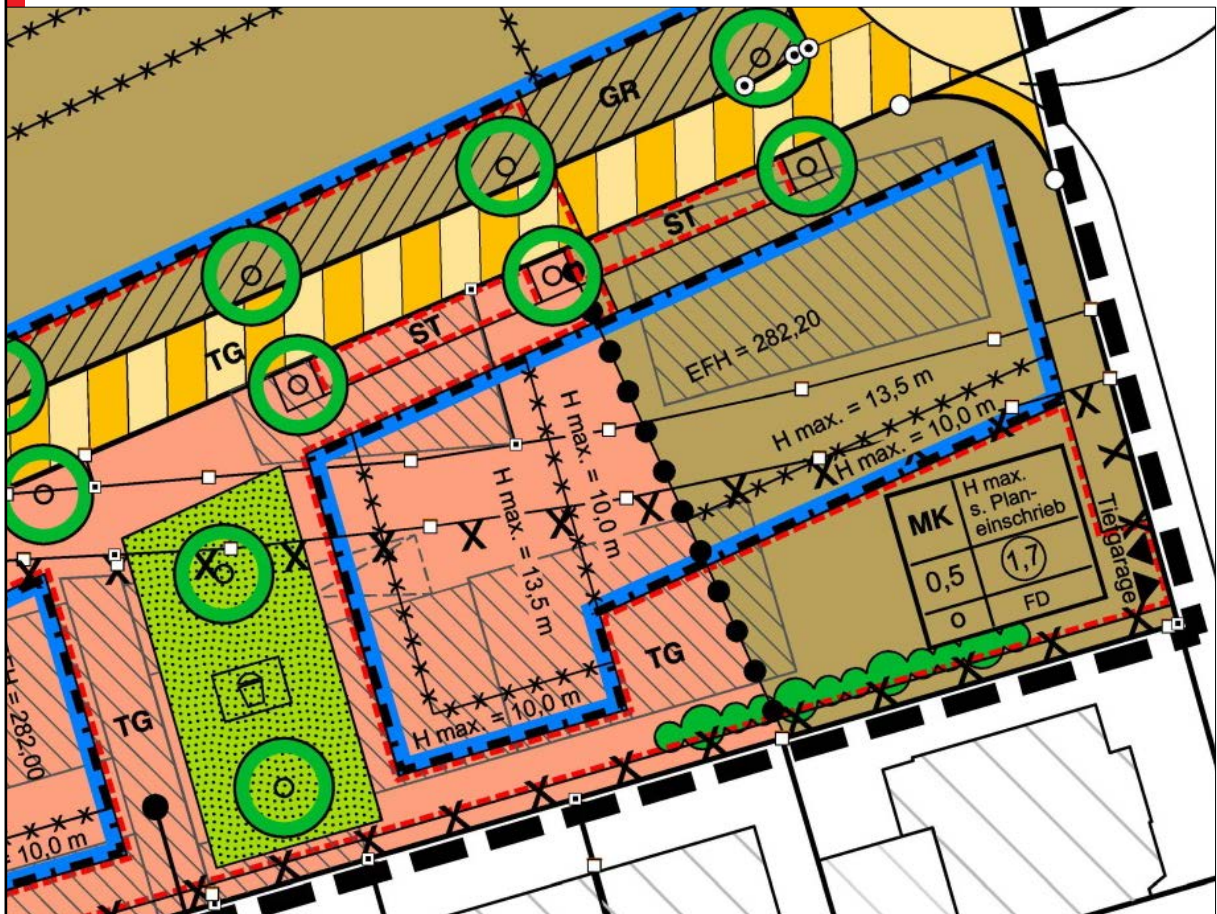


Leitfaden Projektbezogene Bebauungspläne



Einleitung zum LEITFADEN PROJEKTBEZOGENE BEBAUUNGSPLÄNE

Im Dezember 2015 fasste der Gemeinderat der Stadt Fellbach den Grundsatzbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung (Beschlussvorlage Nr. 110/2015). Dieser hat zum Ziel, vor Beginn jedes Bebauungsplanverfahrens die Art des Verfahrens festzulegen und mit Eigentümern/Investoren (im Folgenden Vorhabenträger genannt) „Spielregeln“ für den gemeinsamen Umgang zu definieren und vertraglich zu vereinbaren.

Insbesondere bei den projektbezogenen Bebauungsplanverfahren führen die frühzeitige Bindung des Vorhabenträgers und die Selbstbindung der Verwaltung inklusive des Gemeinderats zu Kosten- und Zeitersparnissen, einer klaren Kommunikationsstruktur und einer hohen Transparenz im Verfahren.

Bebauungsplanarten

Im Folgenden werden die drei Bebauungsplanarten erläutert, die in der Stadt Fellbach angewendet werden:

Angebotsbebauungsplan

Angebotsbebauungspläne geben den Rahmen für eine städtebauliche Ordnung ohne Vorliegen eines konkreten Projekts vor. Die Hauptinhalte setzen sich aus Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) zusammen. Es handelt sich um ein relativ flexibles Instrument, in dessen gesetztem Rahmen sich unterschiedliche Bauvorhaben bewegen können.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 12 BauGB kommen dann zum Einsatz, wenn ein von einem Vorhabenträger angestrebtes konkretes Projekt exakt umgesetzt werden soll. Das zentrale Regelungsinstrument und Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahme festlegt. Er muss widerspruchsfrei mit dem Durchführungsvertrag und den Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Diese Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers erfolgt zwingend vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat. Ein Vorteil für den Investor besteht darin, dass seine Vorstellungen und Bedürfnisse frühzeitig in den Planungsprozess einfließen können.

Projektbezogener Bebauungsplan

Dieses Instrumentarium stellt eine Mischform zwischen den vorhabenbezogenen und den angebotsorientierten Plänen dar; der Begriff „projektbezogen“ ist nicht aus dem BauGB abgeleitet. Anlass ist auch hier das Bauinteresse eines Vorhabenträgers, der in der Regel mit einer bestimmten Idee auf die Stadt zukommt. Ziel der Anwendung dieses Instruments ist es, eine möglichst einvernehmliche Lösung, in der sowohl die Interessen des Vorhabenträgers als auch die Interessen der Stadt zusammengeführt werden, zu erreichen.

Insbesondere für kleinere Bereiche in Innenstadtlagen, die z. B. einer Wohnnutzung zugeführt werden, kommt der projektbezogene Bebauungsplan zum Einsatz. Die Gemeinde führt das Bebauungsplanverfahren durch. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Erstellung des Verfahrens sowie für gesetzlich erforderliche Gutachten.

Dieses in Fellbach häufig angewendete Verfahren wird im Folgenden näher erläutert.

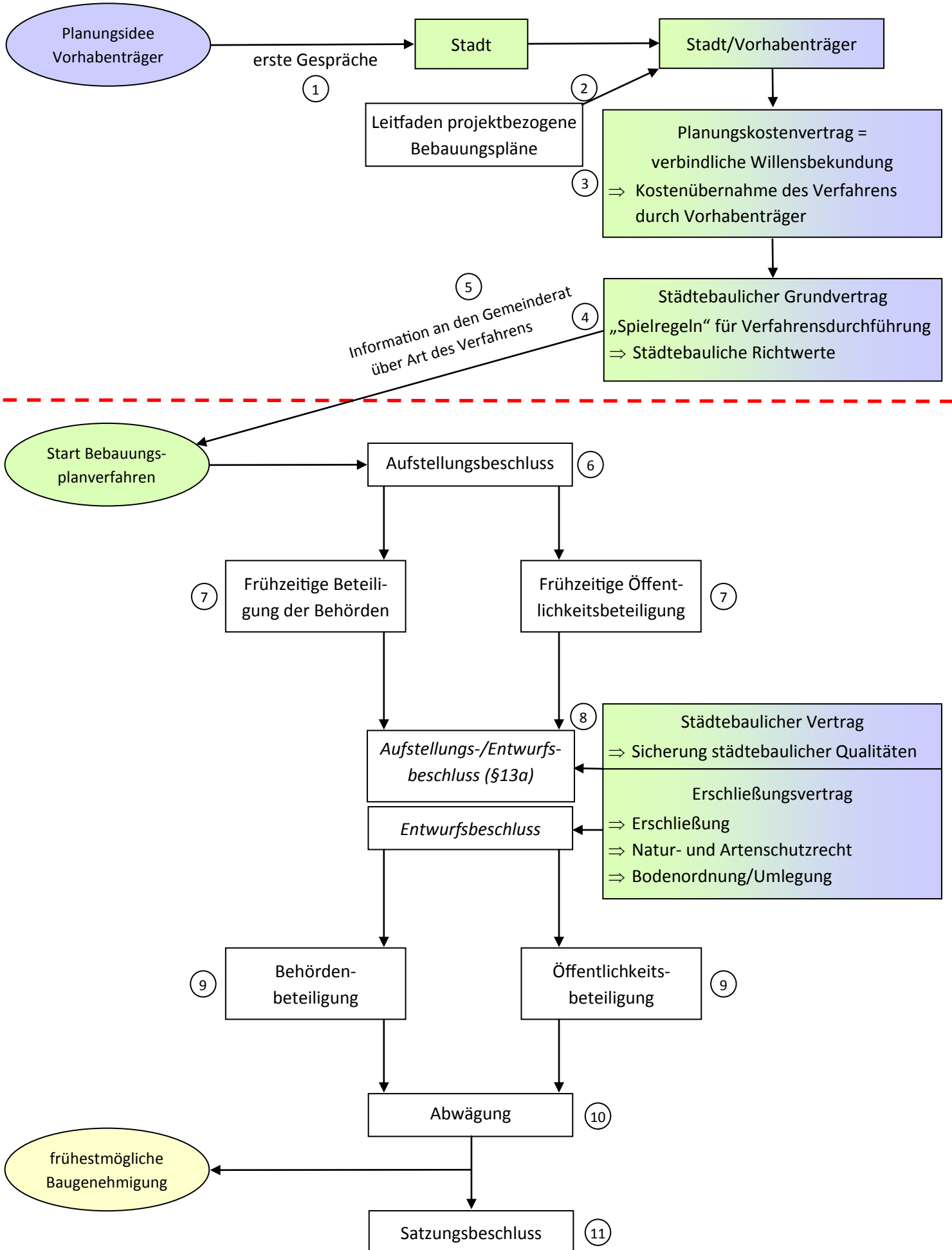


Abb.: eigene Darstellung

Projektbezogener Bebauungsplan (Erläuterung des Ablaufes)

Schritt 1

In der Regel kommt ein Vorhabenträger mit einer Planungsidee auf die Stadt zu. Es finden erste Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fellbach statt.

Schritt 2

Die Stadt weist den Vorhabenträger auf diesen Leitfaden zu projektbezogenen Bebauungsplänen (www.fellbach.de/text/273/de/bebauungsplanung.html) hin. Daraus geht hervor, unter welchen Voraussetzungen eine Kooperation zwischen Vorhabenträgern und der Stadt Fellbach zustande kommen kann. In ihm werden die unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren und die damit verbundene Verfahrensschiene erläutert und die „Spielregeln“ für einen Vertragseintritt mit der Stadt Fellbach formuliert. Daneben werden die grundsätzlichen Zielrichtungen und Inhalte der vertraglichen Regelungen definiert.

Schritt 3

In einem Planungskostenvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger in einer verbindlichen Willensbekundung zu der Übernahme der Kosten, die durch das Bebauungsplanverfahren entstehen. Diese setzen sich zusammen aus der Kostenermittlung für die Durchführung des Verfahrens sowie den Kosten, die durch die gesetzlich vorgegebenen Gutachten wie schalltechnische oder artenschutzrechtliche Untersuchungen usw. entstehen.

Schritt 4

Im Anschluss (ebenfalls vor Aufstellung des Bebauungsplans) wird in einem städtebaulichen Grundvertrag zwischen der Stadt Fellbach und einem Vorhabenträger die Durchführung des Projekts nach einem festgelegten Schema mit entsprechender Verfahrensschiene geregelt. Der städtebauliche Grundvertrag entspricht einer Art schriftlicher Absichtserklärung seitens des Vorhabenträgers unter bestimmten stadtplanerischen Bedingungen. Er definiert Spielregeln für die Verfahrensdurchführung, so kann er beispielsweise Aussagen zu städtebaulichen Richtwerten beinhalten.

Schritt 5

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach wird über die geplante Art des Bebauungsplanverfahrens und die geplante Zeitschiene informiert.

Schritt 6

Nach Erreichen eines entsprechenden Planungsstands im Zuge der Verhandlungen zwischen Stadt Fellbach und Vorhabenträger wird das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss, bei Verfahren nach § 13a BauGB mit einem kombinierten und das Verfahren zeitlich straffenden Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss eingeleitet. Wenn bis zu dem im Grundvertrag festgelegten Zeitpunkt noch keine aussagefähige Planungsgrundlage vorliegt, kann die Stadt Fellbach den abgeschlossenen Vertrag auflösen und das Bebauungsplanverfahren aussetzen.

Schritt 7

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB dient einer frühen Information „über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Schritt 8

Zum Entwurfsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Fellbach abgeschlossen. Dieser kann beispielsweise Aussagen

- zur Einhaltung städtebaulicher Kennziffern,
- zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs,
- zur Durchführung der Erschließung und der Übernahme von Infrastrukturmaßnahmen und Folgeeinrichtungen,
- zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und möglicher Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes,
- zur Verpflichtung hinsichtlich Abstimmung mit Leitungsträgern und
- zu Vereinbarungen zum Wohnungsmix oder Belegungszahlen beinhalten.

Schritt 9

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats der Bebauungsplanentwürfe mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Einholung der Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung innerhalb eines Monats.

Schritt 10

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Schritt 11

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen, werden nach Ablauf der Auslegungsfrist ausgewertet (Abwägung). Der Bebauungsplanentwurf wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die Bekanntmachung im Stadtanzeiger der Stadt Fellbach. Erst dann ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und für jedermann verbindlich.

Vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger

Städtebauliche Verträge stellen ein wichtiges Instrument der Kommunen dar, insbesondere wenn die für notwendig erachteten Regelungen über einen Bebauungsplan nicht erreicht werden können.

Nachfolgend werden die bei der Stadt Fellbach im Rahmen von Bebauungsplanverfahren angewandten Vertragsarten erläutert. Die Verträge sind teilweise kombinierbar und werden projektabhängig entsprechend zum Einsatz gebracht.

Planungskostenvertrag

Ein Planungskostenvertrag ist nur auf die Aufstellung des Bebauungsplans ausgerichtet und setzt sich zusammen aus den durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten, die die Stadt für die Durchführung des Verfahrens aufbringt sowie den Kosten, die durch die gesetzlich vorgegebenen Gutachten wie schalltechnische oder artenschutzrechtliche Untersuchungen usw. entstehen. Ein Planungskostenvertrag wird bei der Stadt Fellbach regelmäßig vor der Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen. Mit ihm erfolgt die erste verbindliche Willensbekundung desjenigen Vorhabenträgers, der ernsthafte Planungsabsichten verfolgt.

Städtebaulicher Grundvertrag

Der städtebauliche Grundvertrag regelt (meist für ein größeres oder besonderes Projekt) die Grundsätze der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Fellbach und einem Vorhabenträger, die Grundsätze der Kostentragung sowie die Aufteilung der Aufgaben. Es wird vor Aufstellung des Bebauungsplans die Durchführung des Projekts nach einem festgelegten Schema mit entsprechender Verfahrensschiene geregelt. Der städtebauliche Grundvertrag entspricht einer Art schriftlichen Absichtserklärung seitens des Vorhabenträgers unter bestimmten stadtplanerischen Bedingungen. Dieser kann beispielsweise Aussagen

- zur Einhaltung städtebaulicher Kennziffern,
- zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs,
- zur Durchführung der Erschließung und die Übernahme von Infrastrukturmaßnahmen und Folgeeinrichtungen,
- zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und möglicher Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes und
- zu Vereinbarungen zum Wohnungsmix oder Belegungszahlen beinhalten.

Nach Erreichen eines entsprechenden Planungsstands im Zuge der Verhandlungen zwischen der Stadt Fellbach und einem Vorhabenträger wird das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss, bei Verfahren nach § 13a BauGB mit einem kombinierten - und das Verfahren zeitlich straffenden Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss - eingeleitet. Wenn bis zu dem im Grundvertrag festgelegten Zeitpunkt noch keine aussagefähige Planungsgrundlage vorliegt, kann die Stadt Fellbach den abgeschlossenen Vertrag auflösen und das Bebauungsplanverfahren aussetzen.

Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde kann gem. § 11 Abs. 1 BauGB städtebauliche Verträge schließen und folgende Regelungen treffen

- die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse,
- die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen,
- die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts (wenn nicht bereits anders vertraglich geregelt),
- die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung,
- die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3,
- die Berücksichtigung baukultureller Belange,
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung,
- die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken (wenn nicht bereits anders vertraglich geregelt),
- die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
- die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.