

Beschlussvorlage

Bereich Amt Stadtplanung & Klimaschutz	Vorlagen-Nr. 601/02/2025	Anlagedatum 13.03.2025
Verfasser/in Foglia, Alexandra	Aktenzeichen 60.41.03	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Herten	07.04.2025	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	10.04.2025	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	28.04.2025	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bebauungsplan "Ortmitte Herten I", Gemarkung Herten - Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes "Ortmitte Herten I" eine Veränderungssperre gemäß den §§ 14 ff. Baugesetzbuch für den im Plan dargestellten Geltungsbereich zu erlassen und als Satzung zu beschließen.

Anlagen

- Geltungsbereich BP mit Geltungsbereich Veränderungssperre, Stand 19.03.2025
- Geltungsbereich Veränderungssperre mit Geltungsbereich Sanierungsgebiet
- Lageplan Sanierungsgebiet Ortskern Herten II
- Satzungsentwurf über die Veränderungssperre

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

- Freiwillige Aufgabe
 Weisungsfreie Pflichtaufgabe
 Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ja, in Höhe von 500 € nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ja, in Höhe von jährlich nein

Erläuterung: _____

2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

- ja nein

_____ unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ja nein

Erläuterung:

3. Personelle Auswirkungen

- ja nein

Erläuterung:

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ja nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Herten I“ war die städtebauliche Steuerung der Innenentwicklung des Ortsteils Herten sowie die erhaltene historische Bebauung im Ortskern zu schützen.

Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Herten der Geltungsbereich auf den Ortskern reduziert.

Ziel des Bebauungsplans ist es weiterhin, die erhaltene historische Bebauung zu schützen und Neubebauungen nach Art und Maß sowie baugestalterisch in die umliegende Bebauung einzufügen. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf der Integration von An- bzw. Neubauten in das bestehende Ensemble. Grundlage der städtebaulichen Gestaltung, der Objektgestaltung und der Detailausbildung sollen die örtlichen Bautraditionen sein.

Der ortstypische Charakter und die Funktion des Ortskerns Herten sollten erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen aber notwendige bauliche Veränderungen und / oder Anpassungen an Anforderungen zeitgemäßer Nutzungsänderungen ermöglicht werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre wird für notwendig erachtet, um die Planungsziele des Bebauungsplans „Ortsmitte I“ zu gewährleisten und um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Da ein Teil des Geltungsbereiches des B-Plans im Sanierungsgebiet Ortsmitte Herten II liegt, kann für diesen Bereich gemäß § 14 Abs. 4 BauGB keine Veränderungssperre erlassen werden. Der Geltungsbereich einer Veränderungssperre darf allerdings hinter dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zurückbleiben.

Aufgrund der Satzung gemäß § 142 BauGB i. V. m. § 144 Abs. 1 BauGB bedürfen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Bauvorhaben und sonstige Maßnahmen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Die sanierungsrechtliche **Veränderungs- und Verfügungssperre** ist ihrer Rechtsnatur nach, ein **präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt**, d.h. die an die Genehmigung nach § 145 BauGB gebundenen Vorhaben und Rechtsvorgänge i. S. d § 144 BauGB sollen einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterworfen werden. Danach erfüllt der Genehmigungsvorbehalt die Aufgabe, die im Allgemeinen im Städtebaurecht eine Veränderungssperre erfüllt.

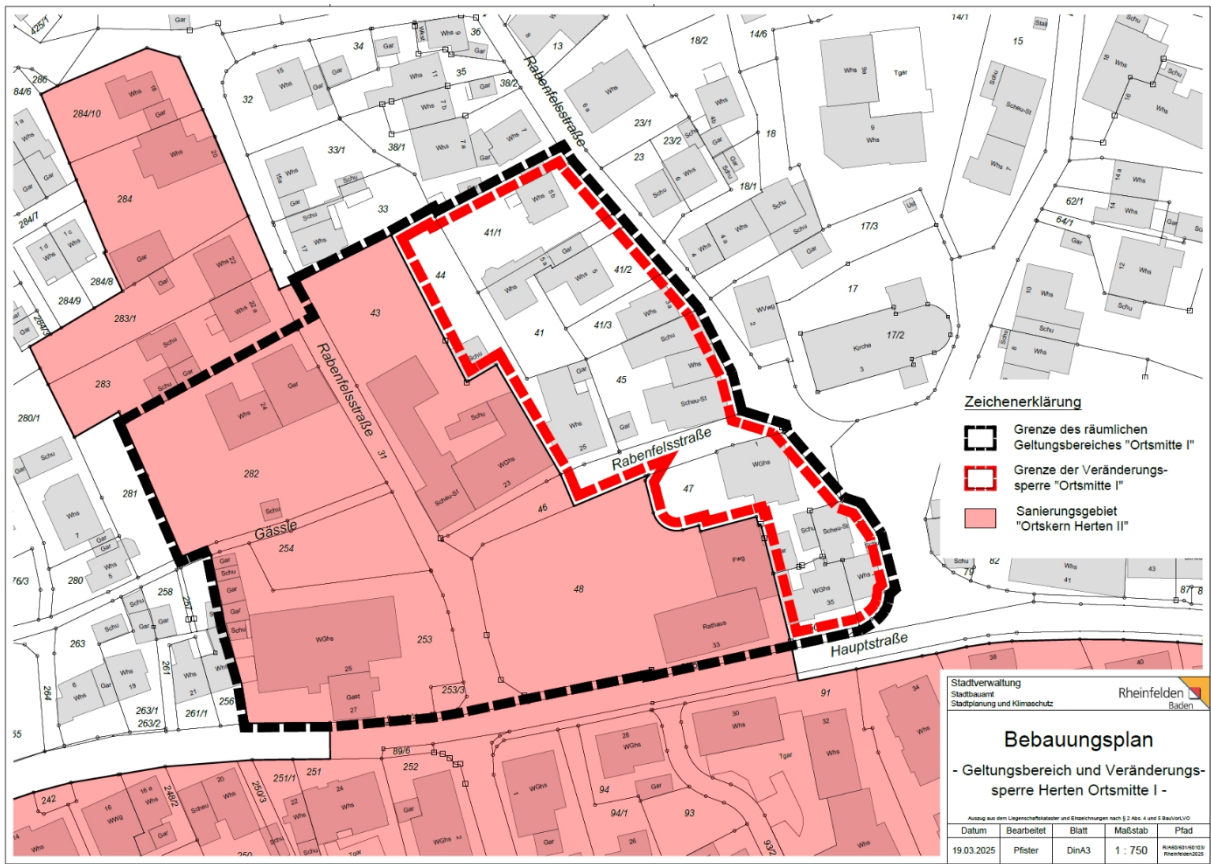
Mit der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und der sanierungsrechtlichen Veränderungs- und Verfügungssperre sind die Planungsziele gesichert.

Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird der Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB vorgeschlagen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass für den künftigen Planbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht durchgeführt werden dürfen, und dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre gilt gemäß § 17 BauGB für zwei Jahre. Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Der Geltungsbereich sowie der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre ist der Vorlage angeschlossen.



Plan mit Geltungsbereiche Sanierungsgebiet (rot), B-Plan (schwarz-gestrichelt) und Veränderungssperre (rot gestrichelt)