

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 123/FB4/2018



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.10.2018	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.11.2018	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Beschluss der Satzung über die Veränderungssperre für den
Bebauungsplan Nr. 46 "Kranoldstraße - Nutzungsarten"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 1) für das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Am **06.03.2017** beschloss der Stadtrat für das Quartier Bahnhofstraße/Kranoldstraße/Walter-Rathenau-Straße/Röberstraße die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ (Beschluss Nr. 12/2017)**. § 9 Absatz 2a BauGB ermöglicht den Gemeinden die Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen), die ausschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden – dienen. Mit diesen B-Plänen sollen außerdem die Planungs- und Investitionssicherheit in den zentralen Versorgungsbereichen unterstützt und die dort bereits getätigten oder zukünftig vorgesehenen Investitionen vor konkurrierenden Entwicklungen geschützt werden. Neue Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen sich nicht entwickeln können.

Zu diesem Zweck können einfache B-Pläne auf Festsetzungen beschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, die bestimmte nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit können Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, die städtebaulich negative Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen haben.

In diesem Sinne aufgestellte B-Pläne sind der B-Plan Nr. 33 „Dübener Landstraße – Nutzungsarten“ und der B-Plan Nr. 47 „Straße der Jugend – Nutzungsarten“.

Mit dem **Neubau eines Penny-Marktes** in der Kranoldstraße (max. 799 qm Verkaufsfläche) neben dem jetzigen Standort wird die Einzelhandelsnutzung im Eckgrundstück Kranoldstraße/Bahnhofstraße (im Erdgeschoss ursprünglich insgesamt 800 qm Verkaufsfläche, davon Penny zz. 570 qm) aufgegeben.

Das Konzept zur Einzelhandels- und Standortentwicklung in der Stadt Eilenburg wurde am 06.06.2016 als städtebauliche Entwicklungsplanung beschlossen. Entsprechend der Leitlinien 2 und 6 ist zum Schutz der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eilenburg (A-Zentrum Innenstadt und C-Zentren Puschkinstraße und Grenzstraße) sowie der Nahversorgungslagen, hier Nahversorgungslage Kranoldstraße, im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Gemäß o.g. Konzeptes zur Einzelhandels- und Standortentwicklung können die Nahversorgungslagen bis max. 800 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschließlich Fleischer und Bäcker und 400 qm Verkaufsfläche für kleinteiligen Handel vorhalten.

Mit der Verlagerung und Erweiterung des Discounters sind dann knapp 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel bereits belegt, übrig bleiben 400 m² für sonstigen Einzelhandel.

Mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ und der Gewissheit über die zukünftigen Planziele hat die Stadt die Möglichkeit, zur Sicherung dieser Ziele eine **Veränderungssperre** gemäß § 14 BauGB zu verabschieden. Die Veränderungssperre soll für die Dauer von zwei Jahre gelten. In diesem Zeitraum soll der o.g. Bebauungsplan rechtskräftig sein. Es ist angedacht, im nächsten Jahr mit der Planung zu beginnen und das Planverfahren zügig voranzutreiben.

Im Zeitraum der Veränderungssperre sind bauliche Vorhaben, wie Umbaumaßnahmen, Neubauten und Abrissarbeiten nicht mehr zulässig. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben. Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich für in Ordnung befunden wurden, ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre begonnen hätte werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre begonnen hätte werden dürfen. Auch Instandsetzungs- und

Unterhaltungsarbeiten sowie die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre. Ebenso ist die in dem entsprechenden Umfang ausgeübte Nutzung unantastbar, nicht aber die Aufnahme oder Verstärkung einer zulässigen Nutzung. Eigentumsrechtliche Veränderungen wie der Grundstücksverkauf, die Belastung des Grundstücks oder die Bestellung von Erbbaurechten sind von der Veränderungssperre nicht betroffen. Ausnahmen, die mit den Planzielen vereinbar sind, sind zulässig.

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Satzung der Stadt Eilenburg (ENTWURF)

über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ nach § 14 und § 16 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat aufgrund § 4 Sächsischer Gemeindeordnung (SächsGemO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) und der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ in seiner Sitzung am 05.11.2018 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 06.03.2017 beschlossen, für das Quartier Bahnhofstraße/Kranoldstraße/ Walter-Rathenau-Straße/Röberstraße den Bebauungsplan Nr. 46 „Kranoldstraße – Nutzungsarten“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über das im Lageplan (Anlage) gekennzeichnete Gebiet. Das Gebiet wird von den in § 1 genannten Straßen begrenzt.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

- 1) Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- 2) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben,
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde angezeigt oder baurechtlich genehmigt wurden, sind Vorhaben, von denen die Stadt Eilenburg 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 bisherigen Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

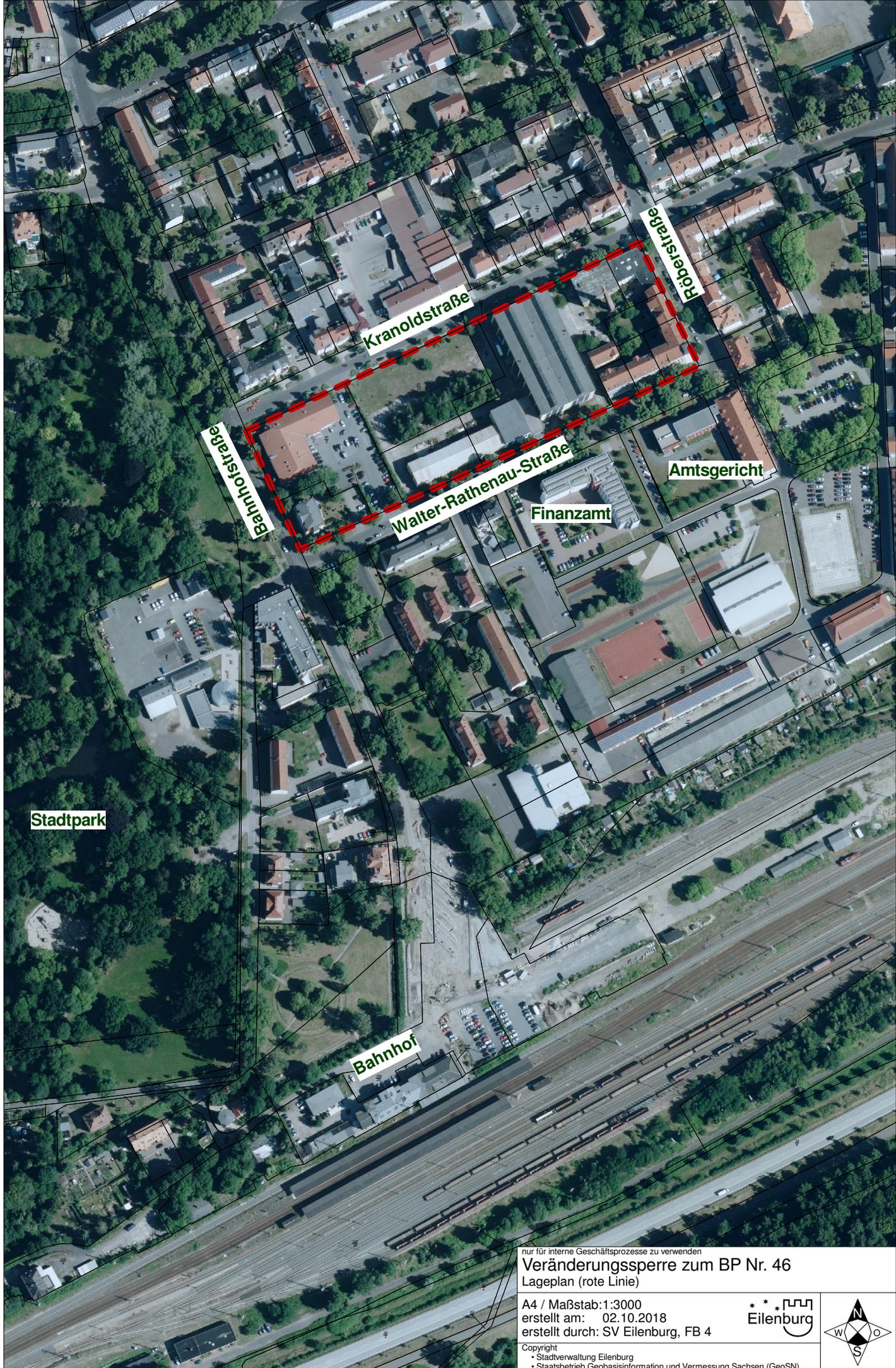
Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung an.

Hinweis

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 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eilenburg,

Scheler
Oberbürgermeister



Stadtspark

Bahnhofstraße

Kranoldstraße

Roberstraße

Walter-Rathenau-Straße

Finanzamt

Amtsgericht

Bahnhof

nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Veränderungssperre zum BP Nr. 46
Lageplan (rote Linie)

A4 / Maßstab:1:3000
erstellt am: 02.10.2018
erstellt durch: SV Eilenburg, FB 4

Eilenburg



Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)