

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB

Kurzinformationen

Ziel der Maßnahmen

Erwerb von **endgültig freigegebenen** (Freigabeerklärung) ehem. Militärf lächen zum entwicklungsunbeeinflussten Wert.

Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

- Mittelfristige Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohngebäuden und/oder Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie für umfassende städtebauliche Anliegen wie z.B. der Umnutzung ehemals militärischer Flächen.
- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes, der sich nach Ausmaß und Umfang der Maßnahmen im Einzelfall bestimmt.
- Der Bebauungsplan ist ohne Verzug aufzustellen.
- Die Voruntersuchungen müssen insbesondere ergeben:
 - Den Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Entwicklungsgebietes;
 - die Begründung für die Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme ;
 - den Nachweis für das öffentliche Interesse an der zügigen Entwicklung;
 - die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.1

Einschaltung eines Entwicklungsträgers

- Bestätigung durch die zuständige Landesbehörde, daß das Unternehmen die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt.
- Der Entwicklungsträger führt die Aufgaben der Gemeinde im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde (Treuhänder) durch.
- Auch die Voruntersuchungen können von einem bestätigten Entwicklungsträger durchgeführt werden.

Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

- Gemäß § 165, Abs. 4, Satz 3 BauGB wird die Vorbereitung der Entwicklung durch den Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen eingeleitet.

Genehmigungen

Die Entwicklungssatzung ist gem. § 165, Abs. 7 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

Die einzureichenden Unterlagen sind:

- der vom Beschlußgremium der Gemeinde zur Kenntnis genommene Bericht über die Gründe zur Festlegung des Entwicklungsbereiches;
- der Wortlaut der Entwicklungssatzung;
- Übersichtskarte (1:5000);
- Karte mit den Grenzen des Entwicklungsbereiches (1:1000);
- beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den Satzungsbeschluß des Beschlußgremiums;
- beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Kenntnisnahme und Billigung des Berichtes des Beschlußgremiums;
- Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches (Ergebnisse der Voruntersuchung);
- Angaben zur Finanzlage der Gemeinde;
- Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die genehmigte Entwicklungssatzung ist bekannt zu machen.

Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

- Es ist die Differenz zwischen dem Erwerb der Liegenschaft zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückwert und der Veräußerung der baureifen Grundstücke zum Verkehrswert nach erfolgter Entwicklung (Neuordnungswert) zu bilden.
- Die Deckung verbleibender Finanzierungslücken muß entweder allein aus Mitteln der Kommune oder aber aus Fördermitteln gegeben sein .

5.1

Wiederveräußerung der Grundstücke

- Die Gemeinde/ der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, diese innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen.

Verwendung der Einnahmen

- Einnahmen aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke sowie Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind ausschließlich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden.

Fördermittel

- Fördermittel zur vorbereitenden Untersuchung und Durchführung der Maßnahmen und zur Errichtung von Wohnungen können aus folgenden Programmen beantragt werden:
 - Stadterneuerung (Programm 3.3.1)
 - Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten (Programm 3.4.1)

Ansprechpartner

Herr Puschmann, MSKS
Frau Tölle, MBW
Konversionsbeauftragte bei den Bezirksregierungen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB

Kurzinformationen

Ziele der Maßnahmen

- Erwerb ehem. Militärflächen zum entwicklungsunbeeinflussten Wert.
- Beseitigung oder Minderung städtebaulicher Mißstände auf diesen Flächen.

Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

- Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes durch die Beseitigung oder Minderung städtebaulicher Mißstände, der
 - **Substanzschwäche:** das Gebiet entspricht nach seiner Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Maßnahme kommt bei Konversionsflächen insbesondere zur Umnutzung oder Aufbereitung der Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung in Betracht.
 - **Funktionsschwäche:** das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt. Sie kommt bei Konversionsflächen insbesondere zur Umnutzung oder Aufbereitung der Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung in Betracht.
- Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes, der sich nach Ausmaß und Umfang der Maßnahmen im Einzelfall bestimmt, liegt im öffentlichen Interesse .
- Die Sanierung wird als städtebauliche Gesamtmaßnahme auf der Grundlage einer qualifizierten städtebaulichen Planung vorbereitet und geleitet (z. B. Bebauungsplan oder städtebaulicher Rahmenplan).
- Die Durchführung der Sanierung umfaßt die Ordnungs- und Baumaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes erforderlich sind (§146 und §147 BauGB). Zu den Ordnungsmaßnahmen kann auch die Beseitigung von Altlasten gehören.
- Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen. Diese müssen insbesondere ergeben:
 - den Nachweis über städtebauliche Mißstände;
 - die Begründung, daß die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich ist und zügig durchgeführt werden kann;
 - den Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes;
 - die Begründung für die Wahl des **umfassenden** Sanierungsverfahrens;
 - die Darstellung der mit der Sanierung angestrebten allgemeinen Ziele.

Einschaltung eines Sanierungsträgers oder eines anderen Beauftragten

- Vertrag mit einem von der nach Landesrecht zuständigen Behörde bestätigten **Sanierungsträger**, in dem u.a. festzulegen ist:
 - Art und Umfang der zu übertragenden Aufgaben;
 - ob der Sanierungsträger als Sanierungstreuhand (im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde) oder als Sanierungsunternehmer (im eigenen Namen für eigene Rechnung) tätig wird;
 - nähere Regelungen über die Ausübung der uneingeschränkten Weisungsbefugnis der Gemeinde.
- Vertrag mit einem als **anderer Beauftragter** fungierenden Planungsbüro in Form eines Werkvertrages gem § 631 BGB.

Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- Formal beginnt die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit dem Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem § 141 BauGB.

Genehmigungen

- Die Sanierungssatzung wird von der Gemeinde beschlossen und ist der zuständigen Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Der Anzeige sind beizufügen:
 - Wortlaut der Sanierungssatzung;
 - der vom Beschlußorgan der Gemeinde zur Kenntnis genommene Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Hier kann auch auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Bezug genommen werden;
 - Übersichtskarte (1:5000);
 - Karte mit den Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (1:1000) ;
 - beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den Satzungsbeschluß des Beschlußgremiums;
 - beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Kenntnisnahme und Billigung des Berichts durch das Beschlußgremium;
 - beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den Beschluß des Beschlußgremiums zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen und die Bekanntmachung;
 - Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange;
 - Übersicht über die Finanzlage der Gemeinde.
- Die zuständige Aufsichtsbehörde prüft die Satzung innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige auch hinsichtlich der Frage, ob die Sanierung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes (i.d.R. max. 10-15 Jahre) durchgeführt werden kann.
- Im Anschluß daran wird mit einer ortsüblichen Bekanntmachung die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist überwiegend aus Ausgleichsbeträgen zu finanzieren.
 - Die Gemeinde ist grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der in einem förmlichen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke Ausgleichsbeträge in Geld zu erheben. Die Ausgleichsbetragspflicht entsteht mit Abschluß der Sanierungsmaßnahme.
 - Der Ausgleichsbetrag bemißt sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, d. h. nach dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich nach der durchgeführten Sanierungsmaßnahme ergibt (Neuordnungswert).
 - Hat der Eigentümer (z. B. Bund) durch eigene Aufwendungen nach öffentlich rechtlichen Vorschriften zulässige Maßnahmen zur Bodenwerterhöhung durchgeführt, so sind ihm die entstandenen Kosten anzurechnen.

Wiederveräußerung der Grundstücke

- Spätestens nach Abschluß des umfassenden Sanierungsverfahrens, sind die Grundstücke zum Neuordnungswert unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung zu veräußern.
- Ein Sanierungsträger, der Grundstücke im Zuge der Sanierungsmaßnahme erworben hat, muß bei der Veräußerung die Weisungen der Gemeinde beachten.
- Falls Grundstücke im Eigentum des Sanierungsträgers verbleiben, muß die Gemeinde hierfür Ausgleichsbeiträge erheben.

Verwendung der Einnahmen

- Einnahmen aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke sowie Ausgleichsbeträge, sind ausschließlich zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

5.2

Fördermittel

- Fördermittel zur vorbereitenden Untersuchung sowie zur Durchführung einzelner Maßnahmen können aus dem Programm Stadterneuerung / differenziert nach Einzelmaßnahme (Programm 3.3.1) beantragt werden.

Ansprechpartner

Herr Puschmann, MSKS
Konversionsbeauftragte bei den Bezirksregierungen