

**Kleine Anfrage  
der Fraktion der CDU vom 29.10.2024  
und Mittelung des Senats vom 10. Dezember 2024**

**Wird die Einhaltung von Bebauungsplänen im Viertel überprüft?**

Vorbemerkung der Fragenstellenden Fraktion:

Die Straßenzüge „Vor dem Steintor und Ostertorsteinweg“ gehören zu den zentralen und belebten Bereichen im Viertel. Sie zeichnen sich durch eine vielfältige Nutzung von Wohn-, Geschäfts- und Gastronomieflächen aus, die sowohl das Stadtbild als auch die Lebensqualität der Anwohner und Besucher prägen. Angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieser Bereiche ist es von großem Interesse, dass die vorhandenen Nutzungen mit den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans übereinstimmen und dass die notwendigen Überprüfungen regelmäßig stattfinden.

Zudem haben Mobilität und der Umgang mit dem ruhenden Verkehr in diesen Straßenzügen einen großen Einfluss auf das tägliche Leben und die Funktionsweise des Quartiers. Angesichts aktueller Herausforderungen wie der Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel, der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Optimierung der Parkraumbewirtschaftung, ist es wichtig zu erfahren, welche Konzepte der Senat für diese Bereiche entwickelt hat und welche Maßnahmen in der Zukunft geplant sind.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Inwiefern führt der Senat in den Straßenzügen „Vor dem Steintor“ und „Ostertorsteinweg“ regelmäßig Überprüfungen der Nutzungen durch, insbesondere im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan und den genehmigten Nutzungen?**

Die zuständigen Sachbearbeiter:innen der Bauordnung (SBMS, Referat 63 Stadtplanung und Bauordnung Bezirk Mitte) führen in regelmäßigen Abständen Begehungen in den Ortsteilen durch sowie anlassbezogene Überprüfungen von einzelnen Nutzungen aufgrund von Verdachtsfällen, Beschwerden, Hinweisen und im Zusammenhang mit neuen Anträgen.

- 2. Welche Behörde ist für die Durchführung solcher Überprüfungen zuständig und welche weiteren Stellen werden gegebenenfalls hinzugezogen?**

Für die Überprüfung von Neuanträgen bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist die oben genannte Verwaltungseinheit zuständig. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens werden die entsprechenden Fachbehörden beteiligt (Gewerbeaufsichtsamt, Gesundheitsamt, Feuerwehr, Ortsamt und weitere).

- 3. Wenn in den letzten fünf Jahren Überprüfungen stattgefunden haben, wann genau wurden diese durchgeführt und welche Verstöße oder Unregelmäßigkeiten wurden dabei festgestellt? Falls keine Überprüfungen stattgefunden haben, warum wurden keine durchgeführt und wann ist eine entsprechende Überprüfung geplant?**

Neben den regelmäßigen Begehungen finden behördenübergreifende Kontrollmaßnahmen (sogenannte Action Days) ca. alle drei Monate statt, zuletzt am 23.10.2024. Organisiert werden diese Aktionstage von der Polizei oder dem

Ordnungsamt.

Beteiligt sind neben der Bauordnung u.a. Polizei, Zoll, Gesundheitsamt, Gewerbeaufsichtsamt, Feuerwehr und Ordnungsamt.

**4. Wie geht der Senat mit Verstößen gegen einen Bebauungsplan und/oder die genehmigten Nutzungen um und wie lange dauert es in der Regel, bis solche Verstöße behoben werden?**

Sobald die Bauordnung Kenntnis von einer nicht genehmigten Nutzung erhält, erfolgt eine Anhörung der Betreiberin der des Betreibers bzw. der Immobilieneigentümer:innens, die Beteiligten erhalten somit die Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Ergebnis erfolgt eine Aufforderung zur Legalisierung oder eine Nutzungsuntersagung. Die Dauer des Verwaltungsverfahrens ist auch aufgrund der Widerspruchsfristen einzelfallabhängig.

**5. Nach welchen Kriterien werden Anträge zur Umnutzung von Flächen in den genannten Straßenzügen genehmigt und inwiefern wird hierbei auf den Branchenmix geachtet, sowohl in Bezug auf Schaffung als auch im Erhalt von diesem?**

Die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den jeweils geltenden Bebauungsplänen und den darin festgesetzten Gebietstypen gemäß Baunutzungsverordnung. Für die Straße *Vor dem Steintor* sind überwiegend Mischgebiete festgesetzt, für den *Ostertorsteinweg* setzten die verschiedenen Bebauungspläne Kerngebiete fest. Die einzelnen Bebauungspläne enthalten unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten oder Vergnügungsstätten, die Einhaltung eines Branchenmix ist hierbei allerdings kein Kriterium für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens.

**6. Wie viele PKW-Parkplätze (bitte öffentlich zugängliche und private Parkmöglichkeiten getrennt aufführen) und Fahrradabstellplätze befinden sich jeweils in den genannten Straßenzügen und wie hat sich deren Anzahl in den letzten fünf Jahren verändert?**

Über private Parkmöglichkeiten liegen dem Senat keine Daten vor.

Im Jahr 2020 wurden auf Betreiben des Beirats im Bereich der Häuser „Vor dem Steintor“ 146-150 Fahrradbügel auf der Fahrbahn aufgestellt. Hierdurch sind ca. 3 Parkplätze entfallen.

Im Jahr 2022 wurde die Radfahrerführung im Bereich „Vor dem Steintor“ 169 verändert. Hierdurch sind ca. 4 Parkplätze entfallen.

Weitere Veränderungen in den letzten fünf Jahren sind nicht bekannt.

Im „Ostertorsteinweg“ befinden sich ca. 32 Parkplätze sowie ein allgemeiner Behindertenparkplatz. Tageszeitlich eingeschränkt nutzbar sind zwei Ladezonen auf Gehwegen.

In der Straße „Vor dem Steintor“ befinden sich ca. 36 Parkplätze ganztägig, sowie ca. 4 weitere tageszeitlich eingeschränkt. Ferner existieren 12 Stellplätze für Taxen, davon ca. 3 tagsüber in Mischnutzung mit Lieferverkehr.

Eine Strecke eingeschränkten Haltverbots über eine Länge von ca. 4 PKW steht tagsüber für Liefervorgänge zur Verfügung.

Tageszeitlich eingeschränkt nutzbar sind drei Ladezonen, die ganz oder teilweise auf Gehwegen liegen.

Die Angaben sind ca.-Angaben und variieren je nach Fahrzeuggröße, Parkweise usw.

**7. Welches Mobilitätskonzept verfolgt der Senat für die Straßenzüge „Vor dem Steintor“ und „Ostertorsteinweg“ in Bezug auf die Verkehrsführung und die Förderung nachhaltiger Mobilität?**

In Bezug auf ein Mobilitätskonzept betten sich die genannten Straßen in ihrer innenstadtnahen Lage in die stadtweite Umsetzung der im Verkehrsentwicklungsplan 2025 (2014), in dessen Teilfortschreibung (2022), im Masterplan Green City (2018) und im Klimaschutzaktionsplan in der jeweils aktuellen Fassung benannten Maßnahmen ein. Die Umsetzung erfolgt dabei grundsätzlich im Rahmen der zur Verfügung stehenden Ressourcen.

- a) Inwiefern plant der Senat, die Nutzung intermodaler Verkehrslösungen in den betroffenen Straßenzügen zu fördern?

Der Senat wird im Rahmen seiner Programme zum Ausbau von Car-Sharing, Bike-Sharing, zur Steuerung des E-Scooter-Sharing und zum Ausbau von Abstellanlagen von Fahrräder und Lastenräder die genannten Straßen unter Zuhilfenahme der jeweiligen projekteigenen Bewertungskriterien berücksichtigen.

**8. Welches Konzept verfolgt der Senat hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, insbesondere in Bezug auf Anzahl, Qualität und Bewirtschaftung der Abstellflächen für Fahrräder und Autos?**

Das Konzept zum Parken in den Wohnquartieren (insbesondere zu den Themen Anzahl und Bewirtschaftung) wird aktuell zwischen den Beteiligten abgestimmt und wird voraussichtlich im Januar 2025 in der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vorgestellt. Einzelaussagen zu einzelnen Straßenzügen sind vor Endabstimmung des Konzepts nicht möglich. Die Qualität der Parkflächen für Kfz wird sich an den geltenden gesetzlichen Grundlagen und Richtlinien orientieren. Bezüglich Fahrradabstellflächen verfolgt der Senat eine angebotsorientierte Linie, nach der sowohl Anzahl als auch Qualität der Abstellanlagen zur Fahrradnutzung anregen sollen. Diese Strategie gilt stadtweit, somit auch in den genannten Straßenzügen. Unabhängig davon gilt die Aussage in Antwort zu Frage 7a).

**9. Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat, um in den kommenden Jahren die Mobilität sowie den ruhenden Verkehr in den genannten Straßenzügen zu verbessern, und welche Zeithorizonte sind hierfür vorgesehen und welche Kosten würden dadurch jeweils entstehen?**

Siehe hierzu Antwort zu Frage 8. Zu den Zeithorizonten können Aussagen erfolgen, sobald das Konzept beschlossen wurde. Zu Kosten können aktuell keine Angaben gemacht werden.

- a) Inwieweit plant der Senat, die Wirksamkeit der implementierten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Mobilität zu evaluieren?

Der Senat wird die Maßnahmen im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses evaluieren.

**10. Welche Maßnahmen plant der Senat, um einen ausgewogenen Branchenmix im Viertel zu fördern und die Ansiedlung von unterschiedlichen Geschäftsarten zu unterstützen?**

Für die Attraktivität des „Viertels“ ist ein breiter Mix von attraktiven Nutzungsarten wichtig. Das Quartiersmanagement der „IG Das Viertel“ (IGV) und die WFB Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (WFB) beraten diesbezüglich sowohl

Eigentümer als auch Ansiedlungsinteressierte, soweit diese ihnen bekannt sind, und versuchen die Leerstände bzw. von Leerstand bedrohte Flächen bestmöglich und zeitnah an Handelskonzepte zu vermitteln. Hierbei wird, sofern möglich, der Branchenmix und ein nachhaltiger Besatz berücksichtigt. Letztendlich legt jedoch der Immobilieneigentümer im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften selbst die Nutzung der Immobilie fest. Die IGV und die WFB führen einen regelmäßigen, intensiven Austausch und betreiben neben der klassischen Bestandsbetreuung auch Leerstandsmonitoring. Sowohl die IGV als auch die WFB berichten von einer veränderten Nachfrage; es gibt aktuell keine Anfragen im Bereich Textil bei gleichzeitig stark gestiegener Anfrage von Gastronomie- und Cafékonzepten.

- a) Welche Rolle und welche Möglichkeiten misst der Senat hierbei Bebauungsplänen und Verkehrskonzepten zu?

Die Bebauungspläne schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischung von Nutzungen. Die jeweils konkreten Ansiedlungen können jedoch nicht über das Planungsrecht unmittelbar gesteuert werden.

Die niedrighschwellige Erreichbarkeit des „Viertels“ für alle Arten von Mobilität ist eine der Grundvoraussetzungen für hohe Kundenfrequenzen und damit für einen auskömmlichen Umsatz der Wirtschaftstreibenden. Entsprechend sind die Verkehrskonzepte ausgestaltet.

- b) Welche strategischen Überlegungen verfolgt der Senat in Bezug auf die Entwicklung des Branchenmixes im Viertel in den nächsten fünf bis zehn Jahren?“

Ziel ist es, im Viertel eine ausgewogene Nutzungsmischung zu implementieren. Das bedeutet in erster Linie die Schaffung eines Gleichgewichtes zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Damit geht auch eine Ausgewogenheit zwischen Tages- und Abend-/Nachtnutzung einher. Des Weiteren sollte der Branchenmix des Einzelhandels die Attraktivität des Viertels stärken. Hier punktet das „Viertel“ mit einer Vielzahl individueller Geschäfte und Kulturbetriebe, die auch in Zukunft eine wichtige Rolle für die Attraktivität und das Image des „Viertels“ spielen.

#### **11. Welche Initiativen gibt es seitens des Senats, um lokale Einzelhändler und Gastronomiebetriebe in den genannten Straßenzügen zu stärken und ihnen in der aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Lage zu helfen?**

Das Quartiersmanagement der IGV wird durch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation seit 2019 gefördert, seit 2021 institutionell. Die Aufgaben liegen im Wesentlichen in der Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit.

Parallel werden durch WFB und der IGV gemeinsam einzelne kleinere Projekte im Bereich der Attraktivitätsförderung umgesetzt und dafür auch zusätzliche Mittel akquiriert (private Quellen, Globalmittel). Zu nennen sind hier Dekorationsprojekte anlässlich der Weihnachtszeit und des 125-ten Geburtstages von Werder Bremen sowie im Bereich der Straßenmöblierung (Urban Gardening).

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.