Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Satzung vom 24.06.2025
über die Anordnung einer Veränderungssperre

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist; und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der 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 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) hat der Rat in seiner Sitzung am 05. Juni 2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ für das Gebiet nördlich der Brackweder Straße, östlich des Spiegelsberger Weges, südlich des Senner Hellwegs und westlich der Flurstücke Gemeinde Bielefeld, Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücksnummern 2213, 33, 34, 35, 36, 3257, 39, 40, 41, 3404, 3405, 43, 3499 und 3498 gefasst.

(2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 65 „Wohngebiet Heidestraße“ wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

(3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Abgrenzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit schwarz gestrichelter Linie umrandet.

(4) Diese Satzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen und gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit dem Abgrenzungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann.

§ 2

(1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB 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, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde 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

(1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Hiermit wird die Satzung gemäß § 16 Absatz 2 Satz 1 BauGB mit den nachstehenden Hinweisen öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise

I. Gemäß § 215 BauGB werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bielefeld unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

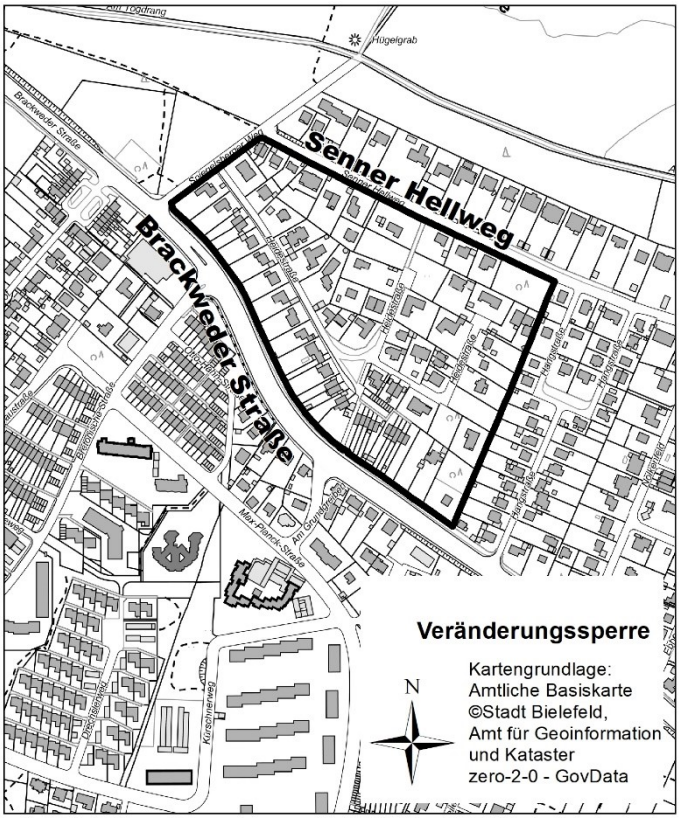
II. Gemäß § 18 Absatz 3 Satz 2 BauGB wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Absatz 1 Satz 1 BauGB).

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Bielefeld beantragt (§ 18 Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB). Auf die Vorschrift des § 44 Absatz 4 in Verbindung mit § 18 Absatz 3 Satz 1 BauGB zum Erlöschen des Entschädigungsanspruchs wird hingewiesen.

III. Gemäß § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bielefeld vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.



In dem vorstehenden Planausschnitt ist das Gebiet der Veränderungssperre durch eine durchgehende Linie kenntlich gemacht. Für die genauen Grenzen ist der Abgrenzungsplan verbindlich. Satzung und Plan können in der Bauberatung des Bauamtes, August-Bebel-Straße 92 (Erdgeschoss, Flur C, Zimmer 041), 33602 Bielefeld montags bis mittwochs von 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr und im Internet unter **www.o-sp.de/bielefeld** in der Rubrik Veränderungssperren und ergänzend auch im Bezirksamt Senne, Windelsbleicher Straße 242, 1. Obergeschoss, Zimmer 20, während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, donnerstags auch von 14.30 bis 18.00 Uhr) eingesehen werden.

Bielefeld, den 24.06.2025

Clausen
Oberbürgermeister