

Inhalt

Einführung	31
I. Gegenstand und Ziel der Untersuchung	31
II. Forschungsstand	35
III. Gang der Untersuchung	37
<i>1. Kapitel</i>	
Soziologischer Hintergrund	39
I. Begriff des demografischen Wandels	39
II. Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland	41
1. Allgemein	41
2. Unterschiede nach Regionen	45
a) Region München	45
b) Oberfranken	48
c) Sachsen	50
d) Sachsen-Anhalt	53
e) Nordrhein-Westfalen	56
III. Begriff des Alters	59
1. Definition und Erscheinungsformen	59
2. Alter und Gesundheit	60
IV. Tatsächliche Gegebenheiten in zentralen Lebensbereichen und Folgen der demografischen Entwicklung	61
1. Technische und soziale Infrastruktur	61
a) Versorgung und Entsorgung	62
b) Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV	63
c) Schulen, medizinische Versorgung und Altenpflege	66
2. Einzelhandel	67
3. Städtebau und Siedlungsstrukturen	71
V. Spezifische Bedürfnisse von Senioren	72
1. Seniorengerechtes Wohnen und Leben	72
2. Pflege- und Betreuungseinrichtungen	73
VI. Zwischenergebnis	74

2. Kapitel

Verfassungsrechtliche und europarechtliche Grundlagen	75
I. Schutz älterer Menschen	75
1. Verfassungsrecht	75
a) Art. 6 Abs. 1 GG	75
b) Art. 3 Abs. 3 S. 1 GG	76
c) Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG	78
aa) Behinderung i.S.d. Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG	78
bb) Entstehungsgeschichte und Inhalt	81
cc) Benachteiligung auf Grund der Behinderung	82
dd) Unterlassen von Leistung und Förderung Behindeter	83
d) Art. 3 Abs. 1 GG	87
aa) Grundlagen und Struktur	87
bb) Grundrechtsfunktionen und Inhalt	88
cc) Anwendung auf den Schutz älterer Menschen	91
e) Sozialstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 1 GG	92
aa) Funktionen	92
bb) Inhalte	94
cc) Ansprüche älterer Menschen	97
f) Art. 1 Abs. 1 GG	98
aa) Funktionen und Inhalte	98
bb) Ansprüche älterer Menschen	98
2. Europarecht	99
a) Regelungsgehalt	99
aa) Art. 21 Abs. 1 GRC	99
bb) Art. 25 GRC	99
cc) Art. 26 GRC	101
b) Anwendbarkeit	101
aa) Raumordnungsrecht	102
bb) Städtebaurecht	104
cc) Bauordnungsrecht	105
c) Auswirkungen der Grundrechte-Charta auf die Auslegung des Grundgesetzes	105
II. Aufrechterhaltung von Infrastruktur, Daseins- und Nahversorgung	106
1. Verfassungsrecht	106
a) Art. 6 Abs. 1 GG	106
b) Art. 11 Abs. 1 GG	107
c) Art. 2 Abs. 2 GG	108
d) Art. 14 Abs. 1 GG	110
aa) Schutzbereich und Grundrechtsfunktionen	110
bb) Mögliche Eingriffe	112

e) Art. 3 Abs. 1 GG	113
aa) Funktion und Inhalt des allgemeinen Gleichheitssatzes	113
bb) Anwendung auf die Aufrechterhaltung von Infrastruktur, Da- seins- und Nahversorgung	113
f) Sozialstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 1 GG	114
aa) Funktion und Inhalt	114
bb) Anwendung auf die Aufrechterhaltung von Infrastruktur, Da- seins- und Nahversorgung	115
g) Art. 20 a GG	116
h) Art. 72 Abs. 2 GG	117
i) Art. 1 Abs. 1 GG	118
2. Europarecht	119
a) Anwendbarkeit	119
b) Art. 17 GRC	119
c) Art. 36 GRC	120
d) Art. 20 GRC	122
e) Art. 14 AEUV	122
III. Schutz gegen Rückbaumaßnahmen, Änderungen der planungsrechtlichen Einordnung sowie bauordnungsrechtliche Anforderungen	123
1. Art. 11 Abs. 1 GG	123
2. Art. 14 Abs. 1 GG	125
a) Schutzbereich	125
b) Sozialbindung des Eigentums	126
c) Eingriffe	126
aa) Inhalts- und Schrankenbestimmungen	126
bb) Enteignungen	128
IV. Zwischenergebnis	129

3. Kapitel

Berücksichtigung des demografischen Wandels im Raumordnungsrecht

131

I. Auftrag und Regelungsinhalt des Raumordnungsrechts	132
1. Struktur und Aufbau	132
a) Gesetzgebungskompetenzen und Rechtsquellen	132
b) Instrumente der Raumordnung	135
aa) Raumordnungspläne	135
bb) Raumordnungsverfahren	136
cc) Raumordnerische Zusammenarbeit	138
c) Kategorien der Raumordnung und ihre Bindungswirkung	139
aa) Ziele der Raumordnung	139
bb) Grundsätze der Raumordnung	142
cc) Sonstige Erfordernisse der Raumordnung	144

d) Gegenstromprinzip	145
e) Ausnahmen und Zielabweichungen	145
2. Anknüpfungspunkte für den Umgang mit dem demografischen Wandel	147
a) Die Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung, § 1 Abs. 2 ROG	147
aa) Inhalt und rechtsdogmatische Einordnung	147
bb) Kritik am Leitprinzip und Ansätze für eine Neuinterpretation .	150
(1) Forderung nach Aufgabe des Leitprinzips	150
(2) Neuinterpretation nach Kersten	151
(3) Weitere Ansätze für eine Neuinterpretation	152
(4) Stellungnahme	153
cc) Bewertung vor dem Hintergrund des Verfassungs- und Europarechts	156
dd) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	157
b) Allgemeiner Grundsatz, § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG	158
aa) Inhalt und rechtsdogmatische Einordnung	158
bb) Bewertung vor dem Hintergrund des Verfassungs- und Europarechts	159
cc) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	159
c) Raum- und Siedlungsstrukturen, § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	161
aa) Inhalt und rechtsdogmatische Einordnung	161
bb) Das Zentrale-Orte-Prinzip als wichtiges Prinzip der Raumordnung	165
(1) Funktion und Inhalt	165
(2) Wirksamkeit in der Vergangenheit	168
(3) Wirksamkeit unter den Bedingungen des demografischen Wandels	170
(a) Bestandsaufnahme und Lösungsvorschläge	170
(b) Eigene Stellungnahme	172
cc) Bewertung vor dem Hintergrund des Verfassungs- und Europarechts	174
dd) Bewertung des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	174
d) Infrastruktur und Verkehr, § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG	176
aa) Inhalt und rechtsdogmatische Einordnung	176
bb) Bewertung vor dem Hintergrund des Verfassungs- und Europarechts	180
cc) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	181
3. Bewertung des Gesamtkonzepts des ROG 2008 vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	182
a) Abweichungskompetenz der Länder	182
aa) Bedenken und Risiken	183
bb) Chancen	185

cc) Bewertung am Beispiel des neuen bayerischen Landesplanungsgesetzes	187
(1) Durchführung von Raumordnungsverfahren	187
(2) Leitbild der Landesplanung	188
(3) Mögliche Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms	190
(4) Grundsätze der Raumordnung	191
(5) Raumordnerische Zusammenarbeit	191
(6) Zielabweichungsmöglichkeiten und Zielabweichungsverfahren	192
b) Festlegung wichtiger Anliegen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel als gesetzliche Grundsätze der Raumordnung ..	193
c) Bindungswirkung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, § 4 ROG	194
d) Ausnahmen und Zielabweichung	197
e) Ausgestaltung des Abwägungsgebots	199
f) Bindungswirkung eines Raumordnungsverfahrens	200
4. Landesrechtliche Regelungen zum Raumordnungsrecht	200
II. Wirkungsweise des Raumordnungsrechts in der Praxis am Beispiel der Ansiedelung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	202
1. Begriffsdefinitionen	202
a) Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe	202
b) Verkaufsfläche und Sortiment	203
2. Steuerung der Ansiedelung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	204
a) Unverbindliche Steuerungsinstrumente	204
aa) Planungs- und wirtschaftspolitische Aussagen	204
bb) Einzelhandelserlasse	205
b) Ziele der Raumordnung und Zielausnahmen	206
c) Bindungswirkung von Zielen der Raumordnung gegenüber Privaten	209
d) Zentrale-Orte-Prinzip	210
aa) Konzentrationsgebot	211
(1) Inhalt und Steuerungswirkung	211
(2) Vereinbarkeit mit deutschem Verfassungsrecht und mit Europarecht	212
(a) Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	212
(b) Art. 12 Abs. 1 GG	216
(c) Art. 14 Abs. 1 GG	221
(d) Art. 49 AEUV	221
(e) Art. 10 Abs. 2 lit. d) und e), Art. 14 Nr. 5 und Art. 15 Abs. 2 lit. a) Dienstleistungsrichtlinie	225
(3) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	228
bb) Kongruenzgebot	230
(1) Inhalt und Steuerungswirkung	230

(2) Vereinbarkeit mit deutschem Verfassungsrecht und mit Europarecht	234
(a) Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	234
(b) Art. 12 Abs. 1 GG	237
(c) Art. 49 AEUV	237
(d) Art. 10 Abs. 2 lit. d) und e), Art. 14 Nr. 5 und Art. 15 Abs. 2 lit. a) Dienstleistungsrichtlinie	238
(3) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	239
cc) Beeinträchtigungsverbot	240
(1) Inhalt und Steuerungswirkung	240
(2) Vereinbarkeit mit dem Bestimmtheitsgebot für Ziele der Raumordnung	242
(3) Operationalisierung des Beeinträchtigungsverbots	244
(4) Vereinbarkeit mit deutschem Verfassungsrecht und mit Europarecht	244
(a) Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	244
(b) Art. 12 Abs. 1 GG	246
(c) Art. 49 AEUV und Dienstleistungsrichtlinie	246
(5) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	246
dd) Integrationsgebot	247
(1) Inhalt und Steuerungswirkung	247
(2) Vereinbarkeit mit dem deutschen Verfassungsrecht	249
(a) Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	249
(b) Art. 12 Abs. 1 GG	252
(c) Art. 49 AEUV und Dienstleistungsrichtlinie	252
(3) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	253
e) Positive Standortfestlegungen	253
f) Raumordnungsverfahren	255
g) Instrumente raumordnerischer Zusammenarbeit	256
aa) Vertragliche Vereinbarungen	256
bb) Entwicklungskonzepte	258
cc) Regionalmanagement	259
dd) Raumbeobachtung	260
3. Abschließende Stellungnahme	260
III. Wirkungsweise des Raumordnungsrechts am Beispiel des Straßenbaus	261
1. Bau von Bundesfernstraßen	262
a) Begriff der Bundesfernstraße	262
b) Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes zum Bau von Straßen	262
aa) Linienbestimmung	262
bb) Planfeststellungsverfahren	263

c) Aussagen zum Bau von Fernstraßen in ausgewählten Landesentwicklungsplänen	263
d) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	264
2. Bau von Straßen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz	265
a) Anwendungsbereich des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes ..	265
b) Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes	265
aa) Straßenplanung	265
bb) Planfeststellung	267
c) Aussagen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms	268
d) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	269
IV. Vorschläge für eine Anpassung an die Herausforderungen des demografischen Wandels <i>de lege ferenda</i>	270
1. Einführung eines Monitoring-Systems über den Umweltbereich hinaus	270
a) Begriff des Monitoring und Wirkungsweise	270
b) Monitoring in ausgewählten Rechtsgebieten	271
aa) Umweltrecht	271
bb) Energiewirtschaftsrecht und Recht der erneuerbaren Energien ..	272
cc) Menschenrechtsschutz	273
c) Monitoring im Raumordnungsrecht	277
aa) § 9 Abs. 4 ROG	277
bb) Landesplanungsgesetze der Länder	278
cc) Übertragbarkeit auf andere Lebensbereiche	279
(1) Umsetzung eines Monitoring-Systems mit Hilfe geeigneter Indikatoren	280
(2) Vom Monitoring zum Planungscontrolling	281
(3) Kompetenzrechtliche Erwägungen	282
(4) Rechtstechnische Umsetzungsmöglichkeiten	283
(5) Praktische Hürden	285
d) Zusammenfassende Würdigung	286
2. Ergänzung des Zentrale-Orte-Konzepts durch ein Konzept der verbesserten ÖPNV-Anbindung	287
V. Gesamtbewertung der Steuerungswirkung des Raumordnungsrechts	289

4. Kapitel

Berücksichtigung des demografischen Wandels im Bauplanungsrecht

291

I. Einzelhandelssteuerung	291
1. Städtebauliche Planung als Instrument der Einzelhandelssteuerung ..	291
2. Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen	292
a) Planrechtfertigung, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB	292
b) Anpassung an die Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB	295

c) Leitvorstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, § 1 Abs. 5 BauGB	297
d) Bei der Abwägung zu berücksichtigende Belange, § 1 Abs. 6 BauGB	298
aa) Erhaltung und Umbau, § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	299
bb) Versorgung der Bevölkerung, § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und e) BauGB	300
cc) Personen- und Güterverkehr einschließlich ÖPNV, § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	301
dd) Städtebauliche Entwicklungskonzepte, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	301
e) Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB	302
f) Interkommunale Abstimmung und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, § 2 Abs. 2 BauGB	303
aa) § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB	303
bb) § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB	304
g) Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan, § 5 Abs. 2 Nr. 2 d)	306
h) Schutz zentraler Versorgungsbereiche durch Ausschlussplanung, § 9 Abs. 2 a BauGB	308
aa) Inhalt und Normzweck	308
bb) Ungeklärte Probleme	311
cc) Vereinbarkeit mit deutschem Verfassungsrecht und mit Europarecht	312
(1) Art. 14 Abs. 1 GG	312
(2) Art. 12 Abs. 1 GG	314
(3) Art. 49 AEUV	315
(4) Art. 14 Nr. 5 und Art. 15 Abs. 2 lit. a) Dienstleistungsrichtlinie	316
dd) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	317
3. Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben auf Grund eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, § 12 BauGB	320
a) Inhalt und Regelungswirkung	320
b) Bewertung der Steuerungswirkung	321
4. Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 Abs. 3 BauGB	323
a) Inhalt und rechtsdogmatische Einordnung	323
aa) Allgemeines	323
bb) Zentrale Versorgungsbereiche	323
cc) Schädliche Auswirkungen	325
(1) Begriff	325
(2) Nachweis schädlicher Auswirkungen und Darlegungslast	326
(3) Probleme bei der Erstellung von Marktstudien	329
b) Vereinbarkeit mit deutschem Verfassungsrecht und Europarecht	331
aa) Art. 12 Abs. 1 GG	331

bb) Art. 49 AEUV	333
cc) Art. 10 Abs. 2 lit. d und e), Art. 14 Nr. 5 und Art. 15 Abs. lit. 2 a) Dienstleistungsrichtlinie	334
c) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	335
5. Einschränkung der Abweichungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 3a S. 2 BauGB	337
a) Inhalt und Regelungswirkung	337
b) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	338
6. Sondergebietsfestsetzungen nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO	338
a) Festsetzung sonstiger Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO	338
b) Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe, § 11 Abs. 3 Bau- NVO	340
aa) Inhalt und Regelungswirkung	340
bb) Vereinbarkeit mit deutschem Verfassungsrecht und Europarecht	343
(1) Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	343
(2) Art. 12 Abs. 1 GG	343
(3) Art. 14 Abs. 1 GG	346
(4) Europarechtliche Vorgaben	346
c) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	348
7. Anpassung von Einzelhandelsnutzungen, § 1 Abs. 5 BauNVO	350
8. Ausschluss bestimmter Sortimente, § 1 Abs. 9 BauNVO	352
9. Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in den verschiedenen Gebiets- kategorien	354
a) Geltungsplan eines qualifizierten Bebauungsplans	354
b) Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans	356
c) Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	356
d) Unbeplanter Innenbereich, § 34 Abs. 1 und 2 BauGB	356
e) Außenbereich, § 35 BauGB	358
10. Entschädigungspflichten der Gemeinde bei Änderung der zulässigen Nutzung	358
a) Systematik der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen	358
b) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	361
11. Informelle Einzelhandelssteuerung durch Business Improvement Dis- tricts	361
a) Begriff, Wirkungsweise und Probleme	361
b) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	364
12. Zwischenergebnis	365
13. Lösungsoptionen	366
a) Unbeplanter Innenbereich	366
aa) Aufrechterhaltung von § 34 Abs. 3 BauGB	366
bb) Einzelhandelssteuerung durch verpflichtende ÖPNV-Anbindung	367
(1) <i>De lege lata</i>	367
(2) <i>De lege ferenda</i>	369

cc) Einzelhandelssteuerung durch Bindung an die Ziele der Raumordnung	373
(1) <i>De lege lata</i>	373
(2) <i>De lege ferenda</i>	374
dd) Planungserfordernis als Ausschlusskriterium im Rahmen des § 34 BauGB	376
(1) <i>De lege lata</i>	376
(2) <i>De lege ferenda</i>	379
ee) Zwischenergebnis	382
b) Lösungsmöglichkeiten mit Hilfe von Planungsinstrumenten.....	383
aa) Qualifizierte Bebauungspläne	383
bb) § 9 Abs. 2 a BauGB	383
cc) Bereitschaft zur Planung und mögliche Ursachen fehlender Planung.....	383
dd) Lösungsmöglichkeiten bei einem Mangel an finanziellen Mitteln und Know-How	385
ee) Lösungsmöglichkeiten bei fehlendem Planungswillen	386
ff) Art und Weise der Planung	390
c) Stärkung der Transparenz bei der Aufstellung von Einzelhandelskonzepten	392
d) Alternativen zur Zentrenorientierung des Einzelhandels	393
e) Planfeststellungsverfahren bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben?	394
f) Subventionierung kleiner Nahversorgungsläden?	397
g) Gesetzliche Abschaffung oder Anpassung der Großflächigkeitschwelle	399
h) Monitoring-Verfahren über den Umweltbereich hinaus	400
aa) Monitoring im Bauplanungsrecht <i>de lege lata</i>	400
bb) Umsetzung eines umfassenden Monitoring- und Controllingverfahrens	401
cc) Praktische Hürden	403
II. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen	403
1. Spezifische Vorgaben für die Abwägung, § 1 Abs. 6 BauGB	403
a) Wohnbedürfnisse und Bevölkerungsentwicklung, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	403
b) Soziale und kulturelle Bedürfnisse, § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	404
2. Festsetzung von Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	405
a) § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) BauGB	405
b) § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	405
c) Bewertung	406
3. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Pflegeeinrichtungen	407
a) Pflegeheime als Wohngebäude, § 3 Abs. 4 BauNVO	407
b) Zulässigkeit von Pflegeheimen in sonstigen Gebietsarten.....	408

c) Unzulässigkeit im Einzelfall, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO	409
d) Bewertung	409
III. Städtebauliche Steuerung des Stadtum- und -rückbaus	410
1. Demografischer Wandel als Anlass für den Stadtum- und -rückbau ..	410
2. „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“	411
3. Instrumente des Besonderen Städtebaurechts	413
a) Sanierungsrecht	413
aa) Entstehungsgeschichte	413
bb) Anwendbarkeit	414
(1) Begriff der Sanierungsmaßnahme	414
(2) Sanierung als Gesamtmaßnahme	415
(3) Gebäudeleerstand als städtebaulicher Missstand	416
(a) Substanzmängel	416
(b) Funktionsmängel	417
(4) Sinn und Zweck von Sanierungsmaßnahmen	418
(5) Sanierungsrechtliches Abwägungsgebot	419
(6) Anwendungspflicht des Sanierungsrechts	420
(7) Finanzierung	420
cc) Vorbereitende Maßnahmen und Sanierungskonzept	421
(1) Vorbereitende Maßnahmen	421
(2) Sanierungskonzept	422
dd) Festsetzung des Sanierungsgebiets	424
(1) Erlass der Sanierungssatzung	424
(2) Rechtsfolgen	425
(a) Veränderungs- und Verfügungssperre	425
(b) Gemeindliches Vorkaufsrecht	426
ee) Bauleitplanung	427
ff) Durchführungsmaßnahmen des Sanierungsrechts	428
(1) Baumaßnahmen	428
(2) Ordnungsmaßnahmen	429
(a) Anwendungsbereich und Durchführung	429
(b) Ordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Rückbau	430
(α) Umzug von Bewohnern und Betrieben, § 147 S. 1 2. HS Nr. 2 BauGB	430
(β) Freilegung von Grundstücken, § 147 S. 1 2. HS Nr. 3 BauGB	431
(γ) Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, § 147 S. 1 2. HS Nr. 4 BauGB	432
(δ) Kostenerstattung für den Rückbau öffentlicher Versorgungseinrichtungen, § 150 Abs. 1 S. 1 BauGB ..	433
gg) Verfassungsrechtliche Bewertung	433

hh) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	434
ii) Regelungsmöglichkeit <i>de lege ferenda</i>	434
b) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	435
aa) Begriff und Anwendungsbereich	435
bb) Relevanz im Zusammenhang mit dem Rückbau.....	436
c) Stadtumbauregelungen	437
aa) Entstehungsgeschichte und Anwendungsbereich	437
bb) Stadtumbaumaßnahmen	437
(1) Stadtumbau als Gesamtmaßnahme	437
(2) Begriff der Stadtumbaumaßnahme und Anwendungsvoraus- setzungen	439
(3) Sinn und Zweck von Stadtumbaumaßnahmen	439
cc) Städtebauliches Entwicklungskonzept	442
dd) Stadtumbaugebiet	442
ee) Beteiligung von Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange	443
ff) Stadtumbauvertrag	444
gg) Stadtumbausatzung	446
(1) Allgemeines	446
(2) Rechtsfolgen	446
(a) Genehmigungsvorbehalt und Zurückstellung von Vorha- ben	446
(b) Vorkaufsrecht	448
(c) Enteignung	448
hh) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	449
ii) Einführung eines Monitoring-Systems <i>de lege ferenda</i>	450
d) Städtebauliche Gebote	451
aa) Allgemeines	451
bb) Anwendungsvoraussetzungen	452
cc) Gebote im Zusammenhang mit dem Rückbau	453
(1) Bau- und Anpassungsgebot	453
(2) Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	456
(a) Inhalt und Problematik	456
(b) Regelungsmöglichkeiten <i>de lege ferenda</i>	457
(3) Rückbagebot, § 179 BauGB	458
(a) Allgemeines	458
(b) Rechtslage vor Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2013	460
(α) Inhalt der gesetzlichen Regelung	460
(β) Probleme	461
(γ) Lösungsvorschläge in der Literatur	461
(c) Änderungen durch die BauGB-Novelle 2013	465
(d) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	466
(e) Änderungsvorschlag <i>de lege ferenda</i>	467

4.	Rückbau von Einzelhandelsimmobilien	468
a)	Problematik	468
b)	Lösungsmöglichkeiten	468
aa)	§ 9 Abs. 2 BauGB	468
bb)	Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des Rückbaus	470
c)	Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	471
5.	Zusammenfassende Würdigung	471
IV.	Aufrechterhaltung von Baurechten in vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffenen Gegenden	472
1.	Abriss baulicher Anlagen	472
a)	Problematik	472
b)	Lösungsansätze	473
aa)	Nachwirkender Bestandsschutz	473
bb)	Perforierender Rückbau	474
cc)	Aufstellung eines Bebauungsplans	475
dd)	Erlass von Innen- oder Außenbereichssatzungen	475
(1)	Innenbereichssatzungen	475
(2)	Außerbereichssatzungen	477
ee)	Abschluss eines städtebaulichen Vertrages	478
c)	Rechtsstellung betroffener Grundstückseigentümer	478
2.	Nichtnutzung und Verfall umliegender baulicher Anlagen	481

5. Kapitel

Berücksichtigung des demografischen Wandels im Bauordnungsrecht

485

I.	Verfall und Nichtnutzung baulicher Anlagen und deren Beseitigung	485
1.	Vorgehen gegen verfallene bauliche Anlagen	485
a)	Erlass einer Beseitigungsanordnung	485
aa)	Voraussetzungen	485
(1)	Formelle Illegalität	485
(2)	Materielle Illegalität	487
(3)	Bestandsschutz	487
(4)	Ermessen der Behörde	488
bb)	Durchsetzung und Verhältnis zu § 179 BauGB	488
cc)	Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	489
b)	Bauordnungsrechtliche Generalklausel	490
c)	Anforderungen an bestandsgeschützte bauliche Anlagen	491
2.	Vorgehen gegen verfallende bauliche Anlagen	492
a)	Spezielle Befugnisnormen zur Beseitigung verfallender baulicher Anlagen	492
aa)	Inhalt und Motive spezialgesetzlicher Befugnisnormen	492
bb)	Voraussetzungen und Rechtsfolgen	493

cc) Durchsetzung und Rechtsstellung des Betroffenen	495
dd) Verhältnis zu § 179 BauGB	496
ee) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	496
b) Bauordnungsrechtliche Generalklausel	497
c) Anforderungen an bestandsgeschützte bauliche Anlagen	497
d) Nutzungsuntersagung	497
3. Beseitigung nicht mehr genutzter, aber intakter baulicher Anlagen	498
a) Erlass einer Beseitigungsanordnung	498
b) Bauordnungsrechtliche Generalklausel	499
c) Bewertung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels	499
II. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an seniorengerechtes Bauen	500
1. Zugang zu Gebäuden	500
a) Der Allgemeinheit zugängliche bauliche Anlagen	500
b) Private Wohnhäuser	502
c) Rechtsschutz	503
d) Eigene Stellungnahme	504
2. Anforderungen an den Brandschutz	507
Zusammenfassung und Ausblick	509
Literaturverzeichnis	517
Verzeichnis der verwendeten amtlichen Statistiken	552
Sachwortverzeichnis	555