



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 6 1 - 0 0 1 4  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Mischgebiete effizient weiterentwickeln: Personalmehrbedarf beim Stadtplanungsamt  
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. 204 vom 30.10.2018

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

\_\_\_\_\_  
Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf: HMS Dezember  
 2018; Stand  
 01.04.2019

abs.: 7.856.303,91  
 in %: 33,6

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2020	Personalkosten	51.390	51.390		1300153	630098	61 Städtebau
	x	2020	Arbeitsplatzkosten	4.850	4.850		1300153	630098	61 Städtebau
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>56.240</b>					

	x	p.a.	Personalkosten	205.560	205.560		1300153	630098	61 Städtebau
	x	p.a.	Arbeitsplatzkosten	19.400	19.400		1300153	630098	61 Städtebau
<b>Summe Folgekosten:</b>				<b>224.960</b>					

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)

Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Im Stadtgebiet von Wiesbaden sind ca. 200 ha Bauflächen durch bis zu 50 Jahre alte Bebauungspläne als Misch- bzw Dorfgebiete festgesetzt. Bezugnehmend auf den Beschluss Nr. 0204 des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr vom 30. Oktober 2018 wäre im Sinne einer zukünftigen, zeitgemäßen Siedlungsentwicklung im Bestand eine systematische Überprüfung und planungsrechtliche Überarbeitung der Mischgebiete in allen Ortsbezirken notwendig. Diese Planungsleistung ist mit den bestehenden Personalkapazitäten im Stadtplanungsamt nicht leistbar.

### **Anlage:**

Beschluss Nr. 0204 des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr vom 30. Oktober 2018

## **C Beschlussvorschlag:**

I. Es wird zu Kenntnis genommen, dass

- 1 der Ausschuss Planung, Bau und Verkehr am 30.10.2018 die Vorlage „Mischgebiete auf den Prüfstand stellen“ beschlossen hat,
- 2 die darauf folgende Betrachtung im Stadtplanungsamt ergeben hat, dass eine hohe Anzahl von Bebauungsplänen im Hinblick auf bestehende Mischgebiete der Überarbeitung bedarf, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen im Innenbereich effektiver nutzen zu können,
- 3 allein die Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen hierfür nicht ausreichen,
- 4 dafür zahlreiche Bebauungspläne in Mischgebieten, Ortskernen und Versorgungsbereichen evaluiert und ggf. angepasst werden müssten,
- 5 bei Bedarf Entwicklungskonzepte und gezielte Förderprogramme zur Stärkung der Ortskerne und Versorgungsbereiche angewendet werden müssten,
- 6 diese Aufgaben nicht im Rahmen der bestehenden Kapazitäten der Bearbeitung der Bauleitplanung abgedeckt werden können und daher,
- 7 zwei projektbezogene Planstellen im Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau für einen befristeten Zeitraum eingerichtet werden müssten,
- 8 das Thema ohne Erhöhung der Personalkapazitäten im Stadtplanungsamt zurückgestellt werden muss.

II. Es wird beschlossen:

- 1 Für die Analyse und Anpassung bestehender Mischgebiete ist bei dem Stadtplanungsamt im Bereich der Abteilung 6103 Städtebau ein projektbezogenes Team „Mischgebiete“ zu schaffen.
- 2 Zum Stellenplan 2020/2021 werden für das Team „Mischgebiete“ zwei Vollzeitplanstellen im Stellenwert A 13 h.D./E 13 TVöD befristet bis 31.12.2024 geschaffen. Die Ausschreibung erfolgt unbefristet.
- 3 Durch die personellen Veränderungen aus Ziff. 1 entstehen ab 2021 jährliche Personal- und Arbeitsplatzkosten in Höhe von 224.960 Euro zzgl. Tarif- und Besoldungserhöhungen (anteilig im Jahr 2020 € 56.240). Die erforderlichen Mittel werden von Dezernat IV/61 als weiterer Bedarf zum HH 2020/2021 angemeldet und müssten aus dem Prio-Budget der Stadtverordnetenversammlung finanziert werden.

- 4 Im Rahmen der neuen Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018 ff. ist das Personalkontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat IV/61 ab 01.01.2020 (bis zum 31.12.2024) um 2 VZÄ zu erhöhen. (Die gemäß Ziffer 2 zum Stellenplan 2020/2021 zu schaffenden Planstellen erhalten alle den Vermerk „kw 31.12.2024“.)

## D Begründung

Die Siedlungsstruktur in Wiesbaden unterliegt einem kontinuierlichen Wandel, wie die o.g. Vorlage „Mischgebiete auf den Prüfstand stellen“ zutreffend feststellt. Gleichzeitig sind viele Bestandsgebiete durch alte planungsrechtliche Vorgaben gebunden. Besonders im Bereich der Ortskerne und der Ortserweiterungen der 60er und 70er Jahre finden sich zahlreiche Mischgebiete, die durch den Strukturwandel in Gewerbe und Einzelhandel faktisch allgemeine Wohngebiete geworden sind. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt untermauert diese Entwicklung zusätzlich und führt dazu, dass aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet teilweise Wohnungsbauvorhaben nicht zugelassen werden können. Die Festsetzung als Mischgebiet führt dazu, dass jedes einzelne Bauvorhaben nachweisen muss, dass es dem Charakter des Mischgebietes entspricht. Dabei spielt nach wie vor die Zielsetzung eine Rolle, auch in den Ortskernen Versorgungsstrukturen mit Handwerk, Dienstleistung und Handel aufrecht zu erhalten. Es soll gleichzeitig verhindert werden, dass Versorgungsstrukturen komplett verlagert werden und Ortskernen ihre Funktionalität entzogen wird. Ein in die Jahre gekommener Bebauungsplan ist allerdings als Instrument hierfür nicht geeignet. Vielmehr sollten die bestehenden Versorgungsstrukturen gezielt durch Konzepte, ggf. unter Berücksichtigung von Förderprogrammen weiter gestärkt und entwickelt werden.

Auch wenn eine Anpassung allein der Festsetzung der Nutzungen zunächst einfach erscheint, muss in jedem Einzelfall eine sorgfältige Analyse der bestehenden Verhältnisse in den Geltungsbereichen erfolgen. Hierzu gehört auch die Abschätzung aller städtebaulichen Folgewirkungen, die durch eine entsprechende Änderung der Bebauungspläne entstehen können. Dazu gehören die Nachverdichtungspotentiale, die sich durch eine Anpassung an die geltende Baunutzungsverordnung ergeben und gerade in dicht bebauten Ortskernen zu städtebaulichen Spannungen führen können. Weiterhin gehört die Prüfung dazu, ob Nutzungen durch eine Änderung in den passiven Bestandsschutz fallen, also künftig nicht mehr zulässig wären und ob deren Verlagerung sinnvoll, machbar und vertretbar ist. Ein weiteres, wichtiges Prüfkriterium ist, welche Nachteile für die Versorgungsstruktur entstehen könnten, und ob diese durch individuelle Maßnahmen und Festsetzungen erhalten werden können. Insgesamt wird es bei jedem Standort um eine maßgeschneiderte Lösung gehen.

Um alle diese, im gesamten Stadtgebiet verteilten Gebiete anzugehen, ist eine hohe Ortskenntnis und eine vernetzte Herangehensweise notwendig. Diese Aufgabe wäre daher sinnvollerweise innerhalb des Stadtplanungsamtes angesiedelt und wird nur in Einzelfällen als Auftrag an Externe vergeben werden können. Daher wäre ein neues, sachgebietsübergreifendes Team zu bilden, das die Mischgebiete im gesamten Stadtgebiet bearbeitet.

Die zwei Planstellen **A13 h.D./E13 Bauleitplanung** - Stadtplaner/-in - hätten folgende Aufgaben:

- Zusammenstellung und Analyse von örtlichen Schwerpunkten
- Evaluation bestehender Bebauungspläne und Ausarbeitung von Verbesserungsvorschlägen
- Durchführung der erforderlichen Bebauungsplanänderungsverfahren
- Darstellung weiterer Instrumente zur Stärkung von Mischgebieten, Ortskernen und Versorgungszentren

Diese Personalbedarfe wären ausschließlich dem Team „Mischgebiete“ zugeordnet und als Mindestausstattung aufzufassen. Der Bearbeitungszeitraum beträgt zunächst 5 Jahre. Nicht dargestellt ist die Unterstützung aus dem bestehenden Personalstamm im Bereich der Verfahrensbegleitung und weitere flankierende und Overhead-Aufgaben zur Umsetzung der zu erarbeitenden Konzepte und Bebauungspläne.

Die Aufgabenstellung für die zusätzlichen Stellen entspricht somit den Zielsetzungen des o.g. Beschlusses Nr. 0204 des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr vom 30. Oktober 2018.

## I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

## II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2018) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304.000 Einwohner.

## III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

## IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

## V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Die Vergabe der Aufgabe an externe Planungsbüros alleine würde ebenfalls zu einem personellen Mehraufwand führen, da mit der Leistungsbeschreibung, der Vergabe und der Betreuung stets Kapazitäten gebunden werden, die für andere, dringende Projekte nicht zur Verfügung stehen. Auch inhaltlich wäre sie aus den oben geschilderten Gründen nicht zielführend. Um die im gesamten Stadtgebiet verteilten Gebiete anzugehen, sind eine hohe Ortskenntnis und eine vernetzte Herangehensweise notwendig. Das im Zuge der Anpassung von Mischgebieten erworbene Spezialwissen würde zudem im Stadtplanungsamt gehalten werden.

Hinzu kommt der Nachteil, dass bei gebietsweisen Vergaben unterschiedliche Bieter zum Zuge kommen können, wodurch wieder ein hoher Aufwand für die Einführung in die Thematik und Aufgabenklärung zum Tragen käme.

Ohne eine Personalaufstockung kann demzufolge der Antrag „Mischgebiete auf den Prüfstand stellen“ nicht umgesetzt werden.

Wiesbaden, 23. Mai 2019  
610330 6478 br

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat