

Stadtumbau - BauGB Novelle 2004 (Stand 30.04.2004)

Begründung: Allgemeiner Teil

Mit der Einfügung von Regelungen zum Stadtumbau in einem eigenen Dritten Teil des Zweiten Kapitels soll der besonderen und in Zukunft zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen in Reaktion auf die Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden. Hierzu steht den Gemeinden zwar neben den allgemeinen Instrumenten des Städtebaurechts, wie Bauleitplanung und ihre Sicherung, insbesondere im Besonderen Städtebaurecht, vor allem mit den städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, ein umfangreiches Instrumentarium zur Verfügung. Oftmals bedarf es des Einsatzes dieser Instrumente jedoch nicht bzw. nicht in vollem Umfang. Die vorgeschlagenen Vorschriften bezwecken deshalb, den Gemeinden die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung solcher Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten zu geben, in denen es des Einsatzes der bisherigen städtebaurechtlichen Instrumente nicht oder nicht flächendeckend bedarf und der Stadtumbau besonders auch auf Grund konsensueller Regelungen - vor allem mit den betroffenen Eigentümern - durchgeführt werden kann. Demgemäß schaffen die vorgeschlagenen Vorschriften vor allem einen rechtlichen Rahmen für die durchzuführenden Stadtumbaumaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Gebietsfestlegung, für die Städtebauförderung sowie für die Regelungsgegenstände städtebaulicher Verträge. Die Möglichkeit, durch städtebauliche Satzung ergänzend die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen vor gegenläufigen Entwicklungen zu sichern, ist dabei auf das unbedingt Erforderliche begrenzt.

Gesetzentwurf: Auszug (30.04.2004)

§ 171a 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.

(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 zuführende 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 §§ 137 und 139 sind auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept entsprechend anzuwenden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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

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

§ 171c Stadtumbauvertrag

Die Gemeinde soll, soweit erforderlich, 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. 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.

§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171 b 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.

(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 städtebauliches Entwicklungskonzepts (§ 171 b 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.

§ 213 Abs. 1 Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

In § 213 Abs. 1 Nr. 4 werden nach der Angabe „(§ 172 Abs. 1 Satz 1)“ die Wörter „oder einer Satzung über die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171d Abs. 1)“ eingefügt.

Lesefassung: Ordnungswidrig handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172) oder einer Satzung über die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171d Abs. 1) ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

§ 245 Überleitungsvorschrift für den Stadtumbau

Ein von einer Gemeinde bis zum ... (einsetzen: Datum des Tages nach der Verkündung) 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 § 171 b."

Amtliche Erläuterungen:

Zu § 171a

§ 171a soll Zweck, Aufgabe und Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen regeln.

Nach Absatz 1 soll - ähnlich der Rechtslage in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen - allgemein vorausgesetzt werden, dass es sich auch bei Stadtumbaumaßnahmen um Gesamtmaßnahmen handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Zum Anwendungsbereich, auch im Verhältnis zu anderen Instrumenten des Baugesetzbuchs, soll bestimmt werden, dass diese Instrumente vom neuen Dritten Teil grundsätzlich unberührt bleiben. Damit wird die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen nach den neuen Vorschriften sowohl anstelle als auch ergänzend zu den vorhandenen Instrumenten, beispielsweise des Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenrechts, immer dann ermöglicht, wenn die Gemeinde dies für zweckmäßig erachtet und die in Absatz 2 genannte Zielsetzung es erfordert.

Absatz 2 beschreibt die generelle Zielsetzung von Stadtumbaumaßnahmen im Sinne von Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Als beispielhafter Anwendungsbereich wird dabei - insbesondere mit Rücksicht auf die Leerstandproblematik - ein strukturelles, d. h. z. B. auf Grund der bestehenden demografischen und wirtschaftlichen Rahmendaten auf lange Sicht bestehendes oder zu erwartendes Überangebot für bestimmte Nutzungen genannt.

Diese Zielsetzung wird in Absatz 3 durch die Aufzählung von Beispielen weiter konkretisiert. Diese Beispiele berücksichtigen die hauptsächlichen Handlungserfordernisse im Rahmen des Stadtumbaus, die sich aus dem in den Gebieten festzustellenden Anpassungsbedarf ergeben können. Mit der Aufzählung der verschiedenen Erfordernisse soll verdeutlicht werden, dass sich der Stadtumbau - insbesondere auch anlässlich der Leerstandsproblematik - nicht im Rückbau, beispielsweise von Wohnungen, erschöpft. Vielmehr soll der gesamthafte Charakter der Stadtumbaumaßnahmen durch die beispielhafte Aufzählung der sonstigen städtebaulichen Erfordernisse wie der Umnutzung, der städtebaulichen Entwicklung freigelegter Flächen, der Anpassung der Siedlungsstrukturen, der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umwelt sowie der Erhaltung der Innenstädte aufgezeigt werden. Dabei ist Absatz 3 nicht als Ermächtigungsgrundlage für Eingriffe in Rechte Dritter ausgestaltet, sondern als reine Aufgabenbestimmung. Sollen einzelne Maßnahmen - ausnahmsweise - hoheitlich

umgesetzt werden, bedarf es hierzu des Rückgriffs auf die jeweils einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, z. B. der (verbindlichen) Bebauungsplanung, der Bodenordnung und der städtebauliche Gebote. Im Vordergrund der städtebaulichen Praxis beim Stadtumbau sollten jedoch vertragliche Lösungen stehen (siehe zu § 171 c).

Zu 171b

§ 171 b behandelt den Gebietsbezug der Stadtumbaumaßnahmen und ihre konzeptionellen, planerischen Grundlagen. Hierzu ist in Absatz 1 vorgesehen, dass das Gebiet durch Beschluss der Gemeinde als Stadtumbaugebiet festzulegen ist und auch räumlich so zu begrenzen ist, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Grundlage für die Gebietsfestlegung ist nach Absatz 2 ein von der Gemeinde aufzustellendes Städtebauliches Entwicklungskonzept, das unter Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der Träger öffentlicher Belange (§ 139) sowie nach gerechter Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange aufzustellen ist und die näher konkretisierten Ziele und Maßnahmen enthalten muss. Nach Absatz 3 sollen die Vorschriften über die Städtebauförderung (§§ 164a und 164b) in den festgelegten Stadtumbaugebieten entsprechende Anwendung finden. Im Zusammenhang mit der entsprechenden Vorschrift des Überleitungsrechts wird damit die bisherige Praxis der Städtebauförderung nahtlos weitergeführt.

Zu 171c

§ 171c behandelt den Stadtumbauvertrag als besondere Ausprägung der städtebaulichen Verträge im Sinne des § 11. Die Vorschrift unterstreicht die Bedeutung des konsensualen Zusammenwirkens bei Stadtumbaumaßnahmen. Danach soll die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, Stadtumbauverträge insbesondere mit den Eigentümern abzuschließen. Die gewählte Formulierung verpflichtet die Gemeinde somit, soweit erforderlich, die Möglichkeiten städtebaulicher Verträge zu nutzen. Ein Kontrahierungszwang ist damit indes nicht verbunden. Die Gemeinde soll jedoch im Sinne eines konsensualen, hoheitliche Instrumente vermeidenden Vorgehens die Möglichkeiten einer vertraglichen Einigung ausloten, z. B. im Rahmen der Beteiligung an der Aufstellung des Städtebauliches Entwicklungskonzepts. Als Gegenstand von Stadtumbauverträgen sind in Ergänzung zu § 11 beispielhaft der Rückbau baulicher Anlagen einschließlich der Kostentragung hierfür vorgesehen (Satz 2 Nr. 1). Ferner wird der Verzicht auf die Ausübung von möglichen Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 (dem sog. „Planungsschadensrecht“) genannt (Satz 2 Nr. 2). Ein solcher Vertragsinhalt wird oftmals dann unerlässlich sein, wenn freigelegte Grundstücke einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden sollen. Als weiterer Vertragsgegenstand wird auch der Ausgleich von

Lasten zwischen den Eigentümern genannt (Satz 2 Nr. 3), weil diese in der Regel in unterschiedlichem Maße von Rückbaumaßnahmen betroffen sein können.

Zu § 171d

§ 171d soll der Gemeinde die Möglichkeit an die Hand geben, innerhalb des (auf Grund eines einfachen Beschlusses) festgelegten Stadtumbaugebiets durch Satzung eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 zu begründen. Dies betrifft Vorhaben im Sinne des § 29 einschließlich der Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen. Die Satzungsermächtigung ist insbesondere für den Fall gedacht, dass einvernehmliche Regelungen mit den Beteiligten im Wege von Stadtumbauverträgen nicht in ausreichendem Umfang getroffen werden können und nach Einschätzung der Gemeinde die Gefahr besteht, dass Maßnahmen - wie z. B. ein Rückbau an falscher Stelle - durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des Städtebauliches Entwicklungskonzepts oder auch eines Sozialplans in Frage stellen.

In ihren Rechtswirkungen und regelungstechnisch ist die Vorschrift im Wesentlichen der Vorschrift über die Erhaltungssatzung in Gestalt der Umstrukturierungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) nachgebildet. Dies gilt sowohl für die Regelung in Absatz 2 über die Möglichkeit der Zurückstellung bzw. vorläufigen Untersagung von Vorhaben und Maßnahmen wie auch für die Regelung in Absatz 3 über die Versagungsgründe und den Genehmigungsanspruch. Die Fragen des Genehmigungsverfahrens und der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht sollen ebenfalls wie im Falle der Erhaltungssatzung geregelt werden. Absatz 4 stellt dies mit dem Verweis auf die §§ 173 und 174 sicher. Darüber hinaus ist in Absatz 4 vorgesehen, dass die Auskunftspflicht des § 138 im Satzungsgebiet entsprechende Anwendung findet. Auch die Anwendung dieser Vorschrift kann für die Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen erforderlich werden.

Zu § 213 Abs. 1 Nr. 4

Es handelt sich eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Einfügung der Vorschriften über den Stadtumbau. Vergleichbar der Rechtslage bei der Erhaltungssatzung nach bisherigen Recht soll auch im Geltungsbereich einer Stadtumbausatzung, um wichtige Gemeinwohlbelange im Rahmen des Stadtumbaus zu schützen, ein genehmigungsloser Rückbau oder eine genehmigungslose Änderung baulicher Anlagen als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

Zu § 245

§ 245 enthält die notwendige Überleitung für bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nach den einschlägigen Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung bereits

beschlossene Gebiete für den Stadtumbau und die bereits aufgestellten Städtebauliches Entwicklungskonzepte. Diese sollen als Stadtumbaugebiete und Städtebauliches Entwicklungskonzepte im Sinne des neuen § 171 b gelten, so dass laufende Maßnahmen ohne Umstellungsschwierigkeiten auch nach dem neu eingeführten Dritten Teil des Zweiten Kapitels fortgeführt werden können, soweit dies erforderlich ist und sie nicht bereits im Rahmen der städtebaulichen Sanierung bzw. Entwicklung durchgeführt werden.