



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Novelle des Baugesetzbuches 2007

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Beratungsfolge:

08.05.2007	Stadtentwicklungsausschuss
16.05.2007	Bezirksvertretung Haspe
23.05.2007	Bezirksvertretung Eilpe/Dahl
23.05.2007	Bezirksvertretung Hagen-Nord
30.05.2007	Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.06.2007	Umweltausschuss
06.06.2007	Bezirksvertretung Hohenlimburg
14.06.2007	Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.



Mit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz werden insbesondere das Baugesetzbuch und darüber hinaus das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Verwaltungsgerichtsordnung geändert.

Neuregelungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – in Kraft getreten am 01.01. 2007 – kommt es innerhalb kurzer Zeit nach der Novellierung aus dem Jahre 2004 erneut zu Änderungen des Städtebaurechts. Mit dieser Novelle wird einer Vereinbarung des Koalitionsvertrages von CDU, CSU und SPD vom 11. November 2005 Rechnung getragen, wonach das Bau- und Planungsrecht zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, vereinfacht und beschleunigt werden soll. Dieses Gesetz ändert vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO).

Die zentralen Neuregelungen betreffen:

1. die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung,
2. die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung,
3. die Erweiterung der Vorhabensteuerung durch den Durchführungsvertrag beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
4. die Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und
5. die Stärkung der Bestandkraft von Bebauungsplänen.

Zu 1.

Kernstück der Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), also Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben. Das – in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanen (§ 13 BauGB) – eingeführte beschleunigte Verfahren, bei dem unter bestimmten Voraussetzungen u.a. von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf, ist einsetzbar, wenn in dem Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Wesentliche Elemente des beschleunigten Verfahrens sind die entsprechenden Anwendung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, die zulässige Abweichung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes ohne parallele Änderung sowie in den Fällen ohne erforderliche Vorprüfung des Einzelfalles das Entfallen des Erfordernisses eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Möglichkeit des § 13a BauGB zur Vereinfachten Planaufstellung besteht auch für die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne.

Zu 2.

Ein weiterer Regelungsbereich betrifft die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der

verbrauchernahen Versorgung sowie die Erleichterung der Wohnnutzung im Innenbereich. Bereits nach bisherigem Recht war für die nicht beplanten Innenbereiche bestimmt, dass von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Diese Regelung ist in ihrer Praktikabilität dadurch eingeschränkt, dass die detaillierte Prüfung innerhalb der im Genehmigungsverfahren zu beachtenden kurzen Fristen nur unter großen Schwierigkeiten geleistet werden kann. Künftig ist nun ein einfacher Bebauungsplan möglich, mit dem in nicht beplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können. In der Praxis bedeutet dies, dass unerwünschte bzw. mit einem bestehenden Einzelhandelskonzept nicht vereinbare Einzelhandelsansiedlungen durch Erlass einer Satzung verhindert werden können.

Zur Erleichterung der Zulassung von Wohnnutzung im unbeplanten Innenbereich sieht das Gesetz jetzt vor, dass bei der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgesehen werden kann.

Zu 3.

Der Anwendungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Rechtsprechung insoweit eingeschränkt, als bei einem solchen Bebauungsplan die Festsetzung eines Baugebietes allein nicht ausreicht, sondern Festsetzungen für ein konkretes Vorhaben erforderlich waren. Künftig soll es ermöglicht werden, im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festzusetzen und die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens über die Bestimmungen des Durchführungsvertrages zu regeln. Stellen sich zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen der beabsichtigten bzw. der bereits durchgeführten Bauvorhaben als erforderlich heraus, können diese durch Änderung oder Neuabschluss des Vertrages zulässig werden, ohne dass es hierzu einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.

Zu 4.

Das neue Gesetz bewirkt auch Änderungen im Recht der städtebaulichen Sanierung, die den Abschluss von Sanierungsverfahren beschleunigen und erleichtern soll. Danach sollen künftig Sanierungsverfahren, wenn möglich, nicht länger als 15 Jahre dauern (§ 142 BauGB). Als Maßnahme zur Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsverfahren sieht das Gesetz eine vereinfachende Lösung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vor.

Zu 5.

Nicht unerhebliche Änderungen bewirkt die Novelle im Bereich der Planerhaltungsvorschriften und bei der Normenkontrolle. Die Antragsfrist für Normenkontrollverfahren wurde im Interesse der Rechtssicherheit nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) von zwei Jahren auf ein Jahr nach Inkrafttreten der Satzung verkürzt. Die Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne ist nach § 215 BauGB entsprechend angepasst worden. Darüber hinaus soll ein Normenkontrollverfahren unzulässig sein, soweit in ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im *Beteiligungsverfahren* für die Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend

gemacht wurden aber hätten geltend gemacht werden können. Diese Regelung wird von einer entsprechenden Hinweispflicht im Rahmen der öffentlichen Auslegung flankiert.

Auswirkungen auf im Verfahren befindliche Bebauungspläne/Überleitungsvorschriften

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB nach den neuen gesetzlichen Vorschriften fortgeführt werden. Dies erfordert einen entsprechenden Beschluss zur Umstellung auf das Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umstellung ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn sich das Verfahren im Anfangsstadium befindet. Liegen Umweltprüfung und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits vor, ist es empfehlenswert, die alten Verfahren weiterzuführen. Bei den neuen Verfahren sollte bei Vorliegen der Voraussetzungen von den Beschleunigungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Neuregelungen entstehen keine zusätzlichen Kosten. Der Bundesgesetzgeber erwartet vielmehr durch die zu erwartenden Beschleunigungen und Vereinfachungen der Verfahren entlastende Kostenwirkungen. Z.B. entfallen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung bei einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2 ha die Verpflichtung zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Hierdurch ergeben sich Kosteneinsparungen auch für Planungen auf städtischen Flächen.

Ausblick

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte sind zwar nur vergleichsweise wenige Paragraphen des BauGB betroffen. Jedoch ist zu erwarten, dass diese „kleine Novelle“ nicht unerhebliche Auswirkungen haben wird. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Zielrichtung des Gesetzes, die Innenstadtentwicklung durch beschleunigte Verfahren zu stärken, durch die gewählten Verfahrensmerkmale erreicht wird.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0392/2007

Datum:

19.04.2007

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

VERFÜGUNG / UNTERSCHRIFTEN

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0392/2007

Datum:

19.04.2007

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
