

Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

- Besonderes Planungsinstrument des BauGB, seit 1993
- Regelt die Zusammenarbeit von Privaten und Stadt bei der Planung
- Stellt eine besondere Art von Bebauungsplanung dar

Geschichte des VEP

- 1990 nach der Wiedervereinigung Übergangsregelung
- Seit 1993 auch in Westdeutschland, bis 1997 befristet
 - Seit 1998 fester Bestandteil des BauGB

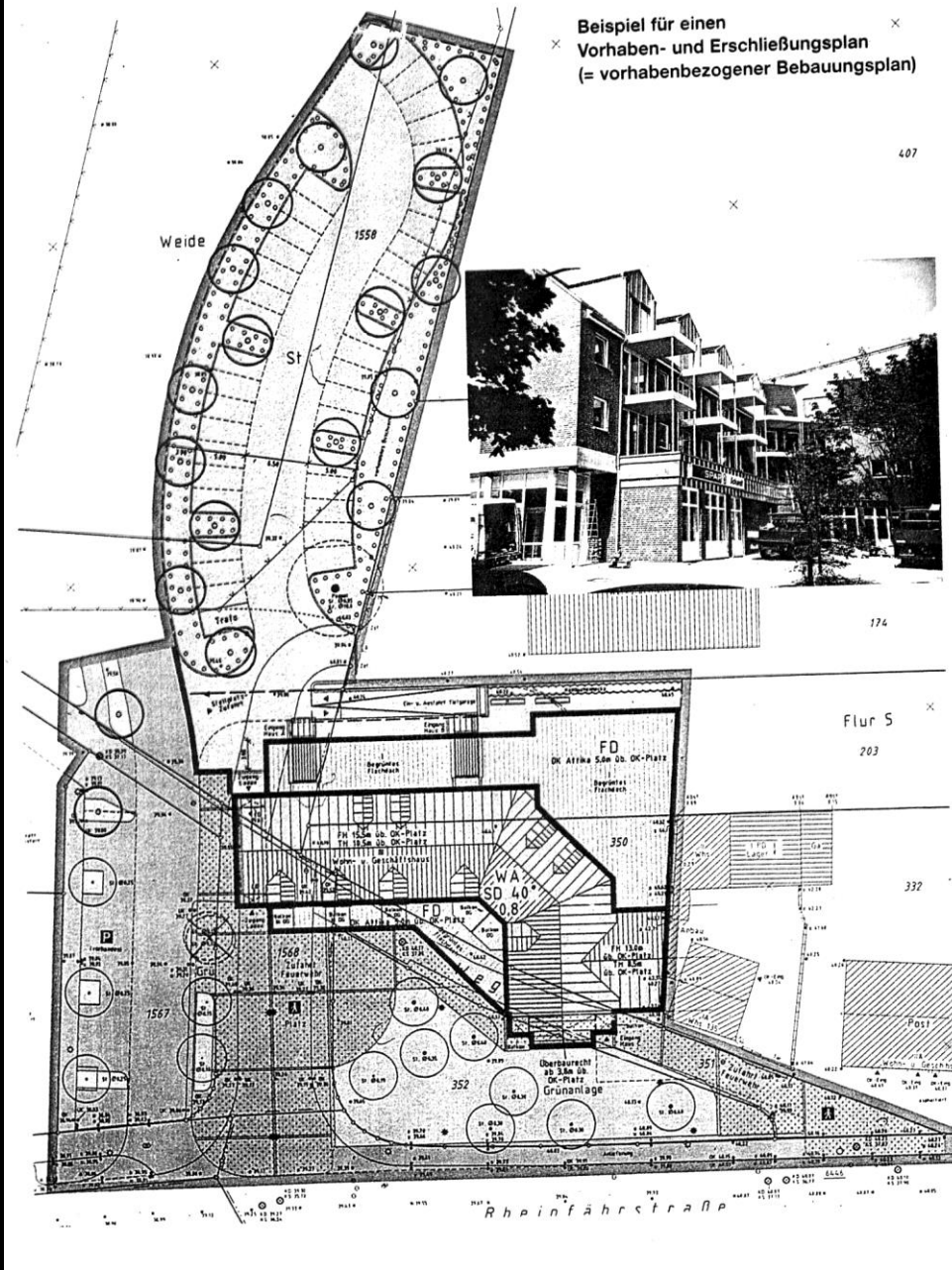
Zusammenarbeit mit Privaten : Vorhaben- und Erschließungsplan

- Weg von der Angebotsplanung zur nachfragegerechten Planung
- Umsetzungsgarantie, auf einen „alsbaldigen Vollzug“ angelegt -
begrenzttes Planungsrecht
- Statt hoher Planungskosten für die Stadt sowie Finanzierung der Erschließung etc. - Übertragung der Kosten auf die privaten Investoren

Zusammenarbeit mit Privaten : Vorhaben- und Erschließungsplan

- Verdrängt nicht den herkömmlichen BPlan
- Stärkung kooperativer Handlungsformen zwischen Stadt und privaten Investoren
- Es können städtebauliche Festlegungen durchgesetzt werden, die sonst bei üblichen Verfahren nicht möglich wären
- Statt Angebotsplanung: auf Einzelfall bezogene städtebauliche Lösung

× Beispiel für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (= vorhabenbezogener Bebauungsplan)



Was ist ein VEP ?

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein Plan des Vorhabenträgers, der durch den Satzungsbeschluss der Gemeinde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird.
- Die Planungshoheit bleibt bei der Gemeinde.
- Baurecht ist verbunden mit vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten

§ 12 und § 30 BauGB

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich von einem herkömmlichen Bebauungsplan insbesondere im Hinblick auf
 - 1. Initiativrecht,
 - 2. Konkretheit,
 - 3. Kostentragung und
 - 4. Realisierung

§ 12

Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluß nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung **des Bebauungsplanverfahrens** nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Anders als beim
Herkömmlichem BPlan



Anders als beim
Herkömmlichem BPlan



(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen **Bebauungsplans**. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135 c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene **Bebauungsplan** auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.

(4) Einzelne **Flächen** außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** einbezogen werden.

Anders als beim
Herkömmlichem BPlan



(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

Anders als beim
Herkömmlichem BPlan



(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach **Absatz 1** durchgeführt, soll die Gemeinde **den Bebauungsplan** aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. **Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.**

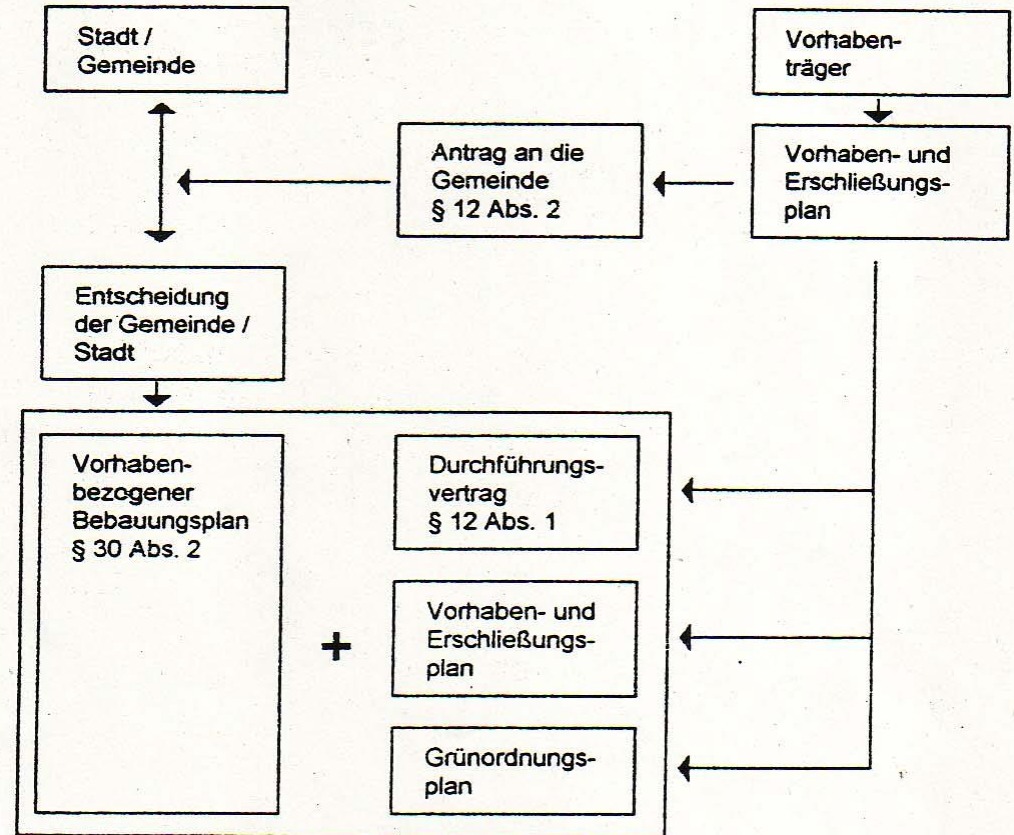
Die drei Elemente des VEP

- 1. Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, der mit der Gemeinde abgestimmt ist
- 2. Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde, in dem vor allem die Durchführungsverpflichtungen und –fristen für das Vorhaben und für die Erschließungsanlagen sowie die Kostentragung geregelt werden
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, mit dem im wesentlichen die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt wird.

Die drei Elemente des VEP

- Alle drei Elemente sind miteinander verbunden: der VEP wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Der VEP tritt wie der herkömmliche BPlan nach Satzungsbeschluss und Veröffentlichung in Kraft

Vorhaben – und Erschließungsplan
(§ 12 und § 30, Abs 2 BauGB)



Keinen Anspruch auf
Einleitung des Verfahrens, aber
Prüfung nach „pflichtgemäßem
Ermessen“

VEP: aus FNP ableiten, die
Ziele Landesplanung und
Raumordnung berücksichtigen,
Naturschutzrechtliche Eingriffs-
Regelung und
Abwägungsgebot beachten

Wer ist beteiligt ?

1. die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit
2. der Vorhabenträger, der zugleich auch Bauherr des Vorhabens ist
(nicht unbedingt der spätere Nutzer) und

Wer kann Vorhabenträger sein ?

Jede natürliche und juristische Person des privaten Rechts (Einzelne aber auch GmbH, AG, BGB-Gesellschaft etc.) und juristische Personen wie der Kreis oder das Land)

Die **finanzielle Bonität** des Vorhabenträgers muss gesichert sein, d.h. er muss bereit und in der Lage sein, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben durchzuführen (dies muss glaubhaft nachgewiesen werden)

Der Vorhabenträger muss Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der VEP erstreckt — oder Zugriff auf Grundeigentum gewährleisten

Wo wird ein VEP aufgestellt ?

- Neubaumaßnahmen
- Bei umfassender Nutzungsänderung, vor allem wenn Erschließungsmaßnahmen nötig sind
- Bereich von § 34 und § 35 BauGB, wenn also kein B-Plan vorhanden ist
- Im Geltungsbereich herkömmlichen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) (Überplanung bestehender Bebauungspläne)

Vorhaben- und Erschließungsplan: Bestandteile

Umfangreiches „Planwerk“:

- Ein auf das Vorhaben bezogener Bebauungsplan mit textlicher Begründung
 - Ein Erschließungsplan und ggf. Grünordnungsplan
- Die konkrete Detailplanung des Vorhabens (Projektes) mit Übersichtsplan, Lageplan, Projektplan/ Entwurf
- Ein Vertrag über die Durchführung / Realisierung des Projektes

Inhalt des VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Maßstab vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:500 und M 1:1000, Entwurfspläne oft bereits M 1:100

Inhalt des VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Anders als bei „normalen“ Bebauungsplänen besteht keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder an die Baunutzungs- und Planzeichenverordnung
- Mindestinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen (entsprechend qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 (2) BauGB) (in der Regel)

Vor- und Nachteile für einzelne Akteure: Vorhabenträger

- (+) Initiativrecht
- (+) Maßgeschneiderte städtebauliche Planung
- (+) Der Verfahrensablauf kann mitbestimmt werden z.B. durch besondere Information der TÖP's und Außenkoordinierung
- (-) Zusätzliche Planungskosten übernehmen
- (-) Die Erschließung muss vorfinanziert werden
- (-) Die vollen Erschließungskosten müssen übernommen werden
- (-) Muss ggf. höhere Auflagen in Kauf nehmen

Vor- und Nachteile für einzelne Akteure: Gemeinde

- (+) Kostenreduzierung
- (+) 10%-tige Beteiligung der Gemeinde an den Erschließungskosten nach § 129 BauGB fällt weg
- (+) Vorfinanzierung der Erschließungskosten und Bereitstellung der Mittel im Gemeindehaushalt entfällt
- (+) Planung wird zeitnah umgesetzt; Stadt muss und kann die Interessen der Stadtbewohner einbringen
- (+) Stadt kann sehr umfassende gestalterische, soziale und ökologische Bindungen und Vereinbarungen treffen (Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau, Dachbegrünung, Niedrigenergiestandard, Regenwasserversickerung etc.)

Vor- und Nachteile für einzelne Akteure: Gemeinde

- (-) Viele Einzelverhandlungen sind erforderlich
- (-) Begrenzter Entlastungseffekt, da Verfahren bei der Gemeinde liegt, viele Einzelverhandlungen
- (-) Oft kurzfristig den Interessen der Investoren gefolgt (oft Fehlentwicklungen) ; Maßnahmen sollten in ein Gesamtkonzept der Gemeinde passen
- (-) Keine Garantie, dass das Vorhaben durchgeführt wird; oft Planungen nicht zu Ende gebracht, Verfahren unterliegt Abwägung und Beteiligung — Planung kann geändert werden

Inhalt des Durchführungsvertrages

- **Zwingende Inhalte:** die Durchführungsverpflichtungen mit der Fristsetzung und die Kostenregelung (z.B. Die vollständige Planungskostenübernahme)
- **Weiterhin:** Einzelheiten des Vorhabens z.B. Einzelheiten der Ausbauplanung für die Erschließung und Durchführungsfristen