

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 611 Sachbearbeitung: Maier-Hochbaum	Drucksache Nr.: 44/2025 Az.:
--	---------------------------------

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	22.04.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	07.05.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig vertragt
Technischer Ausschuss	14.05.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	26.05.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Projekte im Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Sachstandsbericht
 - Priorisierung und Arbeitsprogramm
 - Systematisierte Vorgehensweise bei Investoren-Projekten

Beschlussvorschlag:

1. Folgende im Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung aktuell in Bearbeitung befindliche Projekte werden entsprechend der Darlegung unter Punkt D besonders priorisiert:
 - Planungen, die gesetzlich geforderten Pflichtaufgaben der Gemeinde dienen
 - Zukunftsprojekte der Stadt Lahr
 - Projekte mit besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung
 - Projekte auf verfügbaren und entwicklungsbereiten Flächen
2. Dem Arbeitsprogramm entsprechend Anlage 2 wird zugestimmt.
3. Die systematisierte Vorgehensweise bei Investoren-Projekten ist zukünftig anzuwenden und vertraglich zu sichern.

Zusammenfassende Begründung:

Aufgrund des anhaltend starken Wachstums der Stadt Lahr steht das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt vor der Herausforderung eine Vielzahl von Projekten zu bearbeiten. neben einer Priorisierung der Projekte, die aktuell in Bearbeitung und von zentraler Bedeutung für die Stadt Lahr sind, ein neues Arbeitsprogramm mit jenen Projekten formuliert, die zeitnah ergänzend in Bearbeitung gehen sollen. Zudem wird eine systematisierte Vorgehensweise für den spezifischen Projekttypus des Investoren-Projekts empfohlen.

Sachdarstellung

A. Ausgangslage

Zentrale Aufgabe des Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt ist die Förderung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lahr im öffentlichen Interesse der Stadt und ihrer Bewohner. Dies ist die Grundprämisse jeden weiteren Handelns, Priorisierens oder in eine Abfolge Bringens.

Die Stadt Lahr genießt trotz Abflauens der wirtschaftlichen Konjunktur das Privileg einer weiterhin hohen Nachfrage nach neuen baulichen Entwicklungen, sowohl aus dem Bereich Wohnungsbau als auch dem Gewerbe. Das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt (61) erreichen dabei, zeitweise im Wochentakt, Anfragen zur planungsrechtlichen Begleitung bzw. Ermöglichung neuer Bauprojekte. Verbunden mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und dem kontinuierlichen, in der Region deutlich überdurchschnittlichen, Steigen der Einwohnerzahl um 16% in zehn Jahren besteht gleichzeitig eine zwingende Anforderlichkeit Angebote sozialer Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen etc. der naturgemäß steigenden Nachfrage nachzuziehen und gleichzeitig den deutlich gestiegenen Anforderungen von Bund und Land an die Kommunen zu entsprechen. Auch löst wahrscheinlich dauerhafte Überschreiten der Marke von 50.000 Einwohnern neue gesetzlich verankerte Handlungserfordernisse durch die Kommune aus.

Neben die breit gefächerte, hohe Nachfrage nach baulichen Entwicklungen treten zurzeit in Lahr mehrere Großprojekte, deren zügige Bearbeitung auch durch das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt gewährleistet werden muss. Aktuell und in den nächsten Jahren wird die Standortentwicklung für den für die Stadt und die umliegenden Gemeinden in der südlichen Ortenau enorm wichtigen neuen Klinik-Campus durch die Stadtverwaltung vorangetrieben. Seit 2024 stellen das Surfield und die Kreisstraße zwischen Lahr und Ettenheim weitere große Projekte dar, die durch das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt (Amt 61) bearbeitet werden müssen.

Bei der Erstellung einer Priorisierung und eines Arbeitsprogramms für das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt und insbesondere die Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung (Abteilung 611) müssen die vielfältigen Anforderungen einer stark gewachsenen und weiterhin wachsenden Stadt in Einklang mit einer möglichst einheitlichen, transparenten Strategie, der Wahrung städtebaulicher Qualitäten und auch dem zur Verfügung stehenden Personalbudget gebracht werden. Für die Zusammenarbeit mit Investoren wird eine neue Systematik vorgeschlagen, um frühzeitig eine transparente und einheitliche Taktung dieser Verfahren zu gewährleisten.

Neben den in dieser Beschlussvorlage erläuterten prozessualen Vorschlägen werden ergänzend qualitative städtebauliche Aspekte und Standardisierungen in der Beschlussvorlage 66/2025 dargelegt.

B. Kapazitäten und Projektübersicht Stadtentwicklung und Stadtplanung

Der Abteilung 611 stehen nach Stellenplan aktuell 6,0 Personenstellen (hiervon 1,0 auf zzt. drei Jahre befristet) für Stadtplanerinnen und Stadtplaner zur Verfügung. Nachdem 2024 aufgrund des Ausscheidens von Mitarbeitenden sowie temporärer Abwesenheiten (Elternzeiten) die personelle Kapazität auf zeitweise nur 2,6 Stellen faktisch halbiert war, kann zur Jahresmitte 2025 wieder eine deutlich verbesserte Besetzung auf ca. 4,8 Stellen erreicht werden. Die Bearbeitungskapazität, die aus dem Personalpotenzial bedingt ist, stellt eine der zentralen Rahmenbedingungen dar. Deshalb wird in der nachfolgenden Kapazitätsplanung basierend auf langjährigen Erfahrungswerten auch der Anteil eines Projekts an einer Vollzeitstelle (jeweils ausgehend von einem durchschnittlichen bis positiven Projektverlauf) angegeben und zur Grundlage gemacht.

Alle laufenden und kommenden städtebaulichen Projekte werden kompakt in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage dargestellt. Gerade 2024 wurde ein hoher Anteil der verbliebenen Personalstärke von den laufenden Großprojekten absorbiert, aktuell besteht die Möglichkeit sich wieder breiter aufzustellen.

Folgende Projekte konnten seit Anfang 2024 abgeschlossen werden bzw. stehen kurz vor dem Abschluss:

- B-Plan PV-ANLAGE WALDMATTENSEE einschl. FNP-Änderung, Kippenheimweiler
- B-Plan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung, Kernstadt
- B-Plan LINDENBERGSTRASSE, Kernstadt
- B-Plan SPORT-KITA einschl. FNP-Änderung, Kernstadt/Sulz
- Standortsuche Neubau Klinikum
- Standortsuche Surfpark

Die Bearbeitung folgender Projekte wurde in den vergangenen Monaten aufgrund der verbesserten personellen bzw. nach Projektabschlüssen freigewordenen Kapazitäten neu in die Bearbeitung aufgenommen oder wieder aktiviert:

- B-Plan BREITMATTEN, 6. Änderung → dringend voranzutreiben zur planungsrechtlichen Ermöglichung des Neubaus der Breitmatten-Schule
- Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern auf dem Gelände Gärtnerei Schwendemann / B-Plan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung (städtebaulicher Entwurf vor finaler Fertigstellung)
- Mitarbeit an der erforderlichen Überarbeitung der Sperrgebietskonzeption (Prostitution) aufgrund der Überschreitung der 50.000-Einwohner-Marke

Sollte eins oder mehrere dieser zuletzt begonnenen Projekte nicht die Zustimmung des Rats treffen, kann die Bearbeitung wiedereingestellt werden. Dies gilt in letzter Konsequenz selbstverständlich auch für alle Projekte, die bereits längere Zeit bearbeitet werden.

Für folgende Plangebiete wurden seit Sommer 2024 Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gefasst, für welche aktuell noch nicht abschließend erlassen werden kann, ob eine weitere Bearbeitung zur Erreichung der in den Aufstellungsbeschlüssen definierten Zielsetzung erforderlich sein wird:

- B-Pläne GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 3. Änderung und GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 4. Änderung
- B-Plan ALTSTADTQUARTIER 32

C. Veränderung der Vorgehensweise

Grundgedanke des Arbeitsprogramms für die städtebaulichen Projekte in Lahr war bisher, allen Projekten (dies waren zuletzt deutlich über 50 gelistete Einzelthemen in 299/2021) eine Priorität von 1+ bis 3 einzuräumen und somit ein langsames „Vorrücken“ durch Abarbeitung in der Liste zu ermöglichen. Faktisch sind aktuell nur Projekte in den Kategorien 1+ bis 1 in aktiver Bearbeitung. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich äußerst robust, führt zurzeit jedoch zu mehreren Spannungsfeldern, die überbrückt werden müssen.

Das Erreichen der Priorität 1+ ist nicht gleichzusetzen damit, dass ein Projekt von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung Lahrs ist (obwohl natürlich alle besonders wichtigen Projekte stets ohne Wartezeit in die vorderste Priorität rücken). Ohne auch kleine Projekte minder zu schätzen, ist anzumerken, dass diese Systematik den Neubau eines Klinikums grundsätzlich auf die gleiche Stufe mit der planungsrechtlichen Ermöglichung eines Mehrfamilienhauses mit langer „Wartezeit“ stellt, was weder Bedeutung noch Arbeitsaufwand verhältnismäßig gerecht wird. Es müssen stattdessen insbesondere jene Projekte befördert werden, die für die weitere Entwicklung der Stadt Lahr von zentralem Interesse sind.

Die Wertung der Bedeutung und das Tempo des Hinzutretens neuer, teils in ihrer Umsetzung sehr eiliger Projekte wechselt aktuell sehr schnell – dies widerspricht in besonderem Maß einem Arbeitsprogramm, dessen Bewältigung in der Gesamtheit zwischen zehn und zwanzig Jahren liegt. Es ist offensichtlich, dass eine starke Abweichung zwischen dem zuletzt 2022 beschlossenen Arbeitsprogramm

und der tatsächlichen Praxis besteht. Dieses auch aus personellen Gründen entstandene Delta muss dringend überbrückt werden.

Durch das massive Bevölkerungswachstum steht die Stadt Lahr hohen Anforderungen, die technische wie soziale und gesundheitliche Infrastruktur dem erhöhten Bedarf anzupassen (insbesondere Neubau von Kitas) gegenüber – faktisch kann man von „Wachstumsschmerzen“ sprechen.

Die Stadt Lahr ist weiterhin, gemessen an den tatsächlichen Projektanfragen, ein attraktiver Markt für Investorenprojekte sowohl im Wohnungsbau als auch im gewerblichen Bereich. Hier muss eine effiziente Systematik entwickelt werden, wie diesen Interessen, im Fall ihrer Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt Lahr, entsprochen werden kann. Gleichzeitig ist eine Steuerung aus funktionaler und gestalterischer Sicht im Sinne der Wahrung der kommunalen Planungshoheit zu gewährleisten.

Zuletzt müssen alle Anforderungen mit den verfügbaren Ressourcen der Stadt Lahr in Einklang gebracht werden, gerade da sich in den letzten Jahren sowohl die finanzielle Ausstattung der Kommunen verschlechtert sowie der Fachkräftemangel verstärkt hat. Deshalb muss das Wünschenswerte hier mit dem tatsächlich Machbaren in Einklang gebracht werden.

D. Priorisierung

Bei der Auswahl und der Priorisierung der in Bearbeitung befindlichen Projekte gelten zukünftig folgende Leitsätze:

1. Mit Vorrang bearbeitet werden solche Projekte, die der Umsetzung / Bereitstellung von Maßnahmen oder Leistungen dienen, zu denen die Stadt Lahr von Bund und Land per Gesetz, Rechtsverordnung oder sonstiger verbindlicher Anweisung verpflichtet wird.
2. Stadtplanerische Aufgabenstellungen, die den Zukunftsprojekten der Stadt Lahr zuzuordnen sind, werden mit ebenfalls Vorrang bearbeitet – dies umfasst ein breites Spektrum in Wohnungsbau, Wirtschaft und Infrastruktur:
 - Neubau des Klinikums
 - Förderung von Bildung und Betreuung
 - Neubau Kreisstraße Lahr – Ettenheim
 - Stärkung der Innenstadt
 - Förderung Ausbau erneuerbarer Energien
 - Erschließung GE Rheinstraße Nord
 - Umsetzung Feuerwehrbedarfsplan
 - Schaffung preiswerten Wohnraums

Grundsätzlich ist auch ein Hintanstellen von Zukunftsprojekten möglich, beispielsweise weil diese Maßnahme erst in mittel- oder langfristiger Sicht erforderlich wird.

3. Projekte, die in besonderem Maß der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lahr dienen
4. Projekte mit aus baulandpolitischer Sicht positiver Entwicklungsprognose, d.h. die Verfügbarkeit der Flächen ist zu gewährleisten und die Eigentümer sind entwicklungsbereit.

Gerade zwischen den Pflichtaufgaben der Gemeinde und den Zukunftsprojekten der Stadt Lahr bestehen viele Überschneidungen – vor allem beim Ausbau von Kitas und Schulen sowie der Herstellung der Zukunftsfähigkeit der Feuerwehr. Auch aus der erwartbar dauerhaften Überschreitung der Zahl von 50.000 Einwohnern erwachsen weitere neue Aufgaben wie z.B. die Erstellung eines Mietspiegels, die von der Gemeinde erfüllt werden müssen.

E. Arbeitsprogramm

Weiterhin wird vorgeschlagen, statt einer kompletten Rangfolge aller überhaupt gelisteten Vorhaben, ein Arbeitsprogramm zu erstellen, dessen Projekte nach aktuellem Stand im Zeithorizont der bis 2029 laufenden Legislaturperiode des Gemeinderats begonnen werden können. Hierbei ist eine gewisse Flexibilität erforderlich, da in den letzten Jahren mehrere teils sehr große Projekte (v.a. Neubau Klinikum) eingeschoben wurden, was aufgrund der statischen Personalkapazitäten (die zeitweise auch nur sehr eingeschränkt zur Verfügung standen) zu einem Aufschub für andere, in diesen Fällen nachrangige

Projekte geführt hat. Dieser Realität muss sich die Verwaltung stellen, genau wie der Tatsache, dass Investoren Planungen zur Realisierung ihrer Projekte sehr prominent zu setzen versuchen.

Begonnen werden neue Projekte mit dem Freiwerden personeller Kapazitäten, dies geschieht v.a. durch den Abschluss zzt. noch laufender Projekte. Angegeben werden deshalb in Anlage 1 auch – bemessen basierend– die durchschnittliche Projektlaufzeit (LZ) sowie der Anteil des Projekts am Zeitbudget einer Vollzeitstelle (ZB). Diese Annahmen basieren auf langjährigen Erfahrungswerten und setzen auf der Zeitebene einen durchschnittlichen bis positiven Projektverlauf voraus. Eine Einhaltung dieser Richtwerte kann – wie ebenfalls die Erfahrung (z.B. HOCHSTRASSE oder ORTSMITTE) zeigt – selbstverständlich nicht gewährleistet werden.

Folgende Projekte werden begonnen, sobald Kapazitäten zur Verfügung stehen und ein Sachstand erreicht ist, ab welchem eine zielorientierte Bearbeitung durch das Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt möglich ist:

- Umsetzung Feuerwehrbedarfsplan
- Nachnutzung Rheintalhalle / Großmarkthalle
- Neuansiedlungen und Standorterweiterungen von für die Stadt Lahr bedeutsamen Unternehmen
- Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
- PV-Freiflächenanlage Flughafen, Teilbereich Lahr
- Singler-Areal (Bearbeitung nach Vorlage neuer Investor und konsensfähigem Konzept)

Die Aufnahme der Bearbeitung folgender Projekte wird in der vorgeschlagenen Reihenfolge bei Verfügbarkeit der erforderlichen personellen Ressourcen empfohlen:

1. Gewerbegebiet Rheinstraße Nord, nördlicher Teil
2. Sicherung des Stadtbilds in der Innenstadt (Stadtbildanalyse, Gestaltungs- & Erhaltungssatzung)
3. Entwicklung eines Baugebiets (Priorität: Stubenriedle II/ Schulzentälele)
4. Vogel-Bau: Erweiterung bei Asphaltmisanlage
5. Vorarbeiten Neuaufstellung Landschaftsplan und Flächennutzungsplan
6. Städtebaulich-gestalterische Konzeption für Wohngebiet „Schutterlindenberg“
7. Ehemalige Gärtnereien Jakober und Hammig (Friedhofstraße)
8. Neubau Penny, Kippenheimweiler
9. Malz-Quartier
10. Opel Schillinger / alternativ: Bei Bedarf zweites Baugebiet

Eine sinnhafte Aufnahme weiterer Großprojekte ohne signifikanten Personalaufbau oder deutlichen Aufschub mehrerer „kleinerer“ Projekte vor Abschluss des Projekts „Klinikum“ ist nicht möglich.

Es bleibt möglich über einen kompakten Beschluss im Technischen Ausschuss in diese Abfolge sehr wichtige, zu einem späteren Zeitpunkt neu hinzukommende Projekte einzuschieben. Hieraus folgen jedoch im Regelfall Verzögerungen in der Bearbeitung anderer, weniger prioritärer Projekte.

F. Zusammenarbeit mit Investoren

Seit Sommer 2024 wurde wiederholt der Umgang der Stadt Lahr mit Investoren, insbesondere auch bei der Schaffung neuer Bauprojekte, in der Presse und im Gemeinderat diskutiert. Diesen Fragen soll nun mit einer neuen und vor allem standardisierten Arbeitsweise begegnet werden.

Hierbei wurde auch mehrfach die Möglichkeit einer Beschleunigung des Beginns wie auch des Abschlusses der Bearbeitung von Projekten thematisiert.

Nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) soll zukünftig im Regelfall bei Investoren-Projekten die Erstellung der Entwürfe von Bauleitplänen einschließlich ihrer Begründung für alle Phasen des im BauGB definierten Verfahrens an Planungsbüros vergeben werden. Durch die externe Beauftragung gerade der HOAI-Leistungen kann im Regelfall eine Einsparung an personeller Kapazität in der Verwaltung von 30% erreicht werden – gerade bei vergleichsweise „unkontroversen“, thematisch und räumlich klar abgegrenzten und final abgestimmten Projekten kann auch eine höhere Quote von rund 50% erreicht werden. Ein positives Beispiel für ein extern beauftragtes Verfahren der Bauleitplanung aus der letzten Zeit ist die Floating-PV auf dem Waldmattensee in Kippenheimweiler. Dieses Projekt profitierte dabei auch von der politischen Beförderung, die solche Vorhaben zurzeit im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes erfahren. Trotzdem ist nicht zu negieren, dass, auch bei positiven Beispielen, erheblicher Aufwand bei der Verwaltung verbleibt.

Vorteile der in Zukunft im Regelfall angestrebten externen Vergabe bei Investoren-Projekten:

- Projekte von Investoren sind, anders als z.B. Baugebietsentwicklungen in Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans, oft in ihrer Einbringung nicht langfristig absehbar. Die externe Beauftragung kann hier eine gewisse „Plötzlichkeit“ auffangen, unter der Voraussetzung, dass einschlägig qualifizierte externe Kräfte zur Bearbeitung gewonnen werden können.
- In städtebaulichen Verträgen wird Planungskostenübernahme geregelt, somit können auch Kosten für die inhaltliche Erstellung von Bauleitplänen Investoren in Rechnung gestellt werden (dies entspricht der gängigen Praxis z.B. in Freiburg und Offenburg). Wenngleich auch durch Mitarbeitende des Stadtplanungsamts in der Vergangenheit solche HOAI-Leistungen erbracht wurden, entsprach die Vergütung durch den Investor im absoluten Regelfall nicht den Werten, die nach HOAI zu entrichten gewesen wären. Eine entsprechende Abrechnung ist aber für die öffentliche Hand in diesem Maß nicht vorgesehen.
- Es erfolgt eine klarere Abgrenzung zwischen den Interessen von Investoren und der Stadt Lahr. Im Idealfall wird selbstverständlich ein gutes, partnerschaftliches Verhältnis angestrebt, jedoch kam es bekanntermaßen auch in letzter Zeit wiederholt zum Dissens.
- Die externe Beauftragung verbessert die städtischen Personalressourcen für andere Projekte, insbesondere für solche, die unter Ziffer C dieser Vorlage als prioritär zu bearbeiten dargelegt werden.

Projekte der Stadt Lahr (i.d.R. Gemeinbedarfe) und solche Planungen, die nicht oder nur zu einem geringen Anteil einer Kostenrückerstattung zugeführt werden können, werden im Regelfall weiter mit Bordmitteln (d.h. inhaltlicher Bearbeitung durch das städteigene Fachpersonal) bewältigt.

Bei Vorhaben, die einen neuen Bebauungsplan erfordern, wird folgender standardisierter Prozess für die Zusammenarbeit mit Investoren aufgesetzt, der von Beginn an klar kommuniziert wird:

- I. Erstinformation des TA / Gemeinderats über Projektidee und Plangebiet
- II. Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs entsprechend den in Beschlussvorlage 66/2025 formulierten Qualitätsstandards durch den Investor bzw. sein Planer-Team
- III. Fassung eines Grundsatzbeschlusses über das Projekt sowie eines Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan (sowie die ggf. erforderliche FNP-Änderung) durch den Gemeinderat
- IV. Durchführung des Bauleitplanverfahrens
 1. Bei Erforderlichkeit: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 2. Abgabe einer verbindlichen Kostenübernahmeerklärung durch den Investor
 3. Beauftragungen der erforderlichen Planung(-sbeiträge)
 4. Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Fachgutachten und ggf. Umweltbericht / Ausgleichsflächenkonzeption / FNP-Änderung
 5. Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags durch den Investor

6. Beschluss der Offenlage
7. Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung → Auswertung
8. Satzungsbeschluss
(ggf. zuvor möglich / erforderlich: Planreife gemäß § 33 BauGB oder erneute Offenlage)

V. Baugenehmigungsverfahren und Umsetzung der Planung

Die Beauftragung und Betreuung der externen Planungsleistungen werden zur sachgerechten Steuerung im Regelfall in der Verwaltung belassen. Das mit der Erstellung des Bebauungsplans befasste externe Planungsbüro ist jedoch auch mit der Abstimmung und Integration der verschiedenen Fachbereiche in den Bebauungsplanentwurf zu beauftragen.

G. Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung

Neben solchen Projekten, die für ihre Förderung und planungsrechtliche Ermöglichung der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfen, gibt es auch solche Projekte privater Bauherren, bei denen eine Steuerung durch Bauleitplanung – insbesondere durch das Fassen von Aufstellungsbeschlüssen – erforderlich wird, um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu gewährleisten. Hierbei wird und soll vergleichbar zu den unter F erläuterten Investoren-Projekten vorgegangen werden.

Wenn jedoch grundsätzlich bereits Baurecht nach § 30 oder 34 BauGB besteht, ist eine Fortführung des Verfahrens nach dem Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss ggf. nicht erforderlich, falls ein dann eingereicherter Bauantrag den Inhalten des Grundsatzbeschlusses und den im Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Zielen entspricht. Ergänzende Inhalte können auch in diesen Fällen – ohne formellen Abschluss des Verfahrens – in städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt und Bauherr geregelt werden.

H. Ausblick

Im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung wird untersucht, ob die bisher vorgenommene pauschale Vergütung der Verwaltung (2.000 Euro pro Verfahrensschritt) für nicht hoheitliche Tätigkeiten bei Investoren-Projekten auskömmlich ist. Ggf. wird die Vergütung angepasst. Entsprechend des Meinungsbilds aus der Gremienberatung zu dieser Beschlussvorlage soll außerdem die weitere Vorgehensweise zum Umgang mit den Planungsfolgekosten für die soziale und technische Infrastruktur im Rahmen der zulässigen Abschöpfung des Planungsgewinns vertiefend untersucht und juristisch vorbereitet werden.

Im vergangenen Jahr war die Personalsituation in der Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung ganz besonders angespannt (siehe Kapitel B). Aufgrund von eltern- bzw. teilzeitbedingten Reduktionen ist auch mittelfristig von einer Stellbesetzungsquote von maximal rund 80% auszugehen, also einer permanent angespannten Personalsituation. Deshalb soll zu einer dauerhaften Stabilisierung und Stärkung des Mitarbeiterbestands die Entfristung und Übernahme der zzt. nicht im Stellenplan von Abteilung 611 gesicherten, aber bei der Stadt unbefristet angestellten Mitarbeiterin für den Stellenplan 2026 beantragt werden. Außerdem soll in Abstimmung mit der Verwaltungsspitze für 2026 eine weitere Planstelle für Abteilung 611 beantragt werden. Damit wären auch de facto die bereits heute im Stellenplan vorhandenen 6,0 Stellen zur Bewältigung der im Arbeitsprogramm fixierten Vorhaben gegeben.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Anlage(n):

Anlage 1 - Projektliste

Anlage 2 - Arbeitsprogramm Stadtentwicklung und Stadtplanung

Anlage 3 - Ablauf Investoren-Projekte

Anlage 4: Präsentation TA 07.05.2025

Anlage 5: Vorstellung der laufenden und kommenden Projekte im Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Anlage 6: Tischvorlage TA 14.05.2025

Anlage 7: Ergebnis Arbeitsprogramm

Anlage 0

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.