

Städtebauliches Entwick- lungsrecht und militärische Konversionsgebiete

– Erörterung der Rechts- und Verwaltungs-
probleme –

Von Holger Schmitz



Carl Heymanns Verlag

Inhalt

Vorwort	V
Teil 1 Grundlagen	1
I. Ziel und Vorgehensweise der Untersuchung	1
II. Die Konversion militärischer Liegenschaften	5
1. Der Begriff der Konversion im städtebaulichen Kontext	6
2. Der Konversionsprozeß in Ostdeutschland nach Überwindung der Teilung Deutschlands	7
3. Städtebauliche Bedeutung militärischer Konversions- gebiete	15
III. Die Entwicklung des Rechts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	20
1. Städtebauförderungsgesetz	22
2. Baugesetzbuch	24
3. BauGB-Maßnahmengesetz	25
4. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ..	26
5. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998	27
6. Europarechtsanpassungsgesetz Bau	28
7. Verfassungsmäßigkeit des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	30
Teil 2 Die Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungs- maßnahmen	35
IV. Gegenstand und Funktion vorbereitender Untersuchungen	35
V. Die Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme »Bornstedter Feld«	42
1. Historischer und städtebaulicher Kontext der Entwicklungsmaßnahme	44

2. Entscheidung über die Inanspruchnahme des Entwicklungsrechts	45
3. Erarbeitung von Bedarfsprognosen	48
4. Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung im Umland der Stadt	50
5. Zustimmung des Bedarfsträgers	53
VI. Die als Gegenstand einer Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommenden Konversionsvorhaben (§ 165 Abs. 2 BauGB)	53
VII. Allgemeinwohlerfordernis des Konversionsvorhabens (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	56
1. Wiedernutzung brachliegender Flächen	58
a) Begriffsklärung	58
b) Konversion durch Brachflächenwiedernutzung ..	62
2. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten	66
a) Prognose künftiger Entwicklungen	68
b) Erhöhter Bedarf an Wohnstätten	71
c) Erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten	75
3. Prüfung des Allgemeinwohlerfordernisses im übrigen ..	78
a) Überörtlich motivierte Entwicklungsmaßnahmen ..	80
b) Bewältigung eines sich städtebaulich aufdrängenden Umnutzungsdruckes	83
4. Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	85
VIII. Alternative Instrumente insbesondere zur Neuordnung eines Konversionsgebietes (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	88
1. Kommunale Regieentwicklung	91
2. Kommunale Eigengesellschaft	92
3. Kommunales Kooperationsmodell	93
4. Treuhändermodell	95
5. Ausschreibungsmodell	95
6. Vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer	96
IX. Zustimmung des Bedarfsträgers militärisch genutzter Grundstücke (165 Abs. 5 Sätze 3 und 4 BauGB)	98
X. Entwicklungsrechtliches Abwägungsgebot (§ 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	102

XI.	Formell-rechtliche Anforderungen an die Festsetzung einer Entwicklungssatzung (§§ 165 Abs. 6–8 BauGB)	106
Teil 3	Die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	109
XII.	Instrumente der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	109
XIII.	Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme »Bornstedter Feld«	111
	1. Erwerb der Liegenschaften vom Bund und dem Land Brandenburg	112
	2. Altlastenbeseitigung	114
	3. Grundstücksveräußerung	116
	4. Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen	116
XIV.	Beauftragung eines Entwicklungsträgers (§ 167 BauGB) . .	117
XV.	Grunderwerb (§ 166 Abs. 3 BauGB)	120
	1. Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes von Konversionsgebieten	121
	a) Konversionsgebiete im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	124
	b) Konversionsgebiete im nicht beplanten Innenbereich	126
	aa) Ortsteilbildender Bebauungszusammenhang . .	126
	bb) Sich-Einfügen in die Art der Nutzung	132
	c) Konversionsgebiete im Außenbereich	134
	2. Enteignung	135
	a) Die Bedeutung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung	136
	b) Ernsthaftes Bemühen	138
	c) Enteignung von Grundstücken der öffentlichen Hand	138
XVI.	Grundstücksveräußerung (§ 166 Abs. 5–8 BauGB)	139
	1. Formen der Grundstücksveräußerung	140
	2. Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung	143
	3. Ermittlung des entwicklungsbedingten Endwertes	147
	4. Vereinbarung einer Bauverpflichtung und deren Sicherung	149
	5. Grunderwerbskooperationsmodell	153

XVII. Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. den §§ 146–148 BauGB)	156
1. Altlasten	156
2. Erschließung	160
3. Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	165
XVIII. Abschluß der Entwicklungsmaßnahme (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. §§ 162–164 BauGB)	167
1. Ansprüche der Eigentümer bei Aufhebung der Entwicklungssatzung	167
a) Anspruch auf Aufhebung der Entwicklungssatzung	168
b) Rechtsschutz gegen Aufhebung der Entwicklungssatzung	169
c) Ansprüche der früheren Eigentümer bei Aufhebung der Entwicklungssatzung	170
d) Ansprüche der neuen Eigentümer bei Aufhebung der Entwicklungssatzung	171
2. Ansprüche bei nichtiger Entwicklungssatzung	173
a) Ansprüche der früheren Eigentümer bei nichtiger Entwicklungssatzung	173
b) Ansprüche der neuen Eigentümer bei nichtiger Entwicklungssatzung	174
Teil 4 Wesentliche Ergebnisse	175
I. Grundlagen	175
II. Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen ..	177
III. Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	182
Abkürzungen	189
Literatur	193
Sachregister	209