



Cottbus, 08.07.2004

Rundschreiben Nr. LBVS 5/04/04

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Einführung von Entwicklungsplänen

Anlagen:

1. Mustergliederung zum Entwicklungsplan
2. Liste der einzureichenden Unterlagen
3. Systematik der Kosten- und Finanzierungsübersicht gegliedert in 3 Teile
4. Legende zum Bestandsplan (Karte 1) und zum Entwicklungsplan (Karte 2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Rundschreiben wird die landesseitige Begleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Neben dem fortgeschrittenen Realisierungsstand ergibt sich aus der Tatsache, dass das Land auf Grund der aktuellen Haushaltslage grundsätzlich keine zusätzlichen Mittel für die Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung stellen kann, ein Anpassungsbedarf in der Programmsteuerung. Ziel ist es den Bearbeitungsaufwand im allseitigen Interesse zu reduzieren.

1. Zur Einführung des Entwicklungsplans

Aufgrund des nachlassenden Entwicklungsdrucks und des fortgeschrittenen Standes der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist die Realisierung der Entwicklungsziele absehbar. Daher wird von uns eine vereinfachte Verfahrensweise für den Abschluss der laufenden Maßnahmen eingeführt.

Insbesondere der veränderte Entwicklungsdruck bei fast allen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) in Verbindung mit der Notwendigkeit zur Konzentration der Städtebaufördermittel zwingt zur Definition von Entwicklungsschwerpunkten. Mit der Erstellung eines Entwicklungsplans soll eine Konzentration auf wesentliche Entwicklungsbereiche innerhalb der SEM sowie auf Schwerpunktaufgaben in der Gesamtstadtentwicklung erfolgen.

Mit der Einführung eines Entwicklungsplans wird die Verfahrensweise vereinfacht. So werden die laufende Beantragung des Wiedereinsatzes von Einnahmen und ein jährlicher Sachstandsbericht wegfallen. Lediglich Abweichungen vom bestätigten Entwicklungsplan sind zur Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzureichen, hierzu wird eine Mitteilungspflicht eingeführt. Die Untergliederung des Entwicklungsplans in prioritäre Einzelmaßnahmen und ein möglicher vorzeitiger Abschluss der Gesamtmaßnahme, notwendig durch regional veränderte Rahmenbedingungen, wird sich künftig in der KoFi widerspiegeln.

2. Der Entwicklungsplan

Rahmenbedingungen zur Einordnung in die Gesamtstadtentwicklung

Als Grundlage der gesamtstädtischen Entwicklung sind vorhandene aktuelle Planungen, wie Stadtentwicklungskonzept, Rahmenplanungen, Stadtumbaukonzepte oder Handlungskonzepte von ZiS zu berücksichtigen. Es muss in einer Begründung dargestellt werden, wie sich die Entwicklungsmaßnahme in der Planung der Gesamtstadt wiederfindet und wie sich der gegenwärtige Bedarf ableitet. Basierend auf der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre sowie der Prognose bis 2015 und der darauf fußenden gesamtstädtischen Bedarfsentwicklung muss sich der spezifische Bedarf für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, inklusive geplanter Infrastruktureinrichtungen, nachvollziehbar ableiten lassen. Sofern noch Folgeeinrichtungen entstehen sollen, ist auch hier die Entwicklungsbedingtheit vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Bedarfe nachzuweisen. Hier ist das Verhältnis zwischen gesamtstädtisch induzierten und entwicklungsbedingten Bedürfnissen zu begründen. Dies hat auf der Grundlage aktueller Bevölkerungsstatistiken und -prognosen zu erfolgen, die für die Gesamtstadt und das Umland erhoben werden müssen, da nur so ein längerfristiger Bedarf, insbesondere für Folgeeinrichtungen, ermittelt werden kann. Für Planungen im Kinder- und Jugendbereich ist auch die Altersstruktur von Bedeutung und zu untersuchen.

Zeitliche und finanzielle Rahmenbedingungen

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen laufen i.d.R. bereits über 10 Jahre. Die Fortdauer kann sich maximal bis zum Jahre 2010 erstrecken, da ein zügiger Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen vorzunehmen ist.

Es ist davon auszugehen, dass das Land für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen keine weiteren Mittel zur Verfügung stellen kann. Bei der Aufstellung des Entwicklungsplans ist dies zu berücksichtigen.

3. Bestandteile des Entwicklungsplans

1. Übersichtskarte

Die Darstellung der Einordnung der Entwicklungsmaßnahme in die Gesamtstadt erfolgt in einer Karte, mit den Abgrenzungen des Gebietes und ausgewiesener Anschlussgebiete. Der Eintrag weiterer Förderkulissen der Städtebauförderung, wie Sanierungsgebiete, ZIS-Gebiet, Stadtumbau/ Rückbau-, Umstrukturierungs- und Konsolidierungsgebiete, soll in der gleichen Karte erfolgen.

2. Sachstands- und Entwicklungsbericht

Es muss unter Beachtung der gegenwärtigen Gesamtstadtentwicklung das Ziel der Entwicklungsmaßnahme aktualisiert und plausibel dargestellt werden. Es ist ein Sachstandsbericht zum Status quo der Entwicklungsmaßnahme unter Beachtung der aktuellen, gesamtstädtischen Entwicklung und den entwicklungsbedingten Bedürfnissen zu erstellen. Um eine Vergleichbarkeit zu erhalten und um die Prüfung zu erleichtern, soll die Gliederung des Sachstandsberichtes der Untergliederung im Anhang folgen.

In dem Bericht sind die Einzelmaßnahmen, die noch zur Umsetzung des Gesamtziels notwendig sind, abschließend zu benennen und zu beschreiben. Die Maßnahmen sind sowohl als entwicklungsbedingt notwendig als auch kostenmäßig plausibel darzustellen.

Bei der Kostenschätzung sind die Richtwerte entsprechend der Richtlinie zur Stadterneuerung beachtlich. Ist bei geplanten Maßnahmen eine erhöhte Honorarzone vorgesehen, muss mit dem Entwicklungsplan der Nachweis eines erhöhten Schwierigkeitsgrades erbracht und besonders begründet werden.

3. Karte 1 der umgesetzten und in Umsetzung befindlichen investiven Vorhaben

In die Karte (Kartengröße A 3) sind alle realisierten und in Umsetzung befindlichen investiven, aus dem Treuhandvermögen finanzierten Einzelmaßnahmen einzutragen, sowie eine Untergliederung des Gebiets in 3 Entwicklungszonen vorzunehmen. Die Zonen 1 und 2 bilden den derzeitigen Entwicklungsstand ab, Zone 3 enthält die noch zum Abschluss erforderlichen, geplanten Maßnahmen.

Entwicklungszone 1 bildet dabei das Gebiet, mit den bereits realisierten Einzelmaßnahmen, Entwicklungszone 2 das Gebiet, mit in Durchführung befindlichen Einzelmaßnahmen, die Entwicklungszone 3 das Gebiet mit noch geplanten Einzelmaßnahmen.

Zone 3 wird informativ in seiner Abgrenzung eingetragen, eine detaillierte Darstellung erfolgt in der Karte 2 zur Umsetzung geplanter investiver Maßnahmen. Sind zu einem erfolgreichen Gesamtabschluss keine weiteren als die bereits laufenden Maßnahmen erforderlich, entfällt Entwicklungszone 3.

4. Kostenübersicht zu den bereits umgesetzten und in Durchführung befindlichen Einzelmaßnahmen

In der Kostenübersicht ist das Datum der Bestätigung der bisher durchgeführten und in Durchführung befindlichen Maßnahmen ausdrücklich anzugeben. Die Darstellung der Kosten erfolgt in der Systematik der Richtlinie zur Stadtentwicklung untergliedert nach B.4.2. In diesem Zusammenhang sollen in der KoFi die Konsequenzen eines sofortigen Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme dargestellt werden. Berücksichtigung muss dabei finden, dass durch das Land keine weitere Fördermöglichkeit mehr gegeben sein wird.

5. Karte 2 zur Umsetzung geplanter investiver Maßnahmen

Die Entwicklungszonen 1 und 2 sind informativ als Abgrenzung darzustellen. In der Entwicklungszone 3 sind abschließend alle noch geplanten, aus dem Treuhandvermögen zu finanzierende Einzelmaßnahmen einzutragen. Die Entwicklungszone 3 darf nur solche Maßnahmen enthalten, die absolut notwendig sind, um die Gesamtmaßnahme nicht zu gefährden.

Sich überschneidende Entwicklungszonen sind so darzustellen, dass noch geplante Maßnahmen erkennbar sind. Der Kartenmaßstab sollte so gewählt werden, dass ein A 3 Blatt ausreichend ist.

Mit der Einteilung in Entwicklungszonen soll erreicht werden, dass bei nachlassendem Entwicklungsdruck und veränderter Nachfragesituation, die Gesamtmaßnahme gezielt verkleinert und bei Bedarf bereits eher abgeschlossen werden kann, so dass nachteilige finanzielle Auswirkungen für die Kommune ausgeschlossen werden können und die Gesamtstadtentwicklung nicht disproportional verläuft.

6. Kostenübersicht zu den geplanten investiven Maßnahmen

Die Darstellung der Kosten erfolgt in der Systematik der Richtlinie zur Stadtentwicklung untergliedert nach B.4.2. Die Kostenobergrenzen der Richtlinie zur Stadterneuerung sind maßgeblich. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) muss so gestaltet sein, dass eine abschnittsweise Entwicklung ablesbar ist. Der Gesamtabchluss muss als ein Abschluss nach den Entwicklungszonen 1+2 dargestellt werden, im Bedarfsfall nach der Umsetzung der noch notwendigen geplanten Einzelmaßnahmen der Entwicklungszone 3.

Wie bereits erwähnt, muss Berücksichtigung finden, dass durch das Land keine weiteren Fördermöglichkeiten mehr geben sein werden.

7. Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht muss bis zum Status quo alle in der Gesamtfinanzierung eingestellten Maßnahmen enthalten. Die KoFi muss den Abschluss der Entwicklungsmaßnahme in Teilgebieten ermöglichen, d.h. sowohl des sofortigen Abschlusses unter Berücksichtigung aller bisherigen und zukünftigen Einnahmen und Ausgaben, als auch die Gesamtfinanzierung bei Abschluss der geplanten Einzelmaßnahmen. Die Ausgaben und Einnahmen der investiven Vorhaben können gemäß Punkt 4 und 6 als jeweilige Summe dargestellt werden. Die Ausfinanzierung der Gesamtmaßnahme ist ohne Zuhilfenahme zusätzlicher Fördermittel darzustellen.

Die Darstellung der einzelnen Vorhaben und Kosten hat ebenfalls in der Systematik der Richtlinie zur Stadtentwicklung zu erfolgen.

8. Bodenwertgutachten

Vor dem Hintergrund veränderter Marktbedingungen muss die Gesamtfinanzierung gesichert sein. Um dies zu gewährleisten ist der Nachweis aktueller Bodenwertgutachten, die von den Gutachterausschüssen bzw. von unabhängigen Gutachtern erstellt sind, zu erbringen.

9. Kommunale Finanzierung

Eine Bestätigung des Kämmers, dass die erforderlichen HH-Mittel zur Verfügung gestellt werden bzw. in die Finanzplanung eingestellt sind, ist mit dem Entwicklungsplan vorzulegen.

4. Prüfung des Entwicklungsplans

Nach Vorlage des Entwicklungsplans wird geprüft,

- ob die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme den Zielen und Bedürfnissen der Gesamtstadtentwicklung entspricht,
- die eingereichten Einzelvorhaben plausibel und entwicklungsbedingt erforderlich sind,
- die Einteilung des Gebietes in Entwicklungszonen in der KoFi wiedergegeben wird,
- ob die angestrebten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen gutachterlich belegt sind.

Eventuell erforderliche Zustimmungen des MSWV werden durch das LBVS eingeholt.

5. Förderfähigkeit

Die Entwicklungspläne sind durch die Gemeinden zu erarbeiten. Die Erstellung des Entwicklungsplanes ist Bestandteil der Planungen zur SEM und analog der Regiekosten zu finanzieren. Eine weitergehende Förderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Termin

Die Entwicklungspläne sind bis zum 01.09.2004 zu erstellen. Mit der Bestätigung des Entwicklungsplans durch das LBVS entfällt das jährliche Zustimmungserfordernis zum Wiedereinsatz der Einnahmen.

Sollten Sie zur Erstellung des Entwicklungsplans Rückfragen haben, stehen Ihnen Herr Schröder (0355 / 7828 112) und Frau Walter (0355 / 7828 259) gern zur Verfügung. Nach Absprache ist auch ein Ortstermin möglich, hierfür sollte der Entwurf des Entwicklungsplans Grundlage sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Pfaff

Diese Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.