BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 21/342 S**
Stadtbürgerschaft (zu Drs. 21/319 S)
21. Wahlperiode 24.07.2024

Mitteilung des Senats vom 24. Juli 2024

Wie wird das Instrument des sektoralen Bebauungsplans in Bremen angewendet?

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 21/319 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Der neue sektorale Bebauungsplan wurde 2021 im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführt und soll dabei helfen, dass auch in Innenstädten mehr Wohnungen gebaut werden. Das Instrument wurde zu Versuchszwecken eingeführt und ist bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Es soll im Anschluss evaluiert werden, ob es ein geeignetes Mittel zur Sicherung und Schaffung von Wohnraum ist.

1. Wie häufig wurde das Planungsinstrument des sektoralen Bebauungsplans in Bremen seit Einführung genutzt?

   In der Stadtgemeinde Bremen wurde bisher das Instrument des sektoralen Bebauungsplanes noch nicht angewendet. Vorbereitend und zur Bewertung des Instrumentes wurde als vorbereitender Schritt eine Analyse durchgeführt. Diese liegt in Form der Innenentwicklungsstudie vor.

2. Was waren jeweils die Gründe für die Wahl des Planungsinstruments des sektoralen Bebauungsplans?

   Auf Grundlage der Erkenntnisse der 2023 vom Senat veröffentlichten Innenentwicklungsstudie und der weiteren Konkretisierung der dort beschriebenen Suchräume sind grundsätzlich geeignete Flächen identifiziert worden, für die ein sektoraler Bebauungsplan substanziell die Voraussetzungen zur Wohnraumschaffung herstellt. Dieser Aspekt ist für die Auswahl der Flächen handlungsleitend.

3. In wie vielen Fällen wurde ein sektoraler Bebauungsplan zwar angedacht, aber letztendlich nicht als Planungsinstrument ausgewählt und was waren jeweils die Gründe?

   Siehe Antwort zu Frage 1.

4. Welche Wohnungen entstehen in Bremen maßgeblich über den sektoralen Bebauungsplan?

   Siehe Antwort zu Frage 1.

5. Inwieweit unterstützt der sektorale Bebauungsplan aus der Erfahrung des Senats die Entstehung von sozial gefördertem Wohnraum in Bremen?

   Die Innenentwicklungsstudie hat aufgezeigt, dass der sektorale Bebauungsplan ein geeignetes Instrument zur Schaffung der Voraussetzungen für neuen bezahlbaren Wohnraum darstellt.

6. Wie lang beträgt durch das vermeintlich erleichterte Verfahren die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans für den Wohnungsbau, auch im Vergleich zu einem geordneten Verfahren?

   Besondere vereinfachende Regelungen zum Verfahrensablauf trifft das Baugesetzbuch (BauGB) für das Instrument des sektoralen Bebauungsplans nicht. Ziel ist es vielmehr für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB den Kommunen die Möglichkeit zu geben, eine (mehrfache) Innenentwicklung und Nachverdichtung, auch unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnraums, außerhalb größerer Neubauquartiere und Bauflächen planerisch zu steuern. Es ist grundsätzlich von einer üblichen Verfahrensdauer auszugehen.

7. Derzeit ist das Instrument des sektoralen Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Ist das Instrument aus Sicht des Senats ein geeignetes Mittel, um Wohnraum zu sichern? Befürwortet der Senat eine Verlängerung des Mittels eines sektoralen Bebauungsplans?

   Das Instrument des sektoralen Bebauungsplans stellt einen von mehreren Bausteinen dar, um die Voraussetzungen für eine gute Wohnraumversorgung in der Stadtgemeinde Bremen zu schaffen. Eine Anwendungsmöglichkeit des Instruments über den 31. Dezember 2024 hinaus wird begrüßt.

8. Gibt es aus Sicht des Senats diesbezüglich Konflikte mit dem § 34 BauGB?

   Das Instrument des sektoralen Bebauungsplans wurde ausdrücklich für die Anwendung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

geschaffen. Baurechte werden durch das Instrument nicht entzogen, in der Regel ist sogar davon auszugehen, dass sich Baurechte erweitern. Insofern werden diesbezüglich keine besonderen Konfliktlagen erwartet. Bei der Festlegung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau können Entschädigungsfragen zu prüfen sein. In den verschiedenen Bebauungsplanverfahren werden sich gegebenenfalls einzelfallbezogene Fragestellungen ergeben, deren Klärung im Verfahren vorgenommen wird.