2016 vom 22.06.2016 aufzuheben.

## Begründung:

1. Die Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 02-2016wo "GE Thalheimer Straße / Damaschkestraße" im OT Stadt Wolfen ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.07.2016 rechtskräftig. Sie dient der Sicherung der Planung für die Entwicklung des Gewerbegebietes.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Ordnung der vorhandenen Flächen zur Gewährleistung einer industrieverträglichen Nutzung. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als sogenannte Pufferzone zwischen der Wohnbebauung in der Thalheimer Straße bzw. Damaschkestraße und der Industrieflächen im Chemiapark als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es sind Wechselwirkungen zwischen der Industrie und der in Rede stehenden Einrichtung bzgl. Immissionen/Emissionen zu erwarten. Die einwirkenden Belästigungen (z.B. Lärm) durch angesiedelte Unternehmen widersprechen den

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und an die Sicherheit der Bevölkerung.

Im Umkehrschluss sind durch das Vorhaben auch erhebliche Einschränkungen für die zulässige gewerbliche Nutzung (bzw. Erweiterungen/Neuansiedlungen) innerhalb des Chemieparks zu erwarten. Es wird im Bebauungsplanverfahren geklärt, ob das ausnahmsweise Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen wird. Bei der Unterkunft für Asylbewerber handelt es sich nicht um die genannten Berufsgruppen.

Zur Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften wurden dem § 246 BauGB Sonderregelungen hinzugefügt. Bei der Beurteilung als Gewerbegebiet ist § 246 Abs. 10 BauGB einschlägig. Demnach kann eine Flüchtlingsunterkunft als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sein. Die Nutzung von Flächen in Gewerbegebieten sowie im Außenbereich soll allerdings „ultima ratio“ sein. Das in § 15 Absatz 1 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot ist ein planungsrechtliches Korrektur- und Steuerungsinstrument, um ein Vorhaben, das nach der abstrakten Baugebietsfestsetzung im Bebauungsplan eine generell oder ausnahmsweise zulässige Nutzung darstellt, im Einzelfall jedoch der Eigenart des Baugebiets in seiner konkreten Ausgestaltung und Entwicklung widerspricht, als unzulässig abzulehnen. Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der baulichen Anlage (§ 15 Absatz 1 Satz 1 BauNVO) sowie von der baulichen Anlage ausgehende oder auf sie einwirkende Belästigungen (§ 15 Absatz 1 Satz 2 BauNVO) können der Zulässigkeit im Einzelfall entgegenstehen. Hier können auch Belange von Grundstücksnachbarn eine Rolle spielen.

Im konkreten Fall wäre eine Zulassung des geplanten Vorhabens mit der o. g. beabsichtigten Entwicklung des Gebiets nicht vereinbar/verträglich und würde gegen die zukünftigen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans verstoßen. Zur Sicherung der vorgesehenen Planungsabsichten und zur Ordnung der Nutzungen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird empfohlen, der Ausnahme von der Veränderungssperre nicht zuzustimmen.

2. Der Beschluss 103-2016 wurde am 22.06.2016 auf Grundlage der am 18.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen veröffentlichten Veränderungssperre gefasst. Da die Veröffentlichung möglicherweise mangelbehaftet war, wird sie im Amtsblatt am 30.07.2016 wiederholt. Beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde eine Zurückstellung des Baugesuchs bis zum 19.08.2016 beantragt. Damit kann der Planungswille der Stadt bis zur neuen Beschlussfassung am 17.08.2016 gesichert werden.

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

BauGB, BauNVO, KVG-LSA

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

**070-2016 vom 08.06.2016 – Aufstellungsbeschluss B-Plan 02.2016wo „GE Thalheimer Straße/Damaschkestraße“ und Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre**

**103-2016 vom 22.06.2016 – Ablehnung der Ausnahme von der Veränderungssperre**

**Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern? keine**

**b) aufzuheben? 103-2016 vom 22.06.2016**

**(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) **Maßnahmenummer (bei Investitionen):**  
c) **Betrag in € einmalig: keine**  
d) **Folgekosten in € nach Jahresscheiben: keine**

---

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur  
Vorlagennummer: **136-2016**

**Anlagen:**

- Anlage 1   Übersichtsplan  
Anlage 2   Lageplan