



**Betreff:**

öffentlich

**Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: Aktualisierung der Prioritätenfestlegung**

Erstellungsdatum 08.02.2006

Eingang 902: \_\_\_\_\_

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.03.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
07.03.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/059/2) getroffenen Festlegungen und nachfolgender Beschlüsse zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung wird für die Jahre 2006 bis 2007 die in der Anlage 1 dargestellte Kurzübersicht über die Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung beschlossen.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Begründung:**

### **Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Begründung (4 S.)
- Kurzübersicht über die Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung (Anlage 1, 2 S.).

### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat seit ihrer erstmaligen Beschlussfassung über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung am 7. März 2001 (DS 01/059/2) kontinuierlich über die Festlegung von Prioritäten für die Bearbeitung der im Bereich Verbindliche Bauleitplanung anstehenden Bebauungsplanverfahren entschieden und auf diese Weise eine zügige Fertigstellung zahlreicher im Aufstellungsprozess befindlicher Bebauungspläne befördert.

Nach Beschlussfassungen am 3. Juli 2002 (DS 02/SVV/0432), am 31. März 2004 (DS 03/SVV/0897), diversen Beschlüssen zur Prioritätenfestlegung von einzelnen Bebauungsplanverfahren durch die Stadtverordnetenversammlung und verschiedenen Sachstandsdarstellungen zum Stand der Umsetzung der Prioritätenfestlegung im Fachausschuss ist nunmehr erkennbar, dass ein großer Teil der als vordringlich und daher mit hoher Priorität festgelegter Bebauungsplanverfahren voraussichtlich in Kürze zum Abschluss gebracht werden kann. Der Stadtverordnetenversammlung wird daher mit dieser Beschlussvorlage ein Vorschlag zur Aktualisierung der Prioritätenfestlegung für die Jahre 2006 bis 2007 unterbreitet.

### **Kurzer statistischer Rückblick und Status Quo**

Während zum Zeitpunkt der erstmaligen Beschlussfassung über die Bearbeitungsprioritäten der Verbindlichen Bauleitplanung etwa 80 Planverfahren offen waren, die von 4,5 Planstellen zu bearbeiten waren, ist gegenwärtig ein Status erreicht, nach dem – bedingt durch die mit der Eingemeindung von 2003 erfolgten Verdopplung der im Bereich Verbindliche Bauleitplanung zu bearbeitenden Bebauungspläne von seinerzeit ca. 70 auf etwa 140 Planungen und dem damit einhergehenden Personalzuwachs um eine Planstelle – aktuell ca. 130 Bebauungsplanungen zur Bearbeitung im Bereich Verbindliche Bauleitplanung mit 5,5 Planstellen anstehen.

### **Flankierende Maßnahmen zur Verbesserung der Bearbeitungskapazitäten**

Das damit unverändert noch bestehende Missverhältnis, welches sich im Mittel über die letzten Jahre in einem Anteil von ungefähr 20 % der im aktuellen Bearbeitungsgang befindlichen an der Gesamtzahl der offenen Planverfahren widerspiegelt, ist auch in jüngster Zeit Anlass für verschiedene Aktivitäten von Politik und Verwaltung zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Bearbeitungskapazitäten in der Verbindlichen Bauleitplanung gewesen.

Ausgelöst durch Anregungen im Fachausschuss über die Möglichkeiten einer drittmittelfinanzierten Übernahme von Personalkosten in der Verbindlichen Bauleitplanung, ist Anfang Mai 2005 eine fachbereichsübergreifende Projektgruppe zur Erhöhung der Kapazitäten zur Erstellung von Bebauungsplänen gebildet worden, in der verschiedene Modelle der investorentseitigen Finanzierung der Verwaltungsleistungen bei Bebauungsplanverfahren untersucht werden.

Der Stadtverordnetenversammlung wurde auf Basis des Beschlusses vom 06. April 2005 eine Mitteilungsvorlage mit dem Bericht über einen ersten Arbeitsstand der Projektgruppe vorgelegt, die im Fachausschuss am 11. Oktober 2005 behandelt wurde (Mitteilungsvorlage „Erhöhung der Kapazität zur Erstellung von Bebauungsplänen“, DS 05/SVV/0756). Der Schlussbericht dieser Projektgruppe wird voraussichtlich innerhalb der nächsten Monate zu erwarten sein.

Parallel dazu sind verwaltungsseitig verschiedene Verbesserungen in der technischen Ausstattung und in der organisatorischen Abwicklung von Planungsprozessen angeschoben worden, wie etwa die schrittweise Einführung von Planungssoftware für die eigenständige interne Bearbeitung von Bebauungsplänen oder die stärkere verwaltungsorganisatorische Verzahnung mit dem

Aufgabenbereich Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung, die allein aufgrund der fortan grundsätzlich für jedes Bebauungsverfahren durchzuführenden Umweltprüfung erforderlich ist.

### **Gegenstand der Beschlussvorlage**

Für die hier vorgeschlagene Aktualisierung der Prioritätenfestlegung sind die noch offenen Bebauungsplanverfahren einer kritischen Wertung unterzogen worden. Bebauungspläne, zu denen durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bereits Prioritätenfestlegungen erfolgt sind, sind mit der entsprechenden Einstufung aufgenommen worden. Eingeflossen sind auch diejenigen Verfahren, die aus Verwaltungssicht vordringlich sind, für die eine Beschlussvorlage jedoch aktuell nicht vorliegt. Im Vorfeld der Erarbeitung dieser Beschlussvorlage wurden auch die Ortsbeiräte um konkrete Vorschläge zu den aus ihrer Sicht vorrangig zu bearbeitenden Bebauungsplanungen gebeten.

Begrifflichkeiten und Orientierungswerte, Festlegungen und Kriterien

Den bisherigen Beschlussfassungen zur Prioritätenfestlegung für die Verbindliche Bauleitplanung liegt folgende Einstufung, die bereits Gegenstand der erstmaligen Prioritätenfestlegung mit Beschluss vom 07.03.2001 war, zugrunde:

Mit **Priorität 1** werden die vordringlich zu bearbeitenden Planungsverfahren eingestuft. Ihr Umfang ist entsprechend des tatsächlich vorhandenen personellen und finanziellen Kapazitätsrahmens festzulegen.

Mit **Priorität 2** werden diejenigen Planverfahren eingestuft, die - bei Anerkennung der hohen Wichtigkeit und Dringlichkeit des jeweiligen Verfahrens - im aktuellen Bearbeitungsprozess nicht mehr untergebracht werden können, aber als "Nachrücker" bei Fertigstellung eines Planverfahrens aus der Prioritätenstufe 1 in den aktuellen Bearbeitungsgang überwechseln sollen.

Mit **Priorität 3** werden alle Planverfahren eingestuft, bei denen auch eine mittelfristige Übernahme in den aktuellen Bearbeitungsprozess nicht möglich ist.

Als Orientierungsrahmen gelten weiterhin eine verfügbare Personalkapazität von 5,5 Planstellen mit jeweils 4 bis 5 Planverfahren pro Planer, sodass für die Einstufung in Priorität 1 insgesamt 27 Bebauungspläne und in Priorität 2 etwa die Hälfte dieser Anzahl vorgeschlagen werden können.

Für die Aktualisierung der Prioritätenfestlegung soll von den bisher getroffenen Entscheidungen ausgegangen werden, so etwa:

- Bei Übernahme von Planverfahren aus der Prioritätenstufe 2 in den aktuellen Bearbeitungsgang ist die Auswahl des Verfahrens im Fachausschuss zu begründen.
- Bei der Einbringung neuer Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Bebauungsplänen (Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) künftig festzulegen und zu begründen ist, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll. Sollte für ein Bauleitplanverfahren die Priorität 1 festgelegt werden, muss entsprechend diesem Beschluss zugleich entschieden werden, welches andere Verfahren der Prioritätenstufe 1 künftig statt dessen in eine andere Prioritätenstufe einzusortieren ist und welche Konsequenzen daraus zu ziehen sind.
- Die Prioritätenfestlegung soll ein ausgewogenes Wechselverhältnis derjenigen Bauleitplanverfahren darstellen, die der Investitionsvorbereitung (der städtebaulichen Entwicklung) und diejenigen Planungsverfahren, die der städtebaulichen Steuerung gegen unerwünschte Fehlentwicklungen (der städtebaulichen Ordnung) dienen, widerspiegeln.

Der Prioritäteneinstufung sollen die bislang verwendeten Kriterien zugrundegelegt wurden, nämlich als positive Kriterien diejenigen, die für eine zügige Fortführung des jeweiligen Planverfahrens sprechen (wie Fristvorgaben durch eine öffentliche Förderung oder durch eine Veränderungssperre, ein großes öffentliches oder Eigentümerinteresse an der Planung, die Kostenübernahme durch den künftigen Investor für die Planung und für die Erschließung des Plangebietes oder die Verknüpfung mit einem Umlenungsverfahren) und als negative Kriterien diejenigen, die gegen eine zügige Fortführung des jeweiligen Planverfahrens sprechen (wie hohe Folgekosten aus der Umsetzung der Planung für die Stadt, Umsetzungshindernisse beim Eigentümer oder Investor, fehlende Personal- oder Finanzkapazität für die Planung oder begrenzt verfügbare interne Bearbeitungskapazität für das Planverfahren).

## Überblick über die Kerninhalte der vorgeschlagenen Prioritätenfestlegung

In der beigefügten Kurzübersicht sind Planverfahren, die in Kürze abgeschlossen werden können, mit grauer Farbe hinterlegt. Mit Fettdruck gekennzeichnet sind diejenigen Planungen, die neu in die jeweilige Prioritätenstufe aufgenommen werden sollen. Für alle übrigen Verfahren soll die bisherige Prioritätenfestlegung beibehalten werden.

### Priorität 1

Der weitaus überwiegende Teil der in Priorität 1 verankerten Planungen ist bereits in jüngster Zeit (2004/2005) durch Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in dieser Einstufung festgelegt worden; die Bedingungen für diese Einstufung sind nach dem aktuellen Stand der Planungen nicht verändert, sodass verwaltungsseitig die Beibehaltung der Prioritätenstufe vorgeschlagen wird.

Demgegenüber neu in die Bearbeitungspriorität 1 aufgenommen werden sollen die im folgenden dargestellten Verfahren, deren Abschluss unter einem ausgesprochen hohen terminlichen Druck steht.

So ist die vorgesehene 1. (förmliche) Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „**Am Neuen Garten**“ im **Teilbereich Leistikowstraße 1** allein aufgrund der unmittelbar bestehenden öffentlichen Förderung der anstehenden baulichen Veränderungen zu einer Gedenkstätte, die bereits im Fachausschuss breite Unterstützung gefunden hat, ausgesprochen dringlich.

Ebenfalls sehr zügig in Gang gesetzt werden soll ein Änderungsverfahren für eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 51-1 „**Am Silbergraben**“, mit dem eine möglichst zeitnahe Sicherung eines vor Ort ansässigen gewerblichen Betriebs und seiner Arbeitsplätze angestrebt wird.

Aktuelle Entwicklungsperspektiven zeichnen sich inzwischen auch für die Gesamtentwicklung des Areals der **Kaserne Krampnitz** ab, die angestrebte Konzeption ist aus gesamtstädtischer Sicht so interessant, dass die Verwaltung eine unmittelbare Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang für geboten hält, um diese Chance zu unterstützen.

Auch der Bebauungsplan Nr. 8c „**Seepromenade 10 –12**“, zu dem der Aufstellungsbeschluss noch unmittelbar vor der Eingemeindung von Groß Glienicke in die Stadt Potsdam gefasst worden ist, soll nun in die aktuelle Bearbeitung aufgenommen werden, um die seinerzeitigen gemeindlichen Verpflichtungen zum Ausgleich der Inanspruchnahme eines privaten Grundstücks umsetzen zu können und somit die weitere Verwertbarkeit des im Tausch abgegebenen Grundstücks entsprechend der damaligen Zusagen zu sichern. Aus Sicht der Verwaltung ist zur Vermeidung rechtlicher Auseinandersetzungen diesem Verfahren der Vorrang einzuräumen gegenüber dem Bebauungsplan GG 21 „Potsdamer Chaussee“(s.u.) – dies entgegen dem Votum des Ortsbeirates Groß Glienicke.

Für das Areal **Hauptstraße/Haseleck** im Ortsteil Marquardt soll mit einem aufzustellenden Bebauungsplan, der in Einklang mit dem Flächennutzungsplan und dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum steht, eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Wohnbestandes erreicht werden und damit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in dieser attraktiven Lage entsprochen werden.

Ebenfalls mit Zügigkeit anzugehen ist aus Sicht der Verwaltung die Klärung mit dem Umgang der Baurechte für den noch bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „**Freizeitpark Drewitz**“, um auf der bestehenden Brachfläche den Weg in eine angemessene Folgenutzung zu eröffnen.

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich des **Wohngebietes Am Schlaatz** soll bei Wahrung der maßgeblichen städtischen Ansprüche für die Wohngebietsstruktur ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan in Kürze erarbeitet werden, auf dessen Grundlage schon im nächsten Jahr eine Inbetriebnahme des neuen Lebensmittelmarktes ermöglicht werden könnte.

## **Priorität 2**

Für einen großen Teil der in Priorität 2 verankerten Planverfahren kann ebenfalls aufgrund der weitgehend unveränderten Rahmenbedingungen die Beibehaltung der bisherigen Prioritäteneinstufung empfohlen werden.

In Priorität 2 neu aufgenommen werden sollen nach dem Vorschlag der Verwaltung diejenigen Bebauungspläne, die zwar als vordringlich zu bezeichnen sind, bei denen die Aufnahme in den aktuellen Arbeitsprozess jedoch gegenüber den in Priorität 1 vorgeschlagenen Verfahren zurückstehen muss.

So ist für den Bebauungsplan Nr. 26 „**Industriegebiet Potsdam**“ auch nach Sicht von im Plangebiet ansässigen Betrieben ein zwingender Bedarf zur zügigen Weiterführung aktuell nicht zu verzeichnen, daher wird die Rückstufung von Priorität 1 in die Priorität 2 vorgeschlagen.

Neu in Priorität 2 aufgenommen werden soll aus Verwaltungssicht das Verfahren zu einem Bebauungsplan für das Areal „**Neuendorfer Straße/Gerlachstraße**“, mit dem auf dem Areal der Drewitzer Brache eine städtebauliche Neustrukturierung auf der Basis der hierzu bereits gefassten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet werden soll.

Auch das Planverfahren für die Entwicklung des Umfeldes der **Potsdamer Chaussee** in Groß Glienicke soll aus der bisherigen Priorität 3 in die Priorität 2 aufgenommen werden, um eine möglichst zeitnahe Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang zu erreichen. Der Ortsbeirat Groß Glienicke hat diesem Planverfahren die höchste Bedeutung im Ortsteil zugemessen.

In der Systematik der Prioritätenfestlegung neu ist der Vorschlag zur Einstufung der von der Stadtverordnetenversammlung festgelegten **Überprüfung beschlossener Bebauungspläne**, für die der personelle Aufwand etwa dem eines Bebauungsplanverfahrens entspricht, in die Priorität 2. Die Dringlichkeit hierfür resultiert aus dem Willen der Stadtverordnetenversammlung, erforderliche Korrekturen an bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplänen, zu denen im einzelnen möglicherweise heute eine geänderte Gewichtung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange vorherrscht, in Form von Beschlüssen zur Einleitung von Änderungsverfahren zeitnah veranlassen zu können. Angesichts der bereits in Priorität 1 eingestuften höchstdringlichen Verfahren muss auch diese Überprüfung vorerst in der Bearbeitung zurückgestellt werden.

Von den in Priorität 2 vorgesehenen Planungen sind aufgrund der vergleichsweise hohen Dringlichkeit zur **Aufnahme in das aktuelle Arbeitsprogramm nach Maßgabe der zügigen Aktivität der Projektbeteiligten** der Bebauungsplan 36-1 „**Speicherstadt**“ und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „**Zeppelinstraße**“ vorgesehen, damit nach Abschluss der laufenden Klärungsprozesse durch die Grundstückseigentümer das erste dieser Verfahren in Priorität 1 neu aufgenommen werden kann.

## **Priorität 3**

Für die Priorität 3 besteht aus Verwaltungssicht kein Änderungsbedarf gegenüber den bisherigen Festlegungen.

## **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern die Stadtverordnetenversammlung dem Vorschlag der Verwaltung folgt, können die in Anlage 1 aufgeführten Planverfahren in Aktualisierung der Prioritätenfestlegung für die im Bereich Verbindliche Bauleitplanung durchzuführenden Bauleitplanverfahren für die Jahre 2006 bis 2007 zur Anwendung gebracht werden.

Anlage

**Kurzübersicht über die Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung (Anlage 1, 2 Seiten)**