Anlage 5

VIERTER TEIL
Soziale Stadt

§ 171 e
Maßnahmen der Sozialen Stadt

(1) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer auf einander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

(3) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

(4) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 3 ist ein von der Gemeinde unter Beteiligung der Betroffenen (§ 137) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139) aufzustellendes Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

(5) Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes und bei seiner Umsetzung sollen die Beteiligten in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Die Gemeinde soll die Beteiligten im Rahmen des Möglichen fortlaufend beraten und unterstützen. Dazu kann im Zusammenwirken von Gemeinde und Beteiligten eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden. Soweit erforderlich, soll die Gemeinde zur Verwirklichung und zur Förderung der mit dem Entwicklungskonzept verfolgten Ziele sowie zur Übernahme von Kosten mit den Eigentümern und sonstigen Maßnahmenträgern städtebauliche Verträge schließen.

(6) Die §§ 164 a und 164 b sind im Gebiet nach Absatz 3 entsprechend anzuwenden. Dabei ist § 164 a Abs. 1 Satz 2 über den Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln auf Grund anderer gesetzlicher Grundlage insbesondere auch auf sonstige Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 Satz 3 anzuwenden.

Kommentar zum Baugesetzbuch
(Krautzberger / Stüer, 7. Auflage, Jahr 2004)

Die Regelungen im Einzelnen

§ 171 e Abs. 1 beschreibt in genereller Form den Anwendungsbereich von städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt. Danach handelt es sich um Maßnahmen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Vorschrift stellt klar, dass der Anwendungsbereich sonstiger Instrumente des Städtebaurechts – wie z. B. des Sanierungs- und Entwicklungsrechts – ergänzend („kumulativ") oder alternativ – unberührt bleibt.

§ 171 e Abs. 2 enthält zum Anwendungsbereich eine weitere Konkretisierung, vor allem hinsichtlich der räumlichen „Gebietskulisse". Das Gesetz hebt auf Maßnahmen ab, die zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Gebieten ab. Es kann sich um Ortsteile oder auch andere Gemeindegebiete handeln. Das Gesetz stellt den „besonderen Handlungsbedarf" für Maßnahmen im Sinne der Bestimmung in den Vordergrund. Die insoweit beispielhaft aufgeführten Bereiche, insbesondere in den Innenstädten aber auch in verdichteten Wohnsiedlungen des Umlands sind deshalb aufgeführt, weil sie sich in der städtebaulichen Praxis als besondere Kristallisationspunkte sozialer und wirtschaftlicher Problemlagen erwiesen haben. Dabei wird die Bedeutung der Koordinierung und gesamthaften Bündelung der jeweiligen – investiven und sonstigen – Maßnahmen durch die verschiedenen Maßnahmenträger besonders hervorgehoben.

§ 171 e Abs. 3 regelt die Festlegung des Maßnahmengebiets und Abs. 4 betrifft das sowohl für die Gebietsfestlegung als auch für die Konkretisierung der Ziele der Maßnahmen erforderliche Entwicklungskonzept einschließlich der Beteiligung von Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträgern.

Bei der Erstellung des Entwicklungskonzepts sowie bei dessen Durchführung sollen die Beteiligten nach § 171 e Abs. 5 einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Insbesondere ist die Gemeinde gehalten, soweit möglich, die Beteiligten fortlaufend zu beraten und zu unterstützen, wobei sie sich einer Koordinierungsstelle (z. B. im Sinne eines „Quartiers- oder Stadtteilmanagements") bedienen kann, an der sich sowohl die Gemeinde wie auch sonstige Beteiligte – einschließlich anderer öffentlicher und privater Maßnahmenträger – beteiligen können. Zum Programm- bzw. Maßnahmenvollzug kann es schließlich auch erforderlich sein, mit Eigentümern, insbesondere aber auch sonstigen Maßnahmenträgern vertragliche Vereinbarungen zu treffen, worauf § 171 e Abs. 5 Satz 4 ausdrücklich hinweist.