

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 durch den Bebauungsplan Nr. 71 – Im Stadtgraben festgelegt werden. Dieser soll eine wohnbauliche Nutzung ermöglichen. Diese zukünftige Bebauung soll kleinteilig und der Umgebung angepasst sein, damit der Charakter und die jetzigen Sichtbeziehungen erhalten bleiben können.

Hierzu sollen im Bebauungsplan neben der Art der baulichen Nutzung im Sinne eines Wohngebiets, die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Über die Festlegung der einzelnen Baufenster, die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist sicherzustellen, dass die Planungsziele, insbesondere die Erlebbarkeit des historischen Stadtbildes der Altstadt, gewahrt bleiben. Die konkreten Festsetzungen werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und festgesetzt.

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 71 – Im Stadtgraben 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.