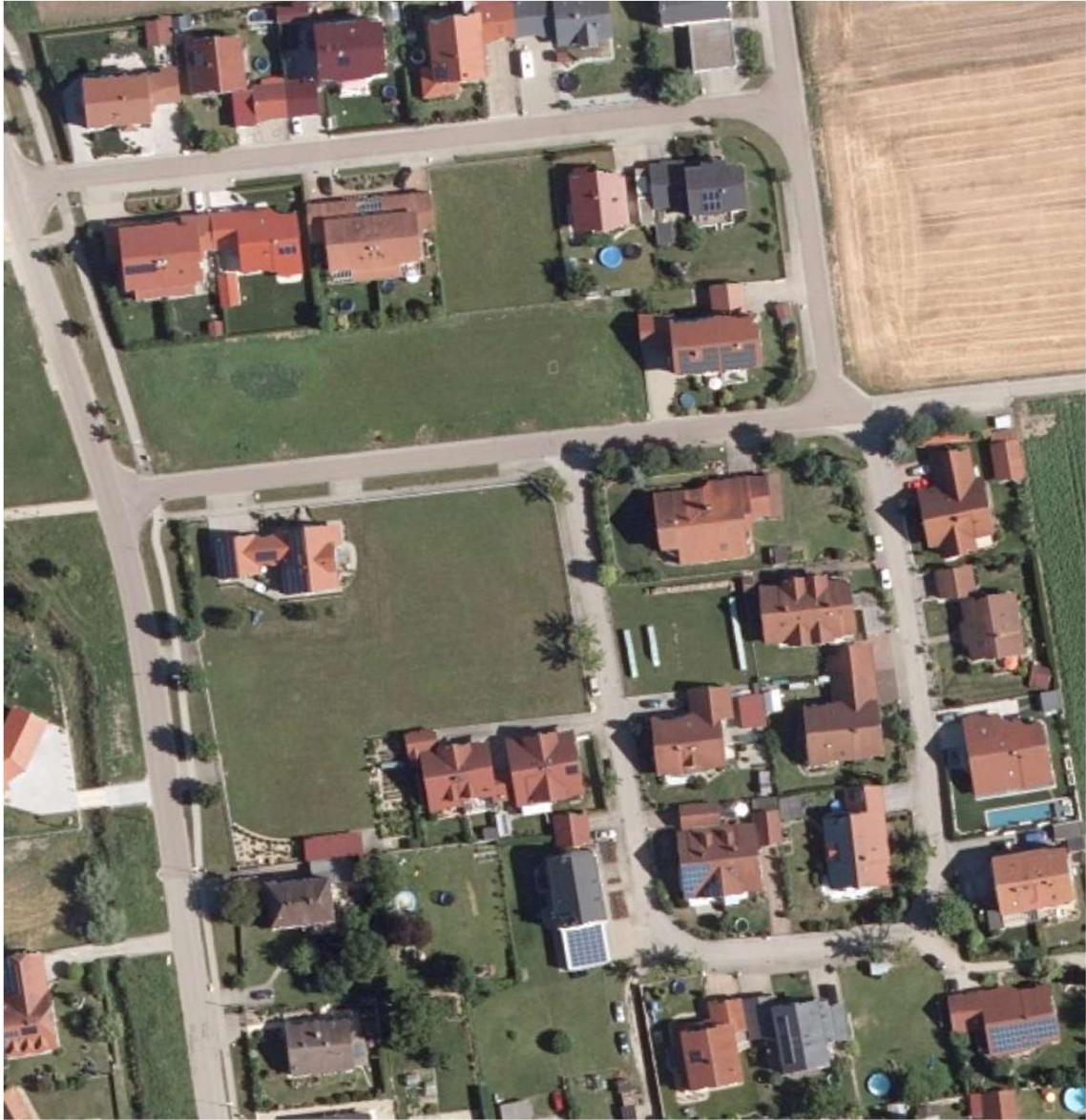


Matthias Simon

Innenentwicklung – Grundsatzbeschlüsse als Basis eines ganzheitlichen Vorgehens





Zeitz – eine Stadt sucht ihre Zukunft

🔊 Vorles

Der Kampf gegen den Leerstand

Einst eine blühende Residenzstadt, stehen in Zeitz mittlerweile viele Häuser leer und verfallen. Wieso Hauseigentümer die Sanierung scheuen und was die Zeitzer tun, um ihre Stadt lebenswerter zu machen.

Zeitz war mal eine blühende Residenzstadt. Das Schloss und viele herrschaftliche Gebäude zeugen von der stolzen Geschichte. Auch in der Industrialisierung bekam die Stadt ein großes Stück vom wirtschaftlichen Kuchen ab. Doch das ist Vergangenheit. Nach der Wende verlor die Stadt im äußersten Süden Sachsen-Anhalts die Hälfte ihrer Einwohner. Heute stehen viele Häuser leer und verfallen zusehends.

Die Rahnestraße in der Altstadt ist das beste Beispiel. Viele Gebäude in der Straße deuten noch ihre damalige Pracht an. So das Geburtshaus des einem renommierten Zeitzer Architekten Otto Baensch – dem Erbauer des Nord-Ostsee-Kanals. Einige Häuser weiter steht das ehemalige Stadttheater, das später auch ein Kino beherbergte.



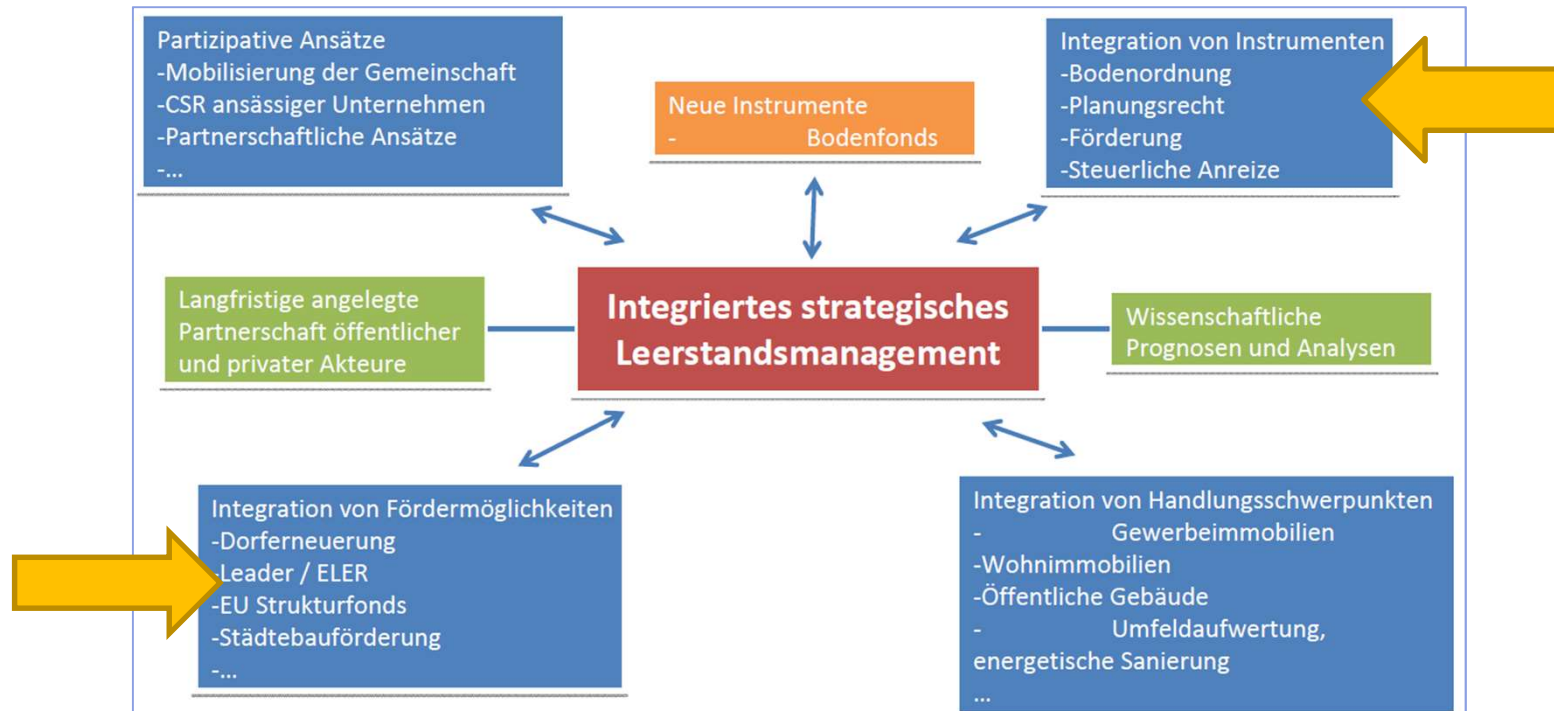
In der Rahnestraße stehen zwei Drittel der Häuser leer.

Bildrechte: MITTELDEUTSCHER RUNDFUNK


Problemstellungen - § 1a Abs. 2 BauGB

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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind **in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen**. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; **dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.**

Integrierte Strategie



Nach Prof. Dr. Manfred Miosga, Professur für Stadt- und Regionalentwicklung der Universität Bayreuth

 = städtebaurechtliche und förderrechtliche Instrumente

Strategie

- **Instrumentenbündel!** (Einsatz des gebotenen Mittels zur richtigen Zeit;
Grundsatzbeschluss)

Einzelinstrumente (baurechtliche)

- Vorrang der Innenentwicklung ernstnehmen (Grundsatzbeschluss)**
- Kommunales Flächenmanagement, Baulückenkataster**
- Rückkaufsangebote**
- Bauleitplanung nur nach Zwischenerwerb oder Zielbindung (Baupflicht)**
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB**
- Satzungsorkaufsrecht nach § 25 BauGB**
- Aufhebung von Bebauungsplänen**
- Änderung von Flächennutzungsplänen**
- Bestandsüberplanung**
- Baugebot**

Merkblatt der Verwaltung für Ländliche Entwicklung

Förderinitiative „Innen statt Außen“ Informationen für Kommunen

1. Was wird gefördert?

Modernisierung, Instandsetzung, ggf. Abbruch leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude innerorts und damit zusammenhängend die Aufwertung von Innerortslagen.

Gefördert werden können die **Ausgaben für**

- Planung, Konzepte, Beratung, Vitalitätscheck,
- Gebäudeerwerb,
- Gebäudeinstandsetzung/-modernisierung/-umbau,
- Abbruch,
- Wiederbebauung bzw. Gestaltung der freiwerdenden Flächen.

2. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

• Selbstbindung der Gemeinde

Die Gemeinde muss sich mit Beschluss verpflichten, vorrangig auf die **Innenentwicklung** zu setzen. Mögliche Inhalte des Selbstbindungsbeschlusses sind z. B.:

- Vorrangige Nutzung von innerörtlichen Brachflächen und Gebäudeleerständen,
- Verzicht auf Neuausweisung von Bauflächen,
- Rücknahme von Bauflächen im Flächennutzungsplan.

• (Einleitung einer) Dorferneuerung

Die Förderung ist nur im Rahmen einer laufenden bzw. neuen Dorferneuerung möglich.

• Antragsteller / Zuwendungsempfänger

sind **ausschließlich** bayerische Kommunen.

• Ein Konzept / eine Planung

für die künftige Nutzung des Gebäudes bzw. der Flächen, die bei einem Abbruch frei werden.

Sind Maßnahmen nicht aus einem Dorferneuerungsplan, einem Gemeindeentwicklungskonzept oder einem ähnlichen Konzept ableitbar, sind die Zielvorstellungen bzw. beabsichtigten Entwicklungen in geeigneter Weise darzulegen.

3. Wie hoch ist die Förderung?

Für die oben beschriebenen Maßnahmen können die Kommunen einen **Förderbonus von 20 Prozentpunkten** auf den aktuellen, individuellen Fördersatz der jeweiligen Kommune erhalten. Der Fördersatz kann jedoch auf **höchstens 80 %** erhöht werden.

Bei Kommunen, die von einer **negativen demographischen Entwicklung besonders betroffen** und zudem besonders **finanzschwach** sind, kann der Fördersatz um **weitere 10 Prozentpunkte**, auf bis zu **höchstens 90 %** angehoben werden.

4. Was ist noch zu beachten?

Der Abbruch von Gebäuden, die unter **Denkmalschutz** stehen, ist **nicht zuwendungsfähig**.

5. Förderung von Maßnahmen privater Bauherren

Private Bauherren können bei der Modernisierung und der Instandsetzung leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude innerhalb des Fördergebiets der jeweiligen Dorferneuerung zu den Höchstsätzen für Privatmaßnahmen (gemäß Anlage DorfR Nr. 2.11) gefördert werden.

Grundsatzbeschluss

- Ein Grundsatzbeschluss ist Selbstbindungsbeschluss des zuständigen Beschlussgremiums Gemeinderat, mit dem für einen bestimmten kommunalen Politikbereich ein *commitment* des Gemeinderats bzgl. einer zukünftigen Handlungsweise hergestellt wird. Die Diskussion muss dann nicht bei jedem Einzelfall von neuem beginnen.
- Ein Grundsatzbeschluss ist keine Satzung sondern ein einfacher Gemeinderatsbeschluss.
- Ein Grundsatzbeschluss kann durch anders lautenden Gemeinderatsbeschluss wieder aufgehoben oder verändert werden.
- Ein Grundsatzbeschluss ist:
 - Verlässlichkeitsgrundlage
 - Gleichbehandlungsgrundlage
 - Schafft Transparenz
 - Schafft Effizienz und Beschleunigung

Grundsatzbeschluss

- Wir kennen Grundsatzbeschlüsse u.a.
 - zur Baulandentwicklung
 - zur Sozialgerechten Bodennutzung
 - zum Klima
 - zum Fairtradeinkauf
 - zur Innenentwicklung

- Mit Blick auf die Innenentwicklung ist dabei festzustellen, dass entsprechende Grundsatzbeschlüsse weitestgehend auf ohnehin bestehende Regelungen abstellen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Grundsatzbeschluss

- Ein entsprechendes Muster erscheint in unserer Zeitschrift (Bayerischer Gemeindetag) 1/2020, die für Sie im Anschluss an diese Tagung online gestellt wird.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!