

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/250/2010/VI-61</b>
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	26.07.2010				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	12.08.2010				
Stadtrat	öffentlich	15.09.2010				

### **Titel:**

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel", 1. Änderung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Folgende Satzung wird beschlossen:

**Satzung der Stadt Dessau-Roßlau vom ..... über die Verlängerung der Veränderungssperre für Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“**

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-Roßlau hat am 14.06.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“ in der Anlage näher bezeichnete Gebiet beschlossen (BV/167/2006/VI-61). Zur Sicherung dieser Planung ist am 26.08.2008 unter der Beschluss-Nr. BV/306/2008/VI-61 beschlossen worden, für dieses Gebiet eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre ist mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 27. September 2008 über das Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 10/2008 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 das Teilgebiet von dem eingeschränkten Gewerbegebiet und das Mischgebiet des in § 1 benannten Änderungsbereiches der wie folgt abgegrenzt ist:

- im Norden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10553 und 10464 in der Flur 14 und deren Verlängerung bis zum Koordinatenpunkt 1
- im Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10464 in der Flur 14 beginnend ab dem Koordinatenpunkt 1 in südliche Richtung verlaufend und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1911 in der Flur 14
- im Süden: südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10553, 1907/7, 1908, 1907/9 und deren geradliniger Verlängerung in östliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1911
- im Westen: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10553.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Dessau.

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 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 Verkaufs- und Ausstellungsflächen 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 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 ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, frühestens jedoch vom Tage des Fristablaufes der seit dem 28.09.2008 rechtswirksamen Veränderungssperre, 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 nach Ablauf von einem Jahr, vom Tage des Fristablaufes der seit dem 28.09.2008 rechtswirksamen Veränderungssperre gerechnet.

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:	§§ 14, 17 und 18 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/306/2008/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 14.06.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“ beschlossen.

Ursache für die notwendige Änderung ist die konkrete Gefahr, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes für die Teile des Plangebietes nördlich der Humperdinckstraße nicht mehr erreicht werden können.

Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 und seiner 1. Änderung ist die Ansiedlung von Verwaltungs- und Dienstleistungsbetrieben. So bietet sich das eingeschränkte Gewerbegebiet im Zusammenhang mit dem Umweltbundesamt als Ansiedlungsfläche für funktionell ergänzende Einrichtungen an. Auch durch das Umweltbundesamt wurden mittelfristig Entwicklungschancen für ein Umweltkompetenzzentrum im Bereich Bau- und Umwelttechnik gesehen.

Mittlerweile wurde seitens des Eigentümers ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 151 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche vermarktet. Die darauf folgende Errichtung eines Discount-Marktes führte dazu, dass ca. 40 % der Gewerbegebietsfläche belegt und nur noch begrenzt Flächen für gewerbliche Nutzung verfügbar sind.

Aufgrund der günstigen Lage dieser noch freien Flächen, direkt an der neuen Stadteinfahrt, besteht insbesondere von Discount-Märkten nach wie vor ein großes Interesse zur Ansiedlung. Ausdruck hierfür sind häufige Anfragen, und seitens des Eigentümers besteht ein hohes Bodenverwertungsinteresse.

Dieses steht klar im Widerspruch zu den Planzielen des B-Plans Nr. 151 und dessen 1. Änderung.

Besonders im Zusammenhang mit dem Zentrenkonzept, das am 10.06.2009 vom Stadtrat beschlossen wurde, in dem die zentralen Versorgungsbereiche klar definiert werden, wird der Widerspruch deutlich.

Im Zentrenkonzept werden 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 der zentralen Versorgungsbereiche besonders im Hinblick auf die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung in der Stadt Dessau-Roßlau ab.

Insofern gilt es, öffentliche Belange gegenüber denen der Eigentümer durchzusetzen, speziell gegen Vermarktungsabsichten für das entwidmete Bahngelände zur Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes, was dem Ziel des Bebauungsplanes Nr. 151 und seiner 1. Änderung wie auch des Zentrenkonzeptes widerspricht.

Deshalb wurde im Jahr 2008 eine Veränderungssperre beschlossen.

Für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 151 hat das Beteiligungsverfahren

gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Von den eingegangenen Stellungnahmen hat eine das Ziel, auf dem für die o. g. Ziele gesicherten Gelände eine uneingeschränkte Vermarktung, besonders im Hinblick auf zentrenrelevanten Einzelhandel, durchzusetzen.

Diese Vermarktungsabsichten des Eigentümers stehen den dortigen städtebaulichen Zielen entgegen.

Da sich die Stadt hier besonders eingehend mit den widerstreitenden Interessen auseinandersetzen muss, kann somit die Planung zur 1. Änderung noch nicht abgeschlossen werden. Daher ist geboten, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zu verlängern.

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, ansonsten jedoch üblicherweise Bestandteil einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 BauGB sind, fallen nicht unter die Wirkung dieser Veränderungssperre. Abrissarbeiten oder wertsteigernde Veränderungen führen nicht zur Verschärfung des Konflikts, der Auslöser der konkreten Veränderungssperre ist.

Da das Sicherungsziel der Veränderungssperre in der Unterbindung der Ansiedlung Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment besteht, die allgemeine Entwicklung des Gebietes aber nicht über Gebühr behindert werden soll, wurden Vorhaben, die nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen zum Ziel haben, von der Veränderungssperre freigestellt.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Von der Verlängerung der Veränderungssperre Abstand zu nehmen hätte zur Folge, die Potenziale der Flächen im Sinne der Planungsziele, d. h. eine dem Umweltbundesamt zuträgliche Ergänzung, erheblich zu gefährden.

**Anlage 2:** Lageplan mit Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre