



STADTPLANUNG UND BERATUNG  
FÜR STARKE STÄDTE UND STANDORTE

# PHILOSOPHIE

Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit von Planungen sind unser Anspruch. Wir unterstützen unsere Auftraggeber bei der Lösung städtebaulicher, bauleitplanerischer und konzeptioneller Herausforderungen. In unsere Expertise bringen wir städtebauliche und planungsrechtliche Kenntnisse sowie Flexibilität und Konfliktlösungsfähigkeit ein. Wir vereinen planungsrechtliche und wirtschaftliche Kompetenzen, die wir sowohl für die Entwicklung von Wohnungsbau-, wie auch von Einzelhandelsprojekten und anderen gewerblichen Entwicklungsvorhaben für unerlässlich halten. Die Vorzüge rechtssicherer Planungen und effizienter und zügiger Baurechtschaffung schätzen Gemeinden, Investoren und Projektentwickler gleichermaßen. Darüber hinaus ist für die Umsetzbarkeit von städtischen und regionalen Projekten die Wirtschaftlichkeit der Planung eine wichtige Voraussetzung.

Städtische Räume sind fortwährenden Aushandlungsprozessen um ihre Nutzung und Gestaltung ausgesetzt. Aktuelle Themen der Raumentwicklung - z. B. der Strukturwandel, der Klimaschutz oder die demografische Entwicklung - stellen jedoch weitreichende Anforderungen an nachhaltige Planungen und Prozesse. Ökonomische, ökologische und soziale Interessen sollen sich indes nicht widerstreitend gegenüberstehen. Vielmehr sind wir bestrebt, ihre Entwicklung im Sinne der Lebenswertigkeit unserer Städte und Regionen in Einklang zu bringen. Diesem Anspruch werden wir durch integriertes Vorgehen gerecht. Dies schließt auch die Anwendung aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse und Methoden ein. Schließlich greifen wir auf ein umfangreiches Netzwerk kompetenter und verlässlicher Partner zurück, mit dem wir unsere Expertise auf allen Ebenen einbringen.



Dr.-Ing. Michael Steinke  
*Gesellschafter*



Prof. Dr.-Ing. Reinhold Zemke  
*Gesellschafter*

# KOMPETENZEN & LEISTUNGEN



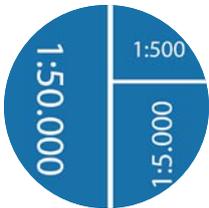
## BAULEITPLANUNG

*für rechtssichere Bauleitpläne und Vorhabenbeurteilungen*



## HANDEL & GEWERBE

*für starke Standorte*



## KONZEPTE FÜR STANDORT, STADT & REGION

*für umsetzbare Strategien*



## EVALUATION

*für Vertrauen in die Planung*



## FORSCHUNG & TRANSFER

*für Innovationen und den Berufsstand*

# BAULEITPLANUNG

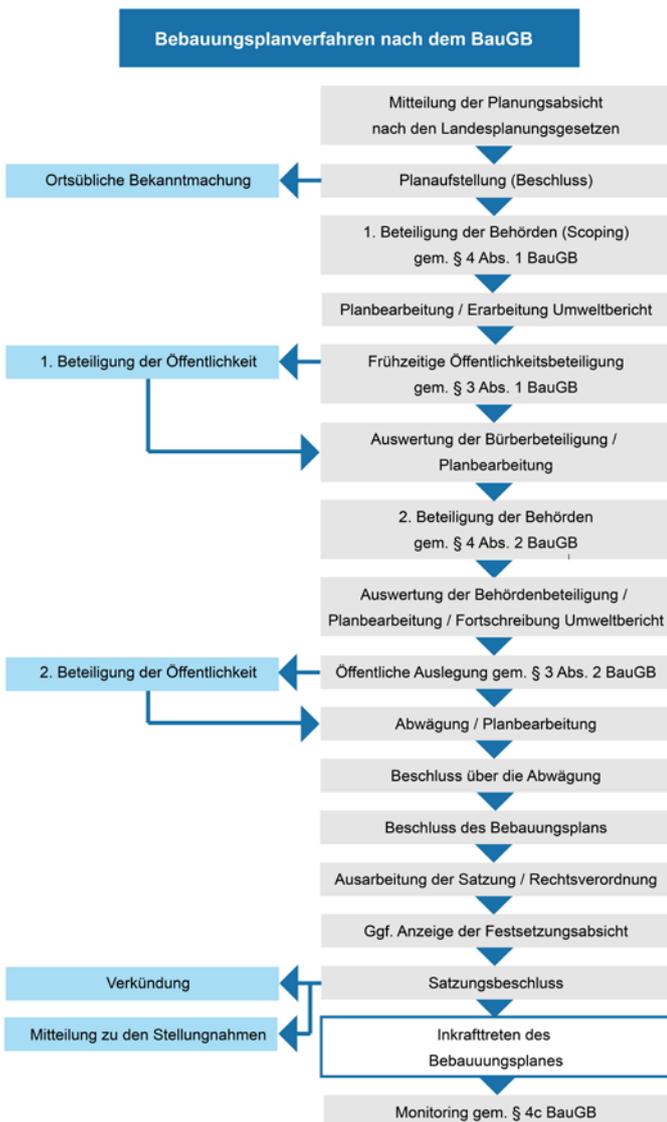
- Einfache Bebauungspläne (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- Qualifizierte Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne (§ 12 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BauGB)
- Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)
- Bebauungspläne der Innenentwicklung und zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in beschleunigten Verfahren (§ 13a und b BauGB)
- Strategische Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a, 2b und 2c BauGB)
- Flächennutzungspläne (§ 5 BauGB)
- Vorhabenbeurteilungen nach § 34 und 35 BauGB

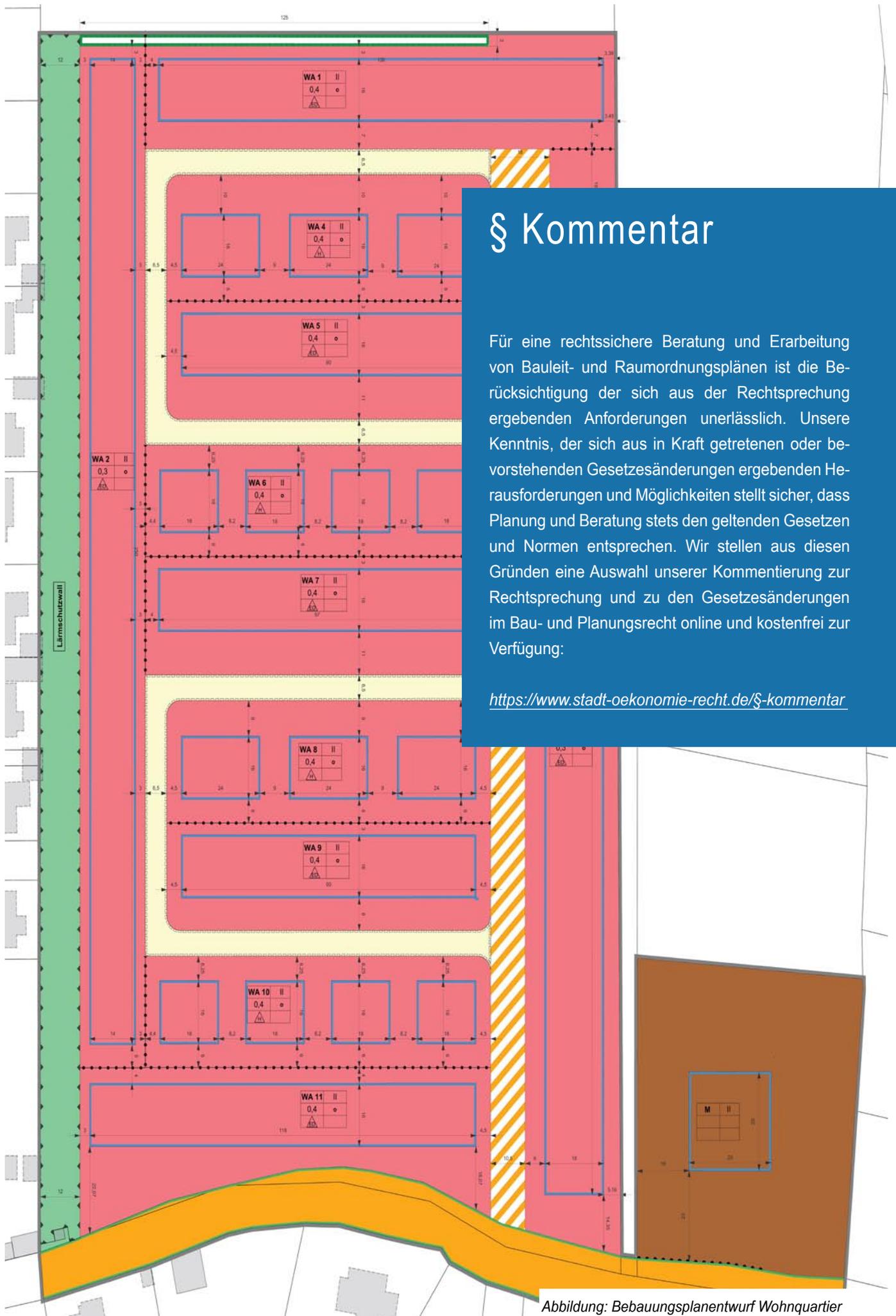
Wir erarbeiten die Leistungsbilder der HOAI, insbesondere Bebauungspläne und Flächennutzungspläne. Unsere Sachkunde umfasst neben vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auch strategische Planungen, z. B. zur Einzelhandelssteuerung auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzepts. Neben der Ausführung der Grundleistungen beraten wir auch in einzelnen Leistungsphasen, um unsere Auftraggeber beispielsweise bei der sachgerechten Abwägung von Stellungnahmen oder bei der Begründung der Rechtmäßigkeit planerischer Entscheidungen zu unterstützen oder die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zu fundieren.

Neben den Grundleistungen der Flächenplanung bieten wir zudem besondere Leistungen gemäß Anlage 9 HOAI an. Im Rahmen der Standort- und Projektentwicklung unterstützen wir bei der Beurteilung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder dem Zulässigkeitsmaßstab im unbeplanten Innenbereich.

Für rechtssichere Ergebnisse unserer Pläne und Beratungen konsultieren und integrieren wir regelmäßig die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit und bringen uns aktiv in die Diskussion um die Weiterentwicklung des Planungsrechts ein - beispielsweise in den Berufsverbänden.

Durch die Mitwirkung unserer Partner und die abgestimmte Beauftragung der erforderlichen Gutachten stellen wir eine Verfahrensführung „aus einer Hand“ sicher. Hierdurch können wir in komplexen Bauleitplanverfahren eine effiziente Prozesssteuerung gewährleisten, die auch einer schnellen Baurechtschaffung dienlich ist.





## § Kommentar

Für eine rechtssichere Beratung und Erarbeitung von Bauleit- und Raumordnungsplänen ist die Berücksichtigung der sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen unerlässlich. Unsere Kenntnis, der sich aus in Kraft getretenen oder bevorstehenden Gesetzesänderungen ergebenden Herausforderungen und Möglichkeiten stellt sicher, dass Planung und Beratung stets den geltenden Gesetzen und Normen entsprechen. Wir stellen aus diesen Gründen eine Auswahl unserer Kommentierung zur Rechtsprechung und zu den Gesetzesänderungen im Bau- und Planungsrecht online und kostenfrei zur Verfügung:

<https://www.stadt-oekonomie-recht.de/§-kommentar>

Abbildung: Bebauungsplanentwurf Wohnquartier

# HANDEL & GEWERBE



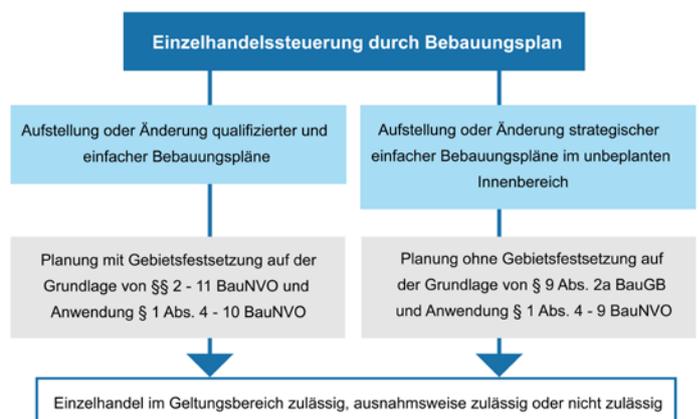
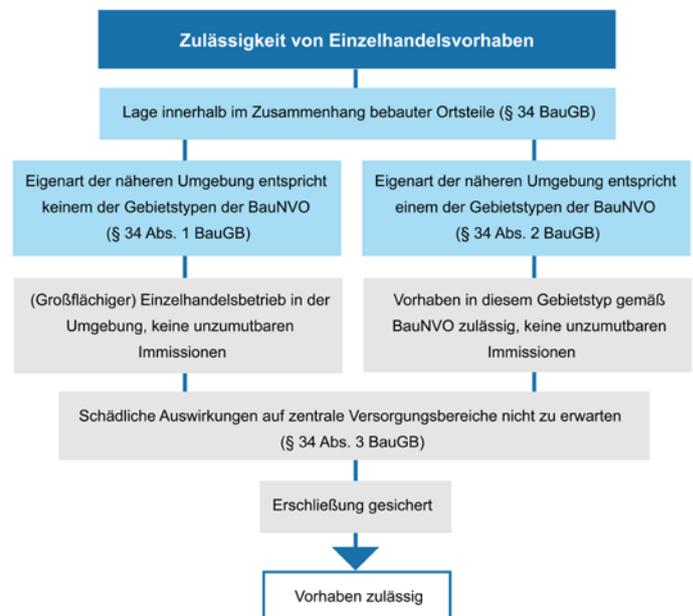
Abbildungen: Grundlagenermittlung für Einzelhandelsbebauungsplan

Handel und Gewerbe sind integrale Bestandteile leistungsfähiger Städte und Regionen. Wir beraten Städte, Gemeinden und Unternehmen bei konkreten Ansiedlungs- oder strategischen Steuerungsfragen. Die Analyse von Standorten und Branchen geht einer strategischen Steuerung der gewerblichen Entwicklung grundsätzlich voraus. Besonders dynamisch sind insbesondere die Entwicklungen im Einzelhandel, die kommunale Akteure und den Handel gleichsam vor die Herausforderung stellen, eine bedarfsgerechte Handelsstruktur zu fördern und zu entwickeln.

Strukturwandel, demografische Prozesse oder auch die Digitalisierung des Handels: Die verantwortungsvolle Verwaltung und der zukunftsorientierte Einzelhandel greifen aktuelle Entwicklungen aktiv planerisch auf. Städtebauliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung werden schließlich durch den aktiven Einsatz strategisch-konzeptioneller und bauleitplanerischer Instrumente verwirklicht. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte bilden daher vielerorts die fachliche Grundlage für weitere verbindliche Schritte der aktiven Einzelhandelssteuerung durch die städtebauliche und raumordnerische Planung. Wir unterstützen Städte und Gemeinden bei der bauleitplanerischen Umsetzung ihrer Konzepte und führen Baurechtsanalysen durch, auf deren Grundlage eine Anpassung an das Einzelhandelskonzept erfolgen kann.

Im Rahmen unserer praktischen und wissenschaftlichen Beschäftigung setzen wir uns mit aktuellen einzelhandelsstrukturellen Entwicklungen und steuerungsrelevanten Fragen fortdauernd auseinander. Die kommunale Einzelhandelssteuerung wird nicht zuletzt dann erfolgreich verstetigt, wenn sie rechtssicher ausgestaltet ist. Wir greifen deshalb beispielsweise im Rahmen der Erarbeitung strategischer Bebauungspläne zur Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB auf unternehmenseigene Datenbanken der einschlägigen Rechtsprechung zurück, um rechtssichere Festsetzungen zu entwickeln, die einer verwaltungsgerichtlichen Prüfung Stand halten.

- Strategische Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels
- Strategische Bebauungspläne zur Steuerung von Vergnügungsstätten
- Bebauungspläne für Sondergebiete
- Bebauungspläne im Umfeld von Störfallbetrieben
- Vorhabenbeurteilungen
- Beratung bei Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben
- Standortanalysen und Standortbewertung



# KONZEPTE FÜR STANDORT, STADT & REGION

- Standortkonzepte und Standortentwicklung
- sektorale Konzepte und Analysen
- Quartierskonzepte
- Stadtentwicklungskonzepte
- regionale Entwicklungskonzepte

Zur Strategieentwicklung und als formelle Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Projekten sind räumliche Entwicklungskonzepte unabdingbar. Wir erarbeiten Entwicklungskonzepte auf allen räumlichen Ebenen. Neben der Standortentwicklung und den klassischen Entwicklungskonzepten erarbeiten wir zudem sektorale sowie branchenbezogene Analysen und Konzepte. Bereits während der Erarbeitung kann durch integriertes Vorgehen und die Kooperation mit den Akteuren vor Ort durch die hierbei erzielte Akzeptanzschaffung die sich anschließende Umsetzung der Projekte befördert werden.

Als Instrumente informeller Rechtsnatur kann von informellen bzw. städtebaulichen Konzepten indes keine direkte rechtliche Bindungswirkung ausgehen. Wir zeigen unseren Auftraggebern deshalb Wege der Überführung strategischer Konzepte und Ziele in die Bauleitplanung auf, damit Entwicklungsziele verbindlich verstetigt werden.

Zudem engagieren wir uns bei der Finanzierung von Projekten. Die Beratung zur Akquise von Fördermitteln dient der Empfehlung geeigneter Förderinstrumente und ihrer erfolgreichen Beantragung gemäß den Konditionen der Förderrichtlinien.





Bei der Mikrostandortanalyse und der Prüfung standorträumlicher Gegebenheiten für eine erfolgreiche Standortentwicklung greifen wir auf unser städtebauliches und immobilienwirtschaftliches Repertoire zurück. Wir unterstützen und beraten die relevanten Akteure, wie Städte und Gemeinden, Projektentwickler und Betriebe.

Die erfolgreiche Konzeptentwicklung für Stadtteile und Quartiere ist wesentlich von der Aktivierung der lokalen Potenziale abhängig. Die konzeptionellen Ziele bestehen zumeist in der Behebung städtebaulicher Missstände. Wir bringen uns zudem in die Förderung lokaler Ökonomie, die Wohnungsmarktentwicklung sowie die Entwicklung von Mini-Projekten ein.

Für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind Stadtentwicklungskonzepte eine wichtige Grundlage. Themenübergreifende gesamtstädtische Bestandsaufnahmen, Analysen, Leitbilder und Konzepte bilden die Basis für erfolgreiche stadtplanerische Interventionen. Unersetzbar ist die für uns selbstverständliche Integration der Bevölkerung in den Arbeitsprozess.

Regionale Entwicklungskonzepte sind ein sinnvoller Baustein regionaler Kooperationen. Abgestimmtes Handeln der regionalen Akteure und Institutionen stärkt die Region im regionalen Wettbewerb. Zur gezielten Förderung regionaler Ökonomie sind Kenntnisse des regionalen Branchenportfolios und der Wirtschaftskreisläufe erforderlich.

Abbildung: Städtebauliche Studie Wohnquartier

# EVALUATION, FORSCHUNG & TRANSFER

- Evaluationen
- Controlling und Monitoring
- Forschungsprojekte
- Studienprojekte
- Lehraufträge und Wissenstransfer



Eine Erfolgskontrolle planerischer Interventionen ist für viele Akteure und Institutionen inzwischen selbstverständlich. Die Evaluation von Programmen, Plänen und Projekten liefert Erkenntnisse über beabsichtigte und nicht vorhergesehene Wirkungen. Sie liegt indes auch im gesellschaftlichen Interesse. Eine Erfolgskontrolle stellt in der Regel besondere Ansprüche an die erforderliche Herangehensweise und die Auswahl der Methodik. Unseren Auftraggebern ist zentral an der Beantwortung ihrer Fragen und der Überprüfung ihrer Zielerreichung gelegen. Wir entwickeln das Design einer Auftragsevaluation deshalb individuell und bedienen uns dabei der Methoden empirischer Sozialforschung. Evaluationen bedürfen Vertrauen in die Beratung. Wir stimmen uns deshalb eng mit unseren Auftraggebern über die geeignete Prozessgestaltung und die angebrachte Kommunikation der Ergebnisse ab. Im Vordergrund steht dabei stets die Erfolgskontrolle und die Legitimierung der Ziele unserer Auftraggeber. Auch die für eine Erfolgskontrolle zweckdienlichen Instrumente Controlling und Monitoring sind Gegenstand unserer Expertise.

Die Integration aktueller Forschungsergebnisse und wissenschaftlicher Erkenntnisse in die praktische Arbeit ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir wirken deshalb an der Entwicklung wissenschaftlicher Erkenntnisse zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung unserer Städte, Gemeinden und Regionen mit und bringen unsere Kompetenzen in die Forschung ein. Zudem unterstützen wir die Aus- und Weiterbildung im Bereich der Stadt- und Raumplanung. Als Praxispartner begleiten und betreuen wir Studienprojekte und Seminare an den Hochschulen und Weiterbildungseinrichtungen, um unseren Beitrag in der Förderung des Berufsstandes zu leisten. Diese Form des gesellschaftlichen Engagements drückt auch unseren Anspruch aus, Praxis- und Erfahrungswissen zu vermitteln und auch theoretisch und wissenschaftlich einzuordnen.

# PROJEKTAUSWAHL

Einfacher Bebauungsplan LIN 736 „Am Weiherweg“ in Erfurt  
Erfurt, 2021-2023 | AG: Landeshauptstadt Erfurt

Bebauungsplan Besucher- und Informationszentrum des Deutschen Bundestages  
Berlin, 2021-2024 | mit Contextplan GmbH | AG: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsges. mbH

Bebauungsplan „Sondergebiet zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, Gewerbegebiet und Mischgebiet“  
Hermsdorf, 2020-2023 | AG: Globus Grundstücksverwertung und Leasing GmbH und Co. Hermsdorf KG

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) für die Gemeinde Schönefeld  
Schönefeld, 2020-2023 | AG: Gemeinde Schönefeld

Handbuch Verbindliche Bauleitplanung für das Land Berlin  
Berlin, 2020-2022 | AG: Land Berlin – vertreten durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Gutachten zur Ermittlung des Eignungsprofils von potenziellen Standorten für eine Kindertagesstätte  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Berlin, 2019-2020 | AG: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Evaluation des Raumplanerischen Vertrages zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes  
des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V.  
Delmenhorst, 2019-2020 | AG: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V.

Bebauungsplan „Kernstadt Glauchau – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“  
Glauchau, seit 2017-2018 | AG: Große Kreisstadt Glauchau

Überprüfung und Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung: Steuerung der Siedlungsentwicklung  
Potsdam, 2015-2016 | mit Contextplan GmbH | AG: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Evaluation Städtebaulicher Fachbeiträge in Hessen  
Wetzlar, 2015/2016 | AG: Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen



**Stadt | Ökonomie | Recht – Steinke & Zemke GbR**

*Office* Waidmühlenweg 5 - 99089 Erfurt  
*Fon* +49 (0) 361 39134432  
*Mail* [info@stadt-oekonomie-recht.de](mailto:info@stadt-oekonomie-recht.de)  
*Web* <https://www.stadt-oekonomie-recht.de>

© Copyright 2024

Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt.  
Alle Rechte, einschließlich der Vervielfältigung, der Veröffentlichung, der Bearbeitung und der Übersetzung, bleiben vorbehalten.