

# Städtebaulicher Entwurf, Bauleitplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Wohngebiet Weinstraße



## Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf werden die Entwürfe der einzelnen Fachplaner

- Städteplanung
- *Architektur* \*
- Straßenplanung
- Bodenordnung
- *Grünordnung* \*

zu einem planerischen Konzept zusammengeführt.

## Kostenschätzung

- Grundstückserlöse = ca. 4.000.000,- €
- Erschließung ca. 75,- €/m<sup>2</sup> abzüglich (Straße, Kanal, Gas, Wasser, Strom, Grünordnung Freiflächengestaltung, Planungshonorare usw.) = ca. 625.000,- €
- Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen, Altlasten = ca. 375.000,- €
- Grunderwerbskosten, Grundstücksnebenkosten (Forderungen der Gemeinde) = Angabe Erschließungsträger

Vorstehende Kostenschätzung ist stark vereinfacht und beruht auf dem derzeitigen Preisniveau.

## Mögliche Realisierungsschritte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - An der Weinstraße -

- Entwicklung städtebaulicher Entwurf
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde
- Erarbeitung Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung, Grünordnung und Vorplanung der Erschließung des Bebauungsplanes.
- Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde.
- Öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- Abwägung der Anregungen durch die Gemeinde
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Grünordnung und Erschließungsplanung.
- Städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Investor
- Genehmigung des Bebauungsplanes.

Nach dem Abwägungsbeschluss (4 - 6 Monate) kann, wenn keine zwingenden Gründe entgegenstehen, mit der Vermarktung der Baugrundstücke begonnen werden.

\* Fremdleistungen

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

Anhand dieses planerischen Konzepts wird eine Kosten- und Ertragsberechnung durchgeführt, um erste konkrete Zahlen über die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu erhalten.

Es wird ein Zeitablaufschema über den Verlauf und die Art des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch festgelegt.

Nach Vorlage und Abstimmung mit der Gemeinde führt der städtebauliche Entwurf zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.



**Durchführungsvertrag  
zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die **Gemeinde**,  
im Folgenden -Gemeinde- genannt  
vertreten durch den Bürgermeister Stefan Altenberger

und

der **Vorhabenträger**  
im Folgenden -Vorhabenträger- genannt  
vertreten durch

schließen folgenden Vertrag:

### Teil I

#### Allgemeines

##### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Wohnbebauung An der Weinstraße“ und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

##### § 2 Bestandteile des Vertrages

- Bestandteile des Vertrages sind:
- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
  - b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2),
  - c) der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich
    - Entwässerungsplan (Anlage 3),
    - Straßen-, Wege- und Grünordnungsplan (Anlage 4),
  - d) die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung (Anlage 5 - Ausbauplanung).

## Bauleitplanung

- Bebauungsplanentwurf und Begründung
- Straßenplanung
- Tiefbautechnische Gesamtplanung
- *Grünordnung* \*

falls erforderlich

- UVP Umweltverträglichkeits-Prüfung
- Raumordnung

## Verfahren nach dem BauGB

- Anhörung der Träger öffentlicher Belange
- Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
- Abwägung
- Auslegung des Bebauungsplans
- Satzungsbeschluss

## Städtebaulicher Vertrag

\* *Fremdleistungen*