

**Arbeitshilfe  
zur Erstellung und Fortschreibung  
Städtebaulicher Entwicklungskonzepte  
(SEKo)**

Abteilung Bau- und Wohnungswesen  
12. August 2005

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b>	<b>Seite 2</b>
<b>Anwendungsbereich der Arbeitshilfe</b>	<b>Seite 3</b>
<b>Übersicht zur Gliederung SEKo und zum Aufbau der Fachkonzepte</b>	<b>Seite 4</b>
<b>Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte</b>	<b>Seite 5</b>
<b>Erläuterungen zum Aufbau der Fachkonzepte</b>	<b>Seite 11</b>
<b>Hinweise zur Darstellungsform</b>	<b>Seite 13</b>
<b>Glossar</b>	<b>Seite 16</b>
<b>Hinweise zur Erfassung von Bestandsdaten und zur Ermittlung von Prognosen</b>	<b>Seite 18</b>
<b>Hinweise zur Vertragsgestaltung</b>	<b>Seite 19</b>
<b>Anlagen</b> <b>Datenblätter und Übersicht zu möglichen Datenquellen</b>	<b>Seite 20</b>

## Vorbemerkungen

Das Sächsische Staatsministerium des Innern möchte mit dieser Arbeitshilfe den sächsischen Gemeinden Empfehlungen in die Hand geben, welche die Erstellung und Fortschreibung zukünftiger Städtebaulicher Entwicklungskonzepte unterstützen.

Vor dem Hintergrund sich abzeichnender demografischer Veränderungen wurde bereits im Jahre 2000 ein Paradigmenwechsel in der sächsischen Stadtentwicklung vollzogen. Nach fünf Jahren an Erfahrungen mit Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (InSEK) ist festzustellen, dass sich dieses Instrument zur Steuerung von Schrumpfungsprozessen auf gesamtstädtischer Ebene als sinnvoll zeigt. Das InSEK, zuletzt auf Ebene des Freistaates im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 verankert, wird zunehmend als Instrument gesehen, mit dem durch die gesamtstädtische integrierte Betrachtungsweise Fehlentwicklungen in der Stadt von vornherein besser vermieden werden können. Insbesondere die hohe Dynamik des Bevölkerungsrückgangs zwingt die im InSEK verwendeten Ausgangsdaten und die darauf aufbauende Strategie zukünftiger Stadtentwicklung zu prüfen und fortzuschreiben.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurden mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept die Gedanken des InSEK im Städtebaurecht verankert. Um dem Bundesrecht zu entsprechen wurde durch Erlass des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 1.2.2005, Aktenzeichen 55-0500.40/344, eine landeseinheitliche Verwendung des Begriffes „Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo)“ geregelt. Mit dem Erlass wurde auch klargestellt, dass von den Gemeinden bisher erstellte InSEK weiter fortgelten. Erst bei ihrer Fortschreibung sind diese dann als SEKo darzustellen.

Das SEKo betrachtet die Ebene der Gesamtgemeinde unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der regionalen Rahmenbedingungen. Stadtentwicklungsrelevante Informationen sind bei Verwendung im SEKo in ihrer Genauigkeit dem Maßstab dieser gesamtgemeindlichen Betrachtung anzupassen, um eine Gesamtschau zu gewährleisten. Dies erfordert auch eine Auseinandersetzung mit den Teilräumen der Gemeinde, insbesondere den Gebieten der städtebaulichen Erneuerung. Gegebenenfalls sind vorliegende Detailinformationen eigens dafür zu abstrahieren. Gleiches trifft auch auf Aussagen der einzelnen Fachkonzepte zu, die im Rahmen des SEKo fachübergreifend vernetzt und abgestimmt werden sollen.

Die Entwicklung in den Teilräumen, zumindest aber in den Gebieten der städtebaulichen Erneuerung, ist mit der Entwicklung in der Gesamtgemeinde zu vergleichen und zu interpretieren.

Das SEKo soll vorrangig dem Ziel dienen, die fachübergreifend erarbeitete Strategie für die Entwicklung der Gesamtgemeinde darzustellen. Objektkonkrete Aussagen sind in der Regel nicht Bestandteil des SEKo. Erst in nachfolgenden Schritten ist das SEKo für Teilräume zu untersetzen. Als vertiefende Konzeptionen kommen beispielsweise vorbereitende Untersuchungen (z.B. für Sanierungsgebiete), Entwicklungskonzepte (für Gebiete der Sozialen Stadt), Stadtumbaukonzepte (für Stadtumbaugebiete) oder Rahmenpläne in Betracht, die nicht Bestandteil des SEKo sind.

Das SEKo ist fortzuschreiben, sobald und soweit dies erforderlich ist. Teilfortschreibungen sind zulässig. In der Regel wird sich ein umfangreicher Fortschreibungsbedarf spätestens fünf Jahre nach der erstmaligen Aufstellung bzw. letztmaligen Fortschreibung des SEKo ergeben. Über den Zeitpunkt der Fortschreibung entscheidet die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.

Es ist Anliegen des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, mit den nachfolgenden Unterlagen Hinweise zu einem methodisch sinnvollen Aufbau des SEKo zu geben. In die Erarbeitung der Empfehlungen sind gute Beispiele aus den bisher erarbeiteten InSEK der sächsischen Städte ebenso eingeflossen wie Erfahrungen aus den drei Regierungspräsidien.

Den Ausführungen ist ein Vorschlag zur Gliederung zukünftiger Konzepte vorangestellt, der in den nachfolgenden Erläuterungen für die einzelnen Gliederungspunkte inhaltlich untersetzt wird.

Die bisher vorliegenden InSEK haben gezeigt, dass eine Vielzahl von Datenmaterial zur fachlichen Analyse herangezogen werden sollte. Die Arbeitshilfe enthält deshalb Vorschläge für Datenblätter, auf denen wichtige quantitative Angaben kompakt zusammengefasst sind. Die Muster der Datenblätter sind den entsprechenden Gliederungspunkten von SEKo und Fachkonzept direkt zugeordnet.

Ergänzt wird die Arbeitshilfe durch ein Glossar mit Erklärungen zu den verwendeten Begriffen, Hinweise zur Darstellungsform sowie zur Erhebung bzw. Verfügbarkeit von wichtigen Daten, auf die in den Datenblättern Bezug genommen wird.

### **Anwendungsbereich der Arbeitshilfe**

Die Arbeitshilfe hat den Charakter einer Empfehlung.

Sie sollte dennoch sowohl bei der erstmaligen Aufstellung als auch bei Fortschreibungen des SEKo Berücksichtigung finden.

Besonderer Wert wird auf die Einhaltung der Gliederung, auf die Darstellung der umfassenden Beteiligung der Akteure vor Ort sowie auf die Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes gelegt.

Es ist ratsam, die Intensität der Auseinandersetzung mit einzelnen Gliederungspunkten individuell auf die örtlichen Erfordernisse in der Gemeinde zuzuschneiden. Es bleibt den Gemeinden freigestellt, die Inhalte der Fachkonzepte auf Kernaussagen vorhandener bzw. in Aufstellung befindlicher Fachplanungen zu beschränken, wobei die spezifische Problemlage hinreichend erkennbar sein sollte. Bei Bestandsanalyse, Prognose und Konzeption sollte insbesondere auf die Datensätze zurückgegriffen werden, die in den Mustern entsprechend der Anlage zur Arbeitshilfe aufgeführt sind.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des methodischen Ansatzes empfiehlt es sich darzustellen, warum auf die Auseinandersetzung mit bestimmten Daten verzichtet werden konnte bzw. warum bestimmte Daten nicht ermittelt werden konnten.

## Übersicht zur Gliederung SEKo und zum Aufbau der Fachkonzepte

Gliederung SEKo	Aufbau Fachkonzept
<p><b>1. Allgemeine Angaben</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>1.1. Akteure und Beteiligte</li><li>1.2. Organisationsstrukturen und Arbeitsweise</li></ul> <p><b>2. Gesamtstädtische Situation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>2.1. Übergeordnete räumliche Planungen</li><li>2.2. Leitbild</li><li>2.3. Besonderheiten der Stadtentwicklung</li></ul> <p><b>3. Demografische Entwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>3.1. Bevölkerungsentwicklung seit 1990, Analyse und Prognose</li><li>3.2. Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte</li></ul>	
<p><b>4. Fachkonzepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>4.1. Städtebau und Denkmalpflege</li><li>4.2. Wohnen</li><li>4.3. Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus</li><li>4.4. Verkehr und technische Infrastruktur</li><li>4.5. Umwelt</li><li>4.6. Kultur und Sport</li><li>4.7. Bildung und Erziehung</li><li>4.8. Soziales</li><li>4.9. Finanzen</li></ul>	<p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>B Bestandsanalyse und Prognose</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>B 1 Darstellung und Bewertung von Bestand und Prognose</li><li>B 2 Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunkte</li></ul> <p><b>C Konzeption</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>C 1 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen</li><li>C 2 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete</li><li>C 3 Auswirkungen auf andere Fachbereiche</li></ul>
<p><b>5. Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>5.1. Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten</li><li>5.2. Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten</li><li>5.3. Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie</li><li>5.4. Prioritäten, Maßnahmepakete, Umsetzungsschritte und Finanzierung</li><li>5.5. Auswirkungen auf Fachkonzepte</li></ul>	
<p><b>6. Zusammenfassung, Fazit</b></p> <p><b>7. Erfolgskontrolle SEKo</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>7.1. Aufbau der Erfolgskontrolle in der Gemeinde</li><li>7.2. Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung</li></ul> <p><b>8. Änderungsregister</b></p>	

## Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)

	Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang
1.	<b>Allgemeine Angaben</b>	Aufstellung und Fortschreibung des SEKo bedingen die rechtzeitige Einbeziehung der Betroffenen entsprechend Erfordernis und örtlichen Gegebenheiten. Prozessbeteiligte und Dritte sollten über ihre Ansprechpartner und die Verfahrensweise bei der Erstellung und Fortschreibung der SEKo informiert werden.		
1.1.	Akteure und Beteiligte	Erfassung der maßgeblich am Prozess Mitwirkenden, wie z.B. Koordinatoren beteiligter Institutionen oder Leiter von Arbeitsgremien mit detaillierten Angaben über ihre dienstliche Erreichbarkeit  Von folgenden Beteiligten sollten Ansprechpartner aufgeführt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• städtische Fachämter</li> <li>• Träger öffentlicher Belange</li> <li>• Vermieter (Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, weitere sonstige Großvermieter von Wohnraum, private Wohnungsbesitzer etc.)</li> <li>• Mieter (z.B. Mieterinitiativen)</li> <li>• Versorgungsunternehmen</li> <li>• Initiativen und Vereine</li> </ul> Hinweis: Die Aufführung personenbezogener Daten kann nur mit schriftlichem Einverständnis der entsprechenden Akteure erfolgen	Adressenlisten	
1.2.	Organisationsstrukturen und Arbeitsweise	Bereits erfolgte wichtige Schritte im SEKo-Prozess sollten chronologisch zusammengefasst werden. Dafür wird eine Zusammenstellung aller aus Sicht der Gemeinde wichtigen Ereignisse und Phasen in der SEKo-Bearbeitung, wie beispielsweise Stadtratsbeschlüsse zum Thema InSEK/SEKo, als sinnvoll angesehen.	tabellarische Darstellung	
		Der Erfolg im Stadtumbau wird wesentlich von der Qualität des Miteinanders der Prozessbeteiligten mitbestimmt. Es wird als günstig erachtet, Beteiligte und Interessierte eingangs über Prozessmethoden und Verfahren zu unterrichten. Dargestellt werden sollten beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entscheidungs- und Handlungsstruktur</li> <li>• Einbindung politischer Gremien, wie Stadtrat oder Fachausschüsse</li> <li>• Benennung fachlicher Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten</li> <li>• Darstellung der Arbeitsstruktur</li> <li>• Zusammensetzung von Arbeitskreisen, Lenkungsgruppen etc.</li> <li>• Abstimmungsverfahren mit den Nachbargemeinden, Arbeitsweise interkommunaler Arbeitsgemeinschaften, Einbindung von Gremien der Region</li> </ul>	Organigramme, Schemata, tabellarische Darstellungen	
2.	<b>Gesamtstädtische Situation</b>			
2.1.	Übergeordnete räumliche Planungen	Es wird empfohlen, die aus den vorhandenen übergeordneten Planungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsplan</li> <li>• Regionalplan/Braunkohleplan</li> <li>• Regionales Entwicklungskonzept etc.</li> </ul> ableitbaren Aussagen über die Gemeinde beispielsweise zur Zentralörtlichkeit, zu Funktionen und Aufgaben in einer Übersicht darzustellen.	tabellarische Darstellungen	
2.2.	Leitbild	Es ist ratsam, mit dem SEKo-Prozess methodisch an der Leitbild-Diskussion, soweit in der Gemeinde bereits durchgeführt, anzuknüpfen. Das Leitbild einer Gemeinde entsteht in der Regel durch einen umfangreichen Diskussionsprozess über die zukünftigen Entwicklungsabsichten. Es sollte fachübergreifend aufgestellt sein und erreichbar erscheinende Visionen beinhalten. Gemeinden, die über kein abgestimmtes Leitbild verfügen, könnten an dieser Stelle vorhandene gesamtstädtische Entwicklungsziele o.ä. aufführen. Folgende Aussagen könnten unter diesem Punkt erfasst werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachstand, soweit vorhanden mit Stadtratsbeschluss zur Aufstellung oder zur Fortschreibung des Leitbildes oder gesamtstädtischer Entwicklungsziele</li> <li>• kurze textliche Wiedergabe des Leitbildes bzw. gesamtstädtischer Entwicklungsziele</li> <li>• Benennung der wichtigsten Anknüpfungspunkte des SEKo an Leitbild oder gesamtstädtische Entwicklungsziele</li> </ul>		max. 2 Seiten A4
2.3.	Besonderheiten der Stadtentwicklung	Zum Verständnis der fachlichen Aussagen des SEKo sollte die derzeitige Situation der Gemeinde kurz dargestellt werden. Es ist ratsam, dabei insbesondere auf lokale Besonderheiten oder Alleinstellungsmerkmale der Gemeinde hinzuweisen. Dies könnte insbesondere folgende Punkte betreffen:		

## Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)

	Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung der Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde mit Lokalisierung und Benennung der Stadtviertel sowie städtebaulich wichtiger Bereiche, auf die im SEKo Bezug genommen wird</li> </ul>	Übersichtskarte	Format DIN A4 bis A3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>wichtige Etappen oder Ereignisse der geschichtlichen Entwicklung</li> </ul>	tabellarische Darstellungen	max. 2 Seiten A4
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Herausstellung besonders über-/unterdurchschnittlicher Entwicklungen im Vergleich zum Landesmaßstab</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>aktueller Sachstand zum FNP</li> </ul>		
	<b>3. Demografische Entwicklung</b>	Es ist empfehlenswert, die demografische Entwicklung den einzelnen Fachkonzepten voranzustellen, da Daten dieses Bereiches Grundlage als auch gemeinsamen Bezug für einzelne fachliche Betrachtungen bilden.		
	3.1. Bevölkerungsentwicklung seit 1990, Analyse und Prognose	<p>Als Datengrundlage für diesen Abschnitt sollte die aktuelle Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen Verwendung finden. Die aktuell vorliegende 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen, erstellt vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen (StaLA) im Jahre 2003, beinhaltet zwei Prognosevarianten für die demografische Entwicklung aller sächsischen Landkreise bis zum Jahr 2020. Darüber hinaus bietet das StaLA folgende kostenlose Leistungen bei der Anwendung der Bevölkerungsprognosen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden bis 15.000 Einwohner: Beratung der Gemeinden</li> <li>Gemeinden mit 15.000 bis 25.000 Einwohnern: Bereitstellung einer Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde</li> <li>Gemeinden ab 25.000 Einwohner: Bereitstellung einer Prognose wie vor, jedoch tiefer nach Altersgruppen gegliedert</li> </ul> <p>Die Gemeinde sollte eine der oben aufgeführten Prognosen bzw. Prognosevarianten des Statistischen Landesamtes für ihre Einwohnerprognose zu Grunde legen. Abweichungen von den Prognosen des StaLA können Anwendung finden, wenn die Gemeinde hierzu einen tragfähigen Konsens mit dem StaLA hergestellt hat. Es wird empfohlen, dabei auf folgende Bezüge abzustellen:</p> <p>Zeitraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung der bisherigen Entwicklung ab dem Jahre 1990</li> <li>Prognose für die in der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsprognose vorgegebenen Zeiträume</li> </ul> <p>Gebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung der bisherigen Entwicklung und der Prognose für das Gebiet der Gesamtgemeinde sowie</li> <li>Darstellung der bisherigen Entwicklung und grobe Einschätzung der weiteren Entwicklungstendenzen in den Städtebaufördergebieten der Gemeinden oder optional für die Teilräume der Gemeinde/des besiedelten Gemeindegebietes</li> </ul> <p>Hinweis: Entwicklungstendenzen in den Teilräumen sollten an Hand von Attributen (z.B. besser, schlechter, entsprechend) im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet umrissen werden.</p>	<p>Muster 3</p> <p>Grafiken mit Darstellung von Entwicklungslinien, Übersichtskarten</p>	
	3.2. Kernaussagen und deren Auswirkungen auf die Fachkonzepte	Die Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung sollte in Kernaussagen kurz zusammengefasst werden. Dabei wird empfohlen, Folgerungen aus den Kernaussagen betroffenen Fachkonzepten direkt zuzuordnen. Damit entstehen Anknüpfungspunkte, um sich mit konkreten Folgen der demografischen Entwicklung in den einzelnen Fachkonzepten auseinander setzen zu können.	Muster Q	max. 2 Seiten A4
	<b>4. Fachkonzepte</b>	Unter dem Punkt „Erläuterungen zum Aufbau der Fachkonzepte“ dieser Arbeitshilfe sind für alle Fachkonzepte anwendbare Empfehlungen aufgeführt. Die nachfolgenden Punkte dienen der Übersicht zu den speziellen Schwerpunkten der einzelnen Fachkonzepte, mit denen insbesondere Abschnitt B, Gliederung der Fachkonzepte (siehe Seite 11 Arbeitshilfe), inhaltlich untersetzt wird.		
	4.1. Städtebau und Denkmalpflege	<p>Darstellung der prägenden Wohnungsbauformen für das gesamte Gemeindegebiet</p> <p>Es wird empfohlen, wie folgt zu unterteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsmitte/ Stadtkern</li> <li>weiterer Altbau</li> <li>Plattenbau</li> <li>Eigenheimbebauung</li> <li>Wohnbebauung nach 1990</li> <li>weitere bebaute Siedlungsfläche</li> </ul> <p>Die Erläuterungen zu den Begriffen befinden sich im Glossar.</p>	Übersichtskarte	Orientierung: Karte und Legende je eine Seite A4

## Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)

Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang	
	<p>Darstellung von Bebauungsplangebieten sowie von Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach ihrer Lage im Gemeindegebiet</li> <li>• nach Verfahrensstand und Auslastungsgrad unterteilt nach               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohngebieten</li> <li>○ Gewerbe- und Industriegebieten</li> <li>○ Mischgebieten, Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Flächenausweisungen sowie Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 BauGB</li> </ul> </li> </ul>	<p>Übersichtskarte</p> <p>Muster 4.1.03 Muster 4.1.02 Muster 4.1.03</p>		
	<p>Darstellung aller Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung wie SEP, SDP, SSP, StWENG, EFRE, Stadtbau Ost, Teil Aufwertung und Stadtbau Ost, Teil Rückbau etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach ihrer Lage im Gemeindegebiet</li> <li>• nach eingesetzten und vorgesehenen Förderrahmen je Fördergebiet</li> </ul>	<p>Übersichtskarte</p> <p>Muster 4.1.11</p>		
	<p>Übersicht zu Kulturdenkmälern</p> <p>Hinweis: Kartendarstellungen sollte Priorität gegenüber Darstellungen in Tabellen und Listen eingeräumt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, in Karten die Verteilung der Denkmale im Gemeindegebiet sowie Konflikte zwischen Denkmalschutz und anderen Aspekten der Stadtentwicklung darzustellen. Entsprechend der Gemeindegröße kann es ausreichend sein, neben der konkreten Ausweisung stadtbildprägender Einzeldenkmale im Weiteren nur noch zwischen Teilräumen mit unterschiedlich hohem Bestand an Denkmalen bzw. kulturhistorischen Werten zu unterscheiden.</p>	<p>Übersichtskarte, tabellarische Darstellung</p>		
4.2.	Wohnen	<p>Darstellung der Wohnraumentwicklung differenziert nach Wohnungsanzahl gesamt, Neubau, Abriss und Verteilung des Leerstandes,</p> <p>Erhebungsgebiete: gesamtes Gemeindegebiet, Städtebaufördergebiete sowie optional alle (besiedelten) Teilräume des Gemeindegebietes</p>	<p>Muster 4.2.01.1 Muster 4.2.01.2</p>	
		<p>Überblick zur Eigentümerstruktur</p> <p>Erfassung des gesamten sowie des leer stehenden Wohnungsbestandes unterteilt nach Eigentümerstruktur, Wohnungsgrößen, Gebäudetyp und Bauzustand (neu errichtet bzw. saniert, teilsaniert, unsaniert) etc.</p>	<p>Muster 4.2.02</p>	
		<p>Darstellung der vorhandenen Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB</p> <p>Hinweis: Entsprechend der örtlichen Problemlage bzw. der Gemeindegröße kann es ausreichend sein, vorhandene Nachverdichtungspotentiale vorerst auf teilräumlicher Ebene grob einzuschätzen und weitere Schritte der Kommune im Bereich des Baulandmanagements aufzuzeigen.</p>	<p>Übersichtsplan</p>	
		<p>Saldo der Wohnraumentwicklung im Gemeindegebiet auf der Grundlage der Wohnungsbestandsaufnahme durch das StaLA</p> <p>Darstellung der bereits zurückgebauten Häuser mit Angaben zur Anzahl zurückgebauter Wohnungen pro Stadtteil untergliedert nach Gesamtgemeinde und Städtebaufördergebieten</p> <p>Darstellung der darüber hinaus bereits zum Rückbau vorgesehenen Wohngebäude</p> <p>Darstellung der neuerrichteten Wohneinheiten</p>	<p>Muster 4.2.03</p> <p>Übersichtskarte, tabellarische Darstellungen</p>	
		<p>Darstellung zur Entwicklung der Wohnnebenkosten</p>	<p>Muster 4.2.04</p>	
		<p>Einschätzung zukünftiger Lebens- und Wohnansprüche der Bevölkerung entsprechend typischer zu erwartender Haushaltsstrukturen;</p> <p>Einschätzung der Potentiale von Zielgruppen, insbesondere für ein Wohnen in der Innenstadt</p>	<p>textliche Darstellung</p>	
4.3.	Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus	<p>Entwicklungsgeschichte von Industrie und Gewerbe, Charakteristik und lokale Besonderheiten der Gewerbestruktur</p>	<p>stichpunktartige Aufzählung</p>	<p>max. 1 Seite A4</p>
		<p>Entwicklung der Anzahl von Erwerbsfähigen, Erwerbstätigen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen sowie zum Pendlerverhalten</p>	<p>tabellarische Darstellung</p>	
		<p>Entwicklung der gewerblichen Struktur</p>	<p>tabellarische Darstellung</p>	
		<p>Aufstellung zu brachgefallenen Industrie- und Gewerbeflächen</p> <p>Darstellung der Grundstücke und Gebäude</p>	<p>tabellarische Darstellung, Übersichtsplan</p>	
		<p>Entwicklung der Kaufkraft</p>	<p>tabellarische Darstellung</p>	
		<p>Aufstellung zu großflächigem Einzelhandel, Schwerpunkte des Leerstandes von Geschäftsflächen</p>	<p>tabellarische Darstellung</p>	
		<p>Fremdenverkehr – Auslastung von Beherbergungsstätten</p> <p>Darstellung der räumlichen Verteilung im gesamten Gemeindegebiet</p>	<p>tabellarische Darstellung, Übersichtskarte</p>	



## Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)

	Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang
4.4.	Verkehr und technische Infrastruktur	Darstellung der Belastung des Verkehrsnetzes sowie der Entwicklung des Verkehrsaufkommens	Übersichtskarte	
		Darstellung des ÖPNV-Netzes sowie des Schienennetzes mit Angaben zu den Personenbeförderungszahlen	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
		Darstellung des Radwegenetzes	Übersichtskarte	
		Darstellung der Ver- und Versorgungsnetze, Aufstellung zu Kapazitäten und Sanierungsstand und zur räumlichen Ausdehnung der Anlagen und Netze zur Ver- bzw. Entsorgung für <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> <li>• Abwasser</li> <li>• Gas</li> <li>• Fernwärme</li> <li>• Strom</li> </ul>	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
		Darstellung der an das Ver- bzw. Versorgungsmedium angeschlossenen Haushalte Darstellung der Entwicklung der Abnehmerzahl, Entwicklung des Verbrauchs pro Abnehmer		
		Darstellung der an das Ver- bzw. Versorgungsmedium angeschlossenen Haushalte Darstellung der Entwicklung der Abnehmerzahl, Entwicklung des Verbrauchs pro Abnehmer		
		Darstellung bereits vorgesehener Rückbau- und Umbaumaßnahmen für Anlagen und Netze der technischen Infrastruktur, Darstellung des gesamten Rückbaubedarfs	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
		Darstellung der jährlichen Kosten zum Unterhalt des Leitungsnetzes Darstellung der Kostenentwicklung für Endabnehmer	tabellarische Darstellung	
4.5.	Umwelt	Darstellung immissionsbelasteter besiedelter Bereiche (Lärmbelastung, Feinstaub etc.)	Übersichtskarte	
		Darstellung hochwassergefährdeter Bereiche (Hochwasserschutz)	Übersichtskarte	
4.6.	Kultur und Sport	Aufstellung zu Kapazitäten, Auslastung, Bauzustand und Eigentumsverhältnissen von vorhandenen Einrichtungen für Kultur und Sport	tabellarische Darstellung	
		Aufstellung zu Schwerpunktthemen, Aktivitäten und Größen in der Gemeinde aktiver Vereine	tabellarische Darstellung	
4.7.	Bildung und Erziehung	Darstellung zu Grundschulen, Mittelschulen und Gymnasien, Berufsschulen, Berufsakademien, Fachhochschulen und Universitäten <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach Lage und Einzugsbereich</li> <li>• nach Kapazität, Auslastung, Bauzustand, Trägerschaft, geplanter zukünftiger Nutzung</li> </ul>	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
		Aufstellung zu ungenutzten, ggf. brachgefallenen Bauten für Bildung und Erziehung, Darstellung der Standorte mit Grundstück und Gebäude	tabellarische Darstellung, Übersichtskarte	
4.8.	Soziales	Darstellung zu Kinderkrippen, Kindergärten und Horteinrichtungen u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach Lage und Haupteinzugsbereich</li> <li>• nach Kapazität, Auslastung, Bauzustand, Trägerschaft, geplanter zukünftiger Nutzung</li> </ul>	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
		Darstellung zu Einrichtungen der Altenpflege sowie von Alten- und Seniorenheimen <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach Lage</li> <li>• nach Kapazität, Auslastung, Bauzustand, Trägerschaft</li> </ul>	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
		Darstellung zu Einrichtungen des Gesundheitswesens <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach Lage</li> <li>• nach Kapazität, Auslastung, Bauzustand, Trägerschaft</li> </ul>	Übersichtskarte tabellarische Darstellung	
		Darstellung der sozialen Belastungen, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung der Anzahl von Arbeitslosengeld II-Empfängern</li> <li>• Entwicklung der Anzahl von Wohngeldempfängern</li> </ul>	tabellarische Darstellung	
4.9.	Finanzen	Darstellung Gemeindehaushalt, Realsteuervergleich und Schulden der Gemeinde	tabellarische Darstellung	
		Aufstellung zu den jährlichen Kosten für die Unterhaltung sowohl von genutzten als auch von ungenutzten, brachgefallenen kommunalen Einrichtungen	tabellarische Darstellung	

## Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)

Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang
5.	<b>Gesamtkonzept und Umsetzungsstrategie</b> Es wird als sinnvoll erachtet, die Ergebnisse aus den einzelnen Fachkonzepten aus dem Gliederungspunkt C Aufbau der Fachkonzepte schrittweise zu einem Gesamtkonzept für die Gemeinde zu verbinden. Alternativ zu den im Folgenden aufgeführten Schritten bleibt es der Gemeinde freigestellt, andere Methoden zu wählen, um im Ergebnis ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept zu erstellen.		
5.1.	Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Fachkonzepten Vergleich der Entwicklungslinien für das Gebiet der gesamten Gemeinde mit denen von bisherigen Städtebaufördergebieten, Bewertung des Erfolges bisheriger Schwerpunktsetzungen		
	Übersicht zu einseitigen oder wechselseitigen Beeinflussungen unter den Fachkonzepten Herausfiltern von gleichartigen oder widersprüchlichen Schwerpunkten, Konfliktpotentialen, Synergien etc. Hinweis: Die zur demografischen Entwicklung unter Punkt 3.2. sowie den einzelnen Fachkonzepten unter Punkt C 3 ausgefüllten Arbeitsblätter Muster Q sollten an dieser Stelle <b>zusammengefasst und analysiert</b> werden.	tabellarische Darstellung	
5.2.	Ergebnisse aus der Einbeziehung der Beteiligten Zusammenfassung der Ergebnisse aus Abstimmungsrunden und Arbeitsgruppen und aus der weiteren Beteiligung von Akteuren Beschreibung von erkennbaren Interessenkonflikten auf Ebene der Gesamtgemeinde, die Gegenstand weiterer vertiefender Konzepte und Planungen sein müssen		
5.3.	Ableitung der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie Herausfiltern von gesamtstädtischen Schwerpunktthemen und –gebieten aus den Fachkonzepten Formulieren gesamtstädtischer Ziele und Maßnahmen	tabellarische Darstellung, ggf. mit Erläuterung der Ableitungsschritte	
	Ableitung der Strategie zur Weiterentwicklung des Siedlungskörpers, Darstellung der besiedelten Gebiete unterteilt nach folgenden vorgeschlagenen Gebietstypen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• konsolidierte Gebiete,</li> <li>• konsolidierungswürdige Gebiete sowie</li> <li>• Umstrukturierungsgebiete</li> </ul> Die Erläuterungen zu den Begriffen befinden sich im Glossar.	Übersichtskarte	
	Darstellung der Entwicklung des Siedlungskörpers für die Zeitpunkte Bestand, 2010, 2015 und 2020  Es wird empfohlen, die im jeweils dazwischen liegenden Zeitintervall zurück zu bauenden bzw. neu in Anspruch zu nehmenden Siedlungsflächen besonders hervorzuheben.	Übersichtskarte	
5.4.	Prioritäten, Maßnahmepakete, Umsetzungsschritte und Finanzierung Herunterbrechen von gesamtstädtischen Zielen und Maßnahmen auf die Gebietskulisse der Teilgebiete unter Anwendung der unter den Punkten 5.2. und 5.3. hergeleiteten gesamtstädtischen Ziele und Maßnahmen, Zuordnung von Maßnahmen zu den Gebietstypen nach Punkt 5.3.	tabellarische Darstellung, Übersichtskarte	
	Zusammenfassung von mehreren einzelnen Maßnahmen zu Maßnahmepaketen, Zuweisung einer Gebietskulisse je Maßnahmepaket	tabellarische Darstellung, Übersichtskarte	
	Untersetzung der Maßnahmepakete mit einer Grobkostenermittlung, Einschätzung der Umsetzbarkeit und Zuweisung der Prioritäten von Maßnahmepaketen, Ableitung eines Umsetzungsplanes mit Darstellung der zeitlichen Abfolge von Maßnahmepaketen und daraus resultierender jährlicher finanzieller Belastungen für alle beteiligten Maßnahmeträger bzw. Mittelbereitsteller	grober Kosten- und Ablaufplan	
	Ableitung zukünftig tragfähiger Gebietsabgrenzungen für Städtebaufördergebiete aus den Maßnahmepaketen für das gesamte Gemeindegebiet, mit denen eine zügige und zielgerichtete Durchführung von Maßnahmen möglich erscheint, Schlussfolgerungen zum Umgang mit den bisher bestehenden Fördergebieten, Darstellung der kommunalen Strategie zur Bereitstellung des gemeindlichen Eigenanteils unter Berücksichtigung der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde	Übersichtskarte, Muster ZKP, tabellarische Darstellungen	
5.5.	Auswirkungen auf Fachkonzepte Abgleich des Gesamtkonzepts mit den einzelnen Fachkonzepten, Darstellung der Konsequenzen aus den gesamtgemeindlichen Schwerpunktsetzungen für die Weiterführung von fachspezifischen Planungsprozessen,  Darstellung des konkreten Anpassungsbedarfs von Fachplanungen an das Gesamtkonzept		

## Erläuterungen zur Gliederung städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)

	<b>Gliederungspunkt</b>	<b>Inhalt / Bemerkungen</b>	<b>Darstellungsform</b>	<b>Umfang</b>
6.	<b>Zusammenfassung, Fazit</b>	Mit zusammenfassenden Angaben zu Kernaussagen des SEKo, zur kommunalen Umsetzungsstrategie und zu zukünftigen Schwerpunktgebieten verbindet sich die Möglichkeit, über die Inhalte des SEKo einen kurzen Überblick geben zu können.	Fließtext	max. 2 Seiten A4
7.	<b>Erfolgskontrolle SEKo</b>	Es wird empfohlen, die im SEKo entwickelte Strategie zur Stadtentwicklung sowie den Erfolg des Einsatzes von Fördermitteln kontinuierlich zu prüfen.		
7.1.	Aufbau der Erfolgskontrolle in der Gemeinde	Die Gemeinde sollte darstellen, welche Verfahren der Erfolgskontrolle zum Einsatz kommen und welche Institutionen sich dafür verantwortlich zeichnen.	Fließtext, Schemata	
7.2.	Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung	Die Ergebnisse einer jährlichen Erhebung von Kernindikatoren einschließlich deren Bewertung und Interpretation durch die Gemeinde sollten in einer Unterlage gesammelt und fortlaufend aktualisiert werden. Neben der Zuordnung zum SEKo käme insbesondere auch eine eigenständige Zusammenstellung zur Wirkungsbeobachtung in Betracht. In diesem Falle sollten die Ergebnisse der jährlichen Wirkungsbeobachtung als kurze Zusammenfassung an dieser Stelle im SEKo jährlich ergänzt werden. Eine nach Jahren geordnete Ablage ermöglicht in Folgejahren die bessere Nachvollziehbarkeit der in den Vorjahren erfolgten Interpretation von Entwicklungen. Es empfiehlt sich, jede Jahresbewertung nach folgenden Gliederungspunkten aufzubauen:		
		Datenfortschreibung jährliche Ergänzung der Entwicklungslinien von Kernindikatoren um den jeweilig neuen Messwert	Fortschreibung der tabellarischen Darstellungen bzw. Muster, Graphiken	
		Datenauswertung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergleich der fortgeschriebenen Entwicklungslinie mit den Prognosen oder angestrebten Zielwerten (soweit aufgestellt) für Kernindikatoren,</li> <li>• Interpretation der Weiterentwicklung,</li> <li>• Einschätzung des Erreichungsgrades gesamtstädtischer Ziele</li> </ul>	Fließtext	max. 2 Seiten A4
		Schlussfolgerungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung des Bedarfs für eine Strategieanpassung,</li> <li>• Darstellung des Bedarfs einer (Teil-) Fortschreibung des SEKo</li> <li>• Begründung</li> </ul>	Fließtext	max. 1 Seite A4
8.	<b>Änderungsregister</b>	Um ein möglichst aktuelles Konzept vorliegen zu haben, sollte kleineren Fortschreibungen der Vorrang gegenüber kompletten Überarbeitungen eingeräumt werden. Für die bessere Nachvollziehbarkeit vorgenommener Aktualisierungen empfiehlt sich die Aufführung der Änderungen in einem Register mit Angaben zu Ort und Inhalt der Fortschreibung.  Siehe hierzu auch Hinweise zur Darstellungsform auf Seite 13.	chronologisch fortzuschreibende tabellarische Darstellungen	

## Erläuterungen zum Aufbau der Fachkonzepte

Das Fachkonzept setzt sich mit Einzelthemen auseinander, die inhaltlich und räumlich mit Fragen der Stadtentwicklung im Gemeindegebiet in Beziehung stehen.

Im Fachkonzept sollen sektorale Themen mit anderen sektoralen Themen in Beziehung gesetzt werden und an Hand der Aussagen zur demografischen Entwicklung im SEKo in ihren Strategieansätzen überprüft werden. Dabei wird es als ausreichend erachtet, Kernaussagen vorhandener bzw. in Aufstellung befindlicher Fachplanungen in das SEKo zu übernehmen. Die Aussagen sind dabei so zu halten, dass sie dem Maßstab der Betrachtungsebene Gesamtgemeinde gerecht werden. Liegen für Themenbereiche keine Fachplanungen oder themenbezogene Konzepte vor, sollte an Hand der örtlichen Problemlage über den Umfang des Fachkonzeptes entschieden werden.

Fachkonzepte sollen sich in jedem Fall entsprechend der örtlichen Verhältnisse auf Punkte beschränken, die eine hohe Aussagekraft für die Stadtentwicklung aufweisen.

Es wird empfohlen, sich an der thematischen Unterteilung der Fachkonzepte entsprechend der Punkte 4.1 bis 4.9, Gliederung SEKo (siehe Seite 4 der Arbeitshilfe) zu orientieren.

Den Gemeinden bleibt es darüber hinaus freigestellt, weitere, aus Sicht der Gemeinde notwendige Fachkonzepte unter Punkt 4 der Gliederung zu ergänzen.

	Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang
<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	Analog zur Gliederung der SEKo empfiehlt es sich, für jedes Fachkonzept Prozessbeteiligte, Verfahren und verwendete Grundlagen bei der Erstellung der Fachkonzepte kurz zusammenzustellen. Es wird vorgeschlagen, auf folgende Punkte einzugehen:		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfassung der maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden, wie z.B. Koordinatoren beteiligter Institutionen oder Leiter von Arbeitsgremien mit detaillierten Angaben über ihre dienstliche Erreichbarkeit Hinweis: Die Aufführung personenbezogener Daten kann nur mit schriftlichem Einverständnis der entsprechenden Akteure erfolgen</li> </ul>	Adressenlisten	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung zum Verfahren der Konzepterarbeitung</li> </ul>	Schema	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Übersicht zu bestandskräftigen sowie in Aufstellung befindlichen Fachplanungen mit Angaben zu deren (voraussichtlichen) räumlichen Geltungsbereich</li> </ul>	Liste, tabellarische Darstellung	
<b>B</b>	<b>Bestandsanalyse und Prognose</b>	Es wird empfohlen, den Aufbau der Fachkonzepte analog des Punktes „Demografische Entwicklung“ im SEKo zu gliedern. Folgende Inhalte werden hierzu vorgeschlagen:		
B 1	Darstellung und Bewertung von Bestand und Prognose	Darstellung der fachlichen Schwerpunkte im Gemeindegebiet unter besonderer Hervorhebung der Objekte bzw. Gebiete	Übersichtskarte	
		Darstellung der Entwicklung fachspezifischer Indikatoren Zeitraum für Bestandsdaten <ul style="list-style-type: none"> <li>jährlich,</li> <li>soweit Messwerte vorhanden mit dem Jahre 1990 beginnend,</li> </ul> für Prognosen (soweit möglich) <ul style="list-style-type: none"> <li>für Prognosewerte in fünfjährigen Zeitintervallen, analog der in der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsprognose dargestellten Prognosejahre</li> </ul> Gebietsbezug aktueller Gebietsstand des gesamten Gemeindegebietes bzw. des Fördergebietes oder Teilgebiet.	tabellarische Darstellungen mit Bezug zu den nach Punkt 4, Gliederung SEKo aufgeführten Inhalten,  Graphiken	
		Interpretation der Entwicklungslinien erfasster Indikatoren, Bewertung des bisherigen Verlaufs der Entwicklungslinien, Aufzeigen von Wirkungsketten wichtiger Indikatoren, Begründung bzw. Erklärung zu auffällig von übrigen Messwerten abweichenden Jahresdaten, Schlussfolgerungen, z.B. zum Verhältnis von vorhandenen Kapazitäten und zukünftigem Bedarf Hinweis 1: Das Schlussfolgern wird vor allem in Hinsicht der Leistbarkeit des zukünftigen Aufwands zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit der Gemeinde als sinnvoll erachtet. Diesbezüglich kommt der Beurteilung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs in den entsprechenden Fachkonzepten eine besondere Bedeutung zu. Hinweis 2: Für den Fall fehlenden Datenmaterials wird zumindest eine allgemeine Bewertung der Entwicklungstendenzen im Fachbereich für sinnvoll erachtet.	Fließtext	

## Erläuterungen zum Aufbau der Fachkonzepte

	Gliederungspunkt	Inhalt / Bemerkungen	Darstellungsform	Umfang
B 2	Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunkte	Betrachtungszeitraum: in der Regel von 1990 bis zum Zeitpunkt der Konzepterstellung		
		Darstellung von Schwerpunktgebieten fachlicher Förderung mit Bezug zur Stadtentwicklung im gesamten Gemeindegebiet, Zuordnung von fachlichen Schwerpunktthemen sowie Lokalisierung bisher erfolgten Fördermitteleinsatzes (wenn möglich) sowie Zuordnung des bisher vorgesehenen weiteren Fördermitteleinsatzes, Aufstellung zu den im gesamten Gemeindegebiet jährlich eingesetzten fachspezifischen Fördermitteln	Übersichtskarte, tabellarische Darstellung	
C	<b>Konzeption</b>	Es wird vorgeschlagen, die Herleitung der Fachkonzepte schlaglichtartig darzustellen. Liegen Fachplanungen oder themenbezogene Konzepte vor, sollten die stadtentwicklungsrelevanten Aussagen im Fachkonzept kurz zusammengefasst werden. Es wird der Aufbau nach folgenden Punkten empfohlen:		
C 1	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen	Ableitung des zukünftigen bzw. Überprüfung des in Fachplanungen bzw. themenbezogenen Konzepten bereits festgestellten Handlungsbedarfs insbesondere auf der Grundlage: <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bewertung von Bestand und Prognose (Fachkonzept B 1)</li> <li>• Analyse und Bewertung von Entwicklungspotentialen und Entwicklungsdefiziten</li> <li>• der Bewertung bisheriger Schwerpunkte (Fachkonzept B 2)</li> <li>• der Kernaussagen im Fachteil Demografische Entwicklung (SEKo 3.2.)</li> <li>• der Auswirkungen anderer Fachkonzepte (Fachkonzept C 3)</li> </ul> Formulierung fachübergreifender und fachlicher Ziele und Maßnahmen Hinweis: Insbesondere die Inhalte der Fachplanungen sollten aus dem Blickwinkel einer fachübergreifenden Herangehensweise auf Ebene der Gesamtgemeinde geprüft werden.	tabellarische Darstellung	
C 2	Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete	Ableitung und Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen in Schwerpunktthemen, Herausfiltern von Kernaussagen, räumliche Erfassung von Maßnahmen/Schwerpunktgebieten im Gemeindegebiet, Zuordnung der Schwerpunktthemen zu den Schwerpunktgebieten	Übersichtskarte	
C 3	Auswirkungen auf andere Fachbereiche	Zusammenstellung der Kernaussagen des Fachkonzeptes, Dokumentation der Folgerungen aus den Kernaussagen des Fachkonzeptes für andere Fachkonzepte, Herausstellung des Anpassungsbedarfs von Fachplanungen sowie themenbezogener Konzepte innerhalb und außerhalb des direkten Zuständigkeitsbereiches der Gemeinde, Darstellung besonders enger Wechselwirkungen zwischen einzelnen Fachkonzeptionen	Muster Q	

## Hinweise zur Darstellungsform

### Allgemeine Empfehlungen zu Darstellungen im SEKo

1. Die einzelnen Unterlagen sollten einfach vervielfältigungsfähig sein.
2. Häufig verwendete lokale Bezeichnungen, wie Namen von Stadtteilen oder wichtigen Verbindungsachsen, sollten an gut auffindbarer Stelle im SEKo in einer Übersichtskarte verortet werden.
3. Das SEKo lässt sowohl komplette Fortschreibungen als auch Teilfortschreibungen zu. Damit könnten SEKo-Abschnitte unterschiedliche Aktualität aufweisen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Orientierung sollte zum einen nach jedem Abschnitt ein Seitenumbruch angeordnet sein und zum anderen auf jedem Blatt der Bearbeitungsstand als Fußnote erwähnt werden.  
Es wird dabei empfohlen, Fortschreibungen und Teilfortschreibungen fortlaufend zu nummerieren.  
Beispiel: „4. SEKo-Fortschreibung vom 26.6.2006“  
          „5. SEKo-Teilfortschreibung vom 12.5.2007“
4. Daten sollten im SEKo kompakt zusammengefasst dargestellt werden.

### Begriffserläuterungen

Die in den Erläuterungen zur Gliederung der SEKo und zum Aufbau der Fachkonzepte aufgeführten Begriffe werden nachfolgend näher erörtert:

**Übersichtskarten** sollten je nach thematischem Bezug und lokalen Gegebenheiten das gesamte Gemeindegebiet bzw. den bebauten Siedlungskörper darstellen. Es empfiehlt sich, eine Basiskarte als Grundlage für alle fachbezogenen Übersichtskarten zu erstellen. In der Basiskarte sollten das Gemeindegebiet, der Siedlungskörper im Gemeindegebiet sowie die Unterteilung des Siedlungskörpers in Teilräume als Liniengrafik dargestellt werden. Die Größe der Teilräume sollte möglichst so gewählt werden, dass die Unterteilungen auch bei einer Darstellung im Papierformat DIN A4 noch gut erfassbar sind. Das hat den Vorteil, dass die Karten damit unaufwändig entsprechend ihres inhaltlichen Bezuges in das SEKo eingeordnet werden können. Aus Gründen der Übersichtlichkeit bietet es sich an, pro Karte nur einen oder wenige Sachverhalte in einem der Gemeindegröße angemessenen Abstraktionsgrad darzustellen. Auf die Anlage eines gesonderten Zeichnungsteiles sollte möglichst verzichtet werden.

**Tabellarische Darstellungen** sollten Daten und Fakten klar, übersichtlich und kompakt erfassen. Sie sollten wie die Übersichtskarten an den Stellen im SEKo eingeordnet werden, auf die sie inhaltlich Bezug nehmen.

**Muster** sind empfohlene Vorgaben für tabellarische Darstellungen, die in der Anlage zu dieser Arbeitshilfe zusammengestellt sind.

## **Betrachtungsebenen**

Die Betrachtungsebenen sollten sich sowohl auf das Gebiet der gesamten Gemeinde als auch auf die Städtebaufördergebiete beziehen. Sind entsprechende Voraussetzungen vorhanden, empfiehlt es sich, optional das gesamte besiedelte Gemeindegebiet bzw. das gesamte Gemeindegebiet teilräumlich zu betrachten.

Hierfür wäre es sinnvoll, die gesamte Gemeinde in solche Teilräume zu zergliedern, die auf Grund ihrer Siedlungsstruktur oder ihrer verwaltungstechnischen Aufteilung so angelegt sind, dass

- mit den Teilräumen das gesamte besiedelte Gemeindegebiet erfasst wird,
- die Teilräume gemeinsame Grenzen zueinander aufweisen, d. h. keine Überlappungen von Teilräumen vorhanden sind,
- die Teilräume durch Flächenzuschnitt hinsichtlich Größe, Gebietescharakteristik und Einwohnerzahl sinnvoll miteinander ins Verhältnis gesetzt und verglichen werden können und
- durch die Gemeindestatistik Indikatoren Daten für diese Teilräume einfach erhebbare sind.

Vereinfachungen in der Betrachtung können erzielt werden, wenn die Zuschnitte von Teilräumen so gewählt werden, dass sie flächenmäßig weitestgehend mit den bestehenden Städtebaufördergebieten übereinstimmen und somit eine gesonderte Erfassung der Städtebaufördergebiete verzichtbar wäre.

Für die Datenerhebung von Gesamtgemeinde und Teilraum wird die Verwendung von gleichen Vorlagen von Datenerfassungsblättern empfohlen. Einige Datenerfassungsblätter sind als Muster in der Anlage zu dieser Arbeitshilfe beispielhaft zusammengestellt.

## **Betrachtungszeiträume**

Das SEKo sollte sich an den Prognosezeiträumen der aktuellen Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen, erstellt vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen, orientieren.

Für die vorliegende 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose empfehlen sich folgende Zuordnungen:

kurzfristiger Zeitraum	bis 2010,
mittelfristiger Zeitraum	bis 2015 und
langfristiger Zeitraum	bis 2020.

## **Grafische Darstellung der erfassten Daten**

Vergleiche zwischen den einzelnen Teilbereichen der Gemeinde sollten grafisch in Form von Übersichtskarten dargestellt werden.

Die Übersichtskarten sind nach Möglichkeit so aufzubauen, dass in ihnen das gesamte Gemeindegebiet mit den Grenzen der Städtebaufördergebiete bzw. der Teilräume schemenhaft abgebildet ist.

Die Beurteilung der Entwicklung eines Sachverhaltes im Teilgebiet sollte durch eine farbig abgestufte Kennzeichnung der Teilräume deutlich gemacht werden.

Die Verwendung einer einheitlichen Farbskala zur Bewertung unterschiedlicher Sachverhalte ermöglicht eine schnelle Vergleichbarkeit zwischen den Teilgebieten.

Empfohlen wird die Anwendung der Ampelfarben.

grün Sachverhalt entwickelt sich im Teilgebiet positiver als im Gemeindedurchschnitt,

gelb Sachverhalt entwickelt sich im Teilgebiet entsprechend des Gemeindedurchschnitts,

rot Sachverhalt entwickelt sich im Teilgebiet negativer als im Gemeindedurchschnitt.

Zwischenwerte sollten farblich entsprechend interpoliert werden.

## **Darstellung gebietsprägender Wohnungsbauformen**

Die Darstellung gebietsprägender Wohnungsbauformen sollte als flächenhafte Ausweisung in maßstäblich dafür geeigneten Übersichtskarten erfolgen. Es empfiehlt sich dabei, vorhandene Karten mit Darstellung vorhandener Bebauungen mit diesen Gebietsausweisungen so zu überlagern, dass aus dem Material sowohl Gebietabgrenzung als auch Siedlungsstruktur gut erkennbar sind. Je nach Gemeindegröße und städtebaulicher Struktur werden hierfür Karten im Maßstab von 1:25.000 bis 1: 100.000 als sinnvoll erachtet. Prinzipiell sollten alle besiedelten Flächen einem Gebiet zugeordnet werden.

Es empfiehlt sich Gebietszuordnungen grob und schemenhaft vorzunehmen. Bei Gebäuden und Siedlungssplittern, die nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind, sollte auf eine Erfassung verzichtet werden.



## Glossar

### **Gebietsprägende Wohnungsbauformen**

Die Unterteilung gebietsprägender Wohnungsbauformen (unter Punkt 4.1., Erläuterungen zur Gliederung SEKo) soll grob flächenhaft erfolgen. Sie orientiert sich am Ergebnis einer Analyse ausgewählter Beiträge zum Wettbewerb „Stadtumbau Ost“.

Diese Analyse wurde vom Büro für urbane Projekte Leipzig im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Jahre 2003 erstellt. Daraus ergibt sich folgende Unterteilung:

#### **Ortsmitte/Stadtkern**

Das Gebiet von Ortsmitte bzw. Stadtkern umfasst in der Regel den historisch gewachsenen Zentrumsbereich der Gemeinde bzw. bei Großstädten auch der Stadtteile (Ortsteilzentren).

Für die meisten sächsischen Gemeinden wird dieser Bereich dem der Altstadt entsprechen, der sich häufig in Parzellenstruktur, Erschließungssystem, Bebauungsdichte sowie mit ihrer Lage innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen von der Siedlungsstruktur umgebender Stadtquartiere deutlich abhebt und durch die Durchmischung von Handel und Wohnen mit anderen Funktionen geprägt ist. Dieser Bereich kennzeichnet und symbolisiert in besonderer Weise den Begriff „Europäische Stadt“.

#### **weiterer Altbau**

Der weitere Altbau erfasst die Bereiche mit Wohnfunktion, die nicht zur Altstadt gehören und die nicht in industrieller Bauweise errichtet worden sind.

#### **Plattenbau**

Der Plattenbau umfasst kleine und große Wohnsiedlungen, die in industrieller Block- oder Montagebauweise zwischen Mitte der 1950er- und Ende der 1980er-Jahre entstanden sind.

#### **Eigenheimbebauung**

Die Eigenheimbebauung umfasst die Siedlungsbereiche der Gemeinde, die vorrangig durch die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt sind, die bis zum Jahr 1990 entstanden sind. Die Bereiche sind von einer hohen Selbstnutzerquote gekennzeichnet. Das heißt, die Gebäudeeigentümer bewohnen im überwiegenden Maße ihre Immobilie selbst.

#### **Wohnbebauung nach 1990**

Die Wohnbebauung nach 1990 umfasst die Siedlungsbereiche, in denen Neubebauung mit Wohnfunktion in den Nachwendejahren entstanden ist, einschließlich Eigenheimbebauung.

#### **Weitere bebaute Siedlungsfläche**

Die weitere bebaute Siedlungsfläche umfasst alle besiedelten Bereiche der Gemeinde, in denen Wohnen eine stark untergeordnete Rolle spielt. Dazu gehören beispielsweise Gewerbe- und Industriegebiete, Flächen für Sondernutzungen und Gemeinbedarf, Konversionsflächen und große flächenhafte Infrastruktureinrichtungen, wie Bahnhofsanlagen oder Kläranlagen.

## **Unterteilung der Gebiete nach stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen**

Die Unterteilung nach stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen (unter Punkt 5.3., Erläuterungen zur Gliederung SEKo) baut auf einer Auswertung der InSEK sächsischer Gemeinden sowie der Ergebnisse des Wettbewerbs „Stadtumbau Ost“ im Sächsischen Staatsministerium des Innern auf.

Unabhängig von nachfolgender Einstufung wird der Stärkung von **urbanen Kernen** unter Berücksichtigung der historischen Besonderheiten eine herausragende Bedeutung in der Stadtentwicklungsstrategie beigemessen.

Die Stärkung der Innenstädte ist als Ziel im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 verankert.

### **Konsolidiertes Gebiet**

Als konsolidiertes Gebiet werden Bereiche bezeichnet, die auf Grund ihrer Lagegunst und Akzeptanz sowohl einen hohen Sanierungsstand als auch eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Aus strategischen Gesichtspunkten wird im konsolidierten Gebiet mittel- bis langfristig nur ein geringer Bedarf gesehen, dieses Gebiet in seinen Qualitäten weiter zu stärken.

### **Konsolidierungswürdiges Gebiet**

Als konsolidierungswürdiges Gebiet werden die Bereiche bezeichnet, die zum einen mit ihrer Lage, Struktur und Funktion identitätsprägende Qualitäten für die gesamte Gemeinde, zum anderen Bestandsschwächen aus Sicht der Stadtentwicklung aufweisen.

In diesen Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf, vorhandene Missstände gezielt zu beseitigen, ohne Art und Maß der Nutzung wesentlich zu verändern.

Strategisches Ziel in konsolidierungswürdigen Gebieten soll es sein, durch geeignete Maßnahmen die vorhandene Bevölkerungsdichte im Gebiet zu festigen bzw. zu erhöhen.

### **Umstrukturierungsgebiet**

Als Umstrukturierungsgebiete werden Bereiche bezeichnet die erhebliche Missstände aufweisen und in denen die Lage im Siedlungskörper, die städtebauliche Struktur sowie die bisherige wie prognostizierte Entwicklung Änderungen am Maß und / oder an der Art der bisherigen Nutzung erforderlich machen.

Insbesondere Umstrukturierungsgebiete sollen Maßnahmen konzentrieren, in denen durch Anpassung des Bedarfs an die prognostizierte Entwicklung wesentliche Beiträge zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Gesamtgemeinde geleistet werden können.

## **Hinweise zur Erfassung von Bestandsdaten und zur Ermittlung von Prognosen**

Raumspezifische Daten schaffen Klarheit. Erfassung und Darstellung von Bestandsdaten bilden daher eine wichtige Grundlage für die Entwicklung einer tragfähigen Stadtentwicklungsstrategie.

### **Wohnungsleerstand und Anzahl der Haushalte**

Nach bisherigen Erkenntnissen gibt es auf Gemeindeebene Probleme bei der Bereitstellung verlässlicher Daten zum Leerstand von Wohnungen und zur Anzahl der Haushalte. Dies ist insofern von Bedeutung, da sich auf diesen Daten Aussagen zum erforderlichen Ausmaß und zur Umsetzungsstrategie von Rückbaumaßnahmen gründen sollten.

Die letzte umfangreiche Erhebung von Daten zum Wohnungsbestand fand mit der Gebäude- und Wohnraumzählung im Jahre 1995 (GWZ 95) statt. Seit diesem Zeitpunkt wurden die Daten über die Entwicklung des Wohnens vom Statistischen Landesamt nur über die jährlichen Bauab- und Bauzugänge fortgeschrieben. Erfahrungen haben gezeigt, dass die sich daraus ergebenden Zahlen von leer stehenden Wohnungseinheiten häufig erheblich von der tatsächlichen Situation abweichen. Für die Erfassung des Wohnungsleerstandes wird es als erforderlich angesehen, vorliegende Daten zumindest durch die Anwendung von ein bis zwei alternativen Erhebungsverfahren auf ihre Plausibilität hin zu prüfen. Ein gezielter gegenseitiger Datenaustausch mit Akteuren der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft kann hierfür ebenso in Betracht kommen wie z.B. die Hochrechnung von stichprobenartigen Leerstandserfassungen.

Die Anzahl der Haushalte lässt sich nicht sicher ermitteln. Daten über die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Einwohner pro Haushalt) werden mit Mikrozensus nur auf Landkreisebene vom Statistischen Landesamt festgestellt. Prognosen zur weiteren Entwicklung der Haushaltsgrößen werden nicht gegeben. Mit dem vereinfachten Ansatz, dass ein Haushalt eine Wohnungseinheit belegt, lassen sich Angaben zur Anzahl der Haushalte auch aus den alternativen Verfahren zur Ermittlung des Wohnungsleerstandes gewinnen.

Zur Abschätzung eines zukünftigen Rückbaubedarfs wird den Gemeinden empfohlen, eigene Annahmen zur Entwicklung der Haushaltszahlen zu treffen. Die Plausibilität der Annahmen kann mit Hilfe von Muster 4.2.03 grob überprüft werden.

### **Erhebungen und Ermittlungen für Musterdatenblätter**

Eine Vielzahl der in den Mustern (siehe Anlage der Arbeitshilfe) aufgeführten Daten ist auf Grundlage von Bundesgesetzen regelmäßig zu erheben. Zu den einzelnen Daten sind - soweit vorhanden - die Statistiknummern des Einheitlichen Verzeichnisses aller Statistiken der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (EVAS) aufgeführt. Über die EVAS-Nummern lassen sich die Merkmale eindeutig definieren.

Die von Bund und Ländern regelmäßig geführten Statistiken sind in der jährlich erscheinenden Broschüre „Regio-Stat – Regionalstatistischer Datenkatalog des Bundes und der Länder“ in einer Übersicht zusammengestellt. Die Broschüre ist über den Herausgeber,

das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Tel. 089/ 21 19 255, E- Mail [vertrieb@statistik.bayern.de](mailto:vertrieb@statistik.bayern.de), kostenlos (Stand Ausgabe 2005) zu beziehen.

In den Mustern sind Merkmale zur demografischen Entwicklung sowie zu den Fachkonzepten Städtebau/Denkmalpflege und Wohnen aufgeführt. In der Übersicht im Anhang dieser Arbeitshilfe sind Hinweise zu möglichen Datenquellen einzelner Merkmale für die Ebene der Gesamtstadt zusammengestellt.

### **Unterstützung durch das StaLA**

Das StaLA stellt auf Anfrage den Gemeinden einen Teil der Daten für das SEKo zusammen. Den Gemeinden wird zudem die Möglichkeit eingeräumt, sich bei auftretenden Fragen zum Thema Daten mit dem StaLA in Verbindung zu setzen.

Die eigens dafür eingerichtete E-Mailadresse lautet:

**[gemeindedaten-seko@statistik.sachsen.de](mailto:gemeindedaten-seko@statistik.sachsen.de)**

### **Hinweise zur Vertragsgestaltung**

Beabsichtigt eine Gemeinde die Vergabe von Leistungen im SEKo-Prozess, empfiehlt es sich insbesondere im Hinblick auf das Urheberrecht, weitreichende Rechte der Gemeinde an ihrem SEKo vertraglich mit dem Auftragnehmer zu vereinbaren.

## Anlagen

### Datenblätter und Übersicht zu möglichen Datenquellen

Auf die im Folgenden aufgeführten Datenblätter wird in der Spalte „Darstellungsform“ in den Erläuterungen zur Gliederung von SEKo sowie zum Aufbau von Fachkonzepten verwiesen.

#### **Verzeichnis**

##### Datenblätter

Muster 3	Bevölkerungsentwicklung
Muster 4.1.01	Wohnen – Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Bauflächen
Muster 4.1.02	Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Bauflächen
Muster 4.1.03	Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen nach Art der Nutzung Auslastung von Bebauungsplangebieten und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB mit Neuausweisungen von Bauflächen
Muster 4.1.11	Einsatz von Städtebaufördermitteln
Muster 4.2.01.1	Wohnraumentwicklung
Muster 4.2.01.2	Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten der Gemeinde
Muster 4.2.02	Erfassung des Wohnungsbestandes
Muster 4.2.03	Ermittlung Rückbaubedarf mit Beispiel
Muster 4.2.04	Entwicklung der Wohnnebenkosten
Muster ZKP	Zeit- und Kostenplan
Muster Q	Auswirkungen auf andere Fachbereiche

##### Übersicht zu möglichen Datenquellen

**Muster 3**

**Fachteil Demografische Entwicklung  
Bevölkerungsentwicklung**

Gebietsbezug: *bitte eintragen*

	Bestandserfassung													Prognose					
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut																		
	1990=100%																		
Vergleich Landkreis	absolut																		
Vergleich Sachsen	1990=100%																		
Vergl. Gesamtstadt (nur bei Teilgebiet)	absolut																		
	1990=100%																		
<b>davon</b>	% zum Vorjahr																		
unter 6 Jahre	absolut																		
	Anteil in %																		
6 bis < 15 Jahre	absolut																		
	Anteil in %																		
15 bis < 25 Jahre	absolut																		
	Anteil in %																		
25 bis < 40 Jahre	absolut																		
	Anteil in %																		
40 bis < 65 Jahre	absolut																		
	Anteil in %																		
65 Jahre und älter	absolut																		
	Anteil in %																		
<b>Anzahl junger Frauen</b>	absolut																		
Weibliche Bevölkerung im Alter von 15 bis < 45 Jahre)	absolut																		
	1990=100%																		
<b>Geburten</b>	absolut																		
	1990=100%																		
<b>Sterbefälle</b>	absolut																		
	1990=100%																		
<b>Saldo 1</b> (Geburten abzügl. Sterbefälle)	absolut																		
<b>Fortzüge,</b> <b>davon</b>	absolut																		
unter 25 Jahre	absolut																		
25 bis < 50 Jahre	absolut																		
50 Jahre und älter	absolut																		
über die Stadtgrenze innerhalb Kreis (nur für Teilgebiete)	absolut																		
über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat	Anteil in %																		
über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat	absolut																		
über die Grenzen des Freistaates	Anteil in %																		
<b>Zuzüge,</b> <b>davon</b>	absolut																		
unter 25 Jahre	absolut																		
25 bis < 50 Jahre	absolut																		
50 Jahre und älter	absolut																		
über die Stadtgrenze innerhalb Kreis (nur für Teilgebiete)	absolut																		
über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat	Anteil in %																		
über die Kreisgrenzen innerhalb Freistaat	absolut																		
über die Grenzen des Freistaates	Anteil in %																		
<b>Saldo 2</b> (Zuzüge abzügl. Fortzüge)	absolut																		
<b>Saldo 1 + 2</b>	absolut																		

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug Gesamtstadt

BP-Nummer	1	2	n	Summe
BP-Name				
Gemarkung				
Gebietsart nach BauNVO				
Aufstellungsbeschluss				
Bearbeitung eingestellt				
Satzungsbeschluss				
Ortsübliche Bekanntmachung				
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren				
Bearbeitung Aufhebung eingestellt				
Satzungsbeschluss Aufhebung				
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung				
<b>Gesamtfläche</b>				
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche				
davon in Anspruch genommen				
Differenz				
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>	%	%	%	%
geplante Wohnungseinheiten				
realisierte Wohnungseinheiten				
Differenz				
<b>Auslastungsgrad nach Wohneinheiten</b>	%	%	%	%
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet</b>				

Muster 4.1.02

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**

**Industrie und Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebieten mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug Gesamtstadt

BP-Nummer	1	2	n	Summe
BP-Name				
Gemarkung				
Gebietsart nach BauNVO				
Aufstellungsbeschluss				
Bearbeitung eingestellt				
Satzungsbeschluss				
Ortsübliche Bekanntmachung				
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren				
Bearbeitung Aufhebung eingestellt				
Satzungsbeschluss Aufhebung				
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung				
<b>Gesamtfläche</b>				
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche				
davon in Anspruch genommen				
Differenz				
<b>Auslastungsgrad nach Fläche</b>	%	%	%	%
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet</b>				



**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege****Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen nach Art der Nutzung  
Auslastung von Bebauungsplangebiet und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB  
mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug Gesamtstadt

BP-Nummer/ Satzungsnummer	1	2	n	Summe
BP-Name/ Satzungsname				
Gemarkung				
Aufstellungsbeschluss				
Bearbeitung eingestellt				
Satzungsbeschluss				
Ortsübliche Bekanntmachung				
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren				
Bearbeitung Aufhebung eingestellt				
Satzungsbeschluss Aufhebung				
ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung				
<b>Gesamtfläche</b>				
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche				
davon für Wohnen				
davon in Anspruch genommen				
Differenz				
<b>Auslastungsgrad Wohnbaufläche</b>	%	%	%	%
davon für Gewerbe und Industrie				
davon in Anspruch genommen				
Differenz				
<b>Auslastungsgrad Baufläche für G und I</b>	%	%	%	%
davon für Mischnutzungen				
davon in Anspruch genommen				
Differenz				
<b>Auslastungsgrad Mischbaufläche</b>	%	%	%	%
<b>Erschließungsstand Bebauungsgebiet</b>				

**Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege  
Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln**

lfd. Nr.	Bezeichnung Fördergebiet	Eingesetzter Förderrahmen in T€													Vorgesehener Förderrahmen in T€							
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Summe 1990-2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 SEP - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Bund- Länder- Programm)																						
1.1																						
1.2																						
...																						
1.n																						
	Summe in T€																					
2 LSP - Landessanierungsprogramm																						
2.1																						
...																						
	Summe in T€																					
3 SDP - Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes																						
3.1																						
...																						
	Summe in T€																					
4 SWENG - Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (Bund- Länder- Programm und Landesprogramm)																						
4.1																						
	Summe in T€																					
5 SSP - Maßnahmen in Gebieten mit besonderen Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt)																						
5.1																						
	Summe in T€																					
6 Landesrückbauprogramm																						
6.1																						
	Summe in T€																					
7 Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung																						
7.1																						
	Summe in T€																					
8 Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau																						
8.1																						
	Summe in T€																					
9 Programm "Städtische Entwicklung" nach VwV Stadtentwicklung																						
9.1																						
	Summe in T€																					
10 Programm "Revitalisierung von Brachflächen" nach VwV Stadtentwicklung																						
10.1																						
	Summe in T€																					
	<b>Gesamt in T€</b>																					

alle Angaben in tausend EURO, jeweils auf volle Tausender gerundet

Der Förderrahmen bezeichnet die Summe aus den kommunalen Eigenanteilen bzw. von Dritten ersetzten Eigenanteile und den eingesetzten bzw. vorgesehenen Finanzhilfen.

Muster 4.2.01.1

**Fachkonzept Wohnen  
Wohnraumentwicklung**

Gebietsbezug bitte eintragen

	Bestandserfassung												Prognose							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020	
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut																			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut																			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut																			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE																			
<b>davon</b>	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen</b>	absolut in WE																			
<b>davon</b>	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Aberlissene Wohnungen</b>	absolut in WE																			
<b>davon</b>	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE																			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen</b>	absolut in WE																			
<b>davon</b>	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																			
	Anteil in %																			

## Fachkonzept Wohnen

### Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten der Gemeinde

	Bestandserfassung		
	Gesamtgemeinde	Teilgebiet 1	Teilgebiet 2
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut		Teilgebiet n
	Veränd., 1990=100%		
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut		
	Veränd., 1990=100%		
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut		
	1990=100%		
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE		
<b>davon</b>	Veränd., 1990=100%		
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE		
	Anteil in %		
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE		
	Anteil in %		
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE		
	Anteil in %		
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE		
	Anteil in %		
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE		
	Anteil in %		
<b>Neugebaute Wohnungen</b>	absolut in WE		
<b>davon</b>	Veränd., 1990=100%		
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE		
	Anteil in %		
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE		
	Anteil in %		
<b>Abgerissene Wohnungen</b>	absolut in WE		
<b>davon</b>	Veränd., 1990=100%		
in Plattenbauten	absolut in WE		
	Anteil in %		
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE		
	Anteil in %		
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE		
	1990=100%		
<b>Leerstehende Wohnungen,</b>	absolut in WE		
<b>davon</b>	1990=100%		
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE		
	Anteil in %		
in Plattenbauten	absolut in WE		
	Anteil in %		
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE		
	Anteil in %		



## Fachkonzept Wohnen

### Ermittlung Rückbaubedarf

	Einheit	Basisjahr			Prognose		
		2005	2010	2015	2020		
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew						<b>Hinweise zur Ermittlung</b> Wert aus Muster 3 übernehmen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt						Wert aus Muster 4.2.01.1 übernehmen
Anzahl der Haushalte	Haushalte						Quotient aus Einwohnerzahl / Einwohner pro Haushalt
Fluktuationsreserve (5%)	WE						5 v.H. Einwohnerzahl / Einwohner pro Haushalt
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE						Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE						für Basisjahr: aus Muster 4.2.01.1 übernehmen für Intervalle: aus resultierender Wohnungszahl des Vorintervalles übertragen
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE						Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE						Differenz aus Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>							
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020		
Wohnungsneubau	WE / Intervall						Wert aus Einschätzung bzw. Zielsetzung der Gemeinde
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE / Intervall						Wert aus Einschätzung der Gemeinde nach bisheriger Entwicklung
Veränderung im betrachteten Intervall	WE / Intervall						Differenz aus Neubau und Abgang ohne st. Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr						Quotient aus Veränd. im Intervall und Intervaldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>		<b>Ziel</b>			Bestand: Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand *100% Ziel= Zielwert Gemeinde zur Stabilisierung Wohnungsmarkt
resultierende Wohnungsanzahl	WE						Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100% und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0					Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall WE / Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020		Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr						Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervaldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

## Fachkonzept Wohnen

### Entwicklung der Wohnnebenkosten

	Einheit						Tendenz	
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010
<b>Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes</b>								
Hebesatz Grundsteuer A	v.H.							
Hebesatz Grundsteuer B	v.H.							
Hebesatz Gewerbesteuer	v.H.							
<b>Betriebskosten</b>								
Betriebskosten gesamt	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche							
davon								
kalte Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche							
warme Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche							

Die Betriebskosten umfassen die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern pro Monat und m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Betriebskosten gesamt ergeben sich aus der Summe der warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasserbereitung) zzgl. der kalten Betriebskosten.

Tendenz bitte verbal einschätzen, z.B. "steigend" oder "stark steigend"

## Zeit- und Kostenplan

### Zusammenstellung Gesamtstadt

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie		Umsetzungszeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€	
	konsolidiert	konsolidierungs- würdig	nicht konsolidierungs- würdig	kurzfristig bis 2010	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020	A+San.	A+R	Rückbau	hoch	mittel		gering
Teilgebiet 1													
Teilgebiet 2													
Teilgebiet n													
<b>Gesamtsumme</b>													

### Untersetzung für Teilgebiete

Schwerpunktgebiet	Gebietskategorie		Umsetzungszeitraum			Ziele			Priorität			Mittelbedarf in T€	
	konsolidiert	konsolidierungs- würdig	nicht konsolidierungs- würdig	kurzfristig bis 2010	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020	A+San.	A+R	Rückbau	hoch	mittel		gering
Teilgebiet 1													
Maßnahmepaket 1.1													
Maßnahmepaket 1.2													
Maßnahmepaket 1.n													
<b>Summe</b>													

Teilgebiet 2													
Maßnahmepaket 2.1													
Maßnahmepaket 2.2													
Maßnahmepaket 2.n													
<b>Summe</b>													

Teilgebiet n													
<b>Summe</b>													

Ziele sind beispielhaft aufgeführt.

Sie sollten immer entsprechend der örtlichen Problemlage formuliert werden.

A+San      Aufwertung, Sanierung, Erhalt bestehender Strukturen, Lückenschließungen  
A+R      Kombination von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen  
R      Rückbaumaßnahmen ohne vorgesehene intensive Nachnutzung der Abrissflächen





## Übersicht zu möglichen Datenquellen

Indikator	Einheit	Gliederung	Periodizität	Stichtag/ Zeitraum	Regionalebene	EVAS-NR.	gesetzl. Grund- lage	Bezugsquelle Bestandsdaten	Bezugsquelle Prognosen
<b>Muster 3 - Bevölkerungsentwicklung</b>									
Einwohner Landkreis, Sachsen	Anzahl	keine	jährlich	31.12.	Landkreis: Sachsen	12411 Bevölkerungs- forschreibung	1	Statistisches Landesamt, Bevölkerungsstatistik Frau Otto Tel.: 03578 / 33 2121 E-Mail: bevoelkerung@statistik.sachsen.de	Statistisches Landesamt, 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Herr Dittmann Tel.: 03578 / 33 2124 E-Mail: prognose@statistik.sachsen.de
Einwohner Gemeinde	Anzahl	unter 6, 6 bis < 15 Jahre, 15 bis < 25 Jahre, 25 bis < 40 Jahre, 40 bis < 65 Jahre, 65 und älter	jährlich	31.12.	Gemeinde		1		
Weibliche Bevölkerung im gebärfähigen Alter (15 bis < 45 Jahre)	Anzahl	keine	jährlich	31.12.	Gemeinde		1		
Geburten	Anzahl	keine	jährlich	Jahressumme	Gemeinde	12612 Statistik der natürlichen Bevölkerungs- bewegung Geburten	2		
Sterbefälle	Anzahl	keine	jährlich	Jahressumme	Gemeinde	12613 Statistik der natürlichen Bevölkerungs- bewegung Sterbefälle	2		
Zuzüge		Personen unter 25 Jahren, 25 bis < 50 Jahre sowie 50 Jahre und älter; unterteilt nach Zuzügen aus dem Kreis, aus Sachsen, dem Bundesgebiet und dem Ausland	jährlich	Jahressumme	Gemeinde	12711 Statistik der räumlichen Bevölkerungs- bewegung	3		
Fortzüge		Personen unter 25 Jahren, 25 bis < 50 Jahre sowie 50 Jahre und älter; unterteilt nach Fortzügen über Gemeindegrenze, Kreisgrenze und Landesgrenze	jährlich	Jahressumme	Gemeinde		3		
<b>Muster 4.1.01 bis 03 - Auslastung von Bebauungsplangebiet und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB</b>									
Allgemeine Angaben zu Bebauungsplan bzw. Satzung		Nummer, Bezeichnung, Gemarkung, Gesamtfläche			Gemeinde				
Angaben zum Verfahren		Daten von Aufstellungsbeschluss, Satzungsbeschluss, Einstellung der Bearbeitung, öffentlicher Bekanntmachung etc.							
Angaben zum Bebauungsplan- bzw. Satzungsinhalt		Art der Nutzung, (in Anspruch genommene) Nettobaufläche, Auslastungsgrad							

Indikator	Einheit	Gliederung	Periodizität	Stichtag/ Zeitraum	Regional- ebene	EVAS-NR.	gesetzl. Grund- lage	Bezugsquelle Bestandsdaten	Bezugsquelle Prognosen
<b>Muster 4.1.11 - Einsatz von Städtebaufördermitteln</b>									
Fördererrahmen	EURO	SEP, LSP, SDP, SWENG, SSP, Landesrückbauprogramm, Stadumbau Ost: Programmteile Aufwertung und Rückbau, EU-Förderprogramme "Städtische Entwicklung" und "Revitalisierung von Brachflächen"	jährlich		Förder- gebiet			Gemeinde, FMV Freistaat Sachsen	mittelfristige Finanzplanung der Städte, Verpflichtungsermächtigungen aus aktuellen Bewilligungsbescheiden von Land und EU
<b>Muster 4.2.01.1 und 4.2.01.2 Wohnraumentwicklung</b>									
Einwohnerzahl	Anzahl							Datenübernahme aus Muster 3	Datenübernahme aus Muster 3
Haushalte	Anzahl	1-, 2-, 3-, 4- sowie 5 und mehr Personen-Haushalte Haushaltsnettoeinkommen Merkmale zur Bezugsperson des Haushalts	jährlich	bis 2004: Berichtswoche, Stichtag ab 2005: Jahresdurchschnitt	Kreise	11200 Mikrozensus	4	Statistisches Landesamt Mikrozensus Frau Helbig Tel.: 03578 33 2140 E-Mail: mikrozensus@statistik.sachsen.de	werden vom Statistischen Landesamt nicht erstellt
Wohnungen	WE	1-, 2-, 3-, 4- sowie 5- und mehr Raumwohnungen	jährlich	31.12.	Gemeinde		5	Statistisches Landesamt Bautätigkeitsstatistik	
Neugebaute Wohnungen in Wohngebäuden	WE	in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Häusern mit drei und mehr Wohnungen	jährlich	Jahressumme		311 21	6	Frau Berger Tel. 03578 / 33 3182 E-Mail: hochbaustatistik@statistik.sachsen.de martina.berger@statistik.sachsen.de	
Abgerissene Wohnungen Bauabgang	WE	insgesamt oder Gliederung wie in Zeile 21 möglich	jährlich	Jahressumme		311 41	6		
Leerstehende Wohnungen	WE	in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Plattenbauten, in sonstigen Gebäuden						Angaben lokaler Wohnungsunternehmen und -verbände, Auswertung von Zählerständen bzw. von Jahresrechnungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen, stichprobenartige Vor- Ort- Kontrolle, keine Angaben über das Statistische Landesamt	
<b>Muster 4.2.02 Erfassung des Wohnungsbestands</b>									
Wohnungsgröße	WE	1-, 2-, 3-, 4- sowie 5- und mehr Raumwohnungen	jährlich	31.12.	Gemeinde	312 31	5	Statistisches Landesamt Bautätigkeitsstatistik Frau Berger Tel. 03578 / 33 3182 E-Mail: hochbaustatistik@statistik.sachsen.de martina.berger@statistik.sachsen.de	
Gebäudetyp	WE	Ein- und Zweifamilienhaus, Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen	jährlich	31.12.					

Indikator	Einheit	Gliederung	Periodizität	Stichtag/ Zeitraum	Regional- ebene	EVAS-NR.	gesetzl. Grund- lage	Bezugsquelle Bestandsdaten	Bezugsquelle Prognosen
Baualter der Wohngebäude	WE	bis 1918 errichtet, zwischen 1918 und 1948 errichtet, zwischen 1949 und 1990 errichtet, ab 1991 errichtet						Angaben von Verbänden der Wohnungswirtschaft, Wohnungsunternehmen, Liegenschaftsverwaltungen von Stadt, Land, Bund, Kirchen usw., Verbänden privater Wohnungsbesitzer etc. keine Angaben über das Statistische Landesamt	
Bauzustand Wohngebäude	WE	unsaniert, teilsaniert, voll saniert bzw. ab 1991 errichtet							
Eigentumsverhältnisse	WE	nach Großvermietern, sonstigen Vermietern und Eigennutzern							

### Muster 4.2.04 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Hebesätze	v.H.	Grundsteuer A, Grundsteuer B, Gewerbesteuer	jährlich		Gemeinde	71137	7	Statistisches Landesamt Öffentliche Finanzen, Steuern Frau Telge, Tel. 03578 333410 E-Mail: finanzen@statistik.sachsen.de sowie Haushaltsplan der Gemeinde	mittelfristige Haushaltsplanung der Gemeinde
Betriebskosten	€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Betriebskosten kalt, warm und gesamt			Gemeinde		8	Statistiken der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften	

#### Gesetzliche Grundlagen

- § 5 des Gesetzes über die Statistik der Bevölkerungsbewegung und die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes i.d.F. der Bek vom 14.03.1980 (BGBl I S. 308), geändert durch § 26 des Wählermeinggesetzes (MRRG) vom 16.08.1980 (BGBl I S. 1429)
- § 2 des o.g. Gesetzes
- § 4 des o.g. Gesetzes
- bis 2004:  
Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz) vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34), in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung (EG) Nr. 577/98 des Rates vom 9. März 1998 zur Durchführung einer Stichprobenerhebung über Arbeitskräfte in der Gemeinschaft (ABl. EG Nr. L 77 S. 3) und in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462 und 565), in der jeweils geltenden Fassung.  
ab 2005:  
Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz 2005) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1350), in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung (EG) Nr. 577/98 des Rates vom 9. März 1998 zur Durchführung einer Stichprobenerhebung über Arbeitskräfte in der Gemeinschaft (ABl. EG Nr. L 77 S. 3) und in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462 und 565), in der jeweils geltenden Fassung.
- § 8 des Gesetzes über die Statistik der Bau Tätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBaustatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- §§ 1 und 3 des unter 5) genannten Gesetzes
- Gesetz über die Statistiken der öffentlichen Finanzen und des Personals im öffentlichen Dienst (FPStatG) vom 08.03.2000 (BGBl. I. S. 206) zuletzt geändert durch Art.55 d. Gesetzes v. 23.12.2003 (BGBl. I. S. 2848 u. 2900)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)