

Dieterich/Farenholtz

# STÄDTEBAUFÖRDERUNGS- GESETZ FÜR DIE PRAXIS

Gesetzestext und systematische  
Darstellung des praktischen  
Verfahrensablaufs von Sanierungs-  
und Entwicklungsmaßnahmen

von Friedrich-Otto Blumers · Hartmut Dieterich · Gerd Eggstein · Christian  
Farenholtz · Manfred Hintzsche · German Holl · Hugo Neise · Sigrid Sommer

# INHALT

<b>Städtebauförderungsgesetz (Text)</b>	<b>1</b>	<b>VII. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>121</b>
<b>Erster Teil: Sanierungsmaßnahmen</b>		1. Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen	
<b>I. Einleitende Bemerkungen</b>	<b>34</b>	2. Vorarbeiten und Vorentscheidungen	
1. Sanierungskriterien		3. Verschiedene Möglichkeiten zur Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	122
2. Sanierungsmethoden		4. Durchführung durch Grunderwerb durch die Gemeinde	
3. Der Sanierungsbegriff des Städtebauförderungsgesetzes		5. Durchführung durch die Gemeinde bei Mitbeteiligung von Privateigentümern	129
4. Grundsätze für die Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz	36	6. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen durch ein Umlegungsverfahren	134
5. Die Stellung der Gemeinden bei der Sanierung	38	7. Durchführung mit einem Sanierungsträger	137
6. Allgemeine Verfahrensbestimmungen	39	8. Durchführung durch die Eigentümer	141
7. Einrichtung einer Sanierungsstelle	40	<b>VIII. Privatisierung</b>	<b>143</b>
<b>II. Problemfindung</b>	<b>41</b>	1. Vorbemerkungen	
1. Anstoß zu einer Sanierungsmaßnahme		2. Einschränkung der Veräußerungspflicht	
2. Erkennen der Probleme		3. Rechtsanspruch auf Privatisierung	145
3. Städtebauliche Mißstände = Sanierungskriterien		4. Rangfolge	
4. Interessenverband	42	5. Ersatzgrundstücke	146
5. Grobanalyse	43	6. Veräußerungsvertrag	
6. Beurteilung der Ergebnisse	44	7. Kaufpreis	
<b>III. Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>45</b>	<b>IX. Baumaßnahmen</b>	<b>148</b>
1. Vorbemerkungen		1. Charakteristische Merkmale von Baumaßnahmen bei Sanierungen	
2. Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen	47	2. Baurechtliche Verstöße bei abschnittsweiser Durchführung der Sanierung	
3. Bestandsaufnahme		<b>X. Abwicklung</b>	<b>150</b>
4. Feststellung der Mißstände	63	1. Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	
<b>IV. Planungsphase – Neuordnungskonzepte</b>	<b>64</b>	2. Aufhebung der förmlichen Festlegung	151
1. Vorbemerkungen		3. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge	153
2. Auftrag zur Rahmenplanung		4. Gesamtabrechnung	154
3. Städtebauliche Planvorstellungen	66	5. Abschluß der Sozialplanung	
4. Sozialplanung	67	<b>XI. Rechtsschutz</b>	<b>156</b>
5. Rechtsmodelle für die Neuordnung	71	1. Rechtsmittel der Grundstückseigentümer	
6. Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit	78	2. Rechtsschutz der Mieter, Pächter und sonstigen Drittberechtigten	163
7. Entscheidung: Sanierung erforderlich und möglich	92	3. Rechtsmittel der Gemeinden	164
8. Vorbereitende Planung	95	4. Rechtsmittel der Bedarfsträger	165
9. Planung	96	5. Rechtsmittel der Sanierungsträger	
<b>V. Förmliche Festlegung</b>	<b>98</b>	<b>Zweiter Teil: Entwicklungsmaßnahmen</b>	
1. Voraussetzungen		<b>I. Einleitende Bemerkungen</b>	<b>168</b>
2. Verfahren	100	1. Der Begriff der Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz	
3. Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung	103	2. Allgemeine Grundsätze und allgemeine Verfahrensbestimmungen für Entwicklungsmaßnahmen	169
4. Sozialplan	111	3. Die Stellung der Gemeinden bei der Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen	170
<b>VI. Bebauungsplanverfahren</b>	<b>114</b>	<b>II. Vorüberlegungen</b>	<b>171</b>
1. Vorbemerkungen		1. Initiative zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme	
2. Erörterung mit den Beteiligten		2. Grobanalyse	172
3. Bebauungsplanentwurf	115		
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht	116		
5. Abstimmung der Finanzierung mit den Trägern öffentlicher Belange			
6. Der Bebauungsplan			
7. Ersatz- und Ergänzungsgebiete	117		
8. Bei abzubrechenden Gebäuden: Benachrichtigung der Beteiligten	120		

III. Vorbereitende Untersuchungen	174	2. Erhebung von Ausgleichsbeträgen und Gesamtabrechnung	
1. Zuständigkeit		3. Fortführung des Sozialplans	203
2. Notwendigkeit vorbereitender Untersuchungen	175	XI. Rechtsschutz	204
3. Voruntersuchungen		1. Rechtsschutz bei der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs	
4. Entwicklungskonzepte	183	2. Rechtsmittel gegen die Übertragung der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme	
5. Beteiligung der Öffentlichkeit	188	3. Rechtsmittel gegen die Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich	
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		4. Rechtsmittel gegen die förmliche Festlegung von im Zusammenhang bebauten Gebieten	205
IV. Förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs	190	5. Rechtsmittel gegen die Verpflichtung zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers	
1. Voraussetzungen		6. Rechtsschutz bei Ausübung des Vorkaufs- und Grunderwerbsrechts zugunsten des Entwicklungsträgers	
2. Abgrenzung des Entwicklungsbereichs	191	7. Rechtsschutz bei Auseinandersetzung des Treuhandvermögens	
3. Verfahren	192	8. Rechtsschutz bei Verleihung der Rechtsfähigkeit an eine Entwicklungsgemeinschaft	
4. Zuständigkeit zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme		Musterverträge zwischen Gemeinde und Sanierungsträger	207
5. Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung		Abkürzungen	229
6. Sozialplan	193	Literatur	231
V. Grunderwerb	194	Sachregister	235
1. Vorbemerkungen		Falttafeln:	
2. Grunderwerb durch die Gemeinde		Sanierung – Ablaufschema nach dem Städtebauförderungsgesetz	
3. Möglichkeiten des Grunderwerbs		Entwicklungsmaßnahme – Ablaufschema nach dem Städtebauförderungsgesetz	
4. Verhandlungen mit den Grundeigentümern			
5. Grunderwerb im einzelnen	195		
VI. Planung und Bebauungsplanverfahren	197		
1. Städtebauliche Planung			
2. Bebauungsplanverfahren			
3. Sozialplanung	198		
VII. Erschließung	199		
VIII. Privatisierung	200		
IX. Baumaßnahmen	201		
X. Abwicklung	202		
1. Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich			