

Leitfaden zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung

vom 29.03.2007

Einleitung

Mit den nachfolgenden Ausführungen des Leitfadens zur Zusammenarbeit mit privaten Investoren im Bereich der städtebaulichen Planung soll ein Überblick über die grundlegenden Anforderungen und Voraussetzungen zur Durchführung von Bauleitplanverfahren auf der Basis von Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie städtebaulichen Verträgen vermittelt werden. Ihr Zweck richtet sich insbesondere darauf, konkrete und sachliche Kriterien für die Entscheidung zur Zusammenarbeit zu benennen sowie auf einen effektiven, kurzfristigen und zielgerichteten Ablauf entsprechender Planverfahren hinzuwirken.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Zusammenarbeit der Gemeinde mit privaten Investoren im Bereich städtebaulicher Planung bilden die §§ 11 und 12 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung:

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
 2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
 3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte-, und Elektrizitätsversorgung.
- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

§ 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). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten, für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.
- (2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers, oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.
- (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 § 9 a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c 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.
- (3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- (4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.
- (5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.
- (6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer 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.

2. Begriffe, Zuständigkeiten

- a) Der innerhalb dieses Leitfadens verwendete Begriff "(privater) Investor bezeichnet alle natürlichen oder juristischen Personen, die gegenüber der Stadt die Absicht äußern, bestimmte städtebauliche Maßnahmen durchzuführen und an der Herstellung eines dafür erforderlichen Bebauungsplanes als planungsrechtliche Voraussetzung mitzuwirken.

Der Begriff "(privater) Investor schließt insoweit den Begriff "Vorhabenträger" i.S.d. § 12 BauGB ein.

In entsprechender Weise bezieht sich die Bezeichnung "Bebauungsplan", soweit keine ausdrückliche Differenzierung erfolgt, sowohl auf konventionelle Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit privaten Investoren auf ausschließlicher Grundlage eines städtebaulichen Vertrages als auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB.

Bezüglich der den Verfahren zugeordneten öffentlich-rechtlichen Verträgen wird im Sinne dieses Leitfadens begrifflich und funktional unterschieden zwischen

1. dem als Grundlage der Zusammenarbeit regelmäßig abzuschließenden **städtebaulichen Vertrag**, dessen Schwerpunkt auf den Modalitäten der städtebaulichen Planung und des Verfahrensablaufes liegt
 2. dem auf die konkrete Umsetzung der Planung bezogenen **Durchführungsvertrag** im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) bzw. dem **durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrag** sowie dem **Erschließungsvertrag** zur Umsetzung eines konventionellen Bebauungsplanes.
- b) Für Absprachen und Vereinbarungen mit dem Investor ist der Fachbereich Stadtentwicklung zuständig. Die Beteiligung weiterer Fachbereiche und -behörden im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Investor bleibt dem Stadtentwicklungsamt vorbehalten.

3. Voraussetzungen zur Entscheidung über die Einleitung von Bebauungsplanverfahren in Zusammenarbeit mit privaten Investoren

Ergänzend zu den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches, insbesondere bezüglich der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1) und des Zweckes des Bebauungsplanes (§ 8), sind zur Vorbereitung der Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Investor legt entsprechend seiner Planungsabsichten ein städtebauliches Konzept als Vorentwurf vor, das neben der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des beabsichtigten Bebauungsplanes bzw. im Falle eines Vorhaben- und Erschließungsplanes auch dessen Abgrenzung mindestens Darstel-

lungen über die Art der vorgesehenen baulichen und sonstigen Nutzungen, die Lage der Erschließungsanlagen, die Stellung, Bauweise und Geschossigkeit der geplanten Bauvorhaben sowie wesentliche Elemente der örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. bestehende bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Gewässer, zusammenhängende Baumstandorte o.ä., beinhaltet.

- Auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes wird durch die Verwaltung geprüft, ob die Planungsabsicht grundsätzlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen vereinbar ist. Soweit erkennbar ist, dass öffentliche Belange durch die Planung in besonderer Weise berührt werden, ermittelt die Verwaltung, ggf. unter Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange, ob diese Belange der Planung generell entgegenstehen oder Anlass dazu geben, die Entstehung städtebaulicher Konflikte zu erwarten bzw. dazu geeignet sind, die Durchführung des Bebauungsplanes erheblich zu erschweren.
- Besteht Anlass zu der Annahme, dass die Planung zu städtebaulichen Konflikten führt oder öffentliche Belange die Durchführung eines Bebauungsplanes erheblich erschweren könnten, zeigt der Investor geeignete Maßnahmen auf, mit denen diese Konflikte vermieden bzw. bewältigt werden können und mit denen er beabsichtigt, die betreffenden öffentlichen Belange im Rahmen der Planung ausreichend zu würdigen.
- Der Investor stellt unter Berücksichtigung der verfahrensrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und der Vorgaben dieses Leitfadens in Abstimmung mit der Verwaltung einen groben Zeitplan für die vorgesehene Bearbeitung der einzelnen Arbeitsschritte des Bebauungsplanverfahrens auf.
- Der Investor erklärt sich bereit, zur öffentlich-rechtlichen Absicherung seiner Aufgaben und Verpflichtungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zu dessen Umsetzung unmittelbar nach dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens, spätestens jedoch 1 Monat nach dem Datum des Einleitungsbeschlusses, und in jedem Fall vor Durchführung einer Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen und an dessen Erarbeitung konstruktiv mitzuwirken. Mit dieser Erklärung erkennt der Investor an, dass der städtebauliche Vertrag eine zwingende Voraussetzung für die Fortsetzung der Zusammenarbeit darstellt.

4. Zweck und Inhalt des städtebaulichen Vertrages

Der Zweck des städtebaulichen Vertrages ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, die Aufgaben und Leistungen der Vertragspartner im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zu dessen Umsetzung verbindlich festzulegen. Regelmäßige inhaltliche Vertragsbestandteile bilden insbesondere:

- **Die Planungsverpflichtung des Investors**

Der Investor verpflichtet sich,

- auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Büro für Stadtplanung mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes sowie eines darauf basierenden Bebauungsplanentwurfes einschließlich städtebaulicher Begründung und dem ggf. zugehörigen Umweltbericht zu beauftragen,
- die nach den Umständen erforderlichen und im Einzelfall von der Stadt zu bestimmenden Gutachten und Fachbeiträge (z.B. Umweltbericht gem. § 2a BauGB, Bodengutachten bezüglich stofflicher Belastungen, Immissionsgutachten, Verkehrsgutachten, Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, Entwässerungskonzept, Gutachten zur Ermittlung natürlicher Überschwemmungsgebiete) beizubringen und deren Ergebnisse in den Planentwurf einzuarbeiten,
- wenn und soweit für die Aufstellung des Bebauungsplanes zugleich auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, hierzu die Begründung einschließlich Umweltbericht beizubringen,
- die inhaltliche und organisatorische Koordination zwischen Planungsbüro, Gutachtern und der Stadt zu übernehmen oder dem Planungsbüro zu übertragen,
- die zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und eines eventuell erforderlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens notwendigen Plan- und Textunterlagen herzustellen und
- an der planungsrechtlichen Abwägung mitzuwirken.

- **Die Durchführungsverpflichtungen des Investors**

Der Investor erklärt sich grundsätzlich zur Durchführung und Nutzung der Vorhaben, zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten oder in sonstiger Weise dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bereit und verpflichtet sich dazu, den Umfang und eine zeitliche

Befristung für die Durchführung der Maßnahmen im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des Durchführungsvertrages oder im Falle eines konventionellen Bebauungsplanes innerhalb eines durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages bzw. ergänzend in einem Erschließungsvertrag abschließend zu vereinbaren.

- **Die Verpflichtung des Investors zur Schaffung der Durchführungsvoraussetzungen**

Der Investor verpflichtet sich, für den Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. für den Bereich, innerhalb dessen die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen des Investors nach Bestimmungen des Vertrages vorgesehen ist, die Verfügungsgewalt über das/die betreffende(n) Grundstück(e) spätestens bis 4 Wochen vor dem Termin des Beschlusses über den Entwurf des Bebauungsplanes als Durchführungsvoraussetzung privatrechtlich zu sichern und hierüber einen Nachweis vorzulegen. Diese Verpflichtung kann entfallen, soweit der Investor zum Zeitpunkt des Vertrages bereits Eigentümer der/des betreffenden Grundstück(e)s ist. Ausnahmsweise kann die Frist bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan verlängert werden, wenn ein grundlegendes Einvernehmen zwischen Investor und Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten über eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung besteht und davon auszugehen ist, daß der Inhalt des Bebauungsplanes und der Durchführungsverpflichtungen hiervon unberührt bleiben.

- **Die finanziellen Verpflichtungen des Investors**

Der Investor verpflichtet sich,

- die mit seinen vertraglichen Pflichten verbundenen Kosten, einschließlich der Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten, zu tragen,
- soweit aufgrund der baulichen und sonstigen Nutzung innerhalb des Plangebietes der Stadt Folgekosten, z.B. für die Bereitstellung und Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen oder für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 18 ff. BNatSchG entstehen, einen Investitionsbeitrag zu entrichten, dessen Höhe von der Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen ermittelt wird und innerhalb des Durchführungsvertrages, des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages bzw. des Erschließungsvertrages verbindlich festzulegen ist,

- für die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 18 ff. BNatSchG und ggf. anderer unrentierlicher Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages, des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages bzw. des Erschließungsvertrages verpflichten wird, zu deren Sicherung Bürgschaften in voller Höhe des Herstellungsaufwandes zugunsten der Stadt bereitzustellen.

- **Die verfahrensrechtlichen Pflichten der Stadt**

Die Stadt verpflichtet sich, das Bebauungsplanverfahren ohne schuldhaftes Verzögern zügig durchzuführen, insbesondere Entscheidungen in den politischen Gremien, die für den Verfahrensgang erforderlich sind, einzuholen, sobald die Entscheidungsvoraussetzungen gegeben sind.

Weitere regelmäßige Bestandteile des städtebaulichen Vertrages bilden:

- die Anforderung, das Planwerk entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erstellen und zur graphischen Datenverarbeitung in einer näher zu bezeichnenden digitalisierten Form bereitzustellen,
- die Verpflichtung des Investors, die vertraglich vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wobei der Investor neben einem etwaigen Rechtsnachfolger der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages haftet,
- die Zulässigkeit der Grundstücksveräußerung innerhalb des Vertragsgebietes in Abhängigkeit von der Übergabe der vereinbarten Bürgschaften und der Zustimmung der Stadt.

5. Zweck und Inhalt des Durchführungsvertrages

Soweit auf Antrag des Investors das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) eingeleitet wurde, ist sobald möglich, spätestens jedoch 4 Wochen vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der die Anforderungen an die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen in Ergänzung des städtebaulichen Vertrages regelt.

Die inhaltlichen Anforderungen des Vertrages stehen zwangsläufig in Abhängigkeit von Art und Umfang der innerhalb des Vertragsgebietes beabsichtigten Vorhaben und Maßnahmen.

Ausgehend von den gesetzlichen Vorgaben beinhaltet der Vertrag jedoch regelmäßig:

- Die Verpflichtung zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen unter Angabe der Realisierungs- bzw. Herstellungsfristen.
- Die inhaltlichen und formalen Anforderungen an die Beschreibung und Darstellung des Vorhabens, den Entwässerungsplan, den Straßen-, Wege- und Grünordnungsplan sowie den von der Stadt genehmigten Ausbauplan für die Erschließungsanlagen einschließlich Baubeschreibung.
- Die unabhängig von den Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplanes zu stellenden Anforderungen an das Vorhaben bzw. etwaige Nutzungsbindungen.
- Bestimmungen über die durch den Investor vorzunehmenden Vorbereitungsmaßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke.
- Bestimmungen über Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und -durchführung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen.
- Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht einschließlich der damit verbundenen Haftung.
- Die Gewährleistung des Investors für die vereinbarten Eigenschaften der öffentlichen Erschließungsanlagen.
- Die Verpflichtung der Stadt zur Übernahme der Erschließungsanlagen unter Bestimmung der erforderlichen Voraussetzungen.
- Die Verpflichtung des Investors zur Übernahme der Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit der Erstellung des Vertrages und dessen Durchführung, der Planung, der Vorbereitung und der Herstellung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen entstehen.
- Die Voraussetzungen für Grundstücksveräußerungen und die Weitergabeverpflichtungen des Investors gegenüber einem Rechtsnachfolger, entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrages.
- Die Verpflichtung des Investors, mindestens zur Sicherung seiner Verpflichtungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen Bankbürgschaften in voller Höhe des jeweils konkret zu bestimmenden Aufwandes zugunsten der Stadt bereitzustellen.
- Die Verpflichtung des Investors, für die Folgekosten, die der Stadt aufgrund der baulichen und sonstigen Nutzung innerhalb des Plangebietes entstehen, einen innerhalb des Vertrages festzulegenden Investitionsbeitrag zu entrichten.

6. Zweck und Inhalt des Erschließungsvertrages und des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages

Erschließungsvertrag und durchführungsbezogener städtebaulicher Vertrag bezwecken, entsprechend des Durchführungsvertrages die Anforderungen an die Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen in Ergänzung des städtebaulichen Vertrages zu regeln, soweit die Zusammenarbeit nicht im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgt. Insoweit sind sowohl die Fristen als auch die Inhalte dieser Verträge weitgehend identisch. Ein Unterschied besteht jedoch darin, dass der durchführungsbezogene städtebauliche Vertrag keinen Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechender Durchführungsverpflichtung des Investors beinhaltet oder voraussetzt.

7. Ablauf des Bebauungsplanverfahrens in Zusammenarbeit mit privaten Investoren

Verfahrensablauf	Leistungen des Investors	Leistungen der Verwaltung				
	<table border="1"> <tr> <td>bei Bebauungsplänen auf ausschließlicher Grundlage eines städtebaulichen Vertrages</td> <td>bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen i. V. m. Vorhaben und Erschließungsplänen</td> </tr> </table>	bei Bebauungsplänen auf ausschließlicher Grundlage eines städtebaulichen Vertrages	bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen i. V. m. Vorhaben und Erschließungsplänen			
bei Bebauungsplänen auf ausschließlicher Grundlage eines städtebaulichen Vertrages	bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen i. V. m. Vorhaben und Erschließungsplänen					
	<table border="1"> <tr> <td>Absichtserklärung/ Antrag des Investors</td> </tr> <tr> <td>Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes</td> </tr> </table>	Absichtserklärung/ Antrag des Investors	Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes	<table border="1"> <tr> <td>Vorprüfung über die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des FNP, den Zielen der Stadtentwicklung und den öffentlichen Belangen</td> </tr> </table>	Vorprüfung über die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des FNP, den Zielen der Stadtentwicklung und den öffentlichen Belangen	
Absichtserklärung/ Antrag des Investors						
Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes						
Vorprüfung über die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des FNP, den Zielen der Stadtentwicklung und den öffentlichen Belangen						
	<table border="1"> <tr> <td>Vorschläge zur Berücksichtigung / Abwägung betroffener öffentlicher Belange</td> </tr> <tr> <td>Vorlage eines Zeitplanes</td> </tr> <tr> <td>Bereitschaftserklärung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages</td> </tr> </table>	Vorschläge zur Berücksichtigung / Abwägung betroffener öffentlicher Belange	Vorlage eines Zeitplanes	Bereitschaftserklärung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages		
Vorschläge zur Berücksichtigung / Abwägung betroffener öffentlicher Belange						
Vorlage eines Zeitplanes						
Bereitschaftserklärung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages						
Einleitungsbeschluss	<table border="1"> <tr> <td>Erarbeitung und Abschluss des städtebaulichen Vertrages</td> </tr> </table>	Erarbeitung und Abschluss des städtebaulichen Vertrages	Erstellung der Beschlussvorlage			
Erarbeitung und Abschluss des städtebaulichen Vertrages						
Bekanntmachung	<table border="1"> <tr> <td>Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes</td> </tr> <tr> <td>Erstellung erforderlicher Gutachten/Fachbeiträge. Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung mit Umweltbericht*. Prüfung der Voraussetzungen für beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB</td> </tr> </table>	Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	Erstellung erforderlicher Gutachten/Fachbeiträge. Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung mit Umweltbericht*. Prüfung der Voraussetzungen für beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB	<table border="1"> <tr> <td>Durchführung</td> </tr> <tr> <td>inhaltliche Beratung und Abstimmung. Entscheidung über die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB</td> </tr> </table>	Durchführung	inhaltliche Beratung und Abstimmung. Entscheidung über die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB
Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes						
Erstellung erforderlicher Gutachten/Fachbeiträge. Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung mit Umweltbericht*. Prüfung der Voraussetzungen für beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB						
Durchführung						
inhaltliche Beratung und Abstimmung. Entscheidung über die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB						
Bekanntmachung zur Bürgeranhörung oder gem. § 13 a Abs. 3						
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*	Beteiligung					
Frühzeitige Behördenbeteiligung*	Vorbereitung					
	Prüfung der vorliegenden Bedenken und ggf. Änderung des Planentwurfes	inhaltliche Beratung und Abstimmung				
	Nachweis über die privatrechtliche Sicherung der Durchführungsvoraussetzungen (Verfügungsgewalt)	Prüfung				
Entwurfsbeschluss		Erstellung der Beschlussvorlage				
Bekanntmachung		Durchführung				
öffentliche Auslegung des Planentwurfes		Durchführung				
	Prüfung der vorliegenden Bedenken und ggf. Änderung des Planentwurfes	inhaltliche Beratung und Abstimmung				
ggf. erneuter Entwurfsbeschluss		Erstellung der Beschlussvorlage				
ggf. öffentliche Bekanntmachung		Durchführung				
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. erneute öffentliche Auslegung bei Änderung des Planentwurfes	<table border="1"> <tr> <td>Ausarbeitung der Ausbauplanung zur Herstellung der Erschließungsanlagen</td> <td>Fertigstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der erforderlichen Ausbaupläne</td> </tr> </table>	Ausarbeitung der Ausbauplanung zur Herstellung der Erschließungsanlagen	Fertigstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der erforderlichen Ausbaupläne	<table border="1"> <tr> <td>inhaltliche Beratung und Abstimmung</td> </tr> </table>	inhaltliche Beratung und Abstimmung	
Ausarbeitung der Ausbauplanung zur Herstellung der Erschließungsanlagen	Fertigstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der erforderlichen Ausbaupläne					
inhaltliche Beratung und Abstimmung						
	<table border="1"> <tr> <td>Abschluss des Erschließungsvertrages / durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages</td> <td>Abschluss des Durchführungsvertrages</td> </tr> </table>	Abschluss des Erschließungsvertrages / durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages	Abschluss des Durchführungsvertrages	<table border="1"> <tr> <td>Abschluss des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages/Erschließungs- bzw. Durchführungsvertrages</td> </tr> </table>	Abschluss des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages/Erschließungs- bzw. Durchführungsvertrages	
Abschluss des Erschließungsvertrages / durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages	Abschluss des Durchführungsvertrages					
Abschluss des durchführungsbezogenen städtebaulichen Vertrages/Erschließungs- bzw. Durchführungsvertrages						
	Mitwirkung	Erstellung der Beschlussvorlage				
Satzungsbeschluss		Durchführung				
Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB*						
öffentliche Bekanntmachung						

* Kann bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB entfallen