

***Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 5. Oktober 2004***

***Baulücken auf stadtbremischem Gebiet***

Die Stadt Bremen konnte sich in den letzten Jahren gegen den bundesweiten Trend behaupten und stetig Einwohnerzuwächse verbuchen. Vor diesem Hintergrund wächst auch die Nachfrage nach attraktiven Wohnmöglichkeiten in Bremen.

Neben der hohen Nachfrage von gerade jungen Familien nach Einfamilienhäusern in Neubaugebieten gibt es auch einen erkennbaren Trend hin zur Innenstadt. Gerade ältere Menschen bevorzugen im Alter die Nähe zum Zentrum mit der besseren Anbindung an Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen.

Gerade vor dem demographischen Wandel sind künftig die unterschiedlichen Nachfragen nach Wohnraum zu beachten.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie viele Baulücken in der Innenstadt sowie in zentrumsnahen Stadtteilen sind nach Kenntnissen des Senats nicht bebaut?
2. Wie viele dieser Baulücken sind bereits als Wohnbauland ausgewiesen oder liegen in Bereichen, für die ein entsprechender Bebauungsplan im Verfahren ist?
3. Wie groß sind die einzelnen Flächen?
4. Inwieweit liegen für die gesamten Flächen oder für Teile davon bereits Bauvoranfragen oder Bauanträge vor?

Dieter Focke, Jörg Kastendiek und Fraktion der CDU

D a z u

***Antwort des Senats vom 18. Januar 2005***

1. Wie viele Baulücken in der Innenstadt sowie in zentrumsnahen Stadtteilen sind nach Kenntnissen des Senats nicht bebaut?

Für das in der Anfrage als Innenstadt sowie zentrumsnahe Stadtteile umschriebene Gebiet wurde der Bereich im Umkreis von etwa 2 bis 2,5 Kilometern um die Altstadt gewählt. Dieser Betrachtungsraum (Anlage) umfasst die Ortsteile:

- Altstadt, Bahnhofsvorstadt, Ostertor (Mitte);
- Steintor, Fesenfeld, Peterswerder, Hulsberg (Östliche Vorstadt);
- Bürgerpark, Bürgerweide-Barkhof, Schwachhausen, Gete (Teile Schwachhausens);
- Regensburger Straße, Findorff, Weidedamm (Teile Findorffs);

- Utbremen, Steffensweg, Westend (Teile Walles);
- Alte Neustadt, Hohentor, Neustadt, Südvorstadt, Buntentor (Teile der Neustadt) und
- Woltmershausen (Teil des Stadtteils Woltmershausen).

Im Betrachtungsraum wurden seit 1990 von der Arbeitsgruppe Baulücken beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr 692 Baulücken, also unbebaute und mindergenutzte Grundstücke, registriert. Bis heute wurden davon 303 geschlossen. Es verbleiben also gegenwärtig noch 389 offene Baulücken.

In den bisher geschlossenen 303 Baulücken sind insgesamt 3.171 Wohnungen entstanden, die in der Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Landesamtes erfasst sind. Nur drei dieser Grundstücke wurden gänzlich ohne Wohnungen bebaut. Übertragen auf die noch offenen 389 Baulücken ergibt sich im Betrachtungsraum rein rechnerisch ein Potential weiterer rund 4.000 Wohnungen.

Baulücken (seit 1990)	geschlossene Lücken	Fertigstellungen (vom StaLa erfasst)	offene Lücken	Potential (rechnerisch)
692 (100%)	303 (43,8 %)	3.171 WE	389 (56,2 %)	4.071 WE

2. Wie viele dieser Baulücken sind bereits als Wohnbauland ausgewiesen oder liegen in Bereichen, für die ein entsprechender Bebauungsplan im Verfahren ist?

Im Untersuchungsraum ist für Baulücken überwiegend Planungsrecht vorhanden und Wohnungsbau grundsätzlich zulässig oder gegebenenfalls per Dispens genehmigungsfähig.

Allerdings ist im Ortsteil Altstadt, also innerhalb des Wallrings, Wohnen in großen Teilen durch geltendes Planungsrecht ausgeschlossen. Hier sind Neuplanungen für zehn Baulücken erforderlich, außerhalb der Altstadt für eine Baulücke. Diese Neuplanungen könnten bei Bedarf größtenteils als Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 Baugesetzbuch durch den jeweiligen Investor entwickelt werden.

Informationen über die Wohnungsbaupotentiale innerstädtischer Grundstücke finden sich auch in der Untersuchung „Wohnen an Wall und Weser“, in der auch Baulücken, als einer von fünf dargestellten Potentialtypen, behandelt werden. Über diese Untersuchung wurde der Deputation für Bau und Verkehr (S) in der Sitzung am 28. Oktober 2004 ein Bericht der Verwaltung vorgelegt.

Seit Jahren ist in einigen Gebieten mit gemischten Bauflächen mit gewerblichen Nutzungen und Wohnen, ein Strukturwandel in Richtung Wohnen zu beobachten. Beispiele dafür sind vor allem die Ortsteile Buntentor und Alte Neustadt.

Lediglich vier Baulücken im Betrachtungsraum stehen dem Wohnungsbau wegen gewerblicher und gemeinbedarftlicher Nutzungsziele aktuell nicht offen. Die Bebauung zwei weiterer Grundstücke scheint durch im Boden verlaufende Leitungstrassen unwahrscheinlich.

Für einige Baulücken, vor allem in den Gebieten mit gemischten Bauflächen, kann sich das geltende Planungsrecht jedoch auch als nicht ausreichend erweisen, gewünschte Entwicklungen rechtlich abzusichern. Dies betrifft insbesondere größere Flächen mit so genanntem alten Recht aus der Zeit vor der Bundesbaugesetzgebung. Es kann in Einzelfällen aber auch Flächen betreffen, auf denen gegenwärtig beispielsweise nur Nebenanlagen und Garagen zulässig sind. Die Zahl der notwendigen Neuplanungen kann dadurch noch ansteigen.

3. Wie groß sind die einzelnen Flächen?

Die Datenbeschaffung, Datenpflege und Datenverwaltung bereitet erhebliche Schwierigkeiten und großen Aufwand. Außerdem haben jene Baulücken, die

Teilflächen größerer Grundstücke sind, in der Regel keine definierte Grundstücksgröße. Dennoch liegen Größenangaben in der Baulückendatenbank immerhin für über 80 % der offenen Baulücken vor.

Wie bei einem Betrachtungsraum dieser Ausdehnung und städtebaulichen Divergenz zu erwarten, sind die Baulücken ganz unterschiedlich groß.

Der mit knapp 50 % größte Teil der Baulücken hat bei etwa 70 bis 350 Quadratmetern solche Grundstücksgrößen wie sie in den außerhalb der Altstadt gelegenen Bremer Haus-Gebieten typisch sind. Ein Anteil weiterer etwa 25 % der Baulücken verteilt sich relativ gleichmäßig auf alle Zwischengrößen von etwa 351 bis 1.500 Quadratmetern. Neben wenigen kleinen Baulücken unter 70 Quadratmetern, kommen auch größere Grundstücke über 1.500 Quadratmetern vor, bleiben aber Ausnahmen.

In der Altstadt ist die Verteilung der Baulückengrößen über die hier insgesamt anzutreffende Spannbreite, bis hinauf zu Grundstücken mit knapp 1.500 Quadratmetern, relativ ausgeglichen. Greifbare Cluster vorherrschender Grundstücksgrößen oder Größenbereiche prägen sich in diesem Ortsteil erkennbar nicht aus.

Die Extreme noch nicht geschlossener Baulücken im gesamten Betrachtungsraum liegen gegenwärtig am unteren Ende bei einer 39 Quadratmeter-Lücke und am oberen Ende bei einer etwa 2.900 Quadratmeter großen Lücke.

offene Baulücken	Größe unbekannt	kleiner als 70 m <sup>2</sup>	davon		
			70 m <sup>2</sup> bis 350 m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>	größer als 1.500 m <sup>2</sup>
389 (100%)	69 (17,7 %)	9 (2,3 %)	192 (49,4 %)	103 (26,5 %)	16 (4,1 %)

4. Inwieweit liegen für die gesamten Flächen oder für Teile davon bereits Bauvoranfragen oder Bauanträge vor?

Für die noch offenen 389 Baulücken liegen insgesamt sechs Bauvoranfragen vor. Für 84 Baulücken befinden sich gegenwärtig 24 Bauanträge im Verfahren, 60 wurden bereits genehmigt. Von diesen insgesamt 90 Projekten, für ebenso viele Baulücken, enthalten nur acht keine Wohnungen.

offene Baulücken	davon Baulücken mit			bauordnungsrechtliche Verfahren insgesamt (= Baulücken)
	Voranfragen	Bauanträgen im Verfahren	genehmigt	
389 (100 %)	6	24	60	90 (23,1 %)

