



II - Stadt- und Raumplanung

**Satzung der Hansestadt Wipperfürth über eine Veränderungssperre für den Bereich Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

Die in der Anlage beigefügte Satzung der Hansestadt Wipperfürth über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt wird beschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth im unmittelbaren Zusammenhang lediglich durch die Bekanntmachungskosten.

**Demografische Auswirkungen:**

Allein durch die Aufstellung einer Veränderungssperre nimmt die Stadt keinen Einfluss auf die Auswirkungen des Demografischen Wandels.

**Begründung:**

Die Veränderungssperre ist ein ergänzendes Instrument der Bauleitplanung und ist rechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 14 ff verankert. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Kommune während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern. Dabei muss die Aufstellung eines Bebauungsplans bereits beschlossen sein. Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen, allerdings muss aus dem Aufstellungsbeschluss deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und

welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden. Die Einleitung des Verfahrens, sowie die Ziele für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt sind unter dem Tagesordnungspunkt 1.4.6 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt formuliert und beschlossen worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem der Satzung zur Veränderungssperre und als Anlage Teil der Satzung.

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen - bis auf ausnahmsweise genehmigungsfähige Vorhaben, welche u. a. mit den Zielen der beabsichtigten Bauleitplanung übereinstimmen - vorläufig nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Durch die Veränderungssperre wird der Verkauf eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (z.B. übliche Unterhaltungsmaßnahmen, Reparaturmaßnahmen etc.). Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre auch bereits genehmigte Vorhaben nicht erfasst und können gemäß der bereits erteilten Genehmigung umgesetzt werden.

Die zu beschließende Satzung bedeutet keineswegs einen kompletten baulichen Stillstand in der Innenstadt. Die Hansestadt Wipperfürth kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. So können Bauvorhaben einzelfallbezogen nach Prüfung zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die zuständige Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit dem Rat der Hansestadt Wipperfürth. So können beispielsweise auch die einzelnen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes ohne Probleme weiter umgesetzt werden.

### **Anlagen:**

Satzungstext für die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 Innenstadt