

Vorlage Nr. 072/26

Betreff: **Beschluss Arbeitsprogramm und Prioritätensetzung Bauleitplanung im Produkt
Stadtplanung 5.10 für 2026**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.02.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske 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 stimmt der Arbeitsplanung 2026 der Stadtplanung zu – einschließlich der vorgeschlagenen Prioritäten. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

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. Dies ist in 2022 bis 2025 entsprechend geschehen (Vorlagen 060/22, 050/23, 087/24, 033/25) und soll nun auch für **2026** umgesetzt werden.

Die Anforderungen an das Arbeitsprogramm 2026 ergeben sich wie schon bisher 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 01.01.2026** 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), 2022 (Vorlage 060/22), 2023 (Vorlage 050/23), 2024 (Vorlage 087/24) und 2025 (Vorlage 033/25) ermittelten Aufgaben in **Anlage 2** dieser Vorlage beigefügt.

Aufgrund der aktuell (2026/27) bzw. perspektivisch 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).

In der Stadtplanung gibt es zzt. insgesamt **8 Planerstellen**, davon eine auf vier Jahre befristet.

Bei einem Anteil von **50%** für die Bauleitplanverfahren stehen in 2026 und den Folgejahren umgerechnet **rd. 4,0 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. Wie schon 2022 bis 2025 sollten diese auch für 2026 Grundlage sein.

C.I Bewertungskriterien für eine Prioritätensetzung

Für die Bereiche Wohnbauland- und Gewerbeentwicklung wird eine Prioritätensetzung anhand der in 2021 festgelegten Kriterien und Wertigkeiten zugrunde gelegt – Eigentum, Umsetzbarkeit / Aufwand / Nutzen, Lage im Stadtgebiet (Wohnen) bzw. Standortbewertung (Ge-

werbe) und Konzept.

Hinzu gekommen sind Verfahren im Bereich der regenerativen Energien, neben Windkraft werden insbesondere Bauleitplanverfahren für Photovoltaik-Freianlagen zu bearbeiten sein.

Hier hat der Ausschuss in seiner Sitzung vom 14.12.2022 (Vorlage Nr. 509/22) – analog zu den bestehenden Bewertungskriterien – Festlegungen für eine Einwertung und Prioritätensetzung getroffen (Eigentum, Umsetzbarkeit/Aufwand/Nutzen, Lagebesonderheiten/Lage im Stadtgebiet, Natur-/Umwelt-/Ökologische Belange).

Sonderprojekte werden in Anlehnung an die Kriterien einzelfallbezogen bewertet.

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 2026, 2027 und 2028

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

D.I Arbeitsplanung 2026

Mit Stichtag 01.01.2026 befinden sich zzt. insgesamt **13** Bebauungspläne im Verfahren, z. T. verbunden mit Änderungen des Flächennutzungsplanes. Es ist vorgesehen, diese Verfahren in diesem Jahr abzuschließen. Diese Verfahren binden in 2025 bereits 2,14 der ca. 4,0 zur Verfügung stehenden Vollzeit-Planerstellen.

Von den noch nicht eingeleiteten Verfahren können nach aktuellem Stand **11** (Kategorie B in Vorbereitung) den Prioritäten 1 bis 3 zugeordnet werden bzw. sind aufgrund von Sachzwängen im Einzelfall in diesem Jahr zu beginnen.

Dieses Volumen von **insgesamt 24 Verfahren** entspricht grob dem Volumen der letzten Jahre (i. d. R. 25 bis 30 Verfahren/Jahr).

Für die neu gestarteten Verfahren würden weitere 1,86 Vollzeit-Planerstellen gebunden, so dass für 2026 ein Gesamtvolumen von **4,0 Vollzeit-Planerstellen** erforderlich wird. Damit sind die vorhandenen Ressourcen (4,0 Vollzeit-Planerstellen bzw. 8 Planerstellen gesamt) abgedeckt.

Weitere Bauleitplanverfahren können dann frühestens in 2027 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 2027

Der Abschluss der o. g. insgesamt 24 in 2025/26 gestarteten Verfahren bindet nach aktuellem Arbeits- und Verfahrensstand auch in 2027 anteilig bereits 1,74 Vollzeit-Planerstellen. Durch die in 2027 neu zu startenden Verfahren (Kategorie C) kämen anteilig 2,29 Stellen hinzu.

Dies entspräche einem Volumen von ca. **4,03 Vollzeit-Planerstellen**.

D.III Ausblick Arbeitsplanung 2028

Neben der Bearbeitung der genannten Projekte sind perspektivisch weitere Projekte aufgelistet, die bis 2028 ins Verfahren gehen sollen. In Summe ist hier bereits heute von einem Ressourcenaufwand von **4,04** Vollzeit-Planerstellen in 2028 und **14,58** Stellen für 2029 ff. auszugehen.

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 2026 auf dieser Grundlage zu beschließen.

Selbstverständlich stehen alle projektbezogen 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:	Anlage 1:	Arbeitsprogramm 2026 Bauleitplanung 1 (Verfahren A und B)
	Anlage 2:	Arbeitsprogramm 2026 Bauleitplanung 3 (Verfahren C bis E)
	Anlage 3:	Arbeitsprogramm 2026 Dauer- und Sonderaufgaben
	Anlage 4:	Lageplan zum Arbeitsprogramm 2026 – Bereich Norden
	Anlage 5:	Lageplan zum Arbeitsprogramm 2026 – Bereich Süden