

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 30. Oktober 2018

Ungenutzte Flächenreserven für Wohnungsbau in Strom, ein Beitrag zum Überleben der Ortsgemeinschaft und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum?

Der Ortsteil Strom sollte nach den politischen Planungen der 80er Jahre auf circa 1 000 Bewohner angehoben werden, um eine angemessene Nahumfeldinfrastruktur dauerhaft absichern zu können. Die jetzige Einwohnerzahl beträgt circa 420. Zur Erreichung dieses Zieles ist damals zunächst der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, allerdings ist im Zuge des neuen FNP die bebaubare Fläche dann deutlich reduziert worden. Unabhängig hiervon ist die laut Bebauungsplan 1885 zulässige Bebauung bisher nur in Teilen durchgeführt worden. Gleichzeitig besteht in der Stadtgemeinde Bremen ein erheblicher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau, um die Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können und den Preisanstieg des Immobilienerwerbs beziehungsweise des Mitniveaus zu dämpfen und so bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bremer Bevölkerung zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Warum ist bisher die baurechtlich zulässige Bebauung im Bebauungsplan 1885 (Stellfeldsweg) unterblieben?
2. Welche Investitionen hat Bremen in diesem Baugebiet für die Erschließung getätigt?
3. Welche Erschließungsaufwendungen wären nach Ansicht des Senats zu tätigen, um eine abschließende Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen?
4. Soweit in der Vergangenheit eine Erschließung des Baugebietes ohne öffentliche Mittel angestrebt wurde, warum hat dieses nicht zum Erfolg geführt?
5. Wird der Senat in Anbetracht der gemachten Erfahrungen diese Aufwendungen zunächst tragen, um eine Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen? Wenn nein, warum nicht und welche Planungen verfolgt der Senat, um eine Erschließung ohne öffentliche Mittel sicherzustellen?
6. Ist die Vergrößerung des bebaubaren Gebietes durch Schaffung neuen Baurechts eine Möglichkeit, um die Übernahme der Erschließungskosten gegebenenfalls auf private abwälzen zu können?
7. Wie beurteilt der Senat die Geeignetheit dieses Gebietes zum bauträgerfreien Bauen?
8. In welchem Umfang könnte Bremen durch erneute Änderung des FNP und Überarbeitung des Bebauungsplans Platz für weitere Wohneinheiten schaffen?

9. Wie beurteilt der Senat die Ausweitung der Bebauung aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Hinblick auf das Ziel arbeitsplatznahes Wohnen zu ermöglichen?

Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 15. Januar 2019

1. Warum ist bisher die baurechtlich zulässige Bebauung im Bebauungsplan 1885 (Stellfeldsweg) unterblieben?

Die Flächen im Bebauungsplangebiet 1885 befinden sich in Privateigentum. Konkrete Erkenntnisse über die Gründe der bisherigen Nichtnutzung zu Wohnbauzwecken liegen nicht vor. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2004 beabsichtigte ein Projektentwickler aus Herford die Erschließung des Baugebietes. Dieser hat seine Entwicklungsabsichten jedoch nicht umgesetzt. Nach neueren Aussagen einiger interessierter lokaler Projektentwickler sei bisher aufgrund hoher Erschließungskosten die Realisierung des Projektes wirtschaftlich nicht sehr attraktiv. Des Weiteren sei in der Vergangenheit die Nachfrage für ein so großes Baugebiet an diesem Standort nicht vorhanden gewesen.

2. Welche Investitionen hat Bremen in diesem Baugebiet für die Erschließung getätigt?

Da die Stadtgemeinde Bremen nicht Eigentümerin der Fläche ist, soll die Erschließung durch einen privaten Projektträger erfolgen. Daher wurden bisher keine relevanten Investitionen getätigt. Auf diese Weise wird unter anderem vermieden, dass mindestens zehn Prozent der Erschließungskosten, die bei einer öffentlichen Erschließung nicht umlegungsfähig wären, aus Haushaltsmitteln finanziert werden müssten.

3. Welche Erschließungsaufwendungen wären nach Ansicht des Senats zu tätigen, um eine abschließende Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen?

Notwendig sind die verkehrliche Anbindung des Gebietes an die Stromer Landstraße und der Bau der inneren Erschließungsstraßen und Wege einschließlich Beleuchtung sowie der Ver- und Entsorgungssysteme. Zudem sind die privaten Grünanlagen und die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich herzustellen.

Über die Höhe der gegebenenfalls notwendigen Erschließungsaufwendungen liegen der Stadtgemeinde keine Kostenschätzungen vor. Für eine solche Kostenschätzung wäre eine Vorplanung der Tiefbauleistungen und eine gutachterliche Untersuchung des Baugrundes und der Entwässerungsmöglichkeiten erforderlich. Nach einer groben Kostenannahme des Amtes für Straßen und Verkehr ist für die Ringerschließung (Straßenbau ohne Grunderwerb) mit Kosten in Höhe von mindestens 2,4 Millionen Euro (350 Euro/m² Verkehrsfläche) zu rechnen. Hinzu kommt, dass die Stadt zunächst die Erschließungsflächen erwerben müsste, was neben der Finanzierung auch eine Verständigung mit dem privaten Eigentümer, der selbst kein Projektentwickler ist, voraussetzen würde. Der städtebauliche Vertrag von 2004 mit dem damaligen Projektentwickler regelt hinsichtlich der Erschließungskosten im Wesentlichen nur Ablösebeiträge für die Umsetzung eines Teiles der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 55 000 Euro an die Stadtgemeinde.

4. Soweit in der Vergangenheit eine Erschließung des Baugebietes ohne öffentliche Mittel angestrebt wurde, warum hat dieses nicht zum Erfolg geführt?

Nach neueren Aussagen einiger lokaler Projektentwickler sei bisher aufgrund hoher Erschließungskosten und fehlender Nachfrage die Realisierung des Projektes wirtschaftlich nicht sehr attraktiv (siehe auch Beantwortung der Frage 1).

5. Wird der Senat in Anbetracht der gemachten Erfahrungen diese Aufwendungen zunächst tragen, um eine Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen? Wenn nein, warum nicht und welche Planungen verfolgt der Senat, um eine Erschließung ohne öffentliche Mittel sicherzustellen?

Es ist nicht beabsichtigt die Erschließungsaufwendungen zu tragen. Eine kommunale Erschließung von Wohnbaugebieten, deren Grundstücksflächen sich in Privateigentum befinden, wird derzeit in Bremen nicht durchgeführt. Üblich ist eine 100-prozentige Erschließung durch private Entwickler.

Derzeit finden Gespräche der Bauverwaltung mit potenziellen Investoren statt, die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung mit Beratung unterstützt werden. Gleichzeitig wird überprüft, ob Änderungen am Bebauungsplan 1885 eine Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben befördern können. Kostensenkend wirken sich im Allgemeinen vor allem die effiziente Führung und flächensparende Ausführung von Erschließungsanlagen bei möglichst beiderseitiger Anbaubarkeit aus. Eine Steigerung der Bebauungsdichte, würde die Erschließungslasten je erschlossener Wohneinheit ebenfalls senken können, wäre jedoch gegebenenfalls abzuwägen gegenüber der bisher im Ortsteil vorhandenen aufgelockerten dörflichen Bebauung.

6. Ist die Vergrößerung des bebaubaren Gebietes durch Schaffung neuen Baurechts eine Möglichkeit, um die Übernahme der Erschließungskosten gegebenenfalls auf Private abwälzen zu können?

Falls die durch den Flächennutzungsplan bereits vorbereitete Erweiterung des Baugebietes nach Westen für eine mögliche Verwirklichung der Planung zuträglich sein sollte, wäre der Senat bereit, ein entsprechendes Planverfahren durchzuführen. Entsprechende Hinweise hat es bisher aber nicht gegeben.

Auch in diesem Fall müsste ein privater Projektentwickler die Erschließung finanzieren und die Vergrößerung des Plangebietes alleine dürfte kaum zu einer höheren Dichte führen.

7. Wie beurteilt der Senat die Geeignetheit dieses Gebietes zum bauträgerfreien Bauen?

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist das Gebiet gut geeignet für bauträgerfreies Bauen. Mit dem seinerzeit interessierten Investor ist im Jahr 2004 ein städtebaulicher Vertrag verhandelt worden, der vorsah, 30 Prozent der Baugrundstücke bauträgerfrei anzubieten.

8. In welchem Umfang könnte Bremen durch erneute Änderung des FNP und Überarbeitung des Bebauungsplans Platz für weitere Wohneinheiten schaffen?

Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten kann erst nach Modifizierung des Bebauungsplanes beziffert werden. Änderungen des FNP sind nicht erforderlich und sinnvoll, da noch Entwicklungsspielräume bestehen (siehe Frage 6). Darüber hinaus wird derzeit eine Innenbereichssatzung nach § 34 Baugesetzbuch für Strom aufgestellt, um an anderen Stellen weitere Innenentwicklungspotenziale für den Ortsteil zu sichern.

9. Wie beurteilt der Senat die Ausweitung der Bebauung aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Hinblick auf das Ziel arbeitsplatznahes Wohnen zu ermöglichen?

Vorrangiges Ziel ist die Aktivierung der Wohnbaupotenziale auf der Fläche, auf der bereits Baurecht durch den Bebauungsplan 1885 besteht. Wenn hierzu Änderungen am Bebauungsplan sinnvoll sein sollten, werden diese eingeleitet. Erweiterungen der Baufläche nach Westen sieht der Flächennutzungsplan bereits vor. Sie sind städtebaulich dann sinnvoll, wenn sie mit weiteren Aspekten einer nachhaltigen Stadtentwicklung verknüpft werden und in geeigneter Weise der Lage im Landschaftsraum Rechnung tragen. Der Fokus der Baulandbereitstellung kann dabei neben der Abdeckung des lokalen Bedarfes für Strom auch in der Bereitstellung arbeitsplatznahen Wohnens für Beschäftigte im Güterverkehrszentrum liegen.