

Entwurf des Bebauungsplans 11-157

Zusammenfassung: Städtebaulicher Vertrag, Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag, Erschließungsvertrag

Städtebaulicher Vertrag vom 31.03.2025

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-157 wurde zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, und der Projektträgerin, Eigentümerin des Grundstücks östlich der Detlevstraße (Flurstück 409, Flur 4, Gemarkung Hohenschönhausen) ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen.

Mit dem städtebaulichen Vertrag vom 31.03.2025 werden die Umsetzung der Planung gesichert sowie die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Folgekosten und die zur Realisierung erforderlichen Maßnahmen verbindlich und abschließend geregelt.

Die Projektträgerin hat sich zur Übernahme wesentlicher Entwicklungs- und Folgekosten verpflichtet, um eine zeitnahe Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der anschließenden Umsetzung sicherzustellen. Eine unangemessene Überforderung der Vorhabenträgerin wird vermieden. Die Kostenbeteiligung ist der Höhe nach auf die durch die Planung bedingte Bodenwertsteigerung begrenzt. Die Maßgaben des Berliner Modells der kooperativen Bauleitplanung liegen dem städtebaulichen Vertrag zugrunde.

Freiheit der Planungsentscheidung

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung der hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organe Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§§ 1 Abs. 3 Satz 2, 2 Abs. 3 BauGB).

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan als Rechtsverordnung zu erlassen, ist keine Zusage eines derartigen Ergebnisses. Der Projektträgerin ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichten kann.

Kostenbeteiligung der Projektträgerin

Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung entstehenden Kosten. Hierzu zählen insbesondere:

- Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich und Eingriffen in Natur- und Landschaft,
- Kosten für Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes einschließlich ökologischer Baubegleitung,

- Kosten für die Herstellung, Gestaltung und Unterhaltung von Freiflächen auf dem Projektgrundstück,
- Kosten für die Herstellung und Gestaltung öffentlicher Grünflächen (öffentlicher Spielplatz, wohnungsnahes Grün),
- Kosten für Grundschulneubau
- Beteiligung an Grundstückskosten einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung von Grundschulplätzen,
- Kosten für die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen.

Durchführungspflichten

Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der im Vertrag festgelegten Maßnahmen. Dies umfasst:

- Stellen der zur Projektrealisierung notwendigen Bauanträge innerhalb von 6 Monaten ab Baurechtschaffung,
- Bezugsfertige Herstellung innerhalb von 48 Monaten nach Baurechtschaffung,
- Herstellung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz),
- Herrichtung und Unterhaltung von Wegen und privaten Freiflächen auf Grundstücken der Entwicklerin,
- Errichtung einer Kita mit mindestens 40 Plätzen einschließlich Freiflächen,
- Durchführung von Straßenbaumaßnahmen (konkreter hierzu der Erschließungsvertrag),
- Schaffung eines Ersatzhabitats in der Gemeinde Ahrensfelde als Maßnahme des Artenschutzes,
- Maßnahmen, Nachweis- und Dokumentationspflichten zum Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen,
- Abstimmung mit und Nachweis gegenüber den bezirklichen Fachbehörden zu Maßnahmen des Erschütterungsschutzes und des sekundären Luftschalls,
- Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Bezirk Lichtenberg von Berlin,
- Abschluss eines gesonderten Vertrages mit der SenMVKU zur Errichtung einer Lichtsignalanlage.

Sicherung sozialen Wohnungsbaus

Mindestens 20.000 m² Wohnfläche werden als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geschaffen. Für diese Wohnungen gelten Mietpreisbindungen, Belegungsbindungen für WBS-Berechtigte sowie eine Bindungsdauer von 30 Jahren.

Natur- und Artenschutz

Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher im Artenschutzfachbeitrag festgelegten Maßnahmen. Diese umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung umzusetzen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Eine ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen.

Grundbucheklärungen

Die Projektträgerin verpflichtet sich die zum Vollzug der vorliegenden Planung notwendigen Flächen für die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und für die Realisierung des Wendehammers kosten- und lastenfrei an das Land Berlin zu übertragen. Der Grundstücksübertrag wird mit dem vorliegenden Städtebaulichen Vertrag realisiert. Die Projektträgerin wird zudem Dienstbarkeiten und Baulasten zugunsten des Landes Berlin vornehmen, soweit dies zur Umsetzung der Planung, beispielsweise zur Sicherung der Erschließung der öffentlichen Grünfläche, notwendig ist.

Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen

Zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen wird das Hinterlegen von Bürgschaften durch die Projektträgerin vereinbart. Zudem sind Maßnahmen mit Vertragsstrafen bewährt.

Übertragung von Verpflichtungen

Die Projektträgerin verpflichtet sich, bei Veräußerung oder Übertragung von Grundstücken sämtliche noch bestehenden Verpflichtungen aus dem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

Rücktrittsrechte

Ein Rücktritt vom Vertrag ist insbesondere möglich, wenn der Bebauungsplan nicht innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags in Kraft tritt oder wenn sich die Planungsgrundlagen wesentlich ändern und die wirtschaftliche Grundlage des Vorhabens entfällt.

Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 23.03.2026

Der Nachtrag vom 23.03.2026 passt einzelne Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 31.03.2025 an, die sich aus neuen Erkenntnissen im laufenden Bebauungsplanverfahren ergeben haben. Die grundlegenden Verpflichtungen und Ziele des Hauptvertrags bleiben bestehen.

Die wesentlichen Änderungen sind:

Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die bisherigen Wert- und Kostentabellen werden durch eine neue Fassung ersetzt. Die Vertragsparteien bestätigen weiterhin die wirtschaftliche Angemessenheit der vertraglichen Verpflichtungen.

Anpassung der städtebaulichen Anforderungen

Die Vorgaben für die Bebauung werden konkretisiert. Es wird ein „kammartiger“ Städtebau mit einem weitgehend geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Bahntrasse und ergänzenden Gebäudeteilen vorgeschrieben. Ziel ist die Schaffung und Sicherung einer lärmrobusten Bebauungsstruktur und geschützter Hofbereiche für die zukünftigen Bewohner. (Verwirklichungsklausel hinsichtlich des Schallschutzes)

Änderung der Sicherung von Erschließungsmaßnahmen

Die bisher vorgesehene Bürgschaft für Erschließungsmaßnahmen entfällt. Die Sicherung dieser Verpflichtungen erfolgt künftig über den gesondert geschlossenen Erschließungsvertrag. Die entsprechende Regelung im Hauptvertrag wird gestrichen.

Neue Vertragsstrafe

Für den Fall, dass die Entwicklerin die neu eingeführten Anforderungen an die lärmrobuste Gebäudestruktur nicht fristgerecht umsetzt, erhält Berlin das Recht, eine Vertragsstrafe festzusetzen.

Neue Vertragsanlagen

Der Nachtrag ergänzt den Vertrag um eine neue Anlage zur räumlichen Festlegung verpflichtender Gebäudeteile sowie um die aktualisierten Wert- und Kostentabellen.

Fortgeltung des Hauptvertrags

Alle übrigen Regelungen des städtebaulichen Vertrags bleiben unverändert bestehen.

Erschließungsvertrag vom 13.04.2026

Der Erschließungsvertrag konkretisiert die im städtebaulichen Vertrag übernommenen Verpflichtungen zur Herstellung der öffentlichen Infrastruktur für das Wohnungsbauvorhaben an der Detlevstraße. Die Projektträgerin übernimmt Planung, Finanzierung, Bau und Übergabe der erforderlichen Erschließungsanlagen an das Land Berlin. Berlin beteiligt sich nicht an den Erschließungskosten. Die wesentlichen Inhalte sind:

Herstellung Öffentlicher Verkehrsanlagen

Herstellung der erforderlichen Straßen- und Verkehrsflächen einschließlich Fahrbahnen, Geh- und Radwegen, Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün, Entwässerungsanlagen sowie einer Fußgängerquerung der Gehrenseestraße.

Herstellung Öffentlicher Spielplatz

Die Projektträgerin errichtet einen öffentlichen Spielplatz, der spätestens sechs Monate nach Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens fertiggestellt sein muss.

Vollständige Kostenübernahme

Sämtliche Planungs-, Bau-, Vermessungs-, Projektsteuerungs-, Freimachungs- und Erschließungskosten werden von der Projektträgerin getragen. Dies umfasst auch erforderliche Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben, den Versorgungsunternehmen und den zuständigen Behörden.

Planungs- und Genehmigungspflichten

Vor Beginn der Bauarbeiten müssen detaillierte Entwurfs- und Ausführungsplanungen erstellt und durch die zuständigen Behörden genehmigt werden. Zudem sind erforderliche umwelt-, wasser-, verkehrs- und naturschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Umwelt- und Naturschutz

Der Vertrag enthält Vorgaben zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen, zum Umgang mit möglichen Altlasten und Kampfmitteln sowie zur Einhaltung aller umweltrechtlichen Anforderungen während der Bauausführung.

Projektsteuerung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Projektträgerin muss Bauablauf- und Baustellenpläne erstellen, die Bauabläufe koordinieren sowie auf Anforderung die Öffentlichkeit und politische Gremien über die Maßnahmen informieren.

Haftung und Verkehrssicherung

Während der Bauphase trägt die Projektträgerin die Verkehrssicherungspflicht und haftet für Schäden, die durch die Erschließungsmaßnahmen entstehen. Hierfür ist eine Haftpflichtversicherung mit hohen Deckungssummen nachzuweisen.

Abnahme und Übergabe

Nach Fertigstellung werden die Anlagen durch das Bezirksamt geprüft und abgenommen. Anschließend gehen die öffentlichen Straßen-, Grün- und Spielplatzanlagen in Eigentum, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht Berlins über.

Gewährleistung und Sicherheiten

Zur Absicherung der Vertragserfüllung sind umfangreiche Bürgschaften vorgesehen. Für die Bauleistungen gelten Gewährleistungsfristen von grundsätzlich fünf Jahren.