



STADT COTTBUS
CHOSEBUZ

Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch

hier: Baugebot für den 2. BA

Erklärung des Oberbürgermeisters in der Stadtverordnetenversammlung am 23.06.2021

Ankündigung der Einleitung eines Baugebotsverfahrens

Zielsetzung:

- Beseitigung des derzeitigen „städtebaulichen Misstands“
- „pulsierende Innenstadt“ mit „attraktiven Formen des Wohnens, des Ausgehens, des Treffens, sicher auch des Handels, des Genießens, der Kultur und im weitesten Sinne des Dialoges untereinander“
- als „Marktplatz der Ideen und des Erlebens“

Aktuell vorfindbare Situation



Quelle: <https://www.google.de/maps/@51.7594938,14.3328594,212a,35y,270h,39.44t/data=!3m1!1e3>

Die städtebaulichen Gebote des Baugesetzbuchs

- Baugebot (§ 176 BauGB)
- Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)
- Pflanzgebot (§ 178 BauGB)
- Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

Was haben die Gebote gemein?

- Allgemeine Voraussetzung: städtebauliche Gründe machen eine alsbaldige Durchführung der Maßnahme erforderlich
- es geht daher um die dringend notwendige Beseitigung eines nicht (mehr) haltbaren bzw. nicht (mehr) hinnehmbaren Zustandes/Umstandes städtebaulicher Natur

Unterschiedliche Ziele

Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

- realisierbare Beseitigung von Misständen oder Behebung von Mängeln an der inneren oder äußeren Beschaffenheit von **(bereits vorhandenen)** baulichen Anlagen
- innerhalb einer angemessenen Frist

Unterschiedliche Ziele

Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)

- Pflicht zur Duldung der teilweisen oder vollständigen **Beseitigung von (vorhandenen) baulichen Anlagen**, die
 - den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht (mehr) entsprechen und ihnen nicht angepasst werden können
 - Misstände oder Mängel aufweisen, die eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht beheben kann

Baugebot (§ 176 BauGB) und seine Ziele

- Bebauung des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder
- Anpassung einer baulichen Anlage an den Festsetzungen des Bebauungsplans oder
- Bebauung des Grundstücks mit Wohneinheiten
- Nutzbarmachung von unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücken im unbeplanten Innenbereich

- innerhalb einer angemessenen Frist

- schließt die erforderliche Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen mit ein
- kann ein Enteignungsverfahren begründen

Ausblick (wie Erklärung des Oberbürgermeisters in der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2021)

- erfordert die Führung eines oder mehrerer Erörterungstermine mit den Eigentümern inkl. Beratung (§ 175 Abs. 1 BauGB)
→ hier am 11.11.2021
- zielt auf die Erarbeitung einer für beide Parteien (Stadt Cottbus und Eigentümerschaft) sinnvollen, tragfähigen und zielführenden Lösung
→ z. B.: Abwendungsvereinbarung
- Verfahren kann so auch jederzeit beendet werden

denn: das Baugebot ist ultima ratio (also das letztmögliche, äußerste Mittel zur Konfliktlösung)

Keine weiteren Details aus verfahrensstrategischen und auch datenschutzrechtlichen Gründen ...

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!