

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



08.06.2017

**Beschlussantrag Nr. : 101-2017**

aus öffentlicher Sitzung

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

## Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Thalheim	24.05.2017			
Bau- und Vergabeausschuss	07.06.2017			
Stadtrat	14.06.2017			

## Beschlussgegenstand:

Aufhebung des Bebauungsplans TH 1.1 "Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße" im OT Thalheim; Aufstellungsbeschluss und Satzung über die Veränderungssperre

## Antragsinhalt:

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt:

1. die Aufstellung der **Teilaufhebung** des Bebauungsplans TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ im OT Thalheim gem. §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 1 Abs. 8 BauGB. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.

Ziel der Aufhebung:

Der Bebauungsplan TH 1.1 ist seit 10.05.1994 in Kraft und weist Gewerbegebiete aus. Seit dem in Kraft treten des Bebauungsplans kam es zu keiner Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ ist der Bereich nicht mehr Inhalt des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. U. a. ist aufgrund der örtlichen Nähe zum OT Thalheim, vorhandener Leitungstrassen, die das Gebiet zerschneiden und der nicht vorhandenen Erschließung, eine Umsetzung der Bebauungsplaninhalte nicht absehbar. Zurzeit sind die Flächen größtenteils verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Boden ist ein nicht reproduzierbares Schutzgut, welcher durch Aufgabe der gegenständlichen gewerblichen Bauflächen geschützt wird. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird Grund und Boden wieder für landwirtschaftliche Zwecke frei. Zur gewerblichen Nutzung stehen andere geeignete Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. den §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB.

3. die Satzung über eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich der Aufhebung unter Nr. 1 gemäß Anlage 2. Der Beschluss ist entsprechend § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Begründung:**

Das Ziel der Aufhebung ist im Antragsinhalt unter Punkt 1 hinreichend dargelegt. Es ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen. Der Bereich ist nach Abschluss des Verfahrens dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das Ergebnis des Verfahrens wird entsprechend in der Überarbeitung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die gewerbliche Baufläche wird entfallen.

Zur Sicherung des vorgenannten Planungsziels soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Veränderungssperre gilt zunächst für zwei Jahre. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Über die Ausnahmen entscheidet der Bau- und Vergabeausschuss abschließend gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 Hauptsatzung.

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

BauGB, KVG-LSA

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

Satzungsbeschluss Bebauungsplan TH 1.1 vom 14.07.1993

**Welche Beschlüsse sind**

- a) zu ändern? keine
  - b) aufzuheben? keine
- (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: Angebote werden eingeholt**
- d) **Folgekosten in € nach Jahresscheiben:**



Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur  
Vorlagennummer: 101-2017

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Satzung über die Veränderungssperre



**Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplans TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Thalheim**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Thalheim gefasst. Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** durch das Flurstück 198/72 der Flur 3, Gemarkung Reuden (Gemarkungsgrenze Reuden/Thalheim),

**Im Osten** durch die Flurstücke 2, 3/16, 3/20, 3/22 und 42 der Flur 11, Gemarkung Wolfen entlang des Wegflurstücks 195/36 der Gemarkung Thalheim (Gemarkungsgrenze Wolfen/Thalheim),

**Im Süden** durch das Flurstück 352 der Flur 2, Gemarkung Thalheim

**Im Westen** durch eine Wegeverbindung zwischen Wolfener Straße und Flurstück 198/72 der Flur 3, Gemarkung Reuden.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Thalheim in der Flur 2:

27/3 (tw.),	100/31,
27/4 (tw.),	110/29,
31/3 (tw.),	112/30 (tw.),
32/1 (tw.),	195/36,
33/1 (tw.),	197/26,
	378

(3) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der nachfolgende Lageplan maßgebend:



### § 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine

Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung trifft der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

#### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

#### **§ 5 Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Bitterfeld-Wolfen, ...

Armin Schenk  
Oberbürgermeister

*SIEGEL*