

**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 03.12.2020**

**Beschluss-Nr.: 118-(VII.)/2020**

**Gegenstand der Vorlage:  
Satzung über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung in der Stadt Haldensleben**

**Gesetzliche Grundlage:**  
§§ 14, 16, 17 und 18 Baugesetzbuch (BauGB)  
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

**Begründung:**

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 § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 bis 10 BauNVO in Verbindung mit den Vorschriften über die Baugebiete der BauNVO für die zu ändernden Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne 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 Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne, 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 (Auflistung Bebauungspläne siehe Anlage 3).

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 Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 25, 27 (teilweise) und 41“, Haldensleben, konterkariert werden.

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherung der Planung während des Aufstellungsverfahrens eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan zur 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 Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung in der Stadt Haldensleben, beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am 08.02.2018 bekannt gemacht worden und mit öffentlicher Bekanntmachung zunächst für die Dauer von zwei Jahren in Kraft getreten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB beschlossen die Frist um ein Jahr zu verlängern.

In seiner Sitzung am 06.06.2019 hat der Stadtrat beschlossen, die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB anzunehmen (BV 450-(VI.)/2019). Damit waren die Grundlagen für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung in der Stadt Haldensleben gegeben. Das beauftragte Planungsbüro hat einen Vorentwurf ausgearbeitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 02.03.2020 bis einschließlich 03.04.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Internet und im Bürgerbüro durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2020 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und um Stellungnahmen zur Bauleitplanung bis zum 03.04.2020 gebeten. Da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um ein komplexes zeitaufwendiges Verfahren handelt, bestehen die Voraussetzungen für die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 25, 27 (teilweise) und 41“, Haldensleben, weiterhin fort, so dass die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden soll.

Gegenüber dem Satzungsbeschluss der Veränderungssperre und ihrer 1. Verlängerung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26 (Wohnanlage Ostergraben) mittlerweile aus den mit dem Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung“ benannten zu ändernden verbindlichen Bauleitplänen entlassen, da der Durchführungsvertrag nicht vor dem Satzungsbeschluss wirksam geworden ist und das Rechtssetzungsverfahren nicht mehr nachgeholt werden kann. Die Stadt beabsichtigt hier den Satzungsbeschluss und damit den vorhandenen Rechtsanschein aufzuheben.

Zusätzlich wurde dagegen der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27 (Hagenpassage) als zu ändernder verbindlicher Bauleitplan aufgenommen, da er mit dem Bebauungsplan Nr. 65 als zu ändernder verbindlicher Bauleitplan aufgenommen wurde, da seine Festsetzungen über die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung an die Entwicklungsziele der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Einkaufsinnenstadt anzupassen sind.

Die 2. Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie die Änderung der Bebauungspläne Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 25, 27 (teilweise) und 41“ in Haldensleben ist als Anlage 1 beigefügt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 dargestellt. Die Auflistung der betroffenen Bebauungspläne ist der Anlage zur 2. Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 3 dieser Beschlussvorlage) zu entnehmen.

**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:**

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	18.11.2020	
Hauptausschuss	19.11.2020	
Stadtrat	03.12.2020	

**Anlagen:**

Anlage 1: Satzung der Stadt Haldensleben über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne 25, 27 (teilw.) und 41“, Haldensleben

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Auflistung Bebauungspläne (Anlage zur Satzung der Stadt Haldensleben über die 2. Verlängerung)

**Beschlussfassung:**

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt die Satzung über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Haldensleben über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 25, 27 (teilweise) und 41“, Haldensleben.

Der Beschluss sowie die Satzung sind ortsüblich bekannt zu machen.

i.V.

**Wendler**  
stellv. Bürgermeisterin