

Vorlage Nr. 418/14

Betreff: **Informationen über**
I. Kommunale Planungsebene
II. Bauleitplanung und Bauleitplanverfahren
III. Inhalte Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			29.10.2014	Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt / Betroffene Maßnahme des IEHK

--

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein
 durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

- ☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag / Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Informationen über die Kommunale Planungsebene, die Bauleitplanung und die Bauleitplanverfahren sowie über die Inhalte des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Begründung:

Mit dieser Vorlage soll den neuen Ratsmitgliedern und sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern ein allgemeiner Überblick über die Kommunale Planungsebene und deren Einordnung in das System der räumlichen Planung gegeben werden. Auf der Kommunalen Planungsebene nimmt die Bauleitplanung mit der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung eine zentrale Steuerungsfunktion ein. In einer kurzen Zusammenfassung werden daher die wesentlichen (rechtlichen) Rahmenvorgaben für die Bauleitplanung und die Bauleitplanverfahren geschildert. Abschließend erfolgt eine Darstellung der wesentlichen Inhalte im Flächennutzungs- und Bebauungsplan und ein Überblick über die Zulässigkeit von Vorhaben.

I. Die kommunale Planungsebene im Planungssystem

Allgemeines

Das System der räumlichen Planung in Deutschland hat seine Grundlage in der föderalistischen Staatsordnung mit den drei Ebenen Bund, Länder und Gemeinden. Die drei Planungsebenen sind rechtlich, organisatorisch und inhaltlich eindeutig definiert und klar voneinander abgegrenzt. Allerdings sind sie durch das Gegenstromprinzip sowie aufgrund vielschichtiger Informations-, Beteiligungs-, Abstimmungs- und Verbindlichkeitsnormen miteinander vernetzt.

Die Raumordnung des Bundes beschränkt sich i.W. auf die Entwicklung von Leitbildern und Grundsätzen der räumlichen Planung. Sie stellt zugleich die gesetzliche Grundlage für die Landesplanung dar und entwickelt übergeordnete Vorgaben für die Fachplanung. Die Landesplanung konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung des Bundes auf der Ebene des Landes. Die Gemeinden sind die Planungsträger, die durch ihr Handeln auf der untersten Ebene der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke - unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Länder - abschließend regeln.

Raum	Gesetzliche Grundlage	Planung	Plan, Instrument	Fachplanungen (u. a. Landschaftsplanung)
Raumordnung	Bundesrepublik Deutschland	Raumordnungsgesetz (ROG)	Bundesraumordnung	Bundesraumordnung Ministerkonferenz für Raumordnung; Leitbilder und Handlungsstrategien der Raumordnung
	Land Nordrhein-Westfalen	Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen	Landesplanung	Landesentwicklungsplan (LEP)
	Regierungsbezirke / RVR	Regionalplanung	Regionalplan	der Regionalplan erfüllt auch die Funktion des Landschaftsrahmenplans und forstlichen Rahmenplans
	Rheinisches Braunkohlenrevier		Braunkohlenplan	
Kommunale Planung	Kreise / kreisfreie Städte	Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitplanung	Flächennutzungsplan
	Gemeinden			
	Gemeinde- / Stadtteile			
				Bebauungsplan

Durch das Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Bundesländer zur Durchführung der Landesplanung verpflichtet. Im Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) werden die vom Bund vorgegebenen Leitbilder und Grundsätze der Raumordnung vertieft und auf NRW abgestimmt. Die Räumliche Planung auf der NRW-Ebene ist, wie im ROG vorgegeben, zweistufig ausgebildet.

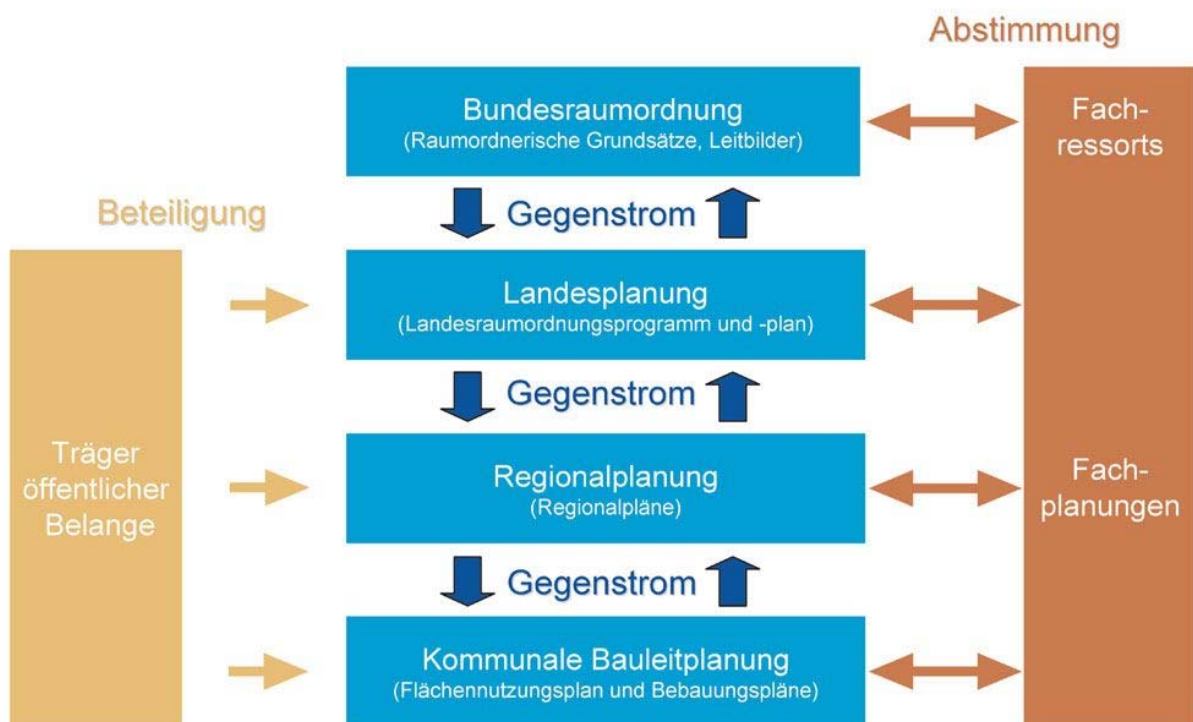
Die Landesplanung mit dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW) umfasst die Planung der räumlichen Entwicklung von gesamt NRW. Die Regionalplanung dagegen betrifft Teilräume (z.B. Regionalplan Münsterland). Die Regionalplanung dient der Konkretisierung und der fachlichen Integration sowie Umsetzung landesplanerischer Ziele. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung ein. Die im LEP NRW und Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Landesplanungsbehörden haben darauf zu achten, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung in der kommunalen Planung beachtet bzw. berücksichtigt werden. Im Gegenstromverfahren nehmen sie Anregungen aus Städten und Gemeinden auf und sind gehalten, die gemeindlichen Entwicklungsziele mit den übergeordneten Planungszielen abzustimmen. Dies soll dazu beitragen, dass die Entwicklungsabsichten der Landesplanung durch die städtebauliche Planung nicht behindert, sondern unterstützt und so Fehlinvestitionen vermieden werden.

Durch die Pflicht zur Anpassung der kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Pflicht der gegenseitigen Abstimmung zwischen den einzelnen Planungsebenen (Gegenstromprinzip) wird sichergestellt, dass sich die Planungen im föderativen Staatsaufbau nicht widersprechen und die

allgemein formulierten raumordnerischen Leitbilder und Grundsätze von Planungsebene zu Planungsebene konkretisiert werden und so ihren räumlichen Niederschlag finden.

Das Gegenstromprinzip ist als Grundsatz im Raumordnungs- und Planungsrecht verankert. Einerseits soll sich die Planung auf einer Ebene an der Planung der übergeordneten Ebene orientieren bzw. sich aus ihr entwickeln. Andererseits sind die berechtigten Interessen der Betroffenen zu hören und bei Konflikten gegeneinander abzuwägen. Die Planungen beeinflussen sich demnach vertikal in beide Richtungen. In Bezug auf das Verhältnis Regionalplanung - kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass die örtliche Planung (Bauleitplanung) Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung des Regionalplans hat. Im Gegenzug muss sich die kommunale Planungsebene jedoch an die Vorgaben der Regionalplanung halten (Abwägung von Grundsätzen der Raumordnung bzw. Beachtung von Zielen der Raumordnung).



Landesentwicklungsplan

In Nordrhein-Westfalen ist das Recht der Raumordnung durch das novellierte Landesplanungsgesetz vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33, SGV. NRW. 230) und die dazu erlassene aktualisierte Durchführungsverordnung vom 8. Juni 2010 (SGV. NRW. 230) geregelt. Es ergänzt das unmittelbar geltende Raumordnungsgesetz und enthält u.a. Vorschriften zur Organisation der Raumordnung, Regelungen zu Inhalt und Aufstellungsverfahren der Raumordnungspläne und befasst sich mit den Instrumenten zur Planverwirklichung und Plansicherung.

Nach Außerkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms zum Jahresende 2011

legt auf der Ebene der Landesplanung allein der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW vom 11. Mai 1995 (SGV. NRW. 230), ergänzt durch den LEP "Schutz vor Fluglärm" und den LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (v. 13.07.2013) die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Gesamtentwicklung des Landes fest (§ 17 LPlG). Das seit einigen Jahren laufende Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung des LEP ist noch nicht abgeschlossen; es fasst künftig die o.g. Teilbereiche zusammen.

Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27. Juni 2014, S. 334) ist er gemäß § 14 LPlG NRW wirksam.

Bis zum Eintreten der Rechtskraft der noch zu erarbeitenden sachlichen Teilpläne für das Thema Energie und für den Rohstoff Kalkstein bleiben allerdings die textlichen und zeichnerischen Darstellungen des bislang geltenden Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland – Teile 1 bis 3 von 1996 und 1997 einschließlich der dazu gemachten Regionalplan-Änderungen für diese Themenfelder weiterhin gültig.

Der Regionalplan Münsterland legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Münsterland – somit auch für die Bauleitplanung in der Stadt Rheine – fest (§ 18 LPlG). Er bildet den verbindlichen Rahmen für eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt (§ 1 ROG).

Die Rechtsgrundlagen für regionalplanerische Entscheidungen bilden das Raumordnungsgesetz des Bundes, der Landesentwicklungsplan NRW, der LEP Schutz vor Fluglärm NRW und der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie das Landesplanungsgesetz NRW mit der gem. § 38 LPlG erlassenen Durchführungsverordnung.

Der Regionalplan erfüllt auch die Funktionen eines Landschaftsrahmenplanes im Sinne des Landschaftsgesetzes und eines forstlichen Rahmenplanes gem. Landesforstgesetz. Sie stellen regionale Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Landschaftsrahmenplan) und zur Sicherung des Waldes (forstlicher Rahmenplan) dar (§ 18 Abs. 2 LPlG).

Die im Regionalplan Münsterland festgelegten Ziele und Grundsätze entfalten eine Bindungswirkung gegenüber Bundes- und Landesbehörden und öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Diese Ziele sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. sie können nicht im Wege der Abwägung überwunden werden.

Unter Grundsätzen der Raumordnung werden dagegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstanden. Sie sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. in die planerische Abwägung einzustellen und können daher im Gegensatz zu Zielen im Wege der Abwägung überwunden werden.

II. Bauleitplanung / Bauleitplanverfahren

Allgemeines

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeingültigen Regeln für den Umgang mit Grund und Boden aufgestellt (Das Baugesetzbuch im Internet: www.gesetze-im-internet.de/bbaug; Angebot des Bundesministeriums der Justiz) Hiernach sind die Gemeinden verpflichtet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Gemeinden sollen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufstellen bzw. ändern oder aufheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Man spricht in diesem Zusammenhang auch von der Planungshoheit der Gemeinde. In den Bauleitplänen sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang gebracht werden. Das Ziel ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 (5) BauGB). Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch verankert.

Die Instrumente der Bauleitplanung sind der für das gesamte Stadtgebiet geltende Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), der für bestimmte abgegrenzte Bereiche innerhalb der Stadt aufgestellt wird. Die Aufstellung dieser Pläne erfolgt nach den Vorgaben des BauGB (§§ 2 – 13a BauGB). Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Rechtsanspruch (§ 1 (3) BauGB). Hierüber entscheiden allein die politischen Gremien und letztlich der Rat der Stadt Rheine. Die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans kann von jedermann im Zuge eines informellen Schreibens beantragt werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Kommune vorzubereiten und zu leiten. Hier fallen die Grundsatzentscheidungen für die Flächennutzung und die Bautätigkeit im Stadtgebiet. Die Bauleitplanung ist somit das wichtigste städtebauliche Planungswerkzeug der Kommune.

Die Bauleitplanung ist zweistufig gegliedert und besteht aus:

- dem Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet (vorbereitender Bauleitplan)
- und dem Bebauungsplan (BPlan) für Teilbereiche des Stadtgebietes (verbindlicher Bauleitplan).

Neben den formellen Planungsinstrumenten der Bauleitplanung gibt es eine Vielzahl informeller Planungsinstrumentarien, wie z.B. Städtebauliche Rahmenplanung, teilträumliche Gestaltungskonzepte, thematische (z.B. Einzelhandels-, Verkehrs-, oder Freiraumkonzepte) oder teilträumliche (z.B. Stadtteil- oder Dorfentwicklungsplanung) Entwicklungskonzepte. Die informellen Planungsinstrumente unterliegen keinen rechtlichen Vorgaben und können daher angepasst auf die jeweiligen Problemstellungen flexibel angewandt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde dar. Er ist das Ergebnis eines

grundsätzlichen politischen sowie fachlichen Planungsprozesses einer Gemeinde in Bezug auf ihre langfristige Entwicklungsvorstellungen. Der FNP entfaltet keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber den Bürgern, sondern enthält lediglich bindende Vorgaben für die Stadt Rheine selber oder andere öffentliche Planungsträger. Bei der Stadt Rheine müssen der FNP bzw. Änderungen des FNP von der Bezirksregierung Münster genehmigt werden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist am 29.07.2004 rechts-wirksam geworden. Er trifft generelle Planungsaussagen für das ganze Stadtgebiet und stellt den notwendigen Flächenbedarf der Stadt Rheine nach der allgemeinen Art der Bodennutzung (zum Beispiel Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen) dar. Rechtsgrundlage für den Inhalt des Flächennutzungsplanes ist der § 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Der FNP besteht aus einem zeichnerischen Teil mit der erforderlichen Zeichenerklärung (Legende) und einem schriftlichen Teil (Begründung). Zu jedem gemäß § 2 BauGB neu aufgestellten FNP und zu jeder Änderung des FNP wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im „Umweltbericht“ dokumentiert wird.

Der FNP ist die verwaltungsinterne Grundlage für die Entwicklung des Gemeindegebietes und bindet die Stadt Rheine und die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei allen weiterführenden Planungen, zum Beispiel bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Gegenüber den einzelnen Bürgerinnen und Bürgern besitzt der FNP jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Dies bedeutet beispielsweise, auch wenn der FNP eine bislang unbebaute Fläche am Siedlungsrand als Baufläche darstellt, so wird hierdurch allein noch nicht die Zulässigkeit eines Bauvorhabens begründet.

Für das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne enthält das Baugesetzbuch detaillierte Regelungen, die von der Stadt Rheine beachtet werden müssen. Hier sind insbesondere die Mitwirkungsrechte der Öffentlichkeit in mehreren Beteiligungsstufen zu nennen. Die Aufstellung oder Änderung eines FNP ähnelt der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es wird daher auf die nachfolgenden Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (BPlan) wird als „verbindlicher Bauleitplan“ für Teilbereiche des Stadtgebietes aufgestellt und ist aus dem FNP zu entwickeln und zu konkretisieren. Der BPlan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form und schafft Baurecht. Die Festsetzungen eines BPlanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jedermann verbindlich. Der BPlan wird vom Rat der Stadt Rheine als Satzung beschlossen und wird somit zum Ortsrecht.

Rechtsgrundlage für den Inhalt des BPlanes ist § 9 BauGB, der in einem abschließenden Katalog diejenigen Inhalte aufführt, die durch den BPlan geregelt werden können (planungsrechtliche Festsetzungen). In Ergänzung hierzu hat der Bundesgesetzgeber die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten abgegrenzt werden, sowie die Planzeichenverordnung, durch die eine einheitliche zeichnerische Darstellung der Planinhalte in Bauleitplänen gesichert ist, erlassen. Darüber hinaus ist der Erlass von örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung

möglich, die als Satzung (z.B. Gestaltungssatzung) parallel zum Bebauungsplan oder als integrierter Bestandteil beschlossen werden können. Diese müssen jedoch deutlich von den planungsrechtlichen Festsetzungen getrennt sein.

Jeder BPlan besteht aus einem zeichnerischen Teil mit der erforderlichen Zeichenerklärung (Legende) und einem schriftlichen Teil (Begründung). Ergänzend zur Begründung werden im Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Ergebnisse der Artenschutzprüfung dargestellt. In Abhängigkeit von der spezifischen Problemstellung sind weitere Fachgutachten (z.B. zu den Themen Immissionsschutz, Verkehr oder Einzelhandel) beizufügen.

Für das Verfahren zur Aufstellung eines BPlanes gibt das Baugesetzbuch detaillierte Regelungen vor, die von der Stadt Rheine beachtet werden müssen. Hier sind insbesondere die Mitwirkungsrechte der Bürgerinnen und Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung) zu nennen. Das Standardverfahren (s. §§ 2 – 4a BauGB) besteht bei der Stadt Rheine im Wesentlichen aus den folgenden Schritten:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ beschließt nach vorheriger Beratung, für einen genau beschriebenen räumlichen Geltungsbereich den vorgelegten BPlan aufzustellen. Für die Beratungen zum Aufstellungsbeschluss wird i.d.R. ein konkreter BPlan-Vorentwurf mit Begründung vorgelegt. In Ausnahmefällen, z.B. wenn ein Projekt ein sehr schnelles bauleitplanerisches Handeln erfordert, kann auf einen inhaltlichen Vorentwurf verzichtet werden. Im Aufstellungsbeschluss werden neben dem Anlass der Planung auch die Planungsziele beschrieben. Der Aufstellungsbeschluss wird dann ortsüblich in der Presse bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürgerinnen und Bürger werden ortsüblich über die Presse über die Aufstellung des BPlanes informiert und aufgefordert, sich im Rathaus oder im Internetangebot der Stadt Rheine über die Planung zu informieren. Sie haben Gelegenheit, Anregungen zu äußern und wichtige Planungshinweise zu geben. Bei größeren Planungsvorhaben oder bei Planungen von besonderer Bedeutung finden ergänzend Bürgerinformationsveranstaltungen statt, wo die Vorentwürfe der Planungen vorgestellt und zur Diskussion gestellt werden. Hierzu sind dann alle interessierten Personen eingeladen.

Ablauf Bebauungsplanverfahren

Vorlauf (Planungsanlass, Vorentwurf)



Aufstellungsbeschluss, Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (PA)



Öffentliche Bekanntmachung



Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Erarbeitung eines förmlichen Planentwurfes unter Einbeziehung der eingegangenen Anregungen



Beratung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss über die öffentliche Auslegung (PA)



Öffentliche Bekanntmachung



Öffentliche Auslegung mit der Aufforderung, Anregungen einzubringen (inkl. Behördenbeteiligung)



Planerische Abwägung aller eingegangenen Belange und Beschluss des Abwägungsergebnisses (PA)



Falls Planänderungen nötig:
erneute Auslegung



Satzungsbeschluss (PA und Rat)



Rechtswirksamkeit durch ortsübliche Bekanntmachung

PA = Beschluss durch den Planungsausschuss

Rat = Beschluss durch den Rat der Stadt

 = Beteiligungsschritte

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über den beschlossenen BPlan-Vorentwurf informiert und aufgefordert, zur Planung eine Stellungnahme abzugeben. Dieses sind zum Beispiel die unterschiedlichen Versorgungsträger wie die Stadtwerke Rheine und die Dt. Telekom, Umweltverbände, Nachbarstädte. Ziel der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist, dass die Gemeinde schon im frühen Planungsstadium auf Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die weitere Ausgestaltung des Plankonzeptes haben können.

4. Abwägung und Offenlegungsbeschluss

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Fachgutachten sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird der Vorentwurf, soweit notwendig, überarbeitet, konkretisiert und ergänzt. Die eingegangenen Anregungen werden ausgewertet, gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Sie werden zusammen mit einem Abwägungsvorschlag und dem überarbeiteten Entwurf des BPlanes dem Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ zur Beratung vorgelegt. Nach der Abwägung fasst der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ den Beschluss über die öffentliche Auslegung des BPlan-Entwurfes. Für die Offenlegung sollten alle relevanten Planungsinformationen incl. der notwendigen Gutachten sowie Umweltbericht und Artenschutzgutachten vorliegen.

5. Öffentliche Auslegung

Der BPlan-Entwurf incl. Begründung wird zusammen mit allen vorliegenden Gutachten und Umweltinformationen nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Presse für die Dauer eines Monats im Rathaus öffentlich ausgelegt. Hier haben die Bürgerinnen und Bürger zum zweiten Mal im Verfahren die Möglichkeit, sich über die Planungen zu informieren, Fragen zu stellen und Anregungen vorbringen.

6. Beteiligung der Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden erneut die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme zum BPlan-Entwurf aufgefordert.

7. Abwägung über die Eingaben

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen werden ausgewertet. Hierbei wird auf jeden einzelnen Punkt einer Stellungnahme eingegangen. Die Bedenken und Vorschläge werden gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Anregungen zu erheblichen Planänderungen, muss ein neuer Entwurf angefertigt und ein erneuter Offenlegungsbeschluss mit anschließender öffentlicher Auslegung erfolgen. Führen die Anregungen nach Abwägung aller Belange zu keiner Planänderung, so kann das Verfahren fortgesetzt werden. In einer Vorlage für die politischen Gremien werden alle Informationen zusammengestellt sowie Abwägungsvorschläge unterbreitet. Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung berücksichtigt werden können, oder zurückgestellt werden müssen, trifft der Rat der Stadt Rheine nach einer Vorberatung

durch den Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss.

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheine beschließt nach vorheriger Beratung im Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ den Bebauungsplan als Satzung

9. Bekanntmachung und Rechtskraft

Der gefasste Satzungsbeschluss wird ortsüblich in der Presse bekannt gemacht. Der BPlan wird durch die Bekanntmachung rechtswirksam und ist ab diesem Zeitpunkt für alle verbindlich.

Bebauungsplan im „vereinfachten Verfahren“

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (planungsrechtlicher Innenbereich) der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch anwenden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Eine direkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden ist in diesen Fällen möglich. Ebenso sind bei den vereinfachten Verfahren keine formelle Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch sollen dazu beitragen, die Flächenneuinanspruchnahme in den Außenbereichen zu reduzieren. Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Ortsteile und auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger Stadtquartiere auszurichten (z.B. Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung, Intensivierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten). Damit diese Maßnahmen zügig umgesetzt werden können, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgen, wenn bestimmte Größenordnungen bei der Flächenentwicklung eingehalten werden. Es gelten im Wesentlichen die Beschleunigungsmöglichkeiten des „vereinfachten Verfahrens“ gem. § 13 BauGB (u.a. Entfall der frühzeitigen Behörden- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung, der Umweltprüfung und des Umweltberichtes).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Eine rechtliche Sonderform des Bebauungsplans stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan dar, der in § 12 BauGB geregelt ist. Hier soll ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) in Abstimmung mit der Stadt realisiert werden. Weiterhin muss der Vorhabenträger über die zu planende Fläche verfügen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für Gutachten sowie die Planung und Ausführung sowohl des Bauvorhabens als auch der Erschließung zu übernehmen. Im Grundsatz gelten für den vorhabenbezogenen BPlan die gleichen Vorschriften wie für einen herkömmlichen BPlan. Zusätzlich zum Planverfahren wird zwischen der Stadt und dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist, sowie zur Übernahme der Planungs-

und Erschließungskosten. Wird das Vorhaben innerhalb der vereinbarten Zeit nicht realisiert, hat die Gemeinde die Möglichkeit, den BPlan entschädigungsfrei aufzuheben.

Einfacher Bebauungsplan

Die oben beschriebenen Bebauungspläne sind qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Baugesetzbuch, da sie als Mindestfestsetzungen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten. Fehlt eine dieser Festsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan. Für die im BPlan fehlenden Bestimmungen wird die Bebauung in der näheren Umgebung des Vorhabens zum Vergleich herangezogen. Die Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt daher kombiniert nach den BPlan-Festsetzungen und nach § 34 oder ggf. § 35 BauGB.

Bebauungsplangrundlage

Jeder Bebauungsplan benötigt eine Plangrundlage, die die aktuellen Grundstücksverhältnisse wiedergibt. Deshalb werden BPläne auf Katastergrundlagen gezeichnet, aus denen die örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes abzulesen sind. Die Katastergrundlage enthält in der Regel die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, den Gebäudebestand und gegebenenfalls die Topographie. Ein BPlan kann auch aus mehreren Planteilen bestehen. Dies hängt von der Plangebietsgröße oder eventuellen Zusatzinformationen wie Gebäudeansichten oder Geländeschnitten ab.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum BPlan-Verfahren wird der Geltungsbereich definiert. Dieser bestimmt, für welchen Bereich seine Festsetzungen gelten. Ein Bebauungsplan soll jeweils eine sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit bilden. Die Abgrenzung orientiert sich aus Gründen der Praktikabilität und Bestimmtheit häufig an Grundstücksgrenzen, öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen Grenzlinien, so dass keine funktional oder eigentumsrechtlich problematischen Restflächen entstehen.

Ebenfalls erhält der BPlan eine Nummer sowie eine textliche Bezeichnung, die meistens einen lokalen Bezug hat.

III. Inhalte Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan zeigt in den Grundzügen, welche Nutzungen auf welchen Flächen geplant sind. Gemäß § 5 BauGB sind dies insbesondere:

Bauflächen

- für die Bebauung vorgesehenen Flächen, die nach Nutzungen unterteilt sind (z.B. Wohnbauflächen, Mischgebiete, gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiete (beispielsweise für Hochschulen, Einzelhandel, Klinik))
- Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Schulen, öffentliche Verwaltung)

Sonstige Flächen

- Grünflächen (z.B. Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhöfe, Spielplätze)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Wasserflächen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (z.B. Landes- und Bundesstraßen, Bahnhöfe)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Regenrückhaltebecken, Umspannwerke, Klärwerke)

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke, die Informationen über Möglichkeiten und Einschränkungen der Flächennutzung geben, welche durch Verfahren auf anderen Rechtsgrundlagen erfolgen oder beabsichtigt sind (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete).

Der Bebauungsplan trifft dezidierte Festsetzungen zur konkreten Nutzbarkeit eines Grundstückes. Zu den Festsetzungsinhalten zählen insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung. An diesen Regelungen kann man erkennen, ob sich ein Grundstück z.B. in einem Wohngebiet oder Gewerbegebiet befindet und welche Nutzungen konkret zulässig sind, mit wieviel Geschossen oder mit welcher Höhe ein Gebäude errichtet werden kann, wieviel Flächenversiegelung zulässig ist und wie intensiv die Bebauung auf dem Grundstück sein darf. Den inhaltlichen Rahmen hierzu hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch in § 9 Abs. 2 sowie mit der Baunutzungsverordnung vorgegeben.

Art der baulichen Nutzung

Um die Art der Grundstücksnutzung möglichst differenziert entsprechend der städtebaulichen Ziele oder/und den örtlichen Bedürfnissen zu bestimmen, steht ein vielseitiges Angebot an Nutzungsarten zur Verfügung.

So können Wohngebiete z. B. in reine und allgemeine Wohngebiete gegliedert werden. Der Unterschied besteht im Wesentlichen darin, dass in einem allgemeinen Wohngebiet eine größere Nutzungsvielfalt zulässig ist, aber damit verbunden auch ein höheres Störpotential (z.B. Lärm, Verkehre, ...) einhergehen sein kann. Gebiete, die annähernd zu gleichen Teilen und gleichberechtigt nebeneinander sowohl gewerbliche Einrichtungen als auch Wohnnutzungen aufnehmen sollen, werden als Mischgebiete bezeichnet. Areale ohne Wohnnutzungen können als Gewerbe- oder Industriegebiete festgesetzt werden, wobei Industriegebiete vor allem für die Ansiedlung solcher Betriebe dienen, die aufgrund ihrer Lärm- oder sonstigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft in anderen Gebietstypen zu Konflikten mit sensibleren Nutzungen führen können.

Bereiche in der Innenstadt oder die Zentren der großen Städte, in denen sich die unterschiedlichsten Ausprägungen städtischen Lebens kristallisieren, werden häufig als Kerngebiete festgesetzt. Kerngebiete sollen insbesondere die zentralen und großflächigen Einrichtungen aus den Bereichen Handel, Kultur, Freizeit, Verwaltung und Dienstleistung aufnehmen.

Für räumliche Sondernutzungen - z.B. große Klinik- oder Hochschulareale - mit ihren oft übergeordneten und besonderen städtebaulichen Anforderungen, steht die Festsetzung von Sondergebieten mit einer entsprechenden Zweckbestimmung zur Verfügung. Der Unterschied zu den v.g. „normalen“ Gebietstypen besteht vor allem darin, dass ein Sondergebiet immer nur dann als Festsetzung zum „Einsatz“ kommt, wenn sich die beabsichtigte Grundstücksnutzung in keiner der übrigen Gebietsausweisungen wiederfindet bzw. sie sich dort nicht integrieren lässt. Die Stadt legt dann eigenständig die genaue Zweckbestimmung des Gebietes fest und definiert selbständig den Katalog der zulässigen Nutzungen.

In allen anderen oben beschriebenen Gebietstypen hat der Gesetzgeber mit der Baunutzungsverordnung dieses bereits verbindlich getan. Der Gemeinde steht in diesen Fällen kein Ermessen oder eigenständiges Recht der „Normenfindung“ zu.

Maß der baulichen Nutzung

Das sog. Maß der baulichen Nutzung ist die entscheidende inhaltliche Regelung, welche die Größe eines Gebäudes festlegt bzw. maßgeblich beeinflusst. Hierzu zählen insbesondere Regelungen zur Höhe der baulichen Anlage, zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, aber auch zur Versiegelungsintensität (Grundflächenzahl - GRZ) und Dichte (Geschossflächenzahl - GFZ) auf dem Baugrundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche

Um den Standort eines Gebäudes näher zu bestimmen, kann die Stadt die überbaubare Grundstücksfläche festlegen. Regelungen dieser Art können dann sinnvoll oder erforderlich sein, wenn als Planungsziel z.B. Blockinnenbereiche oder bei tiefen Grundstücken die rückwärtigen Gärten von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche dient aber auch dazu, bestimmte städtebauliche Figuren durch die zulässige Stellung der Baukörper zu sichern, zu entwickeln oder zu akzentuieren. Hiervon wird häufig in historisch geprägten Stadtquartieren, bei wichtigen Orten und Plätzen oder großflächigen Neuplanungen Gebrauch gemacht. Die Kommune kann dabei aus einem Instrumentarium von Baugrenze, Baulinie oder Bebauungstiefe wählen.

Bauweise

Häufig wird im Bebauungsplan auch die Bauweise festgelegt. Hierunter ist nicht etwa zu verstehen, wie der Bauherr sein Gebäude architektonisch gestaltet oder welches Material er verwendet. Die offene oder geschlossene Bauweise beschreibt ausschließlich die Stellung des Baukörpers zur seitlichen Nachbar- bzw. Grundstücksgrenze. Wie der Name bereits beschreibt, muss in der offenen Bauweise ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, bei der geschlossenen Bauweise ist zwingend ein Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze erforderlich.

Sonstige Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplanes können darüber hinausgehend auch Festsetzungen über private und/oder öffentliche Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, über private und öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für die Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft sowie eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten sein, die Nutzungen von Grundstücken i. S. eines verbindlichen Interessenausgleichs steuern zu können.

In besonders begründeten Fällen können im Rahmen des Bebauungsplanes auch verbindliche Festsetzungen zur architektonischen Gestaltung von Bauvorhaben getroffen werden (rechtl. Grundlage: LBauO NRW).

IV. Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den §§ 29 – 38 BauGB. Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung eines Vorhabens wird vereinfachend gesagt festgestellt, „ob“ ein Vorhaben mit den dargestellten Para-

metern planungsrechtlich zulässig ist. Die Prüfung, „wie“ das Vorhaben im Detail realisiert werden kann, erfolgt im Rahmen der sich anschließenden bauordnungsrechtlichen Prüfung des Vorhabens anhand der Vorgaben der Landesbauordnung NRW.

Liegt ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des BPlanes nicht widerspricht und wenn die Erschließung gesichert ist. In den Bereichen des Stadtgebietes, in denen kein BPlan existiert, gelten die Vorschriften des § 34 BauGB für den „unbeplanten Innenbereich“ und des § 35 BauGB für den „Außenbereich“.

Im „unbeplanten Innenbereich“, d.h. im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn sich das Vorhaben mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die vorhandene Umgebung einfügt. Natürlich muss auch die Erschließung gesichert sein. Die Grenzen des „Einfügens“ sind nicht klar definiert und werden mittlerweile sehr stark von der Rechtsprechung bestimmt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im „Außenbereich“ ist eingeschränkt. Der Außenbereich dient nach dem Willen des Gesetzgebers vorrangig der Freiraumnutzung und der Erholung der Allgemeinheit. Nur privilegierte Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB genießen einen Sonderstatus und dürfen unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Zu diesen Vorhaben gehören z.B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen an anderen Stellen nicht möglich sind (z.B. Kläranlagen, Ziegeleien, ...). Weiter Begünstigungen ermöglicht der Gesetzgeber z.B. im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes oder bei der Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (s. § 35 (4) BauGB).