

01 - Büro der Oberbürgermeisterin  
Frau Wüstmann

Datum:  
19.10.2023

## **Anfrage**

Beschließendes Gremium:

**Anfrage "Wohnraumversorgungskonzept" (Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.10.2023, eingegangen 18.10.2023, 21:41 Uhr)**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	08.11.2023	Rat der Hansestadt Lüneburg

### **Sachverhalt:**

sh. Anfrage Wohnraumversorgungskonzept der SPD-Fraktion vom 16.10.2023

### **Anlagen:**

Anfrag der SPD-Fraktion vom 16.10.2023

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



# Stadtratsfraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

Vorsitzende:

Hiltrud Lotze, Tel: 0170 5327756

Uwe Nehring, Tel: 01525 3149879

16. Oktober 2023

Anfrage zum Wohnraumversorgungskonzept (WVK)

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

bereits im Januar 2022 hat die SPD Stadtratsfraktion eine klare Anfrage zu mehr bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum in Lüneburg gestellt (VO/09901/22). Bereits damals, also vor nunmehr über 20 Monaten haben wir auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank auszuwerten und kurzfristig eine Analyse zu beauftragen. Entsprechende Wohnraumbedarfsanalysen wurden jeweils auch zu Beginn der vorhergehenden Wahlperioden beauftragt.

Auch haben wir bereits damals darauf hingewiesen, dass bereits begonnene B-Planverfahren zügig weitergeführt werden müssen, um keine weitere Zeit zu verlieren.

Wir entnehmen der Landeszeitung vom 28. August 2023, Seite 3, einen Artikel unter dem Titel „2000 neue Wohnungen in der Stadt – Oberbürgermeisterin formuliert politisches Ziel nach Übergabe des neuen Konzepts für die Versorgung mit Wohnraum“.

Darin wird auf die Übergabe eines neuen Wohnraumversorgungskonzepts (WVK) an Sie verwiesen. Und Sie werden in diesem Artikel mit wörtlichen Aussagen zitiert.

Zum WVK und den von Ihnen getätigten Aussagen haben wir die nachfolgenden Fragen, die wir bitten, zu beantworten. Dabei reichen uns Antworten zu Protokoll ausdrücklich nicht aus.

Wir fragen Sie:

1. Sie werden mit folgender Aussage zitiert: „Mein Ziel ist, in den nächsten drei bis fünf Jahren die Voraussetzungen für den Bau von rund 2000 neuen Wohnungen in Lüneburg zu schaffen, davon möglichst zu 30 Prozent Mietpreisgebunden“.

Was ist unter der eher unkonkreten Formulierung „Voraussetzungen schaffen“ konkret zu verstehen?

Welche Maßnahmen wollen Sie im Detail treffen? Bedeutet dies, dass Sie in diesem Zeitraum eben eher keine Wohnungen bauen wollen oder bedeutet es, dass Sie den Genehmigungslauf

Auf dem Meere 14-15  
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59  
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg  
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54  
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzende:  
Hiltrud Lotze  
Uwe Nehring

Email: [info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de](mailto:info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de)  
Internet: [www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de](http://www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de)

...

für B-Pläne und Baugenehmigungen nun endlich beschleunigen wollen, wie von bereits Anfang 2022 von der SPD Ratsfraktion gefordert?

2. Der Rat der Hansestadt hat das Wohnraumförderprogramm Zwo21 (VO/6562/16) bereits vor Jahren als Basis zur Förderung für die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraumem mit dem Ziel der Erhöhung des Anteils an bedarfsgerechtem und preisgünstigem Mietwohnraum in Lüneburg beschlossen. Über städtebauliche Verträge in Bebauungsplänen soll sichergestellt werden, dass eine Quote von 30 % des neuen Wohnraums den Standards des bezahlbaren Wohnraums entspricht.

Mit Ihrer Formulierung „möglichst zu 30 Prozent Mietpreisgebunden“ weichen Sie diese sehr konkrete Festlegung auf. Was sind Ihre Gründe dafür?

3. Sie werden weiter zitiert: „Für einen Großteil dieser Wohnungen liegt das Planrecht bereits vor, für andere baue ich auf die positiven Beschlüsse des Rates“.

Für welche der von Ihnen genannten rund 2000 Wohnungen liegt das Planrecht bereits vor? Bitte benennen Sie die konkreten Baugebiete und die Anzahl der geplanten Wohnungen.

Weiter bauen Sie auf positive Beschlüsse des Rates. In den letzten Monaten und Jahren hat sich gerade Ihre Partei, das Bündnis 90/Die Grünen, eher durch eine Verhinderungspolitik für Wohnbaugebiete und Wohnbauvorhaben hervorgetan.

Wie beabsichtigen Sie konkret diesen Widerstand aufzubrechen und damit Neubauten und Wohnen in der Hansestadt konkret zu realisieren? Mit welchen Vorhaben werden Sie dabei diese Maßnahmen beschleunigen?

4. Weiter führen Sie aus: „Damit die Bau- und Immobilienwirtschaft diese Wohnungen auch finanzieren und bauen kann, brauchen wir noch bessere Rahmenbedingungen von Land und Bund. Hier hoffen wir auf rasche Verbesserungen für die Baubranche.“

Welche Rahmenbedingungen sollen konkret vom Land und Bund geändert oder angefasst werden? Und welche Gespräche haben Sie dazu bereits mit welchen Handelnden und Verantwortlichen geführt? Wann erwarten Sie hierzu konkrete Ergebnisse?

Mit freundlichen Grüßen



Hiltrud Lotze

Uwe Nehring



Jörg Kohlstedt

**„Anfrage zum Wohnraumversorgungskonzept (WVK)“**

der SPD-Stadtratsfraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg vom 16.10.2023

*Kursiv: Antworten der Verwaltung:*

1. Sie werden mit folgender Aussage zitiert: „Mein Ziel ist, in den nächsten drei bis fünf Jahren die Voraussetzungen für den Bau von rund 2000 neuen Wohnungen in Lüneburg zu schaffen, davon möglichst zu 30 Prozent Mietpreisgebunden“.

Was ist unter der eher unkonkreten Formulierung „Voraussetzungen schaffen“ konkret zu verstehen?

Welche Maßnahmen wollen Sie im Detail treffen? Bedeutet dies, dass Sie in diesem Zeitraum eben eher keine Wohnungen bauen wollen oder bedeutet es, dass Sie den Genehmigungslauf für B-Pläne und Baugenehmigungen nun endlich beschleunigen wollen, wie von bereits Anfang 2022 von der SPD Ratsfraktion gefordert?

zu 1.:

*Die Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen kann die Verwaltung der Hansestadt Lüneburg unmittelbar nur schaffen, indem Sie die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen herbeiführt. Dazu wird Planrecht durch die Aufstellung von Bauleitplänen geschaffen. Bei gegebener Zulässigkeit von Vorhaben in Bebauungsplanbereichen oder im baulichen Zusammenhang werden auf Antrag Baugenehmigungen erteilt bzw. die Einhaltung öffentlichen Baurechts bei verfahrensfreien Vorhaben gesichert.*

*Die Verwaltung baut keine Wohnungen und beauftragt nicht den Bau von Wohnungen. Sie hat dazu auch keine Legitimation durch gesetzliche Regelungen oder Aufträge des Rates.*

*Neben den genannten baurechtlichen Voraussetzungen wird der Bau von Wohnungen teilweise durch die Bereitstellung von Fördermitteln vergünstigt: Die Förderrichtlinie „Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt“ sowie weitere Fördermittel für die energetische Sanierung, für Dach- und Fassadenbegrünung, für den Einsatz regenerativer Energien sowie für die Regenwassernutzung tragen im Rahmen ihrer räumlichen und sachlichen Anwendung und der dafür bereitgestellten Haushaltsmittel zur Reduzierung von Baukosten bei.*

*Bei der Beantragung von Fördermitteln des Bundes und des Landes beraten die fachlich zuständigen Stellen der Verwaltung gern.*

*Die Verfahrensdauer von Bebauungsplänen hängt in erster Linie vom Zeitauswand für Beteiligungsverfahren und die Fertigung notwendiger Fachgutachten ab. Gerade bei Planverfahren, die Grundlage für neuen Wohnungsbau sind, wurde und wird Wert auf kurze und rechtssichere Verfahren gelegt. Zahlreiche Aufstellungsverfahren sind abgeschlossen, die Umsetzung der entsprechenden Wohnungsbauvorhaben wird erwartet (s. zu 3).*

*Die Dauer von Baugenehmigungsverfahren wird in erster Linie beeinflusst durch aufwändige Regelungen zum Brandschutz und zum Nachweis von Stellplätzen oder ersatzweisen Mobilitätskonzepten. Bei umfangreichen Wohnungsbauvorhaben kann die Vorlage entsprechender Konzepte und die Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen mehrere Monate beanspruchen.*

*Hinzu kommen bei größeren Vorhaben zunehmend entgegenstehende Stellungnahmen und Widersprüche von Anliegern. Der bekannte und nach wie vor bestehende Mangel an Mitarbeitenden im Bereich Bauaufsicht führt tendenziell ebenfalls zu längeren Verfahrenszeiten, obwohl Wohnungsbauvorhaben regelmäßig eine hohe Priorität eingeräumt wird.*

2. Der Rat der Hansestadt hat das Wohnraumförderprogramm Zwo21 (VO/6562/16) bereits vor Jahren als Basis zur Förderung für die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum mit dem Ziel der Erhöhung des Anteils an bedarfsgerechtem und preisgünstigem Mietwohnraum in Lüneburg beschlossen. Über städtebauliche Verträge in Bebauungsplänen soll sichergestellt werden, dass eine Quote von 30 % des neuen Wohnraums den Standards des bezahlbaren Wohnraums entspricht.

Mit Ihrer Formulierung „möglichst zu 30 Prozent Mietpreisgebunden“ weichen Sie diese sehr konkrete Festlegung auf. Was sind Ihre Gründe dafür?

zu 2.:

*In den städtebaulichen Verträgen für Bebauungspläne, die die Grundlage von Wohnungsbauvorhaben werden sollen, wird regelmäßig gefordert, dass eine Quote von 30 % der zu erstellenden Wohnungen die Kriterien des geförderten Wohnungsbaus zu erfüllen haben. Die Regelung ist jedoch nur für Vorhaben festlegbar, die auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen entstehen. Diese können gem. § 11 BauGB nur in Verbindung mit Bebauungsplänen geschlossen werden, um die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu sichern.*

*Die Formulierung „möglichst“ bezieht sich auf die Vorhaben, die nicht durch einen städtebaulichen Vertrag besonders regelbar sind: wenn kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden kann – dies ist regelmäßig bei im baulichen Zusammenhang zulässigen Vorhaben der Fall – kann nur darauf hingewirkt werden, auf freiwilliger Basis eine Quote von mietgünstigeren Wohnungen herzustellen.*

3. Sie werden weiter zitiert: „Für einen Großteil dieser Wohnungen liegt das Planrecht bereits vor, für andere baue ich auf die positiven Beschlüsse des Rates“.

Für welche der von Ihnen genannten rund 2000 Wohnungen liegt das Planrecht bereits vor?

Bitte benennen Sie die konkreten Baugebiete und die Anzahl der geplanten Wohnungen.

Weiter bauen Sie auf positive Beschlüsse des Rates. In den letzten Monaten und Jahren hat sich gerade Ihre Partei, das Bündnis 90/Die Grünen, eher durch eine Verhinderungspolitik für Wohnbaugebiete und Wohnbauvorhaben hervorgetan.

Wie beabsichtigen Sie konkret diesen Widerstand aufzubrechen und damit Neubauten und Wohnen in der Hansestadt konkret zu realisieren? Mit welchen Vorhaben werden Sie dabei diese Maßnahmen beschleunigen?

zu 3.:

*Für ca. 1400 Wohnungen liegt ein Baurecht im Geltungsbereich von beschlossenen Bebauungsplänen und im bebauten Zusammenhang vor. Baugenehmigungen sind erteilt oder stehen unmittelbar vor der Erteilung (Rotenbleicher Weg, Barckhausen-/Lindenstr., Mönchsgarten/Schanzenweg, Am Schützenplatz, Wilhelm-Hänel-Weg, Schaperdrift (ex „Penny“), Baugebiet Wienebütteler Weg, Hanseviertel I-III Reste (u. a. Meisterweg, alte Sporthalle) sowie 2 Vorhaben an der Konrad-Zuse-Allee).*

*Für weitere ca. 350 Wohnungen ist beabsichtigt, die Bauleitplanverfahren im kommenden Jahr abzuschließen (Ziegelkamp, Reiherstieg, Hanseviertel IV).*

*Hinzu kommen in absehbarer Zeit ca. 750 bis 800 Wohnungen, für die Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne vorliegen und die sich im Aufstellungsverfahren befinden (\*Vrestorfer Heide, Rettmer Nord, Süße Heide, Universitätsallee, Raderbach).*

*In der Summe liegt damit für über 2500 Wohnungen ein Baurecht vor oder wird in laufenden Verfahren vorbereitet.*

*Die Gründe, warum von den Baurechten nur zögernd Gebrauch gemacht wird, sind vielfältig: Bekannt sind die wirtschaftlichen und konjunkturellen Faktoren wie steigende Material- und Lohnkosten, steigende Kreditzinsen oder Fachkräftemangel. Hinzu kommen zunehmend Widerstände aus der Bevölkerung im Nahbereich von größeren Planungs- und Bauprojekten, die sich in umfangreich vorgetragenen Bedenken zu Planverfahren, in Widersprüchen zu Bauanträgen oder Normenkontrollanträgen äußern. Die Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren werden dadurch zum Teil erheblich verlängert.*

*Eine relativ geringe Rolle spielen die für die politischen Beschlüsse erforderlichen Zeiträume. Hierbei werden die unterschiedlichen Standpunkte zu den Planentwürfen natürlich durchaus kontrovers diskutiert, zu verzögerten Beschlussfassungen und dadurch verlängerten Verfahrenszeiten hat dies bisher nicht geführt.*

4. Weiter führen Sie aus: „Damit die Bau- und Immobilienwirtschaft diese Wohnungen auch finanzieren und bauen kann, brauchen wir noch bessere Rahmenbedingungen von Land und Bund. Hier hoffen wir auf rasche Verbesserungen für die Baubranche.“ Welche Rahmenbedingungen sollen konkret vom Land und Bund geändert oder angefasst werden? Und welche Gespräche haben Sie dazu bereits mit welchen Handelnden und Verantwortlichen geführt? Wann erwarten Sie hierzu konkrete Ergebnisse?

zu 4.:

*Die dem zügigen und kostengünstigen Bau von Wohnungen entgegenstehenden Rahmenbedingungen wurden zu den Punkten 1 und 3 bereits erwähnt.*

*Die Vereinfachung von Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Regelungen, die Genehmigungs- oder Aufstellungsverfahren beeinflussen, kann gegebenenfalls nur durch die Landes- oder Bundesregierung erfolgen. Ob eine spürbare Vereinfachung und Beschleunigung angesichts immer komplexerer Anforderungen an ein nachhaltiges, ressourcenschonendes und inkludierendes Bauen überhaupt möglich ist, sei hier dahingestellt.*

*Ebenso wird über die Bereitstellung von Fördermitteln für den Wohnungsbau in Hannover oder Berlin entschieden. Diese sind in einem großen Volumen erforderlich, um den im ganzen Land erforderlichen Wohnraum zu Mieten und Kaufpreisen herzustellen, die für breite Schichten bezahlbar sind.*

*Diese entgegenstehenden Rahmenbedingungen sind nicht ansatzweise auf lokaler Ebene zu verbessern. Es wird jedoch die Möglichkeit genutzt, über den Niedersächsischen bzw. den Deutschen Städtetag die kommunalen Interessen und Problemlagen vorzutragen. Die Ziele und Forderungen der Kommunen sind dabei, unabhängig von der politischen Ausrichtung ihrer Vertretungen, relativ einheitlich. Es wird daher über fachliche Stellungnahmen an NST und DST, über Gespräche mit anderen Kommunen und auch über Hinweise an die örtlichen Land- und Bundestagsmitglieder darauf hingewirkt, dass über die akuten Probleme des Wohnungsbaus beraten wird und zeitnah Entscheidungen getroffen werden.*

*Ergebnisse, insbesondere in Form von Verfahrenserleichterungen und Fördermitteln, werden bereits erwartet, seitdem die kritischen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt erkennbar sind. An dieser Stelle daher auch die Gegenfrage, ob die gestellten Fragen und Forderungen auch bereits an die Vertretungen und Abgeordneten der Parteien in Hannover oder Berlin herangetragen wurden?*

---

Baurecht vorhanden:

Rotenbleicher Weg  
Barckhausen-/ Lindenstr.  
Mönchsgarten / Schanzenweg  
Am Schützenplatz („Lucia“)  
Wilhelm-Hänel-Weg  
Schaperdrift (ex „Penny“)  
Wienebütteler Weg  
Hanseviertel I-III Reste (u. a. Meisterweg, alte Sporthalle)  
Konrad-Zuse / Meyer  
Konrad-Zuse / Jaka

BLP-Verfahren vor Abschluss:

Ziegelkamp „Krümet“  
Reriherstieg „Gerner“  
Hanseviertel IV

Weitere BLP-Verfahren:

Vrestorfer Heide / DeVauGe-Stiftung  
Rettmer Nord  
Süße Heide  
Universitätsallee / LKH  
Raderbach