

Dauer der Bebauungsplan-Verfahren in Berlin

» Auftrag

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde vom BFW Landesverband Berlin/Brandenburg eV mit der Fortschreibung der Analyse zu Bebauungsplan-Verfahren in Berlin beauftragt. Die vorherigen Analysen wurden im Juli 2018, Februar 2021 und Februar 2022 durchgeführt.

Auf Basis der bisherigen Daten werden die B-Plan-Verfahren hinsichtlich:

- ihrer Dauer
- der Anzahl
- der Zuordnung zu einem Stadtbezirk

fortgeschrieben und aktualisiert. Zudem wird die B-Plan Bilanz des neuen Rot-Grün-Roten Senats analysiert. Stichtag für die Auswertung ist der 10. Januar 2023.

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen /FIS Broker

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen. Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und

zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt.

Berlin, 3. Februar 2023

bulwiengesa AG, Wallstraße 61, 10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0, Fax +49 30 27 87 68-68, www.bulwiengesa.de

» Anzahl festgesetzter Bebauungspläne stabil niedrig

Zwischen 1998 und 2022 wurden insgesamt 1.188 Bebauungspläne bzw. rund 4,0 Bebauungspläne/Monat in Berlin festgesetzt. Gegenüber den Voranalysen aus 2018 (4,5 B-Pläne/Monat), 2020 (4,3 B-Pläne/Monat) und 2021 (4,0 B-Pläne/Monat) ist das monatliche Festsetzungsvolumen tendenziell sinkend, zuletzt aber gleichgeblieben.

Im Jahr 2006 wurden überproportional viele Bebauungspläne festgesetzt. Diese betrafen Gebiete wie die Lehrter Straße und den Hauptbahnhof, die Wasserstadt Spandau sowie Alt Stralau und die Schöneberger Linse.

In den vergangenen drei Jahren wurden insgesamt nur 76 Bebauungspläne bzw. ca. zwei Bebauungspläne/Monat festgesetzt. 2022 lag die Anzahl bei 26 festgesetzten B-Plänen.

In den vergangenen drei Jahren erfolgte der Aufstellungsbeschluss für 109 neue Bebauungspläne. Alle sind noch nicht festgesetzt. Bei der Mehrheit der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne werden Wohnungen realisiert. Auch hier ist ein Negativtrend feststellbar.

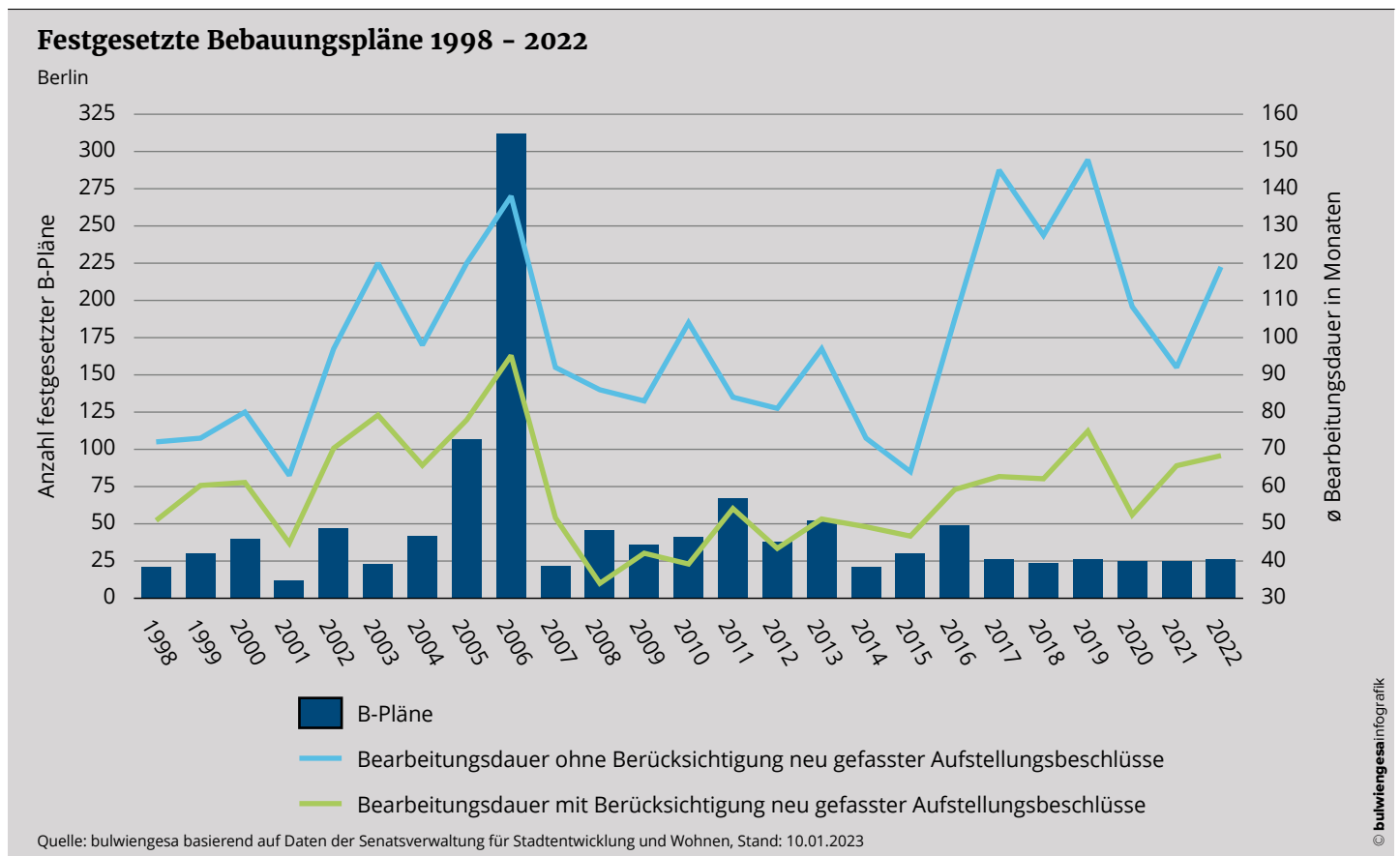
Während 2020 und 2021 in den strengen Corona-Jahren noch 44 bzw. 42 Aufstellungsbeschlüssen erfolgten, waren es im vergangenen Jahr nur 23. Dies sind gerade einmal zwei Aufstellungsbeschlüsse pro Bezirk.

» 2022er B-Pläne brauchten 10 Jahre

Zur Dauer von Bebauungsplanverfahren gibt es keine Statistiken zumal einzelne Verfahrensschritte auch parallel erfolgen bzw. wiederholt werden. Das Land Berlin gibt die Dauer für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB mit etwa 18 Monaten an. Ein normales Verfahren würde etwa die doppelte Zeit in Anspruch nehmen.

Die Realität zeigt jedoch, dass diese Verfahrenszeiten nicht eingehalten und bei weitem überschritten werden. Im gesamten Betrachtungszeitraum 1998 bis 2022 betrug die durchschnittliche Bearbeitungsdauer wie in der Vorjahresanalyse rund 109 Monate (9,1 Jahre).

Die im Jahr 2022 festgesetzten Bebauungspläne wiesen eine durchschnittliche Bearbeitungszeit von 119 Monaten (9,9 Jahre) auf. Damit stieg die Bearbeitungszeit im Vergleich zum Vorjahr mit durchschnittlich 7,7 Jahren deutlich an.



Diese kurzfristigen Schwankungen beeinflussen jedoch noch nicht den Wert für die durchschnittliche Bearbeitungsdauer über den 25-Jahres-Zeitraum.

Bei der Betrachtung wurde der gesamte Zeitraum vom ersten Aufstellungsbeschluss bis zum Festsetzungsdatum berücksichtigt. Es ist jedoch anzumerken, dass Bebauungspläne gelegentlich ruhen und erst nach Jahren oder Jahrzehnten weitergeführt werden. Manchmal ändert sich auch die Verfahrensart von einem qualifizierten Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder umkehrt. In beiden Fällen wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und die Bearbeitung wird wieder aufgenommen.

Wird das Datum der Wiederaufnahme als Ausgangszeitpunkt herangezogen, sinkt die Bearbeitungsdauer deutlich auf durchschnittlich 4,9 Jahre (1998-2022). Selbst bei dieser Betrachtung liegt die Bearbeitungszeit rund zwei Jahre über dem von Land Berlin selbst genannten Ziel von 36 Monaten.

Aus Sicht von bulwiengesa ist die Analyse vom ersten Aufstellungsbeschluss bis zur Festsetzung für den Zweck der Studie geeigneter, da das gesamte Bebauungsplanverfahren abgebildet wird. Die Aspekte wie das Ruhen der Bebauungspläne oder der Wechsel der Verfahrensart gehören zum klassischen Baurechtschaffungsprozess und sind daher einzubeziehen.

» Deutliche Unterschiede in den Bezirken

Differenzen bei der Dauer von Bebauungsplanverfahren zwischen den Bezirken resultieren im Wesentlichen aus der Personalauslastung, den konkreten örtlichen Rahmenbedingungen und Regelungsbedarfen sowie aus dem durchgeführten bzw. zulässigen Verfahren selbst.

In den Bezirken Mitte (186), Spandau (152) und Treptow-Köpenick (124) wurden seit 1998 die meisten Bebauungspläne aufgestellt.

In Pankow (57), Steglitz-Zehlendorf (66) und Friedrichshain-Kreuzberg (72) die wenigsten.

In Neukölln (148 Monate), Spandau (127 Monate) und Steglitz-Zehlendorf (125 Monate) dauern die Verfahren im Durchschnitt am längsten.

Die Bearbeitungsdauer ist dagegen in Pankow (89 Monate), Lichtenberg (90 Monate) sowie in Tempelhof-Schöneberg (96 Monate) im Durchschnitt am kürzesten.

Im Vergleich zur Vorjahresanalyse konnten zwei Bezirke die Bearbeitungsdauer verkürzen. In Neukölln ist die Beschleunigung mit einer Reduktion um 3,0 Monaten deutlicher als in Tempelhof-Schöneberg (-1,0 Monate).

In Marzahn-Hellersdorf (+1,0 Monate), Spandau (+1,0 Monate), Lichtenberg (+2,0 Monate) und Treptow-Köpenick (+2,0 Monate) dauerten die Verfahren länger im Vergleich zur Vorjahresauswertung.

Gegenüber der Erstanalyse im Juli 2018 hat sich in allen Stadtbezirken außer in Pankow und Neukölln die durchschnittliche Dauer eines Bebauungsplan-Verfahrens zwischen vier und 27 Monate erhöht.

Übersicht Bebauungspläne in Bezirken

1998 bis 2022, Berlin

Bezirk	Anzahl	Ø Dauer in Monaten	Veränderung in Dauer ggü. 2021
Charlottenburg-Wilmersdorf	84	99	0,0 Mon.
Friedrichshain-Kreuzberg	72	98	0,0 Mon.
Lichtenberg	77	90	+2,0 Mon.
Marzahn-Hellersdorf	99	104	+1,0 Mon.
Mitte	186	101	0,0 Mon.
Neukölln	90	148	-3,0 Mon.
Pankow	57	89	0,0 Mon.
Reinickendorf	94	112	0,0 Mon.
Spandau	152	127	+1,0 Mon.
Steglitz-Zehlendorf	66	125	0,0 Mon.
Tempelhof-Schöneberg	87	96	-1,0 Mon.
Treptow-Köpenick	124	108	+2,0 Mon.
Summe	1.188		
Durchschnitt	91	109,0	

Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 10.01.2023

Insgesamt ist festzustellen, dass eine durchschnittliche Bearbeitungsdauer von neun Jahren (1998-2022) eines Berliner Bebauungsplans weit über den Richtwerten liegt, die sich aus den bauplanungsrechtlichen Vorschriften rechnerisch ergeben müssten.

Bebauungsplanverfahren werden immer komplexer und die Corona-Krise erschwerte beispielsweise durch Kontaktbeschränkungen die Festsetzung zusätzlich. Die Komplexität der Berliner Verwaltungsstrukturen durch die Zweistufigkeit, das häufige Gegeneinander verschiedener Ämter und die mangelnde Digitalisierung von Verwaltungsprozessen tragen zu langen Bebauungsplanverfahren bei.

» Niedrige Festsetzungszahl auch unter Rot-Grün-Rot

Im Jahr 2006, in einer Stagnationsphase Berlins, wurden in der Amtszeit der Senatorin Ingeborg Junge-Reyer monatlich durchschnittlich rund sieben Bebauungspläne festgesetzt. Ihre beiden SPD-Nachfolger stellten rund drei Bebauungspläne im Monat auf.

Übersicht festgesetzte Bebauungspläne nach Senatoren ab 1991

Berlin

	Gesamt- anzahl	Anzahl je Monat	Amtsjahre	Amts- zeit in Mona- ten
Volker Hassemer	135	2,3	1991-1996	60
Peter Strieder	245	2,5	1996-2004	98
Ingeborg Junge-Reyer	631	6,9	2004-2011	91
Michael Müller	111	3,1	2011-2014	36
Andreas Geisel	79	3,4	2014-2016	23
Katrin Lompscher	97	2,3	2016-2020	43
Sebastian Scheel	31	1,9	08/2020-2021	16
Andreas Geisel	26	2,2	2022- ...	12

Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 10.01.2023

Unter der Verantwortung der Linken in der letzten Regierungskoalition (2016–2021) mit den beiden Senatoren Lompscher und Scheel wurden insgesamt 128 Bebauungspläne bzw. etwa zwei Bebauungspläne im Monat festgesetzt.

In der vergangenen Legislaturperiode von Rot-Rot-Grün zeigt sich somit ein Rückgang der Anzahl festgesetzter Bebauungspläne im Vergleich zu früheren Regierungen trotz ambitionierter Neubaupläne des Senats.

Auch bei der Anzahl der Aufstellungsbeschlüsse für neue Bebauungspläne hinken die Senatoren der letzten Wahlperiode hinterher. Zwischen 2016 und 2021 wurden 249 Bebauungspläne aufgestellt. Dies entspricht etwa 4,2 Aufstellungsbeschlüssen im Monat. Die Senatoren der vorherigen Legislaturperioden stellten jeweils mehr Pläne auf.

Nach seiner ersten Amtszeit von 2014 bis 2016 ist aktuell erneut Andreas Geisel zuständiger Senator. Unter ihm wurden im vergangenen Jahr 2022 insgesamt 26 Bebauungspläne festgesetzt. Mit 2,2 Bebauungsplänen pro Monat wurde ungefähr das Niveau der Legislaturperiode 2016–2021 erreicht.

Bedenkenswert ist jedoch, dass die Zahl der Aufstellungsbeschlüsse auf einen Tiefpunkt von 1,9 pro Monat gesunken ist.

Übersicht Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne nach Senatoren ab 1991

Berlin

	Gesamt- anzahl	Anzahl je Monat	Amtsjahre	Amts- zeit in Mona- ten
Volker Hassemer	998	16,6	1991-1996	60
Peter Strieder	601	6,1	1996-2004	98
Ingeborg Junge-Reyer	484	5,3	2004-2011	91
Michael Müller	200	5,6	2011-2014	36
Andreas Geisel	113	4,9	2014-2016	23
Katrin Lompscher	192	4,5	2016-2020	43
Sebastian Scheel	57	3,6	08/2020-2021	16
Andreas Geisel	23	1,9	2022- ...	12

Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 10.01.2023

Zusammenfassend zeigt sich, dass sowohl die Zahl der Festsetzungen als auch der Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne in der Legislaturperiode 2016–2021 unter der Verantwortung von linken Senatoren zurückgegangen sind. Auch seit einem Jahr erneut tätige, ehemals erfolgreiche, Senator Andreas Geisel der SPD kann den Negativtrend bislang nicht stoppen.

Die Werte des gesamten Betrachtungszeitraumes zeigen jedoch, dass grundsätzlich auch eine deutlich höhere Zahl an Bebauungsplanverfahren in Berlin möglich ist.

Bereits jetzt führen die langen Bearbeitungszeiten und die niedrige Anzahl an neuen B-Plan-Verfahren insbesondere seit 2017 dazu, dass sich geplante Wohnungsbauprojektentwicklungen, wie bspw. „Neulichterfelde“ immer mehr verzögern und die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen, nicht nur aufgrund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen, weiter rückläufig sein wird.

Kurzfasit

- Anzahl festgesetzter B-Pläne weiterhin niedrig und von den in der Vergangenheit möglichen Werten weit entfernt
- Im Jahr 2022 stieg die durchschnittliche Bearbeitungszeit bis zum Abschluss ein B-Plan-Verfahrens wieder an
- Deutliche Unterschiede in der Bearbeitungszeit auf Bezirksebene lassen Beschleunigungspotenziale erkennen
- Anzahl von Aufstellungsbeschlüssen weiter rückläufig, sodass das Wohnungsneubauvolumen weiter sinken wird