

## Vorlage

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | <b>DR/BV/175/2009/VI-61</b> |
| Einreicher:      | Stadtplanungsamt            |

| Beratungsfolge                             | Status           | Termin     | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--------------------------------------------|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters      | nicht öffentlich | 04.05.2009 |     |       |            |             |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich       | 19.05.2009 |     |       |            |             |
| Stadtrat                                   | öffentlich       | 10.06.2009 |     |       |            |             |

### Titel:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 174 "Kreuzbergstraße"

### Beschlussvorschlag:

1. Folgende Satzung wird beschlossen:

**Satzung der Stadt Dessau-Roßlau vom .....  
über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes Nr. 174 "Kreuzbergstraße"**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat 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, 46) und des § 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 20.06.2007 beschlossen, für das in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellte Gebiet an der „Kreuzbergstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen (BV/166/2007/VI-61). Zur Sicherung der Planung ist am

20.06.2007 unter der Beschluss-Nr. BV/167/2007/VI-61 beschlossen worden, für dieses Gebiet eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre ist mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 28. Juli 2007 über das Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 01/2007 in Kraft getreten.

Zur weiteren Sicherung der Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr erlassen.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Verlängerung der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ mit den folgenden Flurstücken:

- Gemarkung Törten, Flur 25, Flurstücke 1673/6, 1673/8,
- Gemarkung Törten, Flur 26, Flurstücke 1385, 1386, 1387/1, 1388/1, 1389/1, 1389/3, 1390, 1391, 1392, 1393/1, 1393/3, 1394/4, 1394/7, 1394/8, 1395, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, dargestellt.

## **§ 3**

### **Rechtswirkung der Verlängerung der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Verlängerung der Veränderungssperre betroffenen Gebiet nach § 2 dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.

Ausdrücklich von der Veränderungssperre ausgenommen sind alle Vorhaben, die nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben und Großhandelsbetrieben zum Ziel haben.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von den Bestimmungen dieser Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Satzung der Verlängerung der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4

### Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, frühestens jedoch vom Tage des Fristablaufs der seit dem 29.07.2007 rechtswirksamen Veränderungssperre, in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr, vom Tage des Fristablaufs der seit dem 29.07.2007 rechtswirksamen Veränderungssperre gerechnet, außer Kraft.

Stadt Dessau-Roßlau, den

Oberbürgermeister

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre 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 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hinzuweisen.

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| Gesetzliche Grundlagen:                           | §§ 17 und 18 BauGB |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | -                  |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:    | -                  |
| Hinweise zur Veröffentlichung:                    | -                  |

**Finanzbedarf/Finanzierung:**

keine Angaben

**Zusammenfassung/ Fazit:**

**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 hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. Juni 2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 174 „Kreuzbergstraße“ aufzustellen. Zeitgleich wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen.

Kern der Entscheidung des Stadtrates war anlässlich einer gestellten Bauvoranfrage abzuwägen, ob im Planbereich ein weiterer Discounter errichtet werden soll, oder ob es gerechtfertigt ist, mit dem Entschluss, die zentralen Versorgungsbereiche unserer Stadt durch Aufstellung eines Zentrenkonzeptes zu erfassen, zu stärken und zu entwickeln, den Bereich grundsätzlich städtebaulich neu zu ordnen. Denn einerseits nimmt der Planbereich derzeit Nahversorgungsfunktionen wahr, andererseits stellt er mit Blick auf den Gebäudebestand und die darin ausgeübten Nutzungen, die von Handel über Gewerbe bis zum Wohnen reichen, ein Gebiet dar, das von komplizierten nachbarschaftlichen Verhältnissen und Nutzungsansprüchen geprägt ist.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Dessau seinerzeit entschlossen, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erstens den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen und zweitens mit Blick auf die mittlerweile erfasste und gebilligte Zentrenhierarchie den Einzelhandel im Gebiet durch Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung zu steuern.

Im Kern geht es dabei um die Abwägung, ob und in welchem Grade dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel eingeräumt werden sollen und wie im Hinblick auf die Erneuerung von Gebäuden und Nutzungsänderungen die Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Gebiet gewahrt werden können.

Dabei soll geprüft werden, ob es gerechtfertigt ist, den bestehenden Einzelhandelsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Mit dem Zentrenkonzept, das die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Änderungen durchlaufen hat, werden nun für die Abwägung der Planung klare Vorgaben, insbesondere im Hinblick auf die räumlichen Grenzen des Einzelhandels gemacht. Diese durch die kommunalpolitischen Gremien bestätigten Vorgaben zielen auf die planungsrechtliche Absicherung eines Nahversorgungszentrums ab, welches im Hinblick auf die Anzahl und Häufung der dortigen Einzelhandelsbetriebe in die Zentrenhierarchie der Stadt Dessau-Roßlau einzuordnen ist. Dabei geht es im Wesentlichen auch um die Zielstellung, andere Nahversorgungszentren (Heidestraße / Österreichviertel und Kreuzbergstraße) nicht in ihrer Funktion und Substanz zu schwächen.

Dies dient der Vermeidung eines grobmaschigen Nah- und Grundversorgungsnetzes in den Stadtteilen Süd, Törten und Haideburg, welches insbesondere in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen benachteiligen würde.

Mit der Beschlussfassung über die Verlängerung der Veränderungssperre kann diesem Ziel durch Vorbereitung und Durchführung der Planoffenlage in der 2. Jahreshälfte Rechnung getragen werden.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Von der Verlängerung der Veränderungssperre Abstand zu nehmen, hätte zur Folge, dass über die o.a. Bauvoranfrage zum Zwecke der Errichtung eines weiteren Discounters nach § 34 BauGB entschieden werden müsste.

Die Weiterentwicklung in Rechtsprechung und Schrifttum zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hat in jüngster Zeit aber deutlich gemacht, dass die Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel, möglichst vielen Verbrauchern ein kompaktes und zugleich relativ wohnungsnahes Nah- und Grundversorgungsangebot zu ermöglichen, nur durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu gewährleisten ist.

Da die Planung noch nicht abgeschlossen ist, ist es geboten die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern. Das ist notwendig, weil die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Gebiet eine sorgfältige, detaillierte und das Gebiet weit übergreifende Bestandsaufnahme erfordert. Da die Entwicklungen im Einzelhandel als ein Ergebnis unternehmerischer Strategien zur Standortoptimierung und letztlich zur Gewinnmaximierung mit den räumlichen und städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Dessau-Roßlau in den zurückliegenden Jahren vielfach nicht im Einklang stehen, ist diese Bestandsaufnahme auch im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung von komplexer Natur und äußerst zweitaufwendig. Mit dem Beschluss des Zentrenkonzeptes steht dieser Schritt der Planung kurz vor seinem Abschluss.

Ein Absehen von dieser Vorgehensweise hätte den Planungszeitraum auch nicht wesentlich verkürzen können. Denn die städtebauliche Problematik der Planung muss in einem räumlichen Gesamtzusammenhang mit anderen Nahversorgungsstandorten und deren Einzugsbereichen gesehen werden. Die dortigen städtebaulichen Absichten müssen mit Blick auf die vorliegenden Absichten aufeinander abgestimmt sein. Dies ist ein besonderer städtebaulicher Grund zur Rechtfertigung des entsprechend langen Planungszeitraums, somit ein besonderer Umstand, der es eben erfordert, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zu verlängern.

Ein weiterer besonderer Umstand ist, dass die Planung einen außergewöhnlichen Schwierigkeitsgrad besitzt, da mit ihr rechtliches Neuland betreten werden soll. Es sind wesentliche rechtliche Zweifelsfragen hinsichtlich der Zulässigkeit der Festsetzungen zum Einzelhandel zu bewältigen und zu überprüfen, da sich hier neuartige Planungsprobleme darstellen. Diese Planung hebt sich somit materiellrechtlich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich ab.

Durch die Verlängerung der Veränderungssperre wird kein Eigentümer der im Planbereich gelegenen Flächen übergebührend benachteiligt. Denn auch künftig fallen im Zeitraum der Geltung der Veränderungssperre Vorhaben, die nicht den Einzel- oder Großhandel zum Gegenstand haben, nicht unter den Zustimmungsvorbehalt der kommunalpolitischen Gremien.

Anlage:        Lageplan mit Geltungsbereich der Verlängerung der  
Veränderungssperre