

Stadtplanung geht alle an



Stadtplanung geht uns alle an. Denn in der Stadtplanung wird festgelegt, was wo und wie gebaut werden darf – und was nicht. Alle Belange des Alltags wie Wohnen und Arbeiten, Einkaufen und Schule, Erholung und Freizeit werden im Rahmen städtebaulicher Planungen diskutiert und geregelt.

Auch wo sich bestimmte Einrichtungen und Nutzungen befinden, wie diese erreicht werden können und wie sie städtebaulich zueinander angeordnet sind, obliegt den kommunalen städtebaulichen Planungen.

Städtebauliche Regelungen sind auch für private Bauherren wichtig. Sie grenzen zwar den Spielraum beim Planen und Bauen ein, schützen aber gleichzeitig vor unerwünschten Entwicklungen in der Nachbarschaft.

Als Bauherrin bzw. Bauherr haben Sie sich wahrscheinlich bereits damit auseinandergesetzt, in welchem Teil einer Stadt oder eines Dorfes Sie ein neues Haus bauen oder ein bestehendes Gebäude umbauen möchten. Dabei haben Sie sich bestimmt schon mit einer Vielzahl von Fragen beschäftigt, wie zum Beispiel

- Wie groß und wie hoch soll das Haus sein?
- Wo soll es auf dem Grundstück stehen?
- Darf ich in meinem Haus einen gewerblichen Betrieb unterbringen oder darf ich hier nur wohnen?
- Wie soll mein Haus gestaltet sein: Sattel-, Flach- oder Pultdach?
- Welche Farbe oder Material soll die Fassade haben?

Hat man bestimmte Vorstellungen zur Nutzung und Gestaltung seines Gebäudes, ist es ratsam, sich vor dem Erwerb des Grund-

stücks über das bestehende Planungsrecht zu erkundigen. Es kann sein, dass für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, ein Bebauungsplan besteht.

Der Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur Nutzung und Bebauung der Grundstücke. Besteht kein Bebauungsplan, gelten die Regeln zum unbeplanten Innenbereich oder zum Außenbereich – je nachdem, wo sich das Grundstück befindet. In besonderen Stadtbereichen existieren darüber hinaus weitere planungsrechtliche Vorgaben wie z.B. Gestaltungssatzungen, Erhaltungssatzungen oder Sanierungssatzungen. ■



Stadtplaner und die Aufgaben der Stadtplanung

Auftrag der Stadtplanung ist die Gestaltung einer Stadt- und Raumentwicklung, die soziale, ökologische, ökonomische und gestalterische Ansprüche der Gesellschaft miteinander verbindet. Städte und Dörfer sollen ebenso nachhaltig wie attraktiv sein. Für die komplexen und oft langwierigen Prozesse werden Stadtplanerinnen und Stadtplaner benötigt. Sie beraten und moderieren Prozesse der Stadtentwicklung, erkennen Möglichkeiten und Chancen, aber auch Fehlentwicklungen, zeigen Perspektiven auf und entwickeln Lösungen als Grundlage für demokratische Entscheidungsfindungen. Stadtplaner erstellen städtebauliche Pläne, erarbeiten Bauleitpläne und stellen ihre verfahrensmäßige Abwicklung sicher.

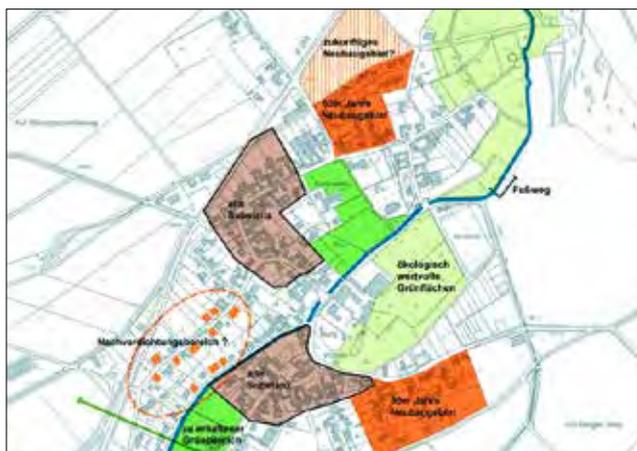
Verschiedene Interessen unter einen Hut bringen: Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Umsetzung städtebaulicher Ziele. Bebauungspläne werden für ein abgegrenztes Teilgebiet der Stadt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Sie sind damit unmittelbar und unbefristet für jedermann rechtsverbindlich.

Die gestalterische Grundlage eines Bebauungsplanes ist immer ein städtebaulicher Entwurf. In ihm beschreiben Stadtplanerinnen und Stadtplaner grobe Zielvorstellungen, wie sich ein bestimmtes Stadtgebiet perspektivisch in den kommenden Jahren entwickeln soll. Im weiteren Verfahren wird der städtebauliche Entwurf in die rechtliche Form eines Bebauungsplans weiterentwickelt.

Das Verfahren für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ist durch das Baugesetzbuch vorgegeben, dabei müssen die Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt werden, zum Beispiel der geltende Flächennutzungsplan.

Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, ist die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (Behörden, Körperschaften, Verbände, Nachbargemeinden) und Bürgern obligatorisch. Die öffentlichen Institutionen werden aufgefordert, Bedenken zu äußern oder fachliche Stellungnahmen abzugeben. Gleichzeitig werden auch die Bürgerinnen und Bürger in das Verfahren eingebunden. ■



Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Erstellung eines Bebauungsplans werden die Bürgerinnen und Bürger informiert und haben ebenfalls die Möglichkeit, ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. In der Regel gibt es im Verfahren zwei Beteiligungsphasen:

Die frühzeitige Beteiligung ist meist eine öffentliche Veranstaltung. Hier werden in der Regel der städtebauliche Entwurf sowie der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt, erläutert und zur Diskussion gestellt.

In der zweiten Phase, der „öffentlichen Auslegung“, wird der beabsichtigte Bebauungsplan-Entwurf als Planzeichnung mit seiner Begründung, einem Umweltbericht und verschiedenen textlichen Festsetzungen, zugrunde liegenden Gutachten und ggf. weiterer Materialien einen Monat lang in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Während dieser Frist haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, schriftlich Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan an die Stadtverwaltung zu senden.

Die Einladung zu den Beteiligungsphasen erfolgt üblicherweise in der örtlichen Presse. Nach beiden Beteiligungsphasen werden die Anregungen und Bedenken ausgewertet und in die Planung eingearbeitet. Der Rat der Stadt entscheidet dann vor dem abschließenden Beschluss des Bebauungsplanes über alle einzelnen vorgebrachten Aspekte.

Die Bürgerbeteiligung ist Ihre Chance, sich aktiv in konkrete Planungsprozesse in Ihrer Kommune einzubringen. Inhaltlich werden im Bebauungsplan folgende Aspekte geregelt:

Art der baulichen Nutzung: Welche Nutzung ist erlaubt? Wohngebiet (reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet), Gewerbegebiet, Sondergebiet, Verkehrsfläche, Grünfläche, etc.
 Maß der baulichen Nutzung: Wie dicht und wie hoch darf gebaut werden? Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet, dass 40% der Grundstücksfläche bebaut werden darf.
 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung des Gebäudes: Wie und wo darf gebaut werden? Ist z.B. eine offene Bauweise festgesetzt, dürfen Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen gebaut werden, die eine Gesamtlänge von 50 m nicht



Bebauungsplanverfahren

(in zeitlicher Abfolge)

- ↓ Aufstellungsbeschluss im Rat der Stadt
- ↓ Erarbeitung Vorentwurf Bebauungsplan, vorläufige Begründung
- ↓ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit
- ↓ Auswertung der Eingaben
- ↓ Überarbeitung der Pläne und der Begründung
- ↓ Offenlegungsbeschluss Rat der Stadt
- ↓ Beteiligung der Behörden u. Träger öffentlicher Belange
- ↓ Öffentliche Auslegung der Planunterlagen für 1 Monat
- ↓ Auswertung und Abwägung der Eingaben
- ↓ Satzungsbeschluss Rat der Stadt
- ↓ Endfassung der Planung und der Begründung
- ↓ Rechtskraft erlangt der neue Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt

überschreiten. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Die überbaubare Grundstücksfläche markiert den Bereich des Grundstücks, auf dem man bauen darf, sowie weitere Festsetzungen (z.B. Art des Daches, Dachneigung, Nebenanlagen, Bepflanzungsvorschriften etc.).

Maßgeblich für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind § 9 des Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV). Der Bebauungsplan gliedert sich in einen zeichnerischen Teil (Plandarstellung) und in die textlichen Festsetzungen. Im zeichnerischen Teil sind für jedes Grundstück die konkreten Festsetzungen parzellenscharf ablesbar.

Zu einem Bebauungsplan gehört zudem eine Begründung, in der die Festsetzungen erläutert werden. Die Planunterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Das „Lesen“ von Bebauungsplänen ist nicht immer leicht. Bei der Einsicht sollten Sie fachlichen Rat hinzuziehen. Auch die Mitarbeiter der Planungsämter oder der Bauaufsicht helfen bei Fragen gerne weiter.

Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, regelt dieser Bebauungsplan abschließend, was und wie gebaut und genutzt werden kann. Voraussetzung einer positiven Baugenehmigung ist:

1. Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.
2. Die Erschließung muss gesichert sein. ■

Bauen im unbeplanten Innenbereich Oder: Wenn es keinen Bebauungsplan gibt

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten, die im Zusammenhang bebaut sind, für die jedoch kein Bebauungsplan existiert. Deshalb hat sich hierfür der Begriff des unbeplanten (nicht beplanten) Innenbereichs eingebürgert. Noch immer fällt hierunter der größere Teil des im Zusammenhang bebauten Bereichs von Städten und Gemeinden.

Die Vorschriften des § 34 BauGB bezwecken, die Vorhaben im unbeplanten Innenbereich auch ohne Bebauungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen. Die vorhandene Umgebungsbebauung ist daher maßgebend für die Frage, was und wie gebaut werden darf.

Bei einer Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB müssen zuerst folgende Voraussetzungen erfüllt sein (§ 34 Abs. 1 und 3 BauGB):

- Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung,
- gesicherte Erschließung,
- Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist die nähere Umgebung der relevante Maßstab. In einer homogenen Bebauung muss sich ein neues Bauwerk deutlicher einpassen als in einer uneinheitlichen Umgebung. ■

Projekte im Außenbereich oder: Bauen auf dem Land

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist eine der schwierigsten Vorschriften des Bauplanungsrechts. Der Gesetzgeber will den – für den Bauherren attraktiven – Außenbereich nach Möglichkeit von allen dort nicht unbedingt erforderlichen Nutzungen frei halten. Der Außenbereich steht somit im Gegensatz zu Grundstücken in Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich. Er soll vor allem der natürlichen Bodennutzung und der allgemeinen Erholung vorbehalten bleiben.

Die Zulässigkeitskriterien für Vorhaben sind daher eng gefasst und werden auch durch die Rechtsprechung restriktiv ausgelegt. Die gesetzlichen Vorschriften nach § 35 BauGB unterscheiden vier Gruppen von Vorhaben, für die unterschiedliche Voraussetzungen gelten:

- privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (z.B. für die landwirtschaftliche Nutzung),
- sonstige (nichtprivilegierte) Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB,
- begünstigte Vorhaben (auch Sondertatbestände oder teilprivilegierte Vorhaben genannt) nach § 35 Abs. 4 BauGB. Dies sind z.B. Umnutzungen bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude,
- Wohnzwecken dienende Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Will man als Bauherr ein Grundstück im Außenbereich neu bebauen bzw. vorhandene Gebäude umbauen, ist es unabdingbar, das zuständige Bau- oder Planungsamt zu kontaktieren oder einen Fachmann (Stadtplaner, Architekt) zu Rate zu ziehen. ■



Stempel-Kreuz Erläuterungen

Legende

WA	II
0,3	0,6
ED	30° - 45°
TH 6 m	FH 10 m

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,3 Grundflächenzahl maximal 0,3
- 0,6 Geschossflächenzahl maximal 0,6
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 30° - 45° zulässige Dachneigung von 30° bis 45°
- TH 6 m maximal zulässige Traufhöhe 6 m
- FH 10 m maximal zulässige Firsthöhe 10 m

Warum gibt es überhaupt Vorgaben, nach denen ich bauen soll?

Siedlungen, Dörfer und Städte bestehen aus einer Vielzahl verschiedener Gebäude und Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungen, die sich in eine städtebauliche Ordnung einfügen. Für alle, die in besiedelten Bereichen leben, ist es wichtig, dass diese städtebauliche Ordnung aufrecht gehalten wird. Sie schafft die Basis für gesundes Wohnen und Arbeiten und für den Schutz von Natur und Umwelt. Sie schützt aber auch vor nicht gewünschten Entwicklungen in der Nachbarschaft. Um eine städtebauliche Ordnung sicher zu stellen, ist die Stadtplanung deshalb von immenser Bedeutung.

Für die rechtliche Umsetzung der städtebaulichen Ordnung haben sich im Laufe der Zeit verschiedene Regeln und Vorgaben entwickelt. Diese werden im Bauplanungsrecht und im Bauordnungsrecht zusammengefasst. Das Planungsrecht ist im bundesweit geltenden Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Hier werden alle Fragen der städtebaulichen Ordnung behandelt.

Das Bauordnungsrecht wird durch die einzelnen Bundesländer in Landesbauordnungen festgehalten. Hier geht es um weitergehende Fragen des Bauens, z.B. zum Brandschutz, zur Belichtung und Belüftung von Gebäuden, zur Berechnung von Abstandsflächen zum Nachbarn und zur Definitionen von speziellen Begriffen wie Vollgeschoss etc.

Städte und Gemeinden werden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Bauleitpläne sind das wirkungsvollste Mittel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einer Stadt zu betreiben.

Für jede Gemeinde gibt es deshalb einen Flächennutzungsplan, der die Zielvorstellung für die Entwicklung der Flächennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Dieser Plan entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung für jeden Einzelnen, bindet jedoch die an der Aufstellung beteiligten Behörden. Soweit notwendig, werden für einzelne Bereiche Bebauungspläne aufgestellt.

Städte und Gemeinden verändern sich kontinuierlich. Stadtplanung begleitet diese Veränderungsprozesse gestalterisch. Ziel ist der gerechte Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen. Damit ist Stadtplanung eine gesamtgesellschaftliche Daueraufgabe, an der alle mitwirken, die durch die Veränderungen betroffen sind: Politik, Verwaltung, Investoren, Bauherren sowie die Bürgerinnen und Bürger. ■

Weitere Info online: www.aknw.de

Die Architektenkammer NRW bietet Ihnen im Internet in der Rubrik „Bauherren“ umfassende Informationen an. Hier können Sie kostenlos weitere Bauherren-Informationen sowie Bauherrenhandbücher und Infobroschüren zu anderen Themen als PDF herunterladen oder bestellen. ■



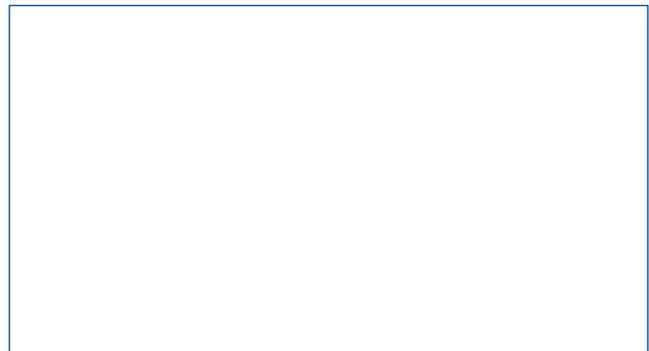
Wie finde ich eine Stadtplanerin oder einen Stadtplaner?

Die Titel „Architekt/in“ bzw. „Innenarchitekt/in“, „Landschaftsarchitekt/in“ oder „Stadtplaner/in“ sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von Mitgliedern einer deutschen Architektenkammer geführt werden. Die Architektenkammer NRW hat rund 30.000 Mitglieder, darunter 1.600 Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Voraussetzung für die Mitgliedschaft ist u.a. der Nachweis eines erfolgreich abgeschlossenen Studiums der entsprechenden Fachrichtung sowie über zwei Jahre berufspraktische Erfahrungen. Zudem unterliegen alle Mitglieder berufsständischen Regeln, die im Sinne des Verbraucherschutzes sicherstellen, dass nur qualifizierte und verlässliche Personen diese Titel tragen. So gilt für alle Stadtplaner/Innen in NRW die Pflicht zur kontinuierlichen Fortbildung.

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer NRW finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Stadtplaner/Innen und Stadtplanungsbüros. Für Fragen zu Grundstücken und dem damit verbundenen Baurecht helfen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Planungsämter der Stadt, in dem das Grundstück liegt.



Überreicht durch:



Impressum:
Herausgeber: Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Telefon: (0211) 49 67-0, www.aknw.de; Text: Sonja Pack-Hast, Prof. Hartmut Welters; Redaktion: Friederike Prof. Christoph Usener, Jutta Vermeulen-Linden, Christof Rose, Christina Wolff; Fotos: S. 1: Fotos: Quickels; S. 2 oben: Grafik: Archiv ISL; S. 2 unten: Quickels; S. 3: Bebauungsplan Nr. 900, Stadt Aachen; S. 4: Stubengasse Münster, Stadtplaner: Andreas Fritzen, Köln; Grafik, Layout und Satz: Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design.