

Satzung

der Stadt Staßfurt über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“, Staßfurt

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), sowie aufgrund des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130), jeweils in der aktuell gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Staßfurt in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 beschlossen, die folgende Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“, Staßfurt, zu erlassen.

§ 1

Zu sichernde Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“, Staßfurt soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben am nicht integrierten Standort am östlichen Stadtrand von Staßfurt planungsrechtlich gesteuert werden. Hauptzielsetzung dabei ist die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadtzentrum'.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausschluss und/oder Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und/oder Sortimenten an einem städtebaulich nicht integrierten Standort, d.h. Steuerung eines Einzelhandelsstandortes am östlichen Stadtrand von Staßfurt,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Festlegung der Anteile der zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet,
- keine Reduzierung der bestehenden Verkaufsflächen,
- Stärkung und Schutz des Innenstadtzentrums,
- Sicherung der weiteren Innenentwicklung der Gesamtstadt.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 08/90 „Sondergebiet Bode-Einkaufspark - Hohenerxlebener Straße“ wurde für diesen Bereich (Gemarkung Staßfurt, Flur 10, Flurstücke 558/1, 559/1, 560/1, 561/1, 562/1, 563/1, 564, 565/4, 565/3, 419/3 tw., 1376 tw., 1375 und 1389) zwar aufgestellt, aber nicht in Kraft gesetzt, so dass der Standort planungsrechtlich dem Innenbereich i.S.d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet wird. Die Baugenehmigung für den Real-Markt als SB-Warenhaus wurde bereits 1991 erteilt.

Sowohl das Planungs- als auch das Raumordnungsrecht haben sich seit 1990 fortentwickelt, so dass eine derartige Ansiedlung in peripherer, nicht integrierter Lage aus heutiger Sicht nicht ohne Weiteres entstehen könnte. Soweit ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, ist es gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.

Ständig treffen Anfragen von Betreibern, Projektentwicklern und Eigentümern für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des „Innenstadtzentrums“ ein. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums oder deren Ausbau außerhalb des Innenstadtzentrums behindert jedoch die beabsichtigte Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und gefährdet seine Funktionsfähigkeit.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 10, Gemarkung Staßfurt: 558/1, 559/1, 560/1, 561/1, 562/1, 563/1, 564, 565/4, 565/3, 419/3 tw., 1376 tw., 1375 und 1389. Das Plangebiet ist amtlich 30.600 m² groß.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3

Rechtswirkung der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie
 - b) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. 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.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von § 3 Abs. 1 der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Staßfurt.

§ 4

Inkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung ist in Anwendung des § 10 BauGB vorzunehmen.
2. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entscheidungsberechtigte eine Entschädigung verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruchs kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Staßfurt beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).
3. Die Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung

dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Staßfurt geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzungen oder die Mängel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

§ 5

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Staßfurt,

René Zok
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung der Stadt Staßfurt über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/96 „Löderburger Straße“, 1. Änderung, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

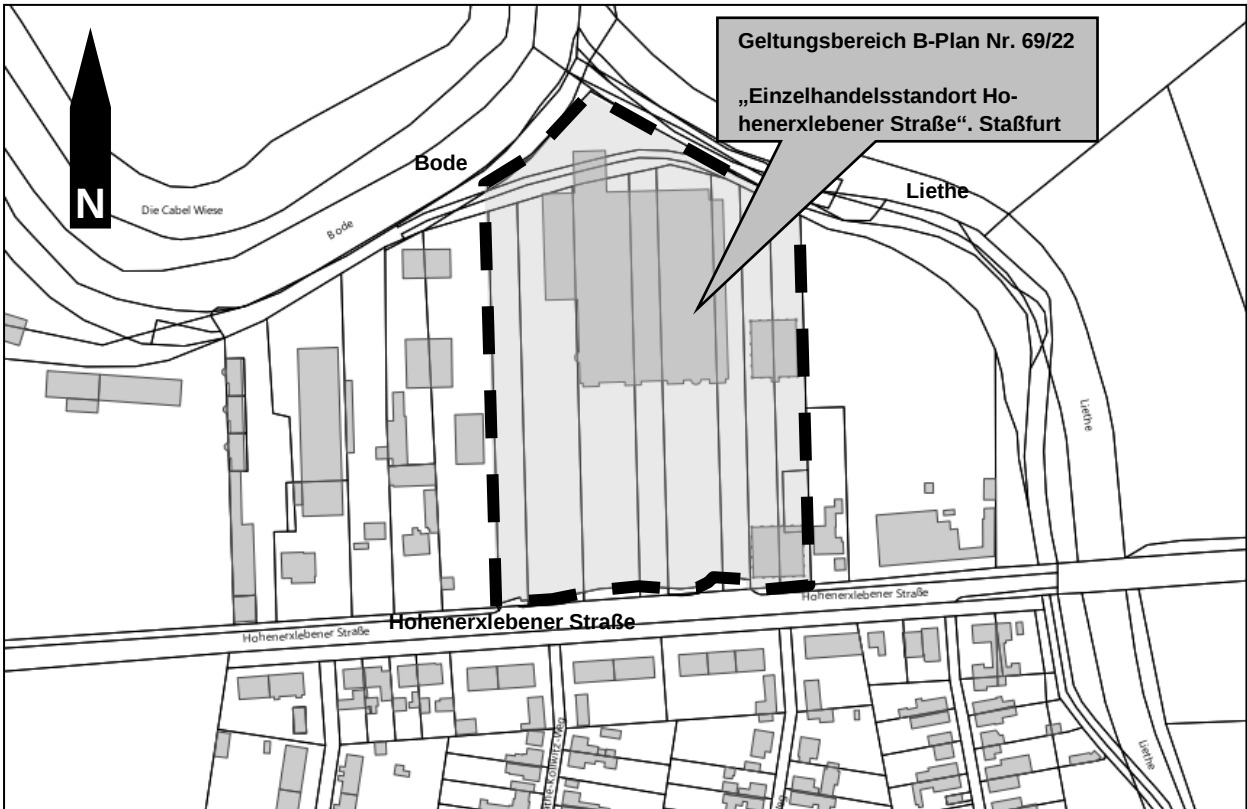
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Kommunalgesetzes des Landes Sachsen-Anhaltes (KVG LSA) gemäß § 8 Abs. 3 KVG LSA gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsachen bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Staßfurt,

René Zok
Bürgermeister

Anlage zur Veränderungssperre – Darstellung des Geltungsbereiches



Kartengrundlage: ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14)