

## Protokollauszug

aus der

### 5. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 26.11.2019

---

öffentlich

**Top 4.4 Anwendung des § 31 (2) des Baugesetzbuches zur Ermöglichung des zeitnahen Trafohauses-Umbaus in der Waldsiedlung Groß Glienicke  
19/SVV/1032  
vertagt**

Frau Malik (Ortsbeirat Groß Glienicke) bringt den Antrag ein und bittet dem Investor die Chance zu geben, die Umsetzung seines Vorhabens zu verwirklichen. Das Haus ist vorhanden und zwischenzeitlich entkernt. Der Umbau des Trafohauses mit einem kleinen Nahversorger und Cafe in Verbindung mit einem neuen Spielplatz könne zu einem Treffpunkt im Ort werden.

Herr Heuer erinnert an den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 19/SVV/0324 von April 2019 und der Aufforderung das Bebauungsplanverfahren Nr. 11 A in die Priorität 1 aufzunehmen. Er bittet näher darauf einzugehen.

Frau Holtkamp (Verbindliche Bauleitplanung) erläutert, dass zu dem, was der Antrag des Ortsbeirates beabsichtigt, bereits in der Mitteilungsvorlage 19/SVV/0877 umfassend informiert und als nicht machbar dargestellt worden ist. Mangels der zeitlichen Vorstellung des Vorhabenträgers zur Erlangung von Baurecht im Frühjahr 2020 ist eine Umsetzung nicht möglich, so dass eine vertragliche Unterzeichnung nicht erfolgt ist. Die Änderung des Planverfahrens orientiert sich weniger am Trafohaus, sondern vielmehr auf die äußere Erschließung. Eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist planungsrechtlich aufgrund fehlender Voraussetzungen (wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden) nicht möglich. Das Vorhaben widerspricht mehreren Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 11 A. Die in Anspruch genommenen Flächen sind hier als WA-Fläche ohne Baufeld (Bauland „Planstraße S1“), Gemeinbedarfsfläche ohne Baufeld und als Waldfläche festgesetzt.

Herr Jäkel bittet zu überlegen, ob ein Änderungsvorschlag zum weiteren Erhalt des Gebäudes im Gespräch mit dem Eigentümer perspektivisch zu einer Lösung führen könnte und bittet Frau Malik die Informationen aus der heutigen Sitzung mit in den Ortsbeirat zu nehmen, so dass nach Rückmeldung aus dem Ortsbeirat der Antrag in der Januar-Sitzung erneut im Ausschuss aufgerufen werden kann.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) verweist nochmals deutlich auf das mit der Mitteilungsvorlage vorgelegte Prüfergebnis. Bei der im Beschluss 19/SVV/0324 getroffenen Festlegung zur Einstufung dieses Planverfahrens in Priorität 1 konnte in den Verhandlungen (Stand Juli 2019) verwaltungsseitig folgende zeitliche Perspektive für das Änderungsverfahren aufgezeigt werden:

- Einbringung der Beschlussvorlage für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans: November 2019, mögliche Beschlussfassung im Dezember 2019

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB: 1. Quartal 2020
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 2. Quartal 2020
- Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss: 4. Quartal 2020
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 1. Quartal 2021
- Entscheidung über mögliche Planreife bzw. bestehenden Abwägungs- oder Planänderungsbedarf: anschließend
- möglicher Satzungsbeschluss: ab 3. Quartal 2021.

Herr Goetzmann bittet zu beachten, dass die vom Gesetzgeber vorgegebenen Verfahrensschritte einzuhalten sind und das vom Investor erbetene Bebauungsplanverfahren nicht unter zwei Jahren abzuwickeln ist.

Herr Jäkel regt den Beschluss zur Änderung des Planungszieles über eine vorgezogene Planreife an.

Herr Goetzmann verweist auch hier auf die Regelungen des Gesetzgebers, welcher in § 33 BauGB vorsieht, wann und unter welchen Bedingungen die Anwendung möglich ist. Der Regelfall ist, dass die öffentliche Auslegung stattgefunden hat und keine Einwendungen zu diesen Änderungen vorgetragen worden sind. Ergänzend informiert Herr Goetzmann, dass auch die Anwendung des § 13 a BauGB nicht als gegeben eingeschätzt wird.

Herr Jäkel spricht sich nochmals für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens aus.

Frau Holtkamp verweist hier nochmals auf die Ausführungen in der Mitteilungsvorlage Position 5 mit einem Satzungsbeschluss im 3. Quartal 2021. Selbst bei einer vorgezogenen Planreife wäre erst zum 1. Quartal 2021 möglich.

Frau Malik wird gebeten die Informationen zur nochmaligen Beratung mit in den Ortsbeirat zu nehmen.

Der Antrag wird im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 21.01.2020 erneut aufgerufen.