

Zur Sicherung, Erhaltung und Pflege des historischen Stadtbildes der Altstadt wurde bereits 1990 die Satzung für den Denkmalsbereich Altstadt erlassen. Durch die weitgehend unbebauten Hangbereiche des Bergsporns ist der Festungscharakter der Altstadt auch heute noch erkennbar und ihr ursprünglicher Nutzen als Grenzsicherung des ehemaligen märkischen Gebiets nachvollziehbar. Neben der historischen Bausubstanz und dem Grundriss sind auch diese Hänge Teil des bedeutenden Zeugnisses der Stadtgeschichte Bergneustadts.

In diesem Sinne sollen die Rahmenbedingungen für die künftige städtebauliche Entwicklung der Altstadt durch den Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt - festgelegt werden. Für diesen Bebauungsplan wurde die Aufstellung am 28.02.2018 vom Rat beschlossen. Er hat jedoch noch nicht das gesamte Bauleitplanungsverfahren durchlaufen und entfaltet somit noch keine direkte rechtliche Wirkung.

Anträge auf Bauvorhaben, die den Regelungen des künftigen Bebauungsplans zuwider laufen, können derzeit nicht wegen Verstoßes gegen einen bereits geltenden Bebauungsplan abgelehnt werden. Der Oberbergische Kreis als Baugenehmigungsbehörde kann lediglich auf Antrag der Stadt die Entscheidung über den Bauantrag befristet (bis zu 12 Monate) zurückstellen. Nach Ablauf der Zurückstellungsfrist besteht Anspruch der Antragsteller auf eine Entscheidung nach den dann geltenden rechtlichen Grundlagen. Es besteht somit die Gefahr, dass der Landrat eine den Zielen des Bebauungsplans widersprechende Baugenehmigung erteilen müsste.

Das Baugesetzbuch ermöglicht den Erlass einer Veränderungssperre (Satzung) nach dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans in dessen Geltungsbereich. Bis zum Tag der Wirksamkeit des Bebauungsplans – allerdings zunächst längstens für zwei Jahre – verpflichtet die Veränderungssperre die Baugenehmigungsbehörde, Bauanträge, die nicht in Einklang mit dem künftigen Bebauungsplan stehen, abzulehnen. Damit die Ziele des Bebauungsplans 22 – Altstadt – erreichbar bleiben, ist es notwendig derartige Baugenehmigungen verhindern zu können.

Für Bauvorhaben jedoch, bei denen überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre festgestellt werden. Wenn Bauanträge den Regelungen des sich im Verfahren befindenden Bebauungsplans nicht widersprechen, gibt es sogar Anspruch auf Feststellung einer solchen Ausnahme und entsprechender Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt. Die Veränderungssperre verhindert somit nicht sämtliche Genehmigungen für – im Sinne der Planungsziele - unschädliche Bauvorhaben. Auch Unterhaltungsmaßnahmen, die Fortsetzung bisheriger Nutzungen und Verkäufe werden durch die Veränderungssperre nicht beeinträchtigt.