

### **Kleine Anfrage der Fraktion der SPD**

#### **Bezahlbarer Wohnraum in allen Stadtteilen – können sektorale Bebauungspläne als Treiber für den sozialen Wohnungsbau wirken?**

Ziel einer modernen und sozial gerechten Stadtentwicklung ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Dieses Ziel muss nicht nur in Teilen, sondern in der ganzen Stadt erfüllt werden, um sicherzustellen, dass sich die Quartiere sozial vielfältig entwickeln und um sozialer Segregation vorzubeugen. Vor diesem Hintergrund hat Bremen bereits 2012 den geförderten Wohnungsbau in der Stadtgemeinde reaktiviert. Die Quote für geförderten Wohnungsbau wurde zwischenzeitlich auf 30 Prozent erhöht und die Bindungsdauer auf 30 Jahre verlängert. Die erhöhten Einkommensgrenzen für Neubau-Sozialwohnungen ermöglichen vielen Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen den Bezug einer Wohnung in begehrten Neubau-Lagen wie beispielsweise der Gartenstadt Werdersee. Die Quote greift bei Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken ebenso wie bei allen Vorhaben, für die neues Baurecht geschaffen werden muss. Bis Ende 2021 sind so über 2 600 neue preisgebundene Wohnungen in Bremen entstanden.

Die Wirkung dieser Quote verteilt sich über die Stadt aber ungleich und gerade in hochpreisigen Lagen entstehen zu wenige neue geförderte Wohnungen. So entstanden im Ortsteil Überseestadt bis Ende 2021 knapp 1 000 neue geförderte Wohnungen, in der Östlichen Vorstadt hingegen nur 72 und in Schwachhausen nur 18. Gerade in hochpreisigen Stadtteilen findet kaum Wohnungsbau statt, der unter diese Quote fällt. Dies belegen Auswertungen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung und der BMO auf Basis von Zahlen der Bremer Aufbau-Bank. Die Ursache liegt in der unterschiedlichen Verfügbarkeit von Flächen. Hochpreisige Lagen verfügen seltener über größere Flächenzusammenhänge, für deren Entwicklung neues Baurecht zu schaffen wäre. Dennoch ist aber beispielsweise in Schwachhausen eine rege Baudynamik zu beobachten. Diese vollzieht sich aber in Form von Nachverdichtungen in bestehendem Baurecht (bestehender Bebauungsplan oder unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB), sodass sie von der aktuellen Sozialquote nicht erfasst werden.

Aus diesem Anlass hat der Bundesgesetzgeber das Instrument der sektoralen Bebauungspläne eingeführt. Mit dieser vereinfachten Form eines Bebauungsplans sollen Areale überplant und dabei eine Quote für den geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden können. Auf diese Weise soll der soziale Wohnungsbau an Fahrt gewinnen. In Frage kommen in diesem Kontext Grundstücke ohne Bebauungspläne sowie mit einfachen und übergeleiteten Bebauungsplänen. Auf diese Weise können effektiv und zeitsparend auch außerhalb großer Neubauquartiere Flächen im Innenbereich der Stadt für den geförderten Wohnraum bestimmt werden. In seinen „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ hat das von der Bundesregierung initiierte „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zudem jüngst vorgeschlagen, das Instrument der sektoralen Bebauungspläne auch auf bereits geplante Gebiete auszuweiten (Maßnahme 4.13).

Für Bremen liegt hierin das besondere Potenzial, den sozialen Wohnungsbau gerade in jenen hochpreisigen Quartieren zu forcieren, in denen die Bremer Sozialquote aktuell in Teilen leerläuft. Damit könnte das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle in der ganzen Stadt zu schaffen, über die Möglichkeiten der Bremer Sozialquote hinaus vorangebracht werden.

Wir fragen den Senat:

1. Wie beurteilt der Senat das Potenzial sektoraler Bebauungspläne als Mittel für die Schaffung von sozialem Wohnraum in Bestandsquartieren?
2. Plant der Senat die Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen in Bremen und wenn ja,
  - a) nach welchen Kriterien identifiziert er die hierfür in Frage kommenden Stadtteile beziehungsweise räumlichen Zusammenhänge?
  - b) welche konkreten Stadtteile beziehungsweise räumliche Zusammenhänge kommen nach Einschätzung des Senats nach den vorgenannten Kriterien für die Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen in Betracht?
3. Welche Quote für den geförderten Wohnungsbau ist im Geltungsbereich von sektoralen Bebauungsplänen nach Rechtsauffassung des Senats zulässig?
4. Inwieweit hält der Senat eine gegenüber dem in Bremen üblichen Niveau von 30 Prozent erhöhte Quote für den geförderten Wohnungsbau im Geltungsbereich von sektoralen Bebauungsplänen für sinnvoll? Welche konkrete Höhe stellt er sich dafür gegebenenfalls vor?
5. Welche Fristen gilt es bezüglich der Verfahrenseinleitung und des Satzungsbeschlusses von sektoralen Bebauungsplänen zu beachten?
6. Welchem Zeitplan folgt der Senat in Bezug auf die Sicherstellung der Einhaltung der Fristen für die Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen?
7. Wie viel zusätzlichen sozialen Wohnungsbau erhofft sich der Senat durch die Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen in Bremen? Bitte differenzieren nach Gesamtstadt und relevanten Stadtteilen.
8. In seinen „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ hat das von der Bundesregierung initiierte „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ vorgeschlagen, das Instrument der sektoralen Bebauungspläne auch auf bereits beplante Gebiete auszuweiten (Maßnahme 4.13). Wie bewertet der Senat dieses Vorhaben und welches Potenzial zur Ausweitung sozialen Wohnungsbaus misst er ihm bei? Bitte hierzu auch eine modellhafte Quantifizierung angeben.
9. Ist dem Senat die Praxis aus Hamburg bekannt, nach der bei einzelnen Bauvorhaben auch ohne Schaffung neuen Planungsrechts ab 30 Wohneinheiten bei Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren eine 35-Prozent-Quote für die Schaffung von sozialem Wohnraum verlangt wird, wie bewertet er diese und inwieweit hält er eine ähnliche Regelung für Bremen für geeignet?

Falk Wagner, Birgitt Pfeiffer, Mustafa Güngör und  
Fraktion der SPD