

Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge

Prof. Dr. Michael Krautzberger, Bonn/Berlin

1. Klimaschutz als Aufgabe des Städtebaus

a) Städtebauliche Verträge – wann kommen sie in Betracht?

Klimaschutz ist eines der zentralen Themen der öffentlichen Aufmerksamkeit. Die Fragen der Energieeinsparung ebenso wie die der Folgenabwendung sind bestimmend. Die räumliche Planung – Raumordnung, vor allem aber auch Städtebau – haben dabei Verantwortung zu übernehmen. Die **städttebauliche Dimension** des Klimaschutzes lässt sich – stichwortartig – auf beziehen auf:

- Die Vermeidung der Zersiedelung muss sicher an erster Stelle genannt werden, hinzu kommen Aspekte wie
- klimaschonende und -schützende Stadtstrukturen,
- Anpassung an topographische Gegebenheiten,
- Schonung des Naturkreislaufes und der Landschaft,
- Verkehrsverminderung,
- kompakte Stadt- und Siedlungsstrukturen und
- gebäudebezogene Maßnahmen,
- Vorsorge gegenüber Folgen des Klimawandels (u.a. Hochwasser).

Die Aufgaben des Klimaschutzes werden – im Neubau ebenso wie im Bestand - das Baugeschehen der nächsten Jahre prägen. Von Städtebau und Stadtentwicklung sind dabei Aufgaben der Vorbereitung, Begleitung und Sanierung zu erwarten. Dies wird in der Praxis in aller Regel vorrangig über konsensuale Verfahrensweisen umgesetzt werden, also durch Maßnahmen der Eigentümer und sonstige Maßnahmeträger. Zur Abstimmung mit den kommunalen Vorhaben wird dies vertragliche Absprachen und Vereinbarungen erfordern, also städtebaulicher Verträge. Was aber kann Gegenstand städtebaulicher Verträge beim Klimaschutz sein?

Ob klimaschutzbezogene Aufgaben zum Gegenstand städtebaulicher Verträge gemacht werden kann, beantwortet sich aus **§ 11 BauGB**. In § 11 Abs. 1 Satz 1 heißt es kurz und bündig: „Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.“ Und das Gesetz schließt daran in einem zweiten Satz an mit einem beispielhaften, also gerade nicht abschließenden Katalog von möglichen Gegenständen städtebaulicher Verträge. Von städtebaulichen Verträgen kann aber nur die Rede sein, wenn den Städtebau als Sachaufgabe betreffen. Im Ergebnis heißt das, dass eine Klammer zu dem hergestellt werden muss, was Gegenstand des Städtebaurechts ist und das BauGB regelt, also letztlich zu dem, was der Bundesgesetzgeber nach Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz in diesem Sachzusammenhang bestimmen darf.

Dabei geht zunächst um die Frage, ob die konkrete Entscheidung (also etwas der Bebauungsplan) aus dem BauGB abzuleiten ist, konkret also, ob § 9 Abs. 1 BauGB eine entsprechende Ermächtigung enthält. Liegt eine Gemeinwohlaufgabe vor, deren Umsetzung die Rechtsordnung der öffentlichen Hand – konkret der Gemeinde – aufgibt, dann liegt eine „Zuständigkeit“ der Gemeinde vor. Das hat die Rechtsprechung z.B. im Verhältnis sozialer Ziele und Städtebau wiederholt bejahend entschieden – und im BauGB ausdrücklich aufgegriffen: So wird dies in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB („Einheimische“, Wohnungen für soziale benachteiligte Gruppen), dort auch zu Naturschutzaufgaben einschließlich der Klimaauswirkungen wie selbstverständlich den städtebaulichen Verträgen zugeordnet. Nichts anderes gilt für die selbstverständlich nicht nur lokal zu rechtfertigenden Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 (Kraft-Wärmekoppelung u.a.)¹. Was regelt das BauGB hierzu im Einzelnen?

b) Aussagen des BauGB zum Klimaschutz

Enthält das **Baugesetzbuch** Aussagen zum Klimaschutz und welche Bedeutung haben diese Regelungen? Der Ertrag einer solchen Nachfrage ist reichlich; hinzuweisen ist nur auf folgende wichtige Bestimmungen: § 1 Abs. 5 Satz 2, wonach die Bauleitpläne (u.a.) dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) mit der Zusammenfassung der wesentlichen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltbelange; dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) die Auswirkungen der städtebaulichen Planung (u.a.) auf das Klima aufgenommen; § 1 a Abs. 2 über den Bodenschutz, ein Regelungsziel, das auch in § 35 Abs. 5 Satz 1 und 2 aufgegriffen ist; § 1a Abs. 3 über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung; § 1 a Abs. 4 über den europarechtlich indizierten Habitat- und Vogelschutz und damit dem Schutz der großen Schutzgebiete und des natürlichen Erbes; § 2 Abs. 4 über die Umweltprüfung und den Umweltbericht; die Darstellungen und Festsetzungen für Bauleitpläne ermächtigen zu dem Klimaschutz dienenden Vorkehrungen (vgl. nur § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 10, § 5 Abs. 3 Nr. 3; § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 10, Nr. 14 bis 18, Nr. 20, Nr. 23 bis 25 sowie § 9 Abs. 5 Nr. 3) oder § 9 Abs. 2 über die Möglichkeit befristeter oder bedingter Festsetzungen („Baurecht auf Zeit“); § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 benennt (u.a.) die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft- Wärme-Kopplung als Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags; § 13 a über Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Erleichterung der städtebaulichen Entwicklung „nach innen“.

c) Verträge als städtebauliches Instrument

Das BauGB sieht somit im Klimaschutz eine allgemeine Aufgabe, die sich als **Leitlinie der Bauleitplanung** und damit des Städtebaus darstellt und stellt eine Reihe von Umsetzungsinstrumente bereit. Mit Blick auf die Rechtsprechung kann man festhalten, dass die Gemeinden zur Erfüllung der ihnen von der Rechtsordnung übertragenen Aufgaben grundsätzlich auf städtebauliche Verträge zurückgreifen können. Das **Bundesverwaltungsgericht** hatte schon in einem Urteil vom 11. Februar 1993² Gelegenheit, diese Zusammenhänge zu klären, und zwar im Zusammenhang mit der Frage, ob die Gemeinden durch Verträge im Vorfeld von Bebauungsplänen erreichen dürfen, dass die Eigentümer – namentlich in Hochpreiszone - einen Teil der Grundstücke an Einheimische zu angemessenen Preisen abgeben. Das BVerwG begründet die grundsätzliche Zulässigkeit entsprechender Verträge allgemein aus Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG. Die Gemeinde darf die Wahrnehmung eines rechtmäßigen öffentlichen Interesses auch mit städtebaulichen Verträgen bewerkstelligen, wenn ihr – so das BVerwG – „diese dafür am besten geeignet erscheinen und keine öffentlich-rechtlichen Normen oder Rechtsgrundsätze entgegenstehen“. Beim Klimaschutz bedeutet das, dass städtebauliche Verträge in Betracht kommen, soweit ein „**bodenrechtlicher Bezug**“ vorliegt: Bauplanerische Festsetzungen ebenso wie städtebauliche Verträge nach dem BauGB beruhen auf der Kompetenzgrundlage des Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz, d.h. auf dem städtebaurechtlichen Kompetenztitel. Allgemeiner Klimaschutz kann daraus nicht begründet werden. Aber der Klimaschutz wird umgesetzt in einer fülle konkreter Maßnahmen, Verbesserungen oder Sanierungen. Und bei vertraglichen Vereinbarungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets können die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt und so umgesetzt werden.

2. Zum Beitrag städtebaulicher Verträge für den Klimaschutz im Einzelnen

In § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB werden zentrale Anwendungsbereiche städtebaulicher Verträge beispielhaft, also nicht abschließend zusammengefasst. Dieser Katalog benennt Vertragsgestaltungen, die in der Praxis besondere Bedeutung erlangt haben.

a) Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

Die Gemeinde kann nach **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1** durch Vertrag die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner (auf dessen Kosten) vereinbaren. Satzungen einschließlich der hierfür erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen in informellen städtebaulichen Planungen häufig Dritten, namentlich privaten Planungsbüros, übertragen, ist eine herrschende und anerkannte Praxis. Nach § 4 b BauGB kann die Gemeinde insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3–4 a BauGB einem Dritten übertragen und (so das BVerwG) auch grundsätzlich personal- und Sachkosten überwälzen³. Dabei steht § 4b BauGB auch als Instrument der **Mediation** und **Konfliktvermeidung** zur Verfügung. Und das könnte bei klimaschutzrelevanten Projekten von besonderer Bedeutung sein – seien sie für den Klimaschutz gefährdend oder seien es klimaschützende Planungen, die der Akzeptanz in der gemeindlichen Öffentlichkeit erst noch bedürfen. Die Bedeutung solcher Konfliktvermittlung wird rasch deutlich, wenn man sieht auf wie geringes Verständnis in den Gemeinden angesichts des interkommunalen Wettbewerbs eine Politik der Vermeidung weiterer Zersiedelung, der Vermeidung neuer Siedlungen trifft – gemessen an den unverändert voranschreitenden Bodenversiegelungen.

b) Verträge zur Förderung und Sicherung der planerischen Ziele

11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 regelt die Zulässigkeit von städtebaulichen Verträgen im Vorfeld oder im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren. Die Gemeinden können danach vertragliche Regelungen u. a. darüber treffen, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Zwecke des § 1 BauGB zu fördern oder zu sichern. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags kann auch „die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung“. Zu letzterem ist auf die gleichgerichtete Bestimmung in § 9 Abs. 2 hinzuweisen - „**Baurecht auf Zeit**“: „Im Bebauungsplan kann danach in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Ergänzend bestimmt **§ 35 Abs. 6 Satz 2**, dass für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine **Verpflichtungserklärung** abzugeben ist, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Das „Baurecht auf Zeit“ ist eine für die **nachhaltige Entwicklung** und speziell auch den Umweltschutz bedeutsame Regelung, erlaubt sie doch, das Baurecht flexibel zu halten, dauerhaften Verfestigungen im Sinne städtebaulich nachteiliger und unerwünschter Verfestigungen im Bestand entgegenzutreten. Brachflächen und andere für die kompakte Siedlungsform nachteilige „Überschüsse“ an Bauflächen können damit ggf. vermieden werden bzw. kann ihnen entgegen getreten werden. Das zeigt sich auch sehr eindrucksvoll an dem gesetzlichen „Grundmuster“ hierfür in § 35 Abs. 5 Satz 2 über die Rückbau- und Entsiegelungspflicht bei der Aufgabe bestimmter privilegiert Nutzungen.

Sofern dies städtebaulich geboten bzw. gerechtfertigt ist und rechtlich (insbesondere nach § 11 Abs. 2) in Betracht kommt, kann danach vereinbart werden, eine zu errichtende bauliche Anlage nach Nutzungsaufgabe zu beseitigen. Insoweit eröffnet § 11 die Möglichkeit eine **befristete Nutzung** von Grundstücken u. vereinbaren. Auch eine **bedingte Nutzung** kann vereinbart werden. So kann in einem städtebaulichen Vertrag die Aufrechterhaltung einer bestimmten Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage vereinbart und für den Fall der Nichterfüllung das Recht der Gemeinde begründet werden, dieses Nutzungsrecht durch Planänderung entschädigungslos zu entziehen und zugleich den Vertragspartner zum Rückbau dieser Anlage zu verpflichten. Für den Fall der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge bietet dieser Vertrag zwar keine hinreichende Sicherheit. In Verbindung mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 bestehen jedoch auch die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um entsprechende Vertragsgestaltungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans

abzusichern. Die Ergänzung der planerischen Festsetzung durch einen Vertrag und einer ggf. gesicherten Rückbaupflicht kann – entsprechend der jeweiligen Situation – auch für die planerische Festsetzung einer befristeten oder bedingten Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1) sowie der Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2) in der planerischen **Abwägung nach § 1 Abs. 7** ins Gewicht fallen. Auch ein evtl. **Entschädigungsverzicht nach Aufgabe der Nutzung** oder wegen Nichterfüllung der vereinbarten Nutzung kann hierzu vertraglich vereinbart werden. Damit ist für die Gemeinde auch der Weg frei für eine spätere Umplanung der betreffenden Flächen, die ursprünglich Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit der o. g. Verpflichtung war. Soweit es darüber hinaus nicht nur um die Vermeidung von Plangewährleistungsansprüchen, sondern auch um die tatsächliche Durchsetzung der Aufrechterhaltung der Nutzung geht oder um die Beseitigung der nicht mehr genutzten Flächen, bedarf es ggf. ergänzender Sicherungsinstrumente wie der selbstschuldnerischen Bürgschaft oder ggf. z. B. von Vertragsstrafen oder u. U. auch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

c) Übernahme der Folgekosten

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 regelt zum einen die sog. **Folgelasten- bzw. Folgekostenverträge**⁴. Zum anderen erfasst die Regelung im BauGB jedoch in einem umfassenderen Sinn Vereinbarungen zur Übernahme auch anderer als infrastruktureller Folgekosten und somit **aller Kosten**, die ursächlich mit der städtebaulichen Maßnahme verbunden sind. Es handelt sich hier vor allem um die Erschließung im weitesten Sinne, auch soweit sie nicht beitragsfähige Anlagen einschließt und damit auch Maßnahmen der **Infrastruktur, die aus Gründen des Klimaschutzes** eingerichtet werden. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 nennet hierzu bereits Beispiele, die zum Gegenstand städtebaulicher Verträge gemacht werden können: Netze und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und von Solaranlagen für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung getroffen. Insoweit werden Kostentragungsregelungen im Zusammenhang mit derartigen Verträgen getroffen werden. §§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 erlaubt aber Verträge zur Kostendeckung auch darüber hinaus, also wenn nicht entsprechende Errichtungen nicht von den privaten selbst errichtet, sondern von der Gemeinde (oder in ihrem Auftrag von Dritten) errichtet werden.

Auch die Kosten und Aufwendungen für **Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen**, können Gegenstand der Vereinbarung i. S. des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 sein. Im Einzelnen können hierzu auch Maßnahmen einer Infrastruktur rechnen, die aus Gründen des **Klimaschutzes** begründet wird. Solche Maßnahmen können auch „außerhalb des Gebiets“ liegen. Die Regelung geht also davon aus, dass die „kostenauslösenden Maßnahmen“ nicht auf das Bebauungsplangebiet beschränkt sind. Auch dies kann bei klimaschutzrelevanter Infrastruktur von Bedeutung sein. Die Anwendung der Regelung darf allerdings nicht zu einer Ausweitung des **Erfordernisses der Ursächlichkeit** führen. Die Beteiligten müssen sich in dem Vertrag auf die Zusammenhänge zwischen dem beabsichtigten Vorhaben und dadurch veranlassten Folgeeinrichtungen beziehen. Räumliche Nähe oder Ferne allein sind kein Kriterium für die Zulässigkeit der Beziehung, sondern ausschließlich der innere Zusammenhang.

d) Vereinbarungen über die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung und von Solaranlagen

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 benennt ausdrücklich Vereinbarungen über die Nutzung von **Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung** und von **Solaranlagen** für die **Wärme- und Elektrizitätsversorgung**. Dies schließt Vereinbarungen auch über die sog. Kälteversorgung von Gebäuden ein. Entsprechend den anderen möglichen Gegenständen städtebaulicher Verträge ist auch bei solchen Vereinbarungen ein städtebaulicher Zusammenhang erforderlich, d. h. es kommt darauf an, dass solche Vereinbarungen den mit

städtebaulichen Planungen, z. B. Baugebietsausweisungen in Bebauungsplänen, und städtebaulichen Maßnahmen, z. B. städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen. Mit dieser Regelung wird klargestellt soll den Gemeinden auch im Rahmen städtebaulicher Verträge ein Instrument an die Hand gegeben werden, ihrer Verantwortung für den **Klimaschutz** (§ 1 Abs. 5 Satz 2) und für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie einschl. der Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f) gerecht zu werden. Flankiert werden können solche Verträge durch den nach Kommunalrecht möglichen Anschluss- und Benutzungszwang an Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung.

3. Stadtumbau

a) Zusammenhang mit dem Klimaschutz

Das Instrumentarium des Stadtumbaus - §§ 171 a bis 171 d BauGB – ist in das Städtebaurecht mit dem Ziel eingefügt worden, für die aktuellen demografischen, aber auch strukturellen Veränderungen in der Stadtentwicklung einen Rahmen und eine instrumentelle Begleitung zu ermöglichen. Stadtumbaumaßnahmen dienen der **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen** in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Stadtumbaumaßnahmen sollen dazu beitragen dass Siedlungsstrukturen in der Breite der städtebaulichen Aufgaben an die veränderten Gegebenheiten und Bedürfnisse angepasst werden. Das Gesetz spricht zusammenfassend von der Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft und es hebt – insofern tendenziell leitbildartig – u.a die Stärkung innerstädtischer Bereiche hervor und benennt die großen Aufgaben der Wiederverwendung baulicher Anlagen, der Zwischennutzungen sowie des Rückbaus. Das Gesetz formuliert in den §§ 171 a ff. BauGB einen auf **konsensualen Lösungen** basierenden Ansatz zur Bewältigung der Stadtumbauaufgabe, wobei es freilich zugleich davon ausgeht, dass der Ordnungs- und Gestaltungsauftrag der Gemeinde den ggf. erforderlichen Rückgriff auf eine Vielzahl städtebaulicher Verfahren gestattet, namentlich auf das städtebauliche Sanierungsrecht. Wie sich aus § 171 c ergibt, sollen im Vordergrund der städtebaulichen Praxis beim Stadtumbau vertragliche Lösungen stehen, ohne dass Eingriffsinstrumente nachrangige Bedeutung haben⁵. Die Bedeutung für den **Klimaschutz** liegt beim Rückbau von baulichen Überhängen, namentlich in den stadt-rändischen Bereichen und damit der Stärkung kompakter Stadtstrukturen.

b) Aufgaben im Einzelnen

Die Zielsetzungen des Stadtumbaus werden in § 171 a Abs. 3 Satz 2 durch die Aufzählung von Beispielen und damit den hauptsächlichen Handlungsfeldern weiter konkretisiert und zeigen, dass Stadtumbaumaßnahmen eine umfassende Anpassung der Stadtstrukturen an neue Erfordernisse ermöglichen sollen; dies schließt die **klimaschutzrelevanten Maßnahmen** ein:

- Anpassung der Siedlungsstruktur (Satz 2 Nr. 1),
- Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse (Satz 2 Nr. 2),
- Stärkung innerstädtischer Bereiche (Satz 2 Nr. 3),
- Nutzungsänderungen (Satz 2 Nr. 4),
- Rückbau (Satz 2 Nr. 5),
- Wieder- oder Zwischennutzung von Flächen (Satz 2 Nr. 6) und
- Erhaltung der Altbaubestände (Satz 2 Nr. 7).

Nach § 171 c BauGB soll die Gemeinde zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen **auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen** im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Darüber hinaus können Stadtumbauverträge auch mit Mietern und Pächtern sowie zwischen Unternehmen geschlossen werden. Stadtumbau wird danach also als ein primär konsensual gesteuerter Prozess verstanden. wird.

4. Städtebauliche Sanierung

Der städtebauliche Sanierungsbegriff in § 136 BauGB ist an der Grundvorstellung einerseits physischer und andererseits funktioneller Missstände orientiert: Letzteres nimmt das Gesetz (§ 136 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 BauGB) an, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner **Lage und Funktion** obliegen und es nennt namentlich die die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets. Dass sich nach den allgemeinen Wertungen des BauGB –namentlich den Klimaschutzzielen des § 1 Abs. 5 BauGB - hieraus ein städtebaulicher Missstand ableitet, wenn ein Gebiet den sich aus den **Erfordernissen des Klimaschutzes** ergebenden Anforderungen nicht entspricht, lässt sich begründen. Dies kann zu Umstrukturierungen, Eingriffen in Quartiersstrukturen, der Verlegung von Infrastruktur führen. Ein öffentliches Interesse für die Durchführung solcher Sanierungen ist zu begründen. Der Begriff des „**städttebaulichen Missstands**“ in § 136 BauGB ist offen formuliert. Dass ein Gebiet städtebaulich wegen einer Überzahl nicht energetisch zeitgemäßer Gebäude („physischer“ Missstand) oder wegen eines Defizits an energetischer Infrastruktur („funktioneller“ Missstand) „kippen“ kann, kann eine neue Dimension der städtebaulichen Sanierung bezeichnen. Auch wenn das Sanierungsrecht (§§ 136 ff. BauGB) ein Verfahren der hoheitlich gesteuerten Stadterneuerung regelt, ist die Stadterneuerung in der Praxis in hohem Maße von **Kooperation zwischen Gemeinde und Sanierungsbeteiligten** – Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen – geprägt. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass die Veränderungen in Gebieten mit städtebaulichen Missständen nur bei engem Zusammenwirken zwischen Gemeinde und den Sanierungsbeteiligten, vor allem also den Eigentümern, aber auch den Pächtern und Mietern möglich ist und der Sanierungserfolg geradezu davon abhängt, in welchem Maße es zu einer gemeinsamen Durchführung der Sanierung kommt. Wesentliches Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es dabei gerade auch, die bodenrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um private Folgeinvestitionen vorzubereiten und dauerhaft zu sichern. Die Gemeinde kann sich hierbei nicht mit einer formalen Beteiligung begnügen. Insbesondere aus § 137 Satz 2 BauGB ergibt sich, dass die Sanierungsbetroffenen dabei unterstützt werden sollen, an der Sanierung aktiv mitzuwirken, sei es durch Information, durch Beratung oder durch sonstige Hilfestellungen.

5. Private Initiativen zur Stadtentwicklung

Unter der private mit-verantworteten Stadtentwicklung i.S. des § 171 f BauGB wird Festlegung von Gebieten bezeichnet, in denen **in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt** werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Das stadtentwicklungspolitische Ziel ist dabei die Stärkung privater Initiativen, wie z.B. Business Improvement Districts (BID) und Immobilien- und Standortgemeinschaften, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten können. Inzwischen geht die Diskussion und praktische Umsetzung auch zu „Housing“ (HID) oder „Neighbourhood Improvement Districts“ (NID)⁶. Die Anwendungsfälle für **Aufgaben des Klimaschutzes** liegen bei gebietsbezogenen Maßnahmen auf der Hand. Man denke nur an die Notwendigkeit quartiersbezogener Baumaßnahmen für regenerative Energiegewinnung wie z.B. Blockheizkraftwerke. Werden sie – was der Regelfall sein müsste – in privater Verantwortung geplant und verwirklicht stellen sich Fragen nach der gemeinsamen Finanzierung ebenso wie nach der Notwendigkeit der Einbeziehung aller Eigentümer. Gerade hierauf zielt die Ermächtigung des § 171 f BauGB, d.h. hierin könnte ein Schlüssel für eine breite klimaschutzbezogenen Erneuerung von Infrastruktur liegen.

6. Fazit

Das Instrumentarium des Baugesetzbuchs stellt für die **Aufgaben des Klimaschutzes** vielfältige Gestaltungs- und Umsetzungsinstrumente bereit. Konsensuale Regelungen dürften hier – wie auch sonst im Städtebau - im Vordergrund stehen. Der Blick auf das weit reichende Instrumentarium lässt die Frage nach der Bedeutung und entsprechenden Entwicklung **kommunaler Klimaschutzkonzepte** stärker in den Vordergrund rücken als neue Regelwerke. Die Klimaschutzkonzepte könnten sich so als Teil der neuerdings aus guten Gründen als für die Stadtentwicklung so wichtig erkannten Planungsform der **integrierten Stadtentwicklungskonzepte** darstellen, entwickelt, öffentlich erörtert und mit Umsetzungsstrategien versehen beschlossen werden.

¹ Vgl. hierzu die Übersicht über Gegenstände städtebaulicher Verträge bei Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblattkommentar München, § 11, Rn. 27–101

² – 4 C 18.91 –

³ BVerwG, Urt. vom 25. November 2005 – 4 C 15.04 –

⁴ Grundlegend bereits BVerwG, Urt. vom 6. 7. 1973 – IV C 22.72 –

⁵ Vgl. nur § 171d BauGB

⁶ Vgl. hierzu auch Krautzberger, DVBl. 2008, S. 337 ff.