

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 11.04.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 1053/VIII aus der 27. BVV vom 15.11.2018

Keine Bebauungspläne ohne soziale Infrastruktur

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wird gefolgt.

Bei den durch Bebauungsplanverfahren überplanten Bereichen handelt es sich fast ausschließlich um Flächen, für die nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Die Eigentümer/innen und Investor/innen haben einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB. Nach § 11 BauGB ist die Vereinbarung einer von dem/der Vertragspartner/in zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn er/sie auch ohne sie Anspruch auf die Gegenleistung hat. Das heißt, bei Überplanung dieser Flächen mit einem bereits nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungsmaß muss ohnehin die soziale Infrastruktur durch den Bezirk vorgehalten werden.

Das bezirkliche Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) berücksichtigte dies und untersuchte öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoseräume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei der Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Wird mit dem Bebauungsplan über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus oder erstmals Baurecht geschaffen, so bestehen mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ berlinweit einheitliche Regelungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem/der Investor/in zu schließenden städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

Die von dem/der Investor/in zu tragenden Leistungen müssen jedoch nach § 11 Abs. 2 BauGB insgesamt angemessen sein. Die Angemessenheitsprüfung gemäß "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" kann dazu führen, dass die Angemessenheit nicht oder nicht für alle Leistungen gegeben ist.

Zusätzlich bedarf es einiger weiterer Voraussetzungen, um Forderungen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur gegenüber einem/r Investor/in stellen zu können. Auch z.B. eine reine „Angebotsplanung“, also das Fehlen eines konkreten Vorhabens und folglich eines/r Investors/in, kann dafür die Ursache sein.

Alle diese Faktoren sind innerhalb jedes Bebauungsplanverfahrens umfassend zu prüfen. Zur Anwendung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung", zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und auch zu den Auswirkungen u.a. auf die soziale Infrastruktur gibt die Begründung zum Bebauungsplan Aufschluss, die der BVV mit der Beschlussfassung vorgelegt wird.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen