

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FRIEDBERG SÜD

Dr. Gerhard Spieß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Städtebauliche Ausgangslage

- ▣ großflächiges Entwicklungsgebiet
- ▣ sukzessive Entwicklung
- ▣ gesamträumliches Erschließungskonzept
- ▣ gesamträumliches Entwässerungskonzept
- ▣ Folgekosten für soziale Infrastruktur?
(Kinderbetreuung, Grundschule)

Städtebauliche Ziele?

- keine Planungsgewinnabschöpfung möglich!
- kostenneutrale Entwicklung für Stadt
- Erfüllung städtebaulichen Bedarfs an bezahlbarem Wohnbauland
 - Einheimischenprogramm
 - bezahlbarer Mietwohnungsbau
 - bezahlbare Eigentumswohnungen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - öffentliche Grünordnung
 - Infrastruktur (Läden etc.)

Festlegung eines Baulandmodells?

- bisheriges Baulandmodell (1/3 Zwischenerwerb durch Stadt)
- vertragliche Bindungen?
- Festlegung einer Belastungsquote
- Festlegung von Leistungspflichten der Planungsbegünstigten
 - Planungs- und Beratungskosten
 - Erschließungskosten
 - Folgekosten
 - Bindungen für bezahlbaren Wohnraum
- Ziel: Gleichbehandlung/Lastengleichheit
- Umsetzung über städtebauliche Verträge

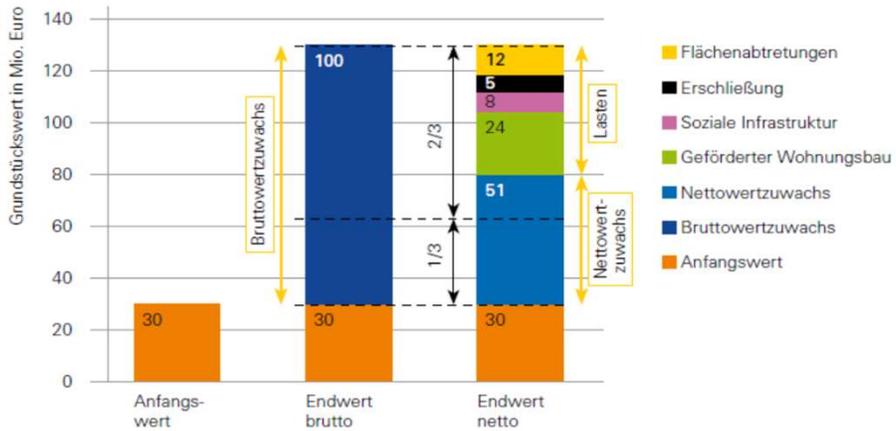


GRUNDSATZ DER ANGEMESSENHEIT

- Im städtebaulichen Vertrag müssen Leistung und Gegenleistung „den gesamten Umständen nach angemessen sein“
- § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB/Art. 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG
- Wirtschaftliche Betrachtung des Gesamtvorgangs
- Angemessenheit ist unbestimmter Rechtsbegriff, gerichtlich voll überprüfbar

Döring · Spieß
RECHTSANWÄLTE

Bebauungsplan Nr. 9999 (Beispiel)



Quelle: „Die Sozialgerechte Bodennutzung“ / Der Münchner Weg, 3. Aufl., 2009

Döring · Spieß
RECHTSANWÄLTE

Folgekostenkonzept

- Erschließung
- Entwässerung
- Soziale Infrastruktur

Döring · Spieß
RECHTSANWÄLTE

8

VORAUSSETZUNGEN FÜR FOLGEKOSTENVERTRÄGE

- Aufwendungsersatz
 - o Tatsächlich entstehende oder entstandene Kosten
 - o Gemeindliche Aufwendungen
 - o Nachvollziehbare Prognosen reichen für Ermittlung
- Vorhaben des Vertragspartners
 - o Geplantes Vorhaben des Vertragspartners
 - o Vorhaben = auch alle zulässigen Bauvorhaben im Plangebiet
- Verursachung des Bedarfs durch mehrere Baugebiete
 - o Entscheidung BVerwG „Echinger Spange“
 - o Baugebietsübergreifende Folgekosten zulässig, wenn gemeindliche Gesamtkonzeption
 - o Nachweis, dass kommunale Kapazitäten erschöpft sind
 - o Gemeinde dürfte von Überplanung absehen
 - Folgekosten auch für kleinere Baugebiete denkbar

Jöring - Spiess
RECHTSANWÄLTE

STRENGES KAUSALITÄTSKRITERIUM BEI FOLGEKOSTENVERTRÄGEN

- Kausale Verknüpfung zwischen Aufwendungen von städtebaulicher Maßnahme
- Fundierte Kostenprognose
- Vom Gemeinderat beschlossenes Gesamtkonzept: Folgekosten für mehrere Baugebiete möglich
- Fundierte Bedarfsermittlung
 - o Prognose über Bevölkerungszunahme
 - o Ermittlung zusätzlichen Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen
 - o Bedarf durch vorhandene Einrichtungen gedeckt?
 - o Keine pauschalen Infrastrukturbeiträge
 - o Pauschalierung und Berücksichtigung von Erfahrungswerten aber möglich

Jöring - Spiess
RECHTSANWÄLTE

Vorgehensweise

- Bedarfsermittlung
- Kostenermittlung
- Verteilungsmaßstab
- Stadtratsbeschluss

Umsetzung

- Bau und Vorfinanzierung durch Stadt
- Refinanzierung durch städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten der einzelnen Baugebiete
- städtebauliche Verträge

Weitere Vorgehensweise

- ▣ Bestimmung der städtebaulichen Ziele
- ▣ Konkretisierung städtebauliches Entwicklungskonzept
- ▣ Baulandmodell Friedberg Süd?
- ▣ Einbindung der Grundstückseigentümer!
- ▣ Entwicklung Folgekostenkonzept