

Stadt Staßfurt



Beschluss-Nr. :

Beschluss-Datum:

Beschlusswirksamkeit:

Vorlage-Nr.: 0636/2022 (1. Version)

vom: 02.11.2022

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

verantwortlich: FB II - 61 FD Planung, Umwelt u. Liegen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Erlass der Satzung der Stadt Staßfurt über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“, Staßfurt. Der Beschluss sowie die Satzung sind ortsüblich bekanntzumachen.

Ausschuss/Gremium	Versionsnr	Sitzung	J	N	E
Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben	1. Version	14.11.2022			
Stadtrat	1. Version	24.11.2022			

Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben folgende Mitglieder weder an der Beratung, noch an der Abstimmung teilgenommen:

**René Zok
Bürgermeister**

Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0636/2022 (1. Version)

vom: 02.11.2022

Kurzfassung:

Erlass zur Satzung der Stadt Staßfurt über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69/22 „Einzelhandelsstandort Hohenerxlebener Straße“.

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

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.

• Ziel der Vorlage

Während der Verfahrenszeit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Gefahr, dass durch ungesteuerte Entwicklungen im Bestand bzw. Neuansiedlungen von Betrieben oder Anlagen, die nach dem aktuellen Planungsrecht zulässig wären, gegen die Ziele des Bebauungsplanes gewirkt wird.

Um dies zu verhindern und zur Sicherung der Planung während des Aufstellungsverfahrens

ist eine Veränderungssperre erforderlich. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB beträgt die Geltungsdauer der Veränderungssperre zwei Jahre. Die Gemeinde kann die Frist um 1 Jahr verlängern.

- Lösung

Die sowohl im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept entwickelten Ziele und Maßnahmen zur Einzelhandelssteuerung und zur Stabilisierung bzw. weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte entfalten jedoch keine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten (Eigentümern, Projektentwicklern, Händlern, etc.), dies gelingt lediglich mittels verbindlicher Bauleitplanung.

Zur Planungssicherheit des Aufstellungsverfahrens soll eine Satzung über die Veränderungssperre erlassen werden.

Der Beschluss einer Veränderungssperre ermöglicht darüber hinaus eine grundsätzliche Regelung zur Sicherung der Bauleitplanung. Aufgrund der Veränderungssperre sind sämtliche Bauvorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre unzulässig. Ausnahmen von der Veränderungssperre sind aber zuzulassen, „wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 14 Abs. 2 BauGB). In der Regel trifft dies zu, wenn ein Bauvorhaben der städtebaulichen Zielsetzung der Planung entspricht. Die Veränderungssperre ist als Satzung zu beschließen. Der Satzungstext nebst zugehörigen Karten ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

- Alternativen

Keine

- finanzielle Auswirkungen

Keine

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Florian Heidler

1. Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Anlagen:

- *Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre*
- *Satzung über die Veränderungssperre*