

# Masterplan Wohnen Limburg an der Lahn

## **Prüfung planungsrechtlicher Instrumente zur Steuerung der Nachverdichtung am Beispiel Linter**

23.06.2023

# Inhalt

1. Aufgabenstellung
2. Grundlagen der Innenentwicklung / Nachverdichtung
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Nachverdichtung
4. Anwendungsbeispiele im Ortsteil Linter
5. Fazit

# Aufgabenstellung

# Aufgabenstellung

- Der Verbrauch freier Landschaft und damit unversiegelter Flächen soll u. a. zugunsten des Boden-, Klima-, Natur- und Landschaftsschutzes vermieden werden.
- Die Innenentwicklung / Nachverdichtung zielt auf die bauliche (Wieder-)Nutzung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen. Bei der „doppelten Innenentwicklung“ sollen neben der baulichen Entwicklung die öffentlichen und privaten Grünflächen entwickelt, vernetzt und aufgewertet werden.
- Die Innenentwicklung umfasst sowohl Baulücken, städtebaulich suboptimal genutzte Grundstücke sowie brachgefallene Flächen mit Nachverdichtungspotenzial als auch die Um- oder Wiedernutzung von bestehenden Gebäuden inkl. Aufstockung.
- Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Nachverdichtung werden geprüft und bewertet.

**„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“**

§ 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

# Aufgabenstellung

- Exemplarische Prüfung der planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der Nachverdichtung anhand der Wohngebiete im Nordosten vom Ortsteil Linter.



# Grundlagen der Innenentwicklung / Nachverdichtung

# Grundlagen

- Die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung umfasst u. a.:

## **Baulückenschließung**

bei mindergenutzten Grundstücken oder brachgefallenen Flächen

## **Ersatzneubau**

bei mindergenutzten Gebäuden oder aufgrund schlechter Bau-substanz

## **Anbau**

Ergänzung bestehender Gebäude in direktem oder indirektem Zusammenhang

## **Aufstockung**

von bestehenden Gebäuden

## **Ausbau**

von Dächern bei Bestandsgebäuden

## **Umbau bzw. Umnutzung**

von bestehenden Gebäuden z. B. zur Wiedernutzbarmachung

## **Ergänzung in der 2. Reihe**

bei bestehender Bebauung bei z. B. tiefen Grundstückszuschnitten im Bereich der großen unbebauten Innenhöfe



Baulückenschließung / Ersatzneubau



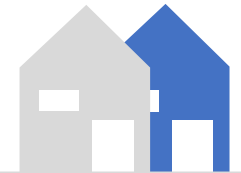
Anbau direkt  
Anbau indirekt



Aufstockung



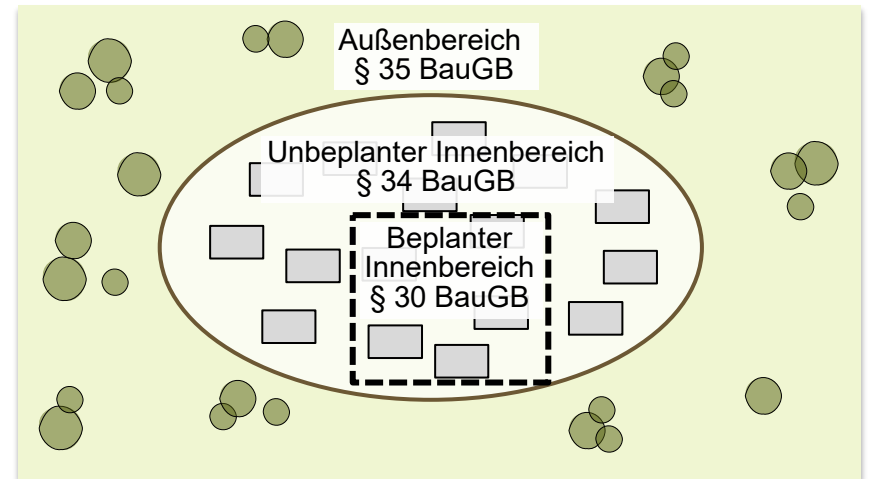
Umbau,  
Umnutzung



Bebauung in  
der 2. Reihe

# Grundlagen

- Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und damit der Steuerung der Nachverdichtung stehen über das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Landesbauordnung (hier: Hessische Bauordnung (HBO)) verschiedene planungs- und bauordnungsrechtliche Instrumente zur Verfügung.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich je nach seiner Lage im Außenbereich, im unbeplanten Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben.
- Das BauGB gibt den Gemeinden mit dem allgemeinen und besonderen Städtebaurecht Instrumente wie die Bauleitplanung / Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen, Städtebauförderung, städtebauliche Gebote oder Vorkaufsrechte an die Hand.
- Die HBO bildet insbesondere die Grundlage für die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen sowie städtebauliche Satzungen.

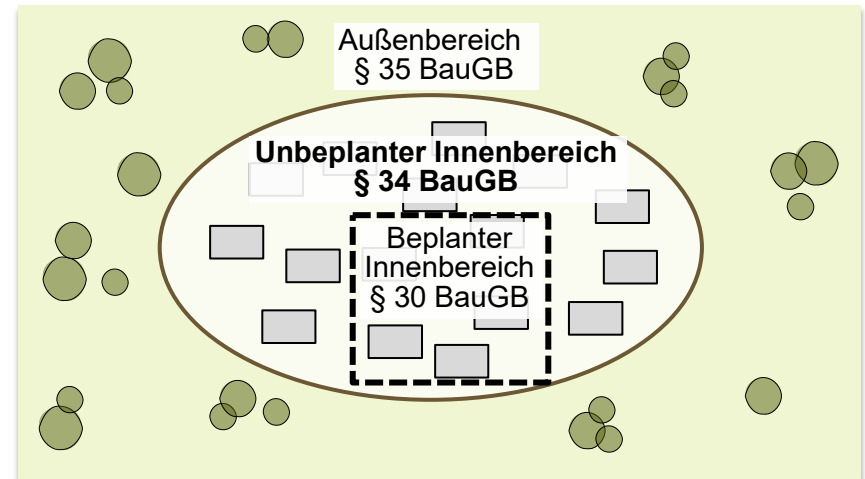




# Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Nachverdichtung

## § 34 BauGB

- § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans).
- Die Zulässigkeit richtet sich nach
  - der Art der baulichen Nutzung,
  - dem Maß der baulichen Nutzung,
  - der Bauweise und
  - der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.
- Die Erschließung muss gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein.
- Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Umgriff der zu betrachtenden Umgebung wird auf das jeweilige Beurteilungskriterium und den Einzelfall abgestimmt.
- Kriterien wie die Zahl der Geschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Dachform sind für die Beurteilung der Zulässigkeit nicht heranzuziehen.

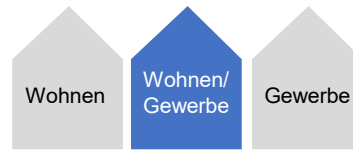


# § 34 BauGB

- Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich gemäß § 34 BauGB nach folgenden Beurteilungskriterien:

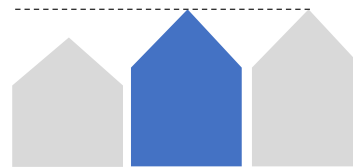
## der Art der baulichen Nutzung

- die Typisierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann zugrunde gelegt werden
- die Zulässigkeit richtet sich nach der Bandbreite der in der Umgebung tatsächlich vorhandenen Nutzungen



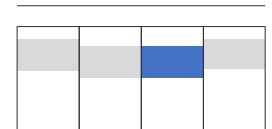
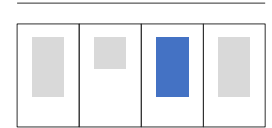
## dem Maß der baulichen Nutzung

- die optisch wahrnehmbaren Faktoren wie z. B. die Gebäudehöhe stehen im Vordergrund



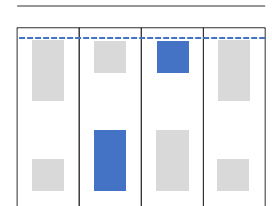
## der Bauweise

- die BauNVO unterscheidet insbesondere die offene und die geschlossene Bauweise, es kann aber auch eine gewisse Bandbreite in der Umgebung vorherrschen



## der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

- maßgebend ist die Größe der Grundfläche des Vorhabens und ihre räumliche Lage
- sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableitbare faktische Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen können herangezogen werden



*Hinweis: Die Beurteilungskriterien sind kumulativ zu betrachten.*

# § 34 BauGB

## Anwendung

- § 34 BauGB ist für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Innenbereich anzuwenden.
- Die Zulässigkeit richtet sich nach dem, was in der näheren Umgebung bereits vorhanden und „optisch wahrnehmbar“ ist (z. B. Gebäudehöhe, räumliche Lage (1./2. Reihe), Grundfläche). Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.
- Ein „Mehr“ als das tatsächlich Vorhandene ist in der Regel nicht zulässig.

## Vorteile

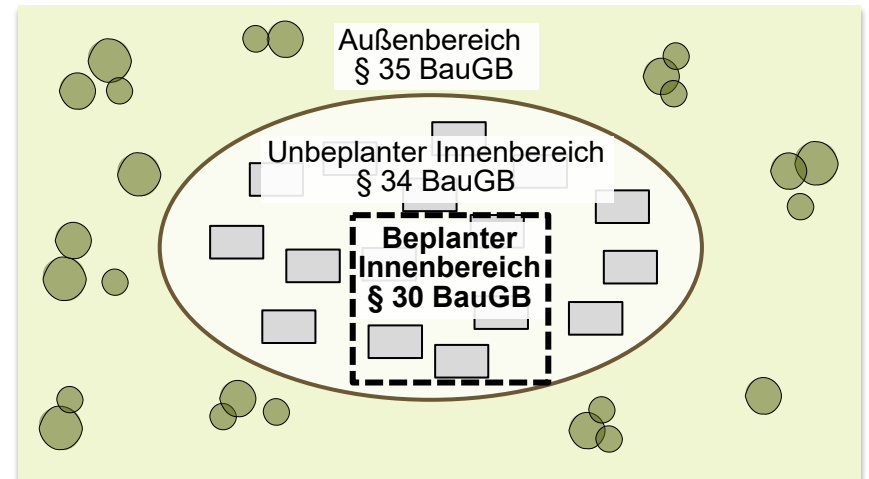
- Die Beurteilung nach § 34 BauGB braucht kein vorhergehendes Planverfahren mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung und dem Umgang mit ggf. kritischen Stellungnahmen.
- Die Ausgestaltung eines Vorhabens richtet sich nach dem, was bereits vorhanden ist.
- Insbesondere die Bebauung von Baulücken kann schnell und ohne ggf. langwierige Planverfahren genehmigt werden.

## Nachteile

- Eine Nachverdichtung ist nur dort möglich, wo bereits in der Umgebung „nachverdichtet“ (z. B. in der zweiten Reihe gebaut) wurde.
- Die Gestaltung wie z. B. die Dachform sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen kann nicht geregelt werden.
- Eine strategische Steuerung der zukünftigen Entwicklung ist nicht möglich.
- Bodenrechtliche Spannungen können nicht gelöst werden.

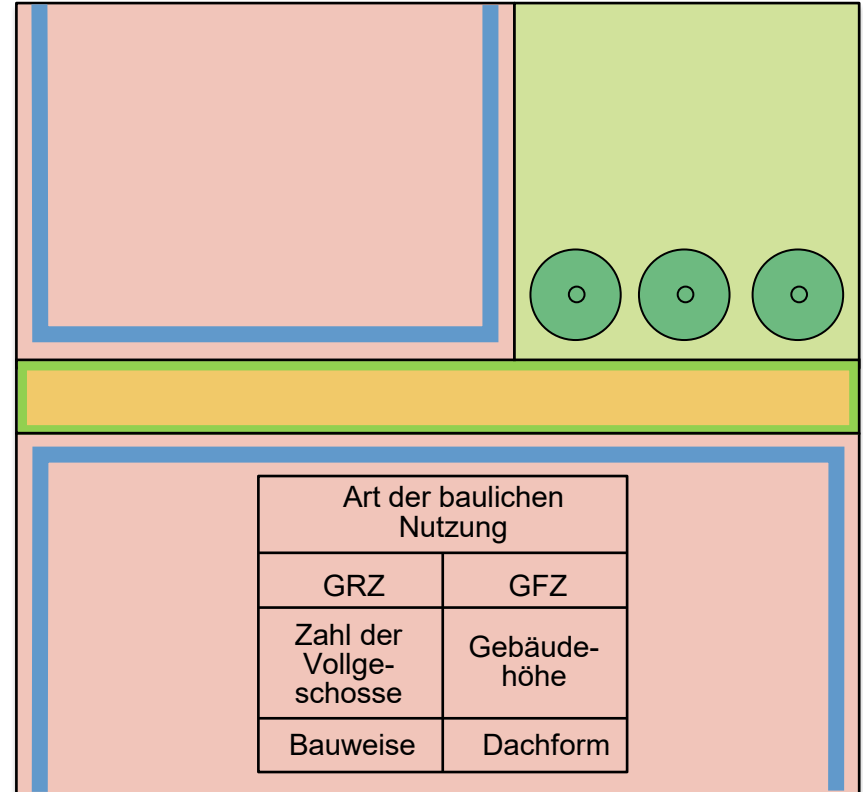
# Bebauungspläne

- Bebauungspläne sind durch die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- Der Bebauungsplan wird als Satzung erlassen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten. Ggf. ist eine Beschleunigung des Verfahrens über das vereinfachte oder das beschleunigte Verfahren möglich.
- Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann einzelnen Belangen ein höheres Gewicht beigemessen werden.
- Der Bebauungsplan bestimmt, welche baulichen und sonstigen Nutzungen in seinem Geltungsbereich zulässig sind. Hierzu kann er Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung treffen sowie örtliche Bauvorschriften erlassen.



# Qualifizierter Bebauungsplan

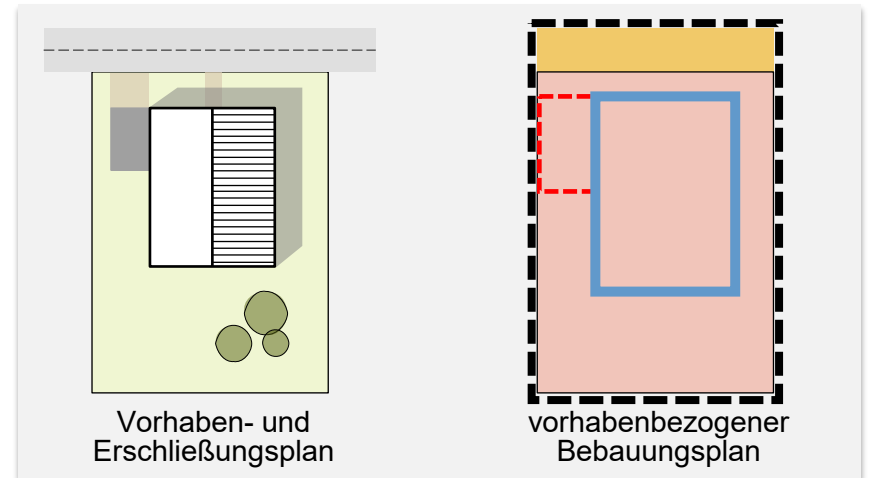
- Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über
  - die Art der baulichen Nutzung,
  - das Maß der baulichen Nutzung,
  - die überbaubaren Grundstücksflächen und
  - die örtlichen Verkehrsflächen.
- Ein Vorhaben ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- § 9 BauGB regelt, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann.
- Darüber hinaus können über den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 HBO erlassen werden.



Qualifizierter Bebauungsplan mit Nutzungsschablone

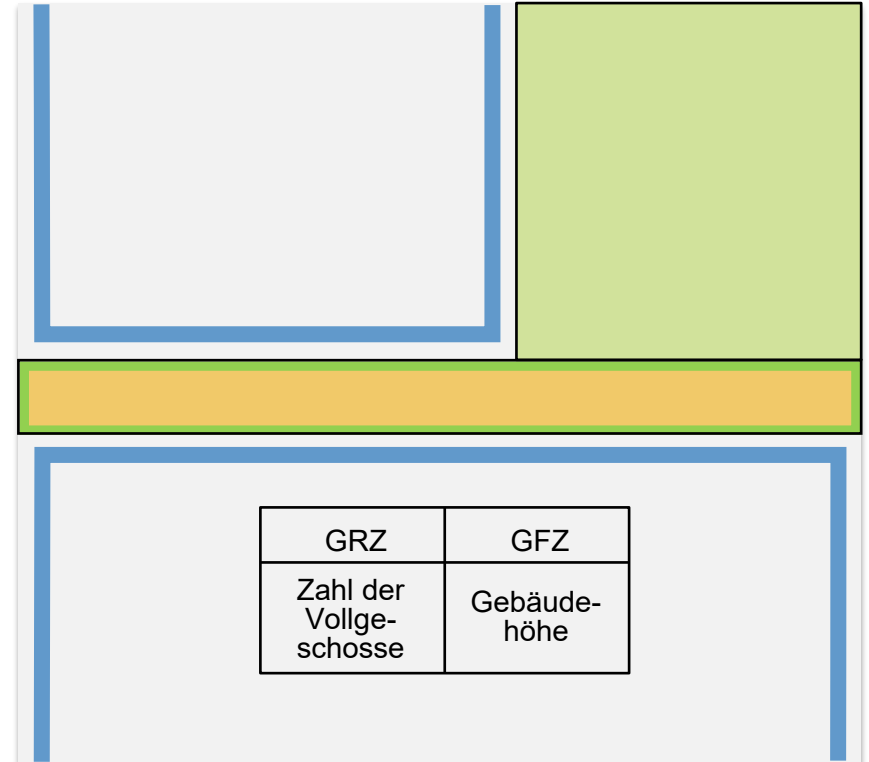
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Für konkrete Vorhaben kann die Gemeinde gemäß § 12 BauGB auf Grundlage eines von einem (privaten) Vorhabenträger mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen.
- Im Durchführungsvertrag werden mindestens Regelungen zu Fristen u. a. zur Umsetzung der Planung und der Tragung von Planungs- und Erschließungskosten getroffen.
- Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus
  - dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
  - dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
  - dem Durchführungsvertrag.
- Ein Vorhaben ist gemäß § 30 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.



# Einfacher Bebauungsplan

- Ein einfacher Bebauungsplan enthält nicht die notwendigen Inhalte eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB).
- Soweit dem einfachen Bebauungsplan im Vergleich mit § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen fehlen, richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Vorgaben des § 34 BauGB (im Innenbereich) oder § 35 BauGB (im Außenbereich).
- Enthält ein einfacher Bebauungsplan z. B. nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, richtet sich die Zulässigkeit bzgl. der Art der baulichen Nutzung im Innenbereich nach den Vorgaben des § 34 BauGB.
- Mit dem sektoralen Bebauungsplan „Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2d BauGB) kann im unbeplanten Innenbereich ein Plan speziell für den Wohnungsbau aufgestellt werden, u. a. um die Entstehung von sozial gefördertem Wohnraum zu unterstützen. (zeitlich begrenzt)



Einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung



# Bebauungspläne

## Anwendung

- Bebauungspläne werden durch die Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufgestellt.
- Die öffentlichen und privaten Belege sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in die Abwägung einzustellen.
- Der Bebauungsplan kann u. a. Festsetzungen enthalten zu Art und Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhe, Vollgeschosse), den überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften z. B. zur Gestaltung baulicher Anlagen (u. a. Dachform) und der Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

## Vorteile

- Bebauungspläne eröffnen die Möglichkeit zur strategischen Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung und zur maßvollen bzw. gemäß Festsetzungen zulässigen Nachverdichtung.
- Über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften können konkrete Vorgaben zur Nutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken sowie der Gestaltung baulicher Anlagen geregelt werden.
- Umlegungsverfahren zur Neuordnung von Flurstücken können anschließen.

## Nachteile

- Bebauungsplanverfahren können u. a. aufgrund der Abstimmungen und Beteiligungsprozesse zeitintensiv sein.
- Es ist der Umgang mit ggf. kritischen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung erforderlich.
- Politische Beschlüsse müssen mit der Mehrheit gefasst werden.

# Städtebauliche Satzungen

- Weitere städtebauliche Satzungen können auf Grundlage des Baugesetzbuches sowie der Landesbauordnung durch die Gemeinde erlassen werden.
- Beispiele städtebaulicher Satzungen nach BauGB:
  - Innenbereichssatzung
  - Erhaltungssatzung
  - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
  - Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- Beispiele städtebaulicher Satzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO):
  - Gestaltungssatzung
  - Stellplatzsatzung
  - Vorgartensatzung



# Städtebauliche Satzungen nach Baugesetzbuch

## Innenbereichssatzung

- Über die Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) kann die Gemeinde
  - die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Abgrenzung, Klarstellung),
  - bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Festlegung, Entwicklung),
  - einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (Ergänzung, Erweiterung, Abrundung).
- Liegt ein Grundstück innerhalb einer Innenbereichssatzung, richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung nach der Satzung und den Vorgaben des § 34 BauGB.
- Die betroffenen Flächen müssen im Flächennutzungsplan ggf. entsprechend dargestellt sein.
- Bei der Festlegungs- / Entwicklungssatzung sowie der Ergänzungs- / Erweiterungs- / Abrundungssatzung ist bei der Aufstellung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

## Erhaltungssatzung

- Die Gemeinde kann Gebiete bezeichnen, in denen der (Rück-) Bau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen (§§ 172 - 174 BauGB), für
  - die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt,
  - die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
  - die Sicherung städtebaulicher Umstrukturierungen.

# Städtebauliche Satzungen nach Baugesetzbuch

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme / Sanierungssatzung

- Sie dient der städtebaulichen Erneuerung von Quartieren (§§ 136 - 164 BauGB) und damit der Behebung städtebaulicher Missstände.
- In einem Sanierungsgebiet unterliegen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die Teilung und die Veräußerung eines Grundstücks sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten einer Genehmigungspflicht.
- Notwendige Ordnungs- und Baumaßnahmen sind durch die Gemeinde bzw. die Eigentümer durchzuführen.

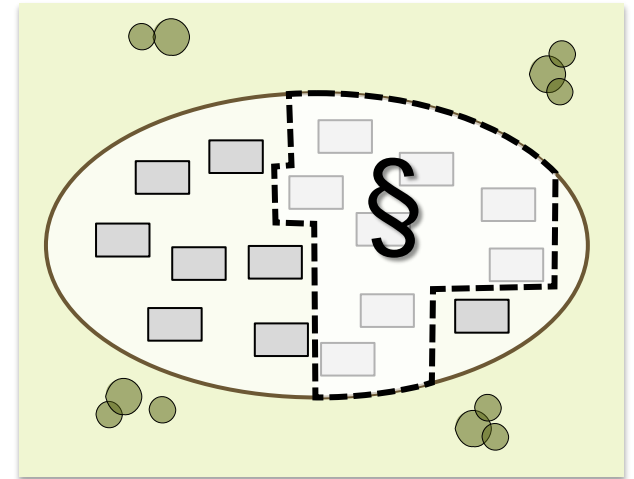
## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / Entwicklungsatzung

- Sie dient der zügigen Baulandbeschaffung bisher ungenutzter, brachliegender oder fehlgenutzter Flächen.
  - Teile des Gemeindegebiets können als städtebauliches Entwicklungsgebiet festgelegt werden, wenn sie im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.
  - Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 - 171 BauGB) erfordern. Somit muss ein erhöhtes öffentliches Interesse vorliegen.
- Die Gemeinde kauft die Grundstücke im Gebiet zum entwicklungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert) und verkauft die Grundstücke nach der Neuordnung zum Preis von erschlossenen Baugrundstücken (Endwert).
  - Sind Eigentümer bereit und in der Lage die Entwicklung entsprechend der Planung selbst durchzuführen, können sie den Kauf abwehren.

# Städtebauliche Satzungen nach Baugesetzbuch

## Stadtumbau / Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen

- Innerhalb von durch die Kommune festgelegten Stadtumbaugebieten kann die Gemeinde Stadtumbaumaßnahmen initiieren und durchführen (§§ 171a - d BauGB).
- Die einheitliche und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen. Die Realisierung erfolgt u. a. über städtebauliche Verträge.
- Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind.
- Funktionsverluste können u. a. vorliegen, wenn
  - ein dauerhaftes Überangebot für bestimmte Nutzungen besteht, oder
  - die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.
- Grundlage bildet ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen für den Stadtumbau dargelegt werden.



# Städtebauliche Satzungen nach Hessischer Bauordnung

## Gestaltungssatzung

- Sie kann zur Sicherung und Aufwertung des Ortsbilds für einen bestimmten Bereich erlassen werden.
- Gebietsspezifische Gründe sowie spezifische Regelungen sind erforderlich. Die Erforderlichkeit muss begründet werden.
- Vorgaben sind möglich für z. B.
  - Gebäude (u. a. Dachform, Materialien, Farben),
  - Freiflächen (u. a. Einfriedungen, Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen, Begrünung baulicher Anlagen),
  - Werbeanlagen (u. a. Größe).

## Stellplatzsatzung

- Sie kann u. a. Regelungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sowie Vorgaben zur Gestaltung enthalten.
- Mit der Anzahl nachzuweisender Stellplätze kann indirekt die Möglichkeit der Unterbringung von Wohneinheiten auf einem Grundstück eingeschränkt bzw. erweitert werden.
- Nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HBO kann die Gemeinde regeln, dass z. B. bei einer Aufstockung keine Stellplätze nachzuweisen sind.
- Die Stadt Limburg hat in der Fassung vom 20.12.2007 eine gültige Stellplatzsatzung.

## Vorgartensatzung

- Sie kann Anforderungen an die Gestaltung von Vorgärten definieren.
- In der Regel wird insbesondere eine gärtnerische Nutzung / Gestaltung für die Vorgartenzone festgelegt und die Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten u. ä. eingeschränkt.

# Städtebauliche Satzungen

## Anwendung

- Sowohl das Baugesetzbuch als auch die Hessische Bauordnung (§ 91 HBO Örtliche Bauvorschriften) eröffnen den Kommunen Möglichkeiten, über den Bebauungsplan hinaus weitere städtebauliche Satzungen zu erlassen.
- Alle Satzungen müssen sich auf ein bestimmtes Gebiet beziehen.
- In Teilen werden hohe Anforderungen gestellt und begleitende Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen sind notwendig.

## Vorteile

- Sie können, bis auf Ausnahmen, ohne gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen erlassen werden.
- Für spezifische Themen können für größere Gebiete bei einem entsprechenden räumlichen und städtebaulichen bzw. stadtealterischen Zusammenhang spezifische Regelungen und Vorgaben getroffen werden.

## Nachteile

- Eine umfassende strategische Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist nur teilweise möglich und an hohe Anforderungen und langwierige Verfahren geknüpft.
- Über spezifische Satzungen sind nur spezifische Themen wie z. B. die Gebäudegestaltung regelbar.
- Für z. B. Entwicklungsmaßnahmen ist ggf. begleitend entsprechendes Baurecht als Grundlage zu schaffen.

# Städtebauförderung

- Bund, Länder und Kommunen fördern die Stadtentwicklung über verschiedene Städtebauförderungsprogramme.
- Seit 2020 wurden von der Bundesebene folgende Programme gefördert:
  - Lebendige Zentren
  - Wachstum und nachhaltige Erneuerung
  - Sozialer Zusammenhalt
- Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden. Private Personen können in Sanierungs- oder Fördergebieten Zuschüsse bei ihrer zuständigen Kommunalverwaltung beantragen.
- Bei Maßnahmen, die mit Hilfe staatlicher Städtebaufördermittel durchgeführt werden, bildet häufig eine Satzung die rechtliche Grundlage. In der Regel hat eine räumliche Abgrenzung des Fördergebiets zu erfolgen.





# Städtebauförderung

## Anwendung

- Ziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entgegenstehende Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben. Gefördert werden Maßnahmen, die hierzu beitragen.
- Städtebauförderungsmittel können z. B. zur Deckung der Kosten der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden.
- Für einen Teil von Linter besteht das Förderprogramm „Ortsmitte neu erleben“, über das auch Private Fördermittel erhalten können.

## Vorteile

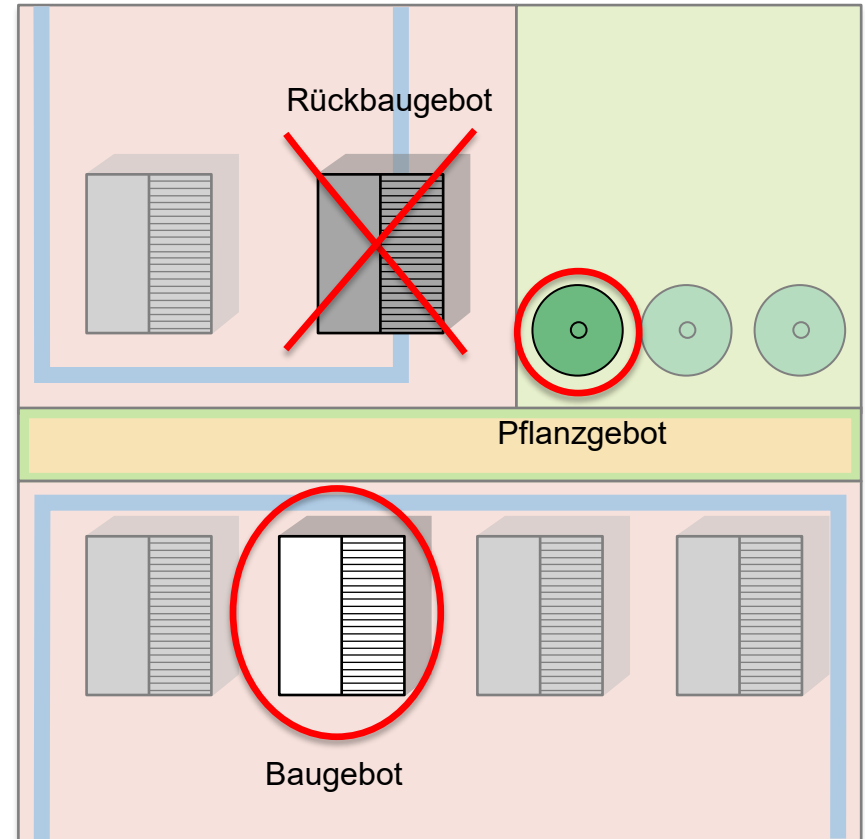
- Kommunen können bestimmte Maßnahmen zur Stadtentwicklung über Fördermittel des Bundes und des Landes gefördert bekommen.
- Für Private können finanzielle Anreize zur z. B. Sanierung aber auch Aufstockung, Umnutzung und Nachverdichtung geschaffen werden.

## Nachteile

- Eine umfassende strategische Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist nicht möglich.
- Grundlage bilden in der Regel Konzepte und Satzungen sowie räumliche Abgrenzungen, die im Vorhinein zu erarbeiten sind.

# Städtebauliche Gebote

- Die städtebaulichen Gebote dienen der Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Die Gemeinde kann hierdurch die Umsetzung einer städtebaulich erforderlichen baulichen Maßnahme erzwingen.
- Das BauGB beinhaltet folgende Gebote:
  - Baugebot (§ 176 BauGB)
  - Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)
  - Pflanzgebot (§ 178 BauGB)
  - Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)
- Grundlage bilden in der Regel die Festsetzungen eines Bebauungsplans. Das Baugebot kann aber auch auf innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angewandt werden.
- Der Erlass eines städtebaulichen Gebots ist an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft.



# Städtebauliche Gebote

## Anwendung

- Über städtebauliche Gebote kann die Gemeinde die Umsetzung baulicher Maßnahmen erzwingen. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung der Umsetzung innerhalb einer bestimmten Frist.
- Die Anordnung von Maßnahmen setzt voraus, dass aus städtebaulichen Gründen eine zeitnahe Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist. Bei einem Baugebot kann auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.
- Das Gebot muss in der Regel aus wirtschaftlichen Gründen zumutbar sein.

## Vorteile

- Die Schließung von z. B. Baulücken sowie die Umsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplans z. B. zu einer höheren städtebaulichen Dichte kann über das Baugebot angeordnet werden.

## Nachteile

- Der Erlass städtebaulicher Gebote ist an hohe rechtliche Anforderungen gebunden und häufig mit einer hohen Rechtsunsicherheit verbunden.
- Die Erforderlichkeit ist nachzuweisen.
- Eine umfassende strategische Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist nicht möglich.
- In der Regel ist als Grundlage ein Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen notwendig.

# Vorkaufsrechte / Kommunalen Erwerb

- Unter bestimmten Maßgaben hat die Gemeinde das Recht, beim Kauf eines Grundstücks in den Kaufvertrag einzutreten und selbst Eigentümer zu werden. Dies kann auch zugunsten Dritter erfolgen.
- Das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) ermöglicht es der Gemeinde dieses auszuüben, wenn Grundstücke erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen.
- Das Wohl der Allgemeinheit muss das Vorkaufsrecht rechtfertigen; dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Deckung des Wohnbedarfs dienen.
- Durch das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) kann die Gemeinde durch Satzung das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken in einem Gebiet begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt.



# Vorkaufsrechte / Kommunalen Erwerb

## Anwendung

- Über die Anwendung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts (§§ 24, 25 BauGB) kann die Gemeinde beim Kauf eines Grundstücks in den Kaufvertrag eintreten und Eigentümer werden.
- Die Ausübung ist an verschiedene Vorgaben gebunden, u. a. ist eine entsprechende Vorkaufsatzung für das besondere Vorkaufsrecht zu erlassen.
- In bestimmten Fällen, wie dem Verkauf an Ehegatten, ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen (§ 26 BauGB).

## Vorteile

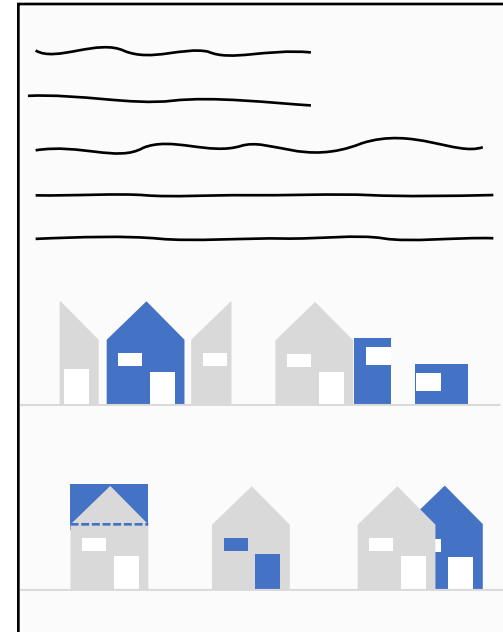
- Über den kommunalen Erwerb bzw. den Kauf von Grundstücken über Vorkaufsrechte, kann die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung und damit auch eine Nachverdichtung selbst steuern.

## Nachteile

- An die Ausübung des Vorkaufsrechts werden hohe rechtliche Anforderungen (Begründung, Wohl der Allgemeinheit) gestellt.
- Die Gemeinde muss die Kosten für den Kauf der Grundstücke tragen.
- Das Vorkaufsrecht kann nur angewandt werden, wenn Eigentümer ihre Grundstücke veräußern.
- In bestimmten Fällen, wie dem Verkauf an Ehegatten, ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen.

# Informelle Instrumente

- Neben den formellen Instrumenten auf Basis des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung bestehen auch informelle Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung.
- Hierzu gehören u. a.:
  - die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen von z. B. einer Bauberatung oder weitere Informationsangebote,
  - die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten und Leitbildern oder
  - die Erarbeitung von Leitlinien als Orientierungsrahmen.
- Um finanzielle Anreize für die Bebauung von unbebauten, baureifen Grundstücken zu schaffen, wird es die Möglichkeit geben (ab 2025), dass Städte und Gemeinden diese Grundstücke über die Grundsteuer C mit einem gesonderten Hebesatz höher belasten.



# Informelle Instrumente

## Anwendung

- Über Entwicklungskonzepte und Leitfäden können für bestimmte Themen wie z. B. die Nachverdichtung Handlungsrahmen vorgegeben und aufgezeigt werden.
- Als informelle Instrumente haben diese in der Regel keine direkte bindende Wirkung für Eigentümerinnen und Eigentümer, können aber Empfehlungen enthalten, die über Beratungs- und Informationsangebote unterstützt werden.
- Konzepte u. ä. können Grundlage für die Anwendung weiterer formeller Instrumente sein.

## Vorteile

- Über informelle Instrumente können Konzepte und Leitlinien zur städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden, die u. a. Grundlage für die Anwendung weiterer formeller Instrumente sein können.
- Durch Informations- und Beratungsangebote kann ggf. frühzeitig informiert und Anreize geschaffen werden.

## Nachteile

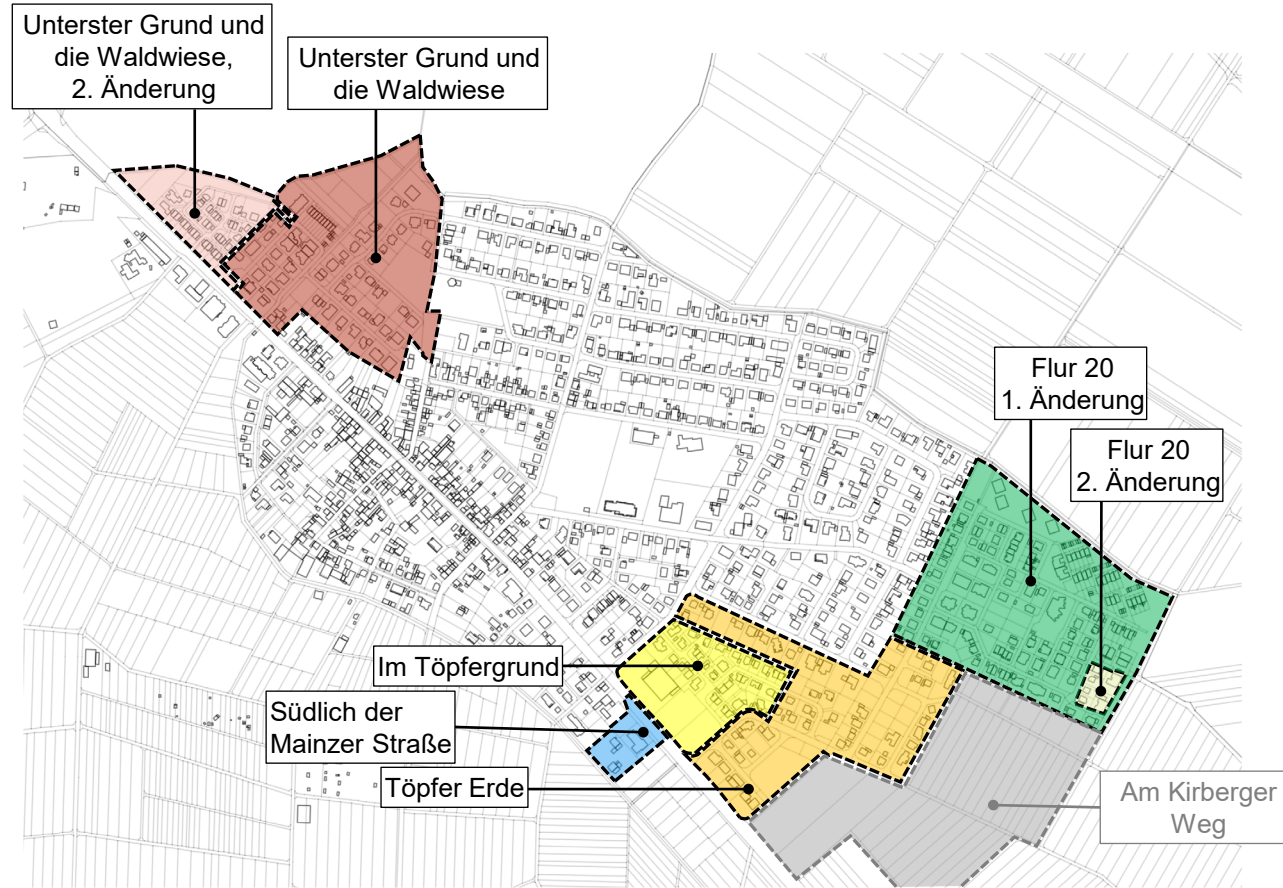
- Informelle Konzepte und Leitlinien entfalten in der Regel keine direkte Bindungswirkung.
- Eine verbindliche umfassende strategische Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist nicht möglich.
- Es besteht noch keine Praxiserfahrung in der Anwendung der Grundsteuer C.

# Anwendungsbeispiele im Ortsteil Linter



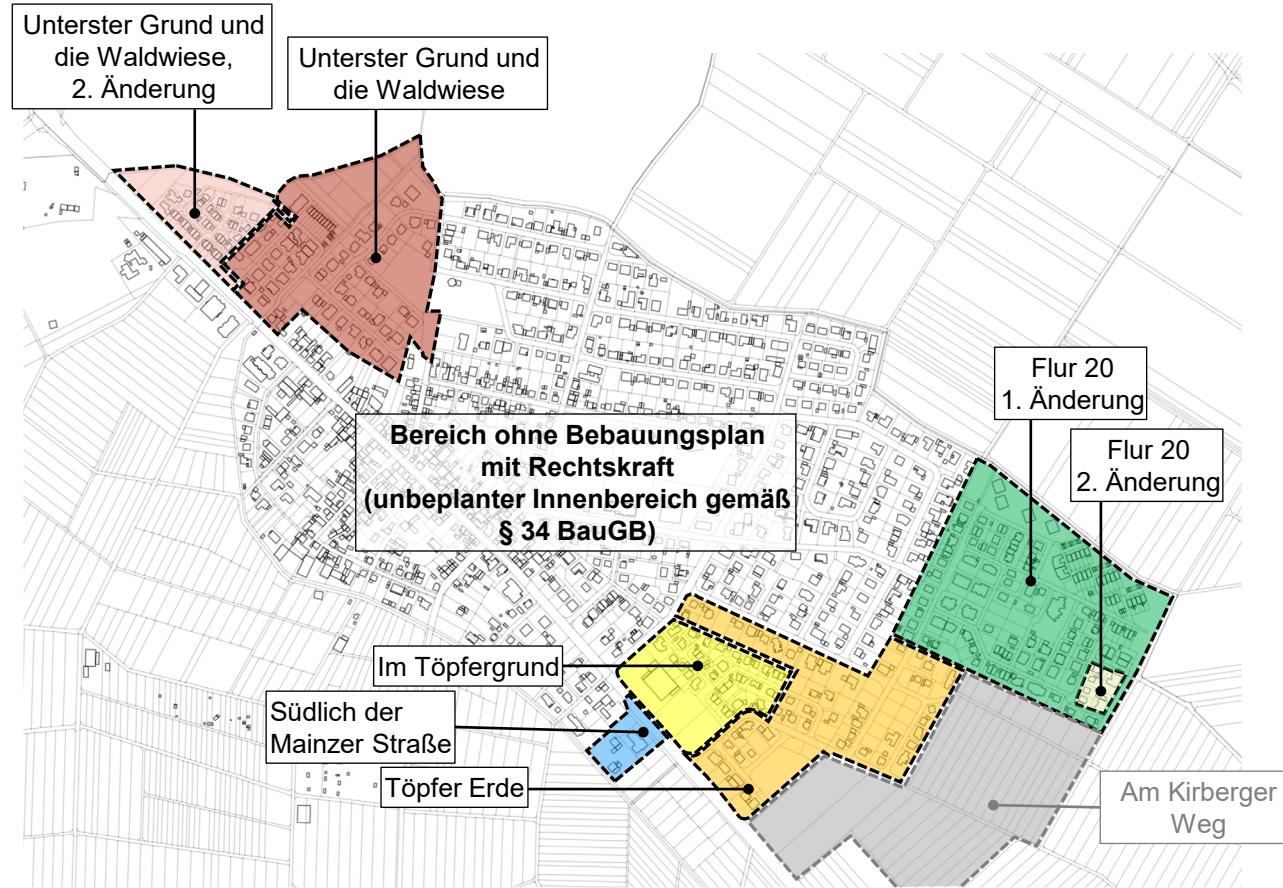
# Bebauungspläne Ortsteil Linter

- In Kraft getretene Bebauungspläne:
  - „Im Töpfergrund“ (04.05.2004)
  - „Töpfer Erde“ (14.05.2004)
  - „Flur 20, 1. Änderung“ (26.11.1994) – „2. Änderung“ (20.07.2004)
  - „Unterster Grund und die Waldwiese“ (17.02.1984) – „2. Änderung“ (17.03.1992)
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich der Mainzer Straße“ (16.08.2011)
- In Aufstellung:
  - „Am Kirberger Weg“



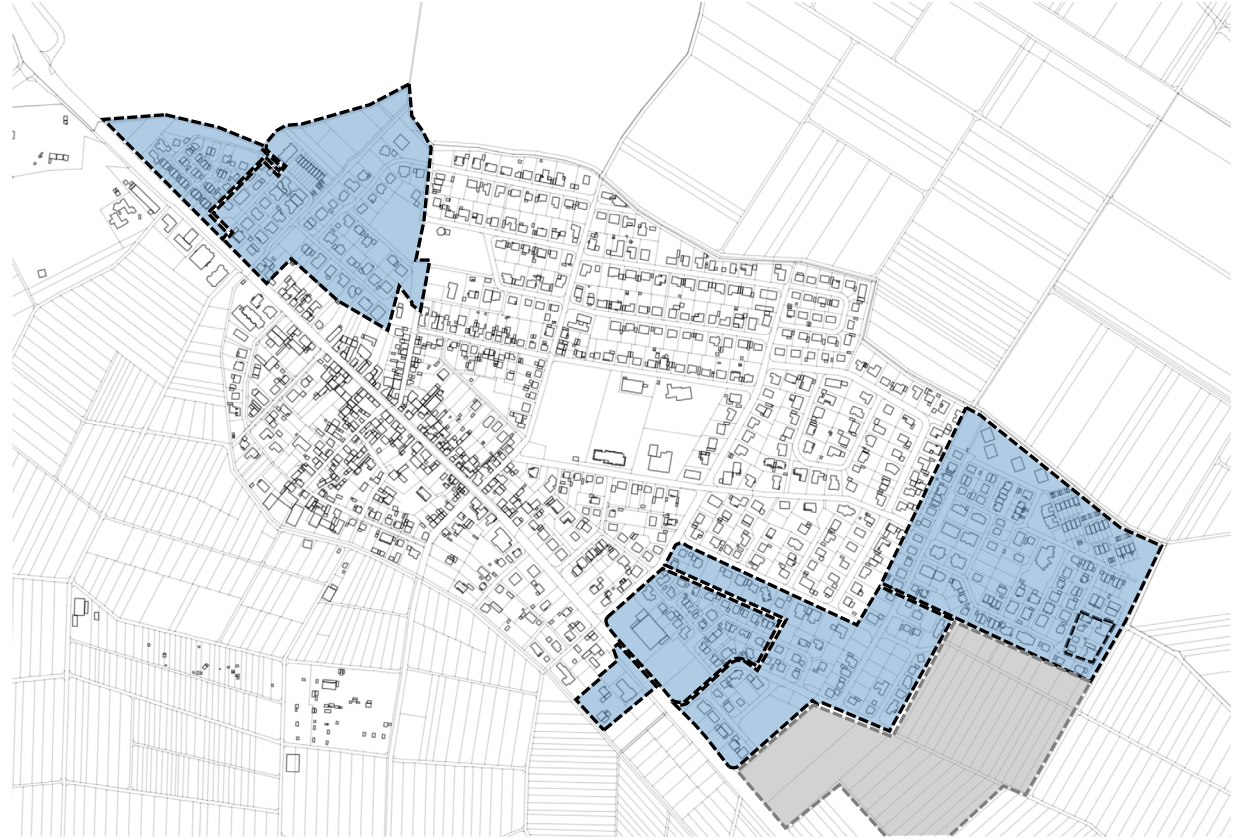
# Bebauungspläne Ortsteil Linter

- In den Bebauungsplänen sind als Art der baulichen Nutzung insbesondere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- In der Regel sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen, maximaler Firsthöhe von 10 m, in offener Bauweise zulässig.
- Im nordöstlichen bzw. im zentralen Bereich von Linter bestehen keine Bebauungspläne mit Rechtskraft. Hier bemisst sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Kriterien des § 34 BauGB.



# Nachverdichtung im Geltungsbereich Bebauungsplan

- Soll eine höhere bauliche Dichte ggü. den Festsetzungen erreicht werden, besteht die Möglichkeit über eine Bebauungsplanänderung das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu erhöhen oder ein Mindestmaß festzusetzen.
- Befinden sich z. B. Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, besteht die Möglichkeit über städtebauliche Gebote (Baugebot) eine entsprechende Bebauung zu erzwingen. Dies ist an hohe rechtliche Anforderungen gebunden.
- Über Fördermittel können finanzielle Anreize für Nachverdichtungsmaßnahmen geschaffen werden.



# Exemplarische Prüfung Bebauungsplan „Unterster Grund und die Waldwiese“

- Der Bebauungsplan „Unterster Grund und die Waldwiese“ trat am 17.02.1984 in Kraft.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen noch vereinzelt unbebaute Grundstücke. Die Bebauung bzw. Baulückenschließung könnte über die Information und Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer auf informellem Wege angestrebt werden. Über Baugebote könnte dies, mit den entsprechend hohen rechtlichen Anforderungen, ebenfalls erreicht werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung mit in der Regel zwei Vollgeschossen und der jeweilig festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl scheint bereits weitestgehend ausgeschöpft zu sein. Eine weitere Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung z. B. über die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses wäre bei einer Änderung des Bebauungsplans möglich, entspräche aber nicht dem vorherrschenden Ortsbild in Linter.



# Exemplarische Prüfung Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich

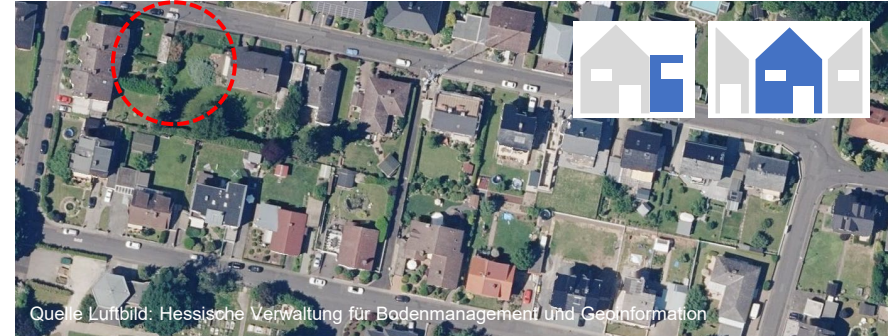
- Die Wohngebiete im Nordosten von Linter sind durch ein relativ homogenes städtebauliches Bild mit bis zu zwei Geschossen plus teilweise ausgebautem Dachgeschoss als Einzelhäusern in offener Bauweise geprägt. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach.
- Im unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem, was in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Potenziale in der Nachverdichtung bestehen insbesondere durch die Aufstockung von Gebäuden und den Ersatzneubau mit entsprechend höherer städtebaulicher Dichte.
- Zur Sicherung z. B. der Gestaltung wie der Dachform, die nicht Beurteilungskriterium des § 34 BauGB ist, wäre eine Gestaltungssatzung mit entsprechenden Regelungen möglich.
- Anreize können geschaffen werden durch Information / Beratung sowie Förderungen.



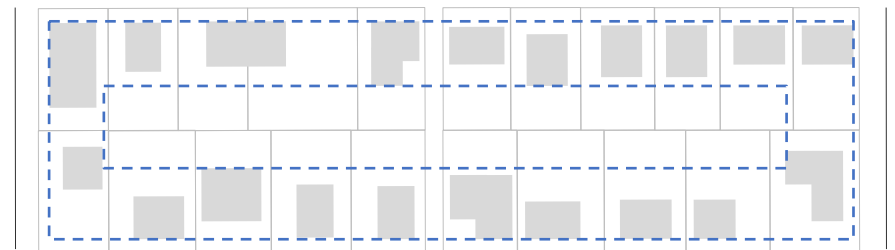
Beispiel zu Möglichkeiten der Aufstockung / des Ausbaus oder des Ersatzneubaus mit höherer städtebaulicher Dichte im Rahmen des § 34 BauGB

# Exemplarische Prüfung Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich

- Baulücken sowie stark untergenutzte Grundstücke sind im Nordosten von Linter nur untergeordnet vorhanden. Da insbesondere die Wohnnutzung vorherrscht, kann auch durch Umbau bzw. Umnutzungen kein neuer Wohnraum geschaffen werden.
- Durch Anbau oder Baulückenschließung bestehen vereinzelt weitere Nachverdichtungspotenziale.
- Um insbesondere die rückwärtigen Frei- und Grünbereiche zu sichern können in einfachen Bebauungsplänen Baugrenzen und damit überbaubare Grundstücksflächen definiert werden.
- In einfachen Bebauungsplänen wären ergänzend auch Festsetzungen z.B. zur maximalen Gebäudehöhe möglich, sowie durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften innerhalb des Bebauungsplans, oder ergänzen als Gestaltungssatzung, Vorgaben zu z.B. der Dachform oder der Gestaltung der Freiräume.



Beispiel zu Möglichkeiten der Baulückenschließung oder einem Anbau im Rahmen des § 34 BauGB



Schematische Darstellung zur Sicherung innenliegender Grünbereiche durch Baugrenzen bzw. Definition überbaubarer Grundstücksflächen

# Fazit

# Fazit

- Um den Verbrauch freier Landschaft und damit unversiegelter Flächen zum Schutz von Boden, Klima und Landschaft zu vermeiden, kommt der Nachverdichtung bzw. Innentwicklung in der Stadtentwicklung eine bedeutende Rolle zu.
- Zur Steuerung der Stadtentwicklung und damit der Nachverdichtung stehen verschiedene Instrumente wie Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen, Städtebauförderung, städtebauliche Gebote und Vorkaufsrechte sowie informelle Instrumente zur Verfügung.
- Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist eine Nachverdichtung in der Regel nur bis zu dem Maß der baulichen Nutzung möglich, die in der Umgebung bereits vorherrscht.
- Grundsätzlich ist eine strategische Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über Bebauungspläne möglich. Ergänzend können weitere Instrumente herangezogen werden, um z. B. finanzielle Anreize zur Umsetzung zu schaffen. Bebauungspläne geben in der Regel einen möglichen Rahmen zur Entwicklung vor, die tatsächliche Entwicklung innerhalb dieses Rahmens kann über weitere Instrumente gesichert werden.
- Über informelle Instrumente wie z. B. Konzepte können Ziele und Strategien entwickelt werden, die wiederum über formelle Instrumente umgesetzt und gesichert werden.
- Sollen für bestimmte Themen wie z. B. die Gestaltung von Gebäuden oder Freiflächen Vorgaben gemacht werden, besteht die Möglichkeit spezifische Themen über Satzungen zu regeln.
- Über die Wahl der jeweils passenden Instrumente ist immer im Einzelfall zu entscheiden.