

BAURECHT UND BAUTECHNIK (BuB)

Band 13

Herausgeber:

Günter Breitschaft

Prof. Dr. Wilhelm Dütz

Prof. Dr. Rupert Scholz

Prof. Dr. Hans-Jürgen Sonnenberger

Prof. Dr. Dieter Wilke

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen mit Wohnungsbau

Wirkungsanalyse eines
städtebaurechtlichen Instruments an
Beispielen aus den neuen Bundesländern

von

Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

3 503 07805 3

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2004
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO-Norm 9706

Druck: Hubert & Co, Göttingen

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung des Verfassers	5
Inhaltsverzeichnis	7
Einführung	11
Vorwort	15

1. TEIL GRUNDLAGEN

1. Grundlagen zur Anwendung der Entwicklungsmaßnahme in den neuen Ländern	19
1.1 Ausgangssituation und Handlungsbedarf	19
1.1.1 Eigentumsrechtliche Probleme	19
1.1.2 Altschulden	20
1.1.3 Vernachlässigte Altbaugebiete	20
1.1.4 Verbesserungsbedürftige Plattenbaugebiete	22
1.1.5 Geringer Anteil an Wohneigentum	23
1.1.6 Ungeordnete Baulandentwicklung mit spekulativen Tendenzen	24
1.2 Handlungsbedarf	24
1.2.1 Ordnen der Wohnbaulandentwicklung	25
1.2.2 Verbesserung des Wohnungsangebotes	27
1.2.3 Aufwertung der Wohnfunktion in den Stadtteilen	30
1.2.4 Kosten- und flächensparendes Bauen, Wohneigentum	32
1.3 Erkenntnisinteresse	33
1.4 Bedeutung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	36
1.4.1 Aufgabe und Trägerschaft	37
1.4.2 Inhalt und Verfahren	37
1.4.3 Städtebauliche Handlungsfelder	38
1.4.4 Anwendungsvoraussetzungen und Abgrenzung	40
1.4.5 Erfordernis des Instrumentes	47
1.5 Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	47
1.5.1 Gesamtübersicht	48
1.5.2 Entwicklungsmaßnahmen in den neuen Bundesländern	51
1.6 Grundlagen - Fazit	53

2. TEIL WIRKUNGSANALYSE STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

2.	Städtebauliche Ziele	63
2.1.	Analysierte Beispiele - Überblick	63
2.1.1	Entwicklungsmaßnahmen – Typologie	66
2.1.2	Übergeordnete Ziele	67
2.1.3	Gründe für die Einleitung	73
2.1.4	Übersicht der Nutzflächen	76
2.2	Entwicklungsmaßnahmen mit Wohnungsbau	79
2.2.1	Besondere Planungsziele – Fragestellung	82
2.2.2	Ergänzung der Wohnfunktion	83
2.2.3	Aufwertung der Wohnfunktion	89
2.2.4	Spezifische Wohnungsangebote	94
2.2.5	Kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Maßnahmen ...	99
2.2.6	Sonstige Planungsziele	105
2.3	Wohnungsbau - Stand der Realisierung	105
2.3.1	Wohnungsbau in festgelegten Entwicklungsbereichen	106
2.3.2	Wohnungsbau in Untersuchungsgebieten	111
2.4	Städtebauliche Ziele - Fazit	113
3.	Vorbereitung und Planung	119
3.1	Vorbereitung und Planung - Definition und Abgrenzung	119
3.1.1	Vorbereitende Untersuchungen	119
3.1.2	Bauleitplanung, städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	121
3.1.3	Sonstige Planungsbegriffe	123
3.1.4	Gebiete mit vorbereitenden Untersuchungen – Beispiele	123
3.2	Einleitung und Inhalte vorbereitender Untersuchungen	125
3.2.1	Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklungsbereiche	125
3.2.2	Inhalte und Ergebnisse vorbereitender Untersuchungen	130
3.2.3	Erhöhter Bedarf an Wohnstätten	133
3.2.3.1	Erhöhter Wohnraumbedarf	133
3.2.3.2	Wohnraumbedarf – gesamtstädtisch oder in einem Stadtteil	135
3.2.3.3	Quantitative und qualitative Merkmale des Wohnraumbedarfes	137
3.2.4	Beteiligung, Mitwirkung und Auskunftspflicht	138
3.2.4.1	Ergebnisse - Beteiligung und Mitwirkung	139
3.2.4.2	Ergebnisse - objekt- und personenbezogene Daten	141
3.2.5	Auswirkungen auf die Bodenwerte	143
3.2.6	Planungsinstrumente zur Sicherung der Ziele	147

3.2.6.1	Bebauungsplanung	148
3.2.6.2	Rahmenpläne und städtebauliche Konzepte	153
3.2.6.3	Wettbewerbe und Gutachterverfahren	157
3.2.7	Abwendung durch städtebauliche Verträge oder Grunderwerb	159
3.3	Vorbereitung und Planung - Fazit	163
4.	Flächenmanagement	167
4.1	Flächenmanagement – Definition und Abgrenzung	167
4.2	Mobilisierung von Wohnbauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	173
4.2.1	Sicherung entwicklungsunbeeinflusster Bodenwerte	173
4.2.1.1	Besondere Vorschriften für den Entwicklungsbereich	175
4.2.1.2	Grunderwerbspflicht	178
4.2.2	Beschleunigung der Baulandbereitstellung	180
4.2.2.1	Verfahrensdauer	181
4.2.2.2	Beschleunigungseffekte	185
4.2.3	Mobilisierung durch Grunderwerbspflicht	188
4.2.3.1	Die Anwendungspraxis im Überblick	189
4.2.3.2	Grundstücke mit vermögensrechtlichen Ansprüchen	192
4.2.3.3	Ehemalige GUS – Flächen	195
4.2.4	Sicherung der Planung durch Grunderwerbspflicht	198
4.2.4.1	Verpflichtungen der Eigentümer	199
4.2.4.2	Auswahl der Käufer	202
4.2.4.3	Besondere Verfahren zur Auswahl der Käufer	208
4.2.4.4	Bauverpflichtungen im Kaufvertrag	215
4.2.5	Finanzierung und Förderung	220
4.2.5.1	Einnahmen aus dem Bodenwertzuwachs	221
4.2.5.2	Städtebauförderung und weitere Finanzhilfen	224
4.2.6	Projektmanagement	226
4.3	Flächenmanagement - Fazit	230

3. TEIL ERGEBNISSE UND AUSBLICK

5.	Ergebnisse und Ausblick	245
-----------	--------------------------------------	------------

ANHANG

Verzeichnis der Abkürzungen	265
Verzeichnis der Abbildungen, Diagramme, Tafeln und Bildtafeln	266
Literaturverzeichnis	271
Fragebogen	277

Vorbemerkung des Verfassers

Die Wohnungsfrage war in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung von herausragender Bedeutung. Neben der notwendigen Sanierung von Altbauquartieren und der erforderlichen Nachbesserung in den Plattenbausiedlungen, gab es ebenfalls einen erheblichen Bedarf für neuen und innovativen Wohnungsbau. Unter den zahlreichen planungsrechtlichen Instrumenten, die den Gemeinden zur Lösung der Stadtentwicklungsaufgaben zur Verfügung stehen, nimmt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eine Sonderstellung ein. Dies begründete mein Interesse, im Rahmen einer Dissertation die Frage zu untersuchen, inwieweit das Instrument der Entwicklungsmaßnahme bei der Lösung des Wohnraumbedarfes und den damit verbundenen städtebaulichen Aufgaben wirksam und von Bedeutung war. Die als Wirkungsanalyse aufgebaute Untersuchung beruht auf der Auswertung von Beispielen aus den Ländern Sachsen, Thüringen und Brandenburg. Der vorliegenden Veröffentlichung liegen die Ergebnisse der genehmigten Dissertation zugrunde.

Die wissenschaftliche Arbeit war nur durch vielfach gewährte Unterstützung möglich. Dabei gilt mein Dank vor allem Frau Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Dipl.-Ing. Ingrid Krau, TU München, für die umfassende Betreuung und Begutachtung meiner Dissertation sowie Herrn MD Prof. Dr. Michael Krautzberger, Abteilungsleiter Bauwesen und Städtebau im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, für die wichtigen Hinweise zur Untersuchung sowie die zweite Begutachtung. Mein Dank gilt ebenso Herrn Prof. Dr.-Ing. Kurt Brey und Herrn Prof. Dipl.-Ing. Heiko Schellenberg, Dresden, für hilfreiche Ratschläge und Empfehlungen. Wesentlich zum Gelingen der Arbeit hat die freundliche Unterstützung durch die Länder, namentlich durch Frau Referatsleiterin Dipl.-Ing. R. Werneke, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Herrn Referatsleiter Dipl.-Ing. K. Ballheim, Thüringer Innenministerium sowie Herrn Referatsleiter Dr. Feist, Sächsisches Staatsministerium des Innern, beigetragen. Ebenso darf ich mich nochmals ganz herzlich bei allen Städten und Gemeinden sowie Entwicklungsträgern dafür bedanken, dass sie sich Zeit nahmen, meine Fragen zu beantworten und die lokalen Besonderheiten zu erläutern. Mein besonderer Dank gilt meiner Partnerin Christine Schweiger, die mir geholfen hat, den Text redaktionell abzuschließen.

Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch