

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/040/2015/VI-61
Federführung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	24.02.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	11.03.2015				
Stadtrat	öffentlich	25.03.2015				

Titel:

Satzung über die Veränderungssperre für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Folgende Satzung wird beschlossen:

Satzung der Stadt Dessau-Roßlau vom über die Veränderungssperre für Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in der Sitzung am ... aufgrund von § 8 der Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288) 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 Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ beschlossen (BV/039/2015/VI-61).

Zur Sicherung der Planung wird für die in § 2 näher bezeichneten Teilbereiche eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf zwei Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 - Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der beigefügten Karte (Anlage 2 zur Beschlussfassung), die Teil der Satzung über die Veränderungssperre ist.

Der Geltungsbereich für den Teilbereich I befindet sich in der Gemarkung Dessau, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 1355/70, 1355/76 und 1355/78.

Der Geltungsbereich für den Teilbereich II befindet sich in der Gemarkung Dessau, Flur 10 und umfasst das Flurstück 1355/51.

§ 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, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten 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 Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 Absatz 1 BauGB und die Vorschriften des § 18 Absatz 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:	BV/039/2015/VI-61 Aufstellungsbeschluss Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Die Satzung ist öffentlich bekannt zu machen.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 14
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S 01, S 04
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 01, H 02
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant		<input type="checkbox"/>

Finanzbedarf/Finanzierung:

Es entstehen keine Kosten.

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ beschlossen (Beschluss Nr. BV/039/2015/VI-61).

Ziel des Beschlusses ist es, zur Sicherung des durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates eingeleiteten Bauleitplanverfahrens für den Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1, für Teilbereiche des Plangebietes eine Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren zu beschließen. Damit können Nutzungs- und Bauabsichten, die die Umsetzung der Planungsziele gefährden bzw. beeinträchtigen untersagt und die Planungsabsichten für die Ansiedlung zielkonformer Nutzungen an diesem Standort gesichert werden.

Zu den Zielen des Bebauungsplanverfahrens gehört insbesondere die von den Beschlüssen zum Zentrenkonzept getragene Zielsetzung der Entwicklung eines Zentrums für Fachmärkte im Bereich der Mannheimer Straße und die Steuerung des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Dessauer Innenstadt.

Da mit dem Beschluss einer Veränderungssperre Einschränkungen der Nutzbarkeit der von ihr betroffenen Grundstücke verbunden sind, ist deren Umrang auf zwei Teilbereiche des Planbereichs des Änderungsbebauungsplanes 101 D/D1 beschränkt worden. Innerhalb dieser Teilbereiche ist aufgrund des Zustandes, Zuschnitts, der Größe und der Lage der Grundstücke in besonderer Weise mit baulichen Veränderungen zu rechnen, die der Zielsetzung des oben genannten Bauleitplanverfahrens widersprechen würden. Die Durchführung der Planung könnte durch die Realisierung derartiger Vorhaben unmöglich oder zumindest wesentlich erschwert werden.

Zum einen handelt es sich um die Nachnutzung der seit 2014 leerstehenden Immobilie des Praktiker-Baumarktes (Teilbereich I). Zum anderen handelt es sich um die Fläche zwischen dem Globus-Baumarkt und dem Sconto-Möbelmarkt, für die es Absichten zur Errichtung einer großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlage gibt (Teilbereich II).

In den anderen Teilbereichen des Gebietes des Änderungsbebauungsplanes 101 D/D1 sind die Nutzungsmöglichkeiten für eine Bebauung - auch durch Einzelhandel - weitestgehend ausgenutzt, so dass hier nicht in besonderer Weise mit möglichen Fehlentwicklungen gerechnet werden muss.

Die oben dargestellte städtebauliche Zielsetzung soll in dem Änderungsbebauungsplan 101 D/D1 umgesetzt werden. Zur Sicherung der Bebauungsplanung soll auch die hier zum Beschluss stehende Veränderungssperre eingesetzt werden.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen grundsätzlich nicht. Aufgrund des allgemeinen Beschlusses zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 101 D/D1 können Anträge auf Vorbescheid und Bauanträge gemäß § 15 BauGB zwar zurückgestellt werden. Da nicht absehbar ist, dass die Bauleitplanung innerhalb der Zurückstellungsfrist von einem Jahr (§ 15 BauGB) abgeschlossen werden kann, ist zur Planungssicherung der Erlass einer Veränderungssperre für Teile des künftigen Plangebiets erforderlich.

Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage 2 Geltungsbereichsabgrenzung Veränderungssperre