



# Stadt Bergneustadt

## Der Bürgermeister

Bergneustadt, 17.06.2021

Federführender Fachbereich / Aktenzeichen FB 4/
--

Beschlussvorlage Nr. 0121/2021
öffentlich

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Zuständigkeit
Rat	30.06.2021	Entscheidung

## Beschlussvorlage

### Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 – Im Stadtgraben

#### 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. 71 – Im Stadtgraben

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am 30.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 – Im Stadtgraben 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:

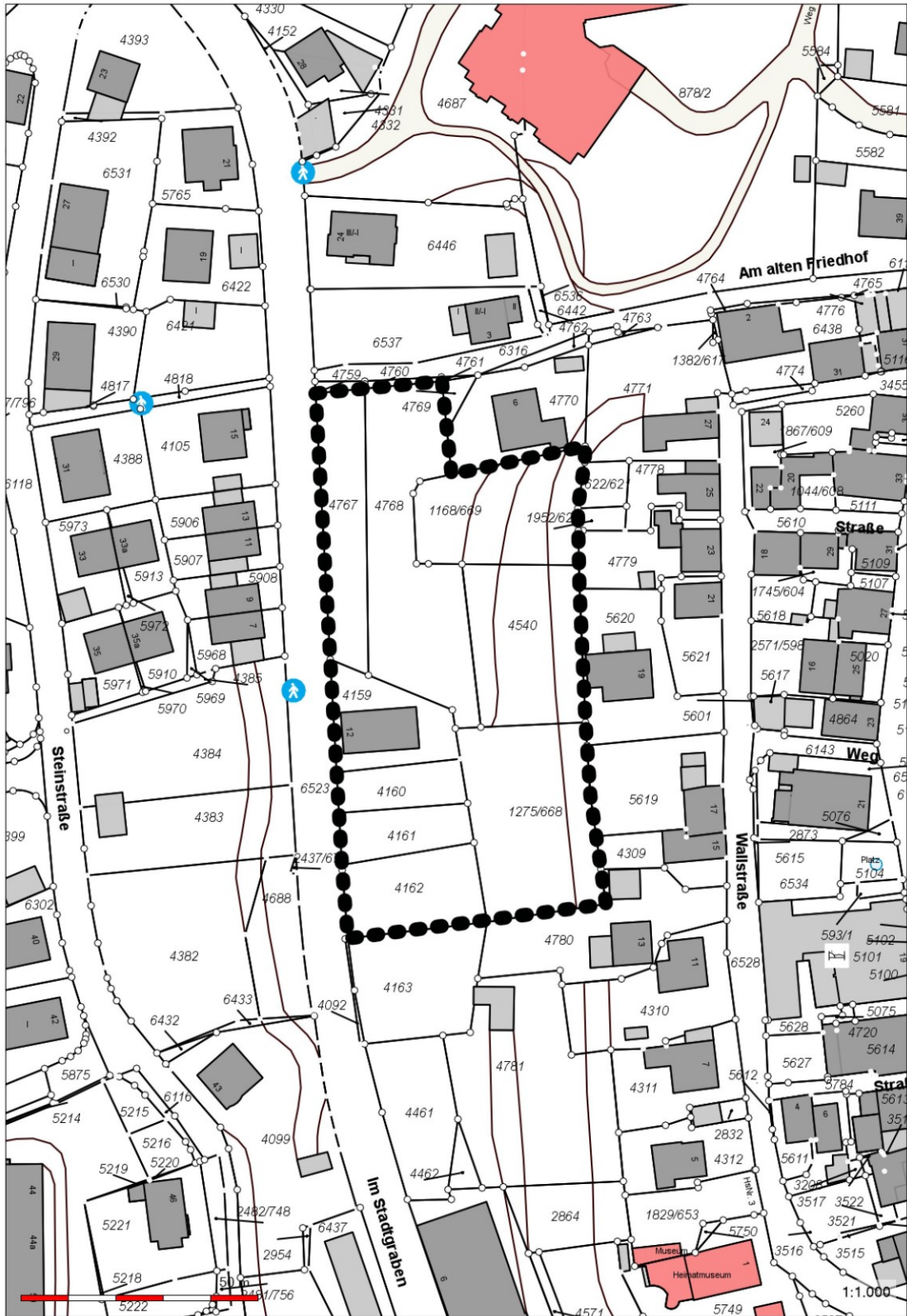
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.
- (3) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann 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 Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Nr. 71 – Im Stadtgraben 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. 71 – Im Stadtgraben**



Matthias Thul  
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 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.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:			
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	
Kosten	€	Haushaltsjahr	
Produkt/Kostenstelle/Investition		Sachkonto	
Vorgesehen im <input type="checkbox"/> Ergebnisplan		<input type="checkbox"/> Finanzplan	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung		<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Folgekosten pro Jahr		€	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Erläuterungen:			

Nachhaltigkeit/Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu überschauen
Erläuterungen:		

Mitzeichnungen			
<input checked="" type="checkbox"/>	Allgemeiner Vertreter	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 2
			Datum
<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtkämmerer	Datum	<input type="checkbox"/>
			Fachbereich 3
			Datum
<input type="checkbox"/>	Fachbereich 1	Datum	<input checked="" type="checkbox"/>
			Fachbereich 4
			Datum