



| | | |
|--|---------------|---------------------|
| Beschlussvorlage 2023/052 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 30, Baureferat |
| | Verfasser(in) | |

| | | |
|----------|------------|----------------|
| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
| Stadtrat | 02.03.2023 | öffentlich |

Grundsatzbeschluss zur Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklungsplanung zur Vorbereitung eines neuen Flächennutzungsplans und Beauftragung der Verwaltung mit der Angebotseinholung für eine Bestands- und Bedarfsanalyse zu Wohn- und Gewerbeflächen

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat **begrüßt die Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklungsplanung** zur Vorbereitung eines neuen **Flächennutzungsplanes** und **beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Schritte weiter auszuarbeiten und sukzessive zur Beschlussfassung vorzulegen.**
2. Das Baureferat wird beauftragt, zur Umsetzung des **Schrittes 1 der Strategie** für die **Bestands- und Bedarfsanalyse** der Wohn- und Gewerbeflächen auf Grundlage des beiliegenden Leistungsbildes (Anlage 2) von geeigneten Büros / Instituten **Angebote einzuholen und diese dem Stadtrat zur Mittelbereitstellung und Beauftragung vorzulegen.** Zur Erlangung einer Förderung hierfür sind parallel die erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.
3. Das Baureferat wird beauftragt, ein **geeignetes Konzept für die Bürgerbeteiligung zu erarbeiten und ebenfalls zur Beschlussfassung vorzulegen.**

| | | |
|-----------|--------------------|----------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|-----------|--------------------|----------------------|



Sachverhalt:

Beschlusslage:

Nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 08.12.2022 wird die Vorlage hiermit dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Es wurden am 08.12.2022 folgende Beschlüsse gefasst (Vorlage 2022/126):

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

- 4. Der Stadtrat begrüßt die Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklung „Friedberg 2040“ zur Vorbereitung eines neuen Flächennutzungsplanes und beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Schritte weiter auszuarbeiten und sukzessive zur Beschlussfassung vorzulegen.**
- 5. Das Baureferat wird beauftragt, zur Umsetzung des **Schrittes 1 der Strategie** für die **Bestands- und Bedarfsanalyse** auf Grundlage des beiliegenden Leistungsbildes Anlage 2 von geeigneten Büros / Instituten **Angebote einzuholen und diese dem Stadtrat zur Mittelbereitstellung und Beauftragung vorzulegen.** Zur Erlangung einer Förderung hierfür sind parallel die erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.**
- 6. Das Baureferat wird beauftragt, ein geeignetes Konzept für die Bürgerbeteiligung zu erarbeiten und ebenfalls zur Beschlussfassung vorzulegen.**

I. Einleitung einer Strategischen Stadtentwicklungsplanung

1. Anlässe der heutigen Beschlussvorlage

- a) Vorgefundene Rahmenbedingungen: hohe Nachfrage nach Wohnen und Gewerbe, gestiegene Preise und vermehrter Siedlungsdruck aus der Metropolregion München bei hohem flächenmäßigen Wachstumspotential**

Friedberg ist aufgrund der Nähe zu Augsburg und München einem **starken Siedlungsdruck** ausgeliefert. Friedberg wächst und hat wegen seiner verkehrsgünstigen Lage ständig zunehmenden Zuzug v.a. aus der Metropolregion München zu verzeichnen.

So hat sich die **Anzahl der Einwohner von 2009 bis 2019** um etwa 3 %, die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Standort Friedberg um ca. 20 % erhöht. Aufgrund von fortschreitender Überalterung und dem Trend zu mehr Singlewohnen kam es in diesem Zeitraum zu einer **Zunahme der 1-Personen-Haushalte** um rund 7 % bei einer Abnahme der 3- und 4-Personen-Haushalte um jeweils etwa 10 %). Entsprechend nahm die



Anzahl der Haushalte im 10-Jahresverlauf insgesamt um etwa 6 % bzw. um 800 Haushalte zu. Währenddessen wurden ähnlich viele neue Wohneinheiten fertiggestellt.

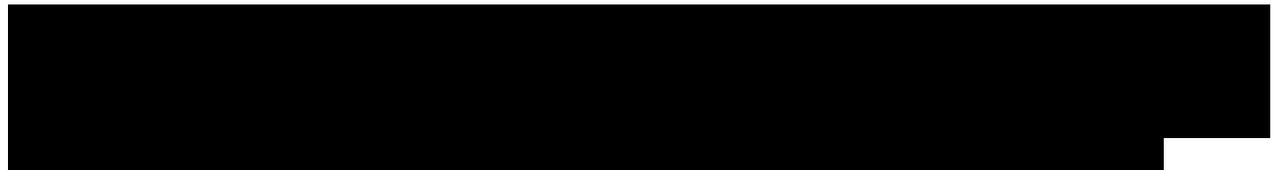
Die hohe Immobiliennachfrage, eine gute Konjunktur und niedrige Immobilienzinsen führten auch in Friedberg zu einem **rasanten Anstieg der Immobilienpreise** (von 2010 mit rund 1800 €/qm bis 2020 auf gut 4000 €/qm Wohnfläche).

Diese Trends sind nicht spezifisch für Friedberg, sondern in Bayern und Deutschland allgemein zu beobachten, wobei der Überhang an Zuzügen eher ein Phänomen im Süddeutschen Raum, insbesondere in der Metropolregion München ist. **Wohnraum wie auch Gewerbegrundstücke sind so gefragt, wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Die vergleichsweise geringen städtischen Flächen vermögen diesen Brand nicht mehr zu löschen:**

Dies zeigen die Anfragen beim Finanzreferat für Wohnbaugrundstücke im Einheimischen-Modell und Gewerbegrundstücke eindrücklich. So liegen der Stadtverwaltung momentan etwa 800 Vormerkungen zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke vor. Grundstücke aus bereits geplanten Gebieten sind vergeben. Wenige neue Vergaben sind möglich, wenn die Baugebiete Wulfertshausen - Unterzeller Straße, Stätzling Nord-Ost - Beilinger Straße, oder Rederzhäuser - Am Lindenkreuz zur Umsetzung anstehen.

Bei der Gewerbeflächennachfrage ist es ähnlich. Bei der letzten Ausschreibung zur Vergabe der übrigen fünf Gewerbegrundstücke in Derching gingen bei der Stadt 120 Bewerbungen ein.

Auch die **Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum** übersteigt das Angebot bei Weitem.



Das rund 81 km² große Stadtgebiet ist mehr als halb so groß wie das der Stadt Augsburg, hat jedoch mit rund 30.000 Einwohnern nur etwa ein Zehntel der Bevölkerung. Das vergleichsweise wenig besiedelte Friedberger Stadtgebiet hat also grundsätzlich das **flächenmäßige Potential für starkes Wachstum. Wie stark und mit welcher Qualität und Inhalt das Wachstum erfolgen soll, sollte jedoch nicht allein dem Zufall oder den Kräften des Marktes überlassen bleiben, sondern auch gesteuert von politischer Willensbildung und getragen von städtebaulich-strategischen Erwägungen erfolgen.**

b) Jüngste Diskussion über Stadterweiterung Friedberg Süd

Das **größte zusammenhängende Wachstumspotential für Wohnbauland** bietet der Stadtteil Friedberg-Süd. In den letzten Jahrzehnten wurden mehrere Anläufe genommen, jedoch ohne dass man zu einem politischen Konsens kam. Zuletzt wurde am 16.09.2021 auf Antrag der CSU-Fraktion im Stadtrat intensiv über das weitere Vorgehen bzgl. der Entwicklung von Friedberg Süd diskutiert (Vorlage 2021/054). Die Stadträtinnen und Stadträte waren sich einig,



dass Wohnraum in der Stadt dringend gebraucht wird und die Stadt aktiv werden muss. Es wurde aber auch kontrovers diskutiert, ob die Stadterweiterung Friedberg Süd hierzu der alleinige und richtige Ansatz ist.

Aus Sicht der Verwaltung hat gerade diese Debatte anschaulich gezeigt, dass eine allumspannende Strategie für die Entwicklung der Stadt vonnöten ist.

c) Überarbeitungsbedürftigkeit des Flächennutzungsplans

*„Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ (§ 5 Abs. 1 BauGB, sog. **Entwicklungsgebot**).*

Auch der längst für eine Überarbeitung anstehende Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 1989 bestätigt die Überfälligkeit einer ganzheitlichen Betrachtung der Stadtentwicklung.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan muss somit ein Plan sein, der die absehbare zukünftige städtebauliche Entwicklung darzustellen hat. Dabei wird **gemeinhin von einem Zeithorizont der nächsten 15 Jahre ausgegangen**. Aktuelle Flächennutzungspläne müssen dementsprechend für die Ausweisung neuer Bauflächen normalerweise nicht geändert werden, da sie diese Flächenentwicklungen bereits vorwegnehmen.

Seit Aufstellung im Jahr 1989 wurde der Flächennutzungsplan Friedberg etwa 50 Mal geändert, eben, weil die entsprechenden Flächenentwicklungen, die er eigentlich vorwegnehmen sollte, nicht dargestellt waren.

Aufgrund der mangelnden Zukunftsaussagen wird der Flächennutzungsplan als Grundlage für die Ausweisung neuer Baugebiete seitens der Fachbehörden leider nicht mehr akzeptiert. So mahnte die Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 17.11.2021 dringend eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans an, da der veraltete Flächennutzungsplan insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und bezüglich einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht mehr den Anforderungen entspricht. Anlass des Schreibens war eine Stellungnahme der Regierung zur Planung des Neubaugebiets „Am Lindenkreuz“ in Rederzhausen. Hier wurde auch seitens zahlreicher Bürger*innen bemängelt, dass der neue Siedlungsbereich nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sei. Für die sachgerechte Abwägung diesbezüglicher Stellungnahmen wird es somit zunehmend schwierig, eine plausible Rechtfertigung zu finden. Im Endeffekt wird perspektivisch die Neuausweisung von Bauflächen ohne neuen Flächennutzungsplan nur noch in Ausnahmefällen möglich sein.

2. Status Quo

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre wurde **vor allem bestimmt durch die Verfügbarkeit von Grundstücken und die Akzeptanz der Drittellösung bei**



Wohnbaugrundstücken, die für die Verfügbarkeit von Grundstücken im Einheimischenmodell sorgt.

Ein **übergeordneter oder strategischer Ansatz** wurde jedenfalls in den letzten Jahren aus Kapazitätsgründen nicht mehr verfolgt. Auch die Einbeziehung von Klimaschutzgesichtspunkten erfolgt nur punktuell, ebenso wie verkehrliche Gesichtspunkte. Nichts desto trotz wurden zur dringend nötigen Bedarfsdeckung vergleichsweise viele Verfahren parallel auf den Weg gebracht. Die aktuelle Liste der anstehenden Bauleitplanungen zeigt dies und die damit verbundene **Aus- bzw. Überlastung des Baureferats/ der Stadtplanung mit den operativen Aufgaben** anschaulich.

Für Verwaltung, Stadtrat und Bürger:innen erscheint es in der aktuellen Zeit gleichermaßen diskussionswürdig, welche **gemeinsamen Ziele** in der Stadtentwicklung verfolgt werden und wie diese auch tatsächlich zur Umsetzung gelangen sollen. Dabei ist das Thema Stadtentwicklung in vielfältiger Weise entscheidend für Ortsgestaltung und Umwelt. Sie bestimmt nachhaltig das Zusammenleben und die Rahmenbedingungen in der Gesellschaft und ist damit ein Teil der Daseinsvorsorge. Stadtentwicklung ist zugleich das umfassendste Thema, bei dem die Kommunalpolitik inhaltlich wirken und gestalten kann.

Einen Einstieg in einen kooperativen Ansatz bei diesem essentiellen Thema stellt die heutige Vorlage der Verwaltung dar. Ziel ist es, sich zu einer solchen Strategie politisch zu bekennen, ohne die Debatte dabei mit Einzelthemen zu überfrachten, die zu gegebener Zeit noch intensiv in den einzelnen Schritten debattiert werden dürfen und müssen.

Bereits in der **nicht öffentlichen Stadtratsklausur im Sommer 2022** stellte der Stadtbaumeister seine Überlegungen den Rätinnen und Räten ausführlich vor. Hieran anschließend konnten in einem moderierten Prozess Schwerpunkte entwickelt und Perspektiven/ Meinungen ausgetauscht werden.

Das Baureferat betont erneut, dass eine solche Strategieentwicklung und auch deren spätere Durchführung **mittelfristig mit der Notwendigkeit zusätzlicher Mitarbeiter verbunden sein wird, will man die Abarbeitung der operativen, Baurecht schaffenden Verfahren nicht signifikant gegenüber dem jetzigen Tempo bremsen.** Das Baureferat bittet weiter den Rat, insoweit zu gegebener Zeit auch entsprechende Prioritäten in der Verwendung von Haushaltsmitteln zu setzen. Aus seiner Sicht sind die derzeit knapperen Haushaltsmittel in diesem Bereich gut investiert, **bestimmt dieser Bereich doch darüber wie die Lebensqualität in der Stadt in der Zukunft aussehen wird und für welche Menschen und Gewerbeansiedlungen in Friedberg in der Zukunft überhaupt Zugang besteht und unter welchen Bedingungen dies erfolgen kann. Weiter entscheidet die Stadtentwicklung im weiteren Sinne darüber, in welchem Umfang Friedberg seine Identität über die nächsten Jahre und Jahrzehnte bewahren kann und gleichzeitig den Einflüssen und Verpflichtungen der Zeit in adäquater Weise nachzugeben vermag.**

Der erste Schritt der Strategie, die verwaltungsseitige Betreuung zur Erstellung eine Bedarfsanalyse durch ein Institut, kann dabei jedenfalls noch mit dem vorhandenen Personal bewältigt werden und ist aus Sicht des Baureferats als solcher auch nötig, um einen Einstieg in das dringend zur Bearbeitung anstehende Thema überhaupt zu ermöglichen.



3. Vorgehen des Baureferats bei der Entwicklung der Strategie, wichtigste Erkenntnisse aus den Vorarbeiten

Das Baureferat hat sich aus den vorstehend genannten Gründen seit der Debatte um Friedberg Süd so intensiv wie es die Kapazitäten zuließen mit dem Thema Strategische Stadtentwicklung beschäftigt und mit dem 1. Bürgermeister abgestimmt. Aus **Recherchearbeiten (Arbeit von Fachgremien, Fachbeiträge, Ansätze unterschiedlicher politischer Gruppierungen, Fortbildungen) und im Austausch mit anderen Kommunen** hat es unter Einbeziehung der Erkenntnisse anderer Kommunen, sowie der Besonderheiten der Friedberger Ausgangslage einen ersten Vorschlag eines schrittweisen Vorgehens entwickelt, der im Gremium diskutiert werden soll (Anlage 1). Die Detailüberlegungen gehen weit über den Inhalt der Vorlage hinaus, sollen aber die heutige Debatte nicht unnötig überfrachten.

Dem Feedback aus all diesen Gesprächen und Prozessen ist gemein, **dass es keine Lösung sein kann, das gesamte Stadtgebiet mit Einfamilienhaussiedlungen zu bebauen, sondern dass neben der Ausweisung mindestens teilweise stark verdichteter neuer Baugebiete in gut erreichbarer Lage die Möglichkeiten der Nachverdichtung gezielt genutzt werden müssen.**

Um die Nachverdichtung verträglich zu gestalten muss es zu einer weiteren Qualifizierung in den Siedlungsgebieten kommen, etwa durch **Ausbau der Verkehrsinfrastruktur** aber auch hinsichtlich der **Ortskernentwicklung** und dem **Ausbau von übrigen Versorgungsstrukturen (z.B. Einkauf, Kita, Naherholung)**. Das Thema berührt folglich sämtliche Referate der Stadtverwaltung.

Außerdem muss mit einer effizienten verwaltungsseitigen Organisationsstruktur dafür gesorgt werden, **dass größere Grundstücke, die brachgefallen sind oder nur wenig genutzt werden, durch gezielte Ansprache und Betreuung der Eigentümer rasch wieder einer intensiven Nutzung zugeführt werden.**

4. Inhalt der Strategie zur Stadtentwicklungsplanung

a) Grundsätzliches

Der Slogan „Friedberg 2040“ wurde anfangs verwendet, um für den **Prozess zur Strategieentwicklung, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und die bauliche Umsetzung** einen realistischen Zeitraum (2040) zu nennen. Derartige Zeiträume sind in der perspektivischen Stadtplanung üblich. Da der Slogan aber mehr Fragen aufwarf, als Klarheit brachte, wird er hier nicht weiter verwendet.

Ziel der vorgeschlagenen strategischen Stadtentwicklungsplanung soll es aber sein, eine räumliche Konzeption zur Siedlungsflächenentwicklung des gesamten Stadtgebiets zu entwickeln. Diese räumliche Planungskonzeption soll Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt sein. Der Flächennutzungsplan hat, so gesetzlich vorgeschrieben, die absehbare Entwicklung der Stadt mit Blick auf die nächsten 15 Jahre



darzustellen. Somit zielt die angestrebte planerische Konzeption zur Stadtentwicklung auf eine planerische und bauliche Umsetzung etwa bis ins Jahr 2040.

Die heute zum Beschluss vorgeschlagene Strategie stellt das Thema **Siedlungsentwicklung im engeren Sinne in den Vordergrund** der Strategischen Überlegungen. **Flankierend** soll und muss dabei die **Anpassung der Verkehrsinfrastruktur** mit betrachtet werden. Neben Fragen der zu schaffenden Kapazitäten für Wohnen und Gewerbe müssen auch **soziale und wirtschaftliche Aspekte mitbetrachtet** werden.

Der Themenkomplex Umwelt-, Natur- und Klimaschutz muss vor dem Hintergrund der Klimakrise ebenfalls dringend bauleitplanerisch bearbeitet werden. Da die Entwicklungsstrategie in ihren einzelnen Bausteinen einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die aktuelle Klimakrise einen solchen Aufschub im Hinblick auf die Klimaziele und die Verschärfungen durch die Ukraine-Krise nicht mehr duldet, arbeitet das Baureferat eine **eigene Vorlage hierzu** aktuell aus. Voraussichtlich im **Frühjahr 2023** soll eine Beschlussvorlage behandelt werden, in der auf die Ausgangslage und die möglichen Handlungsfelder intensiv eingegangen wird und das Gremium Gelegenheit erhält, sich zur Notwendigkeit einer städtebaulichen Strategie zum Klima-, Natur- und Umweltschutzes politisch zu bekennen.

b) Konzeptionelles Vorgehen

In der politischen Diskussion über Stadtentwicklung werden zu Recht einzelne Problemfelder angesprochen (z.B. bezahlbarer Wohnraum oder Betreuungsplätze, Nachhaltigkeitsaspekte), die jedoch nicht gleichzeitig und nicht ohne Grundlage sinnvoll diskutiert werden sollten. So hat die Debatte um Friedberg Süd zum Beispiel gezeigt, dass eine Diskussion über den Wohnraumbedarf nicht besprochen werden kann, wenn der Bedarf und die Alternativen der Bedarfsdeckung zuvor nicht ausreichend fachlich belastbar analysiert wurden.

In Anlage 1 wird ein Vorschlag eines schrittweisen Vorgehens veranschaulicht. Das Schema zeigt auch in welchem Schritt die jeweiligen Themen besprochen und diskutiert werden sollten. Mit der heutigen Vorlage möchte die Stadtverwaltung nun erstmals ein konzeptionelles Vorgehen für die strategische Stadtentwicklung der nächsten Jahre vorschlagen:

1. Bestands- und Bedarfsanalyse (Status Quo + Szenarien)
2. Politische Entscheidung, inwieweit der ermittelte Bedarf gedeckt werden soll
3. Untersuchung der Potentiale zur Bedarfsdeckung durch Nachverdichtung (vorrangig) und Neuausweisung (nachrangig) -
4. Diskussion möglicher Rechts- und Finanzierungs-Instrumente (= Sicherung der Potentiale)
5. Beschluss konkreter Entwicklungsmaßnahmen
6. Planung der konkreten Projekte zur Bedarfsdeckung (planerisch / rechtlich / wirtschaftlich)
7. Umsetzung und Vermarktung der Projekte

Die vorgestellten Entwicklungsschritte werden im Folgenden näher erläutert:



→ Schritt 1 – Bestands- und Bedarfsanalyse (Status Quo + Szenarien)

Die Kenntnis über den Status Quo, also den **momentanen und den künftigen Bedarf an Wohnungen, Arbeitsstätten und weiteren Gewerbeflächen** ist notwendige Grundlage jeder Stadtentwicklungsplanung. Künftige Bedarfe müssen in Szenarien ermittelt werden. Der Umfang der Wohnbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger, die Flächenbedarfe der Betriebe sowie der Bedarf an Infrastruktur und für die Daseinsvorsorge müssen geklärt und beziffert werden.

Am größten und somit am wesentlichsten sind die Flächenbedarfe des Wohnens und des Gewerbes. Hierzu ist eine spezifische Untersuchung vonnöten, auf deren Inhalte später noch näher eingegangen wird. Diese Untersuchung soll auch Klarheit schaffen, **ob, wo, wie viele und welche Art von Wohnungen und Gewerbeflächen notwendig sind.**

→ Schritt 2 – politische Diskussion und Entscheidung über Entwicklungsziele

Auf Grundlage der Angaben zum Status Quo und zu den möglichen Entwicklungsszenarien wird es eine politische Diskussion zu der Frage geben, ob Friedberg eine Stadtentwicklung des Wachstums, der Schrumpfung oder eines Fortbestehens der gegenwärtigen Entwicklung anstreben sollte. **Es geht an dieser Stelle letztlich um die Frage, wie viel Wachstum Friedberg braucht und wieviel die Stadt letztlich auch verkraften kann, ohne seine Identität zu verlieren.**

Dabei muss es auch darum gehen, wie sehr die Stadt für die Schaffung von Baurecht und der damit verbundenen Werterhöhung des Baulandes **preisregulierende, soziale und umweltbezogene Mitbestimmungsrechte** erlangen will.

Im **Gewerbebereich** wird es darum gehen, ob eine besondere Ausrichtung der Unternehmensansiedlung (z.B. Clusterbildung) erfolgen soll. Mit Blick auf die flächenbezogenen Entwicklungsdebatten sollte aber auch grundsätzlich diskutiert werden, welche **soziale und ökologische Ausrichtung** die Stadtentwicklung nehmen soll und ob das bestehende **Baulandmodell** um weitere Komponenten insbesondere zum kostengünstigen (Miet-) Wohnungsbau weiterentwickelt werden soll.

→ Schritt 3 - Untersuchung der Potentiale zur Bedarfsdeckung

Wie auch in der Diskussion zu Friedberg Süd herauskam, bestehen verschiedene Möglichkeiten der Bedarfsdeckung. Voraussetzung ist, dass Klarheit über den notwendigen bzw. anzustrebenden Bedarf besteht und die politische Diskussion über Wachstum, Schrumpfung oder Fortbestehen geführt wurde.

In diesem Untersuchungsschritt muss das Stadtgebiet **zunächst** systematisch auf **Potentiale zur Nachverdichtung** untersucht werden. Erst die systematische Untersuchung auf Potentiale zur Nachverdichtung wird **Klarheit** schaffen, **ob und in welchem Umfang zusätzlich neue Baulandausweisung an den Siedlungsändern, insbesondere in Friedberg Süd erforderlich ist.**



Um zeitlich effektiv vorzugehen, sollte bereits parallel zur Untersuchung des Stadtgebiets auf Potentiale zur Nachverdichtung auch eine systematische Untersuchung auf Potentialflächen zur Ausweisung neuer Baugebiete erfolgen.

Wenn dann auch Klarheit über die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und zur Flächenneuausweisung besteht, **entscheidet der Stadtrat, welche konkreten Projekte zur Nachverdichtung und / oder zur Ausweisung neuer Baugebiete angegangen werden sollen.**

→ Schritt 4 - Diskussion notwendiger Rechts- und Finanzierungsinstrumente

Sowohl für die Ausweisung neuer Bauflächen als auch für die Nachverdichtung im Bestand ist vielfach ein Ausbau der Infrastruktur und der Erschließung erforderlich. Ausgehend von den angestrebten Projekten wird zu klären sein, **welche Kosten diesbezüglich anfallen und inwieweit diese Kosten möglichst auf die Nutznießer übertragen werden können und sollen.**

Bereits vor der Planung konkreter Projekte wird es auch notwendig sein, **Rechtsinstrumente zu nutzen, um den notwendigen Grunderwerb zu tätigen**, insbesondere für die Erschließung.

Weiterhin müssen vorbereitende und flankierende Instrumente wie z.B. das **Vorkaufsrecht, planungsrechtliche Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau, städtebauliche Verträge, die mögliche Einbindung von Entwicklungsträgern, der eventuelle Einsatz des Erbbaurechts**, usw. diskutiert werden. **Es gilt an dieser Stelle also letztlich Bedingungen und Handlungsinstrumente für die konkreten Projekte auf den Weg zu bringen.**

Da die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird als notwendige rechtliche und planerische Grundlage die Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein. Bekanntermaßen ist der bestehende Flächennutzungsplan aufgrund seiner Erstellung im Jahr 1989 leider nicht mehr zukunftsfähig.

Die Analysen und Zielvorgaben der Schritte 1 bis 3 sind für die Flächennutzungsplanneuaufstellung eine unverzichtbare Grundlage.

→ Schritt 5 – Beschluss konkreter Entwicklungsmaßnahmen

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Untersuchungen der Flächenpotentiale (Schritt 3) und der möglichen anzuwendenden Rechts- und Finanzierungsinstrumente (Schritt 4) werden in Schritt 5 die konkreten Maßnahmen zur Stadtentwicklung beschlossen.

Hierbei geht es insbesondere um **Beschlüsse zur Entwicklung konkreter Flächen sowie den dafür notwendigen konkreten Einsatz von Entwicklungsinstrumenten** wie z.B. den Flächenankauf oder die vertraglichen Vereinbarungen zur Kooperation mit Flächeneigentümern und Investoren.

Weiterhin muss es insbesondere für die Nachverdichtung **Beschlüsse zum Erlass, zur Änderung oder zur Aufhebung von Bebauungsplänen** geben.



Da sich die angestrebten Maßnahmen der Stadtentwicklung auch auf ihr Umfeld auswirken (z.B. durch mehr Verkehrsaufkommen) **müssen auch flankierende Maßnahmen zur Anpassung der bestehenden Infrastruktur, zum Ausbau von Straßen sowie zum qualifizierten Ausbau der Ortszentren beschlossen werden.**

→ **Schritt 6 - Planung der konkreten Projekte zur Bedarfsdeckung**
(planerisch / rechtlich / wirtschaftlich)

In diesem Entwicklungsschritt stecken die Planungen der konkreten Projekte, dies sind insbesondere:

- Durchführung diverser konkreter Bauleitplanverfahren zur Erhöhung / Liberalisierung des Baurechts, ggf. auch zur Aufhebung von Bebauungsplänen (flankierend dazu Abschluss städtebaulicher Verträge insbesondere zur sozialen und umweltbezogenen Qualitätssicherung)
- Planung und Entwicklung konkreter Bauvorhaben im Siedlungsbestand (v.a. Nachverdichtung durch die Grundstückseigentümer), ggf. flankiert durch den städtischen Ausbau der bestehenden Infrastruktur / Erschließung
- Erschließungsplanung und Aufstellung von Bebauungsplänen am Siedlungsrand (je nach Bedarf wie z.B. Friedberg Süd, aber auch kleinere Gebiete)

Hierbei handelt es sich um eine **Vielzahl von städtischen sowie privaten Planungsprojekten**, die sich über viele Jahre im Anschluss an die ersten Strategiestritte vollziehen werden und dann auch konkret die Stadt prägen. Auf den dann ggf. notwendigen zusätzlichen Personalbedarf in der Stadtverwaltung im Ganzen wurde bereits verwiesen. Jede Bauleitplanung bindet Kapazitäten in der Stadtplanung, bei der Liegenschaftsverwaltung, beim Tiefbau, bei der Verwaltung von Betreuungsplätzen etc..

→ **Schritt 7 - Umsetzung und Vermarktung der Projekte**

In diesem Schritt der Entwicklung geht es abschließend um die **konkrete bauliche Umsetzung**, also den **Bau von Straßen, Grünflächen und Häusern durch die die Stadt und die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Strategie wird sichtbar.**

In Abhängigkeit von den installierten Finanzierungs- und Rechtsinstrumenten erfolgt die **Vermarktung** der entstehenden Wohneinheiten und der Gewerbeflächen durch die Stadt und gegebenenfalls durch die privaten Grundstückseigentümer nach mehr oder weniger gemeinwohlorientierten Vorgaben. Damit es hier zu einer sozialgerechten Vermarktung bzw. sozialgerechten Belegung der Wohnungen kommen kann, sind die unter Schritt 4 „Rechts- und Finanzierungsinstrumente“ beschriebenen Regelungen und Planungsvorgaben rechtzeitig zu beschließen und rechtlich in der Planung und in Verträgen zu verankern.



c) Zeitlicher Ablauf der Strategie und Umsetzung

Ziel der strategischen Planung ist es, ein anzustrebendes Bild der Stadt- und Siedlungsentwicklung etwa für das Jahr 2040 zu erlangen und den Flächennutzungsplan gemäß dieser Zielvorstellung zu entwickeln.

Die aufgezeigten Schritte 1 bis 5 der Strategie (Analyse bis Beschluss konkreter Entwicklungsmaßnahmen) werden vermutlich 2 bis 3 Jahre in Anspruch nehmen, so dass dann auf deren Grundlage wiederum in 2 bis 3 Jahren der Flächennutzungsplan abschließend entwickelt werden kann. Aufgrund der langen Planungszeiträume müssen die städtebauliche Strategieentwicklung und die Flächennutzungsplanneuaufstellung zeitlich und inhaltlich so weit wie möglich ineinander verschränkt werden.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan werden dann auch die Voraussetzungen für neue Baulandausweisungen gegeben sein, so dass vermutlich zum Ende der 2020er Jahre erste Bebauungspläne aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

d) Personalbedarf

In Anbetracht der Aufgaben wäre es bereits heute sinnvoll, für die Steuerung und Begleitung der Entwicklungsplanungen und der diesbezüglichen Untersuchungen geeignete Mitarbeiter/innen einzustellen. Das dargestellte Vorgehen und die daraus erwachsenden Planungsschritte sind jedoch von den weiteren Entscheidungen abhängig, so dass heute noch nicht abschließend gesagt werden kann, welcher Personalbedarf am Ende wo benötigt wird.

Zunächst sollen daher die Untersuchungen im ersten Analyseschritt zum Bauflächenbedarf noch mit bestehendem Personal betreut werden. Danach wird mit dem Stadtrat zu diskutieren sein, in welchen Maßen und in welchen Zeiträumen städtisches Wachstum anzustreben ist. **Die Bauleitplanverfahren werden während dieser Zeit in unverändertem Maße vorangetrieben.** Aus der Diskussion im Rat wird sich dann wiederum ergeben, in welchem Umfang Untersuchungen und Planungen erforderlich sind, die ggf. nur mit entsprechend neu einzustellendem Personal gesteuert und begleitet werden sollen. Hierbei ist selbstverständlich der Grundsatz der sparsamen Haushaltsführung anzulegen. Nichts desto trotz **wird allein die Betreuung der FNP-Änderung gemeinsam mit einem externen Büro ohne zusätzliches Personal nicht zu leisten sein – es sei denn man zieht Personalbedarf von den laufenden Bauleitplanverfahren ab, welche sich dadurch deutlich verlangsamen werden.**

II. Beauftragung der Verwaltung zur Angebotseinholung für den ersten Untersuchungsschritt: Bestands- und Bedarfsanalyse Wohnen + Gewerbe

Um für die dargelegte Entwicklungsstrategie den ersten Schritt zu gehen und eine Wachstumsdebatte im Rat damit überhaupt zu ermöglichen, müssen zunächst die Status-Quo-Analyse und in Szenarien die Ermittlung die eventuellen Bedarfe an Wohn- und Gewerbeflächen durch ein entsprechend spezialisiertes Büro/ Institut beauftragt werden.



Im Folgenden wird noch einmal näher auf die Notwendigkeit und die spezifischen Anforderungen solch einer Untersuchung eingegangen:

1. Planungsrechtliche Anforderungen, FNP

Die Kenntnis über den momentanen Bestand und über den aus Szenarien abgeleiteten Bedarf an Wohnungen und Arbeitsstätten ist notwendige Grundlage jeder Stadtentwicklungsplanung und fließt als Grundlage auch in den dringend zu überarbeitenden Flächennutzungsplan (FNP) ein.

Aus dem Flächennutzungsplan sind dann die jeweiligen konkreten Bebauungspläne zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dementsprechend ist im BauGB das Erfordernis einer bedarfsgerechten Planung festgeschrieben: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und s o w e i t es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (...)“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). In der Regel wird der Bedarf konkret vor und mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans geklärt. Flächennutzungspläne haben im allgemeinen einen zeitlichen Zielhorizont von 15 Jahren.

2. Differenzierte Bedarfsermittlung

a) Wohnraumbedarf

Aus Sicht der Stadtverwaltung muss der Wohnraumbedarf differenziert untersucht werden, um bedarfsgerecht auch auf die **Anforderungen der verschiedenen Wohnsegmente** eingehen zu können. Eine Differenzierung sollte zumindest anhand folgender Aspekte erfolgen: Ortslage, Wohnungsgröße, Eigentum oder Miete, Preis, ÖPNV-Anbindung, Eignung für Wohnen im Alter.

Für die **künftige Ausrichtung des geförderten Wohnungsbaus**, insbesondere des stadteigenen, und angesichts des neu geschaffenen Instruments des sektoralen Bebauungsplans zur sozialen Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d Nr. 2 und 3 BauGB) sollte außerdem der **spezifische Bedarf der niedrigsten Einkommensgruppen besonders untersucht werden**.

b) Gewerbeflächenbedarf

Um den Gewerbeflächenbedarf näher zu spezifizieren sollte hier zunächst eine **Bestandsanalyse nach Standorten, Branchen und Flächengrößen** vorgenommen werden.

Für die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe sollten **branchenbezogen und flächenbezogen die spezifischen Trends dargelegt werden und darauf aufbauend der Gewerbeflächenbedarf für Friedberg insgesamt ermittelt werden**.



c) Leistungsbild Bestands- und Bedarfsanalyse (Status Quo + Szenarien)

Der nicht-öffentlichen Anlage 2 ist das von der Verwaltung entworfene Leistungsbild für die Bestands- und Bedarfsanalyse (Status Quo + Szenarien) zu entnehmen.

3. Weiteres Vorgehen: Angebotseinholung, Ausblick

Die Vorlage wurde am 8.12.2022 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beraten (Vorlage 2022/126), um dann ihrer Bedeutung wegen heute im Stadtrat beschlussmäßig nachvollzogen zu werden. Die heutige Zustimmung vorausgesetzt, wird das Baureferat anschließend auf Grundlage des Leistungsbildes zur Bestands- und Bedarfsanalyse Angebote einholen und zur Mittelbereitstellung und Beauftragung vorlegen.

Nach der Angebotseinholung und Beauftragung soll die **Bestands- und Bedarfsanalyse ab Frühjahr 2023 erarbeitet und etwa ab Herbst 2023 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorberaten werden.**

Die **Erkenntnisse der Bestands- und Bedarfsanalyse sind auch für die Innenentwicklung und in Bezug auf die städtebauliche Erneuerung und die Stadtsanierung von Bedeutung (u.a. ISEK, VU Innenstadt).** Daher wird eine **Bezuschussung durch die Städtebauförderung angestrebt, welche bereits in Aussicht gestellt wurde.** Die dafür erforderlichen Schritte werden in die Wege geleitet.

III. Bürgerbeteiligung

Wegen ihrer Bedeutung ist es aus Sicht der Verwaltung **unabdingbar, die Bürger:innen sowohl am Prozess der Stadtentwicklungsstrategie als auch innerhalb der jeweiligen konkreten Schritte zu beteiligen.**

Diese Beteiligung kann aus Sicht der Verwaltung jedoch nur gelingen, wenn es sich

- um eine Beteiligung zu konkreten einzelnen Fragestellungen handelt,
- die Bürger:innen fachlich vorher auch entsprechend informiert wurden oder wenn sie Antworten auch ohne fachlichen Input geben können und
- erarbeitete Ergebnisse rückgekoppelt werden mit der Haltung der Bürger:innen.

Beispiel:

Nicht: „Was macht für Sie eine gelungene Bebauung aus?“

Besser: „Wie viele Geschosse halten Sie für gebietsverträglich in Ihrem Stadtteil X?“

Hierbei ist auch eine Beteiligung durch bisher ungenutzt gebliebene Möglichkeiten, wie zum Beispiel soziale Medien, eine Chance. Auch eine Fragebogenverteilung an Haushalte über den Stadtboten erscheint denkbar.

Auch eine Beteiligung der örtlichen Akteure der Wohnungswirtschaft wird angestrebt, um die Strategie auch über die Stadtverwaltung hinaus breit zu verankern und externen Sachverstand einfließen zu lassen.



Da sich die Schritte inhaltlich massiv unterscheiden und unterschiedliche Vorkenntnisse erfordern, werden **konkrete Beteiligungsvorschläge** mit den jeweiligen Schritten dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weiterhin soll auch die Idee aus dem Planungsausschuss vom 08.12.2022 aufgegriffen und das **Thema Stadtentwicklung künftig soweit es der Sitzungsablauf zulässt in Schwerpunktsitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses** behandelt werden.

Anlagen:

1. Schema: Schritte der Strategischen Stadtentwicklung
2. Leistungsbild Bestands- und Bedarfsanalyse - Wohnen und Gewerbe (nichtöffentlich)