

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Kristian Ronneburg, Dr. Michael Efler, Niklas Schenker**
(**LINKE**)

vom 1. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. September 2025)

zum Thema:

Novelle des § 246e BauGB - Nutzung von Gewerbeflächen zur Schaffung von Wohnbebauung

und **Antwort** vom 12. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Sep. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg, Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler und Herrn
Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23737

vom 1. September 2025

über Novelle des § 246e BauGB - Nutzung von Gewerbeflächen zur Schaffung von
Wohnbebauung

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

Die Bundesregierung plant eine Novelle des § 246e BauGB. Dadurch sollen bislang für Gewerbe vorgesehene Flächen durch ein Sondernutzungsrecht für Wohnraum genutzt werden können.

Frage 1:

Gibt es bereits Planungen des Senats Gewerbeflächen zur Schaffung von Wohnraum zu nutzen? Wenn ja, welche Flächen werden betrachtet? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 1:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Die Anwendung der Vorschriften kann erst nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen. Der geplante § 246e Baugesetzbuch (BauGB) stellt kein Planungsinstrument dar, sondern ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Genehmigung eines Wohnungsbauvorhabens. Insofern setzt die Anwendung einen Bauantrag einer Vorhabenträgerin bzw. eines Vorhabenträgers voraus, der dann bauplanungsrechtlich nach den §§ 30 ff. BauGB sowie § 246e BauGB beurteilt wird. Seitens des Senats gibt es insofern keine Planungen, Gewerbeflächen zur Schaffung von Wohnraum in Anwendung des § 246e BauGB-Entwurf umzunutzen.

Bei der Genehmigung einer Wohnnutzung in einer bislang gewerblich genutzten Umgebung (faktisches Gewerbegebiet) oder in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet muss zum einen der Bezirk bzw. in den Fällen des § 1 S. 2 und 3 AGBauGB das zuständige Mitglied des Senats die Zustimmung geben. Maßgeblich dürfte dabei das Vorliegen eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes sein, um sicherzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt. Zum anderen muss geprüft werden, ob der Wohnungsbau auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Prüfung kann nur im konkreten Einzelfall erfolgen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie auch Ziele der Stadtentwicklungspläne. Bei gewerblichen Flächen ist insbesondere der StEP Wirtschaft 2040 zu berücksichtigen, über welchen insbesondere die Standorte des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete, derzeit 40 an der Zahl) geschützt sind.

Frage 2:

Falls es bisher noch keine konkreten Planungen hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum auf Gewerbeflächen gibt, inwiefern wird der Senat nach der Novelle des §246e BauGB den dann neuen rechtlichen Rahmen zur Schaffung von Wohnraum nutzen?

Antwort zu 2.:

Wie bereits in der Antwort zu 1. dargestellt, obliegt es potenziellen Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern, einen Bauantrag einzureichen, der unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Bezirks bzw. des Senats über § 246e BauGB-Entwurf genehmigungsfähig wäre.

Der Senat unterstützt die Anwendung des § 246e BauGB-Entwurf, indem ein Leitfaden zur Auslegung und Anwendung des Wohnungsbau-Turbos erarbeitet wird. Dieser befindet sich derzeit in der Endabstimmung und wird zeitnah nach Inkrafttreten der Änderung des BauGB den Bezirken und weiteren involvierten Akteurinnen und Akteuren zur Verfügung gestellt. Auf diese Art und Weise soll eine zügige und einheitliche Anwendung der Abweichungsregelungen im Land Berlin ermöglicht werden.

Berlin, den 12.09.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen