



---

**Begründung  
zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
"Feld an der Tankstelle"  
der Stadt Böhlen**

**Entwurf**



**GFSL Clausen + Scheil**  
Gesellschaft für Freiraum-,  
Stadt- und Landschaftsplanung

Kochstr. 28  
04275 Leipzig  
Fon: 0341/6 888 000  
Fax: 0341/6 888 982  
eMail: [info@GFSL.de](mailto:info@GFSL.de)  
[www.GFSL.de](http://www.GFSL.de)

Bearbeiter: Eric Scheil  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL

Stand 18.10.2010

## **Inhaltsverzeichnis**

1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	EHEMALIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
3	ANLASS DER AUFHEBUNG	3
4	MÖGLICHE KONSEQUENZEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH NACH DER AUFHEBUNG	3
5	ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE	3
6	UMWELTBERICHT	4

## **Anlage**

Vorhaben- und Erschließungsplan „Feld an der Tankstelle“

## **1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Böhlen zwischen der Jahnstraße im Nordosten, der Bahnlinie Böhlen – Espenhain im Nordwesten und der Röthaer Straße im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Feld an der Tankstelle“ vom 21.08.1992 zu entnehmen.

## **2 EHEMALIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

Im Plangebiet sollten im wesentlichen großflächiger Einzelhandel, in Form eines Verbrauchermarktes mit 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, und Stellplätze entstehen. Diese wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan planerisch abgesichert und in geplanter Form realisiert. Die Errichtung der Grünfläche sowie des Parkplatzes auf dem benachbarten Grundstück mit Autowerkstatt im Osten des Plangebiets wurden hingegen nicht verwirklicht. Die Fläche, auf der sich die Tankstelle befand, wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

## **3 ANLASS DER AUFHEBUNG**

Bis Sommer 2005 wurde auf dem Gelände großflächiger Einzelhandel betrieben. Im Oktober 2005 wurde dieses Gewerbe abgemeldet. Verblieben ist auf einer kleinen Teilfläche des Marktes ein Getränkehandel, welcher im Dezember 2007 seinen Betriebsstandort an den Marktstandort „Pohlersfeld“ verlegte. Seit diesem Zeitpunkt steht das Gebäude des ehemaligen Verbrauchermarktes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Feld an der Tankstelle“ leer. Die Fläche ist als Sondergebietsfläche festgesetzt. Die Ansiedlung eines neuen sondergebietstypischen Einzelhandelsbetriebes soll in Nachbarschaft zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen nicht mehr erfolgen. Die ehemalige Nutzung steht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es widerspricht ebenso den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Böhlen, der die Flächen als Gewerbeflächen ausweist.

Die Stadt Böhlen beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Festsetzung eines Gewerbegebietes in den Grenzen des heutigen Satzungsgebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Feld an der Tankstelle“. Voraussetzung hierfür ist die Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Feld an der Tankstelle“.

## **4 MÖGLICHE KONSEQUENZEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH NACH DER AUFHEBUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röthaer Straße 51“ wird die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz angestrebt. Es ist kein erneuter Eingriff nötig, folglich sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Änderung der Nutzungsbestimmungen für den Geltungsbereich werden die Eigenart der Umgebung nicht beeinträchtigen, ebenso entspricht die vorhandene Bausubstanz den vorgegebenen Grenzwerten des § 13a Abs.1 Nr.1, so dass ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden kann.

## **5 ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE**

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine Wertminderung des Grundstückes ein, kann der Eigentümer nach § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese bemisst sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert in Folge der Aufhebung oder Änderung. Nach Ablauf der 7-Jahresfrist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht werden.

Weil die Grundlage zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Beendigung des Handelsbetriebes nicht mehr gegeben ist, soll die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung kann der Vorhabensträger nach § 12 Abs. 6 keinen Schadensersatzanspruch geltend machen.

## **6 UMWELTBERICHT**

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Feld an der Tankstelle“ erfolgt gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 als Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).