

**Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an
EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)
(EAG Bau – Mustererlass) Juli 2004**

Auszug

**6.4 Verankerung des Stadtumbaus und der sozialen Stadt im Baugesetzbuch
(§§ 171a bis 171e)**

6.4.1 Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten

Mit den Neuregelungen werden für den Stadtumbau und die soziale Stadt jeweils eigenständige Regelungen zur Verfügung gestellt.

Im Verhältnis zu den geltenden städtebaulichen Vorschriften – insbesondere des Besonderen Städtebaurechts – ist zu berücksichtigen, dass bereits diese den Gemeinden ein planerisches und durchführungsbezogenes Instrumentarium zur Steuerung der Stadtentwicklung zur Verfügung stellen. Insoweit zeigt sich jedoch, dass es dieser Instrumente für Gebiete des Stadtumbaus und der sozialen Stadt in vielen Fällen nicht oder nicht in vollem Umfang bedarf, auch wenn sie im Einzelfall sinnvoll eingesetzt werden können.

Für die Bauleitplanung besteht hinsichtlich des Stadtumbaus z.B. vielfach kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3. Denn sowohl der Rückbau als auch die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden verlangen z. B. nicht unbedingt die Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs. Auch das Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmerecht kommt im Rahmen der Aufgaben des Stadtumbaus in Betracht. Die Praxis der Städtebauförderung hat sich dem Bedarf angepasst, den Stadtumbau auch außerhalb von nach dem Besonderen Städtebaurecht förmlich festgesetzten Gebieten in solchen Gebieten zu fördern, die allein durch Beschluss der Gemeindevertretung zu Stadtumbaugebieten erklärt worden sind.

Grundsätzlich bedarf es weder beim Stadtumbau nach den §§ 171a ff. noch bei der sozialen Stadt nach § 171e eines förmlichen Verfahrens und hoheitlicher Eingriffe,

wie der Verfügungs- und Veränderungssperre nach §§ 144,145 oder der Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach den §§ 153 ff.

6.4.2 Überblick über die Neuregelungen

Die §§ 171a bis 171d enthalten folgende, aufeinander aufbauende Regelungen:

- Beschreibung der Stadtumbaumaßnahmen als Maßnahmen, die sowohl anstelle als auch ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (insbesondere Sanierung und Entwicklung) durchgeführt werden können (§ 171a Abs. 1);
- Beschreibung der Voraussetzungen sowie der Ziele von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a Abs. 2 und 3);
- Festlegung eines Stadtumbaugebiets aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses verbunden mit einem unter Einbeziehung der Beteiligten erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzept (§ 171b);
- Verpflichtung der Gemeinde zur zügigen Durchführung (§ 171a Abs. 1) und Betonung der Notwendigkeit des einvernehmlichen Vorgehens einschließlich städtebaulicher Verträge („Stadtumbauvertrag“), z.B. mit den Wohnungsunternehmen (§ 171c);
- Verknüpfung der Gebietsfestlegung mit den Förderbestimmungen der §§ 164a und 164b (§ 171b Abs. 4);
- Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass einer Satzung, mit der im Stadtumbaugebiet kontraproduktive Entwicklungen – wie der Rückbau oder auch die Modernisierung an falscher Stelle – nach Einzelfallprüfung unterbunden werden können (§ 171d).

Ähnlich wird bei der sozialen Stadt (§ 171e) das Verhältnis zu den sonstigen Instrumenten des Baugesetzbuchs, die Beschreibung der Voraussetzungen und Maßnahmen, die Gebietsfestlegung, die Mitwirkung der Beteiligten, die Verknüpfung mit den Förderbestimmungen einschließlich der Bündelung des Mitteleinsatzes geregelt.

6.4.3 Die einzelnen Vorschriften zum Stadtumbau

6.4.3.1 Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a)

§ 171a mit der Überschrift „Stadtumbaumaßnahmen“ enthält Regelungen über den Zweck, die Aufgabe und den Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen.

a) In Absatz 1 wird vergleichbar mit dem Sanierungsrecht (§ 136 Abs. 1) der Charakter von Stadtumbaumaßnahmen als eine Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, festgelegt. Wie im Sanierungsrecht erfordert die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen danach ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das sich aus den jeweiligen Zielen und Zwecken der Maßnahme (Absatz 2 und 3) ergeben muss. Zum Anwendungsbereich der Vorschriften wird bestimmt, dass Stadtumbaumaßnahmen auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden können. Dies trägt den Überschneidungsmöglichkeiten und möglichen Anwendungserfordernissen weiterer städtebaulicher Instrumente Rechnung. Es wird zugleich verdeutlicht, dass auch die alleinige Anwendung der §§ 171a ff. selbst für den Fall ausreichend sein kann, dass beispielsweise wegen vorhandener städtebaulicher Missstände die Einleitung eines Sanierungsverfahrens möglich wäre. Die Gemeinde wird so in die Lage versetzt, ausschließlich nach den neuen Vorschriften über den Stadtumbau vorzugehen, soweit sie dies für zweckmäßig erachtet, es sich gemäß Absatz 1 um eine städtebauliche Gesamtmaßnahme handelt, die im öffentlichen Interesse liegt, und die in Absatz 2 genannte Zielsetzung es erfordert.

b) Vergleichbar mit § 136 Abs. 2 („städtebauliche Missstände“) beschreibt Absatz 2 Stadtumbaumaßnahmen und deren Zielsetzung im Sinne von Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten (Satz 1). Als gesetzliches

Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste wird ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, genannt (Satz 2). Ihnen steht gleich ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen z. B. für Handel und Gewerbe. Mit dieser Zielrichtung wird insbesondere auch den besonderen Umständen des Stadtumbaus in den so genannten „Rückbaugebieten“ Rechnung getragen. Insoweit sind einerseits „Anpassungen“ zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen ausreichend, andererseits genügt für die Anwendung der Vorschriften zum Stadtumbau auch, dass erhebliche städtebauliche Funktionsverluste lediglich zu „erwarten“ sind. Dies ist der Fall, wenn auf Grund von feststellbaren Entwicklungen und ausreichend belastbaren Prognosen erhebliche Funktionsverluste zu erwarten sind.

c) Die Ziele und Aufgaben des Stadtumbaus werden in Absatz 3 beispielhaft konkretisiert. Diese Beispiele sollen die wesentlichen Handlungserfordernisse beschreiben, z. B. 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 zuföhrbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichem Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Diese Aufgabenbestimmung stellt keine Ermächtigungsnorm dar. Zur hoheitlichen Umsetzung einzelner Maßnahmen ist vielmehr auf die hierfür jeweils einschlägige Ermächtigungsgrundlage zurückzugreifen. Bedarf es z.B. der Umsetzung über städtebauliche Gebote, sind dementsprechend die Voraussetzungen nach den §§ 175 ff. zu beachten.

Absatz 3 bestimmt ferner, dass Stadtumbaumaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit „dienen“ (Satz 1). Die Vorschrift hat ähnlich wie die Parallel-Regelung im Sanierungsrecht (§ 136 Abs. 4 Satz 1) lediglich programmatische Bedeutung. Stadtumbaumaßnahmen müssen daher nicht etwa – wie bei einer Enteignung – aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit „erforderlich„ sein. Insoweit unterscheiden sich die Voraussetzungen für die Anwendung des Stadtumbaurechts auch von der Rechtslage bei der Festlegung eines Entwicklungsbereichs, bei dem das Allgemeinwohlerfordernis wegen seiner enteignungsrechtlichen Vorwirkung im Gegensatz zum Sanierungs- bzw. Stadtumbaurecht ausdrücklich geregelt ist (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2). Der gesetzliche Programmsatz über die Allgemeinwohldienlichkeit von Stadtumbaumaßnahmen verdeutlicht jedoch wie im Sanierungsrecht den hohen Stellenwert, den der Gesetzgeber dem Stadtumbau als einer öffentlichen Aufgabe beimisst und kann damit als gesetzgeberische Wertentscheidung auch im Zusammenhang mit anderen Auslegungsfragen von Bedeutung sein.

6.4.3.2 Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b)

§ 171b regelt neben der Gebietsfestlegung für das Stadtumbaugebiet die Anforderung an das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Anwendung der förderrechtlichen Bestimmungen der §§ 164a und 164b.

a) Absatz 1 bestimmt, dass die Gemeinde das Stadtumbaugebiet durch einfachen Beschluss festlegt. In seinem räumlichen Umfang ist das Gebiet so festzulegen, dass sich die Stadtumbaumaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die Gebietsabgrenzung ist daher maßgeblich unter Vollziehbarkeitsgesichtspunkten vorzunehmen. Insoweit bildet vor allem die Anforderung des § 171a Abs. 1 bezüglich der „einheitlichen und zügigen Durchführung“ einen Maßstab. Bei der Auslegung des Merkmals der zügigen Durchführung kann – wie im Sanierungsrecht -, eine absolute

zeitliche Grenze nicht festgelegt werden. Die Dauer des Verfahrens wird zwangsläufig von den jeweils zu bewältigenden Problemen abhängig sein, wobei die neuen Vorschriften weniger ein förmliches als ein konsensuales Vorgehen bezwecken. Auch bei diesem Ansatz empfiehlt es sich, nach einer ersten Planungsphase beispielgebende Maßnahmen zu realisieren.

b) Im Übrigen soll sich die Gebietskulisse aus dem in Absatz 2 geregelten städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Absatz 2 Satz 1 bezeichnet das von der Gemeinde aufzustellende städtebauliche Entwicklungskonzept als „Grundlage“ für den Beschluss über das Stadtumbaugebiet. Hieran zeigt sich, dass die Gebietsfestlegung neben den Anforderungen, die sich aus § 171a für den Stadtumbau ergeben, im Wesentlichen auch durch die planerischen („konzeptionellen“) stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Gemeinde bestimmt ist, die in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (vergleichbar den Zielen und Zwecken der Sanierung, § 140 Nr. 3) ihren Niederschlag finden.

Die stadtentwicklungspolitischen Erfordernisse und Vorstellungen der Gemeinde sind letztlich auch der Maßstab für Umfang und Inhalt des städtebaulichen Entwicklungskonzepts selbst. Grundsätzlich wird das städtebauliche Entwicklungskonzept gemeindeweit aufzustellen sein. Dies folgt jedenfalls bei kleinen und mittleren Gemeinden „aus der Natur der Sache“, insbesondere aus der Notwendigkeit, die stadträumlichen und sonstigen Verflechtungen angemessen zu berücksichtigen. Erforderlich wird damit lediglich die Erfassung der für die jeweilige Stadtumbaumaßnahme in dem betreffenden Gebiet und in ihren Auswirkungen sowie in ihrer Bedeutung auf und für das übrige Stadtgebiet bedeutsamen Aspekte des Stadtumbaus, wie z.B. die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Vor allem bei begrenzten Maßnahmen sind daher in der Regel nur entsprechend geringe Anforderungen an das Entwicklungskonzept zu stellen.

Die sich in der Praxis regelmäßig ergebende Notwendigkeit, das städtebauliche Entwicklungskonzept im Laufe der Zeit fortzuschreiben und anzupassen, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Einer solchen Regelung bedarf es hier jedoch ebenso wenig, wie es im Sanierungsrecht einer Regelung über die Fortschreibung

der Ziele und Zwecke der Sanierung (das Sanierungskonzept) bedürfte. Als materielle Anforderung an das städtebauliche Entwicklungskonzept ist schließlich die Beachtung des Abwägungsgebots geregelt, wobei Inhalt und Umfang der Abwägungspflicht sich unter Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Kommune sowie des informellen Charakters des Stadtentwicklungskonzepts nur situationsangepasst bestimmen lassen. Dabei schränkt der informelle Charakter des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, d.h. das Fehlen einer unmittelbaren Rechtswirkung seiner Inhalte gegenüber Dritten, die Reichweite des Abwägungsgebots, z.B. im Vergleich zu den bodenrechtlich unmittelbar verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, entsprechend ein. Dies kann insbesondere, unter Beachtung der rechtstaatlichen Grenzen, vor allem des Diskriminierungsverbots, die Abwägungsbedürftigkeit privater Belange betreffen.

Die Zuständigkeit für das städtebauliche Entwicklungskonzept ergibt sich aus den kommunalverfassungsrechtlichen Bestimmungen des Landesrechts.

c) Verfahrensmäßig ist für die Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen in Absatz 3 die Betroffenenbeteiligung durch den Verweis auf § 137 und die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durch den Verweis auf § 139 vorgeschrieben. Diese Beteiligungspflichten erfassen auch die Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Kreis der zu Beteiligten richtet sich jeweils nach der Betroffenheit der Bürger (§ 137) bzw. danach, inwieweit die Träger öffentlicher Belange (§ 139) berührt sein können. Als Maßstab für den Umfang der Beteiligung sind die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet heranzuziehen.

d) Nach Absatz 4 sind die §§ 164a und 164b im Stadtumbaugebiet entsprechend anzuwenden. Damit wird die bisherige Praxis der Städtebauförderung nahtlos weitergeführt.

6.4.3.3 Stadtumbauvertrag (§ 171c)

Die gesetzliche Regelung über den Stadtumbauvertrag folgt der Erkenntnis aus der Praxis des Stadtumbaus, dass vertragliche Lösungen zur Bewältigung des

Stadtumbaus – insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Rückbaus – regelmäßig vorzuziehen sind. In Satz 1 wird dementsprechend herausgestellt, dass die Gemeinde zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Möglichkeiten nutzen soll, soweit erforderlich, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Als Vertragsgegenstände werden dann in Satz 2 der Vorschrift „insbesondere“ die Durchführung des Rückbaus, der Verzicht auf die Geltendmachung von Planungsschäden sowie der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern genannt. Durch die „Soll“-Vorschrift wird die Gemeinde somit verpflichtet, soweit erforderlich und nicht besondere Umstände vorliegen, die gegebenen Möglichkeiten zu städtebaulichen Verträgen zu nutzen. Auch wenn damit kein Kontrahierungszwang verbunden ist, hat die Gemeinde folglich die Möglichkeiten vertraglicher Regelungen mit den potenziell Beteiligten auszuloten (z.B. anlässlich der Beteiligung der Betroffenen im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts) und im Rahmen des Zumutbaren auch zu nutzen. Hierbei wird sich die Zumutbarkeit insbesondere nach der Eignung des jeweils vorgeschlagenen vertraglichen Regelungsinhalts zur Verwirklichung des dem Stadtumbau insgesamt zugrunde liegenden Konzepts beurteilen.

Die beispielhaft genannten Regelungsgegenstände des Stadtumbauvertrags, die insbesondere auch durch § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 ergänzt werden, berücksichtigen einige spezifische Probleme beim Stadtumbau und sind deshalb ausdrücklich aufgeführt. Dabei dient ihre Aufzählung auch der Verdeutlichung, dass die genannten vertraglichen Regelungen grundsätzlich von Rechts wegen nicht zu beanstanden sind und soll so Rechtssicherheit für entsprechende Vereinbarungen schaffen. Für den Gesetzgeber wegen ihres rechtstaatlichen Gehalts indessen grundsätzlich nicht ausräumbare Schranken vertraglicher Gestaltung ergeben sich freilich aus den ergänzend anwendbaren Vorschriften des § 11 Abs. 2, wonach auch für Stadtumbauverträge das Angemessenheitsgebot und das Koppelungsverbot zu beachten sind. Insoweit gelten also die allgemeinen Grundsätze für öffentlich-rechtliche Verträge. Insbesondere hinsichtlich der Beurteilung der Angemessenheit wird es indes hilfreich sein, dass bereits das städtebauliche Entwicklungskonzept, bzw. die darin konkretisierten Maßnahmen, zu dessen Umsetzung der Vertrag

dienen soll, nach § 171b Abs. 2 Satz 3 bereits dem Gebot gerechter Abwägung unterliegt. Aus dem Angemessenheitsgebot ergeben sich somit keine weitergehenden Anforderungen bezogen auf die in diesem Sinne abwägungsgerechten Stadtumbaumaßnahmen selbst – wie z.B. der Rückbau bestimmter Gebäude – auch soweit diese Gegenstand vertraglicher Regelungen sind.

6.4.3.4 Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d)

§ 171d enthält die Ermächtigung für die Gemeinden zum Erlass einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus. Absatz 1 enthält eine der Umstrukturierungssatzung (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) vergleichbare Regelung, die als Satzungszweck neben der sozialverträglichen Durchführung generell die Sicherung von Stadtumbaumaßnahmen bezeichnet. Mit der Satzung werden die sogleich unter a) näher erläuterten Vorhaben einer Genehmigungspflicht unterzogen. Absatz 3 sieht eine Versagungsmöglichkeit für die Genehmigung vor, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahme aufgrund des städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines Sozialplans zu sichern.

a) Hinsichtlich der Gebietskulisse der Satzung gilt nach Absatz 1, dass das Satzungsgebiet ein nach § 171b Abs. 1 festgelegtes Stadtumbaugebiet oder Teile davon umfassen kann. Macht die Gemeinde hiervon Gebrauch, weil sie ein entsprechendes Sicherungserfordernis für gegeben hält, sollen die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen. Damit können Vorhaben im Sinne des § 29, die Beseitigung baulicher Anlagen und auch sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen der Genehmigungspflicht unterworfen werden. Sinn der Vorschrift ist es, ein Steuerungsinstrument hinsichtlich der genannten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft beispielsweise Investitionen an falscher Stelle oder auch die Beseitigung von baulichen Anlagen, soweit diese mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einem Sozialplan (zurzeit) nicht vereinbar sind. Bezweckt ist also eine „Ablaufsicherung“. Eine zeitliche Befristung des Genehmigungsvorbehalts ist gesetzlich, wie auch im Recht der Erhaltungssatzung, nicht geregelt. Eine Befristung ist hingegen durch den Verweis

auf § 15 Abs. 1 in den Fällen des § 171d Abs. 2 vorgesehen, wonach Baugesuche bis zu 12 Monate zurückgestellt werden können, wenn der Beschluss über die Aufstellung der Satzung nach § 171d Abs. 1 gefasst ist.

Mit der Satzung nach § 171d Abs. 1 wird nur ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt und es erfolgt noch keine konkrete Entscheidung über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner Maßnahmen. Wie bei der Erhaltungssatzung besteht daher bei der Satzung nach § 171d eine entsprechend eingeschränkte Abwägungspflicht. Die Entscheidung beim Satzungserlass bezieht sich daher nur auf die Berücksichtigung und Gewichtung der städtebaulichen und sozialen Belange. Die Berücksichtigung der konkret betroffenen Eigentümerinteressen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

b) Für das Genehmigungsverfahren selbst ist in Absatz 3 geregelt, dass die Genehmigung nur aus den oben bereits genannten städtebaulichen oder sozialplanerischen Gründen versagt werden darf. Damit besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn solche Belange der beantragten Maßnahme nicht entgegenstehen. Die Genehmigung ist nach Absatz 3 Satz 2 ferner zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Diese Vorschrift entspricht § 172 Abs. 4 Satz 2.

c) Zur Erleichterung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen bzw. deren Sicherung ist weiter vorgesehen, dass in den Satzungsgebieten nach § 171d die Auskunftspflicht nach § 138 Anwendung findet (Absatz 4). Zusätzlich wird in Absatz 4 auf die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren, den Übernahmeanspruch und die Ausnahmen gem. §§ 173 und 174 verwiesen.

d) Schließlich ist im Zusammenhang mit der Satzung nach § 171d auf weitere Ergänzungen des Baugesetzbuchs hinzuweisen, die ebenfalls der Ablaufsicherung dienen bzw. auch nur Folgeänderungen darstellen. Dies betrifft die Einbeziehung der Satzung nach § 171d in das Allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs.1 Satz 1 Nr.4), die Enteignungszwecke (§ 85 Abs. 1 Nr.7) und den Katalog der Ordnungswidrigkeiten (§ 213 Abs. 1 Nr.4). Damit soll jeweils auch in diesen Beziehungen der neue

Satzungstyp mit der Erhaltungs- (bzw. Umstrukturierungs-) Satzung harmonisiert werden. Als Folgeänderung wird in § 180 der Stadtumbau als eine Maßnahme aufgeführt, die zu einer Pflicht zur Aufstellung eines Sozialplans führen kann.

6.4.4 Die Vorschriften zur sozialen Stadt (§ 171e)

Mit § 171e ist bezweckt, die Programmziele des im Jahre 1999 eingeleiteten Bund-Länder-Programms soziale Stadt wirkungsvoll zu unterstützen und dabei insbesondere geeignete Beteiligungs- und vor allem Mitwirkungsmöglichkeiten zu verankern und die Bündelung des Mitteleinsatzes zu verbessern. In § 171e werden diese Zwecke mit einer gesetzlichen Formulierung des Anwendungsbereichs sowie des Gebietsbezuges in das besondere Städtebaurecht integriert und somit ihr bodenrechtlicher Bezug verdeutlicht.

a) Absatz 1 beschreibt dementsprechend die Maßnahmen der sozialen Stadt als städtebauliche Gesamtmaßnahme, für die ein qualifiziertes öffentliches Interesse („deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen“), vorliegen muss, das sich insbesondere aus den weiteren Konkretisierungen der Ziele und Zwecke in Absatz 2 ergeben kann. Auch die Maßnahmen der sozialen Stadt können anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Maßnahmen als städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Gebieten („Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets“), in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht, definiert. Absatz 2 Satz 2 beschreibt die gebietsbezogenen sozialen Missstände im Sinne einer erheblichen Benachteiligung des Gebiets auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen. Insofern wird bewusst eine Stigmatisierung der Gebiete durch negativ besetzte Begriffe vermieden. Soziale Missstände können angenommen werden, wenn das betreffende Gebiet z.B. durch hohe Arbeitslosigkeit, wirtschaftliche Probleme, Integrationsdefizite und Vernachlässigung der Bausubstanz sowie der öffentlichen Räume betroffen ist. In solchen Gebieten wird in der Regel auch der von Absatz 2 geforderte besondere Entwicklungsbedarf vorliegen, der in Satz 3 im Sinne einer Regelvermutung

„insbesondere“ für den Fall angenommen wird, dass es sich um benachteiligte innerstädtische oder Innenstadt nahe gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen (nicht-investiven) Maßnahmen bedarf.

c) Die erforderliche Gebietsfestlegung einschließlich ihrer planerisch-konzeptionellen Grundlage ist in den Absätzen 3 und 4 geregelt. Auch die Gebiete der sozialen Stadt sind danach räumlich so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen (Absatz 3 Satz 2). Das Entwicklungskonzept hat die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen (zu den fachlichen Zielen und Maßnahmen vgl. ARGEBAU: Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative soziale Stadt, Fassung vom 01. März 2000, <http://www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/arbeitspapiere>). Ferner ist die Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) vorgesehen.

Gesetzlich vorformuliertes Ziel für die Entwicklungskonzepte sind insbesondere Maßnahmen, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen (Absatz 4 Satz 2). Ähnlich der Neufassung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 trägt das Ziel der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dem Umstand Rechnung, dass letztendlich unabhängig von der Frage der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Ergebnis ausgewogene und konfliktarme Wohnverhältnisse anzustreben sind.

d) Hinsichtlich der Erstellung des Entwicklungskonzepts einschließlich seiner Umsetzung verpflichten Absatz 4 Satz 1 sowie Absatz 5 die Gemeinde, die aktive Mitwirkung der Beteiligten durch Beratung und Unterstützung zu fördern. Im Gesetz wird hierzu ausdrücklich die Einrichtung einer gemeinsamen Koordinierungsstelle (etwa im Sinne eines „Quartiersmanagements“) genannt. Nach der Intention des Gesetzes sollen auch bei der sozialen Stadt insbesondere städtebauliche Verträge zum Einsatz gebracht werden, die ein partnerschaftliches, konsensuales Vorgehen unter Einschluss der sonstigen Maßnahmenträger (etwa Organisationen der Wohlfahrtspflege und Jugendhilfe, staatliche und kirchliche Stellen usw.) sicherstellen. Auch auf diesem Wege soll die für die Gebiete der sozialen Stadt insgesamt angestrebte Bündelung von Maßnahmen und Finanzierungsmitteln

erreicht werden. Hierzu enthält Absatz 6 weitere Regelungen. Danach sind in den Gebieten der sozialen Stadt die förderrechtlichen Bestimmungen der §§ 164a und 164b entsprechend anzuwenden. Vor allem wird durch den Verweis auf Absatz 2 Satz 3 hervorgehoben, dass § 164a Abs. 1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf anderer gesetzlicher Grundlage in den Gebieten der sozialen Stadt insbesondere auch auf die sonstigen (nicht-investiven) Maßnahmen anzuwenden ist.