

Industrie- und Handelskammer zu Berlin | Fasanenstraße 85 | 10623 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt
II B 19
Herrn Dr.-Ing. Arne Siegler
10707 Berlin

Ihre Zeichen / Nachricht von

II A 19

Ihr Ansprechpartner

Silke Robel

E-Mail

rob@berlin.ihk.de

Telefon

+49(0)30 31510-452

Fax

+49(0)30 31510-105

6. Juli 2016

B-Plan 1-62a, künftige „Europacity“, Flächen westlich der Heidestraße

Sehr geehrter Herr Dr. Siegler,

wir bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan.

Wir erheben Bedenken gegen die neu aufgenommenen Festsetzungen 1.8 zur sozialen Wohnraumförderung.

Die geplanten Festsetzungen sind nicht geeignet, dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Rechnung zu tragen, noch ist eine Festsetzung eines fixen Anteils an geförderten Wohnungen im Bebauungsplan im Grundsatz sinnvoll.

Das Modell ist wie folgt gefasst (Vgl. S. 22 des Begründungstextes): „*Mit dem "Berliner Modell" wird sichergestellt, dass ein Vorhabenträger im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein prozentualer Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird.*“

Somit ist bestimmt, dass die Anwendung des Modells in städtebaulichen Verträgen geregelt wird und die Konditionen dazu mit dem Vorhabenträger vereinbart werden - und nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Investitionsunabhängige Festsetzungen im Angebotsbe-

bauplan sind grundsätzlich nicht geeignet, das Modell angemessen anzuwenden, da sich die Abschätzung der zumutbaren Belastungsgrenzen („*angemessene Weise und Höhe*“) nur am konkreten Vorhaben ermitteln lassen.

Ein Verweis auf die alternative Realisierung in anderen Mischgebietsteilen oder im Sondergebiet ist nicht tragfähig, da bei einem Angebotsbebauungsplan nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Investitionen aus einer Hand erfolgen.

Eine pauschale Festlegung über Festsetzungen im Bebauungsplan würde unter Umständen zu unzumutbaren Belastungen führen, da Erfordernisse zur Beteiligung am Infrastrukturbau (Straßen, Kitas) noch hinzukämen. Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB werden so nicht angemessen berücksichtigt. Auch können über eine Pauschalfestlegung städtebaulich sinnvolle Lösungen eingeschränkt werden. Im Ergebnis drohen städtebauliche Missstände, da Investitionen nicht mehr rentierlich erfolgen können und eine Bebauung ausbleibt.

Weiterhin verhindert eine konkrete Festlegung des Anteils auch, dass ggf. ein höherer Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung realisiert werden kann. Dies ist ebenso wenig im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Wir fordern, die Festsetzung 1.8 zu streichen.

Verkehrliche Erschließung muss Anlieferung, Ver- und Entsorgung berücksichtigen

Für die Erschließung des südlichen Planbereiches (MI 4.1 und MI 4.2) müssen die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Bereiche auch für Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung sowie für Lieferverkehr befahrbar sein.

Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Robel