



# Protokollauszug

aus der  
öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und  
Wohnen  
vom 04.09.2001

---

öffentlich

**Top 17    Sonstiges**

Frau Reiss spricht den Artikel in der Presse "... Millionentod" an.

Herr Goetzmann teilt mit, dass alle Zitate, die dort genannt wurden, definitiv von ihm nicht so gesagt worden sind.

Herr Lehmann bittet in der nächsten Ausschusssitzung um die Berichterstattung zum aktuellen Stand zur Ortsumgehung Drewitz.

Die Verwaltung sagt dies zu.

Herr Mannhöfer erkundigt sich nach der B-Plan-Änderung Karstadt.

Herr Lehmann (FB Stadterneuerung und Denkmalpflege) informiert, dass sich diese im Verfahren befindet.

Herr Mannhöfer informiert, dass das Protokoll der 3. Runde des Gutachterverfahrens südl. Innenstadt nicht ausgereicht worden ist.

Herr Goetzmann nimmt den Hinweis auf; die Ausreichung wird so schnell wie möglich erfolgen.

Herr Mannhöfer spricht folgende Punkte kurz an

- Verkehrsänderung in der Mangerstr./O.-Nagel-Str. ; entstandene Rohrbrüche durch zu hohe Belastung
- Klein-Glienicke - Umleitungsschild ist unzureichend, fehlender Hinweis, wie man zum Ufer gelangt
- Klein-Glienicke/Griebnitzseestr. - hier wird eine Menge Straßenland von Baufirmen genutzt?

Herr Goetzmann schlägt Herrn Mannhöfer vor, diese Punkte direkt mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu klären.

Herr Mannhöfer erkundigt sich nach dem B-Plan Klein-Glienicke/Verdichtung?

Herr Goetzmann informiert, dass Vorbereitungen in Richtung eines Auslegungsbeschlusses laufen. Voraussichtlich wird der B-Plan noch in diesem Jahr zur Auslegung kommen.

Frau Reiß spricht kurz die (unvorteilhafte) Radwegführung an der Nutheschlange an. Herr Lehmann (FB Stadterneuerung und Denkmalpflege) nimmt den Hinweis auf, wird die Prüfung veranlassen und zur Thematik in geeigneter Form antworten.

## **Anlage**

**Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, (Stand: 04.09.01)  
hier: Neuaufnahme sechs weiterer Planverfahren in die Prioritätenstufe 1**

### **I. Kurz zusammengefasster Sachstand**

#### **Beschluss über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.03.2001 den **Beschluss über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/059/2)** gefasst. Gegenstand des Beschlusses ist eine **dreistufige Prioritätenliste** für die künftige laufende Bearbeitung der im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung/Bereich Verbindliche Bauleitplanung durchzuführenden Bebauungsplan- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren). Dabei ist der Umfang der in der Prioritätenstufe 1 verankerten und insofern als vordringlich zu bearbeitenden und in den aktuellen Bearbeitungsgang aufzunehmenden Planverfahren an dem tatsächlich vorhandenen personellen und finanziellen Kapazitätsrahmen ausgerichtet. Mit der Beschlussfassung ist unter anderem festgelegt worden, dass bei Übernahme von Planverfahren aus der Priorität 2 in den aktuellen Bearbeitungsgang die Auswahl des Verfahrens im Fachausschuss zu begründen ist (Punkt 3 des Beschlusses).

#### **Rückblick auf erste Erfahrungen in der Anwendung der Prioritätenliste**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung am 07.03.2001 ist der Verwaltung ein **klarer Rahmen** gesetzt worden, **welche der 92 Planverfahren** aus dem Verantwortungsbereich der Verbindlichen Bauleitplanung aufgrund ihrer **außerordentlichen Dringlichkeit im aktuellen Arbeitsgang** bearbeitet werden sollen, welche anderen Planverfahren demgegenüber aufgrund der bestehenden Engpässe in der Bearbeitungskapazität trotz hoher Gewichtigkeit und Dringlichkeit erst mit einer mittelfristigen zeitlichen Perspektive in den aktuellen Arbeitsgang überwechseln sollen und bei welchen weiteren Planverfahren die Fortführung zunächst einer Überprüfung unterzogen werden soll.

Diese klare Festlegung hat insgesamt eine **Konzentration der vorhandenen Bearbeitungskapazitäten auf die insgesamt 18 Verfahren mit höchster Dringlichkeit** bewirkt und damit auch zu einer **deutlichen Effektivierung der Planungsabläufe** beigetragen.

Auch die Tatsache, dass zwischenzeitlich **bei Einleitung neuer Planverfahren keine Änderung der Prioritätenstufe** vorgenommen worden sind, unterstützt diesen positiven Effekt.

Insofern hat sich die **Konzentration auf die vordringlichsten Planverfahren** als der **richtige Schritt erwiesen**.

In vielen Fällen ist es auch gelungen, den an der Planung interessierten **Bürgern** diese Entscheidung und die Gründe hierfür nachvollziehbar zu machen. Die der Beschlussfassung über die jeweilige Prioritäteneinstufung der einzelnen Planverfahren zugrundeliegenden Krite-

rien haben dabei eine ausgesprochen **hohe Transparenz** in der vorgenommenen **Entscheidungsfindung** erzeugt und damit auch **Akzeptanz** bei den Bürgern erwirkt. Insbesondere bei Planverfahren der Prioritätenstufe 2 hat dabei die Aussicht auf zumindest mittelfristige Wiederaufnahme des jeweiligen Planverfahrens in den aktuellen Bearbeitungsang im weitaus überwiegenden Teil der Fälle eine entsprechende Billigung erfahren.

Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass die Festlegung von Prioritäten für die Bearbeitung der Bebauungspläne und Vorhabenbezogenen Bebauungspläne und die damit erreichte Konzentration auf die 18 vordringlichsten Planverfahren einen ersten Beitrag dazu geleistet hat, die **Diskrepanz zwischen Anspruch und Realität** beim Stand der Aufgabenerfüllung im Bereich Verbindliche Bauleitplanung **abzubauen**.

### **Veränderte Rahmenbedingungen durch zusätzliche personelle Kapazitäten**

Gegenüber dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung bestehenden Sachstand haben sich die Rahmenbedingungen insofern geändert, als dass voraussichtlich zu Mitte September 2001 die Wiederbesetzung einer auf drei Jahre befristeten und einer unbefristeten Stelle im Bereich Verbindliche Bauleitplanung erfolgt. Dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung stehen damit für die nächsten drei Jahre insgesamt nun **nicht mehr nur 3,5, sondern 5,5 Mitarbeiter (Planer)** für die Bearbeitung und Koordinierung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen (Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) zur Verfügung. Damit eröffnet sich die Möglichkeit der **zusätzlichen Aufnahme weiterer Planverfahren** der Verbindlichen Bauleitplanung in die **Prioritätenstufe 1**.

Im Zwischenschritt zu einer im Frühjahr 2002 sinnvollen Revision der vereinbarten Prioritäten sollen deshalb zunächst **sechs Planverfahren** bestimmt werden, die umgehend (wieder) in die Bearbeitung aufgenommen werden sollen.

Der **Entscheidungsfindung** über die Prioritätenfestlegung sollen weiterhin die Kriterien zugrundegelegt werden, die auch Gegenstand der bisherigen Prioritätenentscheidung der Stadtverordnetenversammlung gewesen sind.

Als **positive Kriterien** benannt wurden dabei diejenigen, die für eine zügige Fortführung des jeweiligen Planverfahrens sprechen und die in der jeweils linken Spalte der dazugehörigen Prioritätenliste genannt sind. Dies sind im einzelnen

- eine mögliche **Fristvorgabe**, die sich aus der **Förderung der Planungsmaßnahme** durch das Land Brandenburg für den Abschluss des Planverfahrens ergibt
- eine mögliche **Fristvorgabe**, die aus einer zur Sicherung der Planungsziele von der Stadtverordnetenversammlung erlassene **Veränderungssperre** resultiert
- ein **großes öffentliches Interesse** an der Planung
- ein großes **Interesse** der betroffenen **Eigentümer** an der Planung
- die **Kostenübernahme** durch den künftigen Investor für die **Planung**
- die **Kostenübernahme** durch den künftigen Investor für die **Erschließung**
- die Verknüpfung mit einem **Umlegungsverfahren**

Demgegenüber sind als **negative Kriterien** für die Prioritäteneinstufung diejenigen aufgeführt, die gegen eine zügige Fortführung des jeweiligen Planverfahrens sprechen und die in der jeweils rechten Spalte der Prioritätenliste enthalten sind. Dies sind

- hohe **Folgekosten**, die sich unmittelbar aus der Umsetzung der Planung für die Stadt ergeben
- **Umsetzungshindernisse** bei dem jeweiligen **Eigentümer** oder **Investor**
- **fehlende Personal- und Finanzkapazität** für die **Planung**
- gegenwärtig **nur interne Bearbeitungskapazität** für das Planverfahren verfügbar

## II. Übernahme von Planverfahren in die Prioritätenstufe 1

Bei Übernahme von Planverfahren aus der Priorität 2 in den aktuellen Bearbeitungsgang ist entsprechend dem Beschluss über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung die **Auswahl des Verfahrens im Fachausschuss zu begründen**.

Die Begründung soll **anhand der dargestellten Kriterien zur Prioritäteneinstufung** erfolgen.

Zunächst ist in der nachfolgenden Übersicht wiedergegeben, welche Planverfahren gemäß Prioritätenfestlegung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 mit **Priorität 1** zu bearbeiten sind.

### **Priorität 1 gemäß Prioritätenfestlegung vom 07.03.2001:**

#### Bebauungspläne

Nr.	Titel
11	Bornim- Hügelweg, Änderungsverfahren für den westlichen und östlichen Teilbereich
12	Bornim- Gutsstraße, 1. Änderung
23	Schiffbauergasse
25-2	Damaschkeweg
27	Türkstraße
37A	Potsdam- Center (Kernbereich)
37B	Babelsberger Straße
45	Karl- Marx- Straße, 1. Vereinfachte Änderung
51	Trebbiner Straße
70	Gewerbegebiet Am Beetzweg
74.1	Musterkleingartenanlage an der Kirschallee
78	Französisches Viertel
84	Lennestraße
92	Klein Glienicke

#### Vorhaben- und Erschließungspläne (Vorhabenbezogene Bebauungspläne)

Nr.	Titel
6	Humboldtbrücke, Aufhebungsverfahren
16	Zeppelinstraße
20	Zeppelinstraße 128/129
24	Wohn- und Werkstätte für Behinderte Kohlhasenbrücker Straße

Aus der nachfolgenden Übersicht lassen sich die aufgrund des Beschlusses vom 07.03.2001 aufgeführten **Planverfahren der Prioritätenstufe 2** entnehmen.

### **Priorität 2 gemäß Prioritätenfestlegung vom 07.03.2001:**

#### Bebauungspläne

Nr.	Titel
15	Thaerstraße
25-1	Heidereiterweg
32	Umwelttechnologiepark des Landes Brandenburg, 1. Änderung
34	Katharinenholzstraße, 3. Teilabschnitt
34	Katharinenholzstraße, 5. Teilabschnitt
35-1	Nördliche Berliner Vorstadt
35-2	Südliche Berliner Vorstadt
36B	Speicherstadt/Mühlengelände
41	Medienstadt, 3. Änderung
48	Am Neuen Garten, 1. Änderung
60	Bertinistraße
85	Alt- Drewitz Nord

- 86 Tornow/Küssel
- 87 Ortszentrum Eiche
- 88 Südflanke Park Sanssouci/Geschwister- Scholl- Straße
- 91 Villa Carlshagen
- 93 Kleingartenanlage Marquardter Damm
- o.Nr. Windmühlenberg
- o.Nr. Puschkinallee/Behlertstraße

Vorhaben- und Erschließungspläne (Vorhabenbezogene Bebauungspläne)

- | Nr.   | Titel                      |
|-------|----------------------------|
| 13    | Sacrow- Paretzer Kanal     |
| 23    | Tornowstraße 30-33         |
| 25    | Hotel Zeppelinstraße 23-25 |
| o.Nr. | Villa Gutmann              |

**Vorschlag zur Neuaufnahme in Priorität 1 aus Priorität 2:**

Entsprechend der oben erfolgten Darstellungen können aufgrund der geänderten Personalsituation zunächst insgesamt **6 Planverfahren zur Neuaufnahme in die Prioritätenstufe 1** vorgeschlagen werden. Die Verwaltung sieht daher die im folgenden aufgeführten Planverfahren der bisherigen Prioritätenstufe 2 für eine Neuaufnahme in die Prioritätenstufe 1 vor:

**Zur Neuaufnahme in Prioritätenstufe 1 vorgesehene Planverfahren**

Bebauungspläne

- | Nr. | Titel  |
|-----|--|
| 34  | Katharinenholzstraße, 3. Teilabschnitt               |
| 34  | Katharinenholzstraße, 5. Teilabschnitt               |
| 60  | Bertinistraße  |
| 85  | Alt- Drewitz Nord                                    |
| 88  | Südflanke Park Sanssouci/Geschwister- Scholl- Straße |
| 93  | Kleingartenanlage Marquardter Damm                   |

Weiterhin in der Prioritätenstufe 2 würden damit folgende Planverfahren verbleiben:

Bebauungspläne

- | Nr.    | Titel   |
|--------|---|
| 15     | Thaerstraße   |
| 25-1   | Heidereiterweg  |
| 32     | Umwelttechnologiepark des Landes Brandenburg, 1. Änderung |
| 35-1   | Nördliche Berliner Vorstadt                               |
| 35-2   | Südliche Berliner Vorstadt                                |
| 36B    | Speicherstadt/Mühlengelände                               |
| 41     | Medienstadt, 3. Änderung                                  |
| 48     | Am Neuen Garten, 1. Änderung                              |
| 86     | Tornow/Küssel   |
| 87     | Ortszentrum Eiche   |
| 91     | Villa Carlshagen  |
| o.Nr.  | Puschkinallee/Behlertstraße                               |
| o. Nr. | Windmühlenberg  |

**Begründung für die Auswahl der Planverfahren in Prioritätenstufe 1**

Dem Vorschlag der Verwaltung für die Auswahl der **in die Prioritätenstufe 1 künftig neu aufzunehmenden Planverfahren** liegt folgende Begründung zugrunde:

### **Bebauungsplan Nr. 34, Katharinenholzstraße, 3. TA**

(Verfahrensstand 2 - vor Auslegungsbeschluss)

Planungsanlass: Schaffung neuer Wohnbauflächen in Ergänzung zu den Dorflagen von Bornim und Bornstedt, hier: nördlicher Teilbereich

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans: Wohnungsbau auf bislang überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen, Mischnutzung entlang der Potsdamer Straße; Abgrenzung Gemeindegelände - Investitionsvorbereitung und städtebauliche Ordnung

Kriterien, die für eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen:

- großes Eigentümerinteresse an der Planung
- Kostenübernahme durch Investor für Planung, vertragliche Bindung
- Kostenübernahme durch Investor für Erschließung

Kriterien, die gegen eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen: keine

Empfehlung: Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang

### **Bebauungsplan Nr. 34, Katharinenholzstraße, 5.TA**

(Verfahrensstand 2 - vor Auslegungsbeschluss)

Planungsanlass: Schaffung neuer Wohnbauflächen in Ergänzung zu den Dorflagen von Bornim und Bornstedt, hier: mittlerer Teilbereich

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans: Wohnungsbau auf bislang überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen - Investitionsvorbereitung und städtebauliche Ordnung

Kriterien, die für eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen:

- großes Eigentümerinteresse an der Planung
- Kostenübernahme durch Investor für Planung, vertragliche Bindung
- Kostenübernahme durch Investor für Erschließung

Kriterien, die gegen eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen: keine

Empfehlung: Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang

### **Bebauungsplan Nr. 60, Bertinistraße**

(Verfahrensstand 1 - vor frühzeitiger Bürgerbeteiligung)

Planungsanlass: städtebauliche Neuordnung im Grenzbereich zum Weltkulturerbe

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans: ergänzende Wohnbebauung - Investitionsvorbereitung und städtebauliche Ordnung

Kriterien, die für eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen:

- Fristvorgabe durch Landesförderung
- großes öffentliches Interesse an der Planung
- großes Eigentümerinteresse an der Planung

Kriterien, die gegen eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen: keine

Empfehlung: Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang

### **Bebauungsplan Nr. 85, Alt- Drewitz Nord**

(Verfahrensstand 2 - vor Auslegungsbeschluss)

Planungsanlass: städtebauliche Neuordnung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans: städtebauliche Ordnung

Kriterien, die für eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen:

- Fristvorgabe durch Landesförderung

Kriterien, die gegen eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen: keine

Empfehlung: Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang

### **Bebauungsplan Nr. 88, Südflanke Park Sanssouci/Geschwister- Scholl- Straße**

(Verfahrensstand 2 - vor Auslegungsbeschluss)

Planungsanlass: ungeordnete Bebauungsstrukturen im Randbereich zum Gelände von Park Sanssouci

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans: ergänzende Wohnbebauung auf relativ tiefen Grundstücken - städtebauliche Ordnung

Kriterien, die für eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen:

- Fristvorgabe durch Landesförderung

- großes öffentliches Interesse an der Planung  
Kriterien, die gegen eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen: keine  
Empfehlung: Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang

### **Bebauungsplan Nr. 93, Kleingartenanlage Marquardter Damm**

(Verfahrensstand 0 - vor Aufstellungsbeschluss)

Planänderungsanlass: Schaffung planungsrechtlich gesicherter Ersatzflächenpotenziale für Kleingärten

Inhaltliche Schwerpunkte des Bebauungsplans: Kleingartenanlage - städtebauliche Ordnung

Kriterien, die für eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen:

- Fristvorgabe durch Landesförderung

- großes öffentliches Interesse an der Planung

Kriterien, die gegen eine zügige Fortführung des Planverfahrens sprechen: keine

Empfehlung: Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang

Die **in der Prioritätenstufe 2 verbleibenden Verfahren** sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für eine Übernahme in den aktuellen Bearbeitungsgang aufgrund der in diesen Verfahren bestehenden Probleme im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planung weniger geeignet.

### **III. Ausblick**

Mit den zusätzlichen personellen Kapazitäten kann der bisherige **positive Trend** der Aufgabenerfüllung im Bereich Verbindliche Bauleitplanung **fortgeführt** werden. Sechs neue Planverfahren können somit als prioritäre Maßnahmen unmittelbar in den aktuellen Bearbeitungsgang aufgenommen werden.

Auch wenn damit noch keine konkrete Veränderung in der durchschnittlichen Verfahrensdauer für die jeweiligen Bauleitplanverfahren im aktuellen Bearbeitungsgang verbunden ist, zeichnen sich doch deutlich **klarere zeitliche Perspektiven** für die nun in Prioritätenstufe 1 untergebrachten insgesamt 24 Bauleitplanverfahren ab.

Für den weiteren Fortgang der in der Prioritätenstufe 1 verankerten Planverfahren muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Vorgaben aus dem Haushaltskonsolidierungskonzept die **Finanzierung** einzelner dieser Planungsmaßnahmen **im Haushaltsjahr 2002 nicht möglich** ist. Dies betrifft beispielsweise auch das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 11, Bornim- Hügelweg für den westlichen Teilbereich, dessen Durchführung bereits durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2000 beschlossen worden ist.

Für die mittelfristige Prioritätenplanung bleibt ebenfalls darauf hinzuweisen, dass für die in **Prioritätenstufe 2** verankerten Planverfahren wegen der anderen inhaltlichen Ausrichtung nur eine relativ geringe Finanzierungsperspektive besteht. Die geringe Verfügbarkeit entsprechender Mittel zur Finanzierung extern zu beauftragender Planungen muss jedoch nicht zwingend nachteilig sein. Sie ist zugleich **Herausforderung** an eine nachhaltige **Umorientierung auf die stärkere verwaltungsinterne Bearbeitung** der Bauleitpläne und bedeutet damit zunächst zwar **Aufwand**, sie bietet zugleich aber auch eine **Optimierungschance** für die in eigener Verantwortung zu erstellende Bebauungspläne.

Eine vertiefte Betrachtung wird der Vorschlag der Verwaltung zur Revision der vereinbarten Prioritäten im Frühjahr 2002 beinhalten.

Im Ergebnis kann daher festgehalten werden, dass mit der vorgesehenen Aktualisierung der Prioritätenfestlegung eine klare **Weichenstellung** zugunsten der **Wiederaufnahme weiterer dringlicher Planverfahren** der Verbindlichen Bauleitplanung in den aktuellen Bearbeitungsprozess ermöglicht wird. Die **Fortführung der positiven Zusammenarbeit** in der **konsequenten Umsetzung** dieser Prioritätenfestlegung im **täglichen Verwaltungshandeln** und in

den **politischen Entscheidungsprozessen** kann dazu beitragen, das **Vertrauen** der Bürger und (Fach-) Öffentlichkeit in die Leistungsfähigkeit der Stadt im Hinblick auf die Bewältigung der im Bereich Verbindliche Bauleitplanung anliegenden Aufgaben weiter zu **stärken**.