

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 27. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Februar 2019)

zum Thema:

Einfamilienhäuser durch den Flächennutzungsplan vorgegeben?

und **Antwort** vom 13. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Mrz. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18054
vom 27. Februar 2019
über Einfamilienhäuser durch den Flächennutzungsplan vorgegeben?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft bei den Fragen 2, 3 und 4 u. a. Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Diese sind in die nachstehende Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Was ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Kategorie im Flächennutzungsplan, die nur den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zulässt?

Antwort zu 1:

Unter dem Begriff Einfamilienhaus werden hier im Folgenden die Haustypen freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaus mit regelmäßig einer Wohneinheit je Gebäudeteil verstanden. Der Bau bestimmter Haustypen oder die maximale Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude sind im Flächennutzungsplan (FNP) nicht vorgegeben. Derartige Regelungen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der FNP enthält in seinen Darstellungen keine Angaben zur GRZ (überbaubare Grundstücksfläche) sondern nur zur GFZ (Nutzungsmaß in Relation zur Grundstücksgröße). Die GFZ-Angaben in Wohnbauflächen des FNP bewegen sich zwischen dem Maximum von „W1, über 1,5“ und dem Minimum von „W4, bis 0,4“. Gemäß den FNP-Entwicklungsgrundsätzen können die GFZ-Werte des FNP in B-Plänen (auch größer als 3ha) über- bzw. unterschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Teile der Wohnbauflächen W3 und W4 sind mit der Nutzungsbeschränkung „landschaftliche Prägung“ versehen. In diesen Gebieten sollen in Bebauungsplänen die Grundflächenzahlen von 0,3 (in W3) und 0,2 (in W4) möglichst nicht überschritten werden. Der Bau bzw. die Planung von Mehrfamilienhäusern ist auch auf diesen Bauflächen

grundsätzlich möglich. Im FNP sind ganz überwiegend Bestandsflächen mit vorhandener Bebauung dargestellt.

Frage 2:

Wo sind aufgrund der FNP-Ausweisung Bebauungspläne rechtskräftig oder im Verfahren, die ausschließlich den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zulassen (bitte nach Bezirken und Bebauungsplannummern auflisten)?

Antwort zu 2.

Bebauungspläne mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Bezirk	Antwort des Bezirks
Mitte	III-68 vom 23.01.1962 – Sicherung der Bestandsituation – Doppelhaushälften
Pankow	<p>In Pankow festgesetzte B-Pläne, die ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser zulassen gibt es nicht, aber aufgrund der festgesetzten Bauweisen, Geschossezahlen und Nutzungsmaße sind folgende B-Pläne in Teilbereichen für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet:</p> <p>Alt-Bezirk Pankow: XIX-40c1, XIX-40c2, XIX-40i, XIX-40j, XIX-48b, XIX-VE4, XIX-VE5</p> <p>Alt-Bezirk Weißensee: XVIII-30b , XVIII-24-2</p> <p>Altbezirk Prenzlauer Berg: Keine</p> <p>B-Pläne, die ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser zulassen, sind nicht im Verfahren und nicht beabsichtigt.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Bauweisen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) der Geschossezahlen und Nutzungsmaße ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3-67VE auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgerichtet.</p>
Spandau	<p>Die Begriffe "Ein- und Zweifamilienhäuser" werden im Bauplanungsrecht nicht verwendet. Weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung kennen diesen Begriff. Die Begrifflichkeit taucht im Flächennutzungsplan daher nie, in Bebauungsplänen sehr selten als "EH" (Einzelhäuser) und "DH" (Doppelhäuser) auf.</p> <p>Man kann aus den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. den Darstellungen des FNP indirekt schlussfolgern, ob diese aufgrund geringer Nutzungsmaße eher für individuelle Wohnformen (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) vorgesehen sind oder ob sie aufgrund höherer Nutzungsmaße für verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, z. B. Zeilenbebauung und Hochhäuser) in Frage kommen. Wobei es rein theoretisch auch bei einer parkartigen Siedlungsstruktur mit einer GFZ von 0,4 denkbar ist, Gebäude mit mehr als zwei WE zu errichten. Für Spandau ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan mit seinen teilweise niedrigen Dichtedarstellungen zum großen Teil auf bestehende, historisch gewachsene Siedlungsstrukturen Bezug nimmt (z.B. bei den</p>

	<p>30er-Jahre-Siedlungen, Kleinhaussiedlungen usw.).</p> <p>Im Bezirk Spandau sind folgende B-Pläne festgesetzt, die aufgrund ihrer Festlegungen ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen bzw. geeignet sind: VIII-B - max. 2 WE VIII-25 - GRZ 0,2 / I VIII-422 - jeder zweite Block darf nur mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden VIII-424 - teilweise GRZ 0,2 / GFZ 0,2 VIII-429a - GRZ 0,12 / I VIII-356 - WR, enge Baugrenzen, I VIII-387 - GRZ 0,2, II, o sowie GRZ 0,2, I, o BNP im Bereich Staaken mit Baustufe II/1 Die Potenziale aus den o.g. Bebauungsplänen sind nahezu ausgeschöpft.</p> <p>Folgende Bebauungspläne befinden sich derzeit im Verfahren, die in nennenswertem Umfang der Realisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern dienen: 5-87a mit 110 WE 5-87b mit 130 WE</p>
Steglitz-Zehlendorf	Der Flächennutzungsplan stellt keine Ein- und Zweifamilienhäuser dar, somit kann die Frage nur mit Fehlanzeige beantwortet werden.
Tempelhof-Schöneberg	siehe Antwort zu Frage 3
Neukölln	siehe Antwort zu Frage 3
Treptow-Köpenick	Im Bezirk Treptow-Köpenick sind das die rechtskräftigen Bebauungspläne XV-71 und XV-37d, in denen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Auch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans XVI-58 wurden teilweise Reihenhäuser errichtet.
Marzahn-Hellersdorf	Ein- und Zweifamilienhäuser sind keine Kategorien von planungsrechtlichen Festsetzungen. Geringe bauliche Dichten, Beschränkung der Geschossigkeit und Baukörperlängen leiten sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nicht nur aus dem FNP ab, sondern aus der Lage am Landschaftsraum, dem Erhalt von Frischluftschneisen und der bestehenden städtebaulichen Struktur.
Lichtenberg	siehe Antwort zu Frage 3
Reinickendorf	Als Außenbezirk gibt es in Reinickendorf zahlreiche festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne, die auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan die offene Bauweise festsetzen. In

	<p>der offenen Bauweise sind in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser zulässig.</p> <p>Folgende Bebauungspläne sind festgesetzt: XX-25 a bis w; XX-226 a, b; XX-79; XX-247; XX-247-1; XX-165; XX-72; XX-184; XX-197; XX-111 c, d, e, i, l, o, g, n; XX-100; XX-70; XX-8; XX-239; XX-240 a-f; XX-240 b1, b2; XX-22; XX-22-1; XX-172 a; XX-235 XX-236 a, c; XX-237; XX-114; XX-219 a; 12-15; 12-33; 12-9; 12-39 b</p> <p>Folgende Bebauungspläne sind im Verfahren: XX-24 b; XX-26; XX-27; XX-28; XX-191; XX-192; XX-193; XX-194; XX-195; XX-236 b; XX-267 12-27; 12-28; 12-29; 12-30; 12-49 a; 12-49 b; 12-49 c</p>
--	--

Frage 3:

Für wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser besteht folglich laut FNP und Bebauungsplänen ein Potenzial in Berlin (wenn möglich nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu Frage 3:

Potenzial gemäß FNP und Bebauungsplänen

Bezirk	Antwort des Bezirkes
Mitte	Kein Entwicklungspotential vorhanden
Pankow	<p>Der FNP ist als Planungsinstrument nicht geeignet, solcherart Aussagen zu treffen. Im Wohnbaukonzept 2016 für den Bezirk Pankow wird zum Thema Nachverdichtungspotenziale in Einfamilienhausgebieten Folgendes ausgeführt:</p> <p>"Anhand der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichten Stadtstrukturkarte aus dem Jahr 2010 wurden die zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete im Bezirk abgegrenzt. Der Flächentyp „Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten“ umfasst im Bezirk Pankow eine Größe von insgesamt rd. 1.000 Hektar. Größere zusammenhängende Einfamilienhausgebiete bestehen im nördlichen Teilbereich der Bezirksregion Buch, in großen Teilen Karows und Buchholz sowie in Teilbereichen der Bezirksregion Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal. Nicht berücksichtigt wurden die ebenfalls durch kleinere Bebauungsstrukturen geprägten Flächentypen „Verdichtung in Einzelhausgebieten“, „Reihen und Doppelhäuser“, „Dörfliche Mischbebauung“ und „Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Gebiete“, da diese entweder deutlich heterogener strukturiert sind oder sich nur sehr eingeschränkt für Nachverdichtungsmaßnahmen eignen. Hierbei ist insbesondere der Flächentyp „Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Gebiete“ bzw. Erholungsanlagen zu nennen, in denen vor allem die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen (Verkehr und Technik) eine geordnete Nachverdichtung erschweren und größtenteils verhindern.</p>

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale in Einfamilienhausgebieten wurden sechs vergleichbare Referenzsiedlungen definiert und separat analysiert. Hierfür wurden alle Grundstücke innerhalb dieser Referenzsiedlungen hinsichtlich folgender Parameter untersucht:

- Potenziale durch Baulückenschließung
- Potenziale durch Teilung größerer Grundstücke
- Potenziale durch Qualifizierung von Garten- bzw. Laubengrundstücken hin zu Einfamilienhausgrundstücken

Durch die Referenzsiedlungen konnte ein Nachverdichtungspotenzial von durchschnittlich 1,05 WE je Hektar und Siedlung ermittelt werden. Dies entspricht einem Potenzial von durchschnittlich 36 Wohneinheiten je untersuchter Referenzsiedlung. Der überwiegende Teil der Neubaupotenziale kann dabei durch Teilung (durchschnittlich 12,2 WE) und Qualifizierung (durchschnittlich 20,5 WE) innerhalb der Referenzsiedlungen aktiviert werden. Der Anteil der Potenziale in Baulücken beläuft sich auf durchschnittlich 3,6 Wohneinheiten.

Name Referenzsiedlung	Baulücken	Grundstücksteilung	Qualifizierung	Potenzial Gesamt
Karow	5	24	17	46 WE
Buchholz	4	13	29	46 WE
Wilhelmsruh	2	4	16	22 WE
Niederschönh.	3	7	5	15 WE
Blankenburg	1	14	36	51 WE
Heinersdorf	7	11	20	38 WE

Durchschnitt	3,6 WE	12,2 WE	20,5 WE	36,3 WE
---------------------	---------------	----------------	----------------	----------------

Die Baupotentiale, die durch die ab 1995 festgesetzten B-Pläne für Ein- und Zweifamilienhäuser (bautypologisch: Einzel- und Doppelhäuser, ggf. Hausgruppen/Reihenhäuser in offener Bauweise) geschaffen wurden, sind weitgehend ausgeschöpft.

Mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan 3-67VE werden ca. 120 WE ermöglicht.

Spandau

siehe Antwort zu Frage 2

Steglitz-Zehlendorf	Der FNP zeigt keine Potentiale für Ein- und Zweifamilienhäuser auf.
Tempelhof-Schöneberg	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die gesamtstädtische Entwicklung dar. Aus dessen Darstellungen ist kein Bauplanungsrecht ableitbar, so dass hierüber keine belastbaren Angaben gemacht werden können.</p> <p>In Tempelhof-Schöneberg sind keine Bebauungspläne mit einer ausschließlichen Festsetzung des Gebäudetypus Ein- und Zweifamilienhäuser festgesetzt oder in Aufstellung befindlich.</p>
Neukölln	<p>Derzeit befinden sich sechs Bebauungspläne im Bezirk Neukölln im Verfahren, für die zwecks Realisierung von Wohnungsneubau ausschließlich die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8-9a, 8-9bb, 8-10 (alle im Ortsteil Britz, südlich Mohriner Allee, FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung / Grünfläche); - 8-52ba, 8-52bb (beide im Ortsteil Rudow, Gärtnereien Dörferblick, FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung / Grünfläche); - XIV-274abb (Ortsteil Rudow, Wassmannsdorfer Chaussee; FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung / Grünfläche). <p>Hieraus ergibt sich ein Wohnungsbaupotenzial von 466 Wohneinheiten, davon wurden 36 Wohneinheiten bereits realisiert.</p> <p>Entsprechend dem Wohnbauflächeninformationssystem (Stand: 31.12.2018), in das die Ergebnisse der bezirklichen Wohnbaupotenzialstudie eingeflossen sind und das seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Abstimmung mit dem Bezirk regelmäßig fortgeschrieben wird, besteht - ohne bereits realisierte und perspektivische Potenzialflächen - ein Potenzial von 823 Wohneinheiten sowie - einschließlich bereits realisierter und perspektischer Potenzialflächen - ein Gesamtpotenzial von 1.384 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.</p> <p>Eine systematische Erfassung der ca. 200 rechtskräftigen Bebauungspläne im Bezirk Neukölln, die ausschließlich den Bau von Ein- und Zweifamilien- bzw. Einzel- und Doppelhäusern zulassen, im Zusammenhang mit der zum Zeitpunkt der Festsetzung geltenden FNP-Darstellung liegt nicht vor. Ergänzend ist zu sagen, dass weite Teile der Neuköllner Ortsteile Britz, Buckow und Rudow im Baunutzungsplan von 1960 als „allgemeine Wohngebiete“ mit der Baustufe II/2 ausgewiesen sind, die die planungsrechtliche Grundlage für Einfamilien- / Doppel- / Reihenhausbebauung bildet.</p>
Treptow-Köpenick	Im Bezirk Treptow-Köpenick mit seinen Ortslagen im Übergang zur Landschaft bzw. den ausgedehnten freiraumgeprägten

	Siedlungsgebieten am südlichen und südöstlichen Stadtrand finden sich diese Typologien auch in entsprechenden Darstellungen (W3, W4, W4 LP) im FNP wieder. Insbesondere in den Ortslagen Bohnsdorf, Grünau, Karolinenhof-Schmöckwitz, Müggelheim, Rahnsdorf-Hessenwinkel aber auch Köpenick-Süd, Friedrichshagen und z.T. Altglienicke, Adlershof. Hier erfolgt i.d.R. eine Nachverdichtung vorhandener Einfamilienhausgebiete durch zusätzliche Einzel-/Doppelhäuser über § 34 BauGB. Planerisch wird dieses Segment durch die rechtskräftigen Bebauungspläne XV-71 (Altglienicke) und XV-37d (Bohnsdorf) ermöglicht – hierzu bietet das WoFIS einen Datenüberblick. Konkretere Zahlen liegen dazu nicht vor.
Marzahn-Hellersdorf	Ein genau quantifizierbares Potenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich nicht aus dem FNP ableiten.
Lichtenberg	Im Bezirk Lichtenberg sind Bebauungspläne weder rechtskräftig noch im Verfahren und auch keine Potentialflächen, für die ausschließliche Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, gegeben. In Einzelfällen bestehen Festsetzungen für Einzel- oder Doppelhausbebauungen, deren Sinn darin besteht, im Wesentlichen die offene Bauweise einzuhalten. Innerhalb der Festsetzung von Einzelhausbebauungen sind durchaus Mehrfamilienhäuser zulässig.
Reinickendorf	Falls hier gemeint ist, ob alle Grundstücke in der offenen Bauweise heute schon ausgenutzt sind, kann diese Frage nicht beantwortet werden, da über die Ausnutzungsdichten keinerlei Daten geführt werden.

Frage 4:

Wo sind vom Senat bzw. von den Bezirksamtären Änderungen dahingehend vorgesehen, die Dichte anzuheben, so dass der Bau von Mehrfamilienhäusern, respektive Geschosswohnungsbau ermöglicht wird?

Antwort zu 4:

a) Der Senat hat nicht vor, das Gefüge des Flächennutzungsplans von hoch verdichteten Bauflächen einerseits, und landschaftlich geprägten, durchgrüneten Bauflächen in den städtischen Randbereichen andererseits, einer allgemeinen Überprüfung zu unterziehen. Generell wird den Bezirksamtären bei der Umsetzung des FNP in verbindliche Bebauungspläne empfohlen, die Nutzungsmaße möglichst auszuschöpfen. Sollte in Verbindung mit konkreten Planungsabsichten die Notwendigkeit bestehen, die FNP-GFZ-Werte deutlich und großflächig zu überschreiten, dann wird die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens geprüft.

Aktuelle FNP-Änderungsverfahren mit Anhebung der Nutzungsmaße (Verdichtung aus W3- und W4-Flächen zu W1-, W2-, M2-Flächen) sind:

06/17 in Neukölln, beiderseits Koppelweg, östlich der Straße Am Brandpfuhl, W3LP zu W2

05/98 in Pankow, Buch V, Am Sandhaus, ehem. Krankenhäuser, W3 zu W2

08/17 in Pankow, Ludwig-Quidde-Straße,
W3 zu W2 (dieses Verfahren wurde vom Abgeordnetenhaus angehalten)

b) Bebauungspläne in den Bezirken mit geplante Änderungen der Dichte bzw. der Nutzungsmaße:

Bezirk	Antwort des Bezirks
Mitte	Keine Änderungen beabsichtigt
Pankow	<p>Für die Erholungsanlage Schildow-Waldeck führt die BIM und der Bezirk Pankow aktuell ein Qualifizierungsverfahren durch. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Entwickelbarkeit aus dem FNP. Das Endergebnis liegt noch nicht vor, es wird die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens anschließend erforderlich sein.</p> <p>Auf der Außenbereichsfläche an der Ludwig-Quidde-Straße, Ortsteil Französisch Buchholz (B-Plan 3-59) ist beabsichtigt, gemäß FNP eine höhere Dichte zu ermöglichen, als sie sich aus der umgebenden Siedlungsbebauung (Einzel- /Doppelhäuser) ergeben würde. Der FNP sieht bisher eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) vor.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 3-59 zielt auf Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit einer GFZ bis maximal 1,2 ab. Das parallel laufende FNP-Änderungsverfahren sieht eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) vor.</p> <p>Für die in der Siedlungsachse Blankenburg-Karow-Buch gelegenen Außenbereichsflächen stellt der FNP teilweise ebenfalls Wohnbauflächen mit der Dichtestufe W3 (GFZ bis 0,8) dar.</p> <p>In den Plangebietsflächen "Karow Teichberg", "Karow-Süd", "Blankenburg Karower Damm" ist ebenfalls beabsichtigt, zumindest in Teilbereichen Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.</p>
Spandau	Im Bezirk Spandau befinden sich derzeit zahlreiche Bebauungspläne im Verfahren, die durch Umnutzung der Realisierung von Geschosswohnungsbau dienen. Es sind keine B-Pläne im Verfahren, die eine Dichteerhöhung bei bestehenden Wohngebieten vorsehen.
Neukölln	<p>Bei folgenden Bebauungsplanverfahren sind Änderungen der Planinhalte durch Anhebung der Dichte vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8-84 (Am Brandpfuhl, Ortsteil Britz), anteilig Geschosswohnungsbau, FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren - XIV-130e (Hochspannungsweg / Fliedergrund, Ortsteil Buckow), Geschosswohnungsbau - 8-90 / XIV-221a (Ostburger Weg, Ortsteil Rudow), Geschosswohnungsbau, FNP-Änderungsverfahren im Parallelverfahren
Treptow-Köpenick	Im Bezirk Treptow-Köpenick finden sich innerhalb der relevanten Gebiete (W3, W4, W4 LP) derzeit keine Bereiche, in denen eine Anhebung der FNP-Obergrenze zugunsten der Entwicklung dichter Baustrukturen bzw. von Geschosswohnungsbau zwingend nötig wäre. Die Festlegungen des

	geltenden FNP sind nach wie vor Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die bestehenden einzelfallbezogenen Möglichkeiten innerhalb des vorgegebenen FNP-Rahmens sind ausreichend - auch vor dem Hintergrund des Erhalts der ökologischen und klimatischen Funktionen im Abgleich mit Verdichtungen an anderer Stelle.
Lichtenberg	Eine Heraufsetzung der städtebaulichen Dichte ist in den Wohnbauflächen (FNP) des Bezirks Lichtenberg nicht vorgesehen.

Frage 5:

Wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Berlin in den letzten fünf Jahren insgesamt fertiggestellt worden (wenn möglich nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 5:

Anhand der Statistik „Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang im Land Berlin“ des Amts für Statistik wurde die nachfolgende Übersicht erstellt. Die Daten für 2018 liegen noch nicht vor.

Baufertigstellungen neuer Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen					
Bezirk	2017	2016	2015	2014	2013
Mitte	–	3	2	–	5
Friedrichshain-Kreuzberg	–	–	–	1	2
Pankow	193	226	276	269	266
Charlottenburg-Wilmersdorf	25	8	20	66	55
Spandau	90	98	167	169	262
Steglitz-Zehlendorf	55	212	98	163	310
Tempelhof-Schöneberg	31	70	40	57	23
Neukölln	76	94	87	140	86
Treptow-Köpenick	187	256	203	228	149
Marzahn-Hellersdorf	307	376	359	330	256
Lichtenberg	260	251	230	268	271
Reinickendorf	100	94	103	115	146
Berlin	1 324	1 688	1 585	1 806	1 831

Frage 6:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass angesichts des Bedarfs an Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau Potenziale zulasten des Einfamilienhausbaus gehoben werden könnten?

Antwort zu 6:

Der Senat sieht kein nennenswertes Potenzial für den Bau von Mehrfamilienhäusern auf bislang für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehenen Flächen. Es werden aktuell nur noch wenige Einfamilienhausgebiete geplant, die aus lagebedingten Gründen der umliegenden Siedlungsstruktur und der Erschließung für eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nicht in Betracht kommen. Die vorhandenen Gebiete weisen keine freien Flächen in den Größenordnungen auf, die für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet wären, wenngleich in Bestandsgebieten ohne Bebauungsplan oder in Bereichen des übergeleiteten Baunutzungsplans mit Baustufe II/2 verstärkt der Bau kleinerer Mehrfamilienhäuser (bis zu vier Wohneinheiten) zum Tragen kommt. Bei

Verdichtungsmaßnahmen sind nicht nur bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften einzuhalten, sondern auch Rücksicht zu nehmen auf vorhandene Bebauung respektive Nachbarschaften.

Frage 7:

Ist der Senat mit dieser Zielstellung bereits an die Bezirksämter herangetreten; wenn ja, gibt es bereits Vereinbarungen; wenn nein, wann plant der Senat, dies zu tun?

Antwort zu 7:

Bereits in den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuchs wird in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formuliert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Konkretisiert wird dies in § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und Nachverdichtungsmöglichkeiten und andere Potenziale zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Am 28. Juni 2018 wurde darüber hinaus durch das Berliner Abgeordnetenhaus die Vorlage zum Flächensparenden Bauen (Drucksache 18/1193) beschlossen. Hier wird ergänzend auf die schriftliche Anfrage 18/15904 vom 06. August 2018 verwiesen, die die Umsetzung des Beschlusses thematisierte.

Unter Berücksichtigung dieser bundesrechtlichen Vorgaben sowie dem Beschluss zum Flächensparenden Bauen sind die Bezirke als Plangeber zunächst gehalten, diese Vorgaben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Soweit keine dringenden Gesamtinteressen nach § 7 AGBauGB beeinträchtigt werden, ist eine Kontrolle der bezirklichen Pläne auf die formale Korrektheit beschränkt. Eine Prüfung der Zweckmäßigkeit im Sinne der Fachaufsicht ist nicht gegeben.

Der Senat geht jedoch davon aus, dass die Bezirke in verantwortungsvoller Weise Planungskapazitäten so einsetzen, dass vorrangig solche städtebaulichen Projekte umgesetzt werden, mit denen umfangreiche Wohnungsbaupotenziale in flächensparender Bauweise umgesetzt werden.

Berlin, den 13.03.2019

Lompscher

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen