



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/574/2020

Tagesordnungspunkt		
<b>Grundsätze zur Baulandentwicklung - Auftaktveranstaltung - Einstieg und Information (Vorträge externer Fachbüros) - Erarbeitung möglicher Schwerpunkte und Ziele - Workshop</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 13.07.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	22.07.2020	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung von Grundsätzen zur Baulandentwicklung auf Grundlage der im Rahmen der Planungswerkstatt am 22.07.2020 entwickelten Ansätze beauftragt.</li> <li>2. Grundsätze nach Ziffer 1 müssen im Einklang mit den Zielen der Grundsatzbeschlüsse „Gemeindeentwicklungskonzept Pfinztal 2035“ bzw. „Klimaa Offensive“ stehen.</li> <li>3. Grundsätze nach Ziffer 1 sind vor weiteren Beratungen und Beschlussfassungen anwaltlich prüfen zu lassen.</li> </ol>
--	---

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

**Ziel der Verwaltung:**

*Aufbau einer kommunalen Baulandstrategie; Schaffung einer verbindlichen Grundlage im Hinblick auf künftige Flächenentwicklungen*

**Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:**

<b>Produktgruppe/Name</b>	56.10.06.00 Klimakommission bzw. Konzeptionen zum Immissionsschutz / Klimaschutz
<b>Ordentlicher Ertrag (gesamt)</b>	--- €
<b>Ordentlicher Aufwand (gesamt)</b>	ca. 15.000 € (geschätzt)

außer-/überplanmäßiger Aufwand

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile FBL / Stadtplaner



### **Sachverhalt:**

Die Klimakommission hat sich in ihrer Arbeitssitzung am 29.04.2020 auf Grundlage eines entsprechenden Impulsvortrages (Herr Hildebrandt, Büro ebök, Tübingen) mit dem Thema „Klimagerechte Stadtplanung – Stadtplanung und Klimaschutz“ befasst und folgende Empfehlung formuliert:

1. *Die Verwaltung wird beauftragt, das Instrument des Baulandbeschlusses für eine Beratung und Beschlussfassung in den zuständigen kommunalen Gremien aufzubereiten. In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass die Erarbeitung eines entsprechenden Grundsatzbeschlusses durch eine Projektgruppe erfolgen sollte.*
2. *Der Baulandbeschluss hat – wie die künftige städtebauliche Entwicklung selbst – den Zielen des GEK „Pfinztal 2035“ und der Klimaoffensive Rechnung zu tragen.*

Das Steuerungsinstrument des Baulandbeschlusses (auch „baulandpolitische Grundsätze“ oder – schöner – „Grundsätze zur Baulandentwicklung“) wird im Rahmen der Sondersitzung (Planungswerkstatt) des Technik- und Umweltausschusses am 22.07.2020 durch die Verwaltung vorgestellt werden (auch: Anlass Pfinztal / Beispiele aus der Region). Es werden außerdem externe Experten verschiedener Fakultäten und Fachausrichtungen beratend und unterstützend an der Planungswerkstatt teilnehmen. Geplant ist ferner eine Erarbeitung möglicher Inhalte an „Thementischen“.

Um den politischen Entscheidungsträgern bereits vorab eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit diesem Thema zu ermöglichen, werden im Folgenden kurz die wichtigsten Aspekte behandelt:

### **Ausgangssituation / Anlass**

#### *Allgemein*

Die Stadtplanung und –entwicklung hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Zusätzlich zu den deutlich „verschärften“ gesetzlichen Rahmenbedingungen (Natur- und Artenschutz, Abwägungsinhalte, Dichtemodelle etc.) treten – so die Erfahrung des Fachbereichs 4 – insbesondere aufgrund der Tatsache, dass potentielle (geeignete) Bauflächen nur in überschaubarer Anzahl vorhanden sind, verstärkt Konflikte mit Vorhabenträgern und Bauwilligen auf, die in der Hauptsache die (Aus)Nutzung der Flächen betreffen. Diese Entwicklung und Beobachtung findet sich auch in der Abhandlung „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ des Deutschen Städtetags wieder:

*„[...] Fläche ist ein zunehmend knappes Gut [...] Integrierte, an strategischen Zielen ausgerichtete Stadtentwicklung findet ihren Niederschlag in den unterschiedlichsten Ansprüchen an Fläche. Die Konkurrenz der Nutzungsansprüche hat sich verschärft. So stehen zum Beispiel Wohnen oder soziale Infrastruktur als Nutzungsart oft mit gewerblicher Fläche im Wettbewerb um die Fläche. Wohnen und Gewerbe wiederum rivalisieren mit dem ebenfalls erforderlichen Freiraum. Diese konkurrierenden Nutzungen setzen zwingend voraus, dass Städte sich über die strategischen Ziele der Stadtentwicklung verständigen und ihr Handeln daran orientieren. Strategisches Flächenmanagement und strategische Stadtentwicklung bedingen sich gegenseitig. Nur in dieser Verbindung können die Städte Zielkonflikte lösen und den vielfältigen und wachsenden Anforderungen gerecht werden, die an sie gestellt werden. [...]*

*Schlagworte, wie Globalisierung und Internationalisierung, Klimawandel und Umweltkonflikte, Demografischer Wandel sowie Heterogenisierung und soziale Polarisierung der Gesellschaft, enge Vorgaben zur Nachhaltigkeit bei der Flächeninanspruchnahme (30-Hektar-Ziel) – und damit der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung – skizzieren neben immer enger werdenden Spielräume die aktuellen Herausforderungen, vor denen die Städte heute stehen. [...].“<sup>1</sup>*

<sup>1</sup>Quelle: Deutscher Städtetag „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft, Kurzfassung“, Februar 2014



Die Abhandlung schließt mit einer Auflistung möglicher Lösungsansätze (sog. „Handlungsempfehlungen“) ab. Empfohlen werden u. a. die Verfolgung einer konsequenten Innenentwicklung, die Freiraumsicherung und –entwicklung, Sanierungsmaßnahmen als Instrumente des besonderen Städtebaurechts, eine stärkere Bürgerbeteiligung, die Einführung eines Prozessmanagements sowie die **Erarbeitung baulandpolitischer Grundsätze**.

#### „Pfinztalspezifisch“

Die Gründe, warum ein entsprechender Grundsatzbeschluss für Pfinztal als sinnvoll und notwendig erachtet wird, werden im Rahmen des Sachvortrags der Verwaltung dargestellt.

### **Begriffsklärung, Inhalte und Zielsetzung**

#### *Begriffsklärung*

Ein Baulandbeschluss ist eine klare Willensbekundung des Gemeinderates in Form eines Grundsatzbeschlusses mit Selbst- und Drittbindung.

#### *Inhalte*

Ein Grundsatzbeschluss über die künftige Baulandentwicklung kann verschiedenste Aspekte und Themenbereiche regeln. Im Hinblick auf die Pfinztaler Rahmenbedingungen und die im Juli 2019 einstimmig und fraktionsübergreifend gefassten Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaoffensive“ hält die Verwaltung eine Gliederung in folgenden Themenblöcke für sinnvoll:

#### **1) Grundsätze zur Klimaanpassung und (alternativen) Mobilität**

*Büro faktorgruen, Freiburg*

#### **2) Klimaschutzpolitische Grundsätze**

*Büro ebök, Tübingen / Umwelt- und Energieagentur, Kreis Karlsruhe*

#### **3) Planungs- und baukulturelle Grundsätze**

*Büro fahle stadtplanung, freiburg*

#### **4) Wohnungspolitische Grundsätze**

*Holzleiter architekten, Karlsruhe*

#### *Zielsetzung*

Übergeordnetes Ziel einer entsprechenden Beschlussfassung mit Formulierung und verbindlicher Festschreibung von Standards zu verschiedenen Themen, muss – aus Sicht der Verwaltung – eine grundsätzliche Selbstbindung des Gemeinderats und somit eine dauerhafte und spürbare Entlastung von Politik und Verwaltung im Hinblick auf künftige Flächenentwicklungen sein. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Investoren und (sonstigen) Bauwilligen.

Speziell für Pfinztal erarbeitete Standards sollen ihren Niederschlag in einem Grundsatzpapier finden, das im Rahmen von Flächenentwicklungen jeglicher Art (insbesondere Bebauungspläne Dritter / Bebauungspläne der Gemeinde) als verbindliche Grundlage herangezogen



gen werden kann (muss). Vorhersehbare Ausnahmetatbestände sind – sofern möglich – im Rahmen der Erarbeitung der Grundsätze zu berücksichtigen. Sonstige Ausnahmen sind auf ein Minimum zu reduzieren und müssen regelmäßig vom Gemeinderat beraten und beschlossen werden.

Hinweis:

*Die oben aufgeführten Themenblöcke enthalten zum Teil Querschnittsthemen, welche unter verschiedenen Gesichtspunkten in verschiedenen Themenblöcken diskutiert werden müssen.*

*Es ist davon auszugehen, dass ein entsprechendes Grundsatzpapier in unregelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden muss (Erfahrungswerte, veränderte Rahmenbedingungen, Anpassung gesetzliche Vorgaben etc.).*

**Geplantes Vorgehen / Format**

Eine Erarbeitung möglicher Inhalte und Schwerpunkte soll im Rahmen eines partizipativen Prozesses unter Einbindung von verschiedensten Akteuren stattfinden (VertreterInnen aus Politik und Verwaltung / externe ExpertInnen).

Die Verwaltung hat als Auftaktveranstaltung das Format der **Planungswerkstatt** (Dauer ca. 2,5 – 3 h) gewählt. Folgender Ablauf ist vorgesehen:

1. *Kurze Einführung / Sachvortrag der Verwaltung*
2. *Vorstellung der verschiedenen externen ExpertInnen / Büros bzw. Vorstellung der zentralen Inhalte und Schwerpunkte der verschiedenen Themenblöcke*
3. *Aufteilung in Kleingruppen / Erarbeitung von möglichen Grundsätzen und Zielen an den einzelnen Thementischen*
4. *Dokumentation und kurze Vorstellung der Ergebnisse*
5. *Beratung und Beschlussfassung*



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> <i>Die Erarbeitung von baulandpolitischen Grundsätzen steht den Zielen des GEK 2035 / der Klimaauffensive nicht (hemmend) entgegen.</i>				
<b>Ziele: Pfinztal...</b>	<b>Bewertung</b>			<b>Bemerkung</b>
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Ziele C.1 und C.2 (Strategisches Flächenmanagement / Erhalt und Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum)
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service	Green			Ziele F.1, F.3 und F.4 (Erhöhung Transparenz, Optimierung der kommunalen Verwaltungsstrukturen und Bürgerservice-Angebote, aktives und serviceorientiertes Ansiedlungsmanage- ment)
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit	Green			Ziel H.1 (Pfinztal wird klimaneutral)
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive</b>	Green			
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>	Yellow			Mittel- bis langfristig wird eine Entlastung des gemeind- lichen Haushalts erwartet (Übernahme von Folgekosten – auch sozialer Art)
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>	Yellow			

**Anlagen:**

---