

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/011/2011/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Frau Gelies

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	31.01.2011				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	15.02.2011				
Stadtrat	öffentlich	02.03.2011				

Titel:

Veränderungssperre für den Teilbereich "Am Friedhof III" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" / Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 215 "Am Friedhof III"

Beschlussvorschlag:

1. Folgende Satzung wird beschlossen:

Satzung der Stadt Dessau-Roßlau vom über die Veränderungssperre für den Teilbereich "Am Friedhof III" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in der Sitzung am aufgrund von § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA1993, S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 406) 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 10.06.2009 die Aufstellung des gemeindeweiten Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" für das in der Anlage 2 näher bezeichnete Gebiet beschlossen (BV/162/2009/VI-61).

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet "Am Friedhof III" eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den mit "Am Friedhof III" und im Folgenden näher bezeichneten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche".

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 Veränderungen 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 die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hinzuweisen.
3. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 215 „Am Friedhof III“ ist einzustellen. Der Aufstellungsbeschluss vom 11. März 2009 (BV/038/2009/VI-61) wird aufgehoben. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 14, 16 und 17 BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss BP 215 (BV/038/2009/VI-61) Satzungsbeschluss Veränderungssperre zum BP 215 (BV/038/2009/VI-61) Beschluss über das Zentrenkonzept (BV/163/2009/VI-61) Aufstellungsbeschluss BP 216 (BV/162/2009/VI-61) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf BP 216 (BV/251/2010/VI-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	keine
Hinweise zur Veröffentlichung:	keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

keine Angaben

Zusammenfassung/ Fazit:

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-Roßlau hat am 10. Juni 2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" gefasst. Der Bebauungsplan hat mittlerweile die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchlaufen und befindet sich derzeit im Prozess der Vorbereitung der Abwägung durch den Stadtrat. Im laufenden Jahr 2011 ist mit den Abwägungs- und Satzungsbeschlüssen zum Bebauungsplan zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216 überplant vollständig den am 11. März 2009 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 215 "Am Friedhof III". Aus folgenden Gründen kann vom Bebauungsplan Nr. 215 Abstand genommen und das dazu eingeleitete Verfahren eingestellt werden:

1. Beide Verfahren dienen der Umsetzung des am 10. Juni 2009 beschlossenen Zentrenkonzeptes. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 215 können daher vollinhaltlich durch den Bebauungsplan Nr. 216 übernommen werden.
2. Da der gemeindeweite Bebauungsplan Nr. 216 auch alle Bereiche der Stadt erfasst, innerhalb derer die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (Innenbereich) zu beurteilen ist, ist der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 215 bereits jetzt davon erfasst.
3. Beide Bebauungspläne werden in Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Insofern wurden die Regelungen des § 13 BauGB durch das Vorantreiben des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 216 bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 mit angewandt.

Der Beschluss über die Veränderungssperre ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (Juni 2009) über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" wurde bewusst aus verfahrensökonomischen Gründen auf eine gemeindeweite Veränderungssperre verzichtet. Nur lokal begrenzt sollte bei Vorliegen eines Sicherungsbedürfnisses reagiert werden.
2. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 215 "Am Friedhof III" ist aber bereits zuvor durch eine Veränderungssperre gesichert worden. Anlass dazu gaben immer wiederkehrende Anträge und Anfragen zur Errichtung von Lebensmittel-Discountmärkten. Anhaltspunkte dafür, dass der Standort aus dem Fokus von Ansiedlungswilligen gerückt ist, sind nicht erkennbar. Die letzte Bauvoranfrage wurde auf der Grundlage der am 11. März 2009 beschlossenen Veränderungssperre zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 215 "Am Friedhof III" abschlägig beschieden.
3. Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 215 „Am Friedhof III“ tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Einstellung des Aufstellungsverfahrens außer Kraft.
4. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 216 nimmt aufgabenbedingt noch einen gewissen Zeitraum in Anspruch. Die bisherigen Ergebnisse bestätigen, dass eine sachgerechte Abwägung der von der Planung berührten Belange äußerst arbeits- und zeitintensiv ist. Nirgendwo sonst sind die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau, der Investoren, der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit so umfassend berührt.
5. Ein Lebensmittel-Discountmarkt am „Friedhof III“ würde augenfällig gegen die im Zentrenkonzept aufgestellte Zentrenstruktur verstoßen, wonach kleinflächiger, aber dennoch

strukturprägender Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dessau-Roßlau angesiedelt werden soll. Das Areal am Friedhof III gehört nicht dazu.

6. Mit einem Lebensmittel-Discountmarkt am „Friedhof III“ droht eine Beeinträchtigung des hier in erster Linie betroffenen zentralen Versorgungsbereichs "Heidestraße/Augustenstraße". Der Schutz und der Erhalt dieses zentralen Versorgungsbereiches dient der Entwicklung eines ausgewogenen und bedarfsgerechten Nah- und Grundversorgungsnetzes in den Stadtteilen Süd, Törten und Haideburg.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen deshalb nicht.

Anlage 2:

Übersichtsplan