

Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 30. Dezember 2025

Anfrage: Soziale Steuerung von Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

in Lüneburg besteht ein anhaltender und sich verschärfender Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Auszubildende, Studierende sowie Menschen mit geringem Einkommen. Gleichzeitig entstehen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zunehmend hochpreisige Mikrowohnungen, ohne dass sozial gebundener Wohnraum geschaffen oder ein Ausgleich vorgesehen wird.

Ich bitte die Verwaltung um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Trifft es zu, dass bei Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keine verpflichtende Festsetzung von sozial gebundenem Wohnraum erfolgen kann, die Stadt jedoch freiwillige städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit Investoren abschließen kann?

2. Praxis der Verwaltung

In wie vielen Bauvorhaben nach § 34 BauGB in den letzten fünf Jahren

- a) wurden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB geprüft,
- b) wurden solche Verträge tatsächlich abgeschlossen, jeweils mit welchem Inhalt (z. B. Sozialbindung, Ausgleich, Belegungsrechte)?

3. Fall Schanzenweg

Wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Schanzenweg seitens der Verwaltung geprüft oder versucht, mit dem Investor eine freiwillige Vereinbarung zur Schaffung sozial gebundenen Wohnraums oder eines Ausgleichs zu verhandeln?
Falls nein: Aus welchen Gründen wurde darauf verzichtet?

4. Umgang mit erklärtem Verzicht des Investors

Welche Konsequenzen zieht die Verwaltung daraus, dass der Investor im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung ausdrücklich erklärt hat, beim Bauvorhaben im Schanzenweg keinen sozial gebundenen Wohnraum schaffen zu wollen und bislang kein Ausgleichsprojekt vorgesehen ist?

5. Wohnungspolitische Zielsetzung

Wie will die Verwaltung künftig verhindern, dass im unbeplanten Innenbereich überwiegend hochpreisige Mikrowohnungen entstehen, obwohl der Bedarf vor allem bei bezahlbarem Wohnraum für Familien und einkommensbenachteiligte Haushalte liegt?

6. Zeitpunkt der Einflussnahme

Zu welchem Verfahrenszeitpunkt sieht die Verwaltung realistisch die Möglichkeit, freiwillige soziale Vereinbarungen mit Investoren zu verhandeln?

7. Zukünftige Strategie

Plant die Verwaltung, Leitlinien oder verbindliche Verfahrensstandards zu entwickeln, um bei künftigen § 34-Vorhaben systematisch soziale Wohnraumziele zumindest verhandelnd einzubringen?

Begründung

§ 34 BauGB schließt soziale Wohnraumpolitik nicht aus, begrenzt jedoch ihre verbindliche Durchsetzung. Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB eröffnen rechtlich zulässige Spielräume für freiwillige soziale Ausgleichsleistungen. Dass diese bislang kaum genutzt werden, ist keine rechtliche Entscheidung, sondern Ausdruck fehlender wohnungspolitischer Steuerung.

Am Beispiel des Bauvorhabens Schanzenweg zeigt sich, dass trotz bestehender Wohnungsnot weder sozial gebundener Wohnraum noch ein Ausgleich verhandelt wurde. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation ist dieses Unterlassen nicht länger hinnehmbar. Ziel muss es sein, § 34 BauGB nicht faktisch zu einem Freifahrtschein für renditeorientierten Wohnungsbau werden zu lassen, sondern die vorhandenen Spielräume konsequent für eine soziale Wohnraumpolitik zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen



Gruppensprecherin

Die Linke