

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/053
öffentlich		
Datum 23.04.2014	Aktenzeichen IV.2.1	Federführend: Frau Becker

Betreff

Prioritäten für die Bauleitplanung und die informellen Planungen nach dem Baugesetzbuch

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2014	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

Die Übersicht über laufende und frühestens 2015 aufzugreifende Bauleitplanverfahren sowie die informellen Planungen wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Zurzeit arbeitet die Verwaltung an vier informellen Planungen sowie sieben Bebauungsverfahren, tlw. inklusive der nötigen Flächennutzungsplanänderungen.

Im Bebauungsverfahren sind derzeit:

- Bebauungsplan 88 – Erweiterung Gewerbegebiet Beimoor-Süd
- Gewerbegebiet Nord – Bebauungsplan zur Überplanung der momentanen Einzelhandelsstandorte Aldi, Famila, Futterhaus
- Bebauungsplan 93 – Wohngebiet am Ohlendamm, überwiegend Flächen der neuen Lübecker Baugenossenschaft
- Bebauungsplan 95 – Wohnungsbau Manhagener Allee auf dem ehem. Klinikgelände
- Lindenhof – Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens, danach Bebauungsverfahren 94
- Bebauungsplan 79 - Rohrbogenwerk Bebauungsverfahren für den Kulturstandort und angrenzende Gewerbeflächen

- Bebauungsplan 67 – 2. Änderung – Behebung der Festsetzungsfehler des bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung und ggf. Entwicklung weiterer Wohnbauflächen

Die informellen (überwiegend die Gesamtstadt umfassenden) Planungen sind:

- Erstellung des Flächennutzungsplanes auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2010 (parallel Aufstellung des Landschaftsplanes)
- Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – derzeit im Antragsverfahren
- Gewerbebegutachten – zusammen mit der WAS als Grundlage zur Flächenbedarfsanalyse für den Flächennutzungsplan sowie die Wirtschaftsförderung

Das Erfordernis, Bauleitpläne aufzustellen, endet nie, da die Entwicklung der Stadt nicht stagniert. Anlass für Planungen können sowohl die Umsetzung der strategischen Stadtentwicklungsziele sein, aber auch Anfragen durch private Bauherren und Investoren. Die Liste in **Anlage 1** umfasst Planungen, die entweder konkret angefragt sind oder seit mehreren Jahren anstehen, wie zum Beispiel Nachverdichtungsplanungen oder Planungen für städtische Eigentumsflächen.

Nicht genannt sind weitere Entwicklungsflächen nach dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), wie die Konversion eines Betriebsgeländes Am Tiergarten, die Fläche am einseitig bebauten Starweg u. a. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden eventuell weitere potenzielle Plangebiete hinzukommen und die Prioritäten der Bearbeitung erneut besprochen werden. Außerdem gibt es viele veraltete Bebauungspläne im Stadtgebiet, die einer Überplanung bedürfen.

Lange bevor ein Bebauungsplanverfahren beginnt, fangen die städtebaulichen Planungen an. Je nach dem Planungsanlass (strategisch nach einem vorliegenden konzeptionellen Ansatz, der Anfrage von Bürgerinnen und Bürgern, von Investoren, Überlegungen zur Verwertung eines frei stehenden oder untergenutzten Grundstückes) werden Sinnhaftigkeit der Planung (an dieser Stelle), Planungsalternativen, Planungsziele, die Vorgabe höherer Planungen (Regional- und Landesplanung) etc. geprüft. Das heißt, neben den o. g. aktuellen Bauleitplanverfahren, werden auch immer schon weitere Planungen durchgeführt (derzeit z. B. Am Weinberg oder Alte Reitbahn).

Im Diagramm der **Anlage 2** ist abzulesen, wie viele Bauleitplanverfahren in einem Zeitraum von jeweils 5 Jahren abgeschlossen werden konnten. Dieser Rückblick erfolgt bis in die 50er Jahre. Auffällig dabei ist, dass seit Mitte der 90er Jahre fast immer 10 bis 15 Verfahren abgeschlossen werden konnten, obwohl sich der Aufwand hinsichtlich der Einflussnahme des Umweltrechts und der intensiveren Bürgerbeteiligungsprozesse enorm erhöht hat. Seit den 70er Jahren gab es zwei Stellen für die Bauleitplanung, wie oben beschrieben, zeitweise auch nur 1 Stelle. Diese Auswertung ist rein quantitativ und sagt nichts über Qualität und Umfang der Planvorhaben. Die Flächennutzungsplanänderungen sind nicht enthalten.

Für die Bearbeitung der Bauleitplanverfahren sowie der informellen Planungen stehen grundsätzlich zwei Vollzeitstellen Technische Sachbearbeiter/-in Stadtplanung zur Verfügung, die jeweils nur ca. 50 % der Arbeitszeit dafür verwenden. Zur anderen Hälfte der Arbeitszeit sind dort u. a. folgende Aufgaben angesiedelt: Planungsrechtliche Bauberatung

vom Carport übers Einfamilienhaus bis hin zum Gewerbebetrieb; Umsetzung der bestehenden Planungen gesamtstädtisch und Quartiersweise, die Prüfung der Vorkaufsrechte; Erarbeitung und Fortschreibung von sonstigen Satzungen, Standortvorschläge und städtebauliche Entwürfe für städtische Vorhaben und/oder städtische Grundstücke erarbeiten, städtebauliche Wettbewerbe durchführen, Gremienarbeit, Öffentlichkeitsarbeit etc.

Die Aufgabe des Stadtplaners in der Behörde hat sich immer mehr zum Projektsteuerer hin entwickelt, der alle Belange hausintern und extern zusammenfasst, verarbeitet, Vorschläge zur Konfliktbewältigung vorbringt, wieder die Aufgaben verteilt usw.

Fast alle städtebaulichen Fachplanungen werden inzwischen vergeben. Um zukünftig mehr Projekte oder Projekte in kürzerer Zeit abwickeln zu können, braucht es mehr Personalkapazität in diesem Bereich der Stadtverwaltung. Es ist nicht damit gedient, den Planungsmittelansatz im Haushalt zu erhöhen. Die oben beschriebene Tätigkeit der Projektsteuerung und der Auftraggeber-Funktion wird bei Wirtschaftlichkeitsgutachten mit ca. 25 % – 30 % der zu betreuenden Honorarsummen beziffert. Sie beinhaltet auch die komplette Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung sowie mit anderen Behörden. Diese Tätigkeiten können nicht vergeben werden.

Private Bauvorhaben, die ohne Bebauungsplan bis zur Baugenehmigung begleitet werden, sind in der oben genannten Aufzählung nicht genannt. Dabei gibt es viele Bauvorhaben, die ein erhebliches Ausmaß an Beratungstätigkeit in Anspruch nehmen und teilweise über eine Entwicklungszeit von mehreren Jahren begleitet werden. Dazu gehören insbesondere Bauvorhaben in der Innenstadt, im Gewerbegebiet, in Neubaugebieten sowie Nachverdichtungsanfragen. Im Jahr 2013 gab es 700 bauaufsichtliche Verfahren. Vor einigen Jahren lag die durchschnittliche Anzahl der bauaufsichtlichen Verfahren noch bei 350 bis 400.

Das in Realisierung befindliche Wohngebiet Erlenhof bindet seit Mitte 2013 erhebliche Kapazitäten bei der Bauberatung und im Baugenehmigungsverfahren sowie in der Durchsetzung die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 92 und begleitender Verträge.

Falls die Stadt Ahrensburg nach der Sommerpause in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen wird, sollen über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren ca. 21 Mio. Euro verplant und verbaut werden. Die personellen Konsequenzen wären im Rahmen der Stellenplanberatung zu konkretisieren.

Die Stadt Ahrensburg steht in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen hinsichtlich der Stärkung und Weiterentwicklung ihrer mittelzentralen Funktion und ihrer Bedeutung in der Metropolregion Hamburg. Um die Entwicklungen im Wohnungsbau, im Gewerbe und im Stadtzentrum zügig und qualitativ hochwertig planen und begleiten zu können, reichen die personellen Ressourcen nicht aus.

In dieser Sitzungsvorlage soll ein Überblick über die anstehenden Aufgaben gegeben werden, in einer zweiten Vorlage sollen konkrete Stellenbedarfe, vorübergehend oder auch dauerhaft, erläutert werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht über laufende und geplante Bauleitplanverfahren und informelle Planungen
Anlage 2: Übersicht über frühere Bauleitplanverfahren