

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Fink	Drucksache Nr.: 299/2021 Az.: - 0680/Fk
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

303					
-----	--	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	23.02.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Vorlagenkonferenz	23.03.2022	vorberatend	nichtöffentlich	<i>W. S. Müller</i>
Technischer Ausschuss	06.04.2022	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	25.04.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes
- Aufstellung nach Prioritäten

Beschlussvorschlag:

Der vorgeschlagenen Prioritätensetzung in der Auflistung der Arbeitsprojekte wird zugestimmt.

Zusammenfassende Begründung:

Es ist eine politische Entscheidung, wo, wie und mit welchen Prioritäten sich Lahr stadtplanerisch entwickelt. Daher wird das Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes in unregelmäßigen Abständen zur Beschlussfassung vorgelegt

Sachdarstellung

Rückblick

Das gegenwärtige Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes wurde am 1. April 2019 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. In den höchsten Prioritäten 1* und 1 waren 38 Projekte eingestuft worden, davon sind mittlerweile 21 fertig. Ca. 55 % wurden somit abgearbeitet. 17 Vorhaben sind aktuell noch in der Bearbeitung, darunter gibt es auch zahlreiche, die sich über Jahre ziehen, wie z.B. der Lärmaktionsplan oder die Kreisstraßenplanung. Hier sind punktuell Arbeiten auszuführen, aber dann gibt es auch wieder längere Phasen, in denen die Verwaltung selbst wenig zu einem Fortschritt beitragen kann. Weiterhin sind immer noch einige Projekte vorhanden, die darauf warten, angepackt zu werden.

Zusätzlich sind/waren zahlreiche Projekte in Bearbeitung, die 2019 nicht Bestandteil des Arbeitsprogramms waren, aber kurzfristig anfielen und eine hohe Priorität aufweisen, so z.B. 15 Bebauungspläne zur Sozialwohnungsquote.

Auftrag des Gemeinderates vom November 2020

Am 16. November 2020 hat der Gemeinderat einen fraktionsübergreifenden Antrag von Freien Wählern, SPD, CDU und FDP mit großer Mehrheit beschlossen. Er beinhaltet den Auftrag an die Verwaltung, „eine aktualisierte bzw. fortgeschriebene Liste der künftigen zu bearbeitenden Bebauungspläne ... vorzulegen, um notwendige Akzente und zielführende Schwerpunkte zu setzen.“ Vor dem Hintergrund der Fachkonferenz Wohnen im Juli 2020 wird dringender Handlungsbedarf insbesondere für die Wohnraumversorgung gesehen.

Gegenwärtige Situation

a) Arbeit

Mehrere eigenständige Entwicklungen überlagern sich. Grundsätzlich hat das Bauen sehr stark an Attraktivität gewonnen. Auf Grund der extrem niedrigen Zinsen gibt es sehr viel Kapital, das möglichst krisensicher investiert werden soll. Parallel ist insbesondere Süddeutschland mit seinen Arbeitsplatzqualitäten ein gefragter Zuwanderungsraum. In ganz Deutschland gibt es weiterhin seit Jahrzehnten die Entwicklung, dass die Wohnfläche pro Kopf stetig zunimmt, also auch ohne Bevölkerungsanstieg zusätzlicher Wohnraum nachgefragt wird.

Trotz des Bevölkerungsanstieges von 5.000 Menschen innerhalb der letzten zehn Jahre stehen in Lahr noch reichlich Flächen zur Disposition. Seit gut zwei Jahrzehnten setzt die Stadt sehr stark auf die Innenentwicklung. Auf Grund der industriellen Vorgeschichte stehen immer wieder Brachen für eine Umnutzung zu Wohnen zur Verfügung. Die Stadtverwaltung hat sich einen guten Ruf in der Investorenbranche erarbeitet. Es werden ambitionierte Anforderungen gestellt, aber verglichen mit anderen Kommunen werden sie auch zügig bedient.

2017 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote gefasst, um ein weiteres Öffnen der sozialen Schere zu verhindern. Die Einkommensgrenzen für geförderten Wohnungsbau wurden angehoben, so dass heute die Mittelschicht berechtigt ist, diesen Wohnraum zu nutzen. Allerdings setzt dies voraus, dass es überhaupt neu gebaute geförderte Wohnungen gibt.

Zum Januar 2020 konnte die dafür neu geschaffene Stelle besetzt werden. Dies stellte und stellt einen Arbeitsschwerpunkt dar. Investoren, die durch ein für sie nicht passendes Planungsrecht ausgebremst werden, sind häufig Veranlasser von B-Plan-Änderungen. In Städtebaulichen Verträgen werden dann die wesentlichen Parameter des Miteinanders geregelt.

Für den gesamtstädtischen Bereich wird gegenwärtig das Integrierte Stadtentwicklungsprojekt (ISEK) aufgestellt. Die Beteiligung der Bürgerschaft hat einen hohen Stellenwert, wird aber durch die Pandemie sehr stark eingeschränkt.

2022 soll untersucht werden, welches Quartier zu einem CO²-neutralen Musterquartier entwickelt werden könnte. Dieses Projekt soll dann auch eine besondere Priorität erhalten.

Im Bereich Gesundheit wird das Projekt eines Fachärzteeentrums in der Innenstadt betreut. Dies ist eine neue Aufgabe. Ziel ist, die vorhandene ambulante medizinische Versorgung zumindest zu erhalten. Dafür engagiert sich hier die Stadt als Wegbereiterin.

Weiterhin hat das Stadtplanungsamt zwei Fachkonferenzen zu den Themen Wohnen und Innenstadt vorbereitet und organisiert, zum Thema Wirtschaft wird es wesentliche Beiträge liefern. Zur Fachkonferenz Innenstadt wurde auch eine umfassende Dokumentation und Beschlussvorlage erstellt.

Der Technische Ausschuss und der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft mit Kippenheim werden vom Stadtplanungsamt betreut.

Sonderfall Verkehrsplanung:

Das Aufgabengebiet der im Jahr 2014 geschaffenen Verkehrsplanerstelle im Stadtplanungsamt ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen und dementsprechend ist auch die Anzahl der zu bearbeitenden Projekte deutlich gestiegen. Es werden Themen aus den Bereichen Fußverkehr, Radverkehr, motorisierter Individualverkehr, ruhender Verkehr, Güterverkehr und Schienenverkehr bearbeitet sowie Querschnittsthemen wie bspw. die Elektromobilität oder das Mobilitätsmanagement. Dabei handelt es sich nicht nur um Dinge, die ausschließlich die Stadt Lahr betreffen, sondern auch um solche mit (über)regionalem Bezug. Seit Frühjahr 2021 ist zudem die Zuständigkeit für den ÖPNV komplett zum Stadtplanungsamt übergegangen. Hervorzuheben ist außerdem die fachliche Unterstützung der Abteilungen Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gebäudemanagement sowie Tiefbau.

Zur Entlastung der Verkehrsplanerstelle werden momentan zwei Projekte von einer anderen Ingenieursstelle innerhalb des Amtes bearbeitet (Lärmaktionsplanung und Kreisstraßenplanung). Dies ist keine dauerhafte Lösung, da andere Projekte aus dem Bereich der Stadtplanung dadurch hinten angestellt werden müssen. Die Aufgabenvielfalt wird bei einem Blick in die Rechenschaftsberichte deutlich.

Mit den bereits gefassten Beschlüssen zum Verkehrsentwicklungsplan, aber auch zur Fortschreibung des Radverkehrskonzeptes, zum Elektromobilitätskonzept sowie zu den Projekten des Mobilitätsnetzwerks Ortenau (bspw. Mobilitätsstationen) wird die Arbeitsbelastung weiter zunehmen. Die Erwartungshaltung der Politik und der Bewohnerschaft Lahrs ist groß und es besteht deutlicher Handlungsbedarf, um die Klimaziele im Verkehr zu erreichen. Allerdings ist ein Punkt erreicht, an dem die Qualität der Arbeit ohne eine zusätzliche personelle Unterstützung nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die Verwaltung hat Anfang Dezember 2021 beim Ministerium für Verkehr einen Antrag zur "Förderung von Personalkosten zur nachhaltigen Mobilität in Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg" gestellt und auch schon einen positiven Bescheid erhalten. Geplant ist die Schaffung einer zusätzlichen Personalstelle mit den Förderschwerpunkten Koordination Radverkehr (50 %) und Koordination Mobilitätsstationen (50 %). Das Land übernimmt im Rahmen der Förderung die Personalkosten in den ersten beiden Jahren zu 100 %, der Antragsteller verpflichtet sich gleichzeitig, die Stelle daran anschließend zwei weitere Jahre fortzuführen und die Personalkosten dafür zu tragen. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Haushalts- und Stellenplanberatungen 2022 über die Schaffung dieser zusätzlichen Personalstelle entscheiden.

Bedeutung der gewerblichen Entwicklung:

Situation sowie Perspektiven des Wirtschafts- und Gewerbestandorts Lahr sind – gerade unter dem Gesichtspunkt Corona-Pandemie und deren Folgen - von zentraler Bedeutung für die gesamte Stadtentwicklung. Die benötigten (finanziellen) Spielräume hängen stark von der ökonomischen Entwicklung in Lahr ab.

Für die Stadtplanung heißt dies unter anderem, bedarfsgerecht die planerischen Voraussetzungen für geeignete Flächen zugunsten unterschiedlicher Arten der gewerblichen Nutzung zu schaffen. Im Vordergrund stehen dabei das Gewerbegebiet Rheinstraße Nord, nördlicher Teil, die Erweiterung des Industriegebietes West sowie die bereits eingeleiteten Anpassungen im Gewerbegebiet Langenwinkel-Süd. Die Flächen des IGP Raum Lahr im Westen des Flughafengeländes werden durch den interkommunalen Zweckverband entwickelt.

Momentan stehen noch Gewerbeflächen in allen Gebieten zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. Dennoch sind die oben genannten Gebiete in unterschiedlichen Stufen in der Prioritätenliste enthalten. Wie in der Vergangenheit auch wird vorgeschlagen, gegebenenfalls anlassbedingt und vorhabenbezogen flexibel zu (re)agieren, in der Regel jedoch unter Zurückstellung anderer Vorhaben. Gelingene Beispiele für diese Vorgehensweise waren die Asphaltmischanlage oder der Gartenmarkt Sauter.

Neben der Flächenausweisung spielen für die ökonomische Attraktivität auch der Wirtschaftsstandort Innenstadt und die Bestandsgebiete eine wichtige Rolle. Gleiches gilt für das Themenfeld Erreichbarkeit/Mobilität sowie die sogenannten weichen Standortfaktoren wie Wohnen, Freizeit, Bildung oder Kultur. Stadtplanerische Maßnahmen in diesen Bereichen dienen damit zumindest mittelbar der Lahrer Wirtschaft, vor allem unter dem Gesichtspunkt eines zunehmenden Arbeitskräftemangels.

b) Personal

Das Stadtplanungsamt hat gegenwärtig 14,2 Personalstellen (1 Stelle befristet), die mit 16 Mitarbeitenden besetzt sind. Die Wohnungsbau-Stelle wird nach gut viermonatiger Vakanz zum März neu besetzt, eine Ingenieursstelle muss zum zweiten Mal ausgeschrieben werden.

Der Gemeinderat hat die Erhöhung des Beschäftigungsumfanges der Verwaltungsstelle von 1 auf 1,2 und der Stelle der Rechtsanwaltsgehilfin von 0,5 auf 1,0 bewilligt. Für Bebauungspläne gibt es eine befristete Ingenieurstelle, die uns noch bis 30. April 2023 unterstützt. Ein Antrag für eine Verstärkung im verkehrsplanerischen Bereich wurde gestellt und wäre angesichts der Förderung durch das Land (siehe oben) auch eine sehr gute mittelfristige Lösung für vier Jahre.

Schwerpunkte und Prioritäten

Die Verwaltung sieht weiterhin die Notwendigkeit der inhaltlichen Schwerpunktsetzung und zeitlichen Priorisierung. Wenn diese gelingt, werden auch gute Ergebnisse erzielt. Wenn wir aber zu viel gleichzeitig starten und die einzelnen Vorhaben nicht mit der notwendigen Sorgfalt und Konzentration bearbeitet werden können, werden alle Beteiligten unzufrieden sein.

Auch wenn das Stadtplanungsamt eine große Bandbreite an Themenfeldern bearbeitet, liegt der inhaltliche Schwerpunkt nach wie vor in der Schaffung von Wohnraum, gefolgt von der Verkehrsplanung sowie der Gewerbeentwicklung. Weitere wichtige Aufgaben sind Einzelhandel, Innenstadt, Stadtteile, Ökologie und Gestaltung.

Die zeitliche Priorisierung der anstehenden Maßnahmen erfolgt nach den folgenden Kriterien. Sie erhöhen Transparenz und Akzeptanz.

- Nutzen für die Allgemeinheit (z.B. Anteil städtischer Flächen, Anzahl / Qualität der neuen Wohneinheiten oder Arbeitsplätze, finanzielle Auswirkungen)
- Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Soziales
- Zeitpunkt des Projekteingangs (z.B. Antragstellung)
- Erfolgsaussichten und Aufwand
- Rechtliche Gesichtspunkte (notwendige Steuerung)

Natürlich lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Entwicklungen der nächsten 2-3 Jahre vorhersehen, Daher muss das Arbeitsprogramm auch immer die Möglichkeit für kurzfristig zu ergänzende Maßnahmen bieten, die eines oder mehrere der Kriterien in besonderem Maße erfüllen.

Ebenfalls ist denkbar, dass sich mit dem ISEK oder einem Konzept zur Bodenpolitik die entsprechenden Paradigmen so verändern, dass dies auch deutliche Auswirkungen auf das Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes haben wird. Ein wichtiges Stichwort hier ist die Wachstumsbegrenzung.

Jede Priorisierung bringt auch Zurückstellungen und Enttäuschungen mit sich. Eine weitere Steigerung des Outputs durch Fremdvergabe oder Aufstockung sehen wir nicht. Eine Vergabe von Leistungen ist deutlich teurer als eigenes Personal dafür vorzuhalten. Eine Entlastung des Fachamtes erfolgt bestenfalls untergeordnet, da wir nicht nur das eigentliche Verfahren weiterhin durchführen, sondern auch sämtliche Unterlagen zur Verfügung stellen, alles prüfen und häufig umfangreiche Korrekturen vornehmen müssen. Daher ist der Zeitgewinn meist nicht sehr groß. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat gerne weiterhin bei Bedarf Vergaben vorschlagen, sobald sie einen Vorteil (z. B. LIDL an der B3) darin sieht bzw. wenn z. B. Projektentwickler dies wünschen und finanzieren, wie bei ROTH-HÄNDLE, HOCHSTRASSE oder Nestler Wellpappe. Diese Vergaben ändern nichts an der beschlossenen Reihenfolge.

Eine deutliche Personalvermehrung wird – abgesehen vom Bereich der Verkehrsplanung - nicht befürwortet, weil etwa nach der Bebauungsplanaufstellung das Konzept auch umgesetzt werden muss. Die Erschließung ist herzustellen, die öffentlichen Grün- und Freiflächen sind zu bauen und die soziale Infrastruktur muss unter Umständen ausgebaut werden. Aber auch in diesen Einheiten gibt es ausreichend Arbeit, so dass ein Ausbau an einer Stelle des Zusammenspiels in der Verwaltung wenig Fortschritt bringt.

Die Verwaltung begrüßt den politischen Antrag vom November 2020 und hat diese Aufstellung der Arbeitsthemen vorgenommen, um diese politisch zu beraten, bei Bedarf anzupassen und als Arbeitsgrundlage für die nächsten Jahre zu beschließen.

Die Ortsvorsteherinnen und Ortsvorsteher haben die Vorlage im Vorfeld erhalten und tragen die Zuordnung mit. In den Ortschaftsräten Kippenheimweiler (16.03.2022) und Reichenbach (22.03.2022) wurde das Thema unter Anwesenheit des Fachamtes ausführlich erläutert und besprochen.

Anlagen

Zunächst gibt es eine Gesamtliste mit den höchsten Prioritäten (Anlage 1), die recht schnell einen Überblick ermöglicht.

Die Bebauungspläne und sonstigen Projekte sind auch pro Ingenieurstelle aufgelistet (Anlage 3), damit nachvollzogen werden kann, dass das Maximum an Projekten zugeordnet ist.

Besonders verweisen wir noch auf die Anlage 9, da sie Aufträge enthält, die noch nicht zugeordnet sind und damit auch erstmal nicht bearbeitet werden.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen Auswirkungen (i.S.v. Personalmehrbedarf)
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll als Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

Anlage(n):

- Anlage 1 Übersicht über Bebauungspläne und sonstige Projekte, aufgelistet nach Prioritäten und Zielgruppen
- Anlage 2 Übersicht der Erledigungen von Bebauungsplänen und sonstigen Projekten (seit 1.4.2019)
- Anlage 3 Übersicht Bebauungspläne und sonstige Projekte, aufgelistet nach Ingenieur/innen
- Anlage 4 Übersicht über ruhende, nicht abgeschlossene Bebauungspläne und Projekte
- Anlage 5 Übersicht über Bebauungspläne zur Sicherung der Sozialwohnungsquote
- Anlage 6 Prioritäten in den Stadtteilen
- Anlage 7 Anträge auf Änderungen von Bebauungsplänen
- Anlage 8 Anträge auf Änderungen des Flächennutzungsplanes FNP-Änderungen
- Anlage 9 Übersicht von Arbeitsaufträgen, die noch nicht zugeteilt sind



Tilman Petters



Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.