

Stadtumbau Ost: Aktuelle Rechtsfragen bei der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen

- Verträge, Gebote, Zwischennutzungen

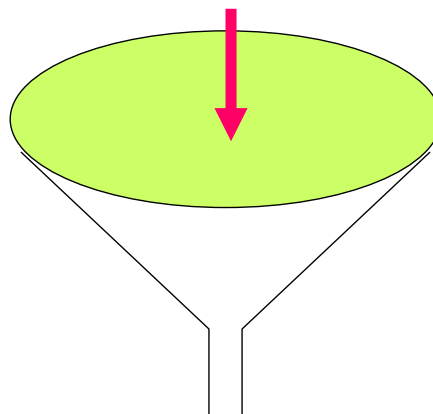
Vortrag am 25. März 2010 im Workshop
Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt

1

Der Stadtumbau

oder

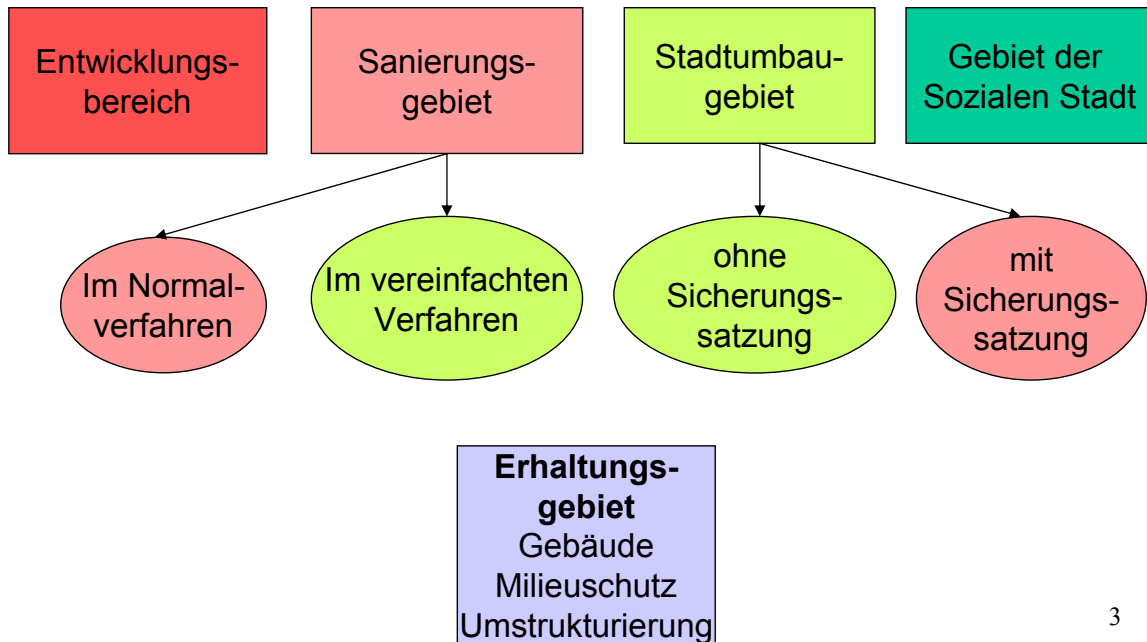
Variationen zur Erlangung von
Fördermitteln



2

Sieben Varianten zur Erlangung von Fördermitteln

Fördermittel sind einsetzbar im:



3

Auswahlkriterien bei der Verfahrenswahl

1. Wenn Zahlungen von Grundeigentümern an die Gemeinde fließen sollen
oder wenn Eigentümer sich heftig sperren,
dann: Sanierungsmaßnahme oder
Entwicklungsmaßnahme anwenden!
2. Wenn es möglichst einfach gehen soll:
dann Stadtumbaugebiet festlegen - zunächst ohne
Sicherungssatzung
- aber unverzüglich Aufstellungsbeschuß für die
Satzung fassen!

4

1. Teil:

Der Vertrag als Königsweg

Von der Kostenübernahme über den
Vorteilsausgleich bis zum Verzicht auf
Ersatz von Planungsschäden

5

Städtebauliche Verträge

(§ 171 c / § 171 e Absatz 5 Satz 3)

§ 171 c

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.

§ 171 e

Soziale Stadt

(5) Satz 3

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**.

6

Vertragsinhalte: Von A bis ...

A. Übersetzung des städtebaulichen Konzepts in Vertragspflichten

- Was soll mit welchen baulichen Anlagen geschehen? Was mit den Freiflächen? Was geschieht mit der Infrastruktur?

B. Zuordnung der Kosten / Förderung

- Wer trägt die Kosten welcher Maßnahmen?
- Wer beantragt und erhält welche öffentlichen Zuschüsse? Ausschluß von Doppelförderung ⁷

Vertragsinhalte C und D

C. Regelung von Zwischennutzungen

- Was soll nicht geschehen, obwohl derzeit und weiterhin zulässig?
- Was soll zeitweise zulässig sein – obschon derzeit unzulässig?

D. Nachnutzung / Endgültige Nutzung

- Welche Nutzungen sollen endgültig zulässig sein (Absichtserklärung)?
- Welche Einschränkungen sollen insoweit gelten?

Vertragsinhalt E: Der Vorteilsausgleich

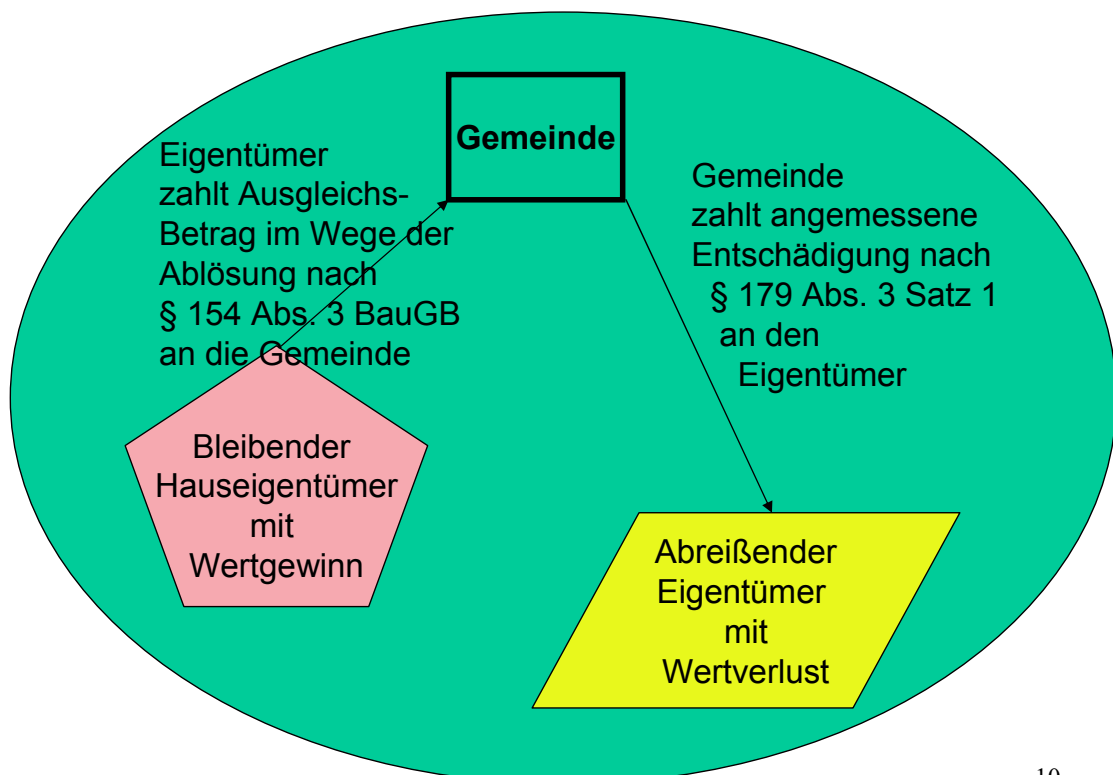
E. Ausgleich von Vorteilen und Lasten

- Wer abreißt, hat schon verloren !
- Wer abwartet, kann noch gewinnen !

Wenn nicht durch Vertrag, ist das Problem
hoheitlich nur im Dreieck
Begünstigter/Gemeinde/Geschädigter lösbar.

9

Stadtumbaugebiet mit Anwendung des Sanierungsrechts im Normalverfahren



10

Vertragsinhalt F: Verzicht auf Entschädigung

- (1) Der Eigentümer verzichtet auf jede Wertänderungsentschädigung gleich auf welcher Rechtsgrundlage, die sich aus einer Betroffenheit seiner Grundstücke und ihrer Umgebung von Rückbaumaßnahmen nach dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau in der jeweils geltenden Fassung ergeben könnten.
- (2) Dies gilt insbesondere für Ansprüche nach den §§ 42 ff. BauGB.
- (3) Ein berechtigtes Vertrauen auf den Bestand der Bebauungspläne im Stadtumbaugebiet besteht nicht.

11

Fazit zu den Verträgen

- Konsensuales Zusammenwirken ist (bei klarer Zielsetzung) besser als hoheitliches Durchboxen.
- Aber: Je größer die Anzahl der Pflichtigen ist, desto schwerer sind sie unter einen Hut zu bekommen.
- Deshalb: Hoheitliche Varianten in der Schublade vorbereiten!

12

2. Teil: Vollzugsinstrumente

Ist Rückbau wider Willen möglich?

13

Rechtsinstrumente zum hoheitlichen Vollzug des Stadtumbaus

Es stehen zur Verfügung:

- Bebauungspläne
- Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme
- Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171 d BauGB)
- Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung
- Städtebauliche Gebote

14

Die städtebaulichen Gebote:

Selten angewendet – aber als
Drohmittel vorhanden und nützlich

15

Die städtebaulichen Gebote

Es stehen zur Verfügung:

- Das Bau- und Anpassungsgebot - § 176
- Das Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot - § 177
- Das Pflanzgebot - § 178
- Das Rückbau- und Entsiegelungs-(duldungs-) gebot - § 179
- *Das Erhaltungsgebot (im Geltungsbereich einer entsprechenden Satzung - §§ 172 – 174))*

16

Das Bau- und Anpassungsgebot:

- Greift als Zwangsgebot bei Teilabriß – aber nicht bei Totalabriß ohne Neubau.
- Setzt objektive wirtschaftliche Zumutbarkeit voraus.
- Löst bei subjektiver wirtschaftlicher Unzumutbarkeit den Übernahmeanspruch des Eigentümers gegen die Gemeinde aus.

17

Das Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot:

- Instandsetzung muß der Eigentümer aus eigenen Mitteln bezahlen, soweit die laufende Instandhaltung ihm zumutbar war und ist.
- Die Kosten der Modernisierung muß der Eigentümer nur übernehmen, soweit sie aus den laufenden Erträgen des Grundstücks gedeckt werden können - den Rest zahlt die Gemeinde.

18

Das Pflanzgebot:

- Die Pflicht zur Anpflanzung entsteht nicht schon durch die Festsetzung im B-Plan – sondern erst durch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB.
- Ausnahme: Bei Neubebauung eines Grundstücks gehört die Begrünung der nicht überbauten Flächen zu den auch bauordnungsrechtlich geregelten Pflichten.

19

Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot:

- ist – ausgehend vom StBauFG 1971 - nur ein Rückbau- und Entsiegelungs**duldungs**gebot.
- Die Maßnahme muß daher in vollem Umfang von der anordnenden Gemeinde bezahlt werden.
- Das Rückbau- und Entsiegelungsduldungsgebot kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans angeordnet werden.

20

3. Teil: Bedingte und befristete Baurechte

Stadtumbau setzt auf das Prinzip
Hoffnung

21

Die gezielte Festsetzung von Zwischennutzungen

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

- (2) ¹Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur
 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig
- sind. ²Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

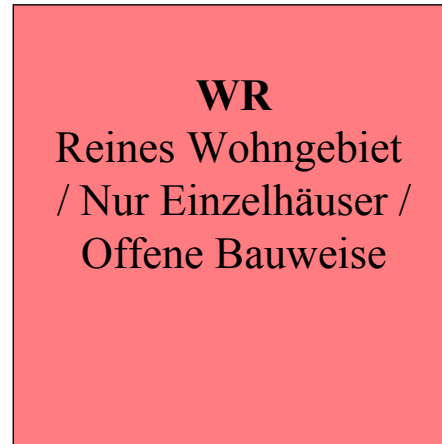
22

Ausgangsfall: Befristete Nutzung

Befristete
Nutzung

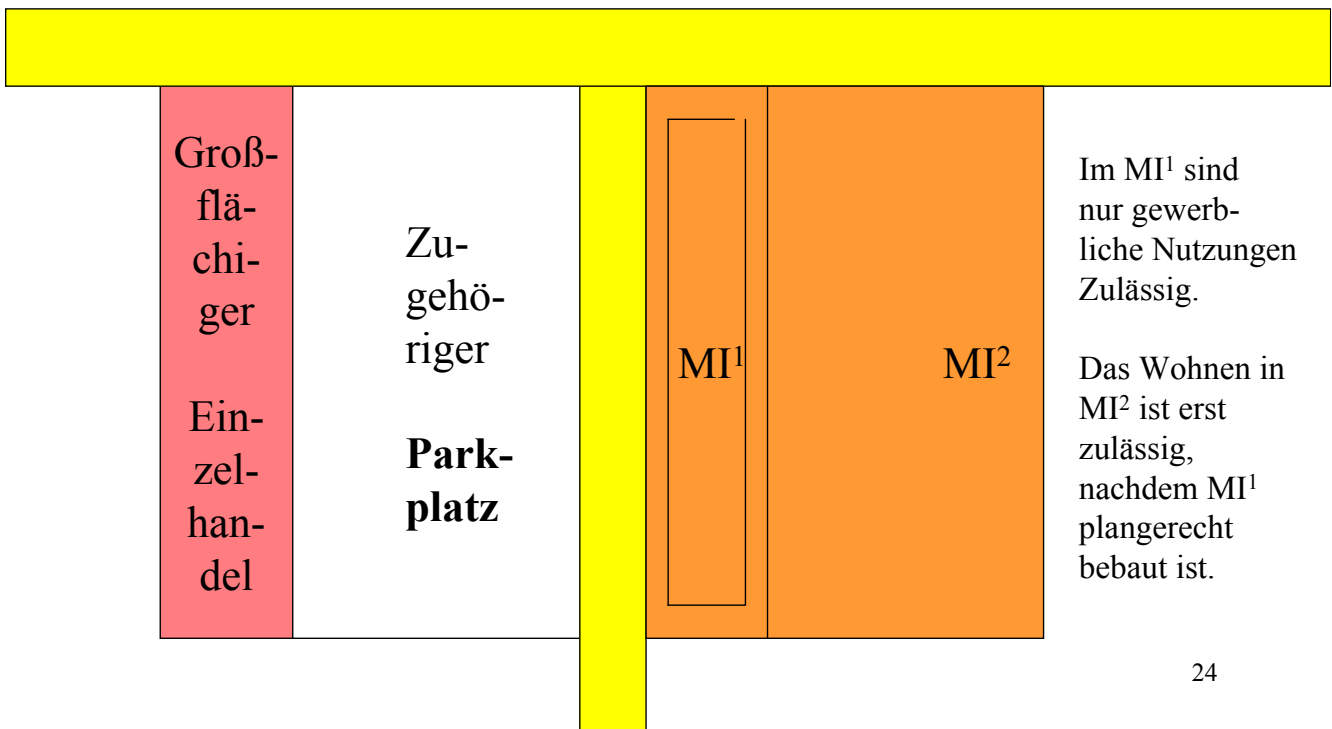


Festgesetzte
Nachnutzung



23

Ausgangsfall: Aufschiebend bedingte Nutzung



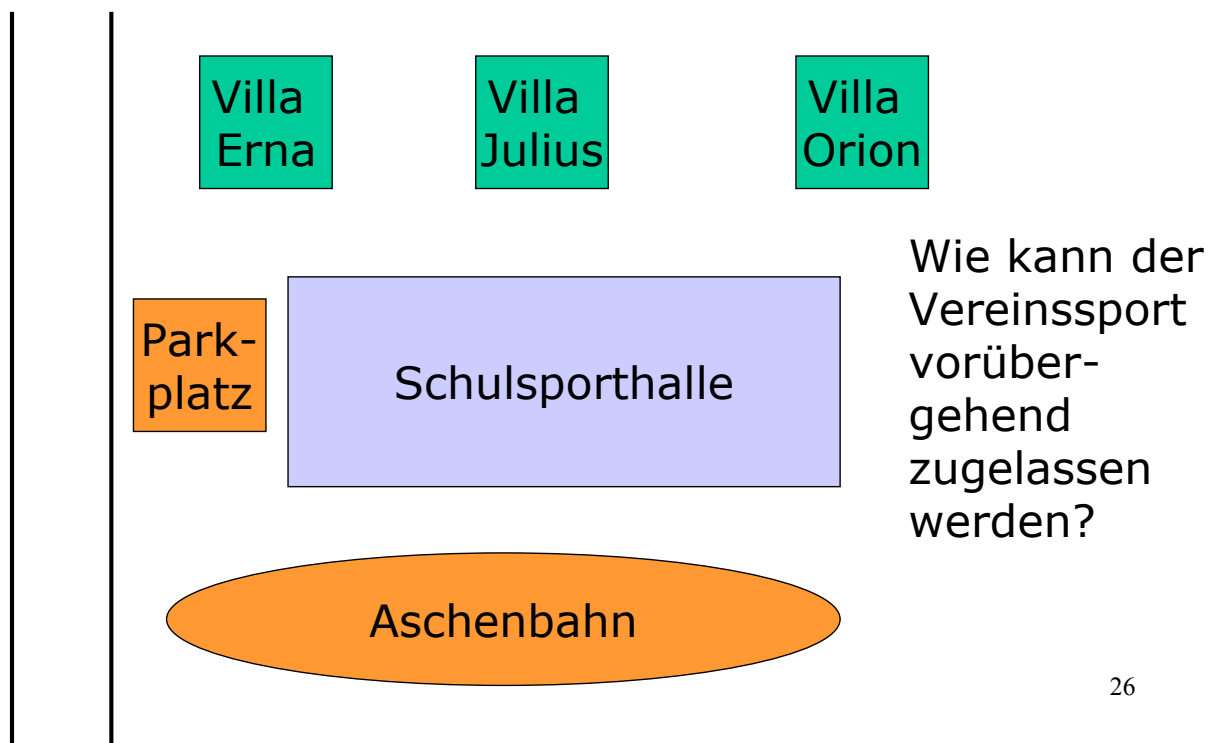
24

Auflösend bedingte Zulassung von Nutzungen

- Ist es sinnvoll (und zulässig), Nutzungen **auflösend bedingt zuzulassen**?

25

Fall: Vereinssport bis zum Neubau einer Multifunktionshalle in der Schulsporthalle



26

These

- Bauleitplanung für wechselnde Nutzungen empfiehlt sich nur dann, wenn das zu nutzende Vorhaben erstmals errichtet wird.
- Das am besten geeignete Instrument für die baurechtliche Zulassung relativ kurzfristiger Zwischennutzungen in bereits vorhandenen baulichen Anlagen ist die **Befreiung**.

27

Die Befreiung als „Randkorrektur“ der Planung

- Bei der Einordnung der Genehmigungsfähigkeit einer Zwischennutzung in das Rechtsinstitut der Befreiung müssen **andere Maßstäbe** angelegt werden als bei der Beurteilung einer endgültig beabsichtigten Abweichung.
- Bei Zwischennutzungen geht es nur um eine **zeitweise Abweichung**. Nach Beendigung der Zwischennutzung soll der ursprüngliche Festsetzungskatalog wieder uneingeschränkt gelten. Das ist eine völlig andere Konstellation als die einer (endgültigen) „Randkorrektur“ der Planung.

28

Bei Zwischennutzungen kann es für die **Einhaltung der Grundzüge der Planung** nur darauf ankommen,

- ob die Zwischennutzung als **isoliertes Ereignis** im Zeitablauf eingeordnet werden kann, das nach der Beendigung **keine wesentlichen Spuren** zurücklassen wird (dann werden die Grundzüge der ursprünglichen und nun wieder uneingeschränkt geltenden Planung **nicht** berührt) oder
- ob die Zwischennutzung die bisherigen Konstellationen nachhaltig so verändern wird, daß nach ihrem Ende vernünftigerweise nicht zum Status quo ante zurückgekehrt werden kann (dann sind die Grundzüge der Planung berührt).

29

Problematische Umnutzungsvorhaben in Gebieten nach § 34 sollten durch Planung ermöglicht werden

- Der neue § 13 BauGB und der neue § 13a BauGB erleichtern die Aufstellung von **Bebauungsplänen der Innenentwicklung**.
- Diese Vorschriften können auch für die Zulassung von Zwischennutzungen in Gebieten nach § 34 BauGB genutzt werden.

30

Für die **bauordnungsrechtliche Befreiung** gilt:

- In der Gesamtschau ist den Vorschriften der BauO zu entnehmen, daß „die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen“, durch eine Befreiung keinesfalls gefährdet werden dürfen, daß jedoch die **Instrumente und Methoden**, mit denen dieser Schutz gewährleistet werden soll, im Einzelfall **austauschbar** sind, und zwar auch aufgrund von Bescheinigungen für den Einzelfall. **Es kommt auf das Ergebnis an**, nicht auf die buchstäblich Einhaltung jeder Einzelschrift.

31

Resümee

- **Die Befreiung ist sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht der Königsweg für die Zulassung von bedingten oder befristeten Nutzungen auf vorhandenem Bauland und/oder in vorhandenen baulichen Anlagen.**

32

Das war's!

Noch Fragen?

Bitte gerne!

Auch per ePost an:
Schmidt-Eichstaedt@planundrecht.de