


Durchschrift

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin II C 17

Bearbeiter Hr. Lüdtké

Zeichen II C 17/11-47ba

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Frau Bezirksstadträtin Birgit Monteiro
Möllendorffstraße 6
10367 Berlin

Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 915

Telefon 030 90139-3987

intern (9139)

Datum 22. März 2019

Bebauungsplan 11-47ba Blockdammweg/Parkstadt Karlshorst

Anlagen:

Anlage 1 mit Hinweisen zum städtebaulichen Vertrag

Sehr geehrte Frau Monteiro,

aus dem uns vorliegenden, zu Berlin am 16. Juli 2018 verhandelten, städtebaulichen Vertrag geht hervor, dass u.a. die vertraglichen Vereinbarungen über die Mietpreis- und Belegungsbindung nicht den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entsprechen.


Im Einzelnen:


Unzureichende Berücksichtigung und Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindung

Im städtebaulichen Vertrag ist eine Mietpreis- und Belegungsbindung einschließlich der Sicherung über 20 Jahre vereinbart. Dies entspricht nicht dem Mustervertrag des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Der Bebauungsplanentwurf beeinträchtigt insoweit dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 zweite Alternative AGBauGB. Im städtebaulichen Vertrag ist im Teil I § 15 sowie § 16 i.V.m. Teil III § 7 Abs. 5 lit e eine Anpassung mit Bezug auf die aktuell gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (ABI. 2017, S. 5651) auf die 30-jährige Bindungsfrist vorzunehmen.

Zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins weise ich Sie hiermit gemäß § 7 Abs.1 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG und § 8 Abs. 3 lit. b AZG an, das Bebauungsplanverfahren 11-47ba so fortzusetzen, dass mit dem Vorhabenträger ergänzende vertragliche Vereinbarungen in dem am 16. Juli 2018 zu Berlin verhandelten städtebaulichen Vertrag entsprechend den o.a. Vorgaben aufgenommen werden.

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz

 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin

IBAN: DE47100100100000058100

BIC: PBNKDEFFXXX

Berliner Sparkasse

IBAN: DE25100500000990007600

BIC: BELADEBEXXX

Bundesbank, Filiale Berlin

IBAN: DE53100000000010001520

BIC: MARKDEF1100

Sollte das Bezirksamt bei seiner Auffassung bleiben und mir nicht bis zum 8. April 2019 mitteilen, dass meiner Weisung gefolgt wird, behalte ich mir vor, zur Wahrung der dringenden Gesamtinteressen Berlins von meinem Eingriffsrecht nach § 7 Abs. 1 S. 4 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG Gebrauch zu machen und das Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans an mich zu ziehen.

Bei der erforderlichen Anpassung des städtebaulichen Vertrags sind zudem die in der Anlage 1 zu meinem Schreiben enthaltenden Hinweise zu berücksichtigen. Für Rückfragen steht Ihnen die Wohnungsbauleitstelle zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kühne

Anlage 1
zum Schreiben II C 17/11-47ba vom 22. März 2019

Ich bitte um Beachtung folgender Hinweise, die im Rahmen der erforderlichen Nachverhandlung Berücksichtigung finden sollten.

- § 12 Kosten für Grundschulerweiterung
Die im Paragraph benannte Herstellungsfrist (Fertigstellung der Grundschule 5 Jahre nach der bezugsfertigen Herstellung von 90 WE) weicht erheblich von der regulären Umsetzungszahl ab; zur Sicherung der zu erhebenden Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ggü. dem Land Berlin und zur Vermeidung von Rückzahlungspflichten weise ich darauf hin, dass die Regelung zur Herstellung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen anzupassen ist.
- Die Ziele des § 11 des Mustervertrages zum Berliner Modell sind – hinsichtlich der bezugsfertigen Errichtung der Wohnungen innerhalb einer Frist von 48 Monaten (4 Jahre) seit Inkrafttreten des B-Plans oder der Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB sowie der Verpflichtung spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des B-Plans die Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen – zu ergänzen.
- Ich weise darauf hin, dass bei der Geschossfläche Wohnen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht berücksichtigt wurden, so dass die Kosten der sich ergebenden Folgebedarfe nicht vertragsgegenständlich wurden und somit vom Bezirk Lichtenberg selbst zu tragen sind.