

Vorlage

| | |
|------------------|--|
| Drucksachen-Nr.: | DR/BV/406/2012/VI-61 |
| Einreicher: | Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 17.12.2012 | | | | |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt | öffentlich | 15.01.2013 | | | | |
| Stadtrat | öffentlich | 30.01.2013 | | | | |

Titel:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Teilbereich "Am Friedhof III" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche".
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

| | |
|---|---|
| Gesetzliche Grundlagen: | § 14, 16 und 17 BauGB |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | <p><u>BV/037/2009/VI-61</u> Aufstellungsbeschluss BP 215 "Am Friedhof III" - Stadtrat 11.03.2009</p> <p><u>BV/038/2009/VI-61</u> - Satzungsbeschluss Veränderungssperre zum BP 215 - Stadtrat 11.03.2009</p> <p><u>BV/163/2009/VI-61</u> - Beschluss über das Zentrenkonzept - Stadtrat 10.06.2009</p> <p><u>BV/162/2009/VI-61</u> - Aufstellungsbeschluss BP 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" - Stadtrat 10.06.2009</p> <p><u>BV/251/2010/VI-61</u> - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf BP 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" - Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt 12.08.2010</p> <p><u>BV/011/2011/VI-61</u> - Veränderungssperre für den Teilbereich "Am Friedhof III" im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"</p> |

| | |
|--|---|
| | / Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungs-plan Nr. 215 "Am Friedhof III" - Stadtrat 02.03.2011 |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | keine |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | 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. |

Relevanz mit Leitbild

| Handlungsfeld | | Ziel-Nummer |
|---|-------------------------------------|-------------------------|
| Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft | <input checked="" type="checkbox"/> | W03 |
| Kultur, Freizeit und Sport | <input type="checkbox"/> | |
| Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr | <input type="checkbox"/> | |
| Handel und Versorgung | <input checked="" type="checkbox"/> | H01, H02, H03, H04, H08 |
| Landschaft und Umwelt | <input type="checkbox"/> | |
| Soziales Miteinander | <input type="checkbox"/> | |
| Vorlage nicht leitbildrelevant | <input type="checkbox"/> | |

Finanzbedarf/Finanzierung:

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 Nr. 216 hat mittlerweile die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchlaufen und befindet sich derzeit im Prozess der Vorbereitung weitergehender Verfahrensschritte. In Kürze wird der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 216 den zuständigen politischen Gremien zur Billigung vorgelegt. Eine erneute Offenlage ist u. a. erforderlich, um der Weiterentwicklung der Rechtsprechung zum Einzelhandel und den zentralen Versorgungsbereichen sachgerecht Rechnung tragen zu können.

Da die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 216 im Teilbereich "Am Friedhof III" bislang durch eine Veränderungssperre gesichert worden waren und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung erfordert, nimmt es noch einen gewissen Zeitraum in Anspruch. Daher ist es erforderlich, die Veränderungssperre für den in Rede stehenden Teil des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 216 neu zu beschließen. Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht.

Es ist nach wie vor geboten, zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzepts auch an dieser Stelle der Stadt Dessau-Roßlau bauleitplanerisch tätig zu werden und die Planung durch eine Verlängerung der Veränderungssperre weiterhin zu sichern. Anlass dafür bieten immer wiederkehrende Bauvoranfragen zur Errichtung von Lebensmitteldiscount-Märkten auf dem Areal der ehemaligen Friedhofsgärtnerei.

Ein derartiges Vorhaben würde augenfällig gegen die im Zentrenkonzept aufgestellte Zentrenstruktur verstoßen, wonach zwar 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 zu den zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstandorten.

Ohne die Verlängerung der Veränderungssperre droht eine Beeinträchtigung des hier in erster Linie betroffenen Nahversorgungsstandortes "Heidestraße/Augustenstraße" und des zentralen Versorgungsbereichs "Heidestraße". Der Schutz und der Erhalt beider dient der Vermeidung eines immer grobmaschiger werdenden Nah- und Grundversorgungsnetzes in den Stadtteilen Süd, Törten und Haideburg, welches insbesondere in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen benachteiligen würde.

Insofern gilt es, die Interessen der Stadt Dessau-Roßlau gegenüber denen der Grundstückseigentümer der ehemaligen Friedhofsgärtnerei durchzusetzen. Die letzte Bauvoranfrage wurde auf der Grundlage der am 11.03.2009 beschlossenen Veränderungssperre zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 215 "Am Friedhof III" abschlägig beschieden.

Rechtsprechung und Schrifttum zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche haben 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 und die dafür gegebenen Sicherungsinstrumente zu gewährleisten ist.

Dafür führt die Stadt Dessau-Roßlau das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche". Die bisherigen Ergebnisse des Aufstellungsverfahrens bestätigen, dass eine sachgerechte Abwägung der von der Planung berührten Belange äußerst zeitaufwendig ist und dass die jüngsten richterlichen Entscheidungen sowie die zwischenzeitlichen Entwicklungen an den einzelnen Versorgungs-

standorten und –bereichen eine Überarbeitung des Entwurfes einschließlich einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung erfordern.

Anlage 2:

Satzungstext, einschließlich Lageplan mit Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre