

Begriffe aus der Stadtplanung

Wichtige Begriffe und Elemente des Planungsprozesses werden hier kurz und bündig erklärt.

Rahmenplan

Beim städtebaulichen Rahmenplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, in dem die Entwicklungspotenziale eines Stadtteils ermittelt werden und die künftige Nutzung des Gebiets skizziert wird. Er ordnet sich zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ein, wird vom Gemeinderat beschlossen und ist nicht rechtsverbindlich.

Städtebaulicher Entwurf

Ausgehend vom Rahmenplan werden im städtebaulichen Entwurf Gestaltungsideen entwickelt. Der städtebauliche Entwurf beinhaltet skizzenhafte Darstellungen zum künftigen Erscheinungsbild des Bebauungsplangebiets. Im Zentrum steht die Bestandsaufnahme der aktuellen Situation des Planungsgebiets und seiner Umgebung. Sie bildet die Grundlage für die künftige Einfügung des Baugebiets und seiner Nutzung in das Stadt- und Landschaftsbild. Die naturräumlichen Verhältnisse, die vorhandene Bebauung, Verkehrswege sowie Nutzungseinschränkungen und Inhalte wie Immissionen und Emissionen sind Themenkomplexe, die im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden. Auf dieser Bestandsaufnahme aufbauend werden Vorstellungen und Alternativen über die Art von Bebauung entwickelt und Ideen zur verkehrlichen Anbindung skizziert, die in die Erarbeitung eines maßstabsgerechten städtebaulichen Entwurfs mit exakten Angaben zur Lage von Gebäuden, Grünanlagen sowie zur Linienführung von Straßen, Geh- und Radwegen münden. Während der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs werden Gremien und die Öffentlichkeit laufend informiert.

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung besteht aus einem zweistufigen Aufbau mit Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Auf der Grundlage eines Flächennutzungsplans werden für Teilgebiete der Gemeinde Bebauungspläne erarbeitet.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan sind die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet verzeichnet. Dargestellt werden z.B. Bauflächen, Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen (Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft, Gemeinbedarfsflächen). Die Aussagen sind flächenhaft und nicht parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für den Bebauungsplan. Für den Flächennutzungsplan wird ein Planungszeitraum zwischen 10 bis 15 Jahren angesetzt. Der Flächennutzungsplan muss durch das Regierungspräsidium als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und durch den Gemeinderat beschlossen werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan hat er keine unmittelbare Rechtswirkung.

Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Er macht für einen Teil des Gemeindegebiets (parzellenscharfes Gebiet) verbindliche Angaben zu Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, der Stellung baulicher Anlagen, zu öffentlichen und privaten Grün- und Verkehrsflächen und schließlich zu Regelungen über Bepflanzung. Damit schafft er Baurecht. Dem Bebauungsplan muss eine textliche Begründung hinzugefügt werden. Der Bebauungsplan wird durch einen Beschluss des Gemeinderats zu einer Satzung, muss durch das Regierungspräsidium als höherer Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Im Baugesetzbuch ist das Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen exakt geregelt (Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegungsbeschluss mit Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange (TÖBs), Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss).