

Besonderes Städtebaurecht

- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Erhaltungssatzung u. städtebauliche Gebote

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164 BauGB)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind

- Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach der vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
(§ 136 Abs. 2 BauGB)

Kriterien für die Beurteilung städtebaulicher Missstände:

- Wohn-/Arbeitsverhältnisse/Sicherheit:
 - Belichtung, Besonnung, Belüftung
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- u. Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten/unbebauten Flächen
- Einwirkungen, die von Grundstücken ausgehen (Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen)
- vorhandene Erschließung

Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- fließenden und ruhenden Verkehr
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets
- infrastrukturelle Erschließung

Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden (§ 137 BauGB).

Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen (Aufgabe der Gemeinde):

- vorbereitende Untersuchungen
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
- die Bestimmung der Ziele u. Zwecke der Sanierung
- städtebauliche Planung
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
- Ordnungs- und Baumaßnahmen

Sanierungssatzung

Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird durch Sanierungssatzung festgelegt.

Durchführung der Sanierungsmaßnahmen:

- Ordnungsmaßnahmen

(Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Maßnahmen)

Baumaßnahmen:

grundsätzlich: den Eigentümern überlassen

Gemeinde zuständig für:

- Errichtung u. Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie durch Eigentümer nicht gewährleistet ist

zu Baumaßnahmen gehören:

- Modernisierung u. Instandsetzung
- Neubebauung u. Ersatzbauten
- Errichtung u. Änderung von Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben

Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB)

Verweis auf § 14 BauGB (Veränderungssperre)

Verschiedene Rechtsgeschäfte und Maßnahmen
bedürfen der Genehmigung der Gemeinde.

Sanierungsträger

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen.

Geeignete Beauftragte:

§ 158 BauGB

Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen:

- Reduktion der Verkehrswertentschädigung (§ 153 Abs. 1)
- Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

Abschluss der Sanierung

- Aufhebung der Sanierungssatzung
(§ 162)
- Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne
Grundstücke
(§ 163)
- Anspruch auf Rückübertragung
(§ 164)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 – 171)

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt und in dem Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Zuständig ist die Gemeinde.

(§ 166)

Entsprechende Anwendung der Vorschriften über die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

(§ 169)

Stadtumbau

(§§ 171 a – 171 f)

Erhaltungssatzung

(§§ 172 – 174)

Städtebauliche Gebote

(§§ 175 – 179)

- Baugebot (§ 176)
- Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot (§ 177)
- Pflanzgebot (§ 178)
- Rückbau- u. Entsiegelungsgebot (§ 179)