

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/442/2008/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.11.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	18.11.2008				
Stadtrat	öffentlich	10.12.2008				

Titel:

Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast"

Beschlussvorschlag:

1. Folgende Satzung wird beschlossen:

**Satzung der Stadt Dessau-Roßlau vom über die
Veränderungssperre
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 "Kristallpalast"**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in der Sitzung amaufgrund von § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Februar 2008 (GVBl. LSA S. 40)) und aufgrund der §§ 14 und 16 i.V.m 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat ambeschlossen, dass für das in § 2 bezeichnete Gebiet der Bebauungsplan Nr. 214 "Kristallpalast" aufgestellt werden soll. Zur Sicherung der Planung wird für dieses Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 "Kristallpalast". Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Katasterauszug, der Teil der Satzung über die Veränderungssperre ist.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 3473, 3471/1, 10583 und 8696,
- im Osten durch das Flurstück 8694,
- im Süden durch das Flurstück 3628/5 (Rabestraße) und
- im Westen durch das Flurstück 10234 (Zerbster Straße).

Alle Flurstücke sind in der Gemarkung Dessau, Flur 23 gelegen.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

- 1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet nach § 2 dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt werden
oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken
und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- 2) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- 3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre entsprechend § 2 betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

Stadt Dessau-Roßlau , den

Oberbürgermeister

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 Abs. 1 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hinzuweisen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 14, 16 und 17 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	keine
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

keine Angaben

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:

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 "Kristallpalast" beschlossen. Anlass für die notwendige Planaufstellung ist die konkrete Absicht der Revitalisierung des Kristallpalastes als Kongress- und Kulturzentrum.

Dieses Kongress- und Kulturzentrum ist allein nach § 34 BauGB in seinem baulichen Umfang nicht zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplans sind folgende Planziele angestrebt:

- Sicherung der vollständigen Bebaubarkeit des Grundstücks des Kristallpalastes, die durch alleinigen Bestandsschutz – sowohl nutzungsseitig als auch baulich – nicht mehr gegeben sind.
- Festschreibung der Nutzung für ein Kongress- und Kulturzentrum,
- Einbeziehung der Ausfahrt des Parkhauses zur Rabestraße zur Klärung der verkehrlichen Erschließung über die Rabestraße und die Zerbster Straße, ggf. Überplanung der im VE-Plan Nr. 36 "Parkhaus Teichstraße" festgesetzten Ein- und Ausfahrt
- Festsetzungen zum Lärmschutz nach gutachterlicher Prüfung der Lärmsituation und ihrer Veränderung durch das Kongress- und Kulturzentrum.

Infolge der Tatsache, dass bis zur Planreife des Bebauungsplans Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist nicht sichergestellt, dass Vorhaben auf dem Grundstück des Kristallpalasts oder seiner direkten Nachbarschaft derart umgenutzt und bebaut werden können, dass die Etablierung des geplanten Kongress- und Kulturzentrums unmöglich wird.

Insofern gilt es, öffentliche Belange gegenüber denen der Eigentümer durchzusetzen, speziell gegen Vermarktungsabsichten zum Grundstück des Kristallpalasts zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes.

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Somit ist davon auszugehen, dass die Geltungsdauer der Veränderungssperre bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes soll in Kürze beschlossen werden. Der Satzungsbeschluss ist für Ende 2009 geplant.

Da sowohl die Beseitigung von baulichen Anlagen als auch die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, die keiner Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigepflicht unterliegen, zur Beeinträchtigung der Planung führen können, ist es zur Sicherung der Planung erforderlich, die Veränderungssperre zu beschließen.

Anlage 2: Übersichtsplan