

Städtebaurechtliche Instrumente in der Innenentwicklung

Bis zu 20 Jahre für Entwicklungsmaßnahmen

Land und Boden sind unser Lebensraum und unsere Lebensgrundlage. Schon immer wird der Boden durch den Menschen genutzt und verändert, sei es für den Bau von Siedlungen und Straßen, den Bau von Infrastruktur zur Energie- und Rohstoffversorgung oder auch der Anbau von Lebensmitteln und die Abfallbeseitigung. Zusätzlich führen Klimawandel, der demographische Wandel (Bevölkerungswachstum und Urbanisierung) und politische Entscheidungen zu tiefgreifenden Veränderungen des Bodens. Die Folge, Land wird knapper und es führt zu Nutzungskonflikten.

| [Andrian Bienkowski](#), [Lars Wolfarth](#)

50

➤ Für die Ordnung, Planung und Entwicklung der räumlichen Struktur in Deutschland gibt es eine mehrstufige Planungshierarchie (Raumordnung). Zu den übergeordneten Planungen gehören die Raumordnungsplanung und die Regionalplanung. Hier werden Leitlinien und Ziele für großflächige Räume entwickelt, an die sich Kommunalplanung (Bauleitplanung) anpassen sollen. Für die Bauleitplanung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

Urbanisierung durch Verdichtung

Die Planung und Entwicklung innerhalb von Städten wird besonders von der Urbanisierung beeinflusst. Die Ausdehnung von Städten hat mehrere Ursachen. Zum einen sind dies Wanderungsbewegungen aus dem ländlichen in den städtischen Raum. Hinzu kommen Fluchtzuwanderung aus dem Ausland (i.d.R. aus Kriegsgebieten). Als Folge verdichten sich ländliche Räume und es entstehen neue urbane Räume.

Auswirkungen und Folgen auf eine Stadt sind aufgrund des Wachstums neue Anforderungen und Herausforderungen an die städtische Infrastruktur. Die technische und soziale Infrastruktur muss weiter ausgebaut werden. Die Verdichtung innerhalb der Stadt führt zu weiteren Bodenversiegelung und dem Verlust von Naturflächen. Dies beeinflusst negativ das Stadtklima. Miteinhergehend sind zunehmende CO₂-Emissionen und Umweltverschmut-



Abb. 1: Großstädte und Ballungszentren verdichten sich und wachsen immer weiter (Bogota, Kolumbien).

Bienkowski/Wolfarth

zungen. Die Umweltauswirkungen sind auch lokal und regional in Form von Luftverschmutzung, Übernutzung der Wasservorräte, Wasserverschmutzung, Lärm, Belastungen durch Abfälle etc. spürbar.

Die Kommunalplanung beschäftigt sich mit den Fragen, wie und wo die Stadt wachsen kann und wie man wertvolle landwirtschaftliche Flächen trotz des Wachstums schützen kann. Nach dem Baugesetzbuch gilt der Voratz „Innen- vor Außenentwicklung“, der impliziert, dass zunächst auf Potenzialflächen in ihrem Innenbereich für neue Gewerbe- und Wohnflächen entwickelt werden sollen, bevor sich die Entwicklung auf den Außenbereich konzentriert. Hierzu zählen Anbauten und Aufstockungen von Bestandsgebäuden, Umwandlung von Gewerbe- und Konversionsflächen sowie die Schließung von Baulücken. Durch eine städtebauliche Innenentwicklung verhindert man Landschaftseingriffe für den Bau von Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese und man nutzt vorhandene Infrastruktur, was emissionseffizienter und kostengünstiger ist. Lösungen im Außenbereich sind demnach nur möglich, wenn sie nachhaltig vertretbar sind.

Bauleitplanung (Allgemeines Städtebaurecht)

Die Bauleitplanung ist der wichtigste Teil der Kommunalplanung einer Gemeinde und wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Ihre Aufgabe ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet einer Gemeinde oder in Ausnahmefällen sogar mehrere Gemeinden (bspw. in verdichteten Ballungsräumen). Er wird als vorbereitende Bauleitplanung bezeichnet, weil die Bebauungspläne aus ihm entwickelt werden, die letztendlich entscheidend für Bauvorhaben sind. Im Flächennutzungsplan sind Bodennutzungen (Wohnbaufläche, Gewerbefläche, Gemeinbedarfsflächen etc.) rechtsverbindlich festgesetzt. Es kann sich bei den Bodennutzungen um Bestandsflächen als auch um künftige Entwicklungsflächen handeln. Deshalb haben Flächennutzungspläne eine große Bedeutung für die Ausweisung von Neubaugebieten. In der Praxis ist es üblich, dass alte Flächennutzungspläne für neue städtebauliche Projekte geändert werden, sofern die Gemeinde von den Festlegungen abweichen will (bspw. anstatt eines Gewerbegebiets ein Mischgebiet entwickeln). Die

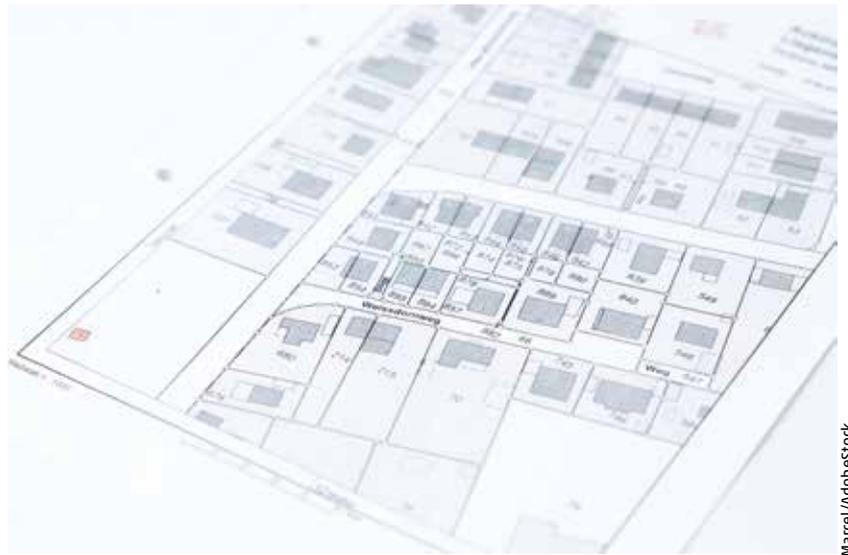


Abb. 2: Ein Bebauungsplan wird für Teilräume (Ortsteile, Stadtquartiere) aufgestellt und von der Gemeinde als Satzung (Ortsgesetz) beschlossen.

Marcel/AdobeStock

Änderung bedarf allerdings die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidien in Hessen).

Der Bebauungsplan wird für Teilräume (Ortsteile, Stadtquartiere) aufgestellt und von der Gemeinde als Satzung (Ortsgesetz) beschlossen. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, der lediglich für die Gemeinde und andere Behörden relevant und gesetzlich bindend ist, ist der Bebauungsplan auch für die Stadtbevölkerung rechtlich verbindlich. Der Bebauungsplan stellt deshalb die verbindliche Bauleitplanung dar. Der Bebauungsplan stellt allerdings nur eine Angebotsplanung dar, d. h. es besteht grundsätzlich kein Zwang, die Grundstücke in der vorgesehenen Form zu nutzen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen gilt eine Planerfordernis, d. h. sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Planungsanlässe können bspw. Wohnungsbaubau im Außenbereich, Flächenkonversion, Umstrukturierung oder der Erhalt von Siedlungsstrukturen sein. Ein Bebauungsplan enthält deutlich detailliertere Festsetzungen als ein Flächennutzungsplan. Die Lage und Größe von Grundstücken und Gebäuden, Straßen, Grünflächen sowie die Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie etc.) sind hier u. a. festgesetzt. Hierdurch kann die Gemeinde die städtebauliche Dichte sowie das Angebot an Nutzungen (Einkauf, Dienstleistung, Infrastruktur) in dem Plangebiet steuern.

Da die meisten Städte in Deutschland schon vor Jahrzehnten ihre Bebauungspläne aufgestellt haben und an ihren Wachstumsgrenzen sind (kein Bauen und Planen im Außenbereich), ist die Neuplanung, Umgestaltung und Veränderung bestehender Gebiete von hoher Relevanz. Hierfür eignet sich als städtebauliches Instrument das Besondere Städtebaurecht, welches im Baugesetzbuch geregelt ist.

Besonderes Städtebaurecht als relevantes Instrument

Das besondere Städtebaurecht findet ausschließlich in der Innenentwicklung Anwendung und ist dadurch ein relevantes Instrument für die Entwicklung unserer Städte in Deutschland. Die Regelungen umfassen städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung spezieller städtebaulicher Ziele und ergänzen damit die städtebauliche Planung. Als Beispiel für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts können Defizite im städtebaulichen Bestand einer Gemeinde genannt werden, die häufig ganze Quartiere betreffen. Hier sind vor allem Satzungen von zentraler Bedeutung, um den Entwicklungen wirksam gegenzusteuern und die entsprechenden Gebiete nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten.

Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Risiko von Grundstücksspekulation verbunden. Diese äußern sich durch die Steigerung der Immobilienpreise und können zur Verdrängung von Bewohnern (Gentrifizierung) führen. Um die sozialen Auswirkungen zu mil-

dern oder zu verhindern, gibt es gesetzliche Regelungen zum Erlass von Erhaltungssatzungen und städtebaulichen Geboten, die die Gemeinde erlassen können.

Zu den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts zählen u. a. die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, der Stadtumbau und die Soziale Stadt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Partizipation

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme dient nach dem BauGB der Behebung städtebaulicher Missstände. Unter städtebaulichen Missständen versteht man Quartiere oder Stadtteile, in denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung nicht erfüllt wird. Hierzu zählen beispielsweise Gebäude, die in einem schlechten baulichen Zustand und sanierungsbedürftig sind. Aber auch unverträgliche Nutzungen wie störende Gewerbebetriebe in Wohngebieten oder eine Ballung von Vergnügungstätten in mischgenutzten Gebieten können je nach Abwägung einen städtebaulichen Missstand darstellen. Fehlende Infrastruktur und Versorgung, d. h. hohe Distanzen und schlechte Erreichbarkeiten zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Verkehrsmitteln sind ebenfalls ein erhebliches Defizit, besonders in reinen Wohngebieten. Des Weiteren können erhöhte Lärm- und Abgasemissionen durch Verkehr oder Industrie zu schlechten Wohn- und Gesundheitsverhältnissen führen.

Es muss eine Vielzahl der genannten städtebaulichen Missstände vorliegen, da ein Gebiet in seiner Gesamtheit durch die Sanierungsmaßnahmen verbessert werden soll und nicht punktuell. Aus diesem Grund sind intensive vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, die die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung qualifiziert begründen. Durch einen Beschluss der Gemeinde wird anschließend ein Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

In der Praxis sind Sanierungsmaßnahmen u. a. Modernisierung und Rückbau von alten Bestandsgebäuden, Neugestaltung des fließenden und ruhenden Verkehrs, Neuordnung und Umnutzung von Flächen, bauliche Verdichtung, verträgliche Gestaltung unterschiedlicher Nutzungen in Mischgebieten, Bodenreinigung bei Altlasten.

Partizipation ist ein sehr wichtiger Teil zur erfolgreichen Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Es bedarf der Mitwirkung der Betroffenen sowie die Kooperation mit anderen öffentlichen Aufgabenträger. Die Eigentümer sollen zur Mitwirkung der Baumaßnahmen angeregt und qualifiziert beraten werden. In der Praxis werden Fördermittel des Bundes und der Länder für eine sachgerechte Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im öffentlichen Interesse

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zielt auf die Errichtung von neuen Wohn- und Arbeitsstätten auf fehlgenutzten, brachlie-

genden oder neuen Flächen innerhalb des Stadtgebiets ab. Die Maßnahme muss im öffentlichen Interesse liegen und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Dies ist insbesondere bei einem erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie bei brachliegenden Flächen gegeben. Weitere Gründe sind bspw. auch die Entlastung von verdichteten Ortsteilen oder die Nachverdichtung von großflächigen Wohn- und Gewerbegebieten. Im Unterschied zur Sanierungsmaßnahme können neben bestehenden Ortsteilen auch erstmalig zu entwickelnde Ortsteile als Entwicklungsgebiet förmlich beschlossen werden.

Es müssen vorbereitende Untersuchung durchgeführt werden, die darstellen, dass die Entwicklung des Gebiets dem Wohl der Allgemein dient und eine besondere Bedeutung für die Gemeinde oder Region hat. Nach Festlegung des Entwicklungsgebiets gelten besondere Boden- und Enteignungsrechte. Die Stadt soll in der Lage sein alle Grundstücke zu erwerben, um eine einheitliche und schnelle Realisierung des Gebiets durchführen zu können. Der Gewinn, den die Stadt durch den Verkauf der an Wert gestiegenen Grundstücke erzielt, soll die Kosten der Planung und Infrastruktur decken.

In der Praxis setzen viele Gemeinden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen auf brachliegenden Flächen (leerstehende Gewerbefabriken, ehemaliges Militärgelände) um. Nach dem Erwerb der Flächen stehen i. d. R. Abriss- und Abbrucharbeiten sowie die Beseitigung von Altlasten an. Im Anschluss folgt der Bau von Straßen und weiterer Infrastruktur, daraufhin der Wohnungs- und Gewerbebau. Entwicklungsmaßnahmen für 10.000 bis 20.000 Einwohner können bis zu 20 Jahre von der Voruntersuchung bis zur Fertigstellung andauern.

Stadtumbau und Wandel

Stadtumbaumaßnahmen und Umstrukturierungen sollen in Gebieten mit städtebaulichen Funktionsverlusten Anwendung finden. Diese Stadtgebiete sind in der Regel vom demographischen und wirtschaftlichen Wandel betroffen. Ein Rückgang der Wohnbevölkerung sowie strukturelle Veränderungen (Umnutzungen) führen zum Verlust von Funktion, Nutzung und städtischer Qualität des Gebiets. In den Gebieten gibt es aufgrund eines bestehenden oder zu erwartenden Überangebots an bestimmte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) eine Vielzahl an leerstehenden Gebäuden und Flächen. Aufgrund



gehapromo/AdobeStock

Abb. 3: In der Praxis setzen viele Gemeinden städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen auf brachliegenden Flächen (leerstehende Gewerbefabriken, ehemaliges Militärgelände) um.



Abb. 4: Beispielhafter Maßnahmenplan eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

von Leerständen, Funktionsverlusten und Vernachlässigungen des Gebiets werden zumeist auch die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung erfüllt.

Das Ziel von Stadtumbaumaßnahmen ist es, eine nachhaltige städtebauliche Struktur in den betroffenen Gebieten herzustellen. Dies muss im öffentlichen Interesse liegen und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Hierzu zählt bspw. die Anpassung der Siedlungsstruktur, Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Integration neuer bedarfsgerechter Nutzungen und der Erhalt von Altbaubeständen.

Im Gegensatz zu städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen sind beim Stadtumbau keine vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Entwicklungsgebiets durchzuführen. Es muss allerdings ein städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadt aufgestellt werden, um das Stadtumbaugebiet förmlich festzulegen. Stadtumbaumaßnahmen sind deshalb in der Regel in Ortszentren und innerstädtischen Altbauquartieren geeignet, in denen städtebauliche Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich bzw. zu weitreichend und schwerfällig wären.

Das Entwicklungskonzept der sozialen Stadt

Das Programm Soziale Stadt hat das Ziel, die Lebensqualität in Stadtteilen mit größeren sozialen Problemen durch ein Entwicklungskonzept zu verbessern. Während städtebauliche Sanierungsmaßnahmen für Stadtteile mit städtebaulichen Missständen und Stadtumbaumaßnahmen für Stadtteile mit städtebaulichen Funktionsverlusten angewendet

werden, stehen hier die sozialen Probleme der Stadtteile im Fokus. Allerdings sind diese Stadtteile auch durch wirtschaftliche und städtebauliche Probleme geprägt. Diese Probleme äußern sich in einer hohen Arbeitslosigkeit, finanziell belastetem ansässigem Gewerbe, Defizite bei der Integration ausländischer Mitbürger, der Vernachlässigung von Gebäuden und der öffentlichen Räume, Vandalismus, erhöhtem Drogenkonsum und einer hohen Kriminalitätsrate in der Bevölkerung. Die Probleme in diesen genannten sozialen Brennpunkten sind gewachsen und basieren auf städtebaulichen Fehlentscheidungen der vergangenen Jahre. Besonders Großwohnsiedlungen, die am Stadtrand liegen, sind sozialräumlich isoliert und anfällig zur Entwicklung eines sozialen Brennpunkts.

Grundlage für die Festlegung eines Entwicklungsgebiets, ist ein aufzustellendes Entwicklungskonzept mit Zielen und Maßnahmen, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern sowie soziale stabile Bevölkerungsstrukturen schaffen und erhalten. Des Weiteren soll das soziale und kulturelle Leben im Stadtteil verbessert werden, meist durch aufgewertete öffentliche Räume, erweiterte Freizeitangebote und einer kommunalen sozialen Dienststelle innerhalb des Gebiets. Wie auch bei allen anderen Instrumenten des besonderen Städtebaurechts ist die Partizipation der Bewohner von essenzieller Bedeutung für eine erfolgreiche Umsetzung der Ziele und Maßnahmen. Eine fortlaufende Beratung und Unterstützung der Bewohner durch die Stadt sind wichtig, um für eine nachhaltige Stabilisierung des Gebiets zu sorgen.



ADRIAN BIENKOWSKI

➤ M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung in Ballungsräumen (Hochschule RheinMain); Architektur mit Schwerpunkt Stadtplanung an der Päpstlichen Universität Xaveriana in Bogotá/Kolumbien (Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá); B.Sc. Stadt- und Raumplanung (Fachhochschule Erfurt); Schwerpunkte: Strategische Planung, Stadt- und Raumplanung, Konzeptentwicklung, Internationale Projekte, Städtebauliche Entwürfe (CAD); urbanplanning-collective@outlook.de



LARS WOLFARTH

➤ M.Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung in Ballungsräumen (Hochschule RheinMain); B.Eng. Geoinformation und Kommunikation (Frankfurt University of Applied Sciences); Schwerpunkte: Stadtplanung und Verkehr, Vermessung und Landmanagement, Primäre und sekundäre Datenrecherche, GIS-Analysen; urbanplanning-collective@outlook.de; urbanplanning-collective – Ingenieurbüro für Stadt-, Verkehrs- und Umweltplanung ist spezialisiert auf vorbereitende Untersuchung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts sowie der Erstellung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten



Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Am 23.06.2021 ist der §176a BauGB „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung“ in Kraft getreten. Hiermit bekommen Gemeinden ein weiteres rechtliches Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung. Städtebauliche Entwicklungskonzepte zählen im Gegensatz zu den Maßnahmenplänen des besonderen Städtebaurechts zur informellen Planung. Das bedeutet, dass städtebauliche Entwicklungskonzepte von der Gemeinde nicht förmlich beschlossen werden.

Informelle Planungen werden in der Praxis immer beliebter. Das liegt daran, dass sie jederzeit veränderbar, flexibel sind und neu angepasst werden können. Sie haben auch keine inhaltlichen Beschränkungen oder rechtlichen Bindungen an Festsetzungen des BauGB, dadurch ist ihr Gestaltungs- und Maßnahmenspielraum beliebig groß. Somit können unterschiedliche Themen wie sozialer Wohnungsbau, Gewerbeflächenentwicklung, Regenwasserversickerung, Kaltluftschneisen, erneuerbare Energien, Grünraumvernetzung berücksichtigt und in einer gesamthaften Betrachtung einer konzeptionellen Lösung durchgeführt werden. Wichtig ist, dass städtebauliche Entwicklungskonzepte in einem gewissen Mindestmaß der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen, um einen Bezug zu den Aufgaben des Städtebaus herzustellen.

Nach §176a Abs. 1 BauGB ergibt sich die Aufgabe, dass städtebauliche Entwicklungskonzepte einen Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung leisten sollen. Sie schließen die Lücke zwischen der verbindlichen Bauleitplanung und den städtebaulichen Leitvorstel-

lungen der Innenentwicklung. Auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts kann bspw. ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB entwickelt und aufgestellt werden. Es kann ähnlich wie der Flächennutzungsplan als vorbereitende Funktion zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder der Heranziehung anderer städtebaulicher Instrumente dienen, mit dem Unterschied, dass es räumlich gezielter sowie thematisch vielfältiger und aktueller ist. Demnach sind besonders städtische Bereiche von hoher Relevanz, in denen es keinen Bebauungsplan gibt und als rechtliche Grundlage §34 BauGB für Bauvorhaben gilt.

Bevor allerdings ein räumlicher Geltungsbereich für ein städtebauliches Entwicklungskonzept festgelegt wird, ist vorab eine Potenzialanalyse und Bewertung für Flächen der Innenentwicklung empfehlenswert. Anschließend können Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzept definiert werden. Hierbei ist wichtig, dass aufgrund der Aussage „zur Stärkung der Innenentwicklung“ neben der Schaffung von Wohnraum auch weitere Themenfelder mit einzubeziehen sind:

- › Sozialer Wohnungsbau
- › Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete
- › Nachverdichtung
- › Erhalt, Aufwertung und Schaffung von Grün- und Freiflächen
- › Verbesserungsmaßnahmen des Wohnumfelds (Verkehrsberuhigung, Schaffung von Spielplätzen etc.)
- › Energetische Maßnahmen (nachbarschaftsbezogene KWK-Anlagen, PV-Anlagen etc.)
- › Klimaanpassung (Anpflanzungsmaßnahmen, Rückhaltung von Starkniederschlägen etc.)

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept soll-

te räumliche Maßnahmen enthalten, deren konkrete planerische Umsetzung ebenfalls im Konzept beschrieben werden. Dies kann bspw. die Durchführung einer erweiterten Planung (Aufstellung Bebauungsplan, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme etc.) erfordern. Trotzdem sollten bereits bei der Aufstellung städtebaulicher Entwicklungskonzepte die Bewohner und Eigentümer miteinbezogen und mögliche Maßnahmen mit ihnen abgestimmt werden.

Fazit

Innenentwicklung wird besonders in deutschen Städten immer relevanter. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes verlangen eine Betrachtung der Potenziale im Innenbereich der Städte. Das Baugesetzbuch gibt den Städten bereits ein rechtliches Instrumentarium an die Hand, mit der man seine bestehenden Stadtgebiete untersuchen, umplanen und verbessern kann. Städtebauliche Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts verfolgen einen guten Ansatz und wurden in den vergangenen Jahrzehnten schon von einigen Städten erfolgreich umgesetzt. Allerdings schrecken die umfangreichen Voruntersuchungen, die konfliktträchtigen Abstimmungen mit den Eigentümern sowie die lange Dauer zur Aufstellung und Umsetzung solcher Konzepte viele Gemeinden ab. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach §176a BauGB kann relativ einfach und schnell aufgestellt werden. Sie haben das Potenzial die rechtlichen Planungskonzepte der Innenentwicklung zu beschleunigen und zu vereinfachen. ◀