

Was ist Stadtplanung?

Die Aufgaben der Stadtplanung sind sehr vielfältig und beinhalten die Bereiche Wohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen, Anlagen für Handel und Dienstleistungen, Gemeinbedarfsanlagen, wie Schulen oder Krankenhäuser, Freizeitanlagen, Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Stadtgestaltung, Natur- und Landschaftsschutz usw.

Die städtebauliche Planung gehört zu den Selbstverwaltungsaufgaben einer Stadt. Das Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt und verpflichtet dazu, Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) in eigener Verantwortung aufzustellen, "sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist" (§ 1 Abs. 3 BauGB). Auch die Entscheidung darüber, wann ein Bauleitplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird liegt im planerischen Ermessen der Stadt.

Da die Meinungen darüber, wann und wo Veränderungen im Stadtbild erfolgen sollen auf sehr unterschiedlichen Interessen beruhen, steht die Stadtplanung im Spannungsfeld dieser unterschiedlichsten Ansprüche. Zur Lösung dieses Konflikts ist es notwendig, die Bedürfnisse, Wünsche und Meinungen abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist eine wesentliche Verpflichtung für die Aufstellung der Bauleitpläne, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (BauGB § 1 Abs. 7).

Unterschiedliche Gesetze und Verordnungen und die während des Planungsprozesses gewonnenen Erkenntnisse dienen der Entscheidungsfindung im Planungsprozess. Neben den wirtschaftlichen und politischen Interessen, den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Behörden, sind auch die baulichen, historischen, klimatischen, ökologischen und topografischen Gegebenheiten bei der Planung zu berücksichtigen.

Wie funktioniert städtebauliche Planung?

Die Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch (BauGB) als zweistufiges System geregelt. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen, die in einer Rangfolge zueinander stehen, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan. Neben diesen gibt es in der städtebaulichen Praxis gestalterisch-konzeptionelle Planungen, diese verdeutlichen städtebauliche Zusammenhänge und stellen ein Bindeglied zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan dar. Dabei geht es um Ideen, Tendenzen, Möglichkeiten und Alternativen bei der Entwicklung eines Gebietes.

Die Bauleitpläne müssen in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt werden. Bei den einzelnen Verfahrensschritten, vom Aufstellungsbeschluss bis zur Satzung, sind vielfältige und oft gegenläufige Wünsche und Vorstellungen zu koordinieren. In der Stadt Leipzig sind die Ratsversammlung und ihre Ausschüsse sowie die Verwaltung arbeitsteilig für die Planaufstellung zuständig.

Aufstellungsbeschluss

Das Bauleitplanverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschließt, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, im Falle des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird das Stadtplanungsamt beauftragt. In aller Regel geht diesem Beschluss eine Vorbereitungsphase voraus, in der erste Überlegungen zur Planung mit Interessenten, Bauträgern und sonstigen Beteiligten besprochen werden. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich im Leipziger Amtsblatt bekannt gemacht. Von diesem Zeitpunkt an kann die Stadt zur Sicherung der Planungsziele Baugesuche bis zu einem Jahr zurückstellen oder eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Öffentlichkeitsbeteiligung im Planverfahren

Die Öffentlichkeit soll umfassend über die beabsichtigte Planung und ihre möglichen Auswirkungen unterrichtet werden und sich aktiv an der Plandiskussion beteiligen. Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt eine Öffentlichkeitsbeteiligung in zwei Stufen vor:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (nach § 3 Abs. 1 BauGB)

In der ersten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung wird möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Planalternativen und voraussichtliche Auswirkungen der Planung informiert. Dazu werden die Pläne ausgestellt und an einem Termin erläutert. Die Bürger haben in dieser Zeit die Möglichkeit, die Planungsabsichten mit Mitarbeitern der Verwaltung zu diskutieren und sich auch schriftlich dazu zu äußern. Über das Stattfinden der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert das Leipziger Amtsblatt.

2. Öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB)

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wird, nach Beschluss der Ratsversammlung der Stadt, für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Das Amtsblatt informiert darüber, wo und wann die Planung eingesehen werden kann. Die zentrale Auslegungsstelle befindet sich im Neuen Rathaus, im Stadtplanungsamt, Zimmer 499. Dort können alle Interessierten die Pläne und weitere dazu gehörende Unterlagen einsehen, Auskünfte erhalten und ihre Stellungnahme dazu abgeben.

Beteiligung der Behörden

Neben der Beteiligung der Öffentlichkeit sind regelmäßige Abstimmungen mit anderen von der Planung betroffenen Behörden erforderlich, das sind z. B. das Gewerbeaufsichtsamt, die Wasser-, Naturschutz- und Denkmalbehörden, Versorgungsträger, wie Bahn, Post, Telekom usw. sowie die benachbarten Gemeinden.

Die Planung wird zudem in den politischen Gremien der Stadt beraten, zum Beispiel im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau. Auch die Stadtbezirksbeiräte und Bürgervereine werden regelmäßig an der Plandiskussion beteiligt.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Das Abwägungsgebot ist eine wesentliche Verpflichtung für die Aufstellung der Bauleitpläne, dabei "sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" (BauGB § 1 Abs. 7). Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellte Bebauungsplan entscheidet die Ratsversammlung. Die Einsender von Stellungnahmen werden über das Ergebnis der Entscheidung schriftlich informiert.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und tritt durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne der Innenbindung für die Stadt oder Gemeinde wirksam. Die rechtskräftigen Planungen können im Stadtplanungsamt, im Bereich Planinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung, eingesehen und Auskunft dazu verlangt werden.

Was ist ein Flächennutzungsplan ?

Der Flächennutzungsplan ist der Bauleitplan für eine gesamte Stadt. Er hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen, z. B. Wohnbaufläche, Gewerbefläche, Grünfläche, Verkehrsfläche u. a. m. Der Flächennutzungsplan wird auch als der "vorbereitende" Bauleitplan bezeichnet. Aus dieser Eigenschaft ergibt sich, dass Aussagen im Flächennutzungsplan vor allem die Stadt selbst und nicht grundsätzlich schon den Bürger rechtlich binden. So gibt z. B. die Darstellung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche dem betreffenden Eigentümer noch kein Baurecht.

Was ist ein Bebauungsplan ?

Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellungen des Flächennutzungsplans und setzt für räumlich begrenzte Bereiche verbindlich fest, ob und wie die Grundstücke bebaut werden dürfen. Er wird deshalb auch als "verbindlicher" Bauleitplan bezeichnet und anders als der Flächennutzungsplan als Satzung, d. h. als Ortsrecht beschlossen. Gleichzeitig bilden diese Pläne die Grundlage für gesetzliche Maßnahmen der Bodenordnung, der Erschließung von Grundstücken usw.

Inhalt und Wirkung eines Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil. Sein Maßstab ist so gewählt, dass die Festsetzungen "parzellenscharf" vorgenommen werden können. Der zeichnerische Teil wird in der Legende erläutert, der Text dient der Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen. Desweiteren gehört zum Bebauungsplan eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Plans dargelegt werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Aussagen eines Bebauungsplans sind Festsetzungen. Das Baugesetzbuch enthält einen ganzen Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten. Dazu gehören u. a.:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen
- Festsetzungen für Grün- und Freiflächen sowie zum Umweltschutz
- Festsetzungen für Verkehrsflächen und -einrichtungen.

Regelungen der Baunutzungsverordnung

Für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO) einheitliche Regelungen über Bauflächen und Baugebiete. Die einzelnen Gebietstypen der BauNVO fassen jeweils solche Nutzungsarten zusammen, die nach ihrer städtebaulichen Funktion zusammengehören. Dabei wird auf die Verträglichkeit der Nutzungsarten im Hinblick auf ihren Störgrad geachtet. So sind in einem "reinen Wohngebiet" allgemein nur Wohngebäude zulässig, während in "Dorfgebieten" neben dem Wohnen die ganze Palette typisch "dörflicher" Betriebsformen zulässig ist. Für das Maß der baulichen Nutzung sieht die BauNVO verschiedene Maßeinheiten vor, so die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassezahl (BMZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der baulichen Anlagen (H). Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche ermöglichen es, die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück zu bestimmen. Dabei unterscheidet die BauNVO zwischen offener und geschlossener Bauweise. Mit Hilfe von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen wird die überbaubare Grundstücksfläche und die Stellung der Baukörper festgelegt.

Regelungen der Planzeichenverordnung

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) dient der einheitlichen zeichnerischen Darstellung der Planziele. Jeder Bebauungsplan enthält zur besseren Lesbarkeit der Planinhalte eine Erklärung aller im Plan verwendeten Planzeichen (Legende).

Wie kann man sich an städtebaulicher Planung beteiligen?

Bereits frühzeitig wird die Öffentlichkeit in den Planungsprozess einbezogen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird erstmals über das Planungserfordernis und die Planungsziele informiert. Im Verlauf des weiteren Planverfahrens wird ein Entwurf erarbeitet und zur allgemeinen Diskussion öffentlich ausgelegt (siehe auch "Bauleitplanung").

Das Leipziger Amtsblatt informiert darüber, wann und wo man sich an der Plandiskussion beteiligen kann. Die zentrale Auslegungsstelle der Stadt Leipzig befindet sich im Neuen Rathaus, im Stadtplanungsamt, Zimmer 499. Dort können alle Interessierten Pläne und dazu gehörende Unterlagen einsehen, Auskünfte erhalten und ihre Stellungnahme abgeben.

Der Entwurf einer Planung wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieser Frist können Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden. Die Stellungnahmen werden gesammelt und nach der öffentlichen Auslegung geprüft. Über das Ergebnis des Abwägungsprozesses entscheidet die Ratsversammlung. Werden nach einer öffentlichen Auslegung wesentliche Änderungen am Planentwurf vorgenommen, bedarf es einer erneuten öffentlichen Auslegung und Diskussion darüber.

Auch im Internet können Sie sich über aktuelle Planungen informieren. Derzeit ausliegende Planungen finden Sie unter öffentliche Auslegungen.

Welche Gesetze und Verordnungen müssen beachtet werden?

Die Bedingungen für alle städtebaulichen Vorhaben sind in verschiedenen Gesetzen, Verordnungen und Satzungen geregelt. Hier eine Auswahl der wichtigsten Gesetze zum Thema Stadtplanung.

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Sächsische Bauordnung
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Verwaltungsverfahrensgesetz