

# Einführung Planungsrecht

## 2. Termin

22.06.2021

17 Uhr



# Übersicht der Termine

14. Juni

Raumordnung

Kommunale Bauleitplanung

Sicherungsinstrumente

**21. Juni**

**Informelle Konzepte**

**Besonderes Städtebaurecht**

28. Juni

Planungsrechtliche Zulässigkeit  
von Vorhaben

# Informelle Konzepte

- Allgemeines
- Informelle Planwerke
- Bindungswirkung
- Informelle Konzepte in Siegburg
- Michaelsbergkonzept
- Masterplan Haufeld

# Allgemeines

- „Informelle Konzepte“ = alle Planwerke, deren fachliche Inhalte, Darstellungsformen und Verfahrenswege rechtlich nicht vorgeschrieben sind
- Ziel: im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte beseitigen oder ausgleichen
- flexibel und problemorientiert einsetzbar
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Regel Bestandteil  
→ erleichtert Akzeptanz und spätere Umsetzung
- werden von der Gemeindevertretung als Planwerk beschlossen
- fester Bestandteil kommunaler Planungspraxis



# Informelle Planwerke

- Städtebauliches Entwicklungskonzept:
  - stimmt teilräumliche Planungen mit übergeordneten räumlichen Ebenen ab
  - beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte
  - ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz (soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Handlungsfelder)
  - interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verschiedenster Akteure
  - auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt
- Städtebaulicher Rahmenplan:
  - Konkretisierung von Festlegungen des Flächennutzungsplans auf Quartiersebene als Grundlage für verbindliche Bauleitplanung
  - differenziertes Handlungskonzept als
    - Wegweiser für Verwaltung
    - Informationsgrundlage für Bürger und Investoren
  - häufig in Verbindung mit städtebaulichen Wettbewerben

# Bindungswirkung

- **Abwägungsmaterial** (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
  - ... die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
- keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen eines informellen Konzeptes
- jedoch **kommunale Selbstbindung!**
- informelle Konzepte, Pläne und Studien dienen der Vorbereitung und fachlichen Ergänzung der Bauleitplanung



# Informelle Konzepte in Siegburg

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Wohnungspolitisches  
Handlungskonzept

Konzept für Barrierefreiheit im  
öffentlichen Raum

Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept (ISEK)

Städtebauliches Konzept Waldstraße

Verkehrskonzept

Dorfentwicklungskonzept

Gestaltungsleitfaden Innenstadt

Masterplan Haufeld

Masterplan Grün

Michaelsbergkonzept

# Informelle Konzepte in Siegburg

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Wohnungspolitisches  
Handlungskonzept

Konzept für Barrierefreiheit im  
öffentlichen Raum

Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept (ISEK)

Städtebauliches Konzept Waldstraße

Verkehrskonzept

Dorfentwicklungskonzept

Gestaltungsleitfaden Innenstadt

**Masterplan Haufeld**

Masterplan Grün

**Michaelsbergkonzept**



# Michaelsbergkonzept

- Gesamtkonzept für die Gestaltung des Michaelsbergs unter Berücksichtigung der Entwicklungen des Katholisch-Sozialen Instituts
- Ziel:
  - attraktive Gestaltung der öffentlichen Frei-, Grün- und Wegflächen
  - Stärkung der Aufenthaltsqualität und des städtischen Naherholungsraums
- dialogorientierter Planungsprozess:
  - vier Bürgerforen: Analyse der Ausgangssituation; Erkundung der Erwartungen, Vorstellungen und Wünsche der BürgerInnen
- Aufteilung der vielfältigen Maßnahmen in einzelne Bauabschnitte für Teilbereiche des Michaelsbergs
- Abstimmung verschiedener Fachaspekte (z.B. Vegetation, Geologie, Denkmalschutz, Erschließung, Nutzungen)



# Michaelsbergkonzept



— Kernbereich  
— Vernetzungsbereich

Quellen: Stadt Siegburg 2014: Integriertes Entwicklungskonzept Michaelsberg Siegburg. Abschlussdokumentation. Abgerufen von <https://siegburg.de/static/web/dokumente/michaelsbergkonzept-abschlussdokumentation.pdf> (zugriffen am 04.05.2021)

# Michaelsbergkonzept - Umsetzung



Quellen: Eigene Aufnahmen 2020

- Umsetzungsprozess ist im Gange – viele Maßnahmen wurde bereits umgesetzt, einige sind in der Bauphase oder stehen noch aus
- Aufnahme des Konzeptes ins ISEK → Fördermittel

# Masterplan Haufeld

- Strategien und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Haufelds
- Ziel:
  - Definition von adäquaten und nachhaltigen Nutzungen für die vorhandenen Flächen
  - städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Beteiligung von Anwohnern, Bürgern und Politik
- Aussagen zu den Themen Städtebau, Nutzungen, verkehrliche Erschließung, Grün- und Freiräume – Pläne, Texte, Abbildungen
- Grundlage für das weitere Vorgehen der Stadtverwaltung



# Masterplan Haufeld

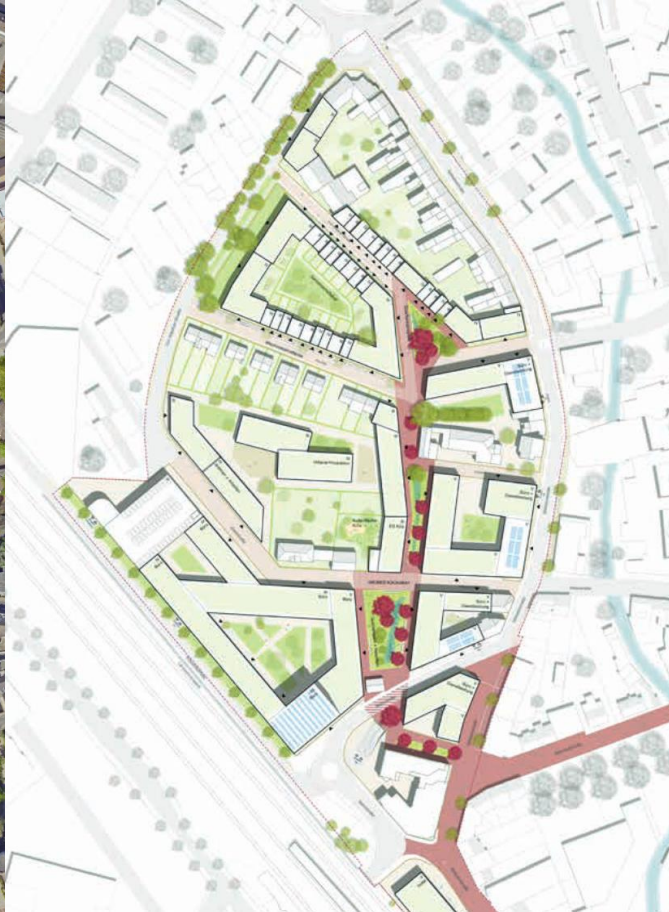


Quellen: Stadt Siegburg 2019: Siegburg Haufeld: Städtebaulicher Masterplan. Abgerufen von <https://siegburg.de/static/web/dokumente/masterplan-haufeld.pdf> (zugegriffen am 19.03.2021)

# Masterplan Haufeld – Umsetzung



Quelle: Stadt Siegburg 2021: Luftbild. Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am 19.03.2021)



Quelle: Stadt Siegburg 2019: Siegburg Haufeld: Städtebaulicher Masterplan. Abgerufen von <https://siegburg.de/static/web/dokumente/masterplan-haufeld.pdf> (zugegriffen am 19.03.2021)

Zur Umsetzung des Masterplans soll geprüft werden, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden kann

→ Sanierungsgebiet Haufeld –  
Vorbereitende Untersuchungen

# Besonderes Städtebaurecht

- Allgemeines
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Stadtumbau
- Soziale Stadt
- Erhaltungssatzung



# Allgemeines

Allgemeines Städtebaurecht  
**angebotsorientiert**

>

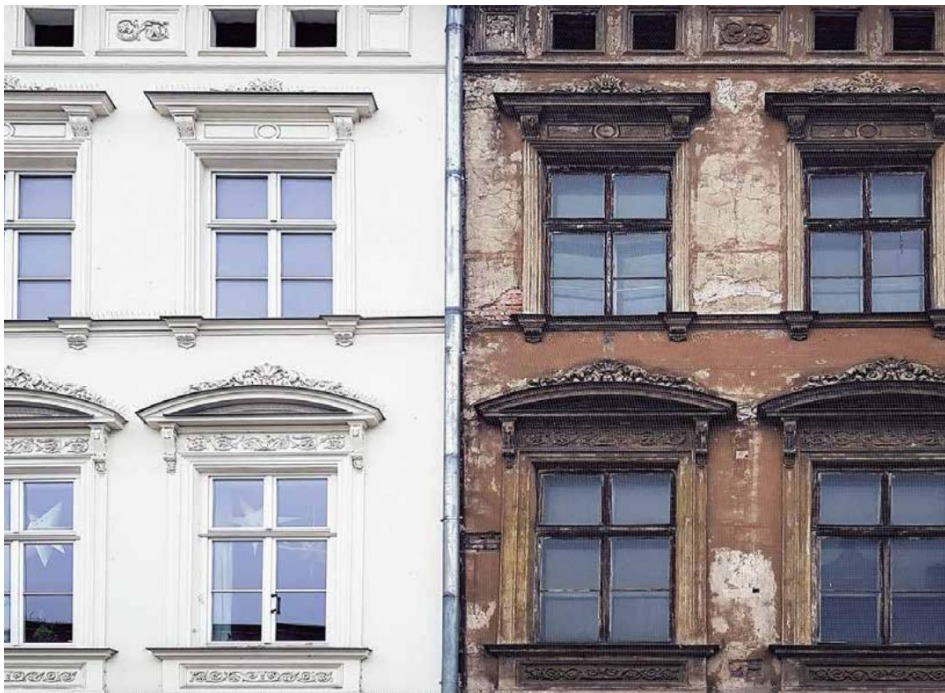
Besonderes Städtebaurecht  
**umsetzungsorientiert**

- Besonderes Städtebaurecht:
  - Fokus auf den städtebaulichen Bestand der Gemeinde
  - setzt qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf voraus („städtebauliche Missstände“)
  - erweitertes Instrumentarium und größere Steuerungs- bzw. Eingriffsmöglichkeiten
  - Städtebauförderung als wesentliche Finanzierungsquelle
  - häufig in Kombination mit informellen Instrumenten (Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne etc.)



# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Ziel: **Behebung städtebaulicher Missstände** (z.B. brachliegende Industrieanlagen, leerstehende bzw. mindergenutzte Gebäude, sanierungsbedürftige Bausubstanz)



## Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 3 BauGB):

- Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Sicherheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung
- Funktionsfähigkeit des Gebiets

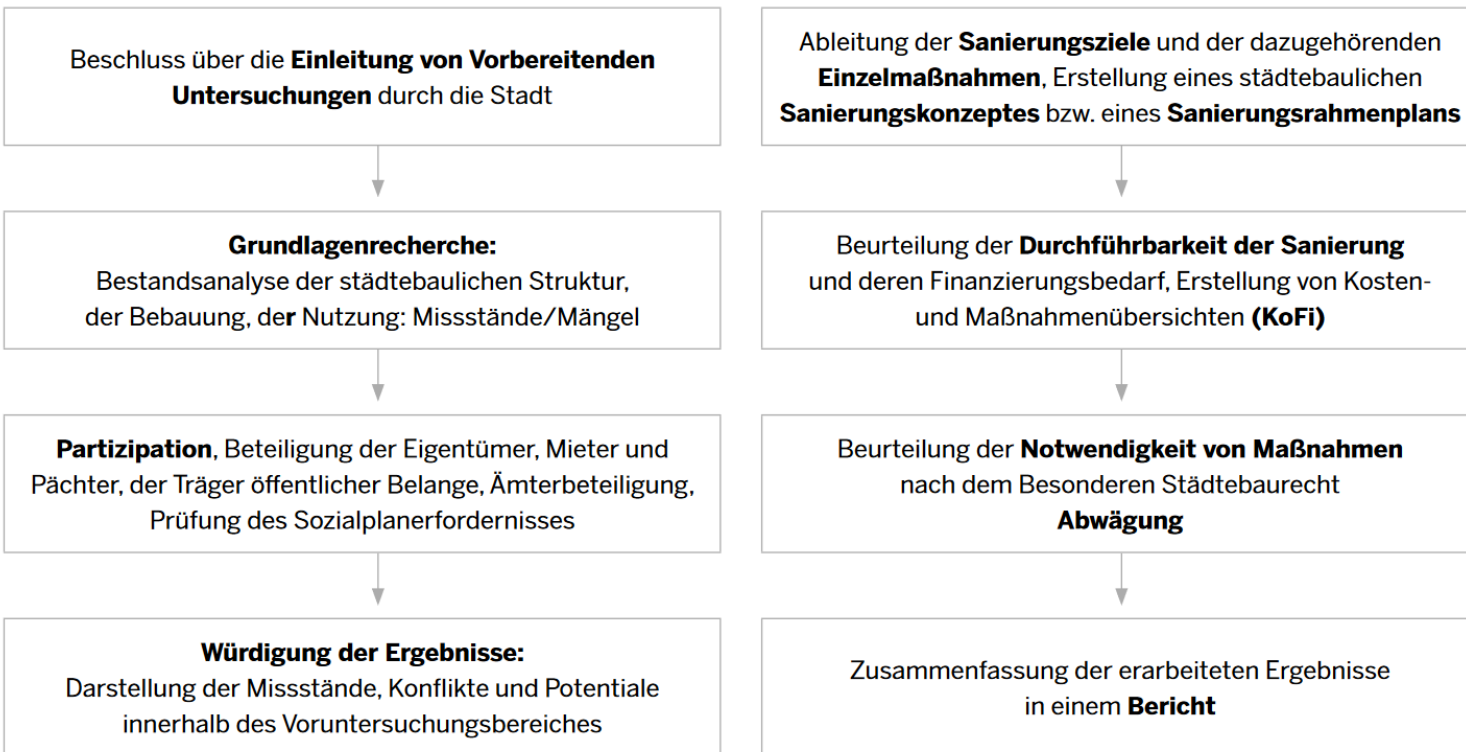
Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) 2019: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Arbeitshilfe. Abgerufen von <https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/St%C3%A4dtebauliche%20Sanierungsma%C3%9Fnahmen%20-%20Arbeitshilfe%20-.pdf> (zugriffen am 04.05.2021)

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Anwendungsvoraussetzungen (§ 136 BauGB):
  - Vorliegen städtebaulicher Missstände in einem Gebiet, die nur durch ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen gelöst werden können
  - einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen
- Verfahren (§§ 136-164 BauGB):
  - Vorbereitende Untersuchungen
  - Bestimmung der Sanierungsziele
  - Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung
  - Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen)
  - Abschluss der Sanierung

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Ablauf vorbereitender Untersuchungen



Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) 2019: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Arbeitshilfe. Abgerufen von <https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/St%C3%A4dtebauliche%20Sanierungsma%C3%9Fnahmen%20-%20Arbeitshilfe%20-.pdf> (zugriffen am 04.05.2021)

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Sanierungsziele (Beispiele):
  - Wiedernutzung von Industrie- und Gewerbebrachen mit umgebungsverträglichen Nutzungen
  - Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Ladenlokale, Geschäftsräume und Wohnungen
  - Ausweitung des Angebotssortiments im Einzelhandel
  - Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz an zeitgemäße Nutzeransprüche
  - Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung und Verbesserung des Wohnumfelds
  - Attraktive Fassadengestaltung
  - Schaffung von neuen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen
  - Aufwertung und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes
  - usw.

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen



Quellen: Stadt Siegburg 2021: Luftbild.  
Abgerufen von SIGIS (zugegriffen am  
19.03.2021);  
Stadt Siegburg 2019: Siegburg Haufeld:  
Städtebaulicher Masterplan. Abgerufen  
von  
[https://siegburg.de/static/web/dokume  
nte/masterplan-haufeld.pdf](https://siegburg.de/static/web/dokumente/masterplan-haufeld.pdf)  
(zugegriffen am 19.03.2021)

- Haufeld: Vorliegen städtebaulicher Missstände?
- 1. Schritt: vorbereitende Untersuchungen
- Masterplan als aussagekräftige Bestandsanalyse und Grundlage für die Festlegung von Sanierungszielen

# Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- Ziel: Zügige Mobilisierung von Grundstücken für eine am Allgemeinwohl orientierte **Entwicklung oder Neuordnung** von Ortsteilen und anderen Teilen des Gemeindegebiets
- Anwendungsvoraussetzungen (§ 165 BauGB):
  - Gebiet hat besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder für die angestrebte Entwicklung des Landesgebietes oder der Region
  - Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der Maßnahme, insbesondere
    - Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten
    - Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
    - Wiedernutzung brachliegender Flächen
  - Ziele und Zwecke der Maßnahme können durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden oder Eigentümer sind nicht bereit, ihre Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu veräußern
  - einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen und gewährleistet sein

# Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- Verfahren (§§ 165-171 BauGB):
  - Vorbereitende Untersuchungen
  - Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs durch Satzung
  - Aufstellung von Bebauungsplänen und Durchführung anderer Maßnahmen
  - Erwerb und Wiederveräußerung der Grundstücke
  - Abschluss der Entwicklungsmaßnahme
- Besonderheit enteignungsrechtliche Vorwirkung!
  - wenn freihändiger Erwerb der Grundstücke scheitert, kann die Gemeinde auf Grundlage der Entwicklungssatzung enteignen
  - starker Eingriff in Eigentumsrechte
  - aber auch hohe Anwendungsvoraussetzungen



# Stadtumbau

- Ziel: Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen **städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffenen Gebieten
- Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit, insbesondere
  - Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie an die allgemeinen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
  - Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt
  - Stärkung innerstädtischer Bereiche
  - Zuführung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen zu neuer Nutzung
  - Rückbau einer anderen Nutzung nicht zuführbarer baulicher Anlagen
  - Zuführung brachliegender oder freigelegter Flächen zu einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung
  - nachhaltige Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände

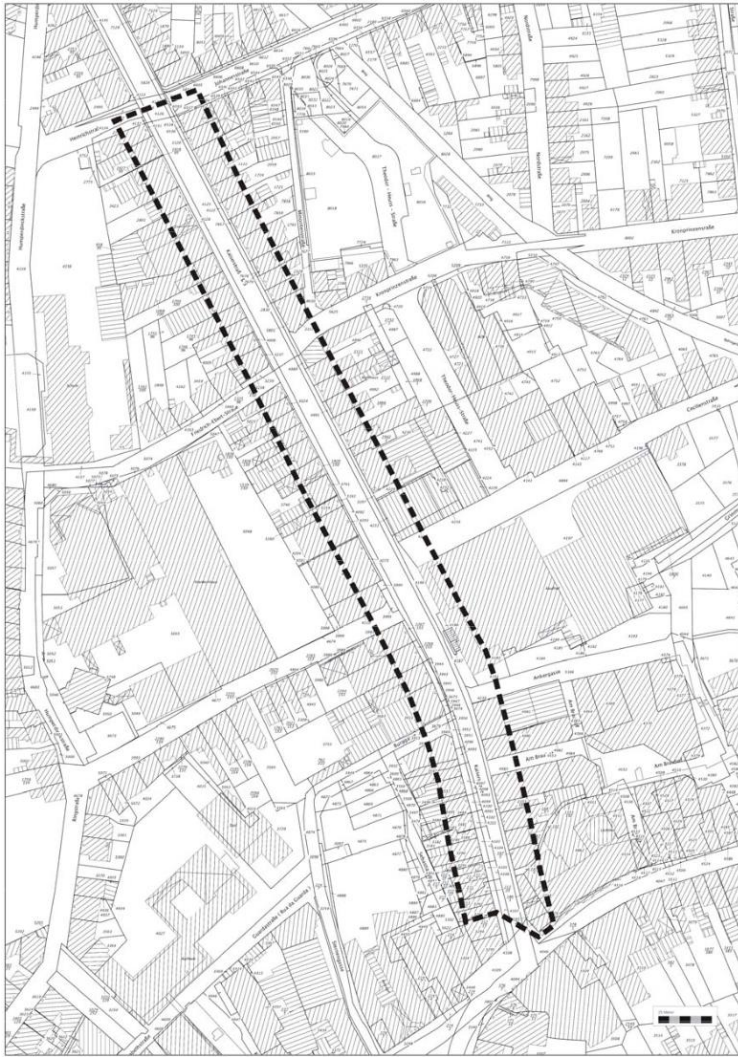


# Soziale Stadt

- Ziel: Stabilisierung und Aufwertung von **durch soziale Missstände benachteiligten** Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebietes mit besonderem Entwicklungsbedarf
- Soziale Missstände:
  - erhebliche Benachteiligung eines Gebietes auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen
- Besonderer Entwicklungsbedarf:
  - benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf



# Erhaltungssatzung



Erhaltungssatzung Untere Kaiserstraße

Anlage 2

- Ziel: Erhaltung und Bewahrung der **städtebaulichen Eigenart** eines Gebietes oder Erhaltung der **Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** („Milieuschutzsatzung“)
- Genehmigungsvorbehalt:
  - Rückbau, Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung
  - bei zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart erlassenen Satzungen auch bei Errichtungen baulicher Anlagen

Quelle: Stadt Siegburg 2007: Erhaltungssatzung Untere Kaiserstraße. Abgerufen von <https://www.o-sp.de/siegburg/plan?L1=45&pid=3316> (zugriffen am 19.03.2021)

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!



# Quellen

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft 2021: Deutschland: Planungssystem. Hannover. Abgerufen von <https://www.arl-net.de/de/commin/deutschland-germany/planungssystem> (zugegriffen am 19.03.2021)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 geändert worden ist

Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter (Hg.) 2019: Baugesetzbuch: Kommentar. 14. Auflage. München: C.H. BECK

Bezirksregierung Köln 2017: Regionalplanung. Köln. Abgerufen von [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/index.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/index.html) (zuletzt aktualisiert am 20.02.2017, zugegriffen am 22.03.2021)

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2020: Raumordnung und –entwicklung: Was ist das eigentlich? Berlin. Abgerufen von <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/grundlagen/was-ist-das/was-ist-das-node.html> (zugegriffen am 22.03.2021)

Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael (Hg.) 2020: Baugesetzbuch: Kommentar. 140 Ergänzungslieferung. München: C.H. BECK

Kuschnerus, Ulrich; Bishopink, Olaf; Arnold, Martin 2016: Das zulässige Bauvorhaben: Erläuterungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben. 7. Auflage. Bonn: vhw – Verlag Dienstleistung

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2021: Landesplanung. Düsseldorf. Abgerufen von <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> (zugegriffen am 22.03.2021)

Pfeffer, Gerd 2018: Bauplanungsrecht: Grundzüge des Rechts der Bauleitplanung und der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben. Skript. Ammerbuch

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist

Rabe, Klaus; Pauli, Felix; Wenzel, Gerhard 2014: Bau- und Planungsrecht. 7. Auflage. Stuttgart: Deutscher Gemeindeverlag

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 geändert worden ist

Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard; Zemke, Reinhold 2019: Städtebaurecht: Einführung und Handbuch. 6. Auflage. Stuttgart: Kohlhammer

Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael (Hg.) 2020: Beck'scher Online-Kommentar BauGB. 51. Auflage. München: C.H. BECK