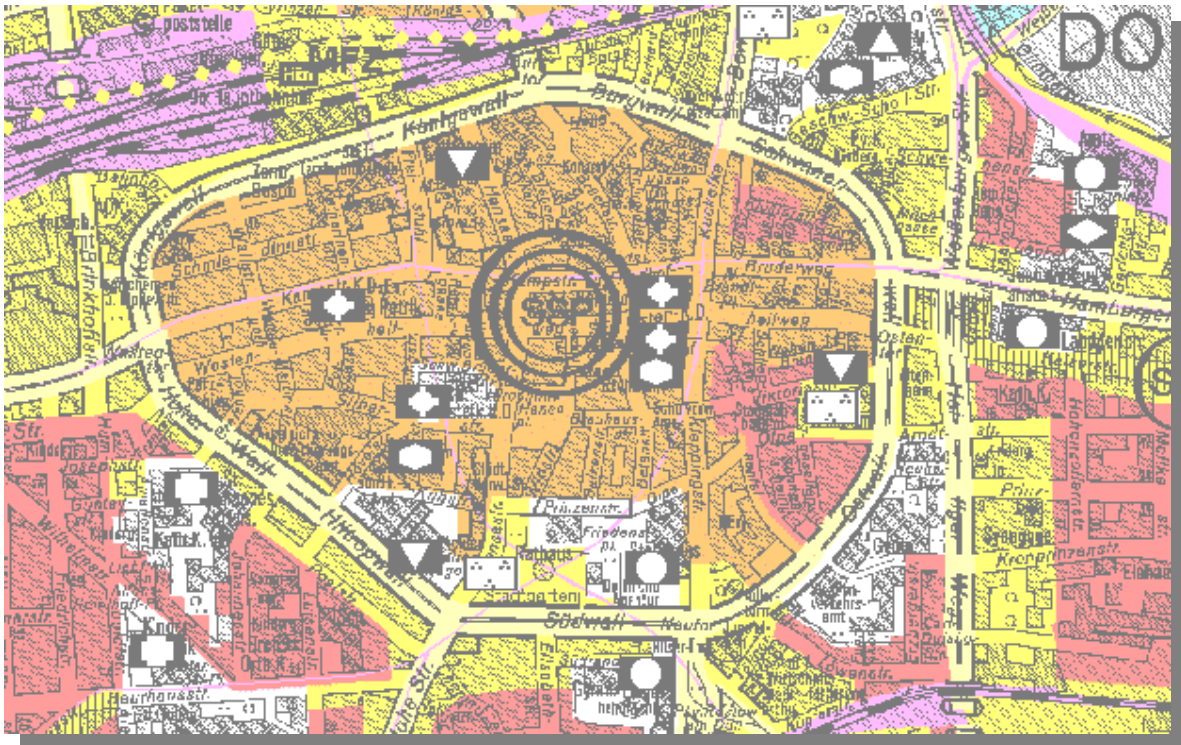




**Dortmunder  
Agenda-Verein e. V.**  
Wir achten auf  
nachhaltige Stadtentwicklung

## **NEUER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DORTMUND: ALLES NUR PLANERDEUTSCH?**

**Informationen zum Mitmischen:  
Glossar zu wesentlichen Begriffen der Stadtplanung**



### *Kontakt:*

Dortmunder Agenda-Verein e.V.  
c/o Martin Kortenbruck  
Leierweg 21  
44137 Dortmund  
Tel.: 0231/7213547  
e-mail: [info@dortmunder-agenda-verein.de](mailto:info@dortmunder-agenda-verein.de)  
Internet: [www.dortmunder-agenda-verein.de](http://www.dortmunder-agenda-verein.de)

Dortmund,  
im Februar 2003



### **Abwägung**

Das Abwägungsgebot ist in § 1 Abs. 6 → *Baugesetzbuch* geregelt und verpflichtet die Gemeinde, bei der Aufstellung von → *Bauleitplänen* „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“.

Charakteristisch für das Abwägungsgebot ist, dass ihm nicht zu entnehmen ist, welche Belange letztendlich bevorzugt und welche zurückgestellt werden. Die bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Anforderungen beinhalten u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Bildungswesens, von Sport, Freizeit und Erholung, die Belange der Wirtschaft, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, den Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und andere mehr. In der Abwägung sind auch umweltschützende Belange oder die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger einzustellen.

### **Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB**

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 → *Baugesetzbuch* beurteilt, weil hier in der Regel kein → *Bebauungsplan* vorliegt. Ein solches Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Dazu zählen insbesondere die Belange des Naturschutzes, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vermeidung von unwirtschaftlichen Aufwendungen für Erschließungsanlagen. Zudem sind im Außenbereich grundsätzlich nur bestimmte und damit privilegierte Nutzungen zugelassen. Dazu zählen land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe

sowie öffentliche und private Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

### **Bauen im Innenbereich nach § 34 BauGB**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann für kleinere Bauflächen wie Baulücken ohne einen → *Bebauungsplan* anhand des sogenannten § 34 → *Baugesetzbuch* beurteilt werden. Ein Bauvorhaben ist innerhalb eines zusammenhängend bebauten Ortsteils (sog. Innenbereich) zulässig, wenn es sich der näheren baulichen Umgebung anpasst und die Erschließung (Straßen-, Wasser- und Energieanschlüsse) gesichert ist. Ausschlaggebend ist bei der Beurteilung der Anpassungsfähigkeit die geplante bauliche Nutzung (z.B. Wohnungen, Gewerbebetriebe), die Bauweise und überbaute Grundstücksfläche.

Vor Erteilung der → *Baugenehmigung* durch die zuständige Stadtverwaltung ist den betroffenen Bürgern und öffentlichen Institutionen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

### **Baugenehmigung**

Bei einer Baugenehmigung handelt es sich um die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass dem beabsichtigten Bauvorhaben keine Hindernisse aus dem geltenden öffentlichen Recht entgegenstehen. Die Baugenehmigung kann durch Auflagen und Bedingungen eingeschränkt werden. Das Bauen ohne Baugenehmigung ist nach Landesrecht strafbar.

### **Baugesetzbuch**

Das Städtebaurecht des Bundes ist im Baugesetzbuch (BauGB) zusammengeführt. Das BauGB regelt die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde. Bei der BauGB-Novelle 1998 hat der Gesetzgeber wichtige umweltschützende Belange und

Verfahren unmittelbar im BauGB zusammengeführt. Damit wollte man die Steuerungsfähigkeit der Flächennutzungs- und Bebauungspläne für die gemeindliche Weiterentwicklung stärken. Für die → Bauleitplanung ist das Nachhaltigkeitsprinzip verankert worden. Danach sollen zukünftig Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

### **Bauleitplanung**

Bauleitpläne sind der → Flächennutzungsplan als der vorbereitende Bauleitplan und der → *Bebauungsplan* als der verbindliche Bauleitplan.

Die Bauleitpläne werden von den Städten und Gemeinden im Rahmen ihrer → *Planungshoheit* aufgestellt und beschlossen. Nach dem → *Baugesetzbuch* ist es Aufgabe der Gemeinde, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke eigenverantwortlich vorzuzureiten und zu steuern.

### **Baunutzungsverordnung**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt die Regelungsmöglichkeiten der → *Bauleitpläne* nach *Baugesetzbuch*. Die Verordnung enthält für die Darstellung in Flächennutzungsplänen vier Typen von Bauflächen. Die Flächen, für die eine Bebauung vorgesehen ist, können nach der Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden als: Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S).

Für Bebauungspläne unterscheidet die BauNVO 11 Baugebietstypen. Die Verordnung enthält darüber hinaus Vorschriften zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. Zahl der Geschosse, überbaubare Grundstücksfläche).

### **Bebauungspläne**

Die Bebauungspläne orientieren sich als → *rechtsverbindliche Bauleitpläne* grundsätzlich an den Vorgaben des → Flächennutzungsplans. Qualifizierte Bebauungspläne regeln für alle Grundstücke in einem abgegrenzten Bereich

- Nutzungsart (z. B. Gewerbegebiet) und Maß der baulichen Nutzung (z. B. Zahl der Geschosse)
- Bauweise (aufgelockert, geschlossen)
- überbaubare Grundstücksfläche und
- die Verkehrsflächen.

Hinzu kommen in den meisten Fällen Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Kindergarten) und Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz. Die Bebauungspläne erlauben Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben und sind als *gemeindliche → Satzung* sowohl für die Behörden als auch für Einzelpersonen verbindlich. Ähnlich wie der → *Flächennutzungsplan* werden sie vom Stadtplanungsamt unter → *Abwägung* der privaten und öffentlichen Interessen von Institutionen sowie Bürgerinnen und Bürgern aufgestellt.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Bei der Aufstellung eines neuen → *Bebauungsplans* oder → Flächennutzungsplans sind sogenannte Träger öffentlicher Belange (TÖB) frühzeitig zu beteiligen. Zu den TÖB gehören alle öffentlichen Verbände und Behörden, die von der Planung berührt sein können, also z.B. Naturschutz-, Denkmal-, Wasser-, oder Strassenbauäther, Energieversorger, Verkehrsunternehmen oder die IHK. Auch Nachbargemeinden sind als TÖB einzubinden, falls sie von der Planung berührt sind.

Fristgerechte Stellungnahmen der TÖB sind in der Abwägung zu berücksichtigen.



## Bürgerbeteiligung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung in § 3 → *Baugesetzbuch* vorgeschrieben. Die Bürger bekommen die Gelegenheit zur Stellungnahme und können so ihre Anregungen und Bedenken in den Planungsablauf einbringen; gleichzeitig wird auch die Informationsgrundlage der Verwaltung verbessert.

Die Bürgerbeteiligung läuft in zwei Stufen ab: Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs 1 *Baugesetzbuch*) und förmliche Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs 2,3 *Baugesetzbuch*).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung beginnt normalerweise direkt nach dem Beschluss der Gemeinde, einen Plan aufzustellen oder zu ändern. Die Gemeinde muss die Bürger über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Dazu reicht es aus, die Absicht der Planung z.B. in der Zeitung bekannt zu geben und zur Einsichtnahme in die ersten Entwürfe einzuladen. Bei wichtigen oder umstrittenen Vorhaben kann die Gemeinde darüber hinaus Ausstellungen oder Bürgerversammlungen organisieren, wie es die Stadt Dortmund im Februar und März 2003 für den neuen Flächennutzungsplan in den Stadtbezirken durchführt.

Ist ein konkreter Entwurf und Erläuterungsbericht von der Verwaltung erarbeitet, schließt sich die förmliche Beteiligung an. Der Entwurf ist für einen Monat öffentlich (z.B. im Planungsamt) auszulegen. Im Amtsblatt und in den Zeitungen ist darauf hinzuweisen. Alle eingebrachten Anregungen müssen geprüft werden; die Gemeinde ist verpflichtet, das Ergebnis dieser Prüfung mitzuteilen.

## Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Seit einigen Jahren ist für die → *Bauleitplanung* der ökologische Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen geplanter Bauprojekte vorgeschrieben. Die „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ (§ 1 Abs. 5 *Baugesetzbuch*) ist als oberstes Ziel verankert. Unvermeidbare Zerstörung, Verlust oder Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen durch die Bauleitplanung müssen vermieden und wenn das nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Bei Bauvorhaben außerhalb geschlossener Ortschaften im → *Außenbereich* werden unvermeidbare baulichen Landschaftseingriffe durch Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen ausgeglichen (z.B. Anlage einer Streuobstwiese oder einer Hecke). Das Naturschutzrecht (nach § 8) bevorzugt den Ausgleich direkt am Ort des Landschaftseingriffs.

Für Eingriffe in Bebauungsplänen und im → *Innenbereich* werden Flächen und landschaftspflegerische Maßnahmen von der Gemeinde festgelegt; sie entscheidet auch ob der Ausgleich an Ort und Stelle erfolgt oder auch anderswo zulässig ist.

## Erschließungsbeitrag

Die Gemeinde kann bis zu 90% der Baukosten für die Erschließung eines Bebauungsplangebiets auf die Grundstückseigentümer umlegen (§ 123-135 *Baugesetzbuch*).

Zur Erschließung gehören öffentliche Verkehrsanlagen, Stellplatzflächen, Grünanlagen und „Immissionsschutzbauten“, also z.B. Lärmschutzwälle. Nicht enthalten im Erschließungsbeitrag sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Frischwasser, Abwasser, Gas, Elektrizität und Wärme, diese werden gesondert abgerechnet.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Grundlage für einen Flächennutzungsplan sind die vorhersehbaren Bauland- und Freiraumbedarfe in einer Kommune. Basierend auf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird die Art der Bodennutzung flächendeckend dargestellt. Diese Nutzungsdarstellungen umfassen im wesentlichen

- Bauflächen (z.B. Wohnbauflächen, Gewerbebauflächen)
- Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Bildungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung)
- Verkehrsflächen (z.B. Straßen, Schienenwege)
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (z.B. Hochspannungsleitung, Deponie)
- Grünflächen (z.B. Friedhöfe, Parks)
- Flächen für Landwirtschaft und Wald

Hinzu kommen Darstellungen, die aus anderen Planungen übernommen werden (z.B. Naturschutzgebiete, Berghalden).

Der Flächennutzungsplan wird derzeit in Dortmund unter Federführung des Stadtplanungsamtes neu aufgestellt. Bis zum Jahr 2004 wird das umfassende Planwerk mit der → Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie zahlreicher öffentlicher und privater Institutionen erarbeitet. Nach seiner Fertigstellung ist der Flächennutzungsplan nur für die Behörden verbindlich und entfaltet damit für jeden einzelnen keine rechtlichen Bindungen.

(Bezugsquelle Flächennutzungsplan: Stadtplanungsamt Dortmund)

## Gebietsentwicklungsplan

Die Regionalpläne in NRW werden als Gebietsentwicklungsplan (GEP) bezeichnet und jeweils für einen der fünf Regierungsbezirke (für den Teilbereich Dortmund-

Kreis Unna-Hamm ist der Regierungsbezirk Arnsberg zuständig) aufgestellt.

In den GEPs wird die überörtliche Planung dargestellt, wie z.B. Entwicklungsachsen, Siedlungsflächenentwicklung, regionale Grünzüge, Verkehrsplanung, großflächiger Einzelhandel, Vorrangbereiche für Windenergienutzung u.a. Dabei werden die betroffenen Gemeinden beteiligt, die sich wiederum in ihren Planungen am beschlossenen GEP orientieren müssen. Dazu kann eine Gemeinde mit dem Instrument des Anpassungsgebots sogar gezwungen werden. Für den Teilbereich Dortmund-Kreis Unna-Hamm wird zur Zeit ein neuer GEP aufgestellt.

## Gemeindeordnung

Die Gemeindeordnungen sind Landesgesetze. Die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO) regelt die Stellung, die Aufgaben und die Rechte der Gemeinden, ihre Verfassung und Verwaltung, ihre Wirtschafts- und Haushaltsführung sowie die Staatsaufsicht über sie.

## InSEKt (Integriertes Stadtbezirksentwicklungskonzept)

Die Integrierten Stadtbezirksentwicklungskonzepte (InSEKts) stellen die zukünftige bauliche Entwicklung (u.a. Wohnen, Gewerbe, Verkehr) für die 12 Dortmunder Stadtbezirke im Vorfeld des neuen → *Flächennutzungsplanes* dar. Über den Flächennutzungsplan hinaus werden im InSEKt auch Aussagen zu den Themen Kultur, Freizeit, Sport, Sicherheit und Ordnung gemacht und übergeordnete Projekte vorgestellt. Unter Federführung des Stadtplanungsamtes werden die InSEKts den Bürgerinnen und Bürgern in Informationsveranstaltungen vorgestellt. Sie sind nicht rechtsverbindlich.

(Bezugsquelle InSEKts: Stadtplanungsamt Dortmund).



### Landesentwicklungsplan NRW

Die Landesplanung NRW wird zu großräumigen Themenbereichen, Zielen und Maßnahmen wie Siedlungsstruktur, natürliche Lebensgrundlagen (z.B. Freiraumplanung), Verkehr, Wohnbauland, großflächige Industrieansiedlungen, Kohleabbau u.a. festgelegt.

In NRW liegt die Landesplanung aktuell beim Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung.

Das wichtigste Ziel der Landesplanung ist es die Interessen der verschiedenen Behörden und Fachplanungen aufeinander abzustimmen, zu koordinieren und auf eine Lösung festzulegen.

(Bezugsquelle Landesentwicklungsplan und –programm: Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW.)

### Landschaftsgesetz NRW

Das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (kurz: Landschaftsgesetz) ist die rechtliche Grundlage für den Naturschutz und die Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen.

Es regelt das Verfahren bei der Aufstellung von → *Landschaftsplänen* (u.a. Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten) und bei Landschaftseingriffen durch Bauvorhaben (→ *Eingriffs- und Ausgleichsregelung*). Ziel des Landschaftsgesetzes ist der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen mit ihren Lebensräumen (Biotopen).

Mit der Neufassung vom 21. Juli 2000 haben jetzt auch die anerkannten Naturschutzverbände ein Klagerecht bei Eingriffen in die Landschaft. Verstöße gegen die Ver- und Gebote des Landschaftsgesetzes (z.B. Abholzen von Hecken in der Brutzeit) werden mit Bußgeldern geahndet.

(Bezugsquelle: Umweltministerium NRW).

### Landschaftsplan

Zum Schutz der Landschaft im (unbebauten) → *Außenbereich* stellen die Kreise und kreisfreien Städte in NRW sogenannte Landschaftspläne auf (→ *Landschaftsgesetz NRW § 16ff*).

In ihnen werden Entwicklungsziele und Maßnahmen in der freien Landschaft festgesetzt: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Anpflanzungen und Pflege von Gehölzen, Feuchtgebiete, Amphibientunnel u.a. Die Landschaftspläne werden von den Kreistagen bzw. Stadträten als Satzung beschlossen und sind – wie Bebauungspläne – für jedermann verbindlich. Für Dortmund gibt es drei Landschaftspläne (Nord, Mitte und Süd). Als letzter trat der LP DO-Süd im April 2002 in Kraft.

(Bezugsquelle Landschaftsplan: Umweltamt Dortmund).

### Offenlegung

Sobald die Verwaltung einen konkreten Planentwurf für einen → *Bebauungsplan* oder → *Flächennutzungsplan* erstellt hat, der ihrer Meinung nach alle Anregungen aus der → *Bürgerbeteiligung* und aus der → *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange* enthält, wird dieser Entwurf dem Rat der Stadt vorgelegt. Falls hier keine Einwände bestehen, wird der Plan zur öffentlichen Auslage freigegeben, so dass vor der endgültigen Planaufstellung noch einmal Einwände und Anregungen vorgebracht werden können.

Die Offenlegung des Dortmunder Flächennutzungsplans ist für August 2003 geplant.

### Masterplan

Parallel zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes werden sog. Masterpläne für die Stadt Dortmund erstellt.

In ihnen werden über die räumliche Betrachtung des Flächennutzungsplans hin-



aus Ziele und Maßnahmen für die Themenbereiche Wirtschaft, Einzelhandel, Wohnen, Mobilität, Umwelt, Grünflächen und Kultur u.a. entwickelt. Unter Federführung der einzelnen Fachämter werden die Masterpläne in Arbeitskreisen unter Beteiligung von Verbänden und gesellschaftlichen Gruppen diskutiert. Zum Teil finden öffentliche Veranstaltungen zu einzelnen Themen statt.

Die Masterpläne werden vom Rat der Stadt beschlossen, entwickeln also eine Selbstbindungswirkung in die Verwaltung. Gegenüber Dritten sind sie nicht rechtsverbindlich.

(Bezugsquelle Masterpläne: Stadtplanungsamt)

### **Planfeststellungsverfahren**

Planfeststellungsverfahren sind gesetzlich für größere Vorhaben vorgesehen, wie z.B. Flughäfen, Schnellstraßen, den Ausbau eines Gewässers oder Bau / Änderung von Straßenbahnen.

Der Ablauf des Planfeststellungsverfahrens ist im → *Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes (§§72ff VwVfG)* und des Landes NRW geregelt. Das Planfeststellungsverfahren ersetzt alle für ein Bauvorhaben erforderlichen anderen Behördenentscheidungen (wie z.B. Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen etc.).

Die Bürgerinnen und Bürger nehmen an der Planfeststellung mit eigenen Rechten gegenüber der Behörde teil (Verfahrensbeteiligter). Die Behörde muss sie zum Verfahren „beiziehen“, um ihnen Gelegenheit zur Wahrung seiner Rechte zu geben.

### **Planungshoheit**

Die Planungshoheit leitet sich aus dem Recht auf kommunale Selbstverwaltung ab. Diese besagt, dass die Städte und Gemeinden das Recht haben, Angelegen-

heiten der örtlichen Gemeinschaft (z.B. Kultur- und Sporteinrichtungen) in eigener Verantwortung zu regeln. Aus diesem Selbstverwaltungsrecht leitet sich auch die kommunale Planungshoheit und damit das Recht auf die eigenverantwortliche Aufstellung der → *Bauleitpläne* ab. Allerdings sind die Vorgaben übergeordneter Verwaltungsebenen (z.B. Bund, Land oder Regierungsbezirk) zu berücksichtigen, sofern die Gemeinde an diesen Planungen beteiligt worden ist. Zu diesen Planungen gehört beispielsweise das → *Planfeststellungsverfahren*.

### **Satzung**

Gemeinden können ihre Angelegenheiten durch Satzung regeln, soweit Gesetze nichts anderes bestimmen.

Die Gemeindeordnung sieht vor, dass Satzungen öffentlich bekannt zumachen sind. Auch der → *Flächennutzungsplan* und andere Bauleitpläne sind Satzungen.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der → *Gemeindeordnung* durch Satzungen kann bereits ein Jahr nach der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden.

Weiterhin anfechtbar ist die Satzung nur, wenn eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt; die Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden ist; der Bürgermeister den Ratsbeschluss vorher beanstandet hat oder der Form- / Verfahrensmangel gegenüber der Gemeinde vorher angemahnt worden ist.

### **Sondervermögen**

Zur beschleunigten Ausweisung von Wohnbauland und zur Erschließung von Finanzmitteln für den städtischen Haushalt hat die Stadt Dortmund im Jahr 1998 ein sog. Sondervermögen "Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds" gegründet.

Als Grundkapital dienen im städtischen Besitz befindliche oder angekaufte Grundstücke, die bislang nicht im → *Flächen-nutzungsplan* als Bauland vorgesehen waren. Diese Grundstücke werden dann an bauwillige Unternehmen und Privatpersonen als Bauerwartungsland mit Gewinn veräußert.

Im Sondervermögen enthalten sind aus ökologischer Sicht bedenkliche Flächen wie Tulpenstraße (Sölderholz), Wickede-West und Rhader Weg (Bövinghausen).

### **Städtebauliche Rahmenplanung**

Die Stadtplanung umfasst neben den formellen städtebaulichen Instrumenten wie dem → *Flächennutzungsplan* und dem → *Bebauungsplan* auch informelle Instrumente wie den städtebaulichen Rahmenplan.

Für einen grundlegenden Abstimmungsprozess über eine Planungsidee ist ein städtebaulicher Rahmenplan zunächst besser geeignet als ein rechtsverbindlicher → *Bebauungsplan*. Da die Planzeichnung nicht gesetzlich vorgegeben ist, kann der Rahmenplan eine städtebauliche Zielvorstellung (z.B. ein Wohngebiet in Verbindung mit einem neuen Stadtbahnhaltepunkt) anschaulich darstellen. Er hat keine gesetzlich festgelegte Verbindlichkeit, sondern kann allenfalls vom Stadtrat im Sinne einer Selbstbindung verabschiedet werden. Bei Bedarf kann der städtebauliche Rahmenplan in einen → *Bebauungsplan* umgesetzt werden.

### **Städtebaulicher Vertrag**

In der Zusammenarbeit mit privaten Akteuren kann eine Gemeinde städtebauliche Verträge schließen (§ 11 Baugesetzbuch).

Der Vertrag regelt die Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Maß-

nahmen. Gemeinde und Investor einigen sich darauf, wie Aufgaben und Kosten verteilt werden. Dies kann z.B. die Grundstücksbereitstellung, Erschließung, Bodensanierung oder den Bau von sozialen Einrichtungen umfassen. Die Idee dabei ist, dass der Investor Aufgaben übernimmt, die normalerweise zu den Aufgaben der Gemeinde gehören und im Gegenzug die Gemeinde ein Projekt (schneller) genehmigt und oft auch Grundstücke zur Verfügung stellt. Dabei darf die Gemeinde keine Leistungen „verkaufen“, zu denen sie auch ohne Vertrag verpflichtet wäre.

### **Umweltbericht**

Nach dem → *Baugesetzbuch* und dem Gesetz zur → *Umweltverträglichkeitsprüfung* (UVP-Gesetz) besteht auch für → *Bebauungspläne* eine Pflicht zur Durchführung einer UVP, wenn die im Bebauungsplan beabsichtigten Bauvorhaben eine bestimmte Größe überschreiten.

Zentrales Instrument einer solchen UVP ist der Umweltbericht. Dieser ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In Dortmund sind bislang u.a. für das Güterverteilzentrum Halde Ellinghausen (IKEA) und das Veranstaltungszentrum Westfalenhallen / Westfalenstadion Umweltberichte erstellt worden.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP) sind in der EU für Großvorhaben, z.B. Industriebauten, Kraftwerke oder Verkehrsprojekte vorgeschrieben.

Dabei sollen die Umweltauswirkungen eines Bauprojektes erfasst und bewertet werden und die Ergebnisse bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens berücksichtigt werden. Die UVP soll schädliche Umweltauswirkungen ver-





meiden, mindern oder den Ausgleich vorschreiben.

Vorgeschrieben ist auch, zumutbare Alternativen (z.B. andere Standorte und Trassen oder alternative Technologien) zu prüfen.

Das UVP-Gesetz von 1990 wird demnächst neu geregelt, da zukünftig auch Pläne wie z.B. der → *Bebauungsplan* einer UVP unterzogen werden müssen.

### **Veränderungssperre**

Eine Gemeinde kann für ein Gebiet eine Veränderungssperre beschließen, falls für dieses Gebiet ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans vorliegt. (§14-18 → *Baugesetzbuch*)

Im betreffenden Gebiet dürfen dann keine baulichen Anlagen errichtet, geändert, anders genutzt oder abgerissen werden. Das ist selbst dann der Fall, wenn Vorhaben ansonsten auch ohne Genehmigung erlaubt sind. Schon genehmigte Vorhaben, bereits ausgeübte Nutzungen oder Unterhaltungsarbeiten sind von der Sperre nicht betroffen. Die Sperre gilt für zwei Jahre und kann um ein Jahr verlängert werden.

### **Verwaltungsverfahrensgesetz**

Das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) gilt für die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Behörden, primär der Bundesbehörden.

Das Gesetz sorgt für ein aufeinander abgestimmtes Verwaltungsverfahren und erleichtert es dem Bürger, sich über seine Rechte im Umgang mit Behörden zu unterrichten und seine rechtlich geschützten Interessen wirksamer wahrzunehmen.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein spezieller → *Bebauungsplan*, bei dem sich ein Investor (Vorhabenträger) zur

Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (z.B. Straßenbau) verpflichtet.

Der Vorhabenträger ist zur Durchführung seiner Maßnahmen in einer bestimmten Frist und zur Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.