

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 18. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2019)

zum Thema:

Bebauungsplanverfahren in Berlin – eine unendliche Geschichte?

und **Antwort** vom 05. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mrz. 2019)

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17946
vom 18. Februar 2019

über Bebauungsplanverfahren in Berlin - eine unendliche Geschichte?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie hat sich seit 2014 die Zahl der festgesetzten Bebauungspläne in Berlin auf Landes- und Bezirksebene entwickelt? Bitte hier die festgesetzten Bebauungspläne im Land Berlin für die Kalenderjahre 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 benennen.

Antwort zu 1:

Jahr	Land (Senatsverwaltung)	Bezirke
2014	-	21
2015	3	27
2016	13	36
2017	1	25
2018	3	21

Frage 2:

Welcher Flächenumfang an Bauflächen wurde seit 2014 in diesen festgesetzten Bebauungsplänen neu ausgewiesen bzw. im Bestand ergänzt oder nachverdichtet? Bitte hier die festgesetzten Neubaupläne und Nachverdichtungsflächen jeweils in Hektar für die Kalenderjahre 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 benennen.

Antwort zu 2:

Eine Einteilung in Neubau- bzw. Nachverdichtungsflächen konnte nicht vorgenommen werden, da diese Daten nicht separat erfasst werden.

Landesebene:

Jahr	Bauflächen in ha
2014	-
2015	0,54
2016	151,2
2017	2,4
2018	15,7

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei z. T. um die Überplanung bereits festgesetzter Bebauungspläne handelt. Das bedeutet, dass auf diesen Flächen bereits Baurecht vorlag, eine Änderung jedoch aus verschiedenen Gründen etwa der Nutzungsart oder Nutzungsmaßes notwendig wurde.

Bezirk Mitte:

Jahr	Bauflächen in ha
2014	8,04
2015	1,1
2016	6,28
2017	3,15
2018	-

Bezirk Pankow:

Jahr	Bauflächen in ha
2014	-
2015	164
2016	-
2017	-
2018	20

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

Jahr	Bauflächen in ha
2014	0,25
2015	6
2016	0,2
2017	-
2018	0,4

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

„Bei der Beantwortung der Frage wurde vorausgesetzt, dass nur projektbezogene Bebauungspläne von der Frage erfasst sind. Der Begriff „Neubaufäche“ wurde derart interpretiert, dass damit auch Nutzungsänderungen bestehender Baugebiete gemeint sind. Alle Neubaufächen gehören in diese Kategorie. Neuausweisungen von Baugebieten auf bislang nicht baulich genutzten Flächen sind im genannten Zeitraum im Bezirk nicht erfolgt.“

Jahr	Bauflächen in ha
2014	3,57
2015	2,78
2016	-
2017	4,36
2018	-

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

„Die Ermittlung der abgefragten Sachdaten überschreitet den üblichen Rahmen einer solchen Anfrage deutlich. Sie ist in einem zeitlich vertretbaren Umfang nicht zu ermitteln, da die dafür einzusetzenden Personalkapazitäten in keinem Verhältnis stehen. Im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg werden dazu keine Statistiken oder Erhebungen geführt.“

Bezirk Neukölln:

„In Bebauungsplänen, die von 2014 bis einschließlich 2018 im Bezirk Neukölln festgesetzt wurden, sind folgende Baugebietsflächen neu bzw. zur Ergänzung oder Nachverdichtung des vorhandenen Bestandes ausgewiesen worden:

Jahr	Bauflächen in ha
2014	4,33
2015	16,05
2016	5,58
2017	4,68
2018	12,65

Bezirk Treptow-Köpenick:

„Die o.g. Bebauungspläne umfassen insgesamt folgende Flächen. Eine nach Bestandsverdichtung und Neubauflächen differenzierte statistische Erfassung liegt nicht vor und kann in der Kürze der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit auch nicht erfolgen:

Jahr	Bauflächen in ha
2014	176,8
2015	175,2
2016	0,3
2017	118,4
2018	255,5

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

„Eine Angabe der Flächen ist nicht möglich, weil keine Erfassung erfolgt. Dazu ist jedoch anzumerken, dass die Vielzahl der bezirklichen Wohnbauflächenpotenziale bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind. Die Großsiedlungen sind im Bestand geprägt durch geschlossene Block- bzw. Straßenrandbebauung mit 5 bis 11 Geschossen, die durch 22-geschossige Punkthochhäuser ergänzt werden. D.h., auf den z. B. durch Rückbau entstandenen „Neubau-, Ergänzungs- oder Nachverdichtungsflächen“ für den Wohnungsbau besteht bereits Baurecht. Auf dieser Grundlage werden Genehmigungen für den Geschosswohnungsbau erteilt.“

Bezirk Lichtenberg:

„Eine nach den festgesetzten Nutzungsarten differenzierte Erfassung von Bauflächen in den seit 2014 in Lichtenberg festgesetzten Bebauungsplänen löst einen erheblichen Rechercheaufwand aus, der bis zur gegebenen Frist nicht geleistet werden kann.“

Bezirk Reinickendorf:

„Im Jahre 2015 wurde ein Flächenumfang von 0,35 ha festgesetzt.
Im Jahre 2016 wurde ein Flächenumfang von 1,2 ha festgesetzt.
Im Jahre 2018 wurde ein Flächenumfang von 1,2 ha festgesetzt.“

Frage 3:

Wie viele Bebauungspläne unter Frage 1 benannt unterfielen der kooperativen Baulandentwicklung, und für wie viele Hektar Wohnbaufläche konnten städtebauliche Verträge gemäß der kooperativen Baulandentwicklung geschlossen werden?

Antwort zu 3:

18 der unter Frage 1 benannten Bebauungspläne wurden unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung festgesetzt.
Im Rahmen des Abschlusses dieser städtebaulicher Verträge wurden 769.345 m² Geschossfläche Wohnen vereinbart.

Frage 4:

Wie viele Bebauungspläne, die der kooperativen Baulandentwicklung unterfallen, sind seit 01.01.2014 ins Verfahren gegangen und bis 31.12.2018 nicht festgesetzt worden?

Antwort zu 4:

Unter Anwendung des Berliner Modells sind seit 2014 noch 110 Bebauungspläne im Verfahren. Im Laufe eines Verfahrens können sich Veränderungen hinsichtlich der Anwendung des Berliner Modells ergeben.

Frage 5:

Welche Hinderungsgründe lagen bei planreifen, aber nicht festgesetzten Planverfahren und nicht mit verbindlich abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen, die der kooperativen Baulandentwicklung unterfallen, vor?

Antwort zu 5:

Landesebene:

Innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nicht zur Anwendung, da es in den förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß §§ 165 bis 171 BauGB aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (u.a. Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen, Herstellung der technischen und sozialen Infrastruktur im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme durch das Land Berlin, Verkauf zu gutachterlich ermitteltem Endwert bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) grundsätzlich keine Anwendung findet. Dies trifft auf die Bebauungspläne XV-51I, XV-51a-1, XV-55a-1-1 und 9-15b zu. Der Geltungsbereich des B-Plans 9-60 befindet sich angrenzend zu dem Entwicklungsgebiet, allerdings findet die kooperative Baulandentwicklung auch hier keine Anwendung, da in dem Geltungsbereich ausschließlich gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Bezirk Mitte:

„Die unter Punkt 5. genannten Planverfahren sind im Bezirk Mitte gegenwertig nicht vorhanden.“

Bezirk Pankow:

„Für Pankow nicht vorhanden.“

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Bebauungsplanverfahren mit einer Dauer von mehr als 2 Jahren, oder die nach dem abgeschlossenen Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht kurzfristig bis zur Festsetzung fortgeführt werden können, unterliegen beispielsweise

- komplexen, zu beachtenden Sachverhalten (Schall, Verkehr und zumeist vorliegenden Gemengelagen)
- veränderten Planungszielen von Seiten der Grundstückseigentümer,
- erforderlichen politischen Entscheidungsprozessen vor dem Hintergrund kontroverser, zum Teil von Partikularinteressen geleiteter Diskussionen,
- geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen mit der Folge erforderlicher Überarbeitungen“

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

„Hauptsächlicher Hinderungsgrund bei dem Bebauungsplan, für den diese Fallkonstellation zutrifft, waren geänderte Anforderungen aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, insbesondere die Anpassung der Quote für die Mietpreis- und Belegungsbindung von Wohnraum im städtebaulichen Vertrag.“

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

„Eine solche Fallkonstellation gab und gibt es nicht im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.“

Bezirk Neukölln:

„Für den Zeitraum 2014 bis 2018 konnte ein Bebauungsplanverfahren, für das eine Planreife-Entscheidung gemäß § 33 BauGB erfolgt ist, auf Grund von Beanstandungen im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 BauGB (Abwägungsdefizit Lärm) nicht festgesetzt werden.“

Bezirk Treptow-Köpenick:

„In dem Zeitraum von 2014 – 2018 gibt es im Bezirk Treptow-Köpenick keine planreifen Bebauungspläne, die nicht festgesetzt wurden.“

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

„Hierzu ist voranzustellen, dass zurzeit lediglich drei Bebauungspläne im Bezirk nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell) geführt werden. Diese wurden jedoch vor dem 01.01.2014 eingeleitet und erst im Laufe des Verfahrens erfolgte die Anpassung der Planungsziele an die steigende Wohnungsnachfrage. Ein Bebauungsplan befindet sich in der Rechtsprüfung vor Festsetzung und zwei in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dafür wurden städtebauliche Verträge auf der Grundlage des Berliner Modells abgeschlossen (ca. 12,2 ha). Für einen weiteren Bebauungsplan, der nach dem 01.01.2014 eingeleitet wurde, steht der Bezirk kurz vor Abschluss der Grundzustimmung nach Berliner Modell.“

Der geringe Anteil von städtebaulichen Verträgen mit Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergibt sich aus dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB, wie oben bereits erläutert. Bei Aufstellung von Bebauungsplanverfahren und bei vorliegenden Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells ist nach § 11 Abs. 2 BauGB die Angemessenheit der durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen zu prüfen. Auch dies kann dazu führen, dass keine Leistungen verlangt und kein städtebaulicher Vertrag nach Berliner Modell abgeschlossen werden darf. Zudem kann es sich auch um eine reine „Angebotsplanung“ handeln, eine Überplanung von Wohnbauflächen, die z. B. eine Flächensicherung für soziale Infrastruktur zum Ziel hat u. ä. In den Siedlungsgebieten Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf, in denen kleinteilige Bebauungs- und Eigentümerstrukturen vorherrschen, fehlt es zusätzlich an einem Vorhabenträger, mit dem ein Vertrag abgeschlossen werden könnte.“

Bezirk Lichtenberg:

„Die Frage ist insgesamt nicht verständlich.

Mit Hinderungsgründen wird vermutlich auf die Festsetzung betreffender Bebauungspläne reflektiert und die sogenannte „Planreife“ besteht nur für konkrete, beantragte Bauvorhaben. Außerdem sind die Rahmenbedingungen des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“ von 2014 erst bei Bebauungsplänen, die danach aufgestellt wurden wirksam und sind grundsätzlich nur für Wohnungsbauvorhaben wirksam. Abgefragt werden offenbar sämtliche, planungsrechtlich zu sichernde Nutzungen?“

Bezirk Reinickendorf:

„Im Bezirk Reinickendorf gibt es derzeit nur einen Plan, in dem eine Planreife ausgesprochen worden ist. Auf Grundlage dieser Planreife ist dann der Bauantrag genehmigt worden. Mit Genehmigung und dem nachfolgenden Baubeginn werden dann auch die Forderungen der Kooperativen Baulandentwicklung berücksichtigt.“

Frage 6:

Wie lange betrug die durchschnittliche Verfahrensdauer ab Aufstellungsbeschluss (Bezirksamt bzw. Senat) bis zum Festsetzungsbeschluss (BVV bzw. AGH) der Bebauungsplanverfahren ab Festsetzungsbeschlussjahr 2014 in den Jahren 2014 bis 2018? Welches war die längste Verfahrensdauer, welches die kürzeste?

Antwort zu 6:

Land:

Jahr	durchschn. Dauer	längste Dauer	kürzeste Dauer
2014	-	-	-
2015	3 Jahre	6 Jahre	2 Jahre
2016	10 Jahre	21 Jahre	2 Jahre
2017	7 Jahre	7 Jahre	7 Jahre
2018	8 Jahre	14 Jahre	4 Jahre

Bezirke:

Jahr	durchschn. Dauer	längste Dauer	kürzeste Dauer
2014	6 Jahre	16 Jahre	2 Jahre
2015	6 Jahre	18 Jahre	1 Jahr
2016	9 Jahre	29 Jahre	2 Jahre
2017	12 Jahre	28 Jahre	3 Jahre
2018	11 Jahre	26 Jahre	2 Jahre

Frage 7:

Welches sind die Hauptgründe für Verfahrensdauern bei Bebauungsplänen von mehr als zwei Jahren?

Antwort zu 7:

Landesebene:

Wesentliche Gründe für die Dauer des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans 2-43 (7 Jahre) sind die komplexe innerstädtische Situation und die mangelnde Kooperationsbereitschaft des Eigentümers.

Grundsätzlich ist anzuführen, dass ein Bebauungsplan nur festgesetzt werden kann, wenn eine sachgerechte Abwägung aller den Bebauungsplan betreffenden Belange erfolgt ist. Dies führt zum Teil zu komplexen Abstimmungsbedarfen und nachträglichen Änderung der Planüberlegungen. Ein Nichtberücksichtigen von berechtigten Einwänden – etwa aus Zeitgründen – gefährdet hingegen die Rechtssicherheit eines Bebauungsplans.

So kann es vor allem im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten zu weiteren Forderungen, etwa der Erarbeitung zusätzlicher Fachgutachten, kommen. Je nach Situation wird damit ein Planverfahren teilweise deutlich verlängert.

Bezirk Mitte:

- „- Anzuwendende Gesetze, Ausführungsgesetze, Richtlinien, Leitlinien, interne Verwaltungsvorschriften, politische Vorgaben, Umläufe usw.
- Zuarbeit durch und Abstimmungen mit Fachbehörden bzw. Vorhabenträgern
- Erstellung von Gutachten
- Neue Rechtsprechungen, neue Vorgaben, Novellierungen, die im laufenden Verfahren zu beachten/anzuwenden sind und die zu erneuten/weiterführenden Gutachten, Abstimmungen, Zuarbeiten etc. führen.
- Ungeklärte Zuständigkeiten der Fachbehörden untereinander sowie zwischen Bezirk und Senat
- Bürgerbeteiligungen außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens
- Erarbeitung und Abstimmungen bei Städtebaulichen Verträgen
- Unterschiedliche Rahmenbedingungen“

Bezirk Pankow:

„Allgemein sind die Verfahrensvorschriften so angelegt, dass ein Regelverfahren kaum in 2 Jahren abgeschlossen sein kann. In Berlin (zweistufige Verwaltung) sind neben den Fristen und Verfahrensschritten des BauGB auch die sich aus dem AGBauGB, dem Bezirksverwaltungsgesetz und den jeweiligen Geschäftsordnungen sich ergebenden Beteiligungs- und Informationserfordernisse zu beachten.

Auch ein beschleunigtes Verfahren entbindet nicht davon, alle abwägungserheblichen Belange (erforderlichenfalls über fachliche Untersuchungen) zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Ein zügiges Verfahren scheitert häufig am Abstimmungsbedarf mit den im Verfahren zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen öffentlicher Belange und deren Kapazitätsengpässen.

Die längere Verfahrensdauer hat aber auch fachlich-inhaltlich vielfältige, im jeweiligen Planverfahren speziell zu suchende Gründe (Lage, Größe, Komplexität). Verallgemeinernd kann aber Folgendes eingeschätzt werden:

Häufig steht schon der naturschutzfachliche Untersuchungsbedarf (z. B. geschützte Arten mit ihren jahreszeitlichen Abhängigkeiten) einer Verfahrenszeit von 2 Jahren entgegen.

Häufig müssen Grundlagen-, Bestands- und Rahmendaten (wie z. B. Prognosedaten) für das Abwägungsmaterial erst durch zusätzliche Untersuchungen ermittelt werden.

Häufig wird schon in eine bestehende Konfliktslage hinein geplant, z. B.:

- Die Verkehrslage ist schon angespannt und im Rahmen/Geltungsbereich kleinräumiger B-Planungen schwer zu lösen,

- Die Plangebiete sind immissionsbelastet,
- Es besteht bereits ein Mangel an sozialer Infrastruktur, so dass die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen nur durch Neubau und dazu notwendiger Flächensicherung zur Verfügung gestellt werden können. Gerade bei kleinräumigeren Planungen stehen integrierte Lösungen in Flächenkonkurrenz zum Wohnungsbau oder sind schlicht nicht angemessen,
- Die Niederschlagsentwässerung ist vor dem Hintergrund zunehmender Versiegelung in der Stadt und Anpassungsbedarf an die Folgen Klimaveränderungen (bei zu geringer Vorflut) problematisch und bedarf anspruchsvoller Lösungen über das Plangebiet hinausgehender Konzepte und/oder erhöhter Abstimmung.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geht zudem von einem stabilen Vertragspartner über die gesamte Dauer des Verfahrens aus. Angebotsplanungen für mehrere Vorhabenträger sind nicht praktikabel. So kann das Verfahren behindert werden, wenn die Grundstücke in Plangebiet vor Vertragsabschluss/Planreife geteilt oder weiterveräußert werden.“

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

s. Antwort 5

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

„Hauptgründe:

- Hohe formale und materielle Anforderungen aus dem EU-Recht: die Aussagen in der Begründung müssen immer öfter gutachterlich hinterlegt sein. Inzwischen bedarf es der Erstellung von Gutachten für alle wichtigen sektoralen Themenstellungen wie Verkehr, Lärm, Boden, Fauna, Flora, Klima etc. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und in diesem Rahmen insbesondere für den Umgang mit Artenschutz, Biotopen und Wald sind die Anforderungen aus Gesetzgebung und Rechtsprechung stetig gestiegen. Der Umweltbericht bzw. die Bewertung der Umweltauswirkungen nimmt heutzutage fast mehr Raum ein als die eigentliche Planbegründung. Die Beauftragung, Steuerung und Koordinierung der - zum Teil gegenseitig voneinander abhängigen Gutachten und die Einbeziehung der beteiligten Fachbehörden auf Landesebene - ist sehr langwierig und personalintensiv.
- Verändertes Beteiligungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger: es gibt eine zunehmend kritische Haltung gegenüber Planungsprojekten, aber auch gegen Ämter, Politik und Bauherren, vermehrt intensivere anwaltliche Aufbereitung einzelner Bürgerstellungen, die den Umfang und den Abwägungsaufwand nicht unerheblich erhöhen sowie eine Tendenz zur Durchsetzung von Einzelinteressen.
- Juristisch enger Prüfverhaltens bei der Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.“

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

„Jedes Bebauungsplanverfahren ist in seiner Art ein Einzelfall, der entsprechend vorgebrachte Belange untereinander und gegeneinander abwägen muss. Insofern ergibt sich hieraus die jeweilige Bearbeitungsdauer.“

Bezirk Neukölln:

„Als wesentliche Gründe für die Verfahrensdauer sind zu nennen:

- Änderungen der Planung durch die Vorhabenträger sowie Änderungen auf Grund von Anforderungen der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligten Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und/oder der ermittelten gutachterlichen Ergebnisse im Rahmen der planerischen Abwägung,
- erhöhter Abstimmungsbedarf mit einzelnen Behörden,
- Überarbeitung und Aktualisierung erforderlicher Gutachten sowie des Umweltberichts,
- kein kontinuierliches Entwicklungsinteresse bei den Eigentümern, fehlendes Interesse zum Abschluss erforderlicher Verträge,
- geringe Priorität von Bebauungsplänen ohne konkretes Entwicklungsinteresse oder mit erheblichen Entwicklungshemmnissen in Verbindung mit begrenzten personellen Ressourcen,
- zunehmend „schwierige“ Grundstücke für Wohnbebauung, in denen eine umfangreiche Konfliktbewältigung erfolgen muss (z. B. hinsichtlich Lärm, Nachbarbelangen, Naturschutz, Erschließung) „

Bezirk Treptow-Köpenick:

„Die Verfahrensdauer eines Bebauungsplans ist in hohem Maße einzelfallabhängig und wird bestimmt von den zu bewältigenden Konfliktthemen (z. B. Verkehrsproblematik, Schallthematik, Altlasten, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz), der Mitwirkung der Eigentümer/Vorhabenträger, der Dauer der Zuarbeiten der zu beteiligenden Fachbehörden und dem Interesse der Öffentlichkeit. Da sich die Bebauungspläne sowohl in der Größe, den Inhalten, ihren spezifischen Rahmenbedingungen und hinsichtlich des Bearbeitungsaufwandes enorm unterscheiden, können sie jedoch kaum miteinander verglichen werden.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass in Bezug auf Bebauungsplanverfahren in den letzten Jahren der Umfang der abzuarbeitenden Themen kontinuierlich gestiegen ist (europäische Gesetzgebung, aktuelle Rechtsprechungen bspw. zur Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Belangen, Immissionsschutz). Auch der politische Wunsch nach Ausweitung der Öffentlichkeitsbeteiligungen bedingt zusätzliche Verfahrenszeiten.

Bei der Planung von Wohnungsbauvorhaben innerhalb von Bebauungsplanverfahren ergeben sich zudem zunehmend Schwierigkeiten bei der Sicherstellung der Folgeeinrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulplätze, Kita-Plätze) aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, da in der Vergangenheit die meisten landeseigenen Grundstücke veräußert wurden. Dies trifft auch für die Sicherung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in Natur und Landschaft zu.

Ein weiterer Verzögerungsfaktor sind zunehmende Wechsel von Vorhabenträgern innerhalb eines Verfahrens und daraus resultierend der städtebaulichen Konzepte, da es mitunter gewinnbringender ist, Grundstücke einfach weiter zu veräußern, als zu bebauen. Steuervermeidungsmodelle wie „share-deals“ befördern diese Praxis zusätzlich.

Aufgrund der dargestellten Komplexität der Verfahren, der abzuarbeitenden Themen und der Vielzahl der Beteiligten (Vorhabenträger, Planungsbüros, Gutachter, Architekten, Fachbehörden, Öffentlichkeit) können viele Faktoren, die die Verfahrensdauer bestimmen, nur bedingt vom Plangeber beeinflusst werden.“

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

„Die ständig wachsenden und sich ändernden Anforderungen bezüglich der Umweltbelange erfordern zunehmend gutachterliche Untersuchungen. Auf Grund des fehlenden Personals insbesondere in den betroffenen Fachbereichen müssen Untersuchungen extern beauftragt werden und können teilweise nicht mehr fachlich betreut werden, so dass zeitliche Verzögerungen eintreten.

Daneben bestehen verschiedene Anforderungen z. B. hinsichtlich des Artenschutzes an die nötigen Untersuchungszeiträume (alle Vegetationsphasen) oder die Bereitstellung entsprechender Prognosedaten z. B. für Verkehrsgutachten durch die zuständige Senatsverwaltung.“

Bezirk Lichtenberg:

„Zur Beantwortung dieser Fragen wäre eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Bebauungsplanverfahren erforderlich, die kurzfristig nicht geleistet werden kann. In einer groben Betrachtung sind häufig Änderungen des Vorhabens, veränderte Prioritäten und Ziele sowie Sicherungsstrategien relevant für eine längere Dauer von Bebauungsplanverfahren.

Die Verfahrensbeschleunigungsinstrumente des Baugesetzbuchs finden grundsätzlich dort Anwendung, wo die rechtlichen Voraussetzungen dafür bestehen.

Eine Verfahrensdauer von weniger als 12 Monaten ist wegen der notwendigerweise durchzuführenden Verfahrensschritte, der Beteiligungen und der Beschlussfassungen nicht anzunehmen.“

Bezirk Reinickendorf:

„Bebauungsplanverfahren sind mittlerweile hochkomplizierte Verfahren, in die zahlreiche Belange einfließen. Im Wesentlichen sind dies die Komponenten Boden, Lärm, Nutzungsintensität, Erschließung und vor allen Dingen umfangreiche Bürger- und Trägerbeteiligungen sowie die notwendigen Beschlüsse im Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung. Hinzu kommt, dass neben der eigentlichen Begründung ein umfangreicher Umweltbericht erarbeitet werden muss. Bei Plänen für den Wohnungsbau kommt das Verfahren der Kooperativen Baulandentwicklung hinzu. Aus diesen Gründen ist eine Verfahrensdauer von zwei Jahren eher optimistisch. Meistens wird sie deutlich überschritten.“

Frage 8:

Welche Maßnahmen trifft der Senat, um die Verfahrensdauer von Bebauungsplänen im Land Berlin und bei den Bezirken zu verkürzen und zu straffen, insbesondere bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung und bei Bebauungsplänen in Entwicklungsgebieten sowie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen?

Antwort zu 8:

Folgende Maßnahmen werden getroffen:

- Fachgespräche Bauleitplanung mit den Bezirken,
- Abordnung von Personal in die Bezirke,
- Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung,
- fortlaufende Aktualisierung der Ausführungsvorschriften und Rundschreiben,
- geplante Aktualisierung des Handbuchs verbindliche Bauleitplanung,
- Abstimmungsgespräche mit den planenden Senatsverwaltungen sowie planaufstellenden Bezirksämtern

Frage 9:

Welche Maßnahmen trifft der Senat, um eine effiziente Bürgerbeteiligung der tatsächlich von der Planung Betroffenen einerseits sicherzustellen, andererseits das Verfahren aber nicht durch mehrfache Gesprächskreise, in denen auf die Fragestellungen und Anregungen der von der Planung tatsächlich Betroffenen nur oberflächlich eingegangen wird, unnötig in die Länge gezogen wird?

Antwort zu 9:

Es werden die gesetzlichen Vorgaben des BauGB eingehalten. Diese geben eindeutige Zeiträume vor, die durch jedes Bauleitplanverfahren eingehalten werden. Als zentrales Landesportal zur Öffentlichkeitsbeteiligung fungiert die Internetseite mein.berlin.de, über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Anregungen eingeben werden können.

Frage 10:

Welche Beschleunigungsmöglichkeiten, die das Baugesetzbuch bietet, beispielsweise in § 3 Abs. 1 Nr. 2, § 4a Abs. 2 und 6, § 4b, § 12, § 13, § 13a und § 13b BauGB, sowie eines Baubeginns bereits in der Phase der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB nutzt der Senat, um einer rechtlich möglichen Verfahrensdauer für Bebauungspläne von unter einem Jahr tatsächlich näherzukommen, und, wenn dies nicht möglich ist, zumindest einen Baubeginn innerhalb von 12 Monaten ab Aufstellungsbeschluss zu ermöglichen?

Antwort zu 10:

Die Nutzung der Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung obliegt den plangebenden Stellen insbesondere den Bezirken unter Wahrung der gesetzlichen Anforderungen aus dem BauGB. Lediglich § 13b BauGB wurde bislang nicht angewendet, da hierfür faktisch kein Anwendungsbereich im Land Berlin besteht.

Grundsätzlich gilt die Verpflichtung zur Anwendung des Regelverfahrens bei der Bearbeitung von Bebauungsplänen. Die o.g. Möglichkeiten zur Beschleunigung sind nur in ausgewählter Situation anzuwenden. Dies trifft auf einen Großteil der Verfahren nicht zu, da z. B. die Berücksichtigung der Umweltbelange (Erarbeitung eines Umweltberichtes) zwingend ist.

Falls die Rahmenbedingungen Verfahren zulassen (Geltungsbereichsgröße und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind) können Bebauungsplanverfahren in der Entwicklungsmaßnahme im beschleunigten Verfahren ohne Erarbeitung des Umweltberichts und ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Ein Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht jedoch nicht der Beteiligungskultur des Landes Berlins. In diesen wird das Leitbild verfolgt, die Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung zu beteiligen, über Vorhaben frühzeitig zu informieren und somit eine größere Transparenz herzustellen.

Frage 11:

Falls der Senat die unter Frage Nr. 10 angesprochenen Beschleunigungsmöglichkeiten nutzt, wie erklärt sich dann die dennoch sehr lange durchschnittliche Dauer zwischen Aufstellungsbeschluss und einem planreifen Bebauungsplan in Berlin, welches sind die wesentlichen Gründe?

Antwort zu 11:

Landesebene:

Der Senat nutzt projektspezifisch die gesetzlich möglichen Beschleunigungsmöglichkeiten. Häufig liegen die Gründe für eine längere Verfahrensdauer nicht bei den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten, sondern in der erforderlichen Erstellung von Fachuntersuchungen, die für eine sachgerechte Abwägung erforderlich sind und der fachlich-inhaltlichen Abstimmung zwischen den jeweils inhaltlich Beteiligten bzw. zwischen dem Land Berlin und dem jeweiligen Vorhabenträger. Da Aufstellungsbeschlüsse häufig

frühzeitig gefasst werden, umfasst der Bearbeitungszeitraum des Bebauungsplanverfahrens neben dem formellen Verfahren auch diese inhaltlichen bzw. fachlichen Abstimmungen, die auch Voraussetzung für rechtssichere Bebauungspläne und für eine erfolgreiche Umsetzung von Bauvorhaben sind.

Grundsätzlich ist anzuführen, dass ein Bebauungsplan nur festgesetzt werden kann, wenn eine sachgerechte Abwägung aller den Bebauungsplan betreffenden Belange erfolgt ist. Dies führt zum Teil zu komplexen Abstimmungsbedarfen und nachträglichen Änderung der Planüberlegungen. Ein Nichtberücksichtigen von berechtigten Einwänden – etwa aus Zeitgründen – gefährdet hingegen die Rechtssicherheit eines Bebauungsplans. So kann es vor allem im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten zu weiteren Forderungen, etwa der Erarbeitung zusätzlicher Fachgutachten, kommen. Je nach Situation kann damit ein Planverfahren teilweise deutlich verlängert werden.

Bezirk Mitte:

„Um die im BauGB vorgebenden Verfahrensschritte, die eine vorgeschriebene Durchführungsdauer beinhalten, durchführen zu können, sind umfangreiche externe und interne Zuarbeiten und Abstimmungen notwendig.

Die unter Punkt 10 genannten Beschleunigungsmöglichkeiten beziehen sich ausschließlich auf das im BauGB geregelte Verfahren, die allgemein jedoch nur zu einem geringem Zeitersparnis führen. Die großen Zeitverzögerungen werden jedoch durch die unter Punkt 7. genannten Gründen verursacht, die hingegen nicht an vorgeschriebene Zeitvorgaben ausgerichtet werden können.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass jedes Planverfahren anderen Voraussetzungen unterliegt, aus denen sich automatisch jeweils ein individueller Zeitaufwand ergibt.“

Bezirk Pankow:

s. Antwort 7

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:

„Die in Frage 10 genannten Möglichkeiten zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen der einzelnen Verfahren bezüglich einer jeweils möglichen sachgerechten Anwendung geprüft und ggf. entsprechend umgesetzt. Unabhängig hiervon ergeben sich aus den oben angegebenen Gründen die zum Teil langen Verfahrensdauern.“

Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

„Die „Beschleunigungsmöglichkeiten“ sind zwar formal möglich, aber in den meisten Fällen sachlich nicht sinnvoll. Es kann nur äußerst selten begründet werden, warum auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte verzichtet wird. Es hat sich herausgestellt, dass ohne diesen Beteiligungsschritt wichtige Informationen fehlen und der erhoffte Zeitgewinn durch eine etwaige erneute Offenlegung reduziert wird bzw. das Verfahren noch länger dauert als ein Normalverfahren. Hinzu kommt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplans nach §13a in der Rechtsprechung immer enger interpretiert werden. Dies führt vermehrt dazu, Normalverfahren durchzuführen, um nicht hinterher durch Verfahrensfehler zeitlich zurückgeworfen zu werden.“

Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

„Jedes Bebauungsplanverfahren ist in seiner Art ein Einzelfall, der entsprechend vorgebrachte Belange untereinander und gegeneinander abwägen muss. Insofern ergibt sich hieraus die jeweilige Bearbeitungsdauer.“

Bezirk Neukölln:

„Die in Frage 10 beispielhaft genannten Beschleunigungsmöglichkeiten entbinden nicht von einer hinreichenden Konfliktbewältigung; zu den wesentlichen Gründen der Verfahrensdauer siehe Antwort zu Frage 7.“

Bezirk Treptow-Köpenick:

s. Antwort 7

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

„Neben den oben aufgeführten Gründen ergeben sich bei den „Angebots“-Bebauungsplänen durch die sich ändernden Entwicklungen (Rückbau von Wohnungen und sozialer Infrastruktur in der Großsiedlung – erhöhte Nachfrage nach Wohnungen) unterschiedliche Ziele, die es gilt, in den noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Nicht zuletzt tragen die höhere Transparenz und die sich daraus ergebenden umfänglicheren und von den Verfahrensschritten unabhängigen Fragestellungen, Beschwerden u. ä. dazu bei, Personalressourcen zu binden.“

Bezirk Lichtenberg:

s. Antwort 7

Bezirk Reinickendorf:

s. Antwort 7

Berlin, den 05.03.19

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen