

**Stadt Haldensleben  
Die Bürgermeisterin  
Bauamt**

**B e s c h l u s s v o r l a g e  
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 28.11.2019**

**Beschluss-Nr.: 052-(VII.)/2019**

**Gegenstand der Vorlage:  
Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den  
Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Text-Bebauungsplanes  
"Einzelhandelssteuerung", Haldensleben**

**Gesetzliche Grundlage:**

§§ 14, 16, 17, 18 Baugesetzbuch (BauGB), § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

**Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in der öffentlichen Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“ beschlossen (325-(VI.)/2017). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2018 im Stadtanzeiger öffentlich bekanntgemacht.

Die Stadt Haldensleben beabsichtigt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, die Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten und ihre weitere Entwicklungsfähigkeit dauerhaft zu ermöglichen und sicherzustellen. Des Weiteren soll die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der integrierten Nahversorgungsstandorte (z.B. Süplinger Berg, Althaldensleben) dauerhaft ermöglicht und sichergestellt werden. Hierfür sollen unter Anwendung von § 9 Abs. 2a BauGB für den unbeplanten Innenbereich und unter Anwendung von § 1 Abs. 3 bis 10 BauNVO in Verbindung mit den Vorschriften über die Baugebiete der BauNVO für die zu ändernden Bebauungspläne die folgenden städtebaulichen Planungsziele verfolgt werden:

- Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum,
- Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (z.B. Süplinger Berg, Althaldensleben),
- Planungsrechtliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Lenkung der Einzelhandelsentwicklung auf städtebaulich integrierte, geeignete Standorte,
- Ausschluss und/oder Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und/oder Sortimenten an städtebaulich ungeeigneten sowie nicht integrierten Standorten,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- Sicherung der weiteren Innenentwicklung der Gesamtstadt.

Der Geltungsbereich beinhaltet unbeplante Innenbereiche (§ 34 BauGB-Gebiete) und die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne, in denen der Einzelhandel entsprechend des Einzelhandelskonzeptes nicht ausreichend gesteuert wird oder eine unzulässige Festsetzung zum Einzelhandel getroffen wurde, da die Bestandserhebung des Einzelhandels nicht Bestandteil der Festsetzung zum Bestandschutz wurde.

In allen Gewerbe- und Industriegebieten soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen werden. Um die vorhandenen Einzelhändler nicht unverhältnismäßig einzuschränken und den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, wird geprüft, ob und in welcher Art und in welchem Umfang gemäß § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) ein begrenzter Spielraum für bestandssichernde Erweiterungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen geschaffen und individuelle sogenannte „Fremdkörperfestsetzungen“ formuliert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Diese Festsetzungen erfordern als unabdingbare Grundlage eine Bestandsaufnahme der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen vor Ort sowie eine Erhebung der baurechtlichen Situation (vorhandene Baugenehmigungen), um für eine Abwägung, welchen bestehenden Einzelhandelsbetrieben, welche Rechte eingeräumt werden, über die nötigen Informationen zu verfügen.

Während der Verfahrenszeit des Bebauungsplanes besteht die Gefahr, dass durch ungesteuerte Entwicklungen im Bestand bzw. Neuansiedlungen von Betrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die nach bestehender Rechtslage zulässig wären, die Ziele des Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“ konterkariert werden.

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherung der Planung während des Aufstellungsverfahrens eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“ erforderlich.

Der Stadtrat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2018 die Satzung der Stadt Haldensleben über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“, Haldensleben, beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am 08.02.2018 bekannt gemacht worden und mit dieser öffentlichen Bekanntmachung zunächst für die Dauer von zwei Jahren in Kraft getreten. D.h. die Veränderungssperre läuft ohne eine Verlängerung am 08.02.2020 aus. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB Satz 3 kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern.

Der Stadtrat hat am 06.06.2019 beschlossen, die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch anzunehmen (BV 450-(VI.)/2019). Damit ist die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“ gegeben. Da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um ein komplexes zeitaufwendiges Verfahren handelt, bestehen die Voraussetzungen für die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“, Haldensleben, weiterhin fort, so dass die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden soll.

Die Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“ in Haldensleben ist als Anlage 1 beigelegt. Der Geltungsbereich des Text-Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 dargestellt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Aufwendg./Auszahlg.: 0,00 EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja  nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

**Beschlussempfehlungen und -fassungen:**

	am:	Abstimmungsergebnis
Ausschuss		
Bauausschuss	20.11.2019	
Hauptausschuss	21.11.2019	
Stadtrat	28.11.2019	

**Anlagen:**

Anlage 1: Verlängerung der Satzung der Stadt Haldensleben über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“, Haldensleben

Anlage 2: Lageplan des Geltungsbereiches

**Beschlussfassung:**

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Haldensleben über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung“, Haldensleben.  
Der Beschluss sowie die Satzung sind ortsüblich bekannt zu machen.

**In Vertretung**

Aust

**2. stellv. Bürgermeisterin**