

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)**

vom 26. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Oktober 2022)

zum Thema:

**Wohnbauziel – Kriterien der Auswahl von Flächen & Berücksichtigungen der sozialen Infrastruktur**

und **Antwort** vom 10. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. November 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 13716  
vom 26. Oktober 2022

über Wohnbauziel - Kriterien der Auswahl von Flächen & Berücksichtigungen der sozialen  
Infrastruktur

---

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

Frage 1:

Für das Wohnungsbauziel von 20.000 Wohnungen pro Jahr werden in Zusammenarbeit mit den Bezirken Flächen festgelegt. Welche Kriterien werden dabei zugrunde gelegt, um eine Fläche auszuwählen? Es wird um eine detaillierte Darstellung der einzelnen Kriterien gebeten.

Antwort zu 1:

Der Senat erfasst in enger Zusammenarbeit mit den Bezirken die Wohnbaupotenzialflächen (in der Regel ab 50 Wohneinheiten) im verwaltungsinternen Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS. Hinzu kommen kleinteilige Bauvorhaben mit weniger als 50 Wohneinheiten.

Um Potenzialflächen zu aktivieren, müssen politische, technische und finanzielle Prioritäten gesetzt und ein strukturierter Entwicklungsprozess sichergestellt werden. Dazu sind die jeweils geeigneten und zur Verfügung stehenden Instrumente und Maßnahmen auszuschöpfen. Zur Priorisierung sind gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 u.a. folgende Kriterien für die Mobilisierung der Wohnungsbaupotenziale heranzuziehen:

- die stadträumliche Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen
- die vorhandene Erschließung
- die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- ein nennenswerter quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau in der Stadt
- der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau

- die planerische Vorbereitung
- die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- stadtwirtschaftliche Aspekte
- Umweltaspekte
- eine stadträumlich ausgewogene Verteilung

Frage 2:

Inwiefern wird die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt, z. B. gewachsener Baumbestand, sowie deren Bedeutung für das lokale Mikroklima bei der Auswahl der Flächen berücksichtigt? Es wird um eine Begründung der Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung gebeten.

Frage 3:

Inwiefern wird das Vorhandensein bzw. die Kapazitäten soziale Infrastruktur im Umfeld berücksichtigt? Es wird um eine Begründung der Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung gebeten.

Frage 4:

Inwiefern wird die Auswahl der Flächen von der verbindlichen Realisierung (und verbindlichen Berücksichtigung bei der landesseitigen Investitionsplanung) von der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas etc.) abhängig gemacht?

Frage 5:

Wird geprüft, inwiefern das potenzielle Wohnungsbauvorhaben Auswirkungen auf die bestehende soziale Infrastruktur, ÖPNV, Schulplätze oder Kitaplätze hat und der Bedarf der Daseinsvorsorge mit eingeplant? Es wird um eine Begründung der Prüfung oder Nichtprüfung gebeten.

Frage 6:

Welche Berücksichtigung bei der Auswahl der Flächen finden die Ergebnisse / Erkenntnisse des Gesundheits- und Sozialstrukturatlasses? Es wird um eine Begründung der Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung gebeten.

Frage 7:

Inwieweit finden bei der Auswahl von Flächen die Ergebnisse des Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berücksichtigung? Es wird um eine Begründung der Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung gebeten.

Frage 8:

Wird auch geprüft, ob die soziale Struktur des Kiezes das potenzielle Wohnungsbauvorhaben aufnehmen kann und ob das potenzielle Wohnungsbauvorhaben soziale Probleme ggfs. verschärfen könnte? Es wird um eine Begründung der Prüfung oder Nichtprüfung gebeten.

Antwort zu Frage 2 bis 8:

Die Beantwortung der Fragen hängt jeweils davon ab, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder nicht. Kommt § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Anwendung, richtet sich die Zulässigkeit des Wohnungsbauvorhabens allein danach, ob die in der gesetzlichen Vorschrift aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Andere Belange, die im Gesetz nicht genannt sind, werden nicht geprüft. § 34 Absatz 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ lautet: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“. Absatz 2 lautet: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden“. Absatz 3 der Bestimmung lautet: „Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“.

Die in den Fragen angesprochenen Belange und Sachverhalte sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Mit dem Katalog des § 1 Absatz 6 BauGB bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass die Berücksichtigung der dort bezeichneten Ziele im öffentlichen Interesse liegt. Die Planungsleitlinien des § 1 Absatz 6 BauGB sind selbst nicht unmittelbar Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB. Sie enthalten gesetzliche Anforderungen abstrakter Art, die als solche nicht zur Disposition der Gemeinde stehen. Der Abwägung unterliegen dagegen die im konkreten Planungsfall betroffenen abwägungserheblichen öffentlichen Belange. Sie sind gemäß § 2 Absatz 3 und 4 BauGB zu ermitteln und zu bewerten und mit dem ihnen in der konkreten Situation jeweils zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen; sie können im Rahmen der Abwägung vorgezogen oder zurückgestellt werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist der Belang der Tier- und Pflanzenwelt über § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Bestimmte Bäume sind zusätzlich über die Baumschutzverordnung vom 11.1.1982 geschützt. Die soziale Infrastruktur ist über § 1 Absatz 6 Nr. 2,3,4 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen. Dabei hängt das Erfordernis zusätzlicher sozialer Infrastruktur auch von der Qualität und dem Vorhandensein bestehender sozialer Infrastruktur ab. Insofern erfolgt auch eine Prüfung der Auswirkungen auf die bestehende soziale Infrastruktur (§ 1 Absatz 6 Nr. 2,3,4 BauGB). Die Inhalte des Sozialstrukturatlases vom Januar 2022 werden regelmäßig bei der Abwägung berücksichtigt (§ 1 Absatz 6 Nr. 2,3 BauGB). Ebenso das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (Stand 2021) insbesondere über § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB.

Selbstverständlich wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen geprüft, ob das neue Wohnungsbauvorhaben soziale Probleme verschärfen oder verursachen kann. Dieser Aspekt ist in § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB („Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen“) ausdrücklich genannt.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Grundlage der einzelnen Wohnungsbauvorhaben wird im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung die Wohnungsbauentwicklung mit anderen Belangen der Stadtentwicklung verknüpft, wozu die verschiedenen Planungsinstrumente (z.B. Stadtentwicklungspläne Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Klima sowie Mobilität und Verkehr, bezirkliche Soziale Infrastrukturkonzepte etc.) aufeinander abgestimmt sind.

Berlin, den 10.11.22

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen