

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildungsverzeichnis | 15 |
| Tabellenverzeichnis | 17 |
| Abkürzungsverzeichnis | 19 |
| 1 Einleitung | 21 |
| 2 Zentrale Planungsinstrumente und Genehmigungsvorschriften im Städtebaurecht | 24 |
| 2.1 Bauleitplanung | 25 |
| 2.1.1 Planungshoheit: zwischen Planmäßigkeitprinzip und Planungsfreiheit | 25 |
| 2.1.2 Der Flächennutzungsplan | 27 |
| 2.1.3 Der Bebauungsplan | 27 |
| 2.1.3.1 Zentrale Inhalte des Bebauungsplans | 28 |
| 2.1.3.2 Der qualifizierte, der einfache und der vorhabenbezogene Bebauungsplan | 30 |
| 2.1.4 Die Aufstellung von Bebauungsplänen | 33 |
| 2.1.4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung und Umweltprüfung | 34 |
| 2.1.4.2 Das Abwägungsgebot in der Bauleitplanung | 35 |
| 2.1.4.3 Die Bebauungsplansatzung | 37 |
| 2.1.4.4 Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren | 37 |
| 2.1.5 Grundlagen zum Baugenehmigungsverfahren im Planbereich | 38 |
| 2.1.6 Baugebot | 40 |
| 2.1.7 Instrumente der Plansicherung | 41 |
| 2.1.8 Planungsschadensrecht | 42 |
| 2.1.9 Rechtsschutz Dritter | 43 |
| 2.1.10 Zwischenfazit: Bauleitplanung | 45 |
| 2.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich | 46 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| 2.3 | Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich | 49 |
| 2.3.1 | Entstehung und Ausformung des § 34 BauGB | 49 |
| 2.3.1.1 | § 34 BBauG 1960 | 49 |
| 2.3.1.2 | Auslegung des § 34 BBauG 1960 durch das BVerwG | 51 |
| 2.3.1.3 | Einfügungsgebot in § 34 BBauG 1976 als Reaktion des Gesetzgebers | 53 |
| 2.3.1.4 | Auslegung des § 34 BBauG 1976 durch das BVerwG | 54 |
| 2.3.1.5 | Rechtsvereinfachung durch das Baugesetzbuch von 1986 | 56 |
| 2.3.1.6 | Änderungen durch Gesetze seit 1990 im Überblick | 58 |
| 2.3.2 | Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile | 59 |
| 2.3.2.1 | Im Zusammenhang bebaute Ortsteile | 60 |
| 2.3.2.2 | Das Einfügungsgebot | 63 |
| 2.3.2.3 | Weitere Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB | 66 |
| 2.3.3 | Das Gebot der Rücksichtnahme bei § 34 BauGB | 69 |
| 2.3.4 | Bodenrechtliche Spannungen | 70 |
| 2.3.5 | Baugenehmigungsverfahren und gemeindliches Einvernehmen | 71 |
| 2.3.6 | Rechtsschutz bei § 34 BauGB | 72 |
| 2.3.7 | Zwischenfazit: Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich | 75 |
| 2.4 | Erhaltungssatzung | 75 |
| 2.5 | Informelle Planung | 78 |
| 2.6 | Zwischenfazit: Zentrale Planungsinstrumente und Genehmigungsvorschriften im Städtebaurecht | 79 |
| 3 | Stadtentwicklung zwischen Bebauungsplan und § 34 BauGB | 81 |
| 3.1 | Urban Government und Urban Governance | 81 |
| 3.2 | Innenentwicklung als städtebauliches Paradigma | 84 |
| 3.3 | Die Bestimmung des Gemeinwohls bei B-Plan und § 34 BauGB | 86 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| 3.4 Öffentliche Belange bei Bebauungsplan und § 34 BauGB | 88 |
| 3.5 Unternehmerisches Handeln und Gemeinwohl in der Stadtentwicklung | 94 |
| 3.6 Nachverdichtung und Demokratie bei B-Plan und § 34 BauGB | 96 |
| 3.7 Rechtsschutz Dritter bei B-Plan und § 34 BauGB | 100 |
| 3.8 Der Mieter als Nachbar im Bauplanungsrecht | 105 |
| 3.9 Planungspflicht und Kommunalaufsicht | 111 |
| 3.10 Zwischenfazit: Stadtentwicklung zwischen B-Plan und § 34 BauGB | 115 |
| 4 Fragestellungen | 117 |
| 5 Methodik | 120 |
| 5.1 Fallstudienmethodik und Triangulation | 120 |
| 5.2 Dokumentenanalyse und Experteninterview | 122 |
| 5.2.1 Dokumentenanalyse | 122 |
| 5.2.2 Experteninterview | 123 |
| 5.3 Datengrundlage | 125 |
| 6 Fallstudien | 127 |
| 6.1 Fallstudie 1: ‚Box Seven‘ in Berlin-Friedrichshain | 128 |
| 6.1.1 Ausgangslage | 129 |
| 6.1.2 Problemstellung | 132 |
| 6.1.3 Maßnahmen | 133 |
| 6.1.4 Konsequenzen | 136 |
| 6.2 Fallstudie 2: WBM-Nachverdichtung in Berlin-Friedrichshain | 138 |
| 6.2.1 Ausgangslage | 138 |
| 6.2.2 Problemstellung | 143 |
| 6.2.3 Maßnahmen | 149 |
| 6.2.4 Konsequenzen | 151 |
| 6.3 Fallstudie 3: Nachverdichtung in den Münchner Gartenstädten | 152 |
| 6.3.1 Ausgangslage | 153 |
| 6.3.2 Problemstellung | 156 |
| 6.3.3 Maßnahmen | 158 |
| 6.3.4 Konsequenzen | 165 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|-----|
| 6.4 | Fallstudie 4: ‚Wohnen am Waldpark‘ in Potsdam | 167 |
| 6.4.1 | Ausgangslage | 168 |
| 6.4.2 | Problemstellung | 173 |
| 6.4.3 | Maßnahmen | 174 |
| 6.4.4 | Konsequenzen | 176 |
| 6.5 | Fallstudie 5: Nachverdichtung in Eckernförde | 178 |
| 6.5.1 | Ausgangslage | 178 |
| 6.5.2 | Problemstellung | 179 |
| 6.5.3 | Maßnahmen | 179 |
| 6.5.4 | Konsequenzen | 182 |
| 6.6 | Fallstudie 6: Stadtentwicklung nach § 34 BauGB in Flensburg | 183 |
| 6.6.1 | Bauprojekt: ‚Klarschiff‘ | 184 |
| 6.6.2 | Das Flensburger Standardverfahren zum gemeindlichen Einvernehmen | 189 |
| 6.6.3 | Bauprojekt: Tagungshotel auf dem Rathausvorplatz | 191 |
| 6.7 | Zwei kleine Fallstudien in Berlin und Kiel | 192 |
| 6.7.1 | WBM-Wohnungsbauprojekt auf der Fischerinsel in Berlin-Mitte | 192 |
| 6.7.2 | Alte Feuerwache in Kiel | 197 |
| 7 | Diskussion | 199 |
| 7.1 | Pragmatische Stadtentwicklung nach § 34 BauGB | 199 |
| 7.1.1 | § 34 BauGB als pragmatische Alternative zum Bebauungsplan | 200 |
| 7.1.2 | Faktischer Beurteilungsspielraum bei § 34 BauGB | 204 |
| 7.1.2.1 | Im Zusammenhang bebaute Ortsteile oder Außenbereich im Innenbereich | 204 |
| 7.1.2.2 | Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung | 206 |
| 7.1.2.3 | Verschiedene ‚Rechtsauffassungen‘ bei der Anwendung des § 34 BauGB | 209 |
| 7.1.2.4 | Schlussfolgerung: Faktischer Beurteilungsspielraum bei § 34 BauGB | 210 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 7.1.3 | Stadtentwicklungspolitische Einflussnahme bei § 34 BauGB | 212 |
| 7.1.3.1 | Koppelung der Genehmigung nach § 34 BauGB an sachfremde Gegenleistungen am Beispiel ‚Box Seven‘ in Berlin-Friedrichshain | 213 |
| 7.1.3.2 | Raum für Aushandlungsprozesse bei § 34 BauGB am Beispiel ‚Wohnen am Waldpark‘ in Potsdam | 219 |
| 7.1.3.3 | Weitere Beispiele einer stadtentwicklungspolitischen Einflussnahme bei § 34 BauGB | 222 |
| 7.1.3.4 | Schlussfolgerung: Stadtentwicklungspolitische Einflussnahme bei § 34 BauGB | 223 |
| 7.1.4 | Zwischenfazit: Pragmatische Stadtentwicklung nach § 34 BauGB | 225 |
| 7.2 | Grenzen einer Stadtentwicklung nach § 34 BauGB | 226 |
| 7.2.1 | Rechtsschutz Dritter | 228 |
| 7.2.1.1 | Relevanz des Rechtsschutzes Dritter in der Praxis | 229 |
| 7.2.1.2 | Schlussfolgerung: Rechtsschutz Dritter als faktisch schwache Grenze | 231 |
| 7.2.2 | Originäre Planungspflicht der Gemeinde | 233 |
| 7.2.2.1 | Die originäre Planungspflicht in der Praxis | 234 |
| 7.2.2.2 | Schlussfolgerung: originäre Planungspflicht praktisch kaum relevant | 239 |
| 7.2.3 | Planerischer Steuerungsbedarf | 239 |
| 7.2.3.1 | Steuerungsbedarf als mittelbare Grenze in der Praxis | 240 |
| 7.2.3.2 | Schlussfolgerung: Gemeinde trägt Verantwortung für Planmäßigkeit | 241 |
| 7.2.4 | Widerstand aus der Bevölkerung | 242 |
| 7.2.4.1 | Bedeutung von Bürgerprotesten im Rahmen des § 34 BauGB in der Praxis | 243 |
| 7.2.4.2 | Schlussfolgerung: Widerstand aus der Bevölkerung als potenzielle Grenze | 245 |
| 7.2.5 | Zwischenfazit: Grenzen einer Stadtentwicklung nach § 34 BauGB | 248 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|-----|
| 7.3 | Steuerung der Stadtentwicklung im unbeplanten Innenbereich | 249 |
| 7.3.1 | Strategie 1: qualifizierter Bebauungsplan | 250 |
| 7.3.1.1 | Beispiel aus der Praxis | 250 |
| 7.3.1.2 | Chancen und Grenzen | 252 |
| 7.3.2 | Strategie 2: einfacher B-Plan und § 34 BauGB | 254 |
| 7.3.2.1 | Beispiele aus der Praxis | 254 |
| 7.3.2.2 | Chancen und Grenzen | 255 |
| 7.3.3 | Strategie 3: informelle Planung | 256 |
| 7.3.3.1 | Beispiele aus der Praxis | 256 |
| 7.3.3.2 | Chancen und Grenzen | 258 |
| 7.3.3.3 | Exkurs: Chancen und Grenzen informeller Beteiligung | 259 |
| 7.3.4 | Strategie 4: freiwillige Kooperation der Vorhabenträger | 261 |
| 7.3.4.1 | „Freiwillige Kooperation“ öffentlicher Vorhabenträger | 261 |
| 7.3.4.2 | Freiwillige Kooperation privater Vorhabenträger | 263 |
| 7.3.5 | Sonstige Strategien | 266 |
| 7.3.5.1 | Erhaltungssatzung und § 34 BauGB | 266 |
| 7.3.5.2 | Bebauungsplanaufhebung und § 34 BauGB | 268 |
| 7.3.5.3 | Grundstücksverkauf und § 34 BauGB | 269 |
| 7.3.5.4 | Öffentlich-private Zusammenarbeit bei § 34 BauGB | 270 |
| 7.3.6 | Zwischenfazit: Steuerung der Stadtentwicklung im unbeplanten Innenbereich | 271 |
| 8 | Fazit | 273 |
| | Literatur | 281 |
| | Rechtsquellen | 299 |
| | Anhang | 303 |