

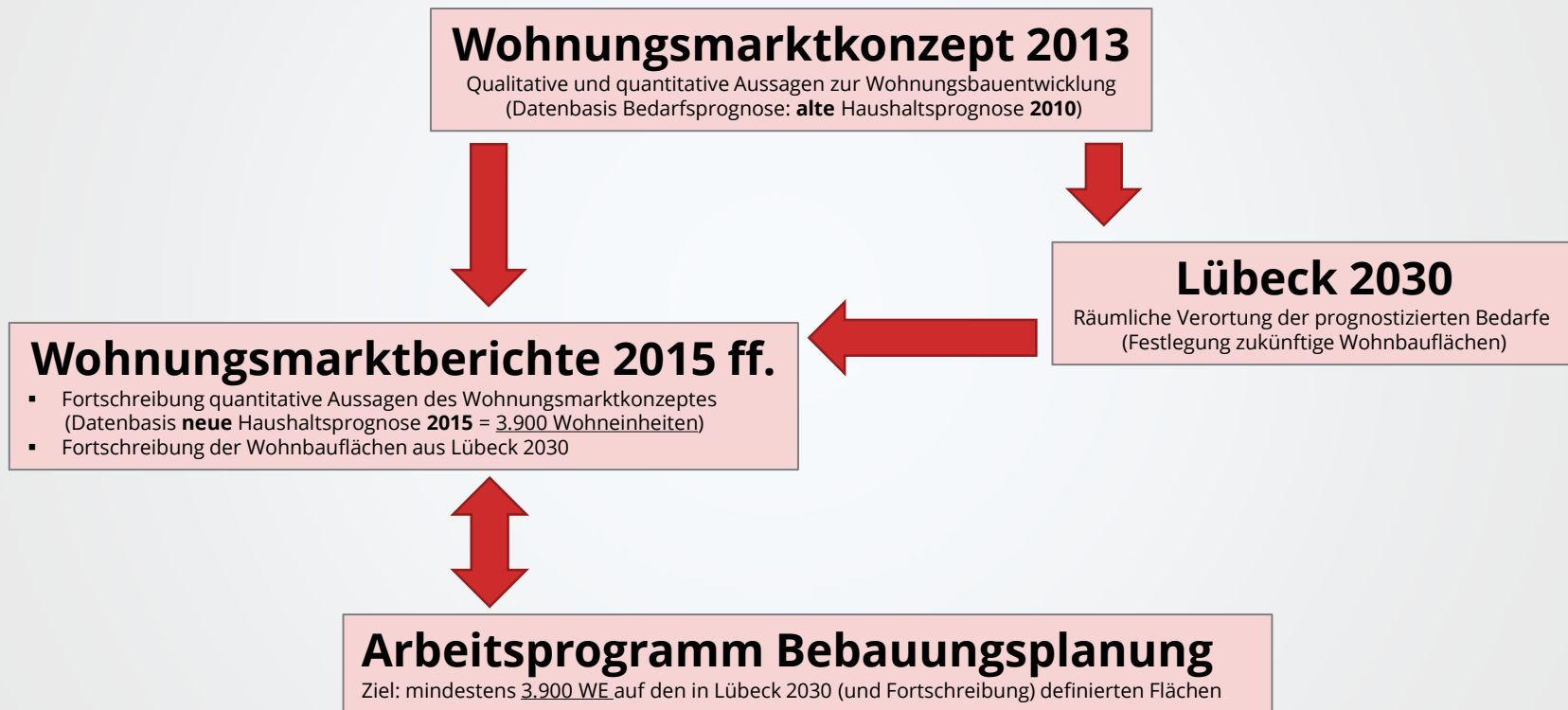
Hansestadt LÜBECK 

# **Fachgespräch Wohnungsbaupolitik**

20.09.2019



# Fachliche Herleitung Ziele Wohnungsbaupolitik



# Ausblick Wohnungsmarktbericht 2019

- Zusätzliche Einwohner bis 2025: 7.500
- Zusätzliche Haushalte bis 2025: **3.900** (= Wohneinheiten)
- Schwerpunkt des Wachstums bereits 2020 erreicht
- Zusätzlicher Neubaubedarf von jährlich 650 Wohnungen von 2015 bis 2020



# Ausblick Wohnungsmarktbericht 2019

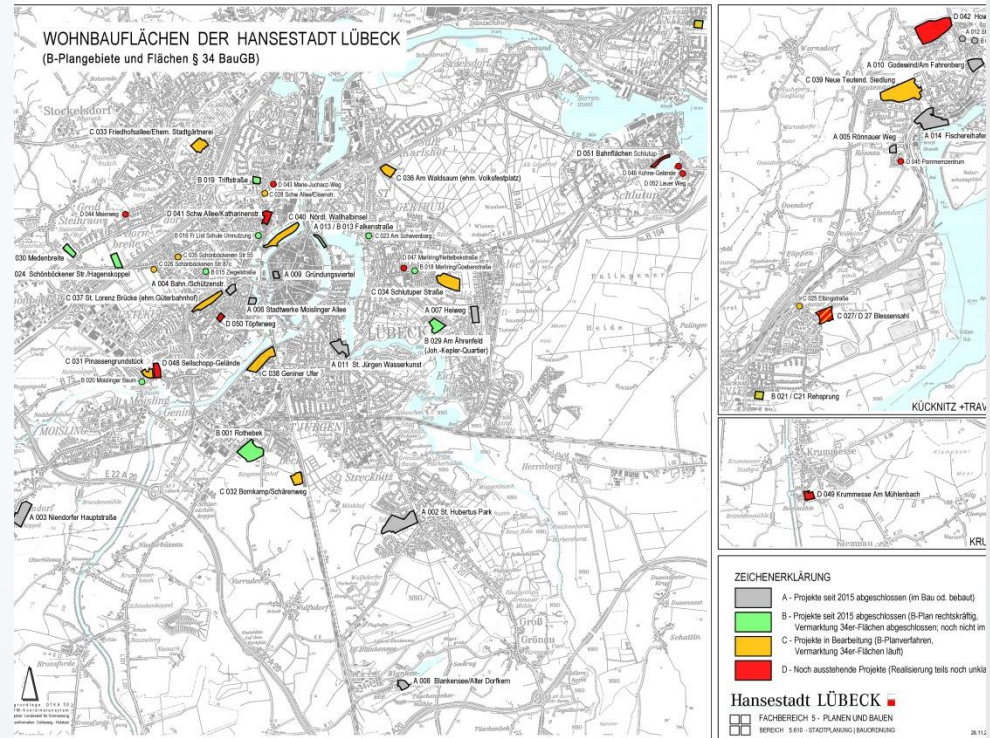
**Angebot** (B-Pläne ohne 34er-Flächen)

Realisiert: 1.500 WE

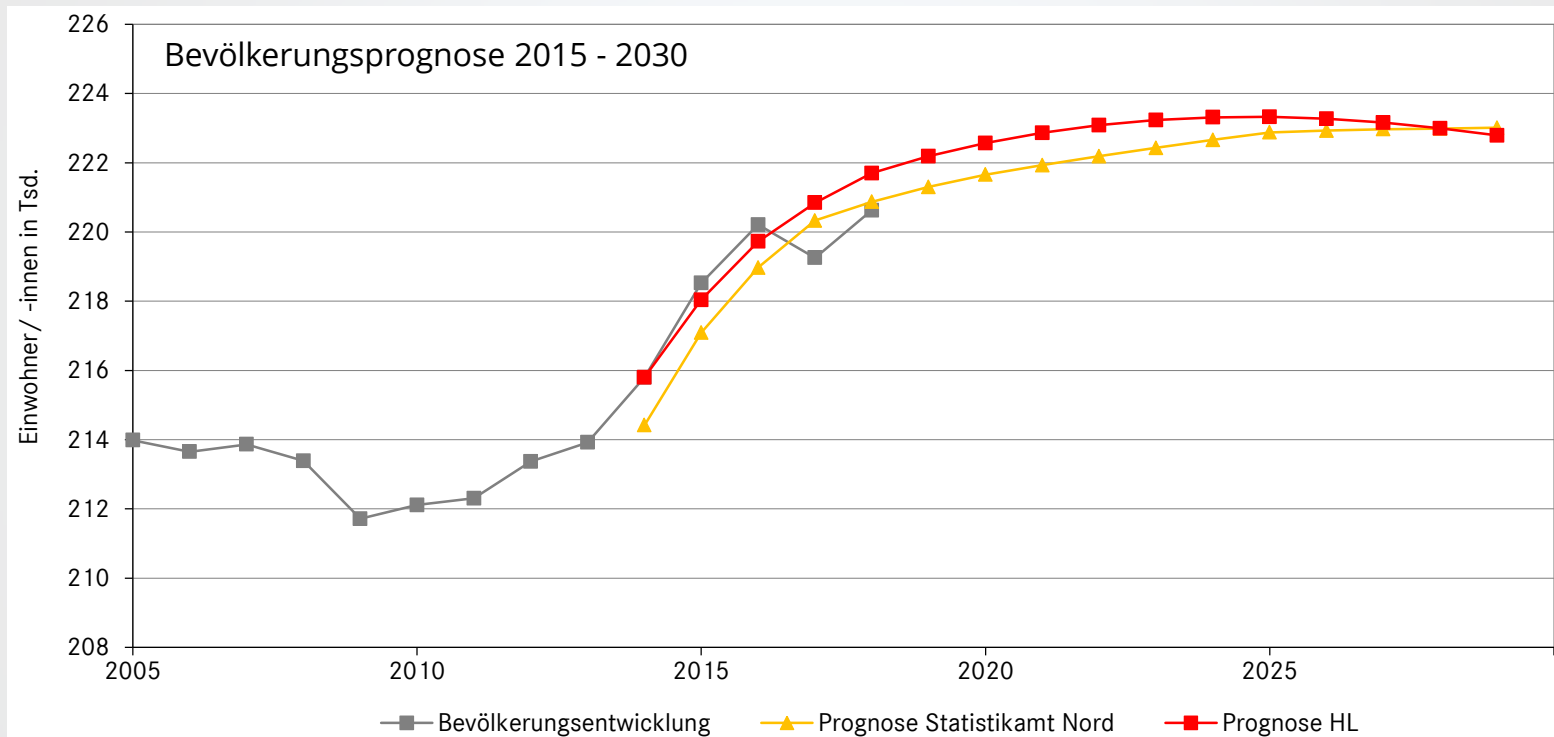
Im Verfahren: 3.300 WE

**Insgesamt 4.800 WE**

Im Wartestand: 800 WE



# Ausblick Wohnungsmarktbericht 2019



# Ausblick Wohnungsmarktbericht 2019

## Kernaussagen aus der bisherigen Diskussion:

- Der Lübecker Wohnungsmarkt ist angespannt – aber es besteht keine Wohnungsnot!
- Der Wohnungsbaubedarf kann (in Bezug auf die Flächenbereitstellung) befriedigt werden

## Geplante Änderungen 2019:

- die Entwicklung der Angebotsmieten wird dargestellt → relevant für die Wohnungssuchenden
- in der Statistik der Baufertigstellungen wird der Zusatzneubau ausgewiesen → der tatsächliche Nettozuwachs an WE

# Neuaufstellung Flächennutzungsplan

- Aufstellungsbeschluss Juni 2018
- Laufende Arbeitsschritte:
  - Informelle Bürgerbeteiligung (Stadtteilveranstaltungen LÜBECK:überMORGEN)
  - Bestandaufnahme / Bedarfsermittlung
  - Systematische Standortsuche des gesamten Stadtgebietes für zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächen



# Innenentwicklung vs. Außenentwicklung

- § 1a BauGB (Bodenschutzklausel):

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (..) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen*

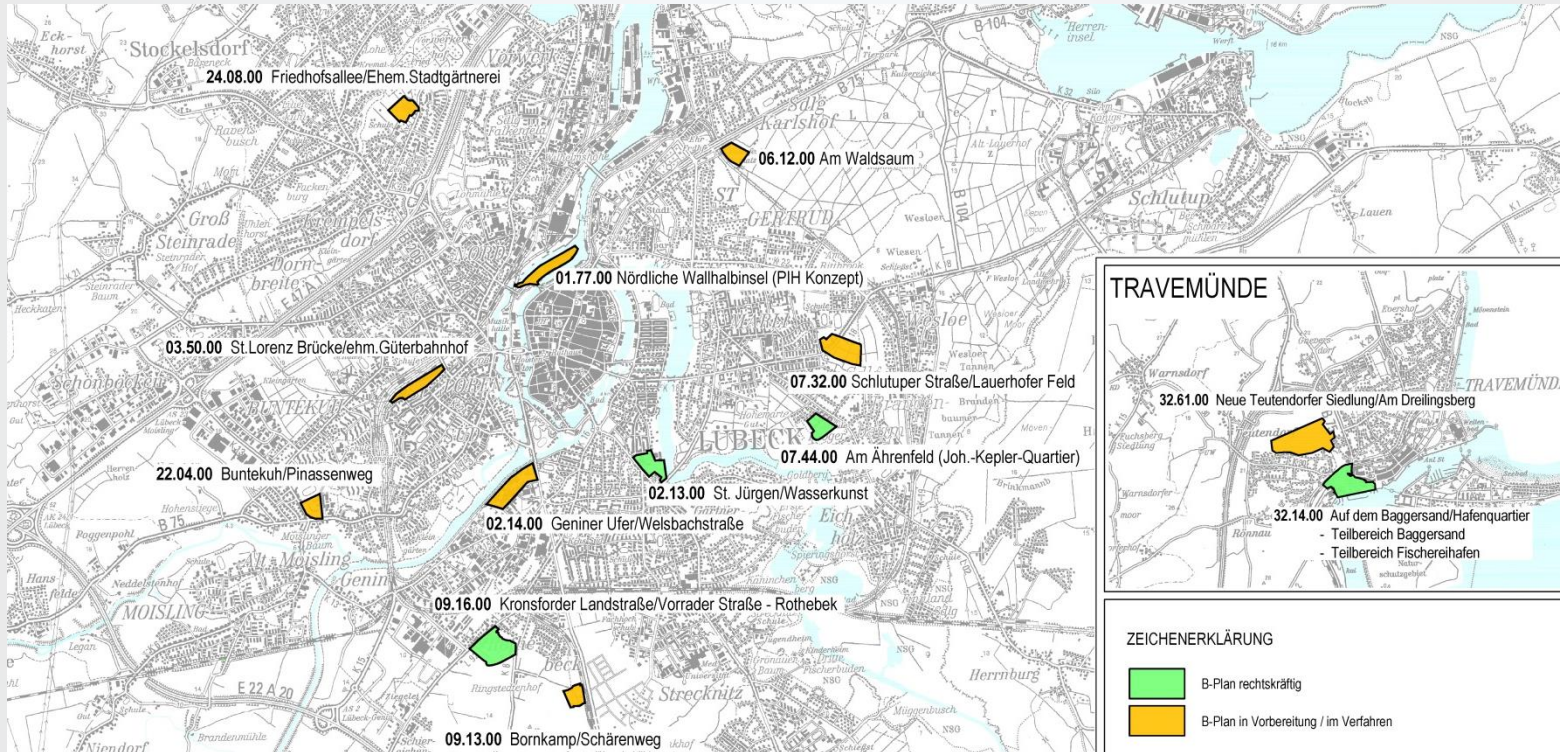
- In der Bauleitplanung ist im Rahmen des Umweltberichts eine Variantenprüfung durchzuführen. Alle Belange sind zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen (§§ 1 (7) und 2 (3) BauGB)

# Innenentwicklung vs. Außenentwicklung

1. Außenentwicklung begrenzen
2. Erforderlichkeit nachweisen
3. Alternativen prüfen



# Innenentwicklung vs. Außenentwicklung

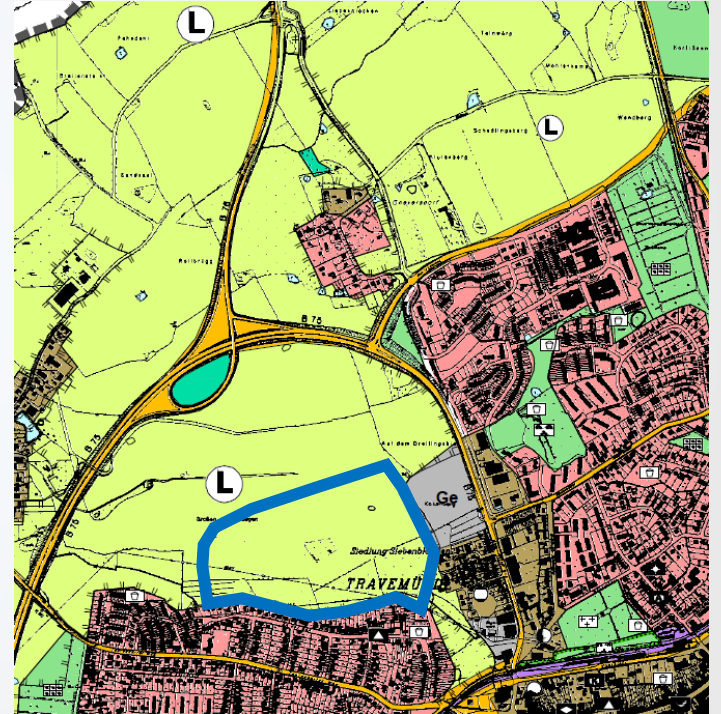


# Innenentwicklung vs. Außenentwicklung

## Außenentwicklung Neue Teutendorfer Siedlung

1. Außenentwicklung begrenzen ➔ *Nicht erfüllt*
2. Erforderlichkeit nachweisen ➔ *Erfüllt*
3. Alternativen prüfen ➔ *Erfüllt*

- Grundfrage: Was ist notwendig zur Dorfentwicklung im Lübecker Süden (erforderliche Grundstücke hier? Was ist mit anderen Dorflagen?)
- Unzureichende räumliche Anbindung
  - Nahverkehrsangebot
  - Verkehrsangebot
  - Entsorgung





# Innenentwicklung vs. Außenentwicklung

## Außenentwicklung Howingsbrook

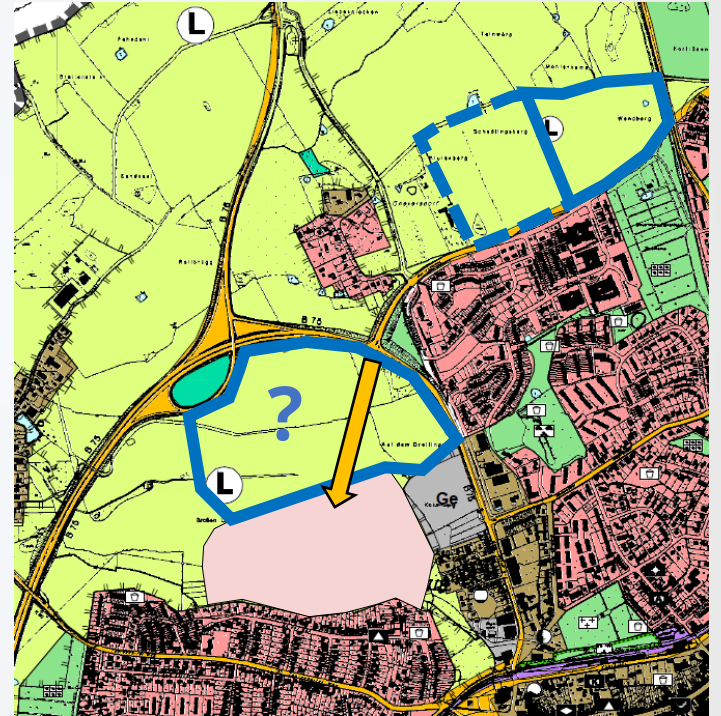
1. Außenentwicklung begrenzen ➔ *Nicht erfüllt*
2. Erforderlichkeit nachweisen ➔ *Nicht erfüllt*
3. Alternativen prüfen ➔ *Nicht erfüllt*

Bereich zwischen NTS und B 75:

- Zukünftig kein Landschaftsschutz
- Gewerbeflächen entlang B 75 möglich
- Zusätzliche Anbindung möglich

→ Nahversorgung

→ Verkehrsanbindung

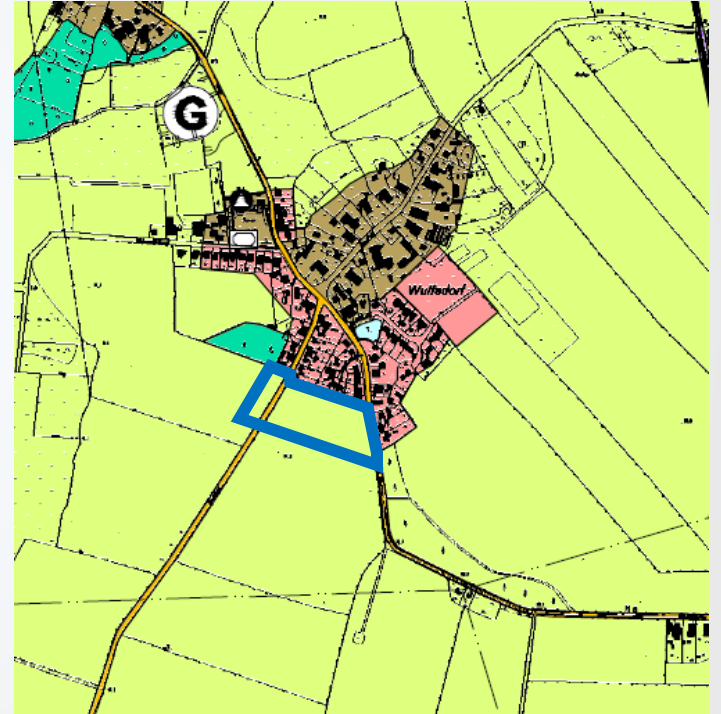


# Innenentwicklung vs. Außenentwicklung

## Außenentwicklung Wulfsdorf

1. Außenentwicklung begrenzen ➔ *Nicht erfüllt*
2. Erforderlichkeit nachweisen ➔ *Nicht erfüllt*
3. Alternativen prüfen ➔ *Nicht erfüllt*
  - Grundsätzliche Aussagen zur Dorfentwicklung im Lübecker Süden erforderlich (Warum gerade hier? Was ist mit anderen Dorflagen?)
  - Unzureichende infrastrukturelle Anbindung
    - Nahversorgung
    - Verkehrsanbindung
    - Entsorgung

§ 13 b -  
Verfahren



# A-1 Abgeschlossene Bauleitplanverfahren für Wohnungsbau - seit 2015

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Wohneinheiten insgesamt	Einfamilienhäuser (EH, DH, RH / SH)	Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau		Entwicklung / Vermarktung	Realisierung
					insgesamt	davon gefördert		
01.19.00	Gründungsviertel (x-2)	Innenstadt	145	5	140	10	Grundstücks-Gesellsch. TRAVE mbH/ Hansestadt Lübeck	im Bau
02.13.00	St. Jürgen / Wasserkunst	St. Jürgen	215	35	180	0	B & L Primus Grundstücksgesellsch. Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG	im Bau
32.13.00	Godewind / Am Fahrenberg	Travemünde	70	0	70	0	W+W Grundstücksgesellschaft Hamburg GmbH & Co. KG	im Bau
06.10.00	Falkenstraße / Brückenweg 1. BA	St. Jürgen	70	0	70	0	Wohnen am Falkendamm GmbH und Co. KG	bebaut
05.42.00	Triftstraße	St. Lorenz Nord	125	10	115	0	Eigentümerwechsel	2020 / 2021
06.10.00	Falkenstraße / Brückenweg 2. BA (x-2)	St. Jürgen	30	0	30	3	Hansestadt Lübeck z.T. privat	2020 / 2021
09.16.00	Rothebek (x-1)	St. Jürgen	100	70	30	30		2019 - 2021
32.14.00	Auf dem Baggersand / Hafenquartier - TB Fischereihafen	Travemünde	240	0	240	0	Frank Heimbau Nord GmbH	2019 - 2022
32.14.00	Auf dem Baggersand / Hafenquartier - TB Baggersand (x-2)	Travemünde	255	0	255	40	Lübecker Wohnbaugesellschaften	2019 - 2022
07.44.00	Am Ährenfeld (x-1) (Johannes-Kepler-Quartier)	St. Gertrud	210	44	166	52	KWL GmbH	2020 - 2021
23.26.00	Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel	St. Lorenz Nord	21	21	0	0	Gerstmann Immobilien GmbH	bebaut
23.19.00	Dornbreite / Medenbreite	St. Lorenz Nord	53	53	0	0	Grundstücksentwicklungsgesellsch. Howingsbrook GmbH & Co. KG	im Bau
Σ	<b>Teilsomme WE gebaut / im Bau</b>		<b>1.169</b>	<b>184</b>	<b>985</b>	<b>80</b>		
Σ	<b>Summe Wohneinheiten gesamt</b>		<b>1.534</b>	<b>238</b>	<b>1.296</b>	<b>135</b>		

 Bauantrag gestellt / im Bau / bebaut

(x-1) Die 30%-Regel für geförderten Wohnungsbau ist in diesen abgeschlossenen Projekten umgesetzt.

(x-2) In diesen Projekten wurde unabhängig von der 30%-Regel geförderter Wohnungsbau vereinbart.

## A-2 Abgeschlossene Bauleitplanverfahren für sonstige Vorhaben - seit 2015

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Zweckbestimmung	Entwicklung / Vermarktung	Rechtskraft
29.08.00	Solmitzstraße / Straßenfeld	Kücknitz	SO EH	ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG	2016
04.40.00	Roddenkoppel	St. Lorenz Nord	GEe	Hansestadt Lübeck	2016
22.55.09	Herrenholz Einkaufszentrum	Buntekuh	SO EH	CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG	2017
17.57.00	Baltische Allee / Wasserfahrradweg	St. Jürgen	GE	KWL GmbH	2018
04.36.14	1. Änd. des B-Plans 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Str.	St. Lorenz Nord	SO EH	Hansestadt Lübeck	2019
04.32.00	Bei der Lohmühle / Westhoffstraße	St. Lorenz Nord	SO EH	Carl Bade GmbH & Co. KG	2019

 Verfahren abgeschlossen seit 09/2018

# B-1 Laufende Bauleitplanverfahren für Wohnungsbau – 2015 bis 2022

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Wohneinheiten insgesamt	Einfamilienhäuser (EH, DH, RH / SH)	Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau		Entwicklung / Vermarktung	Satzungsbeschluss vsl.	Realisierung
					insgesamt	davon gefördert <sup>1)</sup>			
22.04.00	Buntekuh / Pinassenweg	Buntekuh	135	74	61	13	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.	III / 2019	2020 / 2021
09.13.00	Bornkamp / Schärenweg (inkl. 200 WE Studenten)	St. Jürgen	294	49	245	13	Hansestadt Lübeck	III / 2020	2021 - 2022
07.32.00	Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld	St. Gertrud	375	135	240	80	Hansestadt Lübeck	III / 2020	2021 - 2023
32.61.00	Neue Teutendorfer Siedlung	Travemünde	500	250	250	83	BIG BAU Unternehmensgruppe/ LEG Entwicklung GmbH	IV / 2021	2021 - 2022
03.50.00	St. Lorenz-Brücke, (ehem. Güterbahnhof)	St. Lorenz Süd	620	20	600	180	Die Wohnkompanie Nord GmbH	IV / 2020	2021 - 2025
01.77.00	Nördliche Wallhalbinsel (PIH) (inkl. 50 WE Studentenwohnen)	Innenstadt	140	0	140	27	PIH (Projektgruppe Initiative Hafenschuppen)	II / 2020	2021 - 2023
24.08.00	Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	St. Lorenz Nord	125	100	25	25	Hansestadt Lübeck	I / 2022	2022 - 2024
06.12.00	Am Waldsaum (ehem. Volksfestplatz)	St. Gertrud	250	70	180	54	KWL GmbH	IV / 2021	2022 - 2024
02.14.00	Geniner Ufer / Welsbachstraße	St. Jürgen	680	0	680	210	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG	IV / 2021	2022 - 2024
29.07.00	Rehsprung	Kücknitz	122	14	108	66	Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Th. Semmelhaack	II / 2021	2020 - 2022
04.12.00	Schönböckener Straße 55	St. Lorenz Nord	65	20	45	15	Trave / Lübecker Wohnstift	I / 2022	2022 - 2024
Σ	<b>WE B-Pläne im Verfahren</b>	<b>B-1</b>	<b>3.306</b>	<b>732</b>	<b>2.574</b>	<b>766</b>			
Σ	<b>WE abgeschlossene B-Pläne</b>	<b>A-1</b>	<b>1.534</b>	<b>238</b>	<b>1.296</b>	<b>135</b>			
Σ	<b>WE B-Pläne 2015 bis 2022</b>	(gerundet)	<b>4.840</b>	<b>970</b>	<b>3.870</b>	<b>900</b>			

**EFH:** Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH): das sind freistehende Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH) bzw. aneinander gereimte Stadthäuser (SH)

1) Die 30%-Regel für geförderten Wohnungsbau gilt in allen laufenden Projekten.

## B-2 Laufende Bauleitplanverfahren für sonstige Vorhaben – 2015 bis 2022

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Zweckbestimmung	Entwicklung / Vermarktung	Realisierung	Satzungsbeschluss vsl.
02.09.00	Gustav-Falke-Straße / Weberkoppel (städtebaul. Ordnung)	St. Jürgen	WA	Hansestadt Lübeck	-	IV / 2021
15.04.00	Kronsfordter Landstraße südl. BAB 20	St. Jürgen	GE / GI	KWL GmbH	2021 - 2022	I / 2022
09.06.00	Uni-Campus	St. Jürgen	SO Hochschule	Universität zu Lübeck	2021 - 2022	II / 2022
05.49.00	Marie-Juchacz-Weg / Wilhelmshöhe (Schülerweiterung, Kita, Park)	St. Lorenz Nord	SO Kita	Hansestadt Lübeck	2021 - 2022	II / 2021
09.04.05	5. Änd. B-Plan 09.04.00, Teilb. II, (FH-Neubau)	St. Jürgen	SO Hochschule	FH / Hansestadt Lübeck	2021 - 2023	II / 2021
VO/2018/06656	Erhaltungssatzung "Altstadt"	Innenstadt	Erhalt Bevölkerung	Hansestadt Lübeck	-	IV / 2019
VO/2018/06249	Erhaltungssatzung „Brolingplatz“	St. Lorenz Nord	Erhalt Bevölkerung	Hansestadt Lübeck	-	III / 2019

neu aufgenommene Verfahren / Projekte

## C Bauleitplanverfahren im Wartestand

(1/3)

Nr.	Projektbezeichnung	Stadtteil	Zweckbestimmung	WE	Entwicklung / Vermarktung
1	Polarisweg	St. Jürgen	Gemeinbedarf Kita	0	Hansestadt Lübeck
2	Erweiterung Abfallentsorgungsanlage	St. Jürgen	SO Deponie	0	Entsorgungsbetriebe
3	Weinbergstraße / Gustav-Falke-Straße	St. Jürgen	WA	0	Erbbaurecht / Privat
4	Nachnutzung Teilflächen Pommerzentrum für Wohnungsbau	Travemünde	WA	80	Lorenz Gruppe
5	Ehem. Bahnflächen Schlutup	Schlutup	WA	70	Bayrische Immobilien GmbH
6	Nachnutzung Schlachthofgelände - Schwartauer Allee / Katharinenstraße	St. Lorenz Nord	WA/ SO EH	250	Kaufland
7	Lohmühle: Wohnungsbau und Grünzug	St. Lorenz Nord	Öffentl. Grün / WA	nn	Kemel
8	Helldahl / Seeblick / Hohe Wende / Alfred-Hagelstein-Straße	Travemünde	WA	0	Hansestadt Lübeck
9	Swartauer Allee / Elisenstraße	St. Lorenz Nord	WA	10	KWL GmbH
10	Schlutup / Lauer Weg	Schlutup	WA	20	Privat
11	Maienweg / Nachnutzung Kleingartenfläche	St. Lorenz Nord	WA	20	Hansestadt Lübeck
12	Neugestaltung - Neue Mitte Moisling	Moisling	SO/ WA/ MI	nn	HL / Grundst.-Gesellschaft Trave mbH
13	Nachnutzung Kühne Gelände für Wohnungsbau	Schlutup	WA	50	Carl Kühne KG (GmbH & Co)
14	Nachnutzung Moislinger Allee / Sellschopp	Buntekuh	WA	120	Privat
Σ	<b>Zwischensumme WE aus Planverfahren im Wartestand (gerundet)</b>			<b>620</b>	

Verfahren für Wohnungsbau

neu aufgenommene Verfahren / Projekte

## C Bauleitplanverfahren im Wartestand

(2/3)

Nr.	Projektbezeichnung	Stadtteil	Zweckbestimmung	WE	Entwicklung / Vermarktung
15	Umwandlung Kleingartenfläche Buntekuh in GE	Buntekuh	GE	0	Hansestadt Lübeck
16	Außenbereichsflächen Howingsbrook für Wohnungsbau	Travemünde	WA	130	Schütt / Gerstmann
17	2. BA GE Kronsfordter Landstraße südl. BAB 20	St. Jürgen	GE	0	KWL GmbH
18	Karstadt Umnutzung Holstenstraße	Innenstadt	MI	nn	Privat
19	Travemünde Kombibahnsteig / Baufeld Bertlingstraße	Travemünde	SO FeWo	0	Hansestadt Lübeck
20	Am Lotsenberg Parkhaus	Travemünde	SO Parken	0	Hotel Deutscher Kaiser
21	Umgestaltung Leuchtenfeld / Tornadowiese	Travemünde	SO Parken/Gastro	0	Hansestadt Lübeck
22	Erweiterung GE Skandinavienkai	Travemünde	GE	0	KWL GmbH
23	Umnutzung Blessensahl 2	Kücknitz	WA	20	Hansestadt Lübeck
24	Nachverdichtung Marliring / Nettelbeckstr.	St. Gertrud	WA	50	Lübecker Bauverein e.G.
25	Krummesse / Am Mühlenbach	St. Jürgen	WA	10	Privat
26	Priwall Waterfront TB II (Kohlenhofspitze)	Travemünde	Hotel/ SO FeWo	0	Planet Holding Deutschland AG
27	Mittlere Wallhalbinsel / Lastadie	Innenstadt	Mehrzweckhalle/ SO Parken	0	Hansestadt Lübeck
28	Erweiterung GE Metallhüttengelände	Kücknitz	GE	0	KWL GmbH
Σ	Zwischensumme WE aus Planverfahren im Wartestand (gerundet)			210	

Verfahren für Wohnungsbau

neu aufgenommene Verfahren / Projekte

**EFH:** Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH): das sind freistehende Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH) bzw. aneinander gereihete Stadthäuser (SH)

## C Bauleitplanverfahren im Wartestand

(3/3)

Nr.	Projektbezeichnung	Stadtteil	Zweck- bestimmung	WE	Entwicklung / Vermarktung
29	Nachverdichtung Wohngebäude (Aufstockung)	St. Gertrud	WA	nn	Neue Lübecker
30	Nachnutzung Spielplatz Im Trentsaal 20	St. Jürgen	WR	2	Hansestadt Lübeck
31	Anpassung Geschossigkeit Borstelweg 8-10 - B-Plan 27.01.00	Kücknitz	WA	nn	HL / NN
32	Änderung B-Plan 09.77.00 - Falkenhusener Weg - Parkplatz zu Wohnnen	St. Jürgen	WA	10	Hansestadt Lübeck
33	Änderung B-Plan 32.51.06 - Mühlenberg / Rose - Malteserstift Aufstockung	St. Jürgen	Gemeinbedarf Seniorenheim	0	Hansestadt Lübeck
34	Anpassung Stadtteilzentrum Marli	St. Gertrud	SO Einzelhandel	0	Hansestadt Lübeck
<b>Σ</b>	<b>Zwischensumme WE aus Planverfahren im Wartestand (gerundet)</b>			<b>12</b>	
a	Erhaltungssatzung Stargasse	St. Jürgen	Erhaltung	nn	Hansestadt Lübeck
b	Erhaltungssatzung Weinbergstraße	St. Jürgen	Erhaltung	nn	Hansestadt Lübeck
c	Erhaltungssatzung Sophienstraße / Plönnesstraße	St. Jürgen	Erhaltung	nn	Hansestadt Lübeck
<b>Σ</b>	<b>Summe WE aus Planverfahren im Wartestand (gerundet)</b>			<b>840</b>	

 Verfahren für Wohnungsbau

 neu aufgenommene Verfahren / Projekte

**EFH:** Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH): das sind freistehende Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH) bzw. aneinander gereihte Stadthäuser (SH)

## D Wohneinheiten aus B-Plänen nach Stadtteilen gegliedert

	Innenstadt	St. Jürgen	Moisling	Buntekuh	St. Lorenz Süd	St. Lorenz Nord	St. Gertrud	Schlutup	Kücknitz	Travemünde	Summe HL
WE aus B-Plänen im Bau		100									100
WE aus B-Plänen 2015	145									70	215
WE aus B-Plänen 2016		315								495	810
WE aus B-Plänen 2017						125					125
WE aus B-Plänen 2018						74	210				284
<b>Summe WE aus B-Plänen bis 2018</b>	<b>145</b>	<b>415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>565</b>	<b>1.534</b>
WE aus laufenden B-Plan-Verfahren	140	974	0	135	620	200	625	0	122	500	3.316
<b>Summe WE aus B-Plänen bis 2022 (abgeschlossen / laufend)</b>	<b>285</b>	<b>1.389</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>620</b>	<b>399</b>	<b>835</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>1.065</b>	<b>4.850</b>
WE aus B-Plan-Verfahren im Wartestand	0	22	0	120	0	280	50	140	20	210	842
<b>Summe WE B-Pläne (gerundet) (abgeschlossen / laufend / Wartestand)</b>	<b>285</b>	<b>1.415</b>	<b>0</b>	<b>255</b>	<b>620</b>	<b>680</b>	<b>885</b>	<b>140</b>	<b>145</b>	<b>1.275</b>	<b>5.700</b>

# Neuerungen in der sozialen Wohnraumförderung 2019

- Erhöhung des Zuschusses pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Förderweg; Neubau Mietwohnungen von bisher 250 EUR auf 375 EUR in Regionalstufe III (= Lübeck)
- Erhöhung der Fördermiete im 2. Förderweg; Neubau Mietwohnungen von 7,30 EUR auf 8,00 EUR in Regionalstufe III, grundsätzliche Koppelung des 2. Förderwegs an den 1. Förderweg, Ausnahmen durch MILI bei entsprechender kommunaler Stellungnahme möglich
- Höhere angemessene Wohnflächen im geförderten Wohnungsbau für Haushalte ab 4 Personen
- Höhere Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung

# Erhöhung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen im Bestand

- Im Bestand gilt nicht zwingend: gefördert = günstig, freifinanziert = teuer

Möglichkeiten der Wohnraumförderung:

- Sanierung, Modernisierung des Bestandes mit Fördermitteln, dadurch neue oder verlängerte Bindungen
- Ankauf von Belegungsbindungen: Bindungsverlängerung oder erstmalige Bindung bisher freifinanzierter Wohnungen, Problem der Eignung der Wohnungen (Qualitätsstandards) und der aktuellen Miethöhe, kein Effekt für den Wohnungsmarkt ohne Mieterwechsel (das Instrument ist derzeit beim Ministerium in Überarbeitung, da es bisher kaum nachgefragt wird)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

