

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Bergneustadt, 28.05.2019

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen FB 4/ 61-26-01

Beschlussvorlage Nr. 0613/2019
öffentlich

✦ Beratungsfolge	✦ Sitzungstermin	✦ Zuständigkeit
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	17.06.2019	Vorberatung
Rat	03.07.2019	Entscheidung

Beschlussvorlage

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bergneustadt erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, 2019 S. 23) folgende Satzung:

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am 28.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt - beschlossen. Die Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist. Das betroffene Gebiet ist im Lageplan umrandet dargestellt.

§ 2 Rechtswirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) gilt Folgendes:

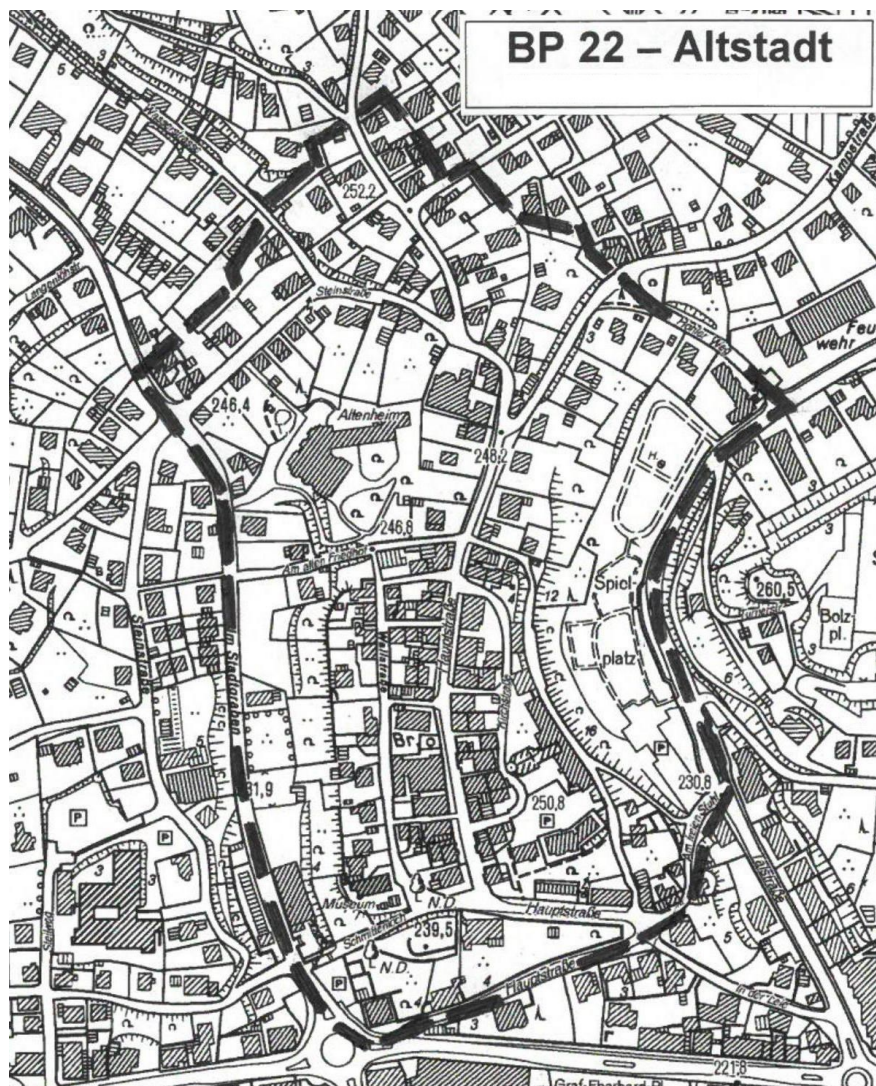
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.
- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann auf entsprechenden Antrag von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (4) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt 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 bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt in Kraft getreten ist. Sie tritt ferner gemäß § 17 BauGB zwei Jahre nach Ihrem Inkrafttreten außer Kraft, sofern die Stadt Bergneustadt keine Verlängerung ihrer Geltungsdauer durch Satzung beschlossen hat.

Anlage:

**Übersichtsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre zur
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 – Altstadt**



Wilfried Holberg
Bürgermeister

Erläuterungen:

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.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:			
☐ ja		☒ nein	
		☐ noch nicht zu übersehen	
Kosten €		Haushaltsjahr	
Produkt/Kostenstelle/Investition		Sachkonto	
Vorgesehen im ☐ Ergebnisplan		☐ Finanzplan	
☐ Mittel stehen zur Verfügung		☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	
☐ Folgekosten pro Jahr €		☐ noch nicht zu übersehen	
Erläuterungen:			

Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte		
☒ ja	☐ nein	☐ noch nicht zu überschauen
Erläuterungen: Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 22 – Altstadt – dient u. a. dazu, das baugeschichtliche Erbe der Stadt auch für kommende Generationen zu erhalten. Die Satzung über die Veränderungssperre ist dabei ein unterstützendes rechtliches Instrument.		

Mitzeichnungen				
☒	Allgemeiner Vertreter	Datum	☐	Fachbereich 2 Datum
☒	Stadtkämmerer	Datum	☐	Fachbereich 3 Datum
☐	Fachbereich 1	Datum	☒	Fachbereich 4 Datum