

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 30. Mai 2017**Welches Potenzial hat das Bauen in zweiter Reihe in Bremen?**

Grundstücke in zweiter Reihe gelten als stille Baureserven. Insbesondere ältere Häuser aus der Nachkriegszeit verfügen häufig über große Grundstücke, die relativ ungenutzt sind. Oftmals streben u. a. Familienangehörige eine sogenannte Hinterlandbebauung an, da das Grundstück einerseits kostengünstiger zu erwerben ist, andererseits, im Gegensatz zu einem Neubaugebiet, eine Erschließung und Infrastruktur wie Schulen, Haltestellen, Kindergärten vorhanden ist. Gibt es für diese Fläche einen Bebauungsplan, findet Paragraph 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Anwendung: Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Allerdings sind hierbei auch Abstandsflächen zu Nachbarn und zum Vorderhaus einzuhalten, eine Zuwegung zur Straße muss zudem gesichert sein. Da Bremen nicht über die gleichen Bauflächenpotenziale wie umliegende Gemeinden verfügt, Bremerinnen und Bremer aber dennoch verstärkt den Wunsch nach einem Haus mit Garten verspüren, sollte der Bremer Senat alle Potenziale nutzen, um einer Abwanderung in das niedersächsische Umland entgegenzuwirken.

Wir fragen den Senat:

1. Wie groß sind die Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern durchschnittlich in Bremen (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?
2. Wie hat sich die Grundstücksgröße in den letzten zehn Jahren in Bremen verändert?
3. Wie hat sich der m²-Preis für Grundstücke in den letzten zehn Jahren verändert (bitte nach Stadtteilen separat auflisten)?
4. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit der Hinterlandbebauung bzw. der Bebauung in zweiter Reihe?
5. Wie hoch schätzt der Senat das Potenzial (Bauland in m² und geschätzte Anzahl an Wohneinheiten [WE]) für eine Hinterlandbebauung für Bremen ein (bitte nach Stadtteilen separat auflisten)? Welche Stadtteile könnten davon insbesondere profitieren (bitte ausführlich begründen)?
6. Inwiefern verfügt der Senat über eine Liste mit Straßenzügen, die sich für eine Hinterlandbebauung aufgrund der Grundstücksgrößen anbieten?
7. Inwieweit sucht der Senat das Gespräch mit den Grundstückseigentümern, ob sie sich eine Hinterlandbebauung ihrer Grundstücke vorstellen können?
8. An wen müssen sich Grundstücksbesitzer wenden, wenn sie eine Bebauung in zweiter Reihe für ihr Grundstück anstreben? Inwiefern wird von den Bauämtern überprüft, ob eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist? Welche zusätzlichen senatorischen Dienststellen und Behörden werden kontaktiert, wenn ein Antrag auf Hinterlandbebauung vorliegt?
9. Inwiefern werden Bebauungspläne auf Eigeninitiative der Bauämter oder senatorischen Dienststellen hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung überprüft?
10. Werden Bebauungspläne generell nur anlassbezogen, nach Eingang eines Bauantrags, welcher eine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht, auf eine Möglichkeit zu Hinterlandbebauung überprüft? Wenn ja, warum?

11. Welche Bebauungspläne wurden in den letzten zehn Jahren dahingehend geändert, eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen? Wie viele zusätzliche Wohneinheiten sind dadurch entstanden (bitte nach Stadtteilen separat auflisten und die Änderung im jeweiligen Bebauungsplan ausführlich darstellen und begründen)?
12. Welche Straßenzüge sind in den letzten zehn Jahren durch eine Hinterlandbebauung entstanden (bitte ausführlich auch mit den geschaffenen Wohneinheiten aufführen)?
13. Inwiefern kann sich der Senat vorstellen, eine Task Force Hinterlandbebauung ins Leben zu rufen, die ausschließlich Bebauungspläne auf eine Hinterlandbebauung bestimmter Straßenzüge prüft und dabei aktiv das Gespräch mit Eigentümern, Anrainern und Trägern öffentlicher Belange sucht?
14. Inwiefern stehen die einzelnen Bauämter im Austausch mit dem Amt für Straßen und Verkehr, wenn Bauanträge zur Hinterlandbebauung vorliegen? Welche weiteren Träger öffentlicher Belange werden in diesem Fall kontaktiert?
15. Welche Richtlinien und Festlegungen (Landesbauordnung etc.) für eine Hinterlandbebauung gibt es derzeit (insbesondere auch auf die Feuerwehrflächen eingehen)? Wie bewertet der Senat diese?
16. Inwiefern kann der Senat diese Vorgaben eigenmächtig ändern? Welche können nur auf Bundesebene geändert werden? Inwiefern kann sich der Senat vorstellen, entsprechende Richtlinien zu ändern bzw. sich auf Bundesebene für eine Änderung einzusetzen, um verstärkt Wohnen in zweiter Reihe zu ermöglichen?
17. Wie viele Bauprojekte mussten aufgrund von juristischen Auseinandersetzungen mit direkten Anrainern aufgegeben werden? Wie sah jeweils die Begründung der Gerichte aus? Wie viele Wohneinheiten konnten dadurch nicht entstehen?

Silvia Neumeyer, Heiko Strohmann,
Thomas Röwekamp und Fraktion der CDU

D a z u

Antwort des Senats vom 8. August 2017

1. Wie groß sind die Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern durchschnittlich in Bremen (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?

Im Liegenschaftskataster werden keine Grundstücke geführt. Die kleinste Einheit ist ein Flurstück. Der Unterschied besteht im Wesentlichen darin, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken bestehen kann und in der Regel eine „wirtschaftliche“ Einheit bildet. Statistische Auswertungen ergeben daher keine Hinweise auf Baupotenziale, die sich aus Grundstücksgrößen ableiten lassen.

2. Wie hat sich die Grundstücksgröße in den letzten zehn Jahren in Bremen verändert?

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Bauplätze, unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen, hat sich seit 2006 bis 2014 wie folgt entwickelt:

Jahr	Durchschnittliche Fläche in m ²
2006	651
2007	676
2008	660
2009	696
2010	742
2011	649
2012	669
2013	855
2014	974

Tabelle 1: Entwicklung der Grundstücksgrößen

Quellen: GeoInformation Bremen: Shape-Auswertung nach der Spezifikation der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen vom 28. April 2017.

Statistisches Landesamt Bremen: Kommunalen Gebäudebestand vom 12. Juni 2017.

3. Wie hat sich der Quadratmeter-Preis für Grundstücke in den letzten zehn Jahren verändert (bitte nach Stadtteilen separat auflisten)?

Stadtteil	Durchschnittlicher Quadratmeter-Preis für Grundstücke					
	2006 [€/m ²]	2008 [€/m ²]	2010 [€/m ²]	2011 [€/m ²]	2013 [€/m ²]	2015 [€/m ²]
Mitte	520	570	530	580	650	760
Burglesum	100	90	80	75	75	100
Veogesack	75	70	65	65	65	75
Blumenthal	80	80	70	70	75	85
Östliche Vorstadt	320	360	360	370	390	460
Schwachhausen	370	370	360	420	480	560
Vahr	140	140	130	125	130	140
Horn-Lehe	170	155	160	145	170	195
Borgfeld	190	200	190	190	200	230
Oberneuland	190	170	160	175	175	200
Osterholz	125	120	115	115	120	140
Hemelingen	110	100	100	105	105	105
Neustadt	270	275	280	310	360	380
Obervieland	85	85	85	90	100	120
Huchting	135	120	120	125	125	140
Woltmershausen	185	180	180	170	170	180
Strom	95	95	95	85	90	100
Seehausen	85	90	90	90	90	100
Findorff	260	280	280	310	360	450
Walle	240	240	220	220	220	250
Gröpelingen	160	150	145	145	145	160

Tabelle 2: Übersicht über durchschnittlich erzielte m²-Preise für Bauplätze in den Jahren 2006 bis 2015.
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte/GeoInformation Bremen – Bodenrichtwertkarte.

4. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit der Hinterlandbebauung bzw. der Bebauung in zweiter Reihe?

Der Senat hat bereits 1990 mit der Gründung der Arbeitsgruppe Baulücken und der Erstellung von Baulückenkatalogen systematisch diese Frage aufgegriffen. Im Ergebnis konnten rd. 19 000 Wohneinheiten in 4 800 Baulücken unterschiedlicher Größe geschaffen werden. Es wird aufgrund der Baustruktur Bremens und des Baugenehmigungsgeschehens geschätzt, dass mindestens ein Drittel eine Bebauung in zweiter Reihe und somit eine sogenannte Hinterlandbebauung betraf. Bedingt durch die Baustruktur Bremens, die im Vergleich zu anderen Großstädten durch einen sehr umfangreichen Einfamilienhausanteil gekennzeichnet ist, ergibt sich auch für die Zukunft weiterhin ein erhebliches Potenzial in diesem Bereich, da früher, z. B. in den Dreißigerjahren, die Grundstücke sehr groß geschnitten waren. Der Senat steht der Nutzung dieses in der Regel Innentwicklungspotenzials grundsätzlich positiv gegenüber, da sich darüber attraktive Wohnangebote schaffen lassen und im Regelfall eine bessere Auslastung vorhandener Infrastrukturen ermöglicht wird. Im Einzelfall müssen jedoch neben nachbarschaftlichen Belangen auch Fragen der Freilächengestaltung (Baumschutz, Klimaanpassung etc.) Beachtung finden.

5. Wie hoch schätzt der Senat das Potenzial (Bauland in m² und geschätzte Anzahl an Wohneinheiten) für eine Hinterlandbebauung für Bremen ein (bitte nach Stadtteilen separat auflisten)? Welche Stadtteile könnten davon insbesondere profitieren (bitte ausführlich begründen)?

In Tabelle 3 werden die Potenziale für eine Bebauung in zweiter Reihe in den einzelnen Stadtteilen geschätzt.¹⁾ In Bremen-Nord, Horn-Lehe und Obervieland gibt es besonders hohe Potenziale. Beispielsweise existieren in Blumenthal etwa 588 Baulücken, von denen etwa 80 % in zweiter Reihe liegen und potenziell für eine entsprechende Bebauung infrage kommen. Somit besteht ein Potenzial von ca. 470 Wohneinheiten (WE) in Blumenthal, die in zweiter Reihe gebaut werden könnten. Durch eine Ausschöpfung dieser Potenziale kann langfristig ein rele-

¹⁾ Die Angaben der Tabelle 3 beruhen auf einem systematischen Schätzverfahren, bei dem der Bestand der Baulückendatei, Luftbilder und Flurstückskarten ausgewertet wurden. Der Erfassungszustand in den einzelnen Ortsteilen Bremens ist relativ unterschiedlich und nur schrittweise können in den einzelnen Bereichen Aktualisierungen vorgenommen werden.

vanter Beitrag für das Wachstum derzeit vom demografischen Wandel stark betroffener Ortsteile ausgehen. Dies gilt auch für andere, kleinteiligere Bereiche der Stadt, in denen beispielsweise Siedlungen aus den Dreißigerjahren vorzufinden sind. Eine Schätzung des Baulands in m² ist nicht möglich, da erst nach Eigentümerwechsel und Konkretisierung der Bauvorhaben die Größe der neu entstehenden Grundstücksteile feststeht. Die Schätzung der Anzahl der Wohneinheiten ist sehr grob, da bei der Realisierung eine Vielzahl von Faktoren Einfluss nehmen.

Stadtteil	Baulücken	Potential (%) für Bauen in 2. Reihe	WE (ca.)
Blumenthal	588	~ 80	470
Borgfeld	140	~ 90	126
Burglesum	171	~ 30	51
Findorff	24	0	0
Gröpelingen	99	~10	10
Hemelingen	34	~2	1
Horn-Lehe	132	~80	107
Huchting	106	~30	32
Mitte	42	0	0
Neustadt	48	~ 10	5
Oberneuland	182	~30	55
Obervieland	135	~95	128
Osterholz	14	~20	3
Östliche Vorstadt	37	0	0
Schwachhausen	57	~10	6
Vahr	2	0	0
Veegesack	344	~90	308
Walle	46	0	0
Woltmershausen	25	~40	10
Gesamt	2.226		1.312

Tabelle 3: Potenziale für Bebauung in zweiter Reihe

6. Inwiefern verfügt der Senat über eine Liste mit Straßenzügen, die sich für eine Hinterlandbebauung aufgrund der Grundstücksgrößen anbieten?

Über das Baulückenverzeichnis existiert eine umfangreiche Darstellung, welche Grundstücke identifiziert wurden, die für eine entsprechende Bebauung geeignet sind. Das Baulückenkataster kann sowohl von Bürgerinnen und Bürgern als auch von Bauträgern genutzt werden und wird auch im Verwaltungsalltag genutzt. Zu finden ist das Baulückenkataster unter dem folgenden Link: <https://www.bauluecken.bremen.de/>

7. Inwieweit sucht der Senat das Gespräch mit den Grundstückeigentümern, ob sie sich eine Hinterlandbebauung ihrer Grundstücke vorstellen können?
8. An wen müssen sich Grundstücksbesitzer wenden, wenn sie eine Bebauung in zweiter Reihe für ihr Grundstück anstreben? Inwiefern wird von den Bauämtern überprüft, ob eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist? Welche zusätzlichen senatorischen Dienststellen und Behörden werden kontaktiert, wenn ein Antrag auf Hinterlandbebauung vorliegt?

Die Fragen 7 und 8 werden gemeinsam wie folgt beantwortet:

Die Frage einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ist durch die Aufnahme in das Baulückenkataster geklärt. Das Baulückenkataster wird durch Luftbildanalyse, Auswertung von Flurstückskarten sowie systematischen Begehungen gespeist und stetig aktualisiert. Es erfolgt keine aktive Ansprache der Grundstückseigner. Nach der Erstinformation, die die Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer dem Baulückenverzeichnis entnehmen können, müssen sich wie in allen Bauantragsfragen die Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer an die zuständigen Planungsbezirke wenden. Das Baugenehmigungsverfahren unterscheidet sich nicht von anderen Vorhaben. Entsprechend müssen alle dort zu beteiligenden Behörden einschließlich der Beiräte angehört werden.

9. Inwiefern werden Bebauungspläne auf Eigeninitiative der Bauämter oder senatorischen Dienststellen hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung überprüft?
10. Werden Bebauungspläne generell nur anlassbezogen, nach Eingang eines Bauantrags, welcher eine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht, auf eine Möglichkeit zu Hinterlandbebauung überprüft? Wenn ja, warum?
13. Inwiefern kann sich der Senat vorstellen, eine Task Force Hinterlandbebauung ins Leben zu rufen, die ausschließlich Bebauungspläne auf eine Hinterlandbebauung bestimmter Straßenzüge prüft und dabei aktiv das Gespräch mit Eigentümern, Anrainern und Trägern öffentlicher Belange sucht?

Die Fragen 9, 10 und 13 werden gemeinsam wie folgt beantwortet:

Im Zuge der Aufgabe, auch Innenentwicklungspotenziale verstärkt zu erschließen, werden schon seit längerem Überprüfungen einzelner Bebauungspläne durchgeführt. Daraus hat sich in der Vergangenheit ergeben, dass eine Reihe von Bebauungsplänen aufgehoben und darüber eine weitergehende Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch in erheblichem Umfang ermöglicht wurde. Aktuelle Beispiele zeigen, welche Schwierigkeiten mit der Ausweisung von Bauzonen in der zweiten Reihe häufig verbunden sind. Dabei liegt es grundsätzlich im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine gemeinsame Erschließung für die gesamte neue Bauzone zu entwickeln. Das vermeidet nicht nur zahlreiche Hammerstiel-Zufahrten durch die vorhandenen Gärten, sondern verhindert auch, dass häufig auf den Vordergrundstücken vorhandene Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude beseitigt werden müssen, um eine rückwärtige Zufahrt überhaupt zu ermöglichen.

In diesem Sinne ist z. B. den Grundstückseigentümern am Fellendsweg (westlich) angeboten worden, im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gartenstadt Werdersee ihnen für ihre relativ tiefen Grundstücke eine zweite Bauzone mit rückwärtiger Erschließung zu ermöglichen. Eine große Mehrheit der Grundstückseigentümer hat sich jedoch entschieden gegen eine solche Planung ausgesprochen. Entsprechend ist das neue Baugebiet ohne diese Option für den Fellendsweg entwickelt worden. Da einzelne Grundstückseigentümer aber durchaus eine rückwärtige Baumöglichkeit anstreben, bleibt jetzt nur die Möglichkeit, in einem weiteren Planverfahren eine zweite Bauzone ohne gesonderte Erschließung auszuweisen mit der Folge, dass etliche Grundstückseigentümer von dieser Möglichkeit ohne wesentliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz gar nicht Gebrauch machen könnten.

Ein weiteres Beispiel betrifft den Bereich Ingeborg-Andresen-Weg. Mit dem Bebauungsplan 2403 ist eine öffentliche Erschließung für mehr als 30 rückwärtige Grundstücke festgesetzt. Die Stadtgemeinde hat über viele Jahre zahlreiche Teilflächen für die festgesetzten Verkehrsflächen erworben (z. B. über die Ausübung von Vorkaufsrechten), besitzt jedoch noch nicht alle erforderlichen Flächen. Nach wie vor gibt es eine deutliche Ablehnung der meisten Grundstückseigentümer gegenüber einer Umsetzung der festgesetzten Erschließung, die entsprechende Beitragspflichten für alle – unabhängig von einer aktuellen Bauabsicht – auslösen würde. Diese Erschließung wäre z. B. wegen der schwierigen Entwässerung auch mit erheblichen Kosten verbunden. Daher wird aktuell mit den Anliegern über die Möglichkeiten einer Änderung des Planungsrechts gesprochen. Gegebenenfalls müssten dann auch dort – trotz der relativ großen Anzahl betroffener Grundstücke – die stadtwirtschaftlich nachteiligen Hammerstiel-Erschließungen gewählt werden.

Ähnlich schwierig gestaltet sich die Umsetzung des Bebauungsplans 2071, mit dem u. a. die Grundstücke am Bauerdobben (westlich) eine Baumöglichkeit in zweiter Reihe bekommen haben, deren Erschließung von der Ritterhuder Heerstraße aus aber bisher nicht realisiert werden konnte. Aus den genannten Gründen wird aktuell nur in Einzelfällen eine Überplanung von Bestandsbebauungsplänen oder von §-34-Gebieten (Innenbereich) durchgeführt, da die Weiterentwicklung von Bestandsbebauungsplänen durch den hohen Beteiligungsaufwand und Widerspruchsmöglichkeiten einzelner Anliegerinnen und Anlieger zeit- und personalaufwendig ist. Aktuell werden die vorhandenen personellen Ressourcen in erster Linie genutzt, um umfangreiche Projekte, wie beispielsweise in der Überseestadt, der Gartenstadt Werdersee oder dem Ellener Hof, die ebenfalls der Innenentwicklung dienen und gegenüber der Inwertsetzung von „Hinterland-

bebauung“ vergleichsweise ein wesentlich größeres Potenzial zur Schaffung von Wohnraum darstellen, planungsrechtlich abzusichern.

11. Welche Bebauungspläne wurden in den letzten zehn Jahren dahingehend geändert, eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen? Wie viele zusätzliche Wohneinheiten sind dadurch entstanden (bitte nach Stadtteilen separat auflisten und die Änderung im jeweiligen Bebauungsplan ausführlich darstellen und begründen)?

Eine stadtteilscharfe umfassende Erfassung von geänderten Bebauungsplänen, die eine „Hinterlandbebauung“ ermöglichen, liegt nicht vor. Eine umfangreiche Auswertung, welche Bebauungspläne speziell „Hinterlandbebauungen“ ermöglichen, ist mit vertretbarem Aufwand nicht leistbar. Daher werden hier nur Beispiele aufgeführt. Die Mehrzahl des Bauens in zweiter Reihe erfolgt nach vorhandenem Planungsrecht.

Klassische Hinterlandbebauung

- Bebauungsplan 2123 (Krumme Schinkel, Arsten, Dezember 1998, ca. sechs neue WE von 23 möglichen WE),
- Bebauungsplan 2138 (Roggenkamp, Huchting, Juli 1998, ca. 25 WE),
- Bebauungsplan 2363 (Sebaldsbrücker Heerstraße, zehn WE),
- Bebauungsplan 2163 (Am Saal, drei WE).

12. Welche Straßenzüge sind in den letzten zehn Jahren durch eine Hinterlandbebauung entstanden (bitte ausführlich auch mit den geschaffenen Wohneinheiten aufführen)?

Eine Zuordnung von Straßenerschließungen zum Zweck der „Hinterlandbebauung“ ist systematisch nicht möglich, da häufig neben der Ermöglichung des Bauens in der zweiten Reihe auch andere Grundstücke mit erschlossen werden.

Straßenzüge durch Hinterlandbebauung (Beispiele)

- Lieselotte-Thomamüller-Straße (41 WE),
- Heino-Wührmann-Straße (35 WE),
- Artur-Schnitger-Weg (37 WE).

Es wird, soweit möglich, eine „Hammerstiel-Erschließung“ vermieden. Der Bau von Erschließungsstraßen im Bestand setzt allerdings u. a. die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer voraus und gelingt daher nur selten (siehe auch Antwort zu Frage 9, 10 und 13).

14. Inwiefern stehen die einzelnen Bauämter im Austausch mit dem Amt für Straßen und Verkehr, wenn Bauanträge zur Hinterlandbebauung vorliegen? Welche weiteren Träger öffentlicher Belange werden in diesem Falle kontaktiert?

Das Amt für Straßen und Verkehr wird dann beteiligt, wenn Bauanträge nicht nach geltendem Planungsrecht ohne Weiteres genehmigt werden können (siehe auch Frage 15), d. h. z. B., die Erschließung nicht gesichert erscheint.

Die Beteiligung von öffentlichen Stellen bei einem Baugenehmigungsverfahren im Bereich gültigen Baurechts ist nicht vergleichbar mit der umfassenden Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 4 BauGB. Wird ein Bebauungsplan geändert, um eine „Hinterlandbebauung“ zu ermöglichen (siehe Frage 15), wird das Amt für Straßen und Verkehr neben einer Vielzahl weiterer Träger öffentlicher Belange im üblichen Weg beteiligt.

15. Welche Richtlinien und Festlegungen (Landesbauordnung etc.) für eine Hinterlandbebauung gibt es derzeit (insbesondere auch auf die Feuerwehrflächen eingehen)? Wie bewertet der Senat diese?

Auch bei einer sogenannten Hinterlandbebauung ist grundsätzlich wie bei jedem Bauvorhaben die Zulässigkeit anhand Bauplanungs- und Bauordnungsrecht maßgeblich.

Bauplanungsrechtlich ist zunächst dahingehend zu differenzieren, ob sich das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet (§ 30 Abs. 1 BauGB). Hier ist es planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Anhand der planerischen Festsetzungen wird bei der sogenannten Hinterlandbebauung regelmäßig überprüft, ob das Vorhaben überhaupt auf überbaubarer Grundstücksfläche gelegen ist. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens grundsätzlich denkbare Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden regelmäßig ausscheiden, da die Zulassung einer im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Bebauung regelmäßig die Grundzüge des Bebauungsplans berühren würde. Soll an dieser Stelle überbaubare Fläche geschaffen werden, ist in aller Regel eine Anpassung des jeweiligen Bebauungsplans erforderlich.

Anders verhält es sich, wenn das beantragte Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans liegt, sich also im unbeplanten Innenbereich befindet (§ 34 BauGB). Nach § 34 Abs. 1 BauGB 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. Ist etwa bereits in der Umgebung eine „Hinterlandbebauung“ vorhanden, so kann sich daraus eine Vorbildwirkung für die Zulässigkeit einer weiteren „Hinterlandbebauung“ ableiten.²⁾ Nach den allgemeinen Grundsätzen des Einfügens kommt es darauf an, ob durch das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht werden. Dies kann etwa der Fall sein bei nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen der Durchlüftung oder einer bestehenden Ruhelage, einer unangemessenen Verminderung vorhandener, die Eigenart des Gebiets prägender Freiflächen, schließlich des Ortsbilds.³⁾ Diese Fragen können entsprechend nicht generell, sondern nur nach den Umständen eines jeden Einzelfalls beurteilt werden.

Bauordnungsrechtlich sind grundsätzlich die allgemeinen Anforderungen, etwa an den Wohnungsbau, zu beachten. Darüber hinaus muss insbesondere das Grundstück im bauordnungsrechtlichen Sinn erschlossen sein, was bedeutet, dass gemäß § 4 Abs. 1 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine öffentlich-rechtlich, also durch einzutragende Überwegungsbaulasten, gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Straße besteht.

Nach dem Bauordnungsrecht (vergleiche § 5 BremLBO) muss das Grundstück und jede bauliche Anlage derart zugänglich sein, dass keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen können und dass die im öffentlichen Interesse tätigen Kraftfahrzeuge das Grundstück sicher erreichen können sowie die im Gefahrenfall notwendige Bewegungsfreiheit, insbesondere für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge und -geräte, gewährleistet ist. Zu rückwärtigen Gebäuden ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang für die Feuerwehr zu schaffen. Eine Zu- oder Durchfahrt ist herzustellen, wenn bei Gebäuden die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt. Dabei sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BremLBO bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Bewegungsflächen sind nicht überbaute, befestigte Flächen auf einem Grundstück, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche direkt oder über Feuerwehrzufahrten in Verbindung stehen. Sie dienen dem Aufstellen von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zur Geräteentnahme oder der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Sie sind so anzuordnen, dass sie außerhalb des Bereichs herabfallender Bauteile liegen, die Entfernung zum betroffenen Gebäude aber so gering wie möglich ist. Die konkreten Anforderungen für die Maße der Aufstell- und Bewegungsflächen sind in der Musterrichtlinie über die Flächen für die Feuerwehr aufgeführt, die im Land Bremen durch die Liste der Technischen Baubestimmungen (BremLTB vom 22. August 2014), Punkt 7.4, verbind-

²⁾ Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Beschluss vom 28. November 1989 – 4 B 43 und 44.89 – NVwZ-RR 1990, 294.

³⁾ Vergleiche die Aufzählungen vom BVerwG, Urteil vom 21. November 1980 – 4 C 30.78; Beschluss vom 25. März 1999 – 4 B 15.99.

lich eingeführt ist. Entsprechend der Musterrichtlinie fordert die Feuerwehr in der Regel eine Bewegungsfläche mit einer Größe von 7 x 12 m. In begründeten und geprüften Einzelfällen kann von der Größe der Aufstellbewegungsfläche geringfügig abgewichen werden.

Auch bauliche Anlagen in der „Hinterlandbebauung“ unterliegen darüber hinaus der Abstandsflächenpflicht nach § 6 Abs. 1 BremLBO. Die Tiefen der Abstandsflächen werden nach der Wandhöhe bemessen (§ 6 Abs. 4 BremLBO). Dabei wird die Höhe der Wand, ausgehend von der Geländeoberfläche, genommen, wobei Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel hinzugenommen werden. Das sich dann ergebende Maß ist H und die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m (§ 6 Abs. 5 BremLBO). Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen ist eine Abstandsflächentiefe von 3 m ausreichend, unabhängig von dem Ergebnis der zuvor geschilderten Berechnungen.

Insbesondere die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die in der beschriebenen Weise für die „Hinterlandbebauung“ besonders relevant sind (wegetechnische Erschließung, Feuerwehrzufahrten) dienen zu allererst der Gefahrenabwehr im Brand- und Rettungsfall. Diese restriktiven Vorschriften haben sich in jahrelanger Praxis in der Gefahrenverhütung bewährt, unterliegen aber dennoch im stetigen Austausch mit den Feuerwehren des Landes Bremen einer fortwährenden Überprüfung. Ein Anpassungsbedarf, welcher gerade im Rahmen der aktuellen Novellierung der Landesbauordnung geprüft wurde, wird derzeit aber nicht gesehen.

16. Inwiefern kann der Senat diese Vorgaben eigenmächtig ändern? Welche können nur auf Bundesebene geändert werden? Inwiefern kann sich der Senat vorstellen, entsprechende Richtlinien zu ändern bzw. sich auf Bundesebene für eine Änderung einzusetzen, um verstärkt Wohnen in zweiter Reihe zu ermöglichen?

Die planungsrechtlichen Vorgaben, welche sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergeben, lassen sich aufgrund der Gesetzgebungskompetenz des Bundes nur durch den Bundesgesetzgeber ändern, während die Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinden (Stadtbürgerschaft und Stadtverordnetenversammlung) erfolgt. Von diesen kommunalen Möglichkeiten macht der Senat Gebrauch, soweit es unter den gegebenen Rahmenbedingungen sinnvoll ist.

Die benannten bauordnungsrechtlichen Vorschriften haben ihre Quelle im Wesentlichen in der Bremischen Landesbauordnung, zu welcher dem Landesgesetzgeber, dem Landtag der Bremischen Bürgerschaft, eine Gesetzgebungskompetenz zufällt. Eine weitere Rechtsquelle ergibt sich aus Ortsgesetzen (z. B. Stellplatzortsgesetz – StellplatzOG), für die die Gesetzeskompetenz zugunsten der Stadtgemeinde Bremen und der Seestadt Bremerhaven gegeben ist. Insofern wäre nicht der Senat, sondern letztlich die Stadtbürgerschaft bzw. die Stadtverordnetenversammlung zuständig.

Wie dargestellt, unterliegt die „Hinterlandbebauung“ keinen besonderen gesetzlichen Vorschriften, die nicht für jedes Bauvorhaben planungs- und bauordnungsrechtlich gelten würden. Hürden können sich vor allem aufgrund der besonderen Lage dieser Vorhaben hinsichtlich der Abstandsflächen und der Erschließung ergeben. Gerade hinsichtlich Letzterer wird aus gefahrenabwehrtechnischen Gründen empfohlen, keine weiteren Erleichterungen zu schaffen. Die bestehende Abstandsflächenregelung ist schon auf das für gesunde Wohnverhältnisse notwendige Maß reduziert, sodass weitere Erleichterungen nicht geplant sind.

17. Wie viele Bauprojekte mussten aufgrund von juristischen Auseinandersetzungen mit direkten Anrainern aufgegeben werden? Wie sah jeweils die Begründung der Gerichte aus? Wie viele Wohneinheiten konnten dadurch nicht entstehen?

Eine Überprüfung der verwaltungsrechtlichen Verfahren der letzten Jahre hat ergeben, dass keine Vorhaben bekannt sind, bei denen eine gerichtliche Entscheidung zu einer Verhinderung der Realisierung von Bauprojekten in der „Hinterlandbebauung“ geführt hätte. Da bei „Hinterlandbebauungen“ aber häufig die Betroffenheit nachbarlicher Belange offenkundig ist und auch die

Erschließungssituation häufig nicht unproblematisch ist, erfolgen regelmäßig bereits im Rahmen von Bauantragsverfahren oder bereits in der Bauberatung im Vorfeld Abstimmungen mit Nachbarinnen und Nachbarn und betroffenen Behörden, die auch dazu führen können, dass die Baufrau oder der Bauherr auf die Durchführung des Vorhabens verzichtet. Diese Fälle werden aber statistisch nicht erfasst, sie können auch nicht nachermittelt werden.

