

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/162/2008/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt Hr. Schmidt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	28.04.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	06.05.2008				
Stadtrat	öffentlich	04.06.2008				

### **Titel:**

Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr 104-B Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße"

### **Beschlussvorschlag:**

Satzung über die Veränderungssperre der Stadt Dessau-Roßlau für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Dessau-Roßlau – Köthen, Hühnefeldstraße, Köthener Straße und „Junkers-Gewerbepark“ in Dessau – Alten (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104 B „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“)

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Februar 2008 (GVBl. LSA S. 40, 46) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Zu sichernde Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat in ihrer Sitzung am 07.10.1992 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ (Beschl.-Nr. 381/92) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 30.10.1992 amtlich bekannt gemacht. Für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre angeordnet.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Alten	Flur 1	Flurstücke 19, 37/1, 37/2, 39, 40, 2102, 2105, 2106, 2107, 2314 (anteilig), 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324 (anteilig), 2325, 2326 (anteilig), 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 45/3, 48/1 (anteilig), 77/2, 77/4
	Flur 2	118/1, 128/1, 128/2, 129, 130, 131, 132/2, 132/3, 132/4, 138/1, 144/9, 144/14, 144/15, 144/16, 144/17, 144/18, 146/1, 146/2, 147/1, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155; 156, 158, 159/1, 159/2, 160/2, 160/3, 160/4, 161/1, 161/2, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 166, 167, 168, 169/1, 169/2, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 1290, 1291, 1292

Zur Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre wird der Satzung ein entsprechender Übersichtsplan beigelegt.

Die Satzung mit Übersichtsplan und Begründung liegt im technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege bereit. Sie können während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden.

## § 3

### Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen des Einzelhandels zum Inhalt haben, nicht durchgeführt werden. Einzelhandel ist der Verkauf von Waren an den Letztverbraucher. Einzelhandel liegt auch vor, wenn an Gewerbetreibende betriebsfremde Waren zur privaten Lebensführung verkauft werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4

### Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung tritt mit dem Tag außer Kraft, an dem der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 104 B rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Stadt Dessau-Roßlau, den

Oberbürgermeister

Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von in § 214 BauGB bezeichneten Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen nach dem BauGB und die Fristen für die Geltendmachung der Verletzung dieser Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen. Hinzuweisen ist auch darauf, dass bei Eintritt der in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eine Entschädigung durch den Entschädigungsberechtigten nach § 18 Abs. 2 BauGB verlangt werden kann und der Entschädigungsberechtigte die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen kann, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. In der Bekanntmachung ist auch auf die Erlöschensfrist nach § 18 Abs. 3 BauGB hinzuweisen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 14 und 16 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Begründung:**

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 104 B „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ gibt es Bestrebungen, einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Dieser unerwünschte Umnutzungsprozess ist auf Grundlage des Planstandes zum Bebauungsplan und zum in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht hinreichend abzuwehren.

Um aber ein ungesteuertes, über den bereits vorhandenen Bestand hinausgehendes Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in das Gebiet zu verhindern, hat der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dessau am 20. Mai 2002 beschlossen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 B zur Stärkung und Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt den Einzelhandel auszuschließen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll u.a. die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich durch die Kopplung an produzierende Betriebe gesteuert und die Inhalte des Planes an die Ziele des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau angepasst werden.

Im Gebiet der Stadt Dessau-Roßlau ist nach wie vor der Trend der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Lebens- und Nahrungsmittelbereich sowie mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb integrierter Lagen zu verzeichnen. Durch die gestiegene Mobilität weiter Teile ihrer Kundschaft müssen sich Einzelhandelsbetriebe bei der Realisierung ihrer geänderten Ansprüche nicht mehr auf die zentralen Bereiche der Stadt beschränken. Sie suchen ihre Standorte in Gewerbegebieten am Stadtrand mit stark frequentierten Straßen und sind in der Lage, auf gleicher Fläche deutlich höhere Renditen zu erwirtschaften als andere Gewerbebetriebe und wohnungsnaher Versorger. Bei einer Entwicklung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort werden somit auf Dauer steigende Grundstückspreise und ein über das Gebiet hinausgehender Verdrängungswettbewerb erwartet.

Der Schutz und die Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist aber ein übergeordnetes Ziel, zu dem sich die Stadt Dessau-Roßlau mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens und der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verpflichtet fühlt.

Eine allgemeine Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente ist daher für diesen nicht integrierten, vorwiegend auf Autokunden ausgerichteten Standort abzulehnen. Das Plangebiet befindet sich direkt an der Bundesstraße B 185 und kann daher nicht überwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen. Bestehende verbrauchernahe Versorgungsstrukturen und geeignete Standorte für zentrenrelevante Sortimente befinden sich unweit vom Plangebiet im „Junkers-Gewerbepark“ und in der Ellerbreite im Wohngebiet Zoberberg. Diese Standorte gelten als aktuelle Schwerpunkträume für die Einzelhandelsentwicklung und müssen nachhaltig gesichert und vor der Konkurrenz dezentraler Standorte geschützt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde deren Entwicklung und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung schwächen.

Gestützt wird diese Annahme auch von dem allgemein zu beobachtenden Trend der Lebensmittelmärkte, eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zu haben. Aus der Nähe des für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Standorts auf dem ehemaligen Heizwerkgelände zum Wohngebiet Zoberberg ist zu schlussfolgern, dass er mit seinem Sortiment gerade auch auf die Kundschaft dieses zentralen Versorgungsbereichs abzielt, deren Kaufkraft schon wegen der sozialen Zusammensetzung der dortigen Bevölkerung „nicht beliebig vermehrbar ist“. Angesichts dieser Zusammenhänge ist eine Schlussfolgerung, dass ein Lebensmittelmarkt im Plangebiet - auch gemessen an den Maßstäben des § 34 Abs. 3 BauGB - nicht zu begründen ist, gerechtfertigt.

Ohnehin stünde mit der Zulassung des Lebensmittelmarktes zu befürchten, dass eine unterschiedliche, d.h. vom Einzelhandelsgutachten abweichende Handhabung einzelner Standorte oder eine etwas nachlässigere Handhabung des Gutachtens in einzelnen Stadtgebieten zu Rechtsproblemen führt. Eine Zustimmung zur Errichtung des Lebensmittelmarktes würde unweigerlich weitere Fälle nach sich ziehen. Die Kraft der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens als Basis für die Entwicklung einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung als eine wichtige Triebfeder unserer Stadtentwicklung würde damit gegenüber diesen Fällen an Substanz verlieren. Dies ist so nicht gewollt.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung oben genannter Ziele zu schaffen, muss für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen werden.

## **Anlage 2:**

Übersichtsplan mit Geltungsbereich der Veränderungssperre