Schaffung einer zweiten Sachbearbeiterstelle für die Position Stadtplaner – Fachbereich 1, Bau

im Folgenden möchte ich anhand einer strukturierten Übersicht darstellen, warum nach Einschätzung der Stadtplanung die Schaffung einer weiteren Stelle im Bereich der Stadtplanung für die Gemeinde Hoppegarten erforderlich ist.

Dabei werde ich sowohl das aktuelle Aufgabenprofil der Stelle als Stadtplaner in der Gemeinde in Zügen skizzieren, als auch zukünftige Herausforderungen der Stadtplanung erläutern, um einen möglichst präzisen Ausblick geben zu können.

1.) Aktuelles Aufgabenprofil

1.1) Stellenbeschreibung

Derzeit setzt sich die Stellenbeschreibung nach Arbeitsvorgängen wie folgt zusammen:

Bauleitplanung (B-Pläne, FNP, Verfahrensführung etc.)	45%
Stellungnahmen zu Bauanfragen & Bauanträge	20%
Bürger- und Investorenberatung	10%
Sonstige Aufgaben (Ausarbeitung von Verträgen, Gremienarbeit,	25%
Summe:	100%

Diese Beschreibung stellt nur bedingt die aktuelle Aufgabenwahrnehmung dar. Die Erfahrungswerte der vergangenen Jahre zeigen, dass vor allem die Bereiche Bauleitplanung, Bürgerberatung und Bauantragsverfahren einen weiter steigenden zeitlichen Aufwand erfordern.

1.2) Aktuelle Umsetzung der Arbeitsvorgänge

Die Menge an aktiven Bebauungsplanverfahren in der Gemeinde Hoppegarten beläuft sich aktuell auf zehn Verfahren, davon zwei kommunal. Hinzu kommen ca. 6 Verfahren externer Vorhabenträger, bei denen absehbar ist, dass hier kurz- oder mittelfristig ein Verfahren angestoßen werden soll sowie mehrere, langfristig zu führende kommunale Verfahren. Daran anknüpfend laufen mehrere Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, die durch die erforderliche Genehmigung seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises MOL für die Verwaltung einen erheblichen Mehraufwand an Bearbeitungszeit in Anspruch werden.

Weiterhin sehe ich es als eine der zentralen Pflichten der Stelle SB Stadtplanung, im Bereich der Informations- und Auskunftsbereitschaft gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Hoppegarten, zu jederzeit ein Höchstmaß an Fachlichkeit und Verfügbarkeit zu gewährleisten. Durch den engen Bezug der Stadtplanung zu Flächen und Grundstücken sollte diese Verfügbarkeit nicht nur telefonisch und per Mail gewährleistet sein, sondern in bestimmten Fällen auch durch vor Ort Termine erfolgen, z.B. bei Bauberatungsgesprächen oder für Bauantragsverfahren. Der Zeitanteil ist dadurch jedoch eher mit 30 – 35 % zu veranschlagen.

Diese Leistung kann aufgrund der fachlichen Anforderungen im Bereich Planung ausschließlich seitens der Stelle Stadtplanung erfolgen.

Gleiches gilt für die Menge an anfallenden Bauanträgen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Sondernutzungen. Die Stadtplanung bearbeitet pro Jahr in etwa 90 – 100 Stellungnahmen für Bauanträge. Der zeitliche Mehraufwand ist dabei nicht nur quantitativ zu messen, sondern durch die Novellierung und Verschärfung gesetzlicher Grundlagen und die stattfindende Weiterentwicklung der Gemeinde auch qualitativ zu bewerten.

Die Themen städtebaulich relevanter Satzungen (Stellplatzsatzung, Denkmalsbereichssatzung und andere Satzungstypen dieser Art) sowie informelle Planungen (Ortsentwicklungskonzept, Klimaschutzkonzept etc.) finden in der aktuellen Stellenbeschreibung noch gar keine Beachtung, liegen jedoch derzeit ebenfalls in der Zuständigkeit der Stadtplanung.

Fachlich ist das durch die Anwendung gesetzlicher Grundlagen gem. Baugesetzbuch und der Brandenburgischen Bauordnung sowie den anzuwendenden Verfahren sinnvoll. Jedoch ist der z.T. erhebliche zeitliche Mehraufwand bis jetzt begründeterweise nicht aufgeführt, da keine Kapazitäten vorhanden sind.

2.) Zukünftiges Aufgabenprofil

2.1) Kommunale Planungsabsichten

Mit Beschluss des Antrags AN 054/2020/19-24 vom 7.12.2020 signalisierte die Gemeindevertretung, dass das Thema Geschosshöhe bzw. die Anzahl an Vollgeschossen durch die Verwaltung entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten zukünftig verstärkt behandelt werden soll.

Nach Ansicht der Stadtplanung ist dieser Beschluss jedoch auch als allgemeine Handlungsanweisung zu verstehen, die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Gemeinde zu erfassen, zu sichern und die kommunale Eigenplanung künftig stärker zu fokussieren, als dies seit 1990 der Fall war. Die in den Ausschüssen geführten Diskussionen dazu bestätigen diese Einschätzung.

Die Verwaltung muss im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten dafür den Mitgliedern der Gemeindevertretung mit ihrer fachlichen Expertise sowohl die notwendigen Schritte aufzeigen, als auch die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente der Stadtplanung anwenden können.

Das BauGB sieht dafür verschiedene Möglichkeiten vor, wie z.B. Bebauungspläne verschiedener Art, Innen- und Außenbereichssatzungen, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen etc.

Am Beispiel des Antrags 054 und der Anwendung einfacher oder qualifizierter B-Pläne im gesamten Gemeindegebiet hieße das nach Einschätzung der Stadtplanung aktuell, dass hierfür eine noch nicht eindeutig zu nennende Anzahl an Bebauungsplanverfahren notwendig wäre. In Abhängigkeit der Größe eines Planbereichs dieser Bebauungspläne, sowie ihres Regelungsumfangs (Anzahl an Vollgeschossen, überbaubare Grundstücksfläche, grünordnerische Festsetzungen u.v.m.) und den individuellen Anforderungen der einzelnen Orts- und Gemeindeteile, ist mit einer Verfahrensdauer von mehreren Jahren zu rechnen - pro Verfahren. Wie viele der möglichen Verfahren parallel geführt werden könnten, ist dabei sowohl von den oben genannten individuellen Faktoren abhängig, als auch von den finanziellen Aufwendungsmöglichkeiten und nicht zuletzt der Personalstärke.

Kommunale Eigenplanung (wie z.B. im Dorf Dahlwitz oder der KWO-Fläche) bedeutet jedoch immer einen erheblichen Mehraufwand an detaillierter Eigenleistung der Verwaltung. Dies betrifft speziell eigene Ausarbeitungen der Planungsziele, die Wahl der entsprechenden Mittel, dem Beauftragen anfallender Gutachten, der Festlegung einzelner Inhalte usw.

Der durch die GV angestrebte Wille diese Eigenplanung voranzutreiben, wird durch die Stadtplanung ausdrücklich begrüßt, ist jedoch neben den auf Seite eins beschriebenen bestehenden Aufgaben der Stelle im gewünschten Umfang nicht umsetzbar.

Eine zweite Planungsstelle würde der Gemeinde die Möglichkeit geben, externe und kommunale Planverfahren und Planungen voneinander zu trennen, sie parallel zu bearbeiten und gleichzeitig die unter Punkt eins aufgeführten Tätigkeiten ohne Verzögerung ausführen zu können.

Die Umsetzung der durch Antrag 054 geforderten Maßnahmen, das Gemeindegebiet mittels verbindlicher Bauleitpläne zu überplanen und damit Bestandssituationen zu sichern sowie sie zu verbessern, ist mit der aktuellen Personalstärke nicht realisierbar.

2.2) Abschließende Argumente

Die Mitglieder der Gemeindevertretung haben den Anspruch an die Verwaltung, fachlich zu jeder Zeit so optimal und umfangreich wie möglich bei Ihren Entscheidungen beraten zu werden. Vor allem in einem rechtlich sehr komplexen Aufgabengebiet mit einer hohen Außenwirkung wie der Stadtplanung ist dies erforderlich.

Mit Schaffung eines Ortsentwicklungs- Umwelt- und Infrastrukturausschusses kam es in den vergangenen Zeiträumen leider oftmals zu Schwierigkeiten der Zuordnung bestimmter Themen, sowie der zeitlichen Verfügbarkeit, die Sitzungen mit den Vorsitzenden vorzubereiten sowie der Teilnahme der Sachbearbeiter an den Sitzungen selbst.

Diese Probleme können mit einer zweiten Planungsstelle wesentlich entzerrt oder sogar gelöst werden. Eine fachliche Betreuung der Ausschüsse kann entweder fest zugeordnet werden, oder thematisch abgestimmt durch zwei Personen erfolgen.

Weiterhin ist durch den Ruhestand der vormaligen Fachbereichsleitung die einzige tatsächliche Vertretung im Falle eines Ausfallens der Stelle SB Stadtplanung weggefallen.

Meine Kollegen im Hochbau sind durch Ihre Ausrichtung im Bereich der Architektur und des Ingenieurwesens fachlich nicht darin geschult, die Stelle der Stadtplanung zu vertreten, ebenso wenig wie die Stadtplanung einen der beiden vertreten könnte. Während der fachliche Anspruch der Hochbauer auf der technischen Umsetzung und Machbarkeit einer baulichen Anlage liegt (primär bauordnungsrechtliche Anforderungen – Wie kann gebaut werden?), ist die Zuständigkeit der Stadtplanung im Bereich der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen anzusetzen (bauplanungsrechtliche Anforderungen – Was kann in welchem Umfang gebaut werden?). Ein wie auch immer bedingter Ausfall der SB Stadtplanung hätte zur Folge, dass es intern keine Vertretung für den jetzt einzigen Sachbearbeiter gibt und mind. 90% der anfallenden Aufgaben nicht mehr bearbeitet werden würden.

Nach Auffassung der Stadtplanung haben viele der umliegenden Gemeinden im unmittelbaren Berliner Umland den erhöhten Bedarf an Planungsstellen bereits erkannt und umgesetzt. Diese sind wie folgt gegliedert:

Gemeinde	Anzahl der Mitarbeiter im Bereich Planung / öffentliche Bauvorschriften	Aufgabengebiete	Fläche / Einwohnerzahl
Neuenhagen b. Berlin	3	Bauleitplanung (2), private Bauvorhaben & örtliche Bauvorschriften	Ca. 19 km ² Ca. 17.000 EW
Fredersdorf - Vogelsdorf	3	Bauleitplanung (2), Bauordnung und private Vorhaben	Ca. 16,5 km ² Ca. 14.000 EW
Petershagen-Eggersdorf	3	Private Bauvorhaben (2), Bauleitplanung	Ca. 17,5 km ² Ca. 15.000 EW Ca. 9 km ² Ca. 8500
Woltersdorf	3	Bauordnungs- und Planungsrecht, Allg. Angelegenheiten, Bauregistratur, Bauverwaltung	
Rüdersdorf b. Berlin	2	Bauordnung, Bauleitplanung, strategische Planung	Ca. 70 km ² Ca. 16.000 EW

Quelle: Homepages der jeweiligen Gemeinden, eingesehen im Februar 2021

Zum Vergleich verfügt die Gemeinde Hoppegarten über eine Gesamtfläche von ca. 32 km² bei einer Einwohnerzahl von knapp 19.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, welche in Fragen der Bauleitplanung, öffentlicher Bauvorschriften sowie der Verwaltung des kommunalen Planungsrechts aktuell von nur einem Sachbearbeiter betreut werden. Die günstige räumliche Lage sowie die bestehenden Infrastrukturen sorgen dafür, dass Hoppegarten auch in den kommenden Jahrzehnten für Vorhabenträger und Investoren attraktiv bleiben wird und der dadurch entstehende Planungs- und Beratungsbedarf kaum abnehmen wird.

Im Rahmen der in diesem Schreiben vorgebrachten Argumente bitte ich Sie darum, die Schaffung einer zweiten Stelle in der Stadtplanung zu prüfen. Abschließend möchte ich darauf Hinweisen, dass hier keinesfalls alle Argumente bezogen auf die Aufgaben eines Stadtplaners in einer stetig wachsenden Gemeinde im

suburbanen Raum aufgeführt werden können, da dies den Rahmen sprengen würde. Ich hoffe jedoch, Ihnen die wichtigsten Argumente aufgezeigt zu haben und unterstütze Sie bei Rückfragen natürlich jederzeit.