

M 7 Umfeldplanung (UFP): Klimaneutrale Stadtentwicklung

MASTER E2D - ENERGIE EFFIZIENZ DESIGN

SOMMERSEMESTER 2023

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND BAUPLANERISCHE RECHTSGRUNDLAGEN
(07.12.2023)

Ablaufplan und Veranstaltungsinhalte

(Donnerstag, 14:00-17:10, Raum C3.20)

Termin		Vorlesungsinhalte und Übungen
A	05.10.2023	Einführung in die Veranstaltung (mit Stadtspaziergang)
B	12.10.2023	Grundlagen der Raumplanung
	19.10.2023	Kurzexkursion Strehle-Areal Günzburg (<i>Landesgartenschau 2028</i>)
	26.10.2023	Stadtclima und Klimaanpassung
	02.11.2023	Klimaneutrale Stadtentwicklung
	09.11.2023	Gesundheitsförderung und die „just transition“
	16.11.2023	Praxisbeispiel Bürgerwissenschaften: Schulwege zur „Klimaschule“
	23.11.2023	Kurzexkursion Strehle-Areal Günzburg (<i>Landesgartenschau 2028</i>)
	30.11.2023	Kurzexkursion „Mobilitätskonzept für die Klimaschule Weißenburg“
	07.12.2023	Bauordnungsrechtliche Grundlagen und bauplanerische Rechtsgrundlagen I
	14.12.2023	Bauordnungsrechtliche Grundlagen und bauplanerische Rechtsgrundlagen II + Planungs- und Beteiligungsverfahren
C	21.12.2023	Digitale Transformation und SmartCity-Konzepte Prüfungsvorbereitung
C	11.01.2024	Standortplanung mit GIS: Ergebnisauswertung der Mobilitätserhebung vom 30.11. ff.

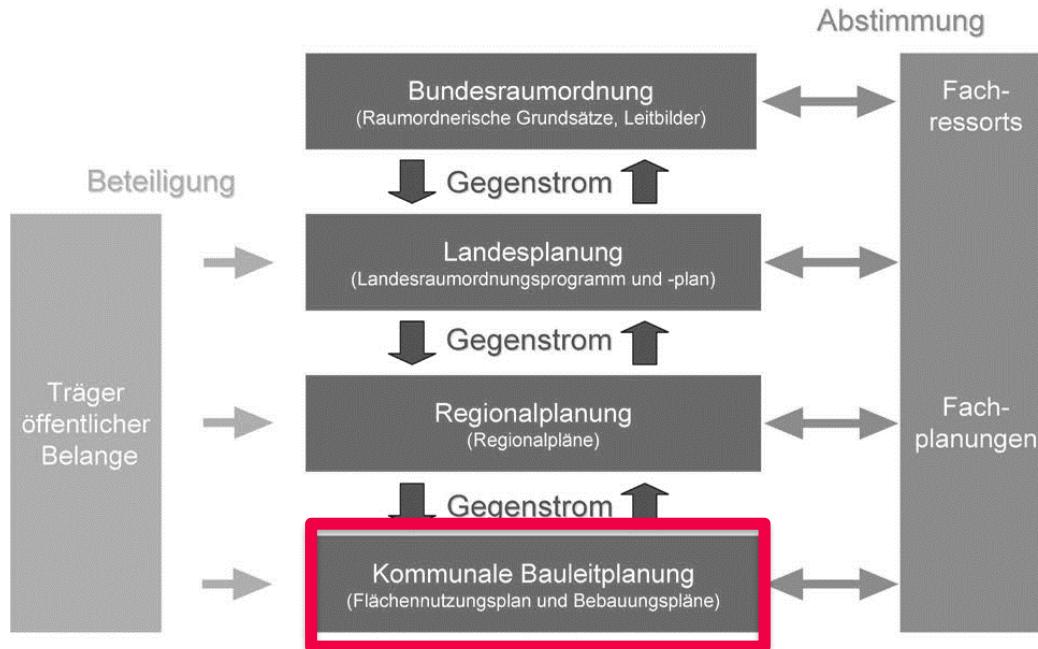
- > Bauordnungsrechtliche Grundlagen und bauplanerische Rechtsgrundlagen I
 - Einführung und Einordnung
 - Kommunale Bauleitplanung



<https://www.vogelwarte.ch/de/atlas/focus/ausdehnung-des-siedlungsraums-hat-folgen-fuer-kulturlandvoegel>

Kommunale Planungshoheit im Gegenstromprinzip

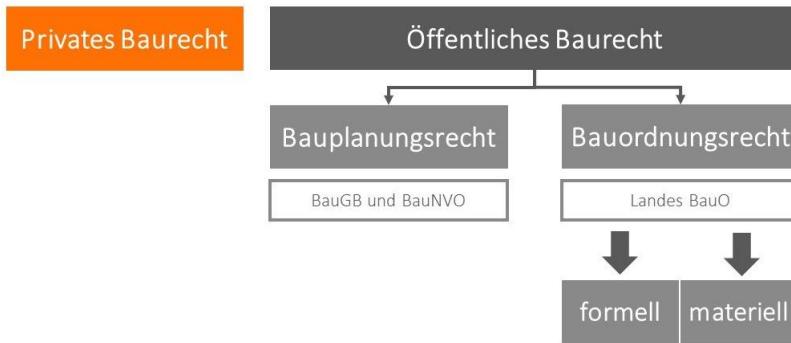
siehe auch Foliensatz „Grundlagen der Raumplanung“



<https://www.arl-net.de/de/commun/deutschland-germany/12-die-grundprinzipien-des-planungssystems> (3.10.2022)

Gliederung und Zuständigkeiten im Baurecht

Bauleitplanung in Deutschland



Gesetzgebungskompetenzen



Baurecht im Gegenstromprinzip: Bundesrat kippt die Straßenverkehrsnovelle

START > MOBILITÄT > „DIE MOBILITÄTSWENDE AUF EIS GELEGT“



Mobilität

„Die Mobilitätswende auf Eis gelegt“

Im Bundesrat scheitert eine geplante Novelle des Straßenverkehrsrechts. Die Städte bangen um das Gelingen der Mobilitätswende vor Ort.

<https://www.stadtvonmorgen.de/mobilitaet/die-mobilitaetswende-auf-eis-gelegt-11077/> (7.12.2023)



Leseansicht umschalten (F9)



Start > Presse > Pressemeldungen

Reform Straßenverkehrsgesetz · 24.11.2023

Verkehrswende vor Ort wird ausgebremst

Städtetags-Hauptgeschäftsführer Helmut Dedy zum Scheitern des Straßenverkehrsgesetzes im Bundesrat



Verkehrswende und Mobilität

https://www.staedtetag.de/presse/pressemeldungen/2023/st_rassenverkehrsgesetz-scheitert-im-bundesrat-verkehrswende-vor-ort-wird-ausgebremst (7.12.2023)

Bausteine des privaten Baurechts

- > Regelt zivilrechtliche Rechtsbeziehungen über das Baugeschehen, die Nutzung des Eigentums an Grund und Boden und in welchen Grenzen ein Grundstück privaten Dritten gegenüber baulich genutzt werden darf
- > Rechtsgrundlagen sind insbesondere Vorschriften des BGB, das Nachbarrechtsgesetz (NRG) sowie die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB).
- > Dem privaten Baurecht liegt der aus § 903 BGB folgende Grundsatz der bürgerlich-rechtlichen Baufreiheit zugrunde.
- > Dieser Grundsatz wird wiederum durch das bürgerliche Recht begrenzt, wie z.B. durch §§ 226, 906, 907, 909 BGB. Eine weitere Grenze enthält das Landesprivatrecht, namentlich das NRG.

Bausteine des öffentlichen Baurechts

- > Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die Zulässigkeit und die Grenzen, die Ordnung und die Förderung der baulichen Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung, bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung baulicher Anlagen, betreffen
- > Unterteilt sich in das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie die sonstigen baurechtsrelevanten Vorschriften.
- > Ausgleich zweier häufig widerstreitender Interessen: der durch Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Baufreiheit des Bauherrn und des Grundstückseigentümers (s. Rn. 20 ff.) und dem Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sinnvollen Nutzung des nur beschränkt vorhandenen Baugeländes
- > Die baurechtlichen Normen dienen dem Ausgleich zwischen der Privatnützigkeit gemäß Art. 14 Abs. 1 GG und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG.
- > Der Bauherr hat ein Interesse an einer möglichst uneingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks, wohingegen die Allgemeinheit daran interessiert ist, dass hinreichend unbebauter Raum z.B. für Erholungszwecke, Verkehrsanlagen oder Wasser- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden ist

Das Bauplanungsrecht

- > Gegenstand ist das „Einfügen eines Vorhabens in die Umgebung“. Dem Bauplanungsrecht kommt die Aufgabe zu, die rechtliche Qualität des Bodens und seine Nutzbarkeit festzulegen
- > Bauplanungsrechtliche Normen regeln die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke, insbesondere durch Pläne, die die Rechtsqualität des Bodens festlegen
- > Gekennzeichnet ist das Bauplanungsrecht durch seine Flächenbezogenheit. Die einzelnen Bauvorhaben werden in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang gesehen
- > Die wesentlichen Regelungen des Bauplanungsrechts sind das Recht der Bauleitplanung (§§ 1–13b BauGB), die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14–28 BauGB) und die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung (§§ 29–38 BauGB)
- > Die Baunutzungsverordnung BauNVO enthält die maßgeblichen Bestimmungen über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen.

Das Bauordnungsrecht

- > Normiert Anforderungen in baugestalterischer, baukonstruktiver und bauwirtschaftlicher Hinsicht und regelt die Ordnung des Bauvorgangs, die Unterhaltung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie die Verhinderung bzw. Bekämpfung der von ihnen ausgehenden Gefahren
- > Das Bauordnungsrecht ist durch seine **Objektbezogenheit** gekennzeichnet
- > Im Bauordnungsrecht ist zwischen formellem und materiellem Bauordnungsrecht zu unterscheiden:
 - Das **formelle Bauordnungsrecht** betrifft die Grundlagen für das bauaufsichtliche Verfahren.
 - Das **materielle Bauordnungsrecht** enthält Regelungen im Hinblick auf die Errichtung, Erhaltung, Änderung, Nutzung und den Abbruch baulicher Anlagen. Es normiert die Anforderungen an einzelne bauliche Anlagen und dient primär Zielen der Gefahrenabwehr und ist daher ein Teil des Gefahrenabwehrrechts.

Verhältnis von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- > Bauplanungs- und Bauordnungsrecht lassen sich theoretisch klar voneinander trennen. Praktisch lässt sich diese Trennung jedoch nicht immer durchführen, da Überschneidungen unvermeidbar sind.
- > Der Zusammenhang zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zeigt sich z.B. im Hinblick auf den Abstand von Gebäuden. So finden sich Regelungen zum Abstand von Gebäuden sowohl im Bauplanungsrecht sowie im Bauordnungsrecht durch das Abstandsflächenrecht (§ 5, 6 LBO).
- > Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sind sowohl materiell-rechtlich wie auch verfahrensrechtlich miteinander verknüpft.
- > Die Verzahnung zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zeigt sich auch bei der Erteilung einer Baugenehmigung. Zu den von der Baurechtsbehörde gemäß § 58 Abs. 1 S. 1 LBO zu prüfenden Vorschriften zählen die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des BauGB und der BauNVO sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBO.

Videoteaser: Beispiel eines konkreten Planungsfalls

- > <https://www.youtube.com/watch?v=YR1BWXlvj-s>
- > Welche planungsrechtlichen Begriffe und Verfahren werden angesprochen?
- > Welches bauordnungsrechtliche Kriterium ist ausschlaggebend für die Begründung?
- > Evtl. fällt Ihnen weiteres auf: Was wird nicht angesprochen?

Aufgaben der kommunalen Bauleitplanung?

- > Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die *bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke* in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB)
- > Bauleitplanung ist damit kommunale Bodennutzungsplanung
- > Sie ist im Planungssystem der Raumordnung *untergeordnet*
 - Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- > Die Bauleitplanung wird im *Baugesetzbuch* (BauGB) geregelt
- > Weitere wichtige Rechtsvorschriften sind ...
 - die *Baunutzungsverordnung* (BauNVO), welche die Art und Intensität der Bodennutzung für Typen von bebauten Gebieten vorgibt
 - die Baunutzungs- und *Planzeichenverordnung* (PlanzV), welche die in Bauleitplänen zu benutzenden Planzeichen regelt

Geschichtlicher Hintergrund I

- > 1954: Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts zur Zuständigkeit von Bund, Ländern und Gemeinden in der Raumordnung und im Baurecht
 - Bundesbaugesetz: Regelungen zu städtebauliche Planung ihre Verfahren (inkl. Bodenordnung, Grenzregelung, Enteignung und Erschließung („Zulässigkeit des Bauens“))
 - Bauordnungsrecht und (technische) Baustandards: Zuständigkeit bei den Bundesländern
- > 1960: Bundesbaugesetzbuch mit Zuschnitt auf wachstumsorientierte städtebauliche Entwicklung
- > 1971: Städtebauförderungsgesetz: Bedeutungszuwachs des städtebaulichen Bestands
 - Stadtsanierung und Stadterneuerung mit Vorschriften zur Finanzierung
 - Aufwertung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, abbruchreifer Bausubstanz und urbaner Funktionen
- > 1976: Frühzeitige und intensivere Beteiligung der Bürgerschaft am Planungsgeschehen
- > 1979: Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht
- > 1986: Bundesbaugesetz + Städtebauförderungsgesetz = Baugesetzbuch BauGB

Geschichtlicher Hintergrund II

- > 1992: UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (Rio de Janeiro) führt zu planungsrechtlichen Leitprinzipien nachhaltiger Entwicklung (ökonomische Effizienz, ökologische Tragfähigkeit, soziale Gerechtigkeit)
- > 1998: neue Akzente für Stadtökologie, Umweltschutz und Umweltvorsorge (z.B. mittels Brachflächenrecycling, behutsamer Stadterneuerung, Wiederbelebung der Innenstädte)
- > 2004: Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien mit Integration der Umweltprüfung in das Planungsrecht
- > 2011: „Klimaschutznovelle“: Stärkung von Abwägungsbelangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen
- > 2015: Flüchtlingsunterbringungsgesetz für unbürokratische Zulassung von Unterbringungseinrichtungen
- > 2019: Baulandkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“
- > 2020: Einführung kontaktloses Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen
- > 2021: Baulandmobilisierungsgesetz

Umweltschutz als Aufgabe der Bauleitplanung

- > Die Bauleitplanung soll eine *nachhaltige städtebauliche Entwicklung* gewährleisten und eine *menschenwürdige Umwelt* sowie die *natürlichen Lebensgrundlagen* sichern

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende **sozial-gerechte Bodennutzung** gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt** zu sichern und die **natürlichen Lebensgrundlagen** zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Aufgabe der Bauleitplanung

- > Das Baugesetzbuch sieht zwei Arten von Bauleitplänen vor:
 - der *Flächennutzungsplan* (FNP oder F-Plan) wird für das *gesamte Gemeindegebiet* (vorbereitende Bauleitplanung)
 - der *Bebauungsplan* (B-Plan) wird für *Teilgebiete* der Gemeinde aufgestellt (verbindliche Bauleitplanung)
- > B-Pläne sind grundsätzlich aus dem F-Plan zu entwickeln, d.h. ein B-Plan darf Darstellungen eines F-Plans nicht widersprechen
- > Bei städtebaulichen Vorhaben, die dem gültigen F-Plan widersprechen, muss der F-Plan geändert werden

Ein Projekt und zwei Pläne ...

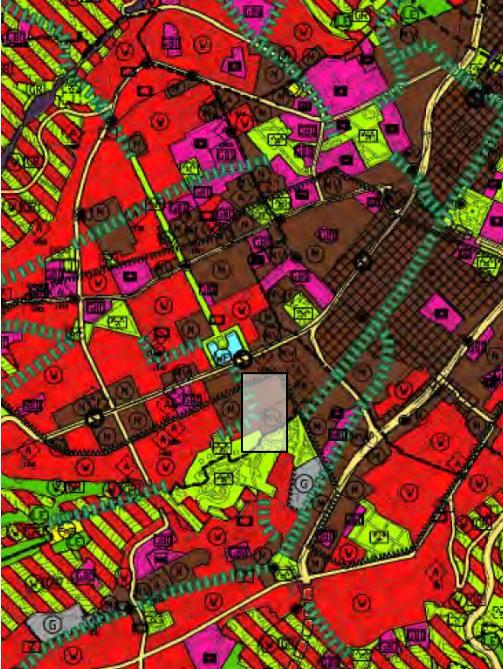


Einzelhandelsprojekt „Das Gerber“,
Quartier S, Stuttgart

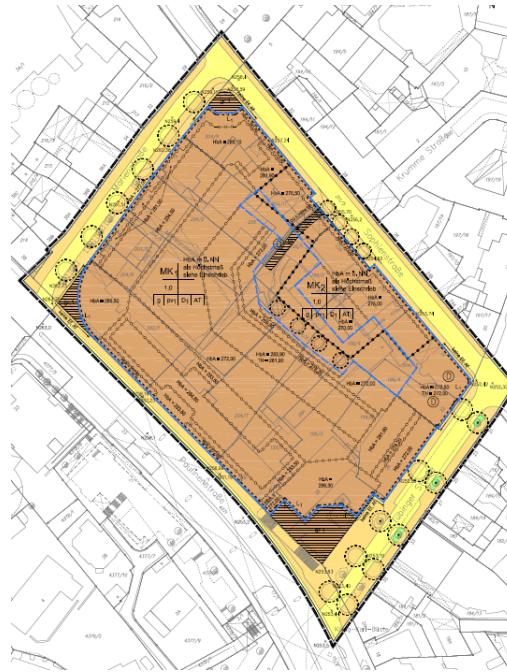
<http://www.das-gerber.de/extra-navigation-2/projekt.html>

Ein Projekt und zwei Pläne ...

Flächennutzungsplan Stuttgart



Bebauungsplan für das Quartier S,
Tübinger Straße (Stgt 237)



Nutzungskategorien im Flächennutzungsplan

https://www.stuttgart.de/medien/ibs/FNP_Faltplan.pdf

Bauflächen

Planung Bestand

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gemischte Baufläche Verwaltung
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche
-  Sonderbaufläche Bund mit Angabe der Folgenutzung, z. B. Wald
-  Sonstige Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung, z. B. Großmarkt
-  Großflächiger Einzelhandel
-  Kombination aus 2 unterschiedlichen Nutzungsarten, z. B. Wohnen und sonstige Grünfläche
-  Größere Ummutungsflächen im Bestand (z. B. Wohnbaufläche)



Zentrale Lagen (Versorgungszentren)

Bestand

-  City mit oberzentraler Funktion
-  Zentrale Lagen in den B-/C-Zentren
-  Zentrale Lagen mit örtlicher Bedeutung (D-Zentren, Nachbarschaftszentren N1)



Flächen für den Gemeinbedarf

Planung Bestand

-   Flächen für den Gemeinbedarf
-   Überörtliche Verwaltung
-   Hoch- oder Höhere Fachschule, Universität
-   Gebäude für Kultur und Versammlung
-   Größere Krankenhäuser
-   Feuerwehr
-   Hallenbäder
-   Sonstige Gemeinbedarfsflächen einschließlich Schulen
-   Größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser)



Ver- und Entsorgungsflächen

Planung Bestand

-   Ver- und Entsorgungsflächen
-   Kraftwerk
-   Umspannwerk
-   Abfallverwertungsanlage, Deponie
-   Heizkraftwerk
-   Gasversorgungsanlage
-   Wasserwerk
-   Wasserbehälter
-   Kläranlage
-   Richtfunkeinrichtungen
-   Sonstige Versorgungsflächen
- Elektrische Freileitung ab 100 KV
- Hauptleitungen für Wasser und Gas



Nutzungskategorien im Flächennutzungsplan

Verkehrsflächen

Planung Bestand

- Bundesautobahn, Straßentyp I
- Regionale Verbindung, Straßentyp II
- Gemeinde-/Stadtteilverbindung, Straßentyp III
- Haupterschließungsstraße/Verbindung zum übergeordneten Netz, Straßentyp IV
- Tunnelstrecken, z. B. Straßentyp III
- Parkierungsanlagen
- Flächen für Bahnanlagen
- S-Bahn mit Haltestelle
- Stadt'bahn/Straßenbahn mit Haltestelle
- Vermerk der neuen Linieneinführung "S 21"
- Fläche für den Luftverkehr
- City-Logistik-Zentrum



Grünflächen

Planung Bestand

- Grünflächen
- Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark
- Sonstige Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung, z. B. Waldheim
- Sportfläche
- Freibad
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Kleintierzuchtanlage
- Jugendfarm/Aktivspielplatz
- Zeltplatz, Campingplatz
- Grünkorridor/Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche
- Grünverbindung/-durchlass
- Grünanierungsbereiche
- Gartenhausgebiete



Wasser und Boden

Planung Bestand

- Allgemeine Fläche für die Landwirtschaft, z. B. Acker- und Flurbereiche, Rohrweiden
- Fläche für Landwirtschaft mit Erholungsfunktionen, z. B. Erholung, Klima, Wasser, Boden oder Flora/Fauna
- Landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich/Erwerbsgartenbau (Glashäuser)

- Aussiedlerhof
- Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Waldfäche
- Wasserfläche
- Wasserfläche, Hafen, Fläche für die Wasserrwirtschaft
- Bundeswasserstraße
- Offene Hochwasserrückhaltebecken, teilweise mit Angabe der Dauersta- bzw. Hochwasserstaunlinie
- Wasserrückhaltefläche
- Überschwemmungsgebiet
- Heilquellen
- Altlasten:
- Kennzeichnung von Flächen/Bereichen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Hinweis auf Flächen/Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen



Sonstiges

Planung Bestand

- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Wasserschutzgebiete III (mit Zonen I und II)
- Grabungsschutzgebiet
- Grenzlinien, an denen besondere Nutzungsbeschränkungen oder Kehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind
- Flächen, bei denen Rebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- Fluglärmkontur 65 dB(A) und 70 dB(A) nach DIN 45643
- Gemarkungsgrenze Stuttgart
- Stadtbezirksgrenzen
- Stadtteilgrenzen
- Flächen, die nicht zur Genehmigung vorgelegt wurden
- Flächen, die von der Genehmigung ausgenommen wurden



Zuständigkeit für die Bauleitplanung

- > Das BauGB weist die Zuständigkeit für die Aufstellung von Bauleitplänen den *Gemeinden* zu
- > Haben sich mehrere Gemeinden zu einer *Verwaltungsgemeinschaft* zusammengeschlossen, ist diese zuständig (§ 203 BauGB)
- > Benachbarte Gemeinden können auch einen „Gemeinsamen Flächennutzungsplan“ aufstellen (§ 204 BauGB)

Erforderlichkeit der Bauleitplanung

- > Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies *erfordert* (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- > Die Erforderlichkeit der Aufstellung von Bauleitplänen liegt im *Ermessen* der Gemeinde
- > Bauleitplanung ist damit *keine Pflichtplanung* – es besteht kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans

Inhalte von Bauleitplänen

- > F-Pläne enthalten *Darstellungen*, Bebauungspläne *Festsetzungen* zur baulichen Nutzung einer Gemeinde bzw. eines Teilgebiets
- > Darstellungen in F-Plänen und Festsetzungen in B-Plänen betreffen *zukünftige* Nutzungsänderungen wie auch die Sicherung der *aktuellen* Flächennutzung
- > Bauleitpläne sind also keine reinen „Zustandsänderungspläne“
- > Bauleitpläne beinhalten zeichnerische und textliche Darstellungen bzw. Festsetzungen (in der Regel als Karte(n) und Begründung)

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

- > Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt die *Inhalte* von Bauleitplänen detailliert fest, insbesondere
 - die *Art der baulichen Nutzung* (Vorgabe von Baugebietstypen)
 - das *Maß der baulichen Nutzung* (Vorgabe von Obergrenzen)
 - die *Bauweise* (offen, geschlossen oder abweichend)
 - die *überbaubare Grundstücksfläche* (Baulinien, Baugrenzen)
- > Die *zeichnerische Darstellung* der Planinhalte wird durch die Planzeichenverordnung (PlanzV) geregelt

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Bauflächentypen (F-Plan) nach § 1 Abs. 1 BauNVO

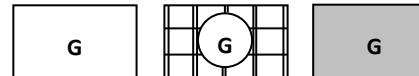
> Wohnbauflächen



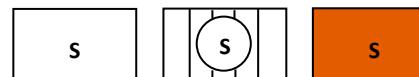
> Gemischte Bauflächen



> Gewerbliche Bauflächen



> Sonderbauflächen



Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung



Gewerbliche Baufläche



Sonderbaufläche



Sonderbaufläche Bund mit Angabe der Folgenutzung, z.B.: (Wald)



Sonstige Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung,
z.B.: Großmarkt



Großflächiger Einzelhandel



Kombination aus 2 unterschiedlichen Nutzungenarten, z.B.: Wohnen
und sonstige Grünfläche



Grössere Umnutzungsflächen im Bestand (z.B.: Wohnbaufläche)



Zentrale Lagen (Versorgungszentren)

Bestand



City mit oberzentraler Funktion



Zentrale Lagen in den B-/C-Zentren

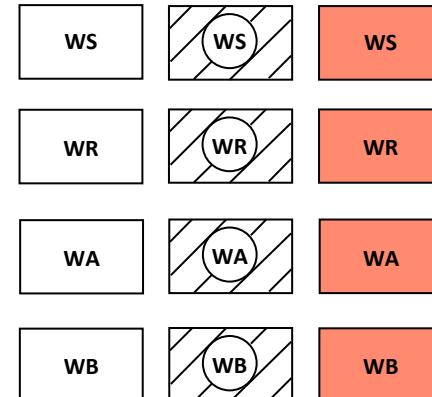
Fläch

Planung

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Baugebietstypen (F-Plan, B-Plan) nach § 1 Abs. 2 BauNVO

- > Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- > Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- > Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- > Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

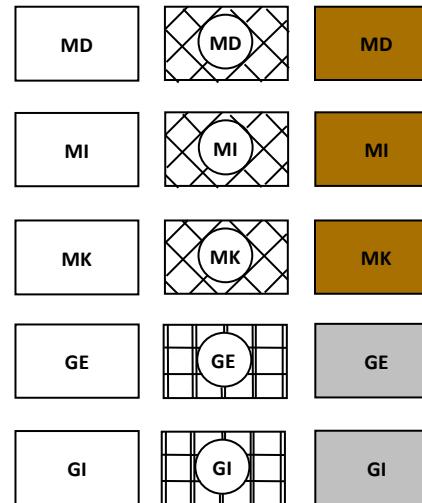


https://www.gesetze-im-internet.de/planzv_90/PlanZV.pdf

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Baugebietstypen (F-Plan, B-Plan) nach § 1 Abs. 2 BauNVO

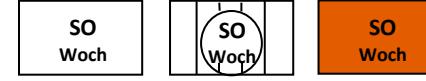
- > Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- > Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- > Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- > Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- > Industriegebiete (§ 9 BauNVO)



Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Baugebietstypen (F-Plan, B-Plan) nach § 1 Abs. 2 BauNVO

- > Sondergebiete, die der Erholung dienen
(§ 10 BauNVO) z.B. Wochenendhausgebiete
- > Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO),
z.B. Klinikgebiete



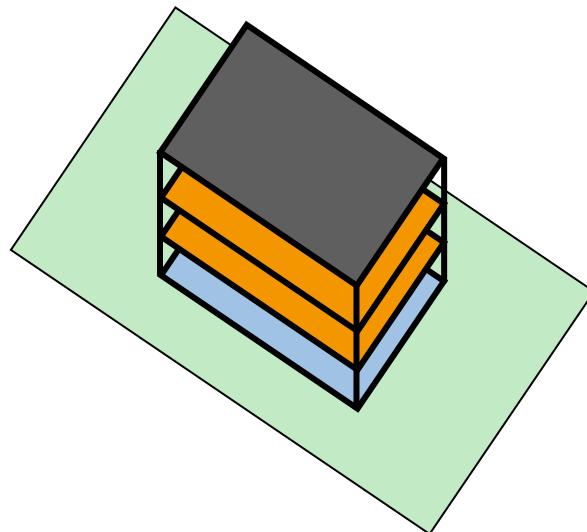
Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

- > Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind die wichtigsten Dichtewerte in der Bauleitplanung
- > Die GRZ gibt an, wie viel m^2 (Gebäude-) Grundfläche (GR) je m^2 Grundstücksfläche überbaut werden kann
- > GFZ gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche (GF) je m^2 Grundstücksfläche zulässig ist
- > Die Baumassenzahl (BMZ) benennt das maximale Volumen, das ein Gebäude vom untersten bis zum obersten Vollgeschoss umfassen darf. Sie wird als Dezimalzahl in einem Rechteck oder hinter der Abkürzung BMZ angegeben.

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

- > Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl



$$\text{GRZ} = \frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Beispiel:

Gebäude mit drei Vollgeschossen*

 Grundstücksfläche = 1.200 m²

 Grundfläche = 300 m²

 Geschossfläche = 900 m²

$$\text{GRZ} = 0,25 \quad \text{GFZ} = 0,75$$

* in Bayern gilt ein Dachgeschoss dann als vollwertiges Geschoss, wenn es über die Hälfte seiner Nutzfläche eine lichte Höhe von 2,2 Metern erreicht, wobei allerdings Raumteile von weniger als 1,5 Metern Höhe nicht berücksichtigt werden

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Orientierungswerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO (bis 2013: „harte“ Obergrenzen)

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	0,2	0,4
reinen Wohngebiete (WR)	0,4	1,2
allgemeinen Wohngebiete (WA)	0,4	1,2
Ferienhausgebiete	0,4	1,2
besondere Wohngebiete (WB)	0,6	1,6
Dorfgebiete (MD)	0,6	1,2
Mischgebiete (MI)	1,0	3,0
Kerngebiete (MK)	1,0	3,0
Gewerbegebiete (GE)	0,8	2,4
Industriegebiete (GI)	0,8	2,4
sonstigen Sondergebiete	0,8	2,4
Wochenendhausgebiete	0,2	0,2

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Kleinsiedlungsgebiete	<i>WS</i>	§ 2 BauNVO
reine Wohngebiete	<i>WR</i>	§ 3 BauNVO
allgemeine Wohngebiete	<i>WA</i>	§ 4 BauNVO
besondere Wohngebiete	<i>WB</i>	§ 4a BauNVO
Dorfgebiete	<i>MD</i>	§ 5 BauNVO
Mischgebiete	<i>MI</i>	§ 6 BauNVO
Kerngebiete	<i>MK</i>	§ 7 BauNVO
Gewerbegebiete	<i>GE</i>	§ 8 BauNVO
Industriegebiete	<i>GI</i>	§ 9 BauNVO
Sondergebiete	<i>SO</i>	§ 10, § 11 BauNVO

Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Übersicht über zulässige Nutzungskombinationen

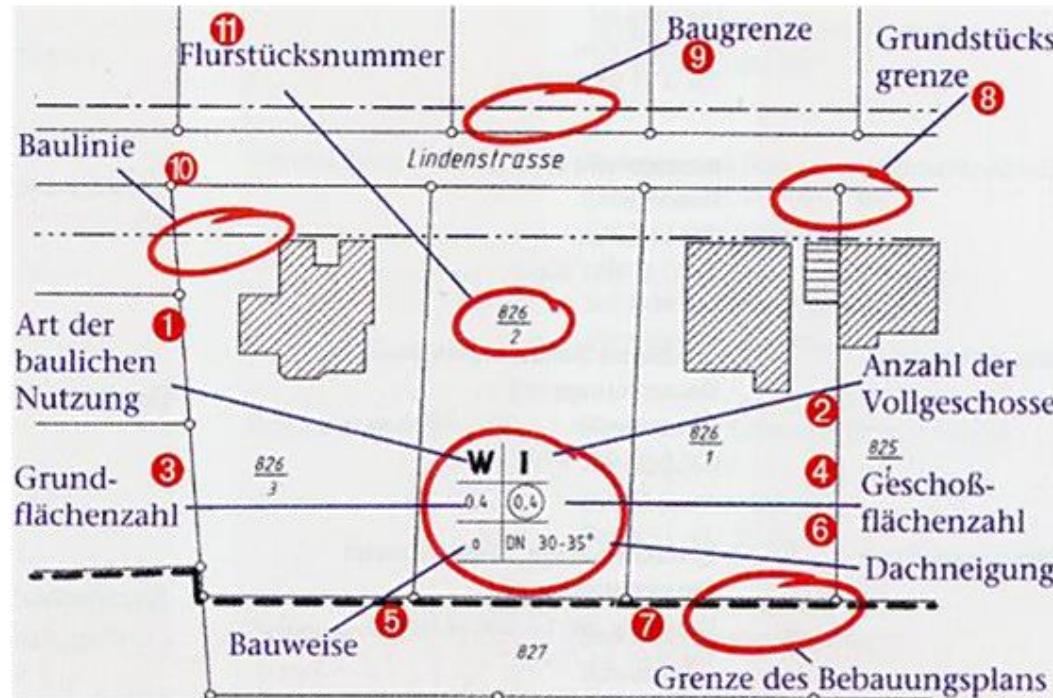
Gebäudearten	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI
Wohngebäude	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nutzgärten, Gartenbaubetriebe	✓		✓		✓	✓			
Läden, Gaststätten	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
kulturelle, soziale, Sportanlagen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tankstellen	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Nicht störende Handwerksbetriebe	✓		✓		✓			✓	✓
Nicht störendes Gewerbe	✓	✓			✓		✓	✓	✓
Sonstiges Gewerbe				✓	✓	✓		✓	✓
Hotels, Pensionen		✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Verwaltungsgebäude			✓	✓		✓	✓		
Geschäfts- und Bürogebäude			✓		✓	✓	✓		
Vergnügungsstätten			✓	✓	✓	✓	✓		
Parkhäuser							✓		
Lagerhäuser und -plätze							✓	✓	
Industriebetriebe								✓	

✓ zulässig

✓ ausnahmsweise zulässig

Übung: Bebauungspläne interpretieren

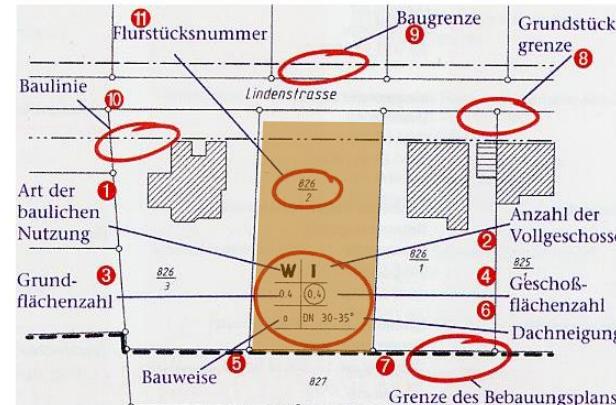
Ein Bebauungsplan und seine Inhalte



Quelle:
Gemeinde Schneverdingen

Übung: Bebauungspläne interpretieren

- > In welcher Weise ist das unbebaute Grundstück (600 m^2) bebaubar?
- > Beantworten Sie folgende Fragen
- Kann dort ein Lebensmittelmarkt gebaut werden?
- Kann ein Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m^2 gebaut werden?



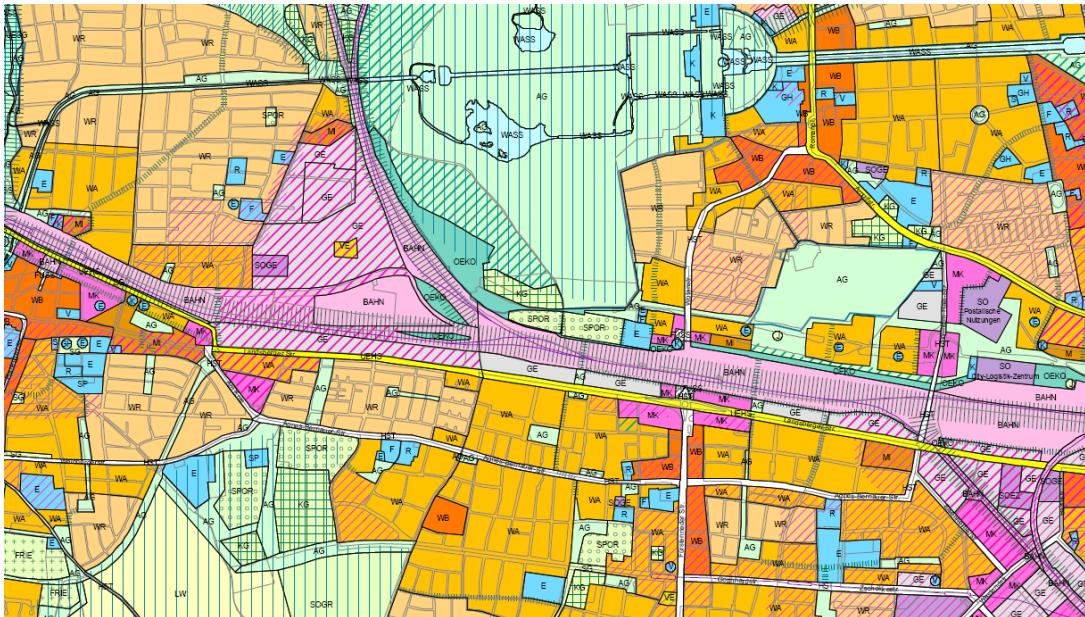
Aufgaben der ‚vorbereitenden‘ Bauleitplanung: Der Flächennutzungsplan

- > Mit dem F-Plan formuliert die Gemeinde ein *städtbauliches Entwicklungskonzept* für das gesamte Gemeindegebiet
- > Im Flächennutzungsplan wird die zukünftig beabsichtigte Bodennutzung der Gemeinde *in Grundzügen* dargestellt, d.h. es werden *keine* finalen Regelungen der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben getroffen

Bausteine des Flächennutzungsplans

- > Die Inhalte des F-Plans werden als *Darstellungen* bezeichnet und haben den Charakter *verwaltungsinterner Regelungen*
- > F-Pläne sind also lediglich für die Gemeinde und öffentliche Planungsträger bindend, sie haben *keine* unmittelbare Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger
- > Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000 oder 1:5.000 und ist nicht parzellenscharf
- > F-Pläne haben einen Zeithorizont von 10-15 Jahren

Flächennutzungsplan Beispiel (FNP München)



Bebauungsplan

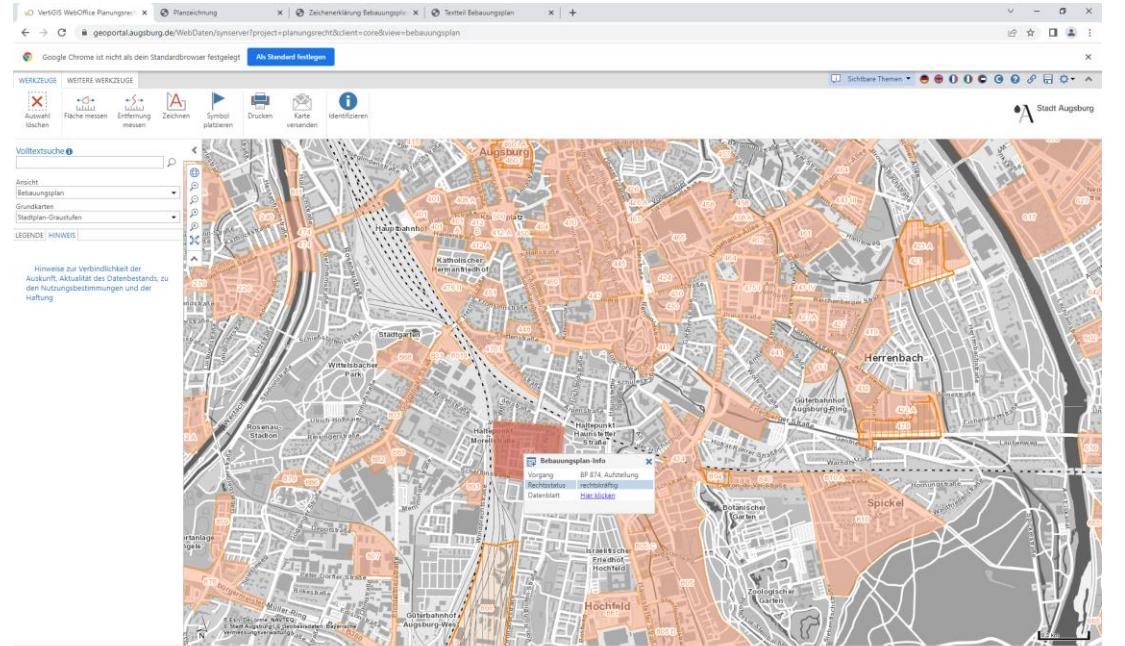
- > Der Bebauungsplan legt die *Einzelheiten der Bodennutzung* und die *Zulässigkeit städtebaulicher Maßnahmen* fest , d.h. er regelt, ob und wie auf einem Grundstück gebaut werden darf
- > § 30 Abs. 1 BauGB nennt *Mindestinhalte* des *qualifizierten Bebauungsplans*; dies sind Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Baugebietstypus), zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GFZ), zu überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinien) und zu örtlichen Verkehrsflächen (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, ...)

Bebauungsplan

- > Bebauungspläne werden als *Satzung* beschlossen, die Regelungen sind damit auch für Bürger *verbindlich* (Rechtsnorm)
- > Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 oder 1:500 und ist parzellenscharf
- > Die Geltungsdauer eines B-Plans ist grundsätzlich *nicht* begrenzt

Gruppenarbeit zur Bauleitplanung der Stadt Augsburg

- > Suchen Sie online nach einem Bebauungsplan (alternativ: dem Flächennutzungsplan) für ein ausgewähltes Gebiet der Stadt Augsburg
- > Welches Alter, welches Format hat der Plan?
- > Wie ist der Plan zu interpretieren (Zeichnerische Darstellungen, Planzeichen, Textteil)?



<https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?project=planungsrecht&client=core&view=bebauungsplan>

Bebauungsplan

Beispiel für zeichnerische Festsetzungen



a) Festsetzungen

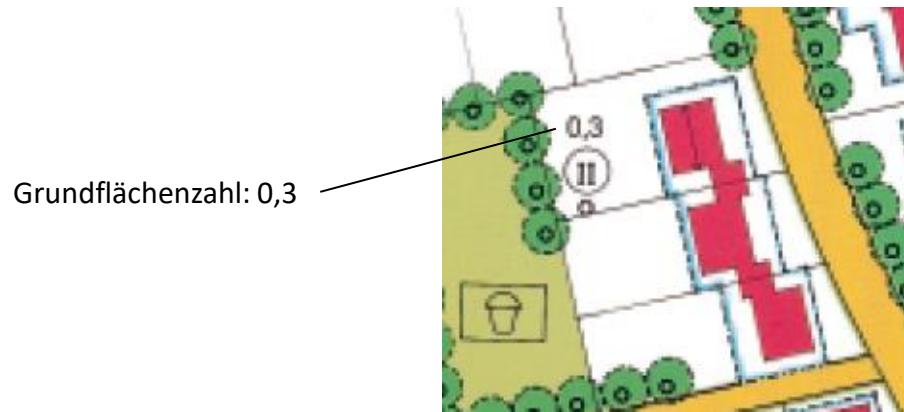
- 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- ← Firstrichtung
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg mit Begrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- zu erhaltende Bäume
- Geltungsbereich

b) Hinweise

- Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Stellung der Gebäude
- vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen

Diskutieren Sie in (Klein-)Gruppen

- > Im Bebauungsplan wird meist die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt – was spricht aus Umweltsicht für eine hohe und eine niedrige GRZ? Welche Umweltfunktionen sind hier berührt?



Bebauungsplan – Beispiel für textliche Festsetzungen mit Umweltschutzanspruch und Maßnahmen der Klimaanpassung

Ein Bebauungsplan der Gemeinde Salach (LK Göppingen)

Das anfallende Regenwasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 1 m³ pro 50 m² nicht begrünter Dachfläche betragen. Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser“ und die Anzeige nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten

Ein Bebauungsplan der Hansestadt Bremen

Bei der Errichtung von Gebäuden ist durch technische Vorkehrungen zu gewährleisten, dass der Jahresprimärbedarf des Gebäudes mindestens 25% unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24.7.2007 (EnEV 2007) liegt. Zu den baulichen und technischen Vorkehrungen zählen z.B. verbesserte Wärmedämmung und der Einsatz energieeffizienter Heizungssysteme. Das in Satz 1 genannte Ziel gilt auch als erreicht, wenn die Energieeinsparung durch eine Kombination der baulichen und technischen Vorkehrungen mit der Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. thermische Solarenergie) bewirkt wird.

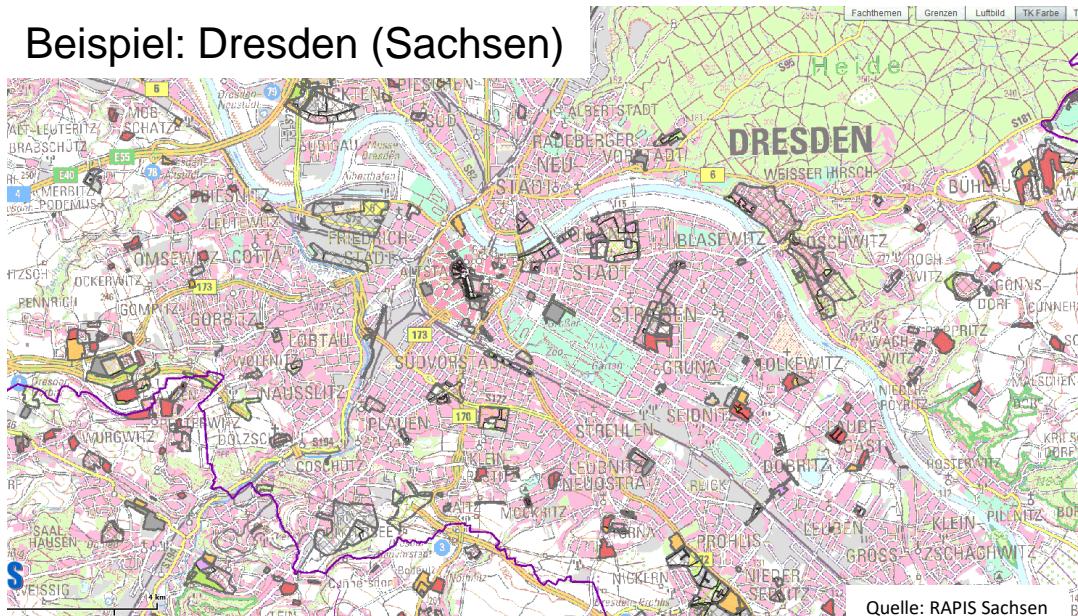
Zulässigkeit baulicher Vorhaben

- > Die Bauleitplanung regelt die *Zulässigkeit* von baulichen Vorhaben
- > Ein Vorhaben ist *zulässig*, wenn es den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes *nicht* widerspricht (§ 30 BauGB)
- > In Gebieten ohne B-Plan unterscheidet das Bauplanungsrecht
 - Vorhaben „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (*Innenbereich*) nach § 34 BauGB
 - Vorhaben im *Außenbereich* nach § 35 BauGB

Zulässigkeit baulicher Vorhaben

- Bebauungsplanung ist nicht flächendeckend

Beispiel: Dresden (Sachsen)



Zulässigkeit baulicher Vorhaben

Unterscheidung von ...

- > überplantem Bereich
(§ 30 BauGB)
- > Innenbereich (§ 34 BauGB)
- > Außenbereich (§ 35 BauGB)

Beispiel für
die bauplanungs-
rechtliche
Einordnung der
Grundstücke in einer
Gemeinde

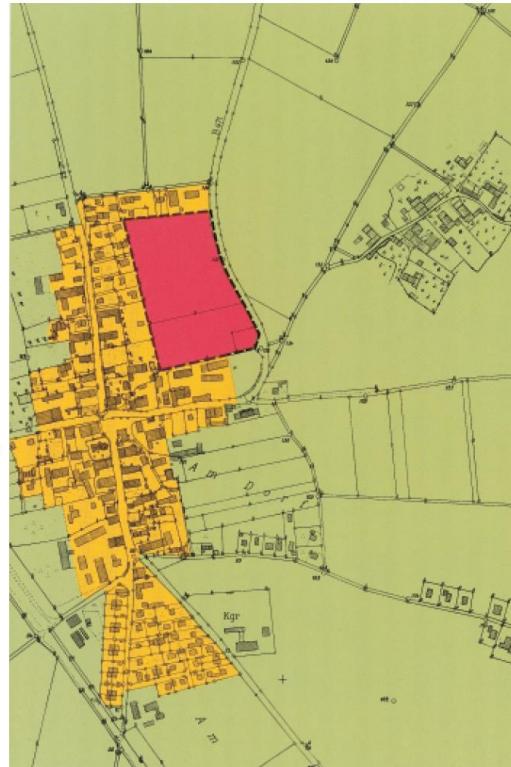
Grundsätzlich
bebaubar

Baugebiet
Bebauungsplan
§ 30 BauGB

Baugebiet
nichtbeplanter
Innenbereich
§ 34 BauGB

grundsätzlich
nicht bebaubar

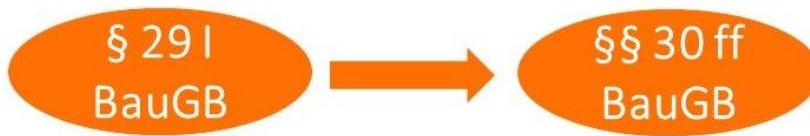
Außenbereich
§ 35 BauGB



Zulässigkeit baulicher Vorhaben

- > Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung *in die Eigenart der Umgebung einfügt* (§ 34 BauGB)
- > Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn *öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist* (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- > Leitvorstellung des Gesetzgebers: Außenbereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht „ihrem Wesen nach“ in den Außenbereich gehören („privilegierte Vorhaben“)

Planungsrechtliche Bereiche: Innen- und Außenbereich



Beplanter Bereich
§ 30 BauGB

Innenbereich
§ 34 BauGB

Außenbereich
§ 35 BauGB

Planungsrechtliche Bereiche: Der Außenbereich

- > Grundstücke und Flächen außerhalb von zusammenhängenden Bebauungen und somit nicht im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen
- > Nicht mit der „freien Landschaft“ gleichzusetzen!
- > Entscheidend für die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB
- > Bebauung nur zulässig, wenn *öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist*
- > Strenge Regelungen zur Verhinderung der Landschaftszersiedlung und der daraus resultierenden Eingriffe in die Natur

Planungsrechtliche Bereiche: Der Innenbereich

- > Gebiete im Zusammenhang bebauter Grundstücke gemäß § 34 BauGB, die nicht einem qualifizierten Bebauungsplan unterliegen
- > Lage im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils, welcher grundsätzlich bebaut werden darf
- > Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen
- > Erschließung muss gesichert sein
- > Maß der baulichen Nutzung wird in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert
- > Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen erfüllt sein
- > Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden
- > Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird keine Baugenehmigung für das betreffende Bauvorhaben erteilt

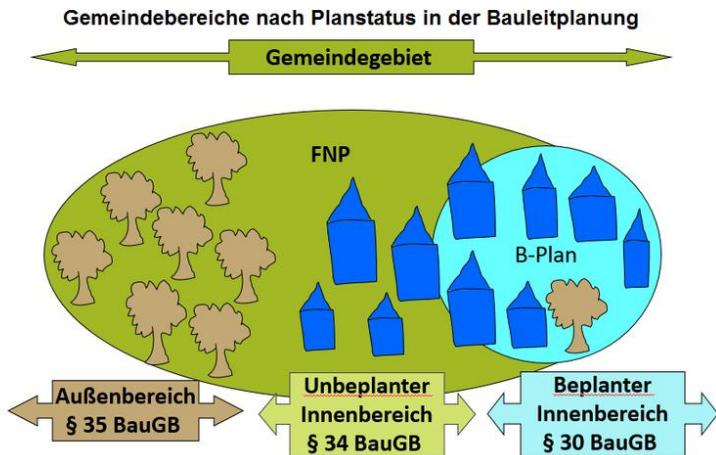
Ad hoc Übung Baunutzungsversordnung

- > Zählen Balkone, Terrassen und Loggien zur Geschossfläche?
- > Kann die zulässig Grundfläche für Garagen überschritten werden? Wenn ja, um wieviel?

- > Recherchieren Sie die Antworten: <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/index.html>

Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich

Schematische Darstellung



<https://www.lb-naturschutz-nrw.de/fachthemen/bauleitplanung/was-ist-die-bauleitplanung/bauvorhaben-und-vorhabenzulassung.html>

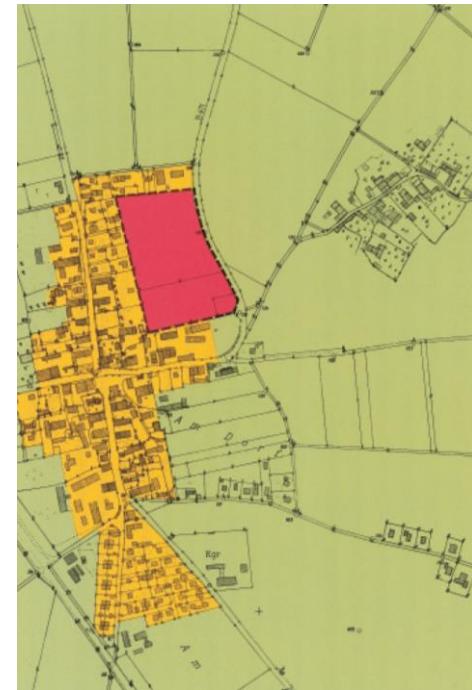
Ist-Situation der Stadt Dachau



Zulässigkeit baulicher Vorhaben

Beispiele privilegierter und nicht-privilegierter Vorhaben

Privilegiert	Nicht-privilegiert
Abgrabungen	Gaststätten (Ausflugslokale)
Altenteilhäuser	Campingplätze
Atomkraftwerke	Lagerhallen
Freilichtbühnen	Landmaschinenwerkstätten
Kiesgruben	Kindergärten
Kraftwerke (nur bei Ortsgebundenheit)	Kleingärten
Rundfunktürme	Wochenendhäuser
Schießplätze	Sägewerke
Windenergieanlagen	Tennisplätze
...	...



Umweltschutz und -vorsorge durch Bauleitplanung

- > Die Bauleitplanung hat die originäre Aufgabe, *Umweltschutz* und *Umweltvorsorge* zu fördern
- > Umweltschutz und Umweltvorsorge in der Bauleitplanung heißt
 - den Menschen vor *schädlichen Umwelteinwirkungen* zu schützen
 - die *natürlichen Lebensgrundlagen* zu schützen und zu entwickeln
 - den allgemeinen (globalen) *Klimaschutz* zu berücksichtigen
- > Umweltschutz durch Bauleitplanung vollzieht sich
 - in materieller Hinsicht durch Darstellungen und Festsetzungen
 - in formeller Hinsicht durch Abwägung und Umweltprüfung

Umweltschutz und -vorsorge durch Bauleitplanung

- > Das Baugesetzbuch benennt *Belange* des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie *ergänzende Vorschriften* zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)
- > Beispiele für umweltschützende Darstellungen oder Festsetzungen
 - von Bebauung freizuhaltende Flächen
 - Vermeidung von Emissionen
 - Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements

Umweltschutz und -vorsorge durch Bauleitplanung

- > Wie die Raumordnung kann die Bauleitplanung Umweltschutzziele als *Positivplanung* und als *Negativplanung* umsetzen
- > Beispiele für positivplanerische Inhalte
 - Darstellung von aus Umweltsicht geeigneten Standorten im F-Plan
 - Festsetzung von Anpflanzungen im B-Plan
- > Beispiele für negativplanerische Inhalte
 - Darstellung eines Gebiets als Naturschutzfläche im F-Plan
 - Freihaltung von Flächen vor Überbauung im B-Plan durch Baugrenzen oder Baulinien
- > Abwägung von Belangen und Rücksichtnahme auf konkurrierende Nutzungen als Leitprinzip

Klimaschutznovelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“)



Bauleitplanung

- > Flächennutzungsplan mit ergänzendem Freiraumentwicklungskonzept
- > Digitaler Klimaatlas und Hochwassergefahrenkarten

Bauleitplanung und Bauplanungsrecht

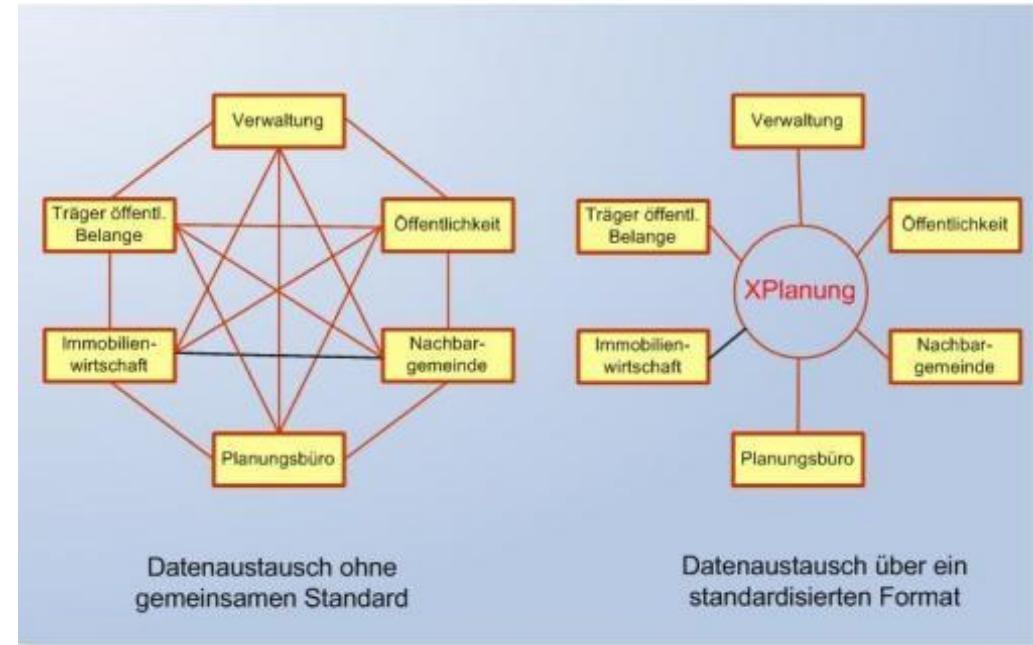
- > Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Heizstoffverwendungsverbote / CO₂-Schwellenwerte
- > Vorkehrungen für den Einsatz erneuerbarer Energien
- > Wärmedämmfestsetzungen
- > Grün- und Wasserflächen

Städtebauliche Verträge

- > Mindeststandards zur Energieeffizienz (Energiekennzahlen)
- > Anschluss- und Benutzungspflicht zur Energieversorgung

Neue Datenstandards, u.a. für die Bauleitplanung

- > XPlanung ist ein **Datenstandard und Datenaustauschformat** und unterstützt den verlustfreien Transfer von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen sowie die internetgestützte Bereitstellung von Plänen
- > https://xleitstelle.de/xplanung/ueber_xplanung



Zusammenfassung (1)

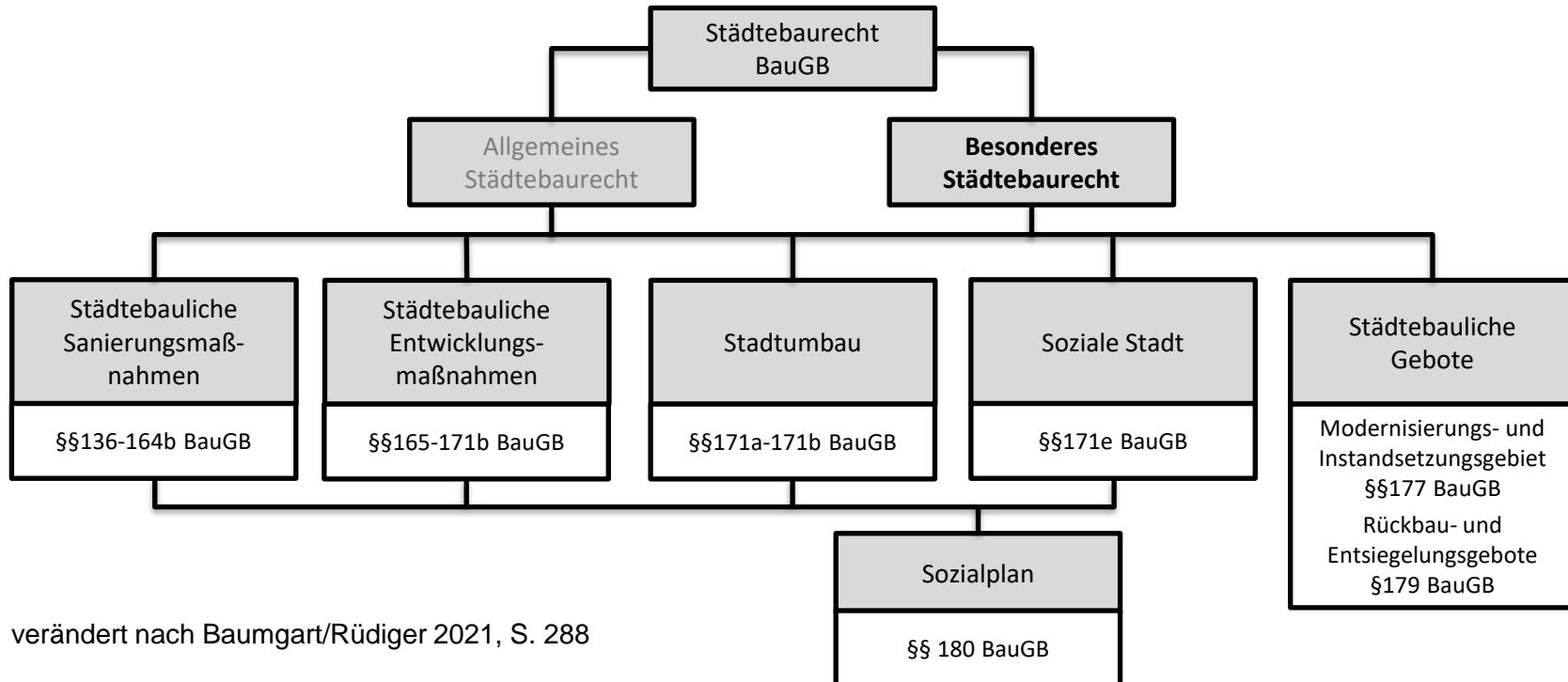
- > Bauleitplanung ist kommunale Bodennutzungsplanung. Ihre Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten
- > Wichtige Instrumente der Bauleitplanung sind der Flächennutzungsplan (F-Plan) und der Bebauungsplan (B-Plan)
- > Die Bauleitplanung wird von den Gemeinden wahrgenommen
- > Bauleitpläne müssen sich den Zielen der Raumordnung anpassen
- > Flächennutzungspläne regeln die Bodennutzung in Grundzügen (vorbereitende Bauleitplanung)
- > Bebauungspläne legen Einzelheiten der Bodennutzung fest (rechtsverbindliche Bauleitplanung)
- > Zusammen bilden Sie wesentliche Bausteine des sog. „Allgemeinen Städtebaurechts“

Zusammenfassung (2)

- > In der Bauleitplanung kommen Umweltbelangen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung grundsätzliche Bedeutung zu
- > Mit Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung lassen sich wesentliche Inhalte umweltschützender und ressourcenschonender Raumplanung umsetzen, z.B. die Gewährleistung höherer Nutzungsdichten, die Freihaltung von Flächen mit besonderen Umweltfunktionen, der vorsorgende Hochwasserschutz oder die Erhöhung der Energieeffizienz

- > Besonderes Städtebaurecht
- > Planspiel I: „Täglich 212 Elterntaxis in reinem Wohngebiet“
- > Planspiel II: „Wohngruppenhaus ohne Parkplätze“

Instrumente und Satzungen des „Besonderen Städtebaurechts“



verändert nach Baumgart/Rüdiger 2021, S. 288

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

- > Erstmalige Entwicklung städtebaulich bedeutender Teile des Stadt- oder Gemeindegebiets oder neue Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung (z.B. brachliegende ehemalige Kasernen oder Industrieflächen)
- > Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dienen einer schnellen Mobilisierung von Bauland für die Errichtung von Wohngebäuden, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen
- > Maßnahme wird von der Gemeinde selbst oder einem von ihr beauftragten Entwicklungsträger oder Treuhänder durch einen kommunalen Zwischenerwerb und eine gesicherte Finanzierung aus dem Wertzuwachs der Grundstücke zügig durchgeführt
- > Voraussetzung für die Anwendung einer Entwicklungsmaßnahme ist, dass eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt und die Maßnahme aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist (z.B. für die Errichtung von Wohnungen, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen bei erhöhten Bedarf für eine Wiedernutzung von brachliegenden Flächen)
- > Eine Entwicklungsmaßnahme kann zur Mobilisierung von Bauland eingesetzt werden, wenn für die notwendige Entwicklung keine „milderer“ Mittel des Planungsrechts zur Verfügung stehen

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/stadterneuerung/staedtebauliche-entwicklungsmassnahmen>

Beispiel Augsburg: Reese-Kaserne

Reese-Kaserne

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Reese-Kaserne“

Durch die Festlegung von städtebaulichen Entwicklungsbereichen wird die erstmalige Entwicklung oder städtebauliche Neuordnung von Ortsteilen, wie z. B. von ehemaligen Kasernenflächen, geregelt.

Nach der Durchführung von sogenannten vorbereitenden Untersuchungen wird ein Entwicklungsbereich beispielsweise durch den Erlass einer Satzung festgelegt. Der Entwicklungsbereich „Reese-Kaserne“ wurde mit Stadtratsbeschluss vom 18. Mai 2006, mit Ausnahme des Bereichs der Gehörlosenschule sowie der Wohnbebauung im Südwesten (Centerville Nord), förmlich festgelegt. Die Entwicklungssatzung hierzu ist am 26. Mai 2006 in Kraft getreten.

Bei Entwicklungsmaßnahmen erwirbt die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich zur zügigen Baulandbeschaffung für die Errichtung von Wohngebäuden, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfsanrichtungen. Hierbei handelt es sich meist nur um einen Zwischenerwerb. Die Aufgaben der Gemeinde können durch Entwicklungsträger übernommen werden. Im Fall der Reese-Kaserne hat die Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung (AGS) diese treuhänderische Aufgaben übernommen.

Die Zielsetzungen der städtebaulichen

Links

- Entwicklungsmaßnahme Reese-Kaserne im Geoportal

Ansprechpartner

Stadtplanungsamt

- Zum Amt
- Lage im Stadtplan

Telefon (0821) 324 - 6592

Fax (0821) 324 - 6503

E-Mail Markus.Michl@ausgbur

Markus Michl
4. Stock, Zimmer 412

Wir sind für Sie da:
Di: 08.30 - 12.30
Do: 08.30 - 12.30, 14.00 - 17.30
Fr: 08.00 - 12.00

Zusätzlich individuelle Service-Zeiten nach Terminvereinbarung.

Navigation

- Reese-Kaserne

Volltextsuche 

Ansicht

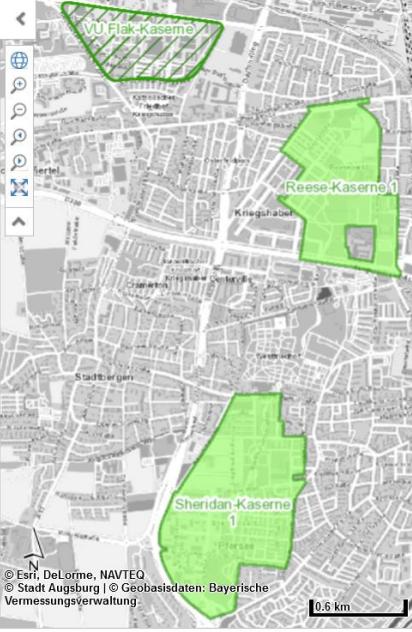
Entwicklungsmaßnahme

Grundkarten

Stadtplan-Graustufen

LEGENDE HINWEIS

Hinweise zur Verbindlichkeit der Auskunft, Aktualität des Datenbestands, zu den Nutzungsbestimmungen und der Haftung



© Esri, DeLorme, NAVTEQ
© Stadt Augsburg | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

0.6 km

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/reese-kaserne/entwicklungsmassnahme/>

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

- > Maßnahmen, durch die ein Gebiet oder Stadtteil zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (Substanzmängel, Funktionsschwächen)
- Substanzmängel: entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen
- Funktionsschwächen: Erfüllung der Aufgaben, die dem Gebiet nach Lage und Funktion obliegen, sind erheblich beeinträchtigt
- > „Gesamtmaßnahme“, in dem durch eine Vielzahl von konkreten Einzelmaßnahmen die städtebauliche Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, verbessert und nachhaltig weiter entwickelt werden soll
- > Sanierungsprozess kann viele Jahre dauern und sollte kooperativ zwischen Stadt und Bürgern im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts mit einzelnen Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie sonstigen abgestimmten sanierungsbedingten Projekte durchgeführt werden
- > Ausgleichsbetrag in Höhe der eingetretenen Bodenwertsteigerung im „umfassenden“ Verfahren
- > Erschließungsbeiträge im „vereinfachten“ Verfahren

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/stadterneuerung/staedtebauliche-sanierungsmassnahme>

Beispiel Augsburg: Sanierungsmaßnahme Hauptbahnhof

 Stadt Augsburg

Mobilitätsdrehscheibe Augsburg

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Augsburg soll attraktiver werden. Hinter dieser schlichten Zielsetzung versteckt sich ein ehrgeiziges Verkehrsprojekt, das in seiner Gesamtheit den Namen „Mobilitätsdrehscheibe Augsburg“ erhielt. In erster Linie werden durch unterschiedliche Einzelvorhaben die vorhandenen Schienensysteme des Fern-, Regional- und Nahverkehrs besser miteinander verzahnt und die Knotenpunkte komfortabler gestaltet. Zudem sollen neue Straßenbahnenlinien die stadtverträgliche Mobilität stärken, um den Verkehr in Augsburg schneller, bequemer und umweltfreundlicher zu machen.

Die „Mobilitätsdrehscheibe Augsburg“ umfasst folgende, aufeinander abgestimmte Einzelprojekte:

- Umbau des Hauptbahnhofs zu einer modernen Drehscheibe, die alle Schienenverkehre miteinander verbindet
- Neugestaltung des Königsplatzes zu einem leistungsstarken, barrierefreien Verkehrsknoten- und Umsteigepunkt (in Betrieb seit Dezember 2013)
- Neubau der Straßenbahnlinie 5 vom Hauptbahnhof zum Klinikum
- Neubau der Straßenbahnlinie 6 vom Hauptbahnhof nach Friedberg-West (in Betrieb seit Dezember 2010)
- Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 vom Neuen Ostfriedhof bis zum Regionalbahnhof Augsburg-Hochzoll

Aufgrund der Komplexität und Auswirkungen in unterschiedliche Interessensbereiche sind in die Projektarbeit

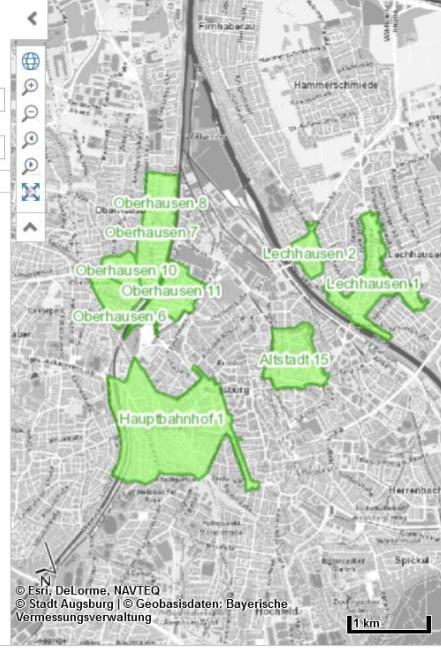


Volltextsuche 

Ansicht: Sanierungsmaßnahme
Grundkarten: Stadtplan-Graustufen

LEGENDE:  

Hinweise zur Verbindlichkeit der Auskunft, Aktualität des Datenbestands, zu den Nutzungsbestimmungen und der Haftung



© Esri, DeLorme, NAVTEQ
© Stadt Augsburg | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
1 km

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/mobilitaetsdrehscheibe-augsburg/hauptbahnhof/sanierungsgebiet-hauptbahnhof-nr-1/>

Stadtumbau (mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK)

- > Städtebauliche Maßnahmen in Stadtteilen, die von erheblichen Funktionsverlusten betroffen sind
- > z.B. Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftlicher Strukturwandel (Abwanderung der Textilindustrie, Verlagerung vom stationären Handel zum Onlinehandel, etc.) oder das Brachfallen großer Areale (Kasernen, Bahnflächen, etc.)
- > Durch Maßnahmen des Stadtumbaus sollen in Stadtteilen mit solchen Funktionsverlusten wieder nachhaltige städtebauliche Strukturen entstehen
- > Die Kommune legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, per Ratsbeschluss fest. Grundlage für diesen Beschluss ist ein „integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (kurz: ISEK), das gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurde (z.B. in Planungswerkstätten)
- > Durch das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unterstützen Bund und Länder die Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen des Stadtumbaus (= „Stadtumbau West“)

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/stadterneuerung/stadtumbau>

Beispiel Augsburg: Stadtumbau Textilviertel/Herrenbach

Stadtumbau „Textilviertel / Herrenbach“

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau West“ wurden für die beiden funktional zusammenhängenden Stadtteile Textilviertel und Herrenbach neue Perspektiven erarbeitet. Sie sollen Grundlage für einzelne Projekte und Maßnahmen in den kommenden Jahren sein und im Konsens mit Bürgern, Eigentümern und Investoren umgesetzt werden. Grundlage hierfür ist ein so genanntes „Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept“ (ISEK).

Das Förderprogramm „Stadtumbau West“ unterstützt die Kommunen bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandelns. Stadtgebiete, die beispielsweise vom wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen sind, sollen als Wohn- und Wirtschaftssstandort gestärkt werden und ältere Wohngebiete an den aktuellen Bedarf angepasst werden. Auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sollen nachhaltige städtebauliche Strukturen hergestellt werden.

Neben der Erarbeitung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden für das Textilviertel so genannte vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Infolge vielfältiger Wechselbeziehungen über das Untersuchungsgebiet Textilviertel hinaus und den Anforderungen aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren wurde das Untersuchungsgebiet Textilviertel um den Stadtbezirk Herrenbach erweitert.

Ziel war mit einem stimmen Gesamtkonzept



LINKS

- Was ist Stadtumbau?
- Augsburger Kammgarnspinnerei
- Provinzialbachquartier

Ansprechpartner

Stadtplanungsamt

- Zum Amt
- Lage im Stadtplan

Telefon (0821) 324 - 34690

Fax (0821) 324 - 6503

E-Mail Sabine.Haller@augsbu

Sabine Haller
4. Stock, Zimmer 414

< >

Wir sind für Sie da:

Di: 08.30 - 12.30
Do: 08.30 - 12.30, 14.00 - 17.30
Fr: 08.00 - 12.00

Zusätzlich individuelle Service-Zeiten nach Terminvereinbarung.

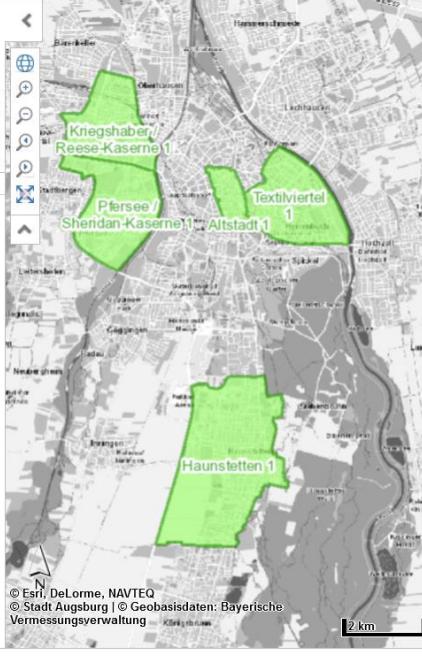
Volltextsuche 

Ansicht
Stadtumbau

Grundkarten
Stadtplan-Graustufen

LEGENDE HINWEIS

Hinweise zur Verbindlichkeit der Auskunft, Aktualität des Datenbestands, zu den Nutzungsbestimmungen und der Haftung



© Esri, DeLorme, NAVTEQ
© Stadt Augsburg | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Soziale Stadt

- > Verbesserung der Situation in wirtschaftlich und sozial benachteiligten Stadtteilen
- > Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens
- > Mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier
- > Stärkung der Chancen der dort Lebenden auf gesellschaftliche Teilhabe und Integration
- > Lebendige Nachbarschaften befördern und sozialen Zusammenhalt stärken
- > Grundlage: „Integriertes Handlungskonzept“ (IHK), das alle Akteure und Ressourcen im Quartier zusammenbringt
- > „Aktives“ Quartiersmanagement zur Beteiligung von Bürgern in Planung und Umsetzung der Maßnahmen
- > Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ von Bund und Ländern unterstützt die Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen der Sozialen Stadt

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/stadterneuerung/soziale-stadt>

Beispiel Augsburg: Stadtteil Oberhausen-Mitte

 Stadt Augsburg

Suchen  Menü 

Soziale Stadt
„Oberhausen-Mitte“

Die Gemeinschaftsinitiative „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Handlungsbedarf - die Soziale Stadt“ gibt es seit 1999. Bereits früh zeigte die Stadt Augsburg Interesse an diesem Städtebauförderungsprogramm, dessen Zielstellung darin liegt, zur Stabilisierung von Problemgebieten beizutragen.

Oberhausen-Mitte hat sich mit Hilfe des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ weiterentwickelt. Maßnahmen wie das Fassadenprogramm, ein Förderprogramm zur Erhaltung und Erneuerung privater Gebäude und Freiflächen, die Wiederherstellung des Wertachuferweges zwischen Werfachbrücke und Drentwettsteg, die gestalterische Aufwertung der Flurstraße, der Grüne Rundweg am Hettenbach und ein Nachbarschaftsgarten wurden angestoßen und größtenteils bereits umgesetzt.

In Räumen der Löweneckschule wurde zudem einen Ort der Bildung und Begegnung für den Stadtteil geschaffen. Außerdem verbindet ein 2019 neu gestalteter zentraler Stadtteilplatz die beiden Kirchen St. Johannes und St. Joseph. Er trägt nun den Namen „Oberhäuser Friedensplatz“. Darüber hinaus soll in Oberhausen-Mitte das Angebot von Einzelhandel und Gastronomie verbessert werden.

Weitere Themen

- Soziale Stadt „Oberhausen-Nord“

Ansprechpartner

Stadtplanungsamt

- Zum Amt
- Lage im Stadtplan

Telefon: (0821) 324 - 6528
Fax: (0821) 324 - 6503
E-Mail: Helmut.Seibold@augsb.
 Helmut Seibold
 3. Stock, Zimmer 350

Wir sind für Sie da:

Di: 08.30 - 12.30
Do: 08.30 - 12.30, 14.00 - 17.30
Fr: 08.00 - 12.00

Zusätzlich individuelle Service-Zeiten nach Terminvereinbarung



Volltextsuche 

Ansicht
Soziale Stadt

Grundkarten
Stadtplan-Graustufen

LEGENDE **HINWEIS**

Hinweise zur Verbindlichkeit der Auskunft, Aktualität des Datenbestands, zu den Nutzungsbestimmungen und der Haftung



© Esri, DeLorme, NAVTEQ
 © Stadt Augsburg | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
 200 m

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/soziale-stadt-oberhausen-mitte>

Städtebauliche Gebote: Beispiel Erhaltungssatzung

- > Ziel ist es, gewachsene Bevölkerungsstrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden
- > Mit Erhaltungssatzungen können Gebiete ausgezeichnet werden, in denen die Stadt ein besonderes Mitspracherecht hat
- > Bauliche und Nutzungsänderungen über dem ortsüblichen Standard, Luxusmodernisierungen und Umwandlungen müssen genehmigt werden
- > Auf (un)bebauten Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten hat die Kommunen ein Vorkaufsrecht
- > Die Erhaltungssatzungen sind unbefristet gültig. Die Eignung der Gebiete wird regelmäßig (ca. alle fünf Jahre) überprüft und dokumentiert

<https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzung-muenchen.html>

Beispiel Augsburg: Erhaltungssatzung Bismarckviertel - Lessingstraße

Das Augsburger Bismarckviertel wurde seit dem letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts als zentrumsnahes bürgerliches Wohnviertel außerhalb der Altstadt angelegt. Es ist Teil der ersten größeren Stadterweiterung nach Aufhebung der Festungseigenschaft der Stadt im Jahre 1860 und der nachfolgenden Niederlegung der westlichen Stadtbefestigung im Jahre 1867.

Anfang des 20. Jahrhunderts entstand im östlichen Teil des Bismarckviertels ein Quartier nach dem Vorbild der Gartenstadtbewegung.

Auf der Ostseite der Hochfeldstraße, beidseits der Lessingstraße und auf der Nordseite der Alpenstraße wurden auf tiefen Parzellen Gruppen aus jeweils 4-5 Reihenhäusern errichtet. Die Ecken der Straßenblocks wurden mit repräsentativen, villenartigen Einzelhäusern oder größeren Baukörpern besetzt. Auf dem historischen Stadtplan von 1920 (Anlage D.3.) ist dieser Zwischenzustand gut zu erkennen.

Wenig später wurden in den 1920er Jahren eine langgestreckte Zeile und zwei winkel-förmige Eckgebäude mit Mietwohnungen errichtet, die den östlichen Abschluss des Quartiers entlang der Haunstetter Straße bilden.

Obwohl einzelne Gebäude nach dem zweiten Weltkrieg in vereinfachter Form wieder-aufgebaut wurden, haben sich die städtebaulichen Qualitäten und die harmonische Gestaltung des Gartenstadt-Quartiers bis heute erhalten.

Für das Quartier existiert kein Bebauungsplan. Es ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Seine Eigenart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Hausgruppen in der Lessingstraße und auf der Nordseite der Alpenstraße sind als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude Hochfeldstraße 33 ist ein Einzelbaudenkmal. (Anlage D.2.)

https://geoportal.augsburg.de/Daten-WEB/STPLA/PLR/Text/06510100-0001-1_TT.pdf



Städtebauliche Verträge im Außenbereich: Das Beispiel Windenergie

- > Investoren und Kommune schließen einen Vertrag zur Errichtung eines Windparks
- > Baurechtlich privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, aber dennoch häufig umstritten
- > Konfliktverhindernde oder -vermeidende Abstimmung vor der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens
- > Häufig mit Verträgen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- > Rechtliche Regelungen zu möglichen Interessenskonflikten:
 - Kausalitätsgrundsatz: Finanzflüsse müssen konkreten Maßnahmen zugeordnet werden können
 - Angemessenheitsgebot: Höhe der eingesetzten Finanzmittel
 - Kopplungsverbot: Zweckgebundenheit der Finanzierung

Planspiel: Täglich 212 Elterntaxis in reinem Wohngebiet

- > Anfechtung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer 6-Gruppen-Kindertagesstätte
- > Geplante Errichtung in einem reinen Wohngebiet unmittelbar neben dem Grundstück eines Klägers
- > Beeinträchtigungen, die durch die An- und Abfahrt von Fahrzeugen entstehen
- > Zumutbarkeitsgrenze durch Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt
- > „Kinderfreundliche Gesellschaft“: Kinderlärm ist privilegiert, Autoverkehr nicht

- > Vorhaben wurde die Genehmigung entzogen. Wie hätte man dies verhindern können?

<https://www.dabonline.de/2020/07/21/baurecht-und-planungsrecht-15-streitfaelle-um-den-bebauungsplan-urteile-gerichte/>

Planspiel: „Täglich 212 Elterntaxis in reinem Wohngebiet“

- > Rollen:
 1. Familie des hochbetagten Klägers
 2. Elternvertreter bzw. weitere Anwohner mit Kita-Platzbedarf
 3. Planungsbüro mit dem Auftrag, die Kita zu entwerfen und zu bauen
 4. Vertreter der Stadt (Genehmigungsbehörde)
- > Schritt 1 (Abwägung): Sammeln Sie für jede Rolle Pro- und Contra-Argumente (inkl. Notizen)
- > Schritt 2 (Moderation): Erarbeiten Sie Lösungsvorschläge.
- > Schritt 3 (Bewertung): Einigen Sie sich auf eine rechtssichere Lösung aus Schritt 2
- > Schritt 4(Präsentation): Präsentieren Sie die Vor- und Nachteile eines Lösungsvorschlags

<https://www.dabonline.de/2020/07/21/baurecht-und-planungsrecht-15-streitfaelle-um-den-bebauungsplan-urteile-gerichte/>

Prof. Dr. Stefan Fina

Klimaneutrale Stadtentwicklung
Fakultät für Architektur und Bauwesen

Hochschule Augsburg
An der Hochschule 1
86161 Augsburg
T +49 821 5586-3689
F +49 821 5586-3222
stefan.fina@hs-augsburg.de
www.hs-augsburg.de