

Präzisierungen zur Anwendung des „Berliner Modells“ (gültig seit 01.03.2016)

Mindestgröße 50 WE

Bei Bebauungsplanverfahren, in deren Geltungsbereich weniger als 50 Wohneinheiten entstehen, entfällt die Pflicht zur Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Regelungen zur anteiligen Finanzierung der zusätzlich erforderlichen Infrastruktur finden nach wie vor uneingeschränkt Anwendung.

Misch- und Kerngebiete

Wird ein **Mischgebiet** durch Festsetzungen im Bebauungsplan vertikal oder horizontal gegliedert, bestimmt sich der im Berechnungstool anzusetzende Wohnanteil danach. In Fällen, bei denen keine Gliederung des Mischgebiets erfolgt, ist das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe pauschal mit 50:50 anzusetzen.

In **Kerngebieten** ist Wohnen dann allgemein zulässig, wenn dies im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist, was die Ermittlung des möglichen Wohnanteils erlaubt. Werden keine Festsetzungen getroffen, ist Wohnen ausnahmsweise zulässig und im Modell wird kein Anteil fürs Wohnen angesetzt.

Anrechnung von bestehendem Planungsrecht

Bestehendes Planungsrecht – durch Bebauungsplan, Baunutzungsplan oder gemäß § 34 BauGB – wird im Berechnungstool angerechnet. Das Erfordernis für zusätzliche soziale Infrastruktur beschränkt sich somit auf jenen Teil des Vorhabens, der ohne neues Planungsrecht nicht zulässig wäre. Grundlage für die Vereinbarungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen ist jedoch weiterhin die gesamte Anzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu entstehenden Wohnungen. Bereits bestehender Wohnraum wird im Modell nach wie vor ausgeklammert.

Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB

Die Festsetzung von Flächen, auf denen der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss, ist grundsätzlich in jedem betroffenen Bebauungsplan aufzunehmen. Das geschieht einerseits zur Sicherung des förderfähigen Wohnraums und andererseits aus bewertungstechnischen Gründen. Die Regelung ist gleitend und bezieht sich stets auf die zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung geltenden Förderbestimmungen. Die Festsetzung stellt jedoch keine Bindung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln dar.