

Stadtumbau

Prof. Dr. Michael Krautzberger

Überblick I

- Was ist eigentlich Stadtumbau?
- Warum nicht Stadterneuerung und Stadtsanierung?

Überblick II

- Stadtentwicklungskonzepte – eine Überforderung?
- Verfallen die Baurechte nach dem Rückbau?
- Und wie steht es um die Förderung?

Stadtumbau – was ist das eigentlich

- Ein neuer Begriff
- Etwas anderes als die „Stadterneuerung“?
- Beschönigender Begriff?
- So wie „Rückbau“ statt „Abriss“?
- Der Blick ins Gesetz hilft mitunter weiter:

§ 171a Abs. 1 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.

Die „Speisekarte“ des BauGB für den Stadtumbau

- Nur § 171 a bis 171 d BauGB
- Nur städtebauliche Sanierung, §§ 136 ff. BauGB
- Nur städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, §§ 165 f. BauGB
- Ganz oder teilweise: §§ 171a ff. im Sanierungsgebiet
- Ganz oder teilweise §§ 171a ff. im Entwicklungsbereich
- Ohne §§ 171 a ff., also mit Bauleitplanung u.a.: dann aber keine Förderung

§ 171 a BauGB

- (2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in
- von erheblichen **städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffenen Gebieten
- **Anpassungen** vorgenommen werden
- zur Herstellung **nachhaltiger städtebaulicher Strukturen**.
- Erhebliche städtebauliche **Funktionsverluste** liegen insbesondere vor,
- wenn ein dauerhaftes **Überangebot an baulichen Anlagen** besteht oder zu erwarten ist,
- namentlich für Wohnzwecke.

Ist das etwas anderes als städtebauliche Sanierung?

Nein

- **Nein**, weil § 136 BauGB diese Aufgabe abdeckt:
- „(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die **ein Gebiet** zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich **verbessert oder umgestaltet** wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn
 - 1. (Substanzschwächenfall)
 - 2. **das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.**“

Ja

- Stadtsanierung ist tendenziell kleinräumig in der Gebietsfestlegung
- Stadtumbau ist tendenziell gesamtstädtisch
- Sanierung führt tendenziell zu rechtlichen Verfahren, bodenrechtlichen Eingriffen
- Stadtumbau lässt Instrumentenwahl offen

Stadtumbau oder Flächensanierung?

- Wie war das mit der Flächensanierung?
- 1971 – Flächensanierung, Umgestaltung
- damals auch Sozialplanung, Partizipation, Mittelkoordinierung
- Flächensanierung der 60er und 70er Jahre
- Ludwig Erhard 1965: Modernisierung der maroden Vorkriegsstädte
- Warum Stadtumbau und nicht Sanierung?
(Gebiet; Aufwand; nur wenige Eigentümer; z.T. stadteigen – aber im Westen?)

Auch präventive Maßnahmen

Beispiel:

- Analyse der künftigen Bevölkerungsentwicklung und
- der künftigen Wohnungsnachfrage
- Vermeidung eines massiven Wohnungsleerstands, der umfassenden Abriss erfordert
- Alles auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzepts

§ 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 zufühbare 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.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

- **was ist das?**
- **Können wir das leisten?**
- **Rechtswirkungen – Selbstbindung und: Bauleitplanung; Vorkaufssatzungen; Befreiungen**
- **hoher Anspruch**
- **gesamtstädtisch?**
- **Datenüberfrachtung – Datenfriedhöfe**
- **Geheim oder öffentlich?**
- **Fortschreibung - ein lernendes Programm**
- **Politisch, d.h. öffentlich - und Wismar und Halberstadt**

Stadtentwicklungskonzepte

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

§ 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

Eine umfassende und integrierte Planung

- Eine Betrachtung des Wohnungsmarktes reicht nicht
- Ebenso wenig nur die demografische Entwicklung
- sondern auch
- Infrastruktur
- Schulen
- Arbeits- und Ausbildungsplätze
- Stadtgestalterische Entwicklung
- Umweltauswirkungen
- usw.

§ 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.

Chancen und Fallen beim Rückbau:

- Verfallen die Baurechte nach dem Rückbau?
- Und wenn das Flächenwachstum weitergeht?

Das Problem

- Der Rückbau von Gebäuden wirkt sich auf die planungsrechtliche Beurteilung der (bisher bebauten) Fläche unterschiedlich aus.
- Mittel- und langfristige Absicherung von Baurechten beim Stadtumbau möglich?
- Notwendig?

Fall: Es besteht ein Bebauungsplan

- Besteht ein Bebauungsplan, dann bleibt dieser bestehen. Das Baurecht bleibt bestehen; § 30 Abs. 1 BauGB.
- Das dürfte der Regelfall beim „Stadtumbau-West“ sein.
- Baurechtsverzicht?
- Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung des Rückbaus? Entschädigung?
- Wird eine Siedlung/ein Stadtteil ganz oder teilweise zurückgebaut (und wird z.B. als Grünfläche oder für Kleingärten genutzt),
- wird der Bebauungsplan „obsolet“?

Fallgestaltung: § 34 BauGB

- Liegt das Gebiet in einem nicht-beplanten Innenbereich – der Regelfall beim Stadtumbau-Ost - ,
- dann bleibt das Baurecht zunächst gleichfalls bestehen:
- Ein Haus wird zurückgebaut, es entsteht ein Baulücke; in dieser besteht das Baurecht fort, soweit sich der beabsichtigte Neubau in das Vorhandenen „einfügt“.
- Dabei dürfte sich i.d.R die baurechtliche Qualität aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 3 oder 4 BauNVO (Reines oder Allgemeines Wohngebiet) ergeben.

Aber das Baurecht kann sich in der Entwicklung verändern

- Hier können sich aber Veränderungen in der baurechtlichen Berteilung je nach Umfang und Standort ergeben:
- Im Übergangsbereich in den Außenbereich stellt sich die Frage, dass ab einem zukünftigen Zeitpunkt die Vorprägung des Grundstücks entfällt und das Grundstück Außenbereichsqualität erlangt.
- Bei umfangreicherem Rückbau im Übergangsbereich zum Außenbereich kann sich dies rascher einstellen bzw. unmittelbar.
- Auch umfangreicher Rückbau im Innbereich kann zu Freiflächen führen, die als „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen sind.

Veränderung des Baurechts „ohne Zutun“

- Diese Veränderungen der baurechtliche Qualität treten „ohne Zutun“ der Gemeinde ein,
- d.h. das Planungsrecht setzt in den nicht-beplanten Bereichen nach den Regeln der §§ 34 und 35 BauGB die tatsächlichen Verhältnisse in rechtliche Qualitäten um.

Planerische Absicherung gegen einen „schleichende Baurechtsverfall“?

- Wollen Gemeinde und Wohnungswirtschaft für die Rückbauflächen die Option für eine spätere Wiedernutzung offen halten und diese z.B. „bis auf weiteres“ nur für eine Zwischennutzung vorsehen, dann ist dies planerisch abzusichern.
- Soll das Baurecht also fortbestehen, dann bedarf das der Regelung durch einen Bebauungsplan.
- Allerdings muss eine Entscheidung über die künftige Nutzung planerisch möglich sein; Abwägungsgebot.
- Städtebauliche Verträge begründen kein Baurecht, sie setzen das Baurecht voraus; sie reichen also dafür nicht aus.
- Schiebt die Gemeinde die planerische Entscheidung auf den Zeitpunkt der späteren Nutzungsaufnahme (also z.B. 10 Jahre später) auf, dann muss sie zu diesem Zeitpunkt einen Bebauungsplan aufstellen.
- Das erfordert die Umweltprüfung, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die Beachtung der Bodenschutzklausel, der umfassenden Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden usw.

§ 13 BauGB?

- Die Gemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Neufassung durch das EAG Bau 2004)
- Die Gemeinde sichert im § 13 Verfahren - bei Beteiligung lediglich der unmittelbar Betroffenen - das vorhandene Baurecht ohne Veränderung der sich aus § 34 BauGB maßgeblichen Beurteilungskriterien.
- .

§ 13a BauGB?

- Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Beteiligung – wie in der Sanierung und im Stadtumbau
- Umweltprüfung
- Eingriffsregelung
- Flächenutzungsplan

Abwägung

- Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB
- Gilt uneingeschränkt

Zwischennutzung

- Auch bedarf es der Abwägung für die Zwischennutzung
- Und die endgültige Nutzung
- Verträge allein reichen nicht

Gibt der Rückbau der „kompakten Stadt“ eine Chance?

- Das „Leitbild“ des Stadtumbau-Ost ist der Rückbau von außen nach innen.
- Freilich ist das viel Theorie und Wunschdenken
- Denn der Rückbau richtet sich wie aller Städtebau auch nach dem „Machbaren“
- Hinzukommt mancherorts die weitere Expansion der Siedlungsfläche
- Zwischen 80 bis 130 ha tägliche erstmalige Inanspruchnahme von Flächen als Siedlungsfläche

Eine Chance für die Begrenzung des Wachstums der Siedlungsfläche?

- § 1 a Abs. 2 BauGB:
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen
- die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde
- insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung und
- andere Maßnahmen
- zur Innenentwicklung zu nutzen sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Neuer Ansatz oder Papiertiger?

§ 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.

Warum städtebauliche Verträge?

- **Für Gemeinde**
- Kostenteilung
- Sicherung der Planverwirklichung
- Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten
- **Für Investor**
- Zeitersparnis
- Stärkere Mitgestaltung bei der Planung
- Die jeweiligen Interessenlagen werden präziser „auf den Punkt gebracht“

Die wichtigsten rechtlichen Anforderungen

Städtebauliche Verträge sind überall erlaubt - Ausnahmen sind ausdrücklich geregelt

- **§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB** : die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.
- Übertragung von Aufgaben an Dritte ist allgemein zulässig.

§ 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.

Wirtschaftliche Zumutbarkeit

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

§ 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 Satz2

- **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.

Neu: § 85
Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- (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.

Was sind Stadtrumbaupläche wert?

Novelle Wertermittlungsverordnung

- Anlass: Modernisierung
- Seit 20 Jahren unverändert
- EU – Internationalisierung der Bodenmärkte
- Daher auch neue Methoden
- Zeitplan: jetzt Referentenentwurf
- Neue WertV 2009
- Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung
(ImWertV)

Eckpunkte

- Einbeziehung auch künftiger Entwicklungen
- Berücksichtigung von besonderen Flächen über § 4 WertV hinaus:
- Acker – Bauerwartung – Rohbauland - Bauland
- z.B. Brachflächen, Konversionsflächen, Stadtumbaugebiete, Windparks

Und städtebauliche Gebote?

- §§ 175 bis 179 BauGB