

## Vorlage

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | <b>DR/BV/038/2009/VI-61</b>     |
| Einreicher:      | Stadtplanungsamt<br>Frau Gelies |

| Beratungsfolge                             | Status           | Termin     | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--------------------------------------------|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters      | nicht öffentlich | 09.02.2009 |     |       |            |             |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich       | 26.02.2009 |     |       |            |             |
| Stadtrat                                   | öffentlich       | 11.03.2009 |     |       |            |             |

### **Titel:**

Satzung über die Veränderungssperre für den B-Plan 215 "Am Friedhof III"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Folgende Satzung wird beschlossen:

#### **Satzung der Stadt Dessau-Roßlau vom ..... über die Veränderungssperre Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 "Friedhof III"**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in der Sitzung am ..... aufgrund 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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3081) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Zu sichernde Planung**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am ..... beschlossen, dass für das in § 2 bezeichnete Gebiet der Bebauungsplan Nr. 215 "Friedhof III" 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. 215 "Friedhof III". Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der beigefügten Karte, der Teil der Satzung über die Veränderungssperre ist.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Dessau, Flur 49, 50 und 54 und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 8976 (Ehrenfriedhof und Krematorium) und 6213/2 in der Flur 49,
- im Osten durch das Flurstück 6238/2 (öffentlicher Fußweg) in der Flur 50,
- im Süden durch die Flurstücke 10440 und 6206/7 in der Flur 49 und Flurstück 10443 in der Flur 54 (alles Ludwigshafener Straße) und
- im Westen durch das Flurstück 6312/2 in der Flur 54 (Heidestraße).

### § 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 anzeigepflichtig 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: | Aufstellungsbeschluss |
| 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:**

### **Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 "Friedhof III" beschlossen.

Mit dem Beschluss zum Entwurf des Zentrenkonzepts für die Stadt Dessau-Roßlau hat die Verwaltung bereits einen auf den Stadtentwicklungskonzepten von Dessau und Roßlau sowie dem beschlossenen Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau basierenden Leitfaden für das Verwaltungshandeln an die Hand bekommen. Nun ist es bei Bedarf Aufgabe der Verwaltung, die dort ausgesprochenen Empfehlungen durch entsprechendes Handeln abzusichern.

Die Verwaltung hält es aufgrund einer Bauvoranfrage nunmehr für geboten, zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzepts an dieser Stelle planerisch tätig zu werden und die Planung durch eine Veränderungssperre zu sichern.

Anlass dafür bietet eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Lebensmitteldiscount-Marktes auf dem Areal der ehemaligen Friedhofsgärtnerei mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die geplante Ansiedlung verstößt eklatant gegen die im Zentrenkonzept aufgestellte Zentrenstruktur, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten – wie hier beantragt – nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Andernfalls ist eine massive Gefährdung des hier in erster Linie betroffenen zentralen Versorgungsbereichs „Heidestraße/Augustenstraße“ zu erwarten. Insofern gilt es, öffentliche Belange gegenüber denen der Eigentümer durchzusetzen, speziell gegen Vermarktungsabsichten zum Grundstück der ehemaligen Friedhofsgärtnerei zur Ansiedlung eines Discount-Marktes.

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

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**