

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Informationsvorlage

zu TOP 6.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 12. Mai 2005

Städtebauliche Kalkulation in der Bauleitplanung

In Begründungen zu Bebauungsplänen sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planrealisierung darzustellen. Hierzu gehören auch die finanziellen Auswirkungen, die neben der Kosten- (Ausgaben-) Seite eine Einnahmenseite beinhalten können.

Im BauGB finden sich keine Vorschriften oder Hinweise zu einer expliziten Darstellung der finanziellen Auswirkungen. Lediglich in § 3 (1) BauGB -Beteiligung der Öffentlichkeit- ist von "voraussichtlichen Auswirkungen der Planung" die Rede.

Hieraus hat sich im Laufe der Jahre regelmäßig eine Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen entwickelt.

Für die Bearbeitung künftiger Bebauungspläne wurde daher folgendes festgelegt:

- Eine erste 'grobe' Ausgaben-Einnahmen-Schätzung wird mit dem Gestaltungsplan/Vorentwurf in den APWL eingebracht.
Ausgenommen sind dringende Aufstellungsbeschlüsse, die – u. a. – zur Abwehr städtebaulich nicht verträglicher Entwicklungen erforderlich sind.
- Eine Fortschreibung der Schätzung erfolgt zum Offenlagebeschluss in der Begründung des Planentwurfs (Rechtsplan).

Die Ausgaben-Einnahmen-Gegenüberstellung enthält folgende Posten:

Ausgaben:

- Herstellungskosten aller öffentlichen Flächen, einschl. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Kanalbaumaßnahmen
- Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen
- Kosten für soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule)
- Sachkosten Bauleitplanung (Gutachten)

Einnahmen:

- Beiträge
- Refinanzierung (Grundstücksverkäufe)

Die Angaben werden nach dem jeweiligen Bearbeitungsstand differenziert.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich nur um Schätzungen von Beträgen handeln kann.

Umlegungsrelevante Einnahmen bzw. Ausgaben werden in der Position "Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen" sowie ggf. bei der Position "Einnahmen durch Refinanzierung (Grundstücksverkäufe)" erfasst.

Die Erstellung weiterer, darüber hinaus gehender Schätzungen – z. B. durch erhöhte Grundsteuereinnahmen oder in Folge einer besseren Auslastung gebührenpflichtiger städtischer Dienstleistungsangebote auf Grund steigender Einwohnerzahlen oder durch einen eher nur theoretisch höheren Gemeindeanteil an der Einkommensteuer – wird nicht praktiziert. Zunächst wären höchst aufwändige Prognoserechnungen von verschiedensten städtischen Bereichen aufzustellen, was die Aufstellung von Bauleitplänen in nicht hinnehmbarer Weise verzögern würde.

In den Städten und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss wird die oben dargestellte Vorgehensweise ähnlich gehandhabt:

Bei der Ausgabenseite ist die Differenzierung gleich bis geringer, bei der Einnahmenseite wird bei den Grundstücksverkäufen zum Teil nur von zu erwartenden Einnahmen ohne deren Bezifferung gesprochen. Insbesondere wurde bestätigt, dass die o. g. "weiteren, darüber hinaus gehenden Schätzungen" im Rahmen der Bauleitplanung keine Anwendung finden.

Ausschlaggebend für die Aufstellung eines Bebauungsplanes waren ausnahmslos städtebauliche und nicht fiskalische Gründe. Es wurde von keinem Fall berichtet, in dem ein Bebauungsplanverfahren aus finanziellen Gründen eingestellt oder nicht begonnen wurde.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter