

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/014/2019/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	05.02.2019				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	21.02.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	28.02.2019				
Stadtbezirksbeirat Alten, West, Zoberberg	öffentlich	05.03.2019				
Stadtrat	öffentlich	13.03.2019				

Titel:

Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 - Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, Stadtbezirk West

Beschluss:

Die in der Anlage 3 beigefügte Satzung über die Verlängerung der am 28. März 2018 beschlossenen (BV/420/2017/III-61) und am 1. April 2018 in Kraft getretenen Veränderungssperre wird zur Absicherung des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 14 und 16 i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 vom 25. März 2015 (BV/039/2015/VI-61) Beschluss über die Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, Stadtbezirk West, innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 vom 28. Februar 2018 (BV/420/2017/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	Die Satzung über die Verlängerung Veränderungssperre ist ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung

	ist auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hinzuweisen.
--	--

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	W 03
Kultur, Freizeit und Sport	☐	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	S 02
Handel und Versorgung	☒	H 01, H 02, H 08
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Maßnahmen der Stadt zur Umsetzung der Satzung bzw. Kosten, die infolge der Verlängerung der Satzung auf die Stadt zukommen können, sind durch die Satzung bzw. durch Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung ursächlich nicht zu erwarten.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll zur Absicherung des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ die Geltungsdauer der Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite um ein Jahr verlängert werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Stadtrat hat am 28. Februar 2018 zur Absicherung des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplans Nr. 101, Teilgebiet D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, TG D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen (BV/420/2017/III-61). Sie gilt für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite im Stadtbezirk West (s. Anlage 2). Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 31. März 2018. Sie trat am 1. April 2018 in Kraft.

Inzwischen sind die Vorarbeiten für den Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes abgeschlossen worden. In Kürze sollen daran die Bürger, die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Auf die entsprechende Beschlussvorlage (BV/012/2019/III-61) der Verwaltung wird hiermit verwiesen.

Die am 1. April 2018 in Kraft getretene Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre musste zwischenzeitlich im Wesentlichen für die Ermittlung der privaten Belange gemeinsam mit den Eigentümern verwendet werden. Aus allen im Geltungsbereich erteilten Baugenehmigungen und Nutzungsrechten waren die notwendigen Rückschlüsse für das Bauleitplanverfahren zu ziehen. Entsprechend fanden mehrere Gespräche und weitere Abstimmungen mit den Eigentümern statt. Dieser Prozess war sehr aufwendig und führte erst jetzt zu einem Planstand, der in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegeben werden kann. Angesichts des nun erreichten Verfahrensstandes, der Dauer der noch erforderlichen Verfahrensschritte und der Komplexität der Aufgabenstellung für den Änderungsbebauungsplan besteht aber das Erfordernis, die rechtlichen Möglichkeiten der Verlängerung in Anspruch zu nehmen.

Anlassgebend ist zudem der besondere Umstand, dass die Dauer der Sperrwirkung der Veränderungssperre im Einzelfall für das in der Anlage 2 enthaltene Grundstück (Flurstück 1355/94, Gem. 1809, Flur 10) mit den Gebäuden des Multipolster- und ALDI-Lebensmittelmarktes sowie des Kaufland-Marktes nicht die üblichen zwei Jahre beträgt. Denn bereits vor Inkrafttreten der Veränderungssperre sind für das Grundstück fünf Bauvoranfragen gestellt worden, die durch die dem antragstellenden Grundstückseigentümer am 21. September 2017 zugestellten Bescheide zurückgestellt worden sind.

Die Bestimmungen zum Erlass einer Veränderungssperre besagen, dass die Dauer der Zurückstellung auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre für das betroffene Grundstück anzurechnen ist. Maßgebend für die Berechnung ist die Zeit ab dem Tag nach der Zustellung des entsprechenden Bescheides bis zum Tage der Bekanntmachung der Veränderungssperre. Die Sperrwirkung für das Grundstück der fünf Bauvoranfragen endet somit bereits am 21. September 2019; mithin 193 Tage vor Ablauf der Veränderungssperre.

Da ein Satzungsbeschluss über den Änderungsbebauungsplan vor Auslaufen der Sperrwirkung der Veränderungssperre nicht zu erwarten ist, besteht das Sicherheitsbedürfnis für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 101 D/D1 weiterhin fort. Deshalb ist eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um

ein Jahr gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erforderlich. Die Folge ist, dass damit auch der Fristablauf für die Sperrwirkung für das Grundstück der fünf Bauvoranfragen um ein weiteres Jahr verlängert wird.

Der Stadtrat folgt deshalb der Empfehlung der Verwaltung, die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.

Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt

Mit dieser Beschlussvorlage soll das Aufstellungsverfahren für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ weiterhin gesichert werden.

Zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes gehört insbesondere die Umsetzung des Zentrenkonzeptes mit der Entwicklung eines an der Mannheimer Straße zu entwickelnden Fachmarktstandortes und der Reglementierung zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und integrierter Nahversorgungslagen.

Erläuterung des Beschlusspunktes

Der Beschlusspunkt bestimmt die Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, Stadtbezirk West, innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße" als Satzung. Die Satzung über die Verlängerung ist öffentlich bekannt zu machen.

Weiterer Verfahrensablauf

Nächster Verfahrensschritt ist die Bekanntmachung der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, Stadtbezirk West, innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße".

Sie tritt nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau in Kraft.

Anlage 2 Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, Stadtbezirk West, innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"

Anlage 3 Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich südlich der Schlagbreite, Stadtbezirk West, innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"