

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau • Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

An das Ortsamt Blumenthal
-per Email-

Bremen, 26. April 2022

**Beiratsbeschluss vom 14.03.2022
Konkretisierung des Baulückenkatasters der Freien Hansestadt Bremen**

Sehr geehrter Herr Fröhlich,

beigefügt erhalten Sie unsere Antwort mit der Bitte um Weitergabe an den Beirat Blumenthal.

Das Baulückenkataster ist ein in § 200 Baugesetzbuch geregeltes Baulandkataster. Es handelt sich dabei nicht um ein Verkaufsportal. Deshalb erfasst das Baulückenkataster ungenutzte und gering genutzte Grundstücke, auf denen sich sofort oder in absehbarer Zeit vor allem Wohnungen bauen lassen.

Die damit bezweckte Innenentwicklung liegt nach den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch im öffentlichen Interesse. Die Website bauluecken.bremen.de unterstützt Interessierte daher bei ihrer individuellen Suche nach Baugrundstücken im Innenbereich. Die Inhalte der in dieses Baulücken-WebGIS integrierten Datenbank, auf denen die Darstellung der Baulücken basiert, werden laufend aktualisiert.

Nach Zweck und gesetzlicher Grundlage des Baulückenkatasters ist die Aufnahme von Baulücken nicht abhängig von der Marktverfügbarkeit der Grundstücke. Grundstückseigentümer:innen sind in keiner Weise verpflichtet, eine Verkaufsentscheidung im Baulückenprogramm anzumelden, wären auch auf Nachfrage nicht auskunftspflichtig und sind erfahrungsgemäß oft auch nicht auskunftsbereit. Die Aufnahme der Grundstücke in das Baulandkataster macht auch § 200 Baugesetzbuch nicht abhängig von der sehr persönlichen Verkaufsentscheidung der Eigentümer:innen.

Die Verwertung der Baulücken hängt von den nahezu ausschließlich privaten Eigentümer:innen ab. Das Baulückenprogramm setzt deshalb vor allem hier an, private Entscheidungsprozesse im direkten Kontakt mit den Grundstückseigentümer:innen anzuregen und zu unterstützen. Seit 1990 hat die Arbeitsgruppe Baulücken deshalb mit sehr vielen Grundstückseigentümer:innen über ihre Pläne gesprochen, unter anderem auch über Verkaufsabsichten. Die Ergebnisse sind jedoch immer nur eine Momentaufnahme.

- Seite 1 von 2 -



Dienstgebäude
Contrescarpe 72
28195 Bremen
Hochgarage Herdentor
Hochgarage Am Hauptbahnhof



Eingang
Contrescarpe 72
28195 Bremen



Bus / Straßenbahn
Haltestellen
Herdentor

Poststelle:
T (0421) 361 2407
F (0421) 361 2050
E-Mail office@bau.bremen.de

Internet: <https://baumwelt.bremen.de> Die Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten entspricht den gesetzlichen Vorgaben.
Weitere Informationen finden Sie hier: <https://baumwelt.bremen.de/info/dsgvo-kontakt>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, www.transparenz.bremen.de, www.service.bremen.de

Dass einige Grundstückseigentümer:innen heute nicht verkaufsbereit sind, ist ein nach Marktgesichtspunkten normaler Status, der jedoch nichts darüber aussagt, wie sich die Pläne der Eigentümer:innen künftig entwickeln werden. Tatsächlich können sich solche Pläne natürlich jederzeit ändern und längerfristig ist genau das auch sehr häufig zu beobachten.

Verkaufsabsichten erfasst das Bremer Baulückenkataster auch deshalb nicht. Erhebungs- und fort-dauernder Aktualisierungsaufwand für gegenwärtig deutlich über 3.100 Baulücken wären auch schlicht zu hoch. Solche Angaben sind nach Recherche der AG Baulücken auch nicht Standard anderer Baulückenkataster größerer Städte mit ebenfalls vielen Baulücken.

Grundstücksverkäufe sind ohnehin nicht zwingend Voraussetzung oder Garant für Bauprojekte und schnelle Entwicklungen. Baulücken bleiben oft unbebaut vorgehaltene Anlageobjekte, und Bauprojekte haben häufig zeitlich lange Vorläufe. Aber auch angestammte Eigentümer:innen sowie deren Nachkommen realisieren in Baulücken eigene Bauvorhaben. Als Bauleute haben Eigentümer:innen übrigens dann auch häufig ein starkes Eigeninteresse am Baulückenkataster. Viele wollen von der Gemeinde wissen, ob ihr Grundstück eine Baulücke ist, um bei der Ablösung von PKW-Stellplätzen durch den Bonus für Baulücken zu profitieren.

Mit Hilfe des Baulückenprogramms sind unter wechselnden Marktbedingungen mehr als 50 Prozent aller seit 1990 in der Stadtgemeinde Bremen neu gebauten Wohnungen allein in Baulücken entstanden. Bis 2020 wurden in rund 6.100 Baulücken knapp 25.000 Wohnungen errichtet. Basis der Bilanz im Baulückenprogramm ist die amtliche Baufertigstellungsstatistik. Zahlen für 2021 liegen noch nicht vor.

Der Anteil des Stadtteils Blumenthal an dieser Erfolgsgeschichte ist nicht gering. Die Bilanz weist für den Stadtteil Blumenthal im gleichen Zeitraum von 1990 bis 2020 gut 700 geschlossene Baulücken mit deutlich über 1.600 Wohnungen aus. Bezogen auf die vergangenen fünf Jahre von 2016 bis 2020 sind dies knapp 80 geschlossene Baulücken mit gut 100 Wohnungen.

Fazit:

Die langfristigen Erfahrungen im Baulückenprogramm zeigen, dass der Immobilienmarkt in der Stadtgemeinde Bremen immer auch Baulücken umsetzt. In allen Stadtteilen beeinflussen vor allem Marktinteresse und Marktverfügbarkeit das Marktgeschehen. Auch das Informationsangebot des Baulückenkatasters unterscheidet den Stadtteil Blumenthal in keiner Weise von anderen Stadtteilen.

Das Risiko eines falschen Bildes und ein Änderungsbedarf im Baulückenkataster speziell für den Stadtteil Blumenthal sind aus unserer Sicht nicht erkennbar. Heute unbebaut vorgehaltene Grundstücke sind die Immobilienmarkt- und Wohnungsbaupotentiale von morgen und übermorgen. Wie im Stadtgebiet insgesamt sind diese Potentiale der Baulücken auch im Stadtteil Blumenthal bei weitem nicht ausgeschöpft. Und diese Baulandreserve wird für die Deckung künftiger Bedarfe aller Voraussicht nach auch gebraucht.

Baulücken sind Bauland, allerdings lassen sich nicht korrekte Katastereinträge in Einzelfällen nicht gänzlich ausschließen. Deshalb danken wir für den Hinweis des Beirats auf die Grundstücke an der Cranzer Straße. Nach dem vorläufigen Ergebnis unserer Prüfung im Rahmen des Qualitätsmanagements sind die Folgen der Hochspannungsleitung auf die Bebaubarkeit eines der bereits länger im Baulückenkataster ausgewiesenen Grundstücks noch nicht abschließend geklärt. Die übrigen vier Grundstücke gelten nach § 34 Baugesetzbuch schon bauplanungsrechtlich gegenwärtig nicht mehr als Baulücken und werden im Baulückenkataster nicht weiter angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag