

**Herr Wolfgang Neskovic  
Fraktionsloses Mitglied  
in der Bürgerschaft  
der Hansestadt Lübeck**

**► Nr. VO/2021/10319-01  
öffentlich**

**Lübeck, 06.08.2021**

## **Antrag**

**Bearbeitung: Christiane Nimz (E-Mail: [christiane.nimz@luebeck.de](mailto:christiane.nimz@luebeck.de) Telefon: 122-1013)**

### **BM Wolfgang Neskovic: Antrag zu VO/2021/10319 Antrag des AM Arne-Matz Ramcke (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Baulandmobili- sierungsgesetz**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
16.08.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

#### **Antrag:**

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, zeitnah ein auf Lübeck ausgerichtetes Konzept zu entwickeln, um die durch das "Baulandmobilisierungsgesetz" neu eingeführten Instrumente zur erleichterten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu nutzen.

2. Alternativ zu Punkt 1.:

Es wird eine interfraktionelle Arbeitsgruppe eingerichtet, die im Zusammenwirken mit der Bau-senatorin ein entsprechendes Konzept erstellt.

#### **Begründung:**

1. Das am 23.6.2021 in Kraft getretene "Baulandmobilisierungsgesetz" räumt den Kommunen nunmehr erheblich mehr Handlungsmöglichkeiten ein, um den Wohnungsbau insbesondere in Ballungsgebieten zu erleichtern. Hierzu hält es zahlreiche neue Instrumente bereit.

Das Bundesinnenministerium fasst diese auf seiner Internetseite wie folgt zusammen:

- Erleichterungen für den Wohnungsbau: Baugenehmigungsbehörden können leichter Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten mehr Flexibilität, um Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern. Dafür werden die bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert.

- Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte: Den Gemeinden werden für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke Vorkaufsrechte eingeräumt. Als Eigentümer können sie so Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke mit bezahlbarem Wohnraum nehmen. Kommunen können zudem Grundstücke in Zukunft leichter zum Verkehrswert erwerben.

- Erweiterung des Baugebots: Um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können, wurde das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erweitert. Künftig besteht dort die Möglichkeit, dem Eigentümer eine Wohnbebauung vorzuschreiben. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.

- Sektoraler Bebauungsplan: Mit einem neuen Bebauungsplantyp erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, um einen Bauleitplan gezielt nur für den Wohnungsbau aufzustellen.

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: In angespannten Wohnungsmärkten bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig der Genehmigung. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung solche Gebiete festzulegen. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31.12.2025 gelten. Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieter vor Verdrängung und die Interessen von Eigentümern und insbesondere Kleineigentümern gleichermaßen. Das Genehmigungserfordernis soll in der Regel erst dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. In bestimmten Fällen besteht ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung.

2. Es liegt auf der Hand, dass die im Gesetz neu eingeführten Handlungsmöglichkeiten zu einer merklichen Entspannung des Lübecker Wohnungsmarktes führen können, wenn die politisch Verantwortlichen zügig und kreativ ein auf Lübeck ausgerichtetes Konzept entwickeln, um die gesamte Bandbreite der nunmehr vorhandenen Handlungsinstrumente zu nutzen.

Da die Nutzung einiger dieser Instrumente befristet ist (erleichterte Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich (§ 13b Baugesetzbuch) bis Ende 2022; sektorale Bebauungspläne bis Ende 2024; Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bis 31.12.2021), ist ein unverzügliches Handeln erforderlich.

3. Zur Erstellung des Konzeptes bieten sich grundsätzlich zwei Handlungsmöglichkeiten an:

- Der Bürgermeister erarbeitet ein Konzept und stellt dieses zur Diskussion und Abstimmung in der Bürgerschaft.

- Verwaltung und eine interfraktionelle Arbeitsgruppe erarbeiten gemeinsam ein entsprechendes Handlungskonzept.

#### **Anlagen:**

Wolfgang Neskovic