

## Vorlage Nr. 060/22

Betreff: **Beschluss Arbeitsprogramm und Prioritätensetzung Bauleitplanung im Produkt Stadtplanung 5.10 für 2022**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	09.02.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
--	------------	--------------------------	----------------------------------

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig     jährlich     einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

#### Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

#### Finanzierung gesichert

Ja       Nein

durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt  
 sonstiges (siehe Begründung)

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die Arbeitsplanung des Produktes Stadtplanung 2022 inklusive der in dieser Vorlage vorgeschlagenen Prioritätensetzung und beauftragt die Verwaltung, diese gemäß den Vorgaben umzusetzen.

### **Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung vom 01.07.2021 (Vorlage 289/21) das Arbeitsprogramm 2021 und die perspektivische Arbeitsplanung im Produkt Stadtplanung - und hier im „Kerngeschäft“ der Bauleitplanung - beschlossen.

Ebenfalls beschlossen wurde, dass diese Arbeitsplanung zukünftig jährlich fortzuschreiben und dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen ist.

Die Anforderungen an das Arbeitsprogramm 2022 ergeben sich wie schon 2021 aus den Determinanten / „Stellschrauben“

- Aufgaben und Projekte,
- Personelle Ressourcen und
- Prioritätensetzungen bei der Bearbeitung.

#### **A. Planungsaufwand in den Projekten der Bauleitplanung**

Die zu erbringenden Planerleistungen in den einzelnen Projekten der Bauleitplanung wurden als Vorausschätzung des jeweilig anfallenden Stundenaufwands auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) ermittelt.

Die **Planungsleistungen** der städtischen Planerinnen und Planer umfassen zum einen:

- die **Grundleistungen Bebauungsplan** (Vorentwurf, Entwurf, Rechtsplan) und
- Je nach Verfahren zusätzliche **besondere Leistungen** (Änderung bzw. Berichtigung FNP, Bearbeitung der Umweltbelange)

Hinzukommen, je nach Verfahren, Leistungen für Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Boden/Versickerung/Altlasten, Schall/Immission etc.), für die externe Fachplaner beauftragt werden. Diese sind nicht Bestandteil der Betrachtung.

Sofern z. B. bei Verfahren Dritter (privat angestoßene Entwicklungen) Planungsleistungen durch externe Planungsbüros erbracht werden, werden die Planungsleistungen mit einem Schlüssel von **50% zu 50%** anteilig eingerechnet.

Zum anderen sind von den städtischen Planern mit dem jeweiligen Projekt verbundene, nicht delegierbaren **Verwaltungs- und Verfahrensleistungen** zu erbringen. Auch diese werden anteilig in den Arbeitsaufwand eingerechnet. Diese können nicht an Dritte vergeben werden.

Die Ermittlung wurde für alle mit **Stichtag 01.01.2022** in der Bauleitplanung laut Arbeitsprogramm in Bearbeitung befindlichen und anstehenden Projekte durchgeführt (**Anlage 1**).

## **B. Personelle Ressourcen in der Stadtplanung**

Maßgeblich für die Leistbarkeit des ermittelten Aufwandes sind die in der Stadtplanung zzt. und zukünftig vorhandenen Planerstellen. Die Verfügbarkeit von Zuarbeiten der Zeichner und Verwaltungskräfte ist im Grundsatz gegeben und daher herausgerechnet.

Eine Vollzeit-Planerstelle (39 Std./Woche) umfasst – nach Abzug von Urlaubszeiten, durchschnittlichen Krankentagen und nicht projektbezogenen Arbeiten - **rd. 1.280 Stunden je Vollzeit-Planerstelle im Jahr für die Projektarbeit.**

Diese Stundenzahl bildet die Grundlage für die je Projekt ermittelten Stellenanteile.

Neben den Aufgaben der Verfahrensdurchführung in der Bauleitung – Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen und Änderungen des Flächennutzungsplanes – sind in der Stadtplanung verschiedene **Daueraufgaben und Sonderprojekte** zu bearbeiten. Diese sind als Fortschreibung der in 2021 (Vorlage Nr. 110/21) ermittelten Aufgaben in **Anlage 2** dieser Vorlage beigelegt.

Sowohl in der Rückschau der letzten Jahre als auch aufgrund der aktuell (2022) bzw. perspektivisch (bis 2025) anstehenden Aufgaben ergibt sich in der Bearbeitung der jeweiligen Bereiche Bauleitplanung einerseits und Daueraufgaben/Sonderprojekte andererseits für die Planer und Planerinnen ein Verhältnis von ca. 50 zu 50. D. h., dass **ca. 50% der Projekt-Leistungen in der Stadtplanung auf die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren entfallen** (können).

### **B.I Ermittlung der personellen Planerressourcen für 2022 und Folgejahre (bis 2025)**

In der Stadtplanung gibt es zzt. insgesamt **7,5 Planerstellen**, davon zwei befristet und mit dem Schwerpunkt Daueraufgabe WE- bzw. Nachverdichtungsbebauungspläne.

Eine der befristeten Stellen und ein 0,5-Stellanteil unbefristet sind derzeit unbesetzt, so dass real zum Stichtag 01.01.2022 6 Planerstellen besetzt sind.

Am 18.01.2022 hat der Rat der Stadt Rheine den Gesamtstellenplan für das Haushaltsjahr 2022 beschlossen. Aus diesem ergibt sich, dass zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben in der Stadtplanung zukünftig **8 Planerstellen** zur Verfügung stehen werden, davon 7 Stellen unbefristet und eine Stelle auf fünf Jahre befristet.

Für zwei dieser Stellen – eine unbefristete und eine befristete – werden zzt. die Ausschreibungen vorbereitet. Ziel ist, die Stellen möglichst zeitnah zu besetzen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Stellen in 2022 nur teilweise (ab Frühjahr oder Sommer) und erst ab 2023 voll genutzt werden können.

Durch den Beschluss, zwei ursprünglich mit sog. KW-Vermerken versehene Stellen (eine wird derzeit bereits neu besetzt, für eine weitere steht eine Neubesetzung ab August 2023 an) dauerhaft zu erhalten, können die 8 Planerstellen auch für die Folgejahre zugrunde gelegt werden.

Bei einem Anteil von 50% für die Bauleitplanverfahren stehen in 2022 und den Folgejahren umgerechnet rd. **4 Vollzeit-Planerstellen für die Bauleitplanung** zur Verfügung.

### C. **Prioritätensetzungen in der Bauleitplanung**

Die in der Vorlage 289/21 zum Arbeitsprogramm 2021 hinsichtlich ihrer Genese umfassend aufgearbeiteten und bezüglich des damals noch nicht beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) und des Gewerbeflächenkonzeptes (GEK) für eine Prioritätensetzung in der Bauleitplanung zugrunde gelegten Kriterien sind durch die Beschlüsse im Rat am 07.12.2021 (WRK: Vorlage 461/21/2, GEK: Vorlage 466/21/1) für die zukünftige Bewertung verbindlich geworden.

#### C.I **Bewertungskriterien für eine Prioritätensetzung**

Für den Bereich **Wohnbaulandentwicklung** wird eine Prioritätensetzung anhand folgender Kriterien und Wertigkeiten zugrunde gelegt:

- **Eigentum** in der Abstufung  
städtische Flächen (3 Punkte)  
sichergestellte Verfügbarkeit (2 Punkte)  
Verfügbarkeit nicht geklärt (1 Punkt)
- **Umsetzbarkeit / Aufwand / Nutzen** in der Abstufung  
Grundsatzfragen fachlich und sachlich geklärt, positives Verhältnis Aufwand zu Nutzen (3 Punkte),  
Grundsatzfragen fachlich / sachlich klärbar, ausgewogenes Verhältnis Aufwand zu Nutzen (2 Punkte)  
Grundsatzfragen offen, kritisches Verhältnis Aufwand zu Nutzen (1 Punkt)
- **Lage** im Stadtgebiet in der Abstufung  
Innerhalb des Siedlungsgefüges / Innenentwicklung (3 Punkte)  
integrierter Standort in Siedlungsrandlage (2 Punkte)  
Außenentwicklung (1 Punkt)
- **Konzept** in der Abstufung  
abgestimmtes Gesamtkonzept gemäß den Zielen der Stadtentwicklung (3 Punkte)  
Gesamtkonzept in Bearbeitung (2 Punkte)  
Konzeption offen (1 Punkt)

Für den Bereich **Gewerbeflächenentwicklung** wird eine entsprechende Prioritätensetzung anhand der aufgeführten Kriterien und Wertigkeiten zugrunde gelegt. Lediglich bei der Frage Lage/Standort wurde eine abweichende Vorgabe wie folgt festgesetzt:

- **Standortbewertung Gewerbe** in der Abstufung  
Standort im gewerblichen Zusammenhang mit vorhandener Anbindung an die örtliche und überörtliche Infrastruktur (3 Punkte)  
Standort mit vorhandener Anbindung an die örtliche und überörtliche Infrastruktur (2 Punkte)  
Standort ohne gewerblichen Zusammenhang und Anbindung an die örtliche und überörtliche Infrastruktur (1 Punkt)

**Sonderprojekte** werden in Anlehnung an die Kriterien einzelfallbezogen bewertet.

Die **anteilige Gewichtung** zwischen der Entwicklung von Wohnbauland, Gewerbeflächen oder Sonderprojekten wird sich in 2022 und mutmaßlich auch perspektivisch in folgenden Größenordnungen verteilen:

- 2,5 bis 2,8 Vollzeit-Planerstellen Wohnflächenentwicklung (ca. 60%)
- 1,2 bis 1,5 Vollzeit-Planerstellen Gewerbeflächenentwicklung (ca. 30%)
- 0,3 bis 0,5 Vollzeit-Planerstellen Sonderprojekte (ca. 10%)

Die tatsächliche Umsetzung ist immer jahresabhängig, jedoch soll diese Vorgabe im Einzelfall in die Entscheidung über eine Priorisierung einfließen.

## **C.II Bewertungskonzept – Einstufung der Flächenpotentiale**

Um eine klare, handhabbare Priorisierung vornehmen zu können, wird eine Abstufung in insgesamt fünf Kategorien bzw. Prioritätsstufen zugrunde gelegt:

- Priorität 1 – 12 Punkte
- Priorität 2 – 10 bis 11 Punkte
- Priorität 3 – 8 bis 9 Punkte
- Priorität 4 – 6 bis 7 Punkte
- Priorität 5 – 4 bis 5 Punkte

Im Abgleich mit den für das jeweilige Jahr vorgesehenen Projekten / Entwicklungen, den erforderlichen Arbeits-/Verfahrensschritten und daraus resultierenden Stundenaufwendungen sowie den verfügbaren personellen Ressourcen erarbeitet die Verwaltung jährlich einen Vorschlag, welche Entwicklungen prioritär zu bearbeiten sind bzw. welche Flächen zunächst zurückgestellt werden.

Um insbesondere bei der Wohnbaulandentwicklung eine ausgewogene Schwerpunktsetzung auch in den Bezirken bzw. Ortsteilen zu ermöglichen, wird im Einzelfall geprüft, welche Fläche bezirks- bzw. ortsteilbezogen die relativ höchste Priorität erreicht. Dazu wird auf das Wohnraumversorgungskonzept verwiesen.

## **D. Arbeitsplanung Bauleitplanung für 2022, 2023 und Vorschau**

Für die Arbeitsplanung ergibt sich aus den ermittelten Planungsaufwänden (A.), zur Verfügung stehenden Ressourcen (B.) und Prioritätenvorgaben (C.) folgende Arbeitsplanung.

### **D.I Arbeitsplanung 2021**

Mit Stichtag 01.01.2022 befinden sich zzt. insgesamt 19 Bebauungspläne im Verfahren, z. T. verbunden mit Änderungen des Flächennutzungsplanes. Es ist vorgesehen, ca. 15 dieser Verfahren in diesem Jahr abzuschließen, für vier Verfahren ist davon auszugehen, dass Teilleistungen in 2023, im Einzelfall ggf. 2024 anfallen (siehe Anlage 1).

Diese Verfahren binden in 2022 bereits 2,46 der ca. 4 zur Verfügung stehenden Vollzeit-Planerstellen.

Von den noch nicht eingeleiteten Verfahren können nach aktuellem Stand fünf (Kategorie B in Vorbereitung) bis acht Projekte (drei Projekte aus der Kategorie C Perspektivplanung) den Prioritäten 1 bis 3 zugeordnet werden bzw. sind aufgrund von Sachzwängen im Einzelfall in diesem Jahr zu beginnen.

Dieses Volumen von insgesamt 27 Verfahren entspricht dem Volumen der letzten Jahre (i. d. R. bis zu 30 Verfahren/Jahr).

Für die neu gestarteten Verfahren würden weitere 1,77 Vollzeit-Planerstellen gebunden, so dass für **2022** ein Gesamtvolumen von **4,22 Vollzeit-Planerstellen** erforderlich wird. Damit sind die **vorhandenen Ressourcen (4 Vollzeit-Planerstellen bzw. 8 Planerstellen gesamt)** vollständig abgedeckt.

Weitere Bauleitplanverfahren können dann frühestens in 2023 gestartet werden. Alternativ müsste bei einem abweichenden politischen Beschluss – Vorziehen einer für später bzw. nicht vorgesehenen Planung – anhand der Kriterien und der Ressourcenbindung eine Entscheidung zu Lasten bisher vorgesehener Verfahren getroffen werden.

#### **D.II Vorschau Arbeitsplanung 2023**

Der Abschluss der o. g. insgesamt 27 in 2021 gestarteten Verfahren bindet nach aktuellem Arbeits- und Verfahrensstand auch in 2023 anteilig bereits 2,28 Vollzeit-Planerstellen.

Durch die in 2023 neu zu startenden Verfahren (Kategorie C und D teilweise) kämen anteilig 2,26 Stellen hinzu.

Dies entspräche einem Volumen von ca. **4,53 Vollzeit-Planerstellen**.

#### **D.III Ausblick Arbeitsplanung 2024 und 2025**

Neben der Bearbeitung der genannten Projekte sind perspektivisch weitere Projekte aufgelistet, die bis 2025 ins Verfahren gehen sollen. In Summe ist hier bereits heute von einem Ressourcenaufwand von **8,07 Vollzeit-Planerstellen in zwei Jahren** auszugehen. Dies entspricht bereits rd. **4 Vollzeitplanerstellen pro Jahr**. Neu hinzukommende Anforderungen und Aufgaben oder „Puffer“ sind hier noch nicht berücksichtigt.

### **E. Beschlusserfordernisse und -empfehlungen der Verwaltung**

Im Ergebnis schlägt die Stadtverwaltung für eine sach- und zeitgerechte Bearbeitung der anstehenden Aufgaben – insbesondere in der Bauleitplanung – vor, die Arbeitsplanung für 2022 auf dieser Grundlage zu beschließen.

Selbstverständlich stehen alle projektbezogenen getroffenen Annahmen und Zielsetzungen unter dem Vorbehalt der tatsächlichen Bearbeitungen und Abwicklungen. Hier kann es in begründeten Einzelfällen immer zu Veränderungen und auch zu Verschiebungen kommen. Nach Auffassung der Stadtverwaltung bietet die hier erarbeitete Methodik aber eine gute und transparente Grundlage für die Flächenentwicklung durch Bauleitplanung in der Stadt Rheine.

Neben der jährlichen Fortschreibung dieses Vorgehens zum Jahreswechsel sind die getroffenen methodischen Annahmen weiterhin periodisch zu evaluieren. Wenn erforderlich, werden seitens der Verwaltung Vorschläge für Modifikationen und Optimierungen gemacht.

## **F. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz**

Durch die in der Arbeitsplanung vorgeschlagenen Projekte und Entwicklungen sind aufgrund Lage, Umfang und Planungszielen Aspekte des Klimaschutzes in unterschiedlichem Maße betroffen.

Diese sind z. T. bereits im Rahmen der Prioritätenermittlung mitbetrachtet worden (z. B. bei der Standort-/Lagefrage), aber selbstverständlich bei der Bearbeitung in jedem Einzelfall konkret zu untersuchen und in die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange einzustellen.

- Anlagen:**
1. Arbeitsprogramm 2022
  2. Liste Sonder- und Daueraufgaben Stadtplanung 2022
  - 3a. Plan Baulandflächen Nordteil
  - 3b. Plan Baulandflächen Südteil