



## Protokoll

---

**Gremium:** Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung  
**Sitzungstermin:** Montag, 16.06.2025  
**Sitzungsbeginn:** 14:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 17:02 Uhr  
**Raum, Ort:** Huldigungssaal, Rathaus, Eingang K, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

---

### Anwesenheitsliste

#### **Vorsitz**

Jens-Peter Schultz  
Ulrich Blanck

#### **Grundmandat**

Cornelius Grimm  
Dirk Neumann

#### **Beratende Mitglieder**

Rainer Haffke  
Ulrich Mädge  
Andreas Oldenburg

Vertretung für: Frau Sibylle Bollgöhn

#### **Verwaltung**

Heike Gundermann  
Matthias Rink  
Alina Nimmerjahn  
Carl-Ernst Müller  
Hans-Christian Lied  
Sebastian Prigge  
Matthias Eberhard  
Muriel Herrmann  
Vivien Hoffmann

#### **Mitglieder des Gremiums**

Carmen Maria Bendorf  
Dr. Corinna Maria Dartenne  
Marianne Esders  
Friedhelm Feldhaus  
Christel John  
Hiltrud Lotze  
Martin Lühmann

Vertretung für: Herrn Jörg Kohlstedt  
Vertretung für: Herrn Ralf Gros

## **Protokollführung**

Malte Moll

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b>	<b>Vorlage</b>
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
4	Einwohnendenfragen	
5	Wohnraumförderprogramm	VO/11902/25
6	45. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Bilmer Berg II" Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	VO/11910/25
7	Bebauungsplan Nr. 103/II "Bilmer Berg II" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	VO/11909/25
8	Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)	VO/11616/24
9	Anfragen im öffentlichen Teil	

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

### **Zu TOP 1            Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Lied, Fachbereichsleitung Stadtentwicklung, stellt sich vor.

---

### **Zu TOP 2            Feststellung der Tagesordnung**

#### **Beschluss:**

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, schlägt vor, den TOP 8 „Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)“ vor TOP 6 zu ziehen, weil ein inhaltlicher Zusammenhang zum TOP 5 „Wohnraumförderprogramm“ bestehe.

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen:0  
Enthaltungen:        0

---

### **Zu TOP 3            Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil**

Es gibt keine Mitteilung der Verwaltung im öffentlichen Teil.

---

### **Zu TOP 4            Einwohnendenfragen**

Es werden keine Einwohnendenfragen gestellt.

---

**Zu TOP 5           Wohnraumförderprogramm  
VO/11902/25**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat mehrheitlich folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussvorschlag:**

Das von der Verwaltung vorgelegte, erweiterte Wohnraumförderprogramm wird beschlossen. Das neue Wohnraumförderprogramm ersetzt mit Inkrafttreten sowohl das „Wohnungsbauförderprogramm ZWO21“ (zuletzt geändert unter VO/8723/19) Invest-Nr. 522-003 als auch die Förderrichtlinie für Investitionszuschüsse zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt (beschlossen unter VO/9489/21) Invest-Nr. 522-004.

**Abstimmungsergebnis**

**Antrag von Ratsfrau Lotze zur Verschiebung der Vorlage auf die Sitzung am 25.08.2025:**

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen:5  
Enthaltungen:       1

**Abstimmungsergebnis Änderungsantrag von Ratfrau Lotze zur Änderung von 5.1.1. der Förderrichtlinie:**

- „für Wohnungsgrößen ab 30 m<sup>2</sup> bis zu 50 m<sup>2</sup> ~~12.000 €~~ 15.000 €
- für Wohnungsgrößen bis zu 60 m<sup>2</sup> ~~15.000 €~~ 25.000 €
- für Wohnungsgrößen bis zu 75 m<sup>2</sup> ~~18.000 €~~ 30.000 €
- für Wohnungsgrößen bis zu 85 m<sup>2</sup> ~~19.000 €~~ 30.000 €
- für Wohnungsgrößen ab 85 m<sup>2</sup> 20.000 €

[...]

Es sind bis zu 50% der nach NBank-Kriterien förderfähigen Wohnungen förderfähig, ~~maximal jedoch 4 Wohnungen einer Einzelmaßnahme.~~

Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen:6  
Enthaltungen:       0

**Abstimmungsergebnis Wohnraumförderprogramm:**

Ja-Stimmen: 6  
Nein-Stimmen:3  
Enthaltungen:       1

**Beratungsinhalt:**

Stadtrat Rink leitet in das Thema ein. Das Dezernat II begleite die Förderrichtlinie aktiv. Das Programm dürfe nicht mit der Landesförderung verwechselt werden. Dort würden über die NBank höhere Fördersummen vergeben. Mit den 200.000 € pro Jahr werde ergänzend zu allen anderen Maßnahmen Wohnraum gefördert. Von 2016-2020 konnten in dem Programm 65 Wohneinhei-

ten gefördert werden. Zwei Anträge aus 2024 mit insgesamt 20 Wohneinheiten könnten mit Haushaltsresten bedient werden. Eine strukturelle Veränderung solle jetzt erfolgen, weil in der Vergangenheit die Mittel durch einzelne große Anträge schnell ausgeschöpft wurden. Daher solle die Anzahl an geförderten Wohnungen auf vier begrenzt werden. Zusätzlich erfolge eine Anpassung der Richtlinie an die Förderbedingungen der NBank sowie redaktionelle Anpassungen. Das Programm sei nur ein Instrument für die Schaffung von günstigem Wohnraum und wirke im Zusammenspiel mit den anderen Maßnahmen, wie der Ratsbeschluss über die Erbbaupacht und die Bauvorhaben der LüWoBau in Wienebüttel.

Frau Herrmann, Stabstelle Nachhaltige Stadtentwicklung, stellt die Vorlage anhand der beigefügten Präsentation vor. In Lüneburg bestehe Wohnraumangel. Die Lage sei besonders kritisch im Bereich der barrierearmen Wohnungen für Senior:innen und der Sozialwohnungen. Das erste Fördermodul zur Schaffung von Sozialwohnraum habe Stadtrat Rink vorgestellt. Das andere Fördermodul verfolge die Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt. In der alten Richtlinie zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt waren nur sehr unregelmäßig Anträge eingegangen. Aktuell liege ein bewilligter Antrag für 5 Wohnungen vor. Die neue Förderrichtlinie, die die beiden alten Förderrichtlinien ersetzen solle, sehe ein paar Änderungen vor. So solle die Förderung von Sozialwohnraum nur ergänzend zu einer Förderung der NBank möglich sein und maximal 50 % der geplanten Wohnungen sowie maximal 4 Wohnungen gefördert werden. Dadurch können mit den verfügbaren Finanzmitteln mehr Anträge bewilligt werden. Zudem streiche die Stadt nicht mehr relevante Förderungsmodule. Das Fördermodul der Innenstadtförderung werde im Geltungsbereich angepasst und reine Brandschutzmaßnahmen ohne Wohnraumbezug seien nicht mehr förderfähig. Die Fördersummen je Wohnung seien an den Bauindex angepasst worden. Das Wohnraumförderprogramm insgesamt sei an die Dienstanweisung für Gewährung von Zuwendungen an Dritte angepasst worden.

Ratsfrau Lotze bedankt sich für die Vorstellung. Sie kritisiert die kurze Vorbereitungszeit aufgrund des Pfingstfeiertages und einem vollen Sitzungsprogramm. Sie wünscht, dass die jetzige Vorstellung als erste Lesung betrachtet wird. Die SPD habe das komplexe Thema nicht vorberaten. Bezahlbarer Wohnraum sei ein sehr wichtiges Thema. Der Bedarf sei richtig beschrieben. Sie sieht jedoch einen Widerspruch darin, die angespannte Wohnsituation verbessern zu wollen, gleichzeitig jedoch eine Förderung auf vier Wohneinheiten zu beschränken. Die LüWoBau baue erfolgreich mit 36 Wohneinheiten pro Projekt. Die Förderbeträge müssten insbesondere in Gebieten mit besonders hohem Bedarf erhöht werden.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, wertet das als Antrag die Vorlage auf die nächste Sitzung im August zu verschieben.

Ratsfrau Lotze ergänzt, dass sie auch am Ende der Beratung einen Änderungsantrag stellen möchte.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Feldhaus erklärt Frau Herrmann, dass für die Förderung von Sozialwohnungen alle Bedingungen der NBank gelten und eine Förderung nur zusammen mit der NBank erfolge. Die Förderung der NBank sei höher. Durch das Programm werde der Anreiz geschaffen in Lüneburg zu bauen. Die Förderung in Höhe von 3.000 € je Wohnung für die Verlängerung einer bestehenden Mietpreisbindung sei nur für bereits kommunal geförderte Projekte und in Kombination mit dem Programm der NBank möglich. Dadurch sei die Zielgruppe sehr begrenzt. Auch seien im Haushalt keine konsumtiven Mittel für das Programm vorgesehen und nach Einschätzung des Dezernats II könne eine Förderung der Verlängerung von Bindungen nur durch konsumtive Mittel erfolgen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Feldhaus antwortet Stadtrat Rink, dass für zusätzliche Mittel im Wohnraumförderprogramm adäquate Sparvorschläge notwendig seien.

Ratsherr Grimm rechnet den Effekt durch das Förderprogramm vor. Die Förderung schließe

nicht die Lücke zwischen den Kaltmieten bei Neubauten und den Vorgaben für mietpreisgebundene Mieten des Landes. Das Programm führe nur zu einem Mitnahmeeffekt. Daher möchte er wissen, wer bisher Fördergelder empfangen hat und wie viele Wohnungen dadurch zusätzlich entstanden sind.

Stadtrat Rink führt aus, dass die alte und neue Förderrichtlinie explizit aufführe, dass ein NBank Antrag gestellt werden muss und damit zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Ansonsten diene die Beratung im Ausschuss dazu, Vorschläge einzubringen. Die Verwaltung sei für Verbesserungen offen. Lediglich die Einschränkung der Gesamtsumme auf 200.000 € gelte. Es werde das Ziel verfolgt, mehr kleine Investoren mit der Förderung zu unterstützen. Aus Sicht der Stadt handle es sich nicht um einen Mitnahmeeffekt.

Ergänzung:

Die Übersicht der bisherigen Förderempfänger ist im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

Frau Herrmann ergänzt, dass sie durchaus Anrufe erhalte, in denen Vorhabenträger überlegen, wo sie projektieren. Der Bedarf an Sozialwohnungen sei immens. Auch andere Kommunen hätten kommunale Förderprogramme, z.T. in Kombination mit NBank-Mitteln, z.T. unabhängig von diesen.

Ratsfrau Esders erzählt, dass die Nachfrage deutlich höher sei und der Betrag erhöht werden solle. Insbesondere in Gesprächen mit Eigentümern in der Innenstadt zeige sich die zu niedrige Summe. Wenn über die LüWoBau Wohnungen realisiert werden können, sollte das genutzt werden. Es solle überlegt werden, auch einzelne Wohnungen zu fördern.

Frau Herrmann erklärt, dass das neue Programm die zwei alten Förderrichtlinien zusammenführe. In der Innenstadt müssten für eine Förderung keine Sozialwohnungen entstehen. Wenn sich Eigentümer:innen dafür entscheiden würden, in der Innenstadt Sozialwohnraum zu erstellen, könnten sie (bei mehreren Wohnungen) NBank-Mittel nutzen. Dann würden sie das Fördermodul bezüglich der Sozialwohnungen und nicht das für die Innenstadt nutzen. Eine Förderung derselben Wohnungen durch beide Fördermodule des kommunalen Wohnraumförderprogramms gleichzeitig sei nicht möglich.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Esders beantwortet Frau Hofmann, Teamleitung Wohngeld, dass die Mietpreisbindung 30 bis 35 Jahre betrage.

Herr Mädge führt aus, dass nur Wohnungsbaugesellschaften sozialen Wohnungsbau durchführen würden. Bei der LüWoBau seien 1.500 Menschen auf der Warteliste. Aus den Wohnungen von Vonovia würden weitere 2.000 Menschen auf den Wohnungsmarkt drängen. Durch die Kostensteigerungen könne keiner bauen. 36 Wohnungen würden ungefähr 10 Mio. € bzw. 5.000 € pro Quadratmeter kosten. Es gehe um die 15 bis 20 % Eigenkapital der Investor:innen. Die Liquidität müsse über die Mieten wieder eingeholt werden. Die Rendite sei so schlecht, dass nur noch die LüWoBau baue.

Bund, Länder und alle anderen setzten auf serielles Bauen. Daher errichte die LüWoBau im Durchschnitt 36 Wohneinheiten, von denen 18 gefördert worden seien. Mit dem alten Modell könne die LüWoBau 270.000 € und mit dem neuen Programm nur 60.000 € erhalten. Sozialer Wohnungsbau werde hiermit bestraft. Für eine realistische private Rendite von 8 % müsse die Förderung höher sein. Wenn die Stadt sozialen Wohnungsbau fördern wolle, sei das mit 200.000 € nicht zu realisieren. Die Begrenzung auf 4 Wohnungen sei nicht zielführend. Keine Stadt habe eine solche Begrenzung. Nur in großen Skalen sei der soziale Wohnungsbau finanzierbar. Damit werde nur ein Placebo Effekt geschaffen. Problematisch sei auch die bürokratische Abrechnung der NBank.

Zudem kritisiert er die Streichung der Förderung des Rettungswegs in dem Programm zur Innenstadt.

Die Stadt verliere Belegrechte. Über Mietspiegel könnten die Vermieter mehr Einnahmen gene-

rieren. Die 3.000 € würden hier nichts bringen. Unter den Babyboomern gerieten immer mehr Frauen in die Armut. Vieles müsse verbessert werden. Er empfiehlt, Gespräche mit Frau Schäfke, Geschäftsführung der LüWoBau, zu führen. Das Geld solle lieber in die LüWoBau gesteckt werden, weil dadurch mehr sozialer Wohnungsbau realisiert werde. Hier entstünden nur ungefähr 23 Wohnungen pro Jahr.

Stadtrat Rink erklärt, dass ein Förderprogramm niemals eine Bestrafung sei. Wenn die LüWoBau, 92 % im Eigentum der Stadt, mehr Mittel erhalten soll, dann würde die Stadt empfehlen, das über eine Einlagenerhöhung anstatt über Fördermittel zu realisieren, die wiederum eine breite Steuerung erreichen sollten. Wenn der Rat eine höhere Summe möchte, müsse dieser Einsparmöglichkeiten an anderer Stelle vorschlagen.

Ratsherr Blank kritisiert das Vorgehen der SPD und weist die Anmerkung von Ratsfrau Lotze zur unzureichenden Vorbereitung zurück. Er liest ein Statement des SPD-Ortsvereins vor. So eine Auseinandersetzung sei entbehrlich.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, kritisiert das Vorgehen und die fehlenden Gespräche mit ihm als Vorsitzendem.

Ratsfrau Lotze weist auf den Unterschied zwischen Fraktion und Ortsvereinsvorstand hin. Der Vorstand habe die Mitteilung rausgegeben. Für positive Anmerkungen wäre mehr Zeit notwendig gewesen.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John antwortet Frau Herrmann, dass die Fördermittel aus dem Jahr 2024 ausgeschöpft seien. Die Fördermittel würden verschoben, weil die beiden Bauprojekte noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Ratsherr Grimm hinterfragt den Vorschlag, Geld in das Förderprogramm zu stecken und schlägt vor, stattdessen das Geld direkt der LüWoBau zur Verfügung zu stellen. Mit den Fördermitteln könnten maximal 16 zusätzliche Wohnungen pro Jahr entstehen, was viel zu wenig sei. Er möchte wissen, ob andere Möglichkeiten geprüft seien.

Stadtrat Rink entgegnet, dass dies kein Förderprogramm für die LüWoBau sei. Es fänden Gespräche mit der LüWoBau und Stiftungen für sozialen Wohnraum statt. Diese seien aber nicht im Kontext dieses Förderprogrammes und die Frage stelle sich davon losgelöst.

Ratsherr Neumann stimmt Herrn Mädge zu. Er sehe hier eher einen Mitnahmeeffekt. Insgesamt fördere die Stadt damit zu wenig Wohnungen. Wenn mehr Geld gefordert werde, müsse es aber auch Gegenvorschläge zum Sparen geben.

Herr Mädge spricht kapitalstützende Maßnahmen Richtung LüWoBau an. Die LüWoBau baue zu wenig. Er stellt in den Raum, warum Private nicht mit der 30%-Klausel bauen und kritisiert die Förderbedingungen der NBank.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, weist auf die Rolle der Seniorenvertretung hin.

Herr Mädge führt weiter aus, dass mehr Wohnungen notwendig seien und verweist auf Aussagen der Geschäftsführung der LüWoBau. Der Wohnungsmangel sei insbesondere für ältere Personen groß und man benötige Investor:innen. Wenn das bereits bei der eigenen Tochter schwierig sei, müsse mehr drüber nachgedacht werden. Das Programm sei unpassend.

Ratsherr Lühmann sieht die Begrenzung und dass die Vorhaben mit nur einer Wohnung nicht gefördert werden sollen, kritisch. Er verweist auf Möglichkeiten im Erbbaurecht.

Ratsfrau Esders stimmt Ratsherrn Lühmann zu. Es bestehe Gesprächsbedarf. Sie fragt, wie die Möglichkeit bei Dachböden, leerstehenden Geschäften und Wohnraum für Umwandlung ausse-

he. Es passiere aktuell nicht aufgrund der hohen Kosten.

Frau Herrmann erklärt, dass Umwandlungen in der Innenstadt möglich seien. Baurechtliche Regelungen seien davon getrennt zu betrachten, weil Wohnraum sicher sein müsse.

Ratsherr Feldhaus erklärt, dass es hier nur um 200.000 € gehe und damit das Problem nicht komplett gelöst werde. Hier gehe es um kleine Vorhaben, die ein Zusatzprogramm für den Bau benötigen würden und nicht um großvolumigen Wohnungsbau. Die Begrenzung sei gut. Die LüWoBau sei professionell aufgestellt, nutze andere Fördermittel und müsse daher nicht über das Programm gefördert werden.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, verweist auf die Vorlage.

Ratsherr Herrbeck betont, dass alle mehr Wohnraum wollen und sich das Budget ändern könne. Er spricht sich dafür aus, auch einzelne Wohnungen zu fördern und die Begrenzung aufzuheben.

Ratsherr Grimm fragt nach einer Übersicht der bisherigen Förderempfänger und ob abgewogen wurde, ob die Stadt mit den 200.000 € für das Wohnraumförderprogramm nicht durch andere Maßnahmen, etwa einen Zuschuss an die LüWoBau oder die Wohnungsbaugenossenschaft, mehr Wohnraum schaffen könnte.

#### Ergänzung:

Die Übersicht der bisherigen Förderempfänger ist im nichtöffentlichen Teil dargestellt. Die LüWoBau plant derzeit im Geschosswohnungsbau mit rd. 5.000 € je m<sup>2</sup>. Sofern die Annahme getroffen wird, dass ausschließlich die 200.000 € zur Finanzierung von Wohnraum zur Verfügung stehen, kann die LüWoBau entsprechend 40 m<sup>2</sup> Geschosswohnungsbau errichten. Die 40 m<sup>2</sup> entsprechen jedoch nicht der reinen Wohnfläche, da anteilig auch Verkehrsflächen wie Flure, Treppenhäuser und Technikräume berücksichtigt werden müssen. Folglich wird die LüWoBau mit einem Betrag von 200.000 € in die Lage versetzt, eine kleine Wohnung von rd. 35 m<sup>2</sup> zu bauen.

Ratsfrau Lotze betont, dass die Diskussion hier hingehöre. Die Debatte zeige den Gesprächsbedarf. Das Problem werde mit der Größenordnung nicht gelöst. Kleine Projekte könnten die Lücke der benötigten Wohnungen nicht füllen. Sie schlägt vor, städtische Grundstücke nur im Erbbau-recht zu vergeben und wünscht sich eine Verschiebung der Vorlage.

Ratsherr Blanck entgegnet, dass über viele Punkte lange diskutiert werden könnte. Erbpacht habe keinen Zusammenhang mit dem Förderprogramm. Es spreche nichts gegen das Programm. Es gebe keinen inhaltlichen Antrag, der nicht von der Verwaltung widerlegt sei. Hier werde zu viel diskutiert. Bei einer Verschiebung werde der Sommer verschwendet.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, berichtet, dass es bisher allgemeiner Konsens gewesen sei, bei Gesprächsbedarf einer Fraktion darauf einzugehen. Der ABS sei das Beratungsgremium und es bestehe noch Gesprächsbedarf.

Herr Mädge erklärt, wenn heute beschlossen werde, fördere die Stadt nur wenige Wohnungen. In den Vonovia Wohnungen seien viele Menschen und auf der Liste von LüWoBau stünden über 1.500 Personen. Hier werde mehr Geld benötigt. Die Rendite für Private müsse erhöht werden. Der Wohnraummangel müsse behoben werden. Das alte Programm sei nicht gut, aber besser als der Vorschlag. Er weist darauf hin, dass das Programm der NBank weniger als 3 Wohnungen nicht zulasse.

Ratsfrau Dartenne entgegnet, dass Untätigkeit aufgrund der Größe des Problems keine Lösung sei. Hier könne mit wenig Geld etwas erreicht werden. Ins Handeln zu kommen sei wichtig.

Ratsfrau John stimmt Ratsfrau Dartenne zu und ergänzt, dass es sich nur um 200.000 € handle. Über die Vorlage könne heute abgestimmt werden.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm erklärt Stadtrat Rink, dass das Geld für das Jahr 2024 beantragt und bewilligt sei. Die Richtlinien blieben bestehen, bis diese verändert oder aufgehoben werden.

Anlage 1 TOP\_5\_Wohnraumförderprogramm\_VO-11902-25

---

**Zu TOP 6            45. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Bilmer Berg II" Abwägungs- und Feststellungsbeschluss  
VO/11910/25**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Veröffentlichung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Der Rat der Hansestadt Lüneburg stellt die 45. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Bilmer Berg II“ fest.
3. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen:            0

**Beratungsinhalt:**

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden zusammen beraten.

Herr Bergmann, Gesellschaft für Entwickeln und Bauen (GEB) mbH, stellt die beigefügte Präsentation vor. Der B-Plan werde im Parallelverfahren aufgestellt und man befinde sich nun beim Satzungsbeschluss. Für das Verfahren seien verschiedene Fachplanungen und Gutachten gefertigt worden. Die F-Plan-Änderung werde separat beschlossen. Damit können jetzt der Sportplatz, das Gewerbe und der Ausgleich realisiert werden. Der B-Plan weise einige spezifische Festsetzungen auf, insbesondere zu Baugrenzen, Grünflächen und Immissionsschutz. Durch die Nebenzeichnungen würden die Optionen für eine spätere Anbindung an den Bilmer Berg III, die Führung des SW-Kanals im Norden sowie die Oberflächenentwässerung flexibel gehalten. Die Festsetzungen zur Grünordnung enthielten unter anderem Vorgaben zum Erhalt der Fledermausrouten, der Gewässerstrukturen, zur Fassaden- und Dachbegrünung, zu Wallhecken sowie zu Ausgleichsflächen.

Die im Verfahren eingegangenen Einwände hätten zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die größte Anpassung sei eine überarbeitete Formulierung zur Oberflächenentwässerung gewesen, um im weiteren Verfahren mehr Flexibilität zu ermöglichen. Er bedankt sich bei der Verwal-

tung für die gute Zusammenarbeit.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, bedankt sich und hebt hervor, dass auf die vorhandenen Einwände gut eingegangen worden sei.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm zu einer möglichen Unterführung der geplanten A39 antwortet Herr Bergmann, dass die Entscheidung aktuell nicht zu treffen sei und die Nebenzeichnung daher zwei Varianten vorsehe.

Ratsherr Grimm kritisiert, dass sich das seit der letzten Vorstellung nicht entschieden habe und betont das kleine Zeitfenster durch die A39.

Herr Eberhard, Bereichsleitung Stadtplanung, erklärt, dass genug Zeit für die notwendige Untersuchung vorhanden sei. Die Machbarkeitsstudie laufe jetzt an und die Stadt erwarte die Ergebnisse rechtzeitig. Erst im nächsten Bauabschnitt der Autobahn wäre der Bau einer Unterführung erforderlich. Ohne die Ergebnisse der Studie müsse die Entscheidung offen bleiben.

Ratsherr Grimm zweifelt an, dass genug Zeit vorhanden sei. Der Planfeststellungsbeschluss sei bereits beantragt und die Fertigstellung für 2030 geplant. Er verweist auf die Bessemerstraße auf der Seite Ochtmissen, die bis heute nicht fertig sei.

Herr Eberhard entgegnet, dass die Ergebnisse voraussichtlich dieses Jahr vorliegen werden. Dann könne ein erster Entwurf der Anbindung von Bilmer Berg III vorhanden sein. Den Aufstellungsbeschluss und die Aufträge vorausgesetzt sei ein Verfahrensbeginn 2026 realistisch.

Stadtbaurätin Gundermann liest von Ratsherrn Feldhaus vorab gestellte Fragen vor: „Wird das Gewerbegebiet durch die BUND-Klage gegen den ersten Bauabschnitt der A39 tangiert? Entstehen Kosten für Umplanung oder Aufhebung, wenn die A39 nicht gebaut wird?“

Herr Eberhard führt aus, dass die Stadt so ein Szenario von Anfang an mit berücksichtigt habe. Wenn die A39 nicht kommt, könne der Bilmer Berg III direkt an den Bilmer Berg II angeschlossen werden.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Feldhaus antwortet Herr Eberhard, dass die Stadt damit rechne, dass der Bund beim Scheitern der Autobahn dazu bereit wäre die Fläche zu veräußern.

Ratsherr Grimm fragt, wann der erste Bauantrag nach Beschluss gestellt werden könne.

Herr Bergmann erklärt, dass mit der Rechtskraft die Umsetzung passiere. Es handle sich hier um ein großes Gebiet, wodurch eventuell eine Aufteilung in Abschnitte erfolge. Ganz grob könne mit 2,5 Jahren für die bautechnische Umsetzung gerechnet werden.

Stadtbaurätin Gundermann fügt hinzu, dass im morgigen Verwaltungsausschuss der städtebauliche Vertrag beschlossen werde müsse für die Unterzeichnung am Mittwoch und damit der Satzungsbeschluss am Donnerstag erfolgen könne.

Anlage 1 TOP 6 u. 7\_2025-06-16 BLP Bilmer Berg II

---

**Zu TOP 7           Bebauungsplan Nr. 103/II "Bilmer Berg II" Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
VO/11909/25**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

---

**Zu TOP 8           Antrag "Anteil bezahlbaren Wohnraum erhöhen" (Antrag der Ratsfrau Esders vom 14.11.2024, eingegangen am 14.11.2024)  
VO/11616/24**

**Beschluss:**

Ratsfrau Esders stellt den Antrag zurück.

**Beratungsinhalt:**

Frau Esders gibt einleitende Worte zu ihrem Antrag. Es bestehe ein massives Angebotsdefizit. Sie verweist auf die GEWOS-Studie und Artikel der Landeszeitung sowie NDR, nach denen die Mieten die zweithöchsten in Niedersachsen seien. Sie bittet die Verwaltung darum, aufzuklären, inwieweit die 30 % mietpreisgebundener Wohnraum beim Neubau eingehalten werden. Sie beantragt, diesen Anteil zu erhöhen. Aufgrund der Lage am Wohnungsmarkt solle wenigstens für eine bestimmte Zeit der Anteil hochgehoben werden. Die konkrete Höhe des Prozentanteils könne noch angepasst werden.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, verweist auf die Antwort der Verwaltung.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Esders antwortet Stadtbaurätin Gundermann, dass die 30 % in städtebaulichen Verträgen geregelt würden. Es gebe aber Baugebiete, in denen Baurecht bestehe und somit gebaut werden könnte, aber nicht gebaut werde. Wenn der Bau erfolge, müssten 30 % an Wohnfläche für mietpreisgebundenen Wohnraum hergestellt werden.

Ratsherr Feldhaus führt aus, dass er Sympathie mit dem Antrag hat, aber er stimmt der Antwort der Verwaltung auch zu. Die Lage im Baubereich sei schwierig. „Bauen, bauen, bauen“ sei nicht die Lösung. Seit 1990 sei die Wohnraumfläche pro Person um ein Drittel gestiegen. Jede\*r, der im Eigentum wohnt und älter als 65 ist, habe im Durchschnitt knapp 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mieter\*innen hingegen hätten 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses Potenzial sollte mit Angeboten und Beratung angegangen werden. Das größte Potenzial bestehe in der vorhandenen Fläche. Zweckent-

fremdung sollte wieder Thema sein und Herausforderungen damit sollten besprochen werden. Bauen gehöre auch zum Patchwork dazu. Einsparpotenzial aus der Änderung der NbauO solle genutzt werden. Insbesondere Stellplätze seien Kostentreiber. Die 75 % aus dem Antrag seien zu viel und er wäre froh, wenn die 30 % konsequent durchgesetzt würden. Er stellt den Antrag, dass die Quote projektbezogen und abhängig von der Sozialstruktur vor Ort auf 50 % erhöht werden soll.

Ratsherr Grimm sieht für den Antrag keine Erfolgchancen im Rat. Der aktuelle Weg mit den 30% sei sinnvoller als eine Erhöhung. Er hinterfragt die Umsetzung bei Doppelhaushälften. Mit dem Antrag sei das Thema erfolgreich auf der Agenda gelandet.

Ratsherr Heerbeck erklärt, dass alle mehr Bauen befürworten würden, aber es Gründe gebe, woran dies scheitere. In Lüneburg fehle Bauland. Die Baukosten und Zinsen seien zu hoch. Ein Bauantrag sei zu bürokratisch. Es fehle die Wirtschaftlichkeit. Die meisten Vermieter seien Privatpersonen. Bei 70 % der Sozialwohnungen sei die Rentabilität fragwürdig. Der Antrag würde zu weniger Wohnungsbau führen.

Herr Mädge führt aus, dass erst ab 4 Wohnungen eine NBank-Förderung möglich sei und ohne Förderung das nicht realisierbar sei. Wohngeldfähige Miete liege bei 9 € pro Quadratmeter. Die Quote dürfe höchstens bei 50 % liegen. In Kaltenmoor sei beispielsweise die Quote zu hoch. Die Quote müsse aber konsequent durchgesetzt werden. Der Rat habe das unter anderem beim Exerzierplatz nicht durchgesetzt. Zweckentfremdung muss ebenfalls konsequent durchgesetzt werden. Neben dem städtebaulichen Vertrag soll die Stadt den § 9 Abs. 7 BauGB nutzen. Er fragt auch, warum der § 176 BauGB nicht angewendet wird. Die Quote sei sinnvoll, aber müsse sozial verträglich sein.

Ratsfrau Lotze erläutert, dass der Antrag eher ein Akt der Verzweiflung sei, weil die Quote nicht erreicht werde. Den Antrag für 50%-Quote unterstützt sie. Durch die Debatte solle mehr Sensibilität und Druck entstehen.

Ratsfrau Esders freut sich über die Zustimmung. Die Grundsteuer C sei auch eine Möglichkeit. Den Verweis der FDP auf Doppelhaushälften kritisiert sie, weil der Mangel so groß sei, dass nur Mehrfamilienhäuser realistisch seien. Kaltenmoor und Weißer Turm seien die Ausnahmen. Mit dem Änderungsantrag würde sie mitgehen.

Ratsherr Neumann führt ein Rechenbeispiel aus. Bei 50 % Sozialwohnungsbau ist weiterhin ein Gewinn notwendig. Der Wohnungsbau werde dadurch gefährdet. Die Stadt setze die 30 % konsequent durch und nur beim Exerzierplatz konnte die Stadt das nicht erzwingen.

Ratsherr Feldhaus ergänzt, dass auf seine Ausführung zu Wohnraum im Bestand nicht eingegangen wurde. Die 5.000 € pro Quadratmeter seien realistisch, aber es gebe auch Gegenbeispiele. Das Hildesheimer Modell schaffe den Bau für 3.300 € pro Quadratmeter.

Ratsherr Grimm gibt ein Rechenbeispiel und erklärt weiter, dass mit einer höheren Quote der Wohnungsbau gestoppt werde. Ausgewählte Stadtteile müssten bei jedem Bauantrag geprüft werden. Die Quote an sich bringe nichts. Er gibt ein Beispiel aus Hamburg. In einem Hochhaus entstehe unten ein Mietblock für die Quote. Eine 50%-Quote hätte dazu geführt, dass das Projekt nicht realisierbar sei. Eine so hohe Quote würde den privatwirtschaftlichen Bau stoppen.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, weist darauf hin, dass der TOP lediglich ein Antrag sei.

Stadtbaurätin Gundermann stellt die beigefügte Liste über Wohnungsbauprojekte in Planung und Ausführung vor.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, bedankt sich für die Sachaufklärung und betont, dass sich hier in der Region viel entwickelt.

Herr Mädge erklärt, dass beim Hildesheim-Modell die Standards betrachtet werden müssen. Hamburg gebe 50 % sozialen Wohnungsbau und Erbbaurecht vor. Andere Orte seien weiter, was die Festsetzung der Quote betrifft. Letztendlich gehe es um das Geld. Dachgeschossausbau sollte mehr umgesetzt werden. Die Geschwindigkeit müsse erhöht und die Quote in jeden B-Plan reingesetzt werden. Er verweist auf § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB und empfiehlt, Herrn Müller-Rost einzuladen. Vorurteile würden bei der Wohnungssuche eine große Rolle spielen.

Ratsfrau Esders bedankt sich für die Übersicht und sagt, dass es dem Abwärtstrend aus ihrer Begründung entspreche. Bedarf sei deutlich höher als der geplante Bau. Es gebe gute Modelle. Sie bittet die Verwaltung, nochmal über 50 % nachzudenken.

Stadtbaurätin Gundermann entgegnet, dass sie es für gefährlich halte, das pauschal zu erhöhen. Wenn müsse das gebietsbezogen im städtebaulichen Vertrag erfolgen und nicht pauschal vorher. Sie betont die Gefahr, dass Baugebiete dadurch gar nicht mehr umgesetzt werden.

Ratsfrau John stimmt Stadtbaurätin Gundermann zu. Zu dem Problem gehöre auch, dass es wesentlich mehr Alleinlebende gibt als früher. Der Ausbau der Dachgeschosse sei kompliziert und schaffe kaum Wohnraum für Familien. Aktuelle Planungen würden diese Erhöhung torpedieren. Sie unterstützt den Vorschlag von Stadtbaurätin Gundermann und betont, dass auch viel Wohnraum für Familien und Personen, die nicht die Kriterien für mietpreisgebundenen Wohnraum erfüllen, benötigt werde.

Ratsherr Blanck weist auf die Verschiebung des sprachlichen Narratives hin. Es bestehe ein Unterschied zwischen sozial und wirtschaftlich schwach. Mit dem Antrag für „bezahlbaren“ Wohnraum sei eigentlich günstiger oder preiswerter Wohnraum gemeint. Mit solchen Schlagworten und Narrativen werde der konstruktive Dialog behindert. Das Ziel sei es, mehr Wohnraum für Menschen zu schaffen, die den teureren nicht bezahlen können. Er unterstützt den Vorschlag von Ratsherrn Feldhaus, Rechte anzukaufen von Wohnungen, die aus der Mietpreisbindung auslaufen. Möglicherweise seien Gespräche mit der Landespolitik dafür und der Ausrichtung der Landesbaugesellschaft notwendig. Bei der Veränderung der Prozente stimmt er Stadtbaurätin Gundermann zu. Für eine Veränderung sei eine ganz genaue Betrachtung notwendig. Sonst werde riskiert, dass nicht gebaut werde. Wenn etwas verändert werden soll, dann nur gebietsbezogen in Gesprächen.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, fasst zusammen, dass die 30% in der Tendenz mehrheitsfähig seien, aber vorgetragene Aspekte noch zu bedenken wären.

Ratsfrau Esders verweist auf den Änderungsantrag, stadtgebietspezifisch auf 50 % zu gehen und schlägt vor, darüber abzustimmen.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, signalisiert Unterstützung für die Idee und kritisiert, dass die Kriterien für die stadtteilbezogene Erhöhung noch nicht konkret genug seien. Er verweist auf das ISEK. Er schlägt vor, in interfraktionellen Gesprächen den Antrag anzupassen für eine mehrheitsfähige Lösung.

Ratsherr Feldhaus stimmt dem Ausschussvorsitzenden, Ratsherrn Schultz, zu und zieht seinen Änderungsantrag zurück. Er verweist auf Beispiele, wo die punktuellen Erhöhungen umgesetzt worden sein. Er würde das gerne recherchieren für weitere Gespräche.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, weist darauf hin, dass im Landkreis die Fraktionen mehr und vorher miteinander sprechen. Dadurch könnten solche langen Diskussionen vermieden werden.

Ratsfrau Esders entgegnet, dass sie im Vorfeld mit SPD und Grünen gesprochen habe. Sie möchte den Antrag zurückziehen und mit anderen Fraktionen vorher sondieren.

Ratsherr Lühmann bittet darum, dass die von Stadtbaurätin Gundermann vorgestellten Zahlen zu Protokoll gegeben werden.

Ergänzung:

Die Zahlen sind in der Übersichtsdatei dem Protokoll beigelegt.

Herr Mädge weist darauf hin, dass im B-Plan für Wienebüttel 40 % festgesetzt worden seien.

---

**Zu TOP 9           Anfragen im öffentlichen Teil**

**Beratungsinhalt:**

Ratsherr Grimm weist auf die Pressemitteilung zur Soltauer Straße hin und fragt, warum durch den späteren Baubeginn keine Verzögerung des Baus entstehe.

Herr Matz, Fachbereichsleitung Tiefbau und Grün, erklärt, dass der Hintergrund der Verzögerung die Situation der östlichen Stadt mit Auswirkungen auf den Verkehr sei. Die Verzögerung wird auf den Bauablauf keine großen Auswirkungen haben, weil aktuell nur der Abbruch durchgeführt werde. Die Planung sehe für die Umsetzung diese 8 Monate vor. Ausgewöhnliche Witterungsverhältnisse könnten trotzdem zu Verzögerungen führen.

Herr Mädge bittet um eine Beantwortung seiner Frage zu § 9 Abs. 1 Nr. 7 und § 176 BauGB zu Protokoll.

Ergänzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Auf Grundlage dieser Vorschrift kann festgesetzt werden, dass Wohnungen, vollständig oder teilweise, so zu bauen sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung sind dazu die landesrechtlichen Bindungen einzuhalten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie zwangsläufig auch mietpreisgebunden anzubieten sind.

Ein tatsächliches Angebot mietgünstiger Wohnungen kann deshalb nur per städtebaulichem Vertrag vereinbart werden. Zusätzlich oder alternativ sind Fördermittel bereitzustellen. Ansonsten entstehen Wohnungen, die frei verkauft oder vermietet werden können, die Festsetzung kann nicht einen Verkaufs- oder Mietpreis bestimmen.

§ 176 BauGB

Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lüneburg ist und bleibt angespannt mit einem hohen Nachfragedruck. Die Bereitschaft, neuen Wohnraum zu schaffen, ist daher vorhanden sofern dieser wirtschaftlich hergestellt werden kann. Dafür sind Herstellungskosten, Zinsniveau und Fördermittel die bestimmenden Faktoren. Auch ein Baugebot würde daher bei größeren Wohnungsbauprojekten nicht zwingend zu niedrigeren Preisen führen. Bei nichtgegebener Wirtschaftlichkeit hat die Gemeinde gemäß Abs. 3 des § 176 BauGB von einem Baugebot abzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer Überprüfung lediglich Einzelfälle aufgedeckt werden, in denen Eigentümerinnen und Eigentümer von kleineren Grundstücken diese noch nicht vollständig bebaut haben. Auch hierbei sind wirtschaftliche Aspekte zu prüfen. Die absehbaren Rechtsstreitigkeiten stehen in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen für die Wohnungsbauentwicklung.

---

Schultz

Gunudermann

Moll