



Vorlagennummer: VO/11935/25-1
Vorlageart: Antrag
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Antrag "Sozialen Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg beschleunigen!" (Antrag der SPD-Fraktion vom 19.05.2025, eingegangen 05.06.2025; 11:43 Uhr)

Datum: 15.09.2025
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

| Gremium | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Rat der Hansestadt Lüneburg | 01.10.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, eine weitere Beratung im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung vorzunehmen.

Sachverhalt

Hinweis: Die ursprüngliche Vorlage wurde in Allris 3 erstellt. Da Änderungen in der Vorlage aus diesem Grund nicht möglich waren, wurde die -1 Vorlage erstellt. Die Änderungen und Ergänzungen sind im Vergleich zur Ursprungsvorlage in Rot dargestellt.

Die Verwaltung nimmt zu dem eingegangenen Antrag wie folgt Stellung:

1. In allen Bebauungsplänen ist eine 30% Quote für den Bau von bezahlbaren Wohnungen verbindlich festzusetzen.

a. Nach §9, Abs.1, Nr.7 Baugesetzbuch durch Festsetzung von Flächen "auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen".

Auf Grundlage dieser Vorschrift kann **in Bebauungsplänen** 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 zwangsläufig Förderung in Anspruch genommen wird und sie zwangsläufig mietpreisgebunden angeboten werden.

Ein tatsächliches Angebot mietpreisgebundener Wohnungen kann deshalb nur per städtebaulichem Vertrag vereinbart werden. Zusätzlich steht eine solche Regelung (meist) unter dem Vorbehalt, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau bereitstehen.

Ansonsten entstehen Wohnungen, die frei verkauft oder vermietet werden können. Die Festsetzung **im Bebauungsplan** kann nicht einen Verkaufs- oder Mietpreis bestimmen.

b. Alternativ mit einem Städtebaulichen Vertrag nach §11, Abs.1, Nr.2, Baugesetzbuch "die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und wenig begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung"

Grundsätzlich dann, wenn die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen erstmals Baurechte zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden schaffen, verpflichten sich die begünstigten Investoren in einem städtebaulichen Vertrag im Gegenzug, in der Regel mindestens 30 % der Wohnungen nach den Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung zu bauen. Dementsprechend wurden derartige Vereinbarungen zum Beispiel in den städtebaulichen Verträgen zu folgenden Bebauungsplänen getroffen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ (VO/11508/24)
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 „Schaperdrift / Teufelsküche“ (VO/9754/21)
- Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ (VO/8931/20-1)
- Bebauungsplan Nr. 153 I „Hanseviertel-Ost / Wohnen“ (Mindestens 210 WE) (VO/7703/18)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 „Rotenbleicher Weg“ (VO/8756/19)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße“ (Mittelbare Belegung in der Nelly- Sachs-Straße) (VO/8757/19)
- Bebauungsplan Nr. 154 „Wilhelm-Hänel-Weg“ (VO/7932/18)

Wenn aber Bebauungspläne kein neues Baurecht zugunsten des Wohnungsbaus schaffen, sondern lediglich bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Lüneburg verändern, kann auf die Vertragspartner kein Zwang ausgeübt werden, sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung von gefördertem Wohnraum zu verpflichten (siehe Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“).

Das Prinzip „Baurecht gegen Sozialwohnungen“ greift in diesem Fall nicht.

2. Ebenso für Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§34) mit einem "Sektoralen Bebauungsplan" gem. § 9 Abs.2d, Nr.2,3 Baugesetzbuch.

Die Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2d BauGB war bis zum 31.12.2024 befristet.

3. In den Grundstücksverkaufsverträgen der Hansestadt Lüneburg bei Verkauf städtischer Flächen (z.B. Wienebüttel), ihrer Stiftungen und Gesellschaften ist eine 30% Quote festzuschreiben mit 3jähriger Bauverpflichtung (und bei Vertragsverletzung Rückabwicklung des Vertrages)

Dies wird so bereits praktiziert (siehe FAQ Informationsblatt zum Baugebiet Am Wienebütteler Weg, online verfügbar unter: <https://www.hansestadt-lueneburg.de/bauen-und-mobilitaet/stadtentwicklung/bebauungsplan-am-wienebuetteler-weg.html>).

4. Die Hansestadt Lüneburg erhöht ihre Wohnungsbauförderung auf 40.000,-EUR (z.Zt. 10.000,-EUR) je Sozialwohnung unter der Bedingung einer Förderung durch N-Bank nach Runderlass Mietraumförderung und den damit verbundenen Bindungen.

Das jetzt zu beschließende Wohnraumförderprogramm der Hansestadt Lüneburg ist auf ein Volumen von derzeit insgesamt 200.000 € begrenzt und stellt lediglich eine Ergänzung zum Förderprogramm der N-Bank dar. Gestaffelt nach Wohnungsgröße gibt es derzeit einen Zuschuss von 12.000 – 20.000 € (siehe 5.1.1. des Lüneburger Wohnraumförderprogramms). Soziale Wohnraumförderung ist Aufgabe der Länder. Die Förderkonditionen des Landes

Niedersachsen sind gut und werden mit steigenden Baukosten immer attraktiver für private Investoren.

5. Ausnahmen und Befreiungen gem. §31 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans behält sich der Rat vor.

Die Voraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergeben sich ausschließlich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches. Ein darüberhinausgehender Ermessensspielraum, der Gegenstand einer politischen Entscheidung sein könnte, besteht nicht. Bei städtebaulicher Notwendigkeit kann der Rat über die Änderung oder Neuaufstellung von Bauleitplänen beschließen.

6. Alle rechtskräftigen und noch nicht umgesetzten Bebauungspläne sind auf ein Baugebot gem. §176, Abs.1 Baugesetzbuch zu überprüfen. Das gleiche gilt für nach §175, Abs.2 BauGesetzbuch für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§34).

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.

7. Übertragungen von Bindungen nach §11, Abs.3 Nds Wohnraumgesetz i.V. mit dem WFB-RdErl,NI-Wohnraumförderbestimmungen - Runderlass (mittelbare Belegung) wird nur auf Antrag zugestimmt, wenn gleichwertiger und zusätzlicher Neubau von Wohnraum an anderer Stelle im Stadtgebiet mit Fertigstellungsdatum vertraglich vereinbart wird. Die Zustimmung der Hansestadt Lüneburg behält der Rat sich vor.

Bisher wurde diese, durch das Gesetz vorgesehene Regelung, in einem Fall durchgeführt: Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Lindenstraße“ kommt der Vorhabenträger seiner vertraglichen Verpflichtung, 30 % der entstehenden Wohneinheiten nach Kriterien des geförderten Wohnungsbaus zu erstellen, im Wege der mittelbaren Belegung in der Nelly-Sachs-Straße 51 - 53 nach. Die Förderung des dort vom Vorhabenträger umgesetzten Projekts wurde von der NBank bewilligt. Der Verwaltungsausschuss hat dem zugrundeliegenden Durchführungsvertrag am 17.12.2019 zugestimmt (VO/8757/19).

8. Die Ausweisung von Neubauf Flächen für den Sozialen Wohnungsbau neben der von Gewerbegebieten haben Vorrang vor von Investoren betriebenen Plänen für den Neubau von Wohnungen ohne eine 30% - Quote.

Die Ausweisung von Neubauf Flächen, also die Schaffung von neuem Baurecht zugunsten des Wohnungsbaus, folgt stets dem unter 1. b. erwähnten Prinzip „Baurecht gegen Sozialwohnungen“. Dies bedeutet, dass sobald neues Planrecht für Wohnungsbau entsteht, auch bei den von Investoren betriebenen Wohnungsbau-Bebauungspläne in den dazugehörigen städtebaulichen Verträgen grundsätzlich ein Anteil von 30% geförderten und mietpreisgebundenen Wohnungsbau vereinbart wird. Im Übrigen können im Rahmen der vorhandenen Personalressourcen auch mehrere Bebauungspläne gleichzeitig aufgestellt

werden.

| Nachhaltige Städte und Gemeinden | | ++ | + | - | -- |
|----------------------------------|---|----|---|---|----|
| | Sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. bezahlbareres Wohnen) | | + | | |

Finanzielle Auswirkungen:

➤ nein

Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

Anlage/n

Anlage 1: 25_05_19_SPD-Antrag_Sozialquote (öffentlich)