



Vorlagennummer: 20/0168
Vorlagenart: Bericht öffentlich
Datum: 05.05.2026

Federführend: 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Carsten Heckroth

Bericht zum Bürgerschaftsauftrag zum Thema: Neue Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung

Beratungsfolge:		
18.05.2026	Senat	zur Senatsberatung
01.06.2026	Bauausschuss	zur Kenntnisnahme
09.06.2026	Hauptausschuss	zur Kenntnisnahme
25.06.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bericht zum Beschluss der Bürgerschaft zum Thema „Neue Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung in der Sitzung der Bürgerschaft am 31.08.2023 (VO/2023/12458-01):

Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck wird beauftragt, das Siedlungsgebiet der Stadt daraufhin zu überprüfen, welche Flächen sich für eine Anwendung des § 9 Abs. 2 d BauGB [neu!] voraussichtlich eignen könnten. (Sollte die Gültigkeit dieser Regelung des Baugesetzbuches nicht verlängert werden, müssten Aufstellungsbeschlüsse bis zum 31.12.2024, Satzungsbeschlüsse bis 31.12.2026 erfolgen.)

Begründung:

Ziel ist eine bessere Ausnutzung des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und Nutzung der Flächen für die — insbesondere soziale — Wohnraumversorgung. So soll ein Wachsen der Stadt im Innenbereich ermöglicht und eine Ausbreitung in die Außenbereiche nach Möglichkeit vermieden werden.

Hier der Ausschnitt aus dem § 9 BauGB:

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle

Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder

3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Bericht:

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanes hat die Verwaltung die letzten Jahre regelmäßig zum Stand aller B-Pläne im Bauausschuss berichtet. Zu diesem Beschluss kann nun abschließend berichtet werden:

Grundsätzlich wären viele Lübecker Wohngebiete in den Teilbereichen, die vom Geschosswohnungsbau geprägt sind und in denen Baurecht nach § 34 BauGB besteht, geeignet gewesen, Flächen festzusetzen in denen die Vorgabe gilt, dass mindestens 30 % des neuen Wohnungsbaus gefördert werden muss.

Zwei Gründe haben wesentlich dazu geführt, dass die Verwaltung von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht hat.

1. Mit Beginn des Ukraine-Kriegs begannen die Baukosten sowie die Bauzinsen erheblich zu steigen. Folge war und ist eine zunehmende Bauzurückhaltung. Bei den wenigen Bauherren, die dennoch investierten, war nicht absehbar, wo dies beabsichtigt ist, sodass etliche Flächen vorsorglich hätten gesichert werden müssen.
2. Die Förderbedingungen des Landes für Wohnraum waren aufgrund der Zinsentwicklung und Baukostensteigerung ab 2024 so attraktiv geworden, dass nicht mehr jeder zum Zuge kam. Die Mittel waren überzeichnet.

Hätte die Stadt für weitere Wohnungsbauvorhaben Vorgaben zu gefördertem Wohnraum gemacht, wären im Ergebnis nicht mehr geförderte Wohnungen entstanden.

Die Möglichkeit der Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB besteht seit Ende 2024 nicht mehr, die Aufstellungsbeschlüsse hätten bis Ende 2024 gefasst werden müssen und die Satzungsbeschlüsse bis Ende 2026. Zahlreiche Bauherren haben jedoch freiwillig Anträge zur Wohnraumförderung gestellt. Zudem gab es mehrere laufende Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. In diesen Verfahren wurde ebenfalls durch städtebauliche Verträge ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnraum gesichert.

Dem Aufwand zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 2d BauGB zur Umsetzung zusätzlicher geförderter Wohnungen hätte voraussichtlich nur ein geringumfänglicher Effekt gegenübergestanden.

Diese Einschätzung wird gestützt durch die Tatsache, dass bis Ende 2023 nur fünf Städte bundesweit (München, Hamburg, Regensburg, Hanau und Trier) Beschlüsse zur Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung gefasst hatten. Es handelt sich dabei jeweils um eher kleine Gebiete, maximal mit einigen Baufeldern etwa zur Nachverdichtung innerhalb eines Baublocks.

Für die Herleitung eines möglichen Gebietsumgriffs waren umfangreiche Prüfungen der Bestandssituation und Rechtslage notwendig, auch um das Risiko von Entschädigungsansprüchen zu minimieren. Deswegen wurde das Instrument in anderen Kommunen überwiegend für bereits geplante bzw. bekannte Vorhaben von Investoren angewendet. Hier ergibt sich wiederum das Problem der Rechtssicherheit in Bezug auf die Gleichbehandlung oder auf unzumutbare Härten für Eigentümer und Investoren.

Aus diesen Gründen hat etwa die Stadt München, die dieses Instrument mit Abstand am häufigsten angewendet hat (sieben Mal bis Ende 2024), für eine evtl. Weiterführung des Instruments beim Gesetzgeber angemahnt, eine Regelung zum Umgang mit möglichen Entschädigungsansprüchen in das Baugesetzbuch aufzunehmen.

Anlage(n):
Keine

Senatorin Joanna Hagen