



Aktueller Begriff

Deutscher Bundestag ■ Wissenschaftliche Dienste

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem Anfang August 2006 vorgelegten Entwurf eines **Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ einzuführen. Vor dem Hintergrund des **wirtschaftlichen und demografischen Wandels**, dessen Auswirkungen sich besonders in den Städten und Gemeinden konzentriert, sollen mit dem Gesetz zentrale Anliegen einer **nachhaltigen Stadtentwicklung**, insbesondere durch eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme verfolgt werden. Hierbei wird die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Ortsteile, auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger, urbaner Gemeindezentren und Stadtquartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen in den Vordergrund gestellt.

Bereits das **Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau)** vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) zielte unter anderem auf eine verminderte Flächeninanspruchnahme durch die sog. **Bodenschutzklausel** in § 1a Abs. 2 BauGB sowie die sog. **Rückbauverpflichtung** nach § 35 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB. Mit dem nunmehr vorgelegten Gesetzentwurf sollen Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden dienen, gegenüber Bebauungsplanverfahren, die auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzten, beschleunigt durchgeführt werden können.

Kernpunkte des Gesetzentwurfes sind:

1) Die Einführung eines neuen § 13a BauGB, der den „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ als einen Bebauungsplan **legal definiert**, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, und für solche Bebauungspläne – im Rahmen des europarechtlich Zulässigen – ein neues beschleunigtes Verfahren einführt. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls – von 20 000 bis weniger als 70 000 m² anwendbar. Für einen solchen Bebauungsplan darf zudem weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen, noch dürfen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vorliegen. Das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines derartigen Bebauungsplans sieht im Einzelnen vor:

- Eine entsprechende Anwendung der Rechtsfolgen des bereits im BauGB geregelten vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. (Damit entfällt insbesondere die Notwendigkeit einer förmlichen Umweltprüfung.)
- Die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die angemessene Berücksichtigung eines dringenden Investitionsbedarfs beispielsweise zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung zwischen den von dem Bebauungsplan betroffenen öffentlichen und privaten Belangen.

2) Zur Erhaltung und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, die für eine verbraucher- und wohnortnahe Versorgung und zur Stärkung der Urbanität der Städte wesentlich sind, sollen künftig in einem sog. **einfachen Bebauungsplan** für den **nicht beplanten Innenbereich** Bestimmungen über die Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.

3) Im Bebauungsplan soll künftig für den **Vorhaben- und Erschließungsplan** auch die bauliche Nutzung allgemein festgelegt werden können. Hierbei ist jedoch nur die jeweils im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzung zulässig. Nach bisher geltendem Recht ist eine Festlegung auf ein bestimmtes, konkret umschriebenes Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig und damit zu unflexibel.

4) Die Vorschrift des § 34 Abs. 3a BauGB, die aufgrund einer **Ermessensentscheidung** zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit bereits vorhandenen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben im **nicht beplanten Innenbereich** ermöglicht, soll sich zudem auch auf die Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Wohnanlagen erstrecken. Bei städtebaulich vertretbaren Wohnbauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich kann somit vom Erfordernis des **Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung** abgewichen werden.

5) Das Gebot der zügigen **Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen** (§ 136 Abs. 1 BauGB) soll durch eine Regelung verstärkt werden, nach der durch Beschluss eine Frist bestimmt wird, innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll. Weiterhin soll die Höhe der **Ausgleichsbeträge für eine sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts** mindestens anhand der fiktiven Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen, die sich an den aufgewendeten Kosten orientieren, sowie der ansonsten zu entrichtenden Kostenerstattungsbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB, erhoben werden können.

6) Die **Antragsfrist für das Normenkontrollverfahren** nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) soll generell auf ein Jahr verkürzt werden und die Frist zur Geltendmachung von Fehlern der Bebauungspläne entsprechend angepasst werden. Dieses geschieht im Interesse der Rechtssicherheit und soll gleichzeitig die Beteiligungsrechte der Bürger im Verwaltungsverfahren betonen.

Im Vorfeld des Kabinettsbeschlusses ist durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ein Referentenentwurf Verbänden, Fachkreisen und Kommunalen Spitzenverbänden zugeleitet worden, die ebenso wie die Länder der Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung grundsätzlich positiv gegenüber stehen. Einige Verbände (Bundesarchitektenkammer [BAK], der Deutsche Anwaltsverein [DAV], und der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten [BDLA]), gehen davon aus, dass sich das neue beschleunigte Verfahren zum häufigsten Verfahren für die Aufstellung eines „Bebauungsplans der Innenentwicklung“ entwickeln könne. Wie bei anderen Novellen des Baugesetzbuchs üblich, wird der Regierungsentwurf im Rahmen eines Praxistests mit sechs Kommunen auf seine Praxistauglichkeit geprüft; die Ergebnisse dieses Praxistests werden dem Bundestag rechtzeitig zugeleitet.

Quellen:

- Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, BT- Drucksache 16/2496.
- Marion Pohl/Constantin Paull, in: Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (Hrsg.); Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuches- Wesentliche Inhalte und Positionen, Dokumentation vom 30.08.2006, WD 7 - 196/06.