

Die Novellierung des BauGB 2004

Teil IV

Prof. Dr. Michael Krautzberger
Berlin/Bonn

Stadtumbau
Rechtlicher Rahmen

Stand 10. Oktober 2004

Überblick

- Stadtumbau als Aufgabe des Städtebau

Stadtentwicklungskonzepte:

- städtebaurechtliche Einordnung
- rechtliche Anforderungen an Inhalt und Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Betroffene
- Bürgerinnen und Bürger
- Eigentümer
- Unternehmen

Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Besondere Instrumente des Stadtumbaus seit 2004

- Stadtumbauvertrag
- Sicherung durch Satzung: rechtliche Voraussetzungen; Rechtsfolgen

Weitere planungsrechtliche Instrumente

- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme
- Städtebauliche Gebote
- Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen aus städtebaulichen Gründen
- Entschädigungsfragen wegen einer rechtlichen Umwidmung
- Verzicht auf Baurechte
- Baurecht auf Zeit

Überleitung

Stand der Städtebauförderung

Zur städtebaulichen Aufgabe

„Stadtumbau“

- Rückbau von Städten und Siedlungen
- Stadtentwicklungskonzepte
- Abstimmung mit Umlandgemeinden
- Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme?
- Umstrukturierungssatzung?
- Umlegung?
- „Mikado-Effekt“ - oder: „Windhundverfahren“
- Entschädigung
- Aufhebung von Mietverhältnissen

Stadtumbau

neue städtebauliche Aufgaben

- **Stadtumbau Ost**
- **Stadtumbau West**

Langfristige Trends für ganz Deutschland

- bis 2015: + 1 Million Einwohner
- bis 2025: - 0,6 Millionen Einwohner

- Junge Menschen bis 2015: + 15 – 20 %
- Anteil über 60 Jahre
 - heute: 25 %
 - 2025: 33 %
- Wanderungssaldo aus Ausland: + 8 Mio.

Offene Fragen

Aber die Prognosen sind stabil

- Auf 100 Deutsche werden 2020
- 69 Kinder kommen und
- 37 Enkel

- Diese Enkel werden
- von vielen erben, aber
- wenig Spielkameraden haben

Räumliche Entwicklung in den neuen Ländern

- Gefährdung gründerzeitlicher Quartiere
- Gefahr von fragmentierten Stadtstrukturen

Voraussetzungen für das Programm Stadtumbau Ost

- Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten
- Regionale Abstimmung mit den Umlandgemeinden
- Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft
- Entschädigungsverzicht

Elemente des Programms

Stadtumbau Ost

- ***Rückbau*** leerstehender Wohnungen
- ***Aufwertung*** von Stadtquartieren, insbesondere der Innenstädte
- Stärkung des ***Wohnens in den innenstädtischen Altbauquartieren***
- ***Wettbewerb*** zur Aufstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte

Gebietskulisse für Rückbau und Aufwertung

- Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Für die räumliche Festlegung kommen insbesondere in Betracht:
 - - **Sanierungsgebiete** nach § 142 BauGB
 - **Erhaltungsgebiete** nach § 172 BauGB
 - Auf Grund des **Stadtentwicklungskonzepts** **abgegrenzte** Fördergebiete

Fallbeispiel

Weißwasser

(Sächs. Staats Min. d. I.)

Die Entwicklung

- **In 10 Jahren**
- **Bevölkerungsverluste um 40 %**

Beispiel Weißwasser - heute



Sächsisches Staatsministerium des Innern

Beispiel Weißwasser – nach Rückbau



Sächsisches Staatsministerium des Innern

Stadtumbau

neue städtebauliche Aufgaben

- **Stadtumbau Ost**
- **Stadtumbau West**

CDU-Fraktion Landtag Düsseldorf

- Drs. 13/5127 -

- „Stadtumbau in Deutschland“
- Integrierte Handlungskonzepte
- Stadtumbau Ost *und* West
- Integration mit Wohnraumförderung
- Integration mit Programm „Soziale Stadt“
- Anhörung im Landtag
- Masterstudiengang “Stadtumbau“ wird gefordert

Gebietskulisse für Rückbau und Aufwertung

- Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Für die räumliche Festlegung kommen insbesondere in Betracht:
- **Sanierungsgebiete** nach § 142 BauGB
- **Erhaltungsgebiete** nach § 172 BauGB
- Auf Grund des **Stadtentwicklungskonzepts** **abgegrenzte Fördergebiete**

Neue Regelungen im „Besonderen Städtebaurecht“
des BauGB:
Stadtumbau und Soziale Stadt

- **Dritter Teil**
- **§§ 171 a bis § 171 d**
- **Stadtumbau**
- **Vierter Teil**
- **§ 171e**
- **Soziale Stadt**

§ 171a Abs. 1 und 2 Stadtumbaumaßnahmen

- (1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.
- (2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

§ 171 a Abs. 3

- (3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass**
- 1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,**
 - 2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,**
 - 3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,**
 - 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,**
 - 5. einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,**
 - 6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,**
 - 7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.**

§ 171b

Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept

- (1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- (2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs.3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Stadtentwicklungskonzepte

- Begriff
- Anforderungen
- Inhaltlich
- Wer beschließt sie?
- Wer wird an der Erarbeitung beteiligt?
- Welche Wirkungen haben sie?

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 5

- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, **die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die **Anforderungen** Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, **unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer** sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, **Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**
 5. **die Belange der Baukultur**, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, www.krautzberger.info
 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts

§ 1 Abs. 6 Nr. 11

- „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.“

Rechtswirkungen

- § 1 Abs. 6 Nr. 11
- § 3 Abs. 1 Nr. 2
- § 25
- § 31 Abs. 2
- § 140
- § 145 Abs. 1
- § 172

§ 1 Abs. 6 Nr. 11

- „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.“

§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2
- Beteiligung der Öffentlichkeit -

- Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn
- 1.
- 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde kann
- 1.;
- 2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

§ 31 Abs. 2

Befreiungen

- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
 - 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
 - **2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist** oder
 - 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 140

Vorbereitung/Planung der Sanierung

- Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst
 - 1. die vorbereitenden Untersuchungen,
 - 2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
 - 3. **die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,**
 - 4. die **städtebauliche Planung**; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine **Rahmenplanung**, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,

§ 145 - Sanierungsgenehmigung

- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren **oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.**

Weiter mit § 171 b

§ 171 b Abs. 3 Beteiligungen

(3) Die §§ 137 und 139 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.

§ 137

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

- Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

§ 139 Abs. 1

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

- (1) Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

§ 139 Abs. 2

- (2) § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

§ 2 Abs. 2

- (2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

§ 171 b Abs. 4

- (4) Die §§ 164 a und 164b sind im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden

Städtebauförderung

§ 164 a

Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

- (1) Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme) werden Finanzierungs- und Förderungsmittel (**Städtebauförderungsmittel**) eingesetzt.
- Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, deren Finanzierung oder Förderung **auf anderer gesetzlicher Grundlage** beruht, sollen die in den jeweiligen Haushaltsgesetzen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- oder Förderungsmittel so eingesetzt werden, dass die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können.

Wofür werden Städtebauförderungsmittel eingesetzt?

- § 164 a Abs. 2 -

- (2) Städtebauförderungsmittel können eingesetzt werden für
- 1. die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen (§ 140),
- 2. die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 einschließlich Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird; zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören nicht die persönlichen oder sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung,
- 3. die Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148,
- 4. die Gewährung einer angemessenen Vergütung von nach Maßgabe dieses Gesetzes beauftragten Dritten,
- 5. die Verwirklichung des Sozialplans nach § 180 sowie die Gewährung eines Härteausgleichs nach § 181.

Ziele der Städtebauförderung

- § 164 b Abs. 2 -

- .
- (2) Schwerpunkt für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes sind
- 1. die Stärkung von **Innenstädten** und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des **Wohnungsbaus** sowie der Belange des **Denkmalschutzes** und der Denkmalpflege,
- 2. **die Wiedernutzung von Flächen**, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (**Nutzungsmischung**) sowie von **umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen**,
- 3. städtebauliche Maßnahmen zur Behebung **sozialer Misstände**.

§ 171 c Stadtumbauvertrag

Die Gemeinde soll soweit erforderlich bei der Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44;
3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.

Städtebaulicher Vertrag

- **§ 11 BauGB**
- **Eine „Entdeckung“ seit der deutschen Einheit vor 14 Jahren**
- **Ein „Siegesszug“ von Ost nach West**
- **Heute die wichtigste Grundlage für PPP bei kommunalen Projekten**
- **„Erst Vertrag – dann Bebauungsplan“**

Verträge – auch ohne Gesetz zulässig

- Konsensuales Vorgehen prägt den Städtebau stärker als einseitig hoheitliches Handeln
- Die Städte werden ja in großen Teilen von Privaten geplant, finanziert und gebaut

Die Rechtsform „Bebauungsplan“

- Die Entscheidung, den Bebauungsplan als „Norm“ zu definieren erschwerte und erschwert vertragliche Regelungen
- Daraus resultierte auch manche Zurückhaltung bei Verträgen im Umfeld der Planung
- „Neue Heimat“ - Syndrom

Die Vertragstypen

- § 11 BauGB bezeichnete 3 Vertragsgegenstände
- Mit unterschiedlicher Aufgabenstellung und Zielsetzung

Städtebaulicher Vertrag - § 11 Abs. 1 BauGB

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.
- Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;**

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 § 1 a Abs. 3,
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie
- des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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.

§ 11 Abs. 1 Satz Nr. 4 BauGB 2004

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- und Elektrizitätsversorgung

Städtebaulicher Vertrag § 11 Abs. 2 bis 4 BauGB

- **(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.**

Warum städtebauliche Verträge?

- Partnerschaftliches Vorgehen
- Die jeweiligen Interessenlagen werden präziser „auf den Punkt gebracht“
- Zeitersparnis
- Faire Kostenteilung
- Gemeinde und Investor auf gleicher Augenhöhe
- Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten

Städtebauliche Verträge sind überall erlaubt - Ausnahmen sind ausdrücklich geregelt

- **§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB** : die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schliessen.
- Zwischen Gemeinde und „Dritten“ (Privaten)
- Vorbereitung und Durchführung aller städtebaulichen Maßnahmen.
- Übertragung von Aufgaben an Dritte ist zulässig.
- Öffentlich- und privat-rechtliche Verträge

Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

- **Vorbereitung** umfasst auch die Planung
- **Durchführung** umfasst u.a. den Grunderwerb und die Baulichen und sonstigen Maßnahmen
- **Übernahme der Kosten** durch den Vertragspartner der Gemeinde
- Also auch die **Erschließungskosten**

Worüber städtebauliche Verträge geschlossen werden können

- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB – **Beispiele:**
- Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- „Freiwillige Umlegung“ (mit Grunderwerbsteuer)
- Bodensanierung
- Sonstige vorbereitende Maßnahmen (z.B. Freilegung von Grundstücken)
- Ausarbeitung städtebaulicher Planungen
- Umweltbericht

Worüber kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden darf

- Auf die Aufstellung eines Bauleitplans besteht kein Anspruch
- Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden
- § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- Die Verantwortung für das gesetzliche Planaufstellungsverfahren bleibt bei der Gemeinde
- Möglich ist aber auch dabei die Einschaltung eines Dritten
- Neue Aufgabe „Mediation“

Entschädigungsverzicht

- Im Rahmen städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig
- Auch nach § 11 Abs. 1 S.2 Nr.2 BauGB
- Bei Rückbau eine „angemessene“ Vereinbarung
- „Schicksal“ des Baurechts bei § 34 BauGB (Wegfall der Vorprägung)
- Bebauungsplan: obsolet?
- Baurechts-“Verzicht“ deshalb wohl „unangemessen“

§ 171d Abs. 1 und 2

Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

- (1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171b Abs. 1) oder Teile davon umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs.1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen.
- (2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 1 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

§ 14 Abs. 1

Veränderungssperre

- (1) Ist ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefaßt, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass
- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
 - 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 171 d Abs. 2 und 3

Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

- (3) In den Fällen des Absatzes 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 171b Abs. 2) oder eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- (4) Die §§ 138, 173 und 174 sind im Gebiet der Satzung nach Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

§ 180 Abs. 1 Satz 1 Sozialplan

Wann muss er aufgestellt werden?

- **(1) Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen**
- **voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus,**
- **soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.**
-

§ 180 Abs. 1 Satz 2

- **Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen,**
- **insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben;**
- **soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen.**
- **Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich,**
- **hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.**

§ 180 Abs. 2

Begriff des Sozialplans

- (2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

§ 180 Abs. 3 – Sozialplan „des Veranlassers“

- (3) Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr die sich aus Absatz 1 ergebenden Aufgaben übernimmt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen.

Wirtschaftliche Zumutbarkeit

- Begriff – objektive wirtschaftliche Zumutbarkeit
- Wie im Denkmalrecht
- Wie im Bodenschutzrecht

Alternative

- § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

§ 85

Enteignungszweck

- (1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um
-
- 7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus
- eine bauliche Anlage
- aus den in § 171d Abs. 3 bezeichneten Gründen
- zu erhalten oder zu beseitigen.

§ 245 Abs. 1

Überleitungsvorschrift für den Stadtumbau

(1) Ein von einer Gemeinde bis zum 20. Juli 2004 im Hinblick auf die Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen beschlossenes Gebiet für Stadtumbaumaßnahmen sowie ein hierfür aufgestelltes städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde gilt als Stadtumbaugebiet und städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 171b.

Vierter Teil. Soziale Stadt

- § 171 e BauGB
- Worum geht es dabei?

Situation in den Städten

- Zunehmende soziale Segregation
 - Hohe Arbeitslosigkeit und Langzeitarbeitslosigkeit
 - Einkommensschwache Haushalte
 - Mangelnde Integration von Menschen verschiedener Herkunft
 - Vernachlässigte öffentliche Räume
 - Mangelnde Sicherheit
 - Leerstehende Gebäude

Reichen die herkömmlichen sektoralen Förderungen?

- Traditionelle sektorale Programmstrukturen stellen sich zunehmend als inadäquat heraus
- Komplexe Problematik fordert komplexe Programmstruktur

Reichen die herkömmlichen sektoralen Förderungen?

- Traditionelle sektorale Programmstrukturen stellen sich zunehmend als inadäquat heraus
- Komplexe Problematik fordert komplexe Programmstruktur

Antwort der Sozialen Stadt: Verzahnung von Politik- und Handlungsfeldern



Programmziele

Verbesserung der Lebenssituation der Menschen in benachteiligten Stadtquartieren durch einen

- gebietsbezogenen, integrierten und integrativen Programmansatz,
- der Mittel verschiedener Ressorts auch für nicht-investive Maßnahmen auf Quartiersebene bündelt,
- sie in allen relevanten Handlungsfeldern einsetzt,
- dabei die Bewohner und Bewohnerinnen aktiv beteiligt
- ebenso wie NROs und freie Träger und
- nachhaltig, d.h. sich längerfristig selbst tragende, Stadt(-teil) entwicklungen fördert.

§ 171e Abs. 1

Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

(1) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt **in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen**, können auch anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

§ 171 e Abs. 2 Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

(2) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.

Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist.

Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt,

in denen es einer auf einander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

§ 171 e Abs. 3 und 4

Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

- (3) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- (4) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 3 ist ein von der Gemeinde unter Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind.

Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

§ 171 e Abs. 5

Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

- (5) Bei der Erstellung des Entwicklungskonzepts und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Die Gemeinde soll die Beteiligten im Rahmen des Möglichen fortlaufend beraten und unterstützen. Dazu kann im Zusammenwirken von Gemeinde und Beteiligten eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. Soweit erforderlich, soll die Gemeinde zur Verwirklichung und zur Förderung der mit dem Entwicklungskonzept verfolgten Ziele sowie zur Übernahme von Kosten mit den Eigentümern und sonstigen Maßnahmenträgern städtebauliche Verträge schließen.

§ 171 e Abs. 6

Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

(6) Die §§ 164a und 164b sind im Gebiet nach Absatz 3 entsprechend anzuwenden. Dabei ist § 164a Abs.1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf Grund anderer gesetzlicher Grundlage insbesondere auch auf sonstige Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 Satz 3 anzuwenden

§ 245 Abs. 2

Überleitungsvorschriften für die Soziale Stadt

(2) Ein von der Gemeinde bis zum (20. Juli 2004) im Hinblick auf die Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen beschlossenes Gebiet für Maßnahmen der Sozialen Stadt sowie ein hierfür aufgestelltes Konzept der Gemeinde gilt als Gebiet und Entwicklungskonzept im Sinne des § 171e

Vergleichbare Ansätze bei Innenstadtkonzepten

- Business Improvement Districts
- USA und UK
- „Innovationsbereiche“ – Hamburger Senat und DIHK

Aufgaben

- Zentrenkonzepte
- Gemeinschaftliche Werbung
- Einzelne Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Berechtigten
- Gemeinschaftliche Werbung
- Stellungnahmen bei Anhörungen

Weitere Regelungen

- Aufgabenträger
- Finanzierung über eine erhöhte Grundsteuer
- Aufgabenträger kann Antrag auf Beauftragung stellen, wenn 15 % der Grundeigentümer dies unterstützen
- Bemessung nach Einheitswerten
- Keine Beauftragung, wenn 30 % der Grundeigentümer widersprechen

Stand der Städtebauförderung

- Grundsätzlich Drittelbeteiligung
- Bund – Land – Gemeinde
- Bei Rückbau: nur Bund und Land
- Bei städtebaulichem Denkmalschutz höhere Anteil (80 %) Bund und Land

Die Übersicht berücksichtigt:

- Die Einsparungen nach Koch/Steinbrück. Diese betragen:
 - 2004: - 9,44%;
 - 2005: - 10,72 %;
 - 2006: - 12,00 %
- Die von der Bauministerkonferenz beschlossene Angleichung der Programme Städtebauförderung West und Städtebauförderung Ost (jeweils Allg. Progr.) auf ein Verhältnis 50 : 50

Städtebauförderung West (Allg. Progr.)

2004: 83,314

2005: 85,702

2006: 87,119

Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung

- 2003 – 2006 in Mio. €

Stadtumbau West

2003: ---

2004: 40,000

2005: 40,000

2006: 40,000

Soziale Stadt

2003: 80,000

2004: 72,447

2005: 71,418

2006: 70,400

Städtebauförderung Ost (Allg. Progr.)

2003: 112,485

2004: 101,866

2005: 96,414

2006: 92,731

Städtebaulicher Denkmalschutz

2003: 102,258

2004: 92,604

2005: 91,950

2006: 90,310

Stadtumbau Ost

2003: 153,388

2004: 138,906

2005: 136,715

2006: 89,761

insgesamt

- **2003: 540,131**
- **2004: 529,137**
- **2005: 522,199**
- **2006: 470,321**