

HANSESTADT

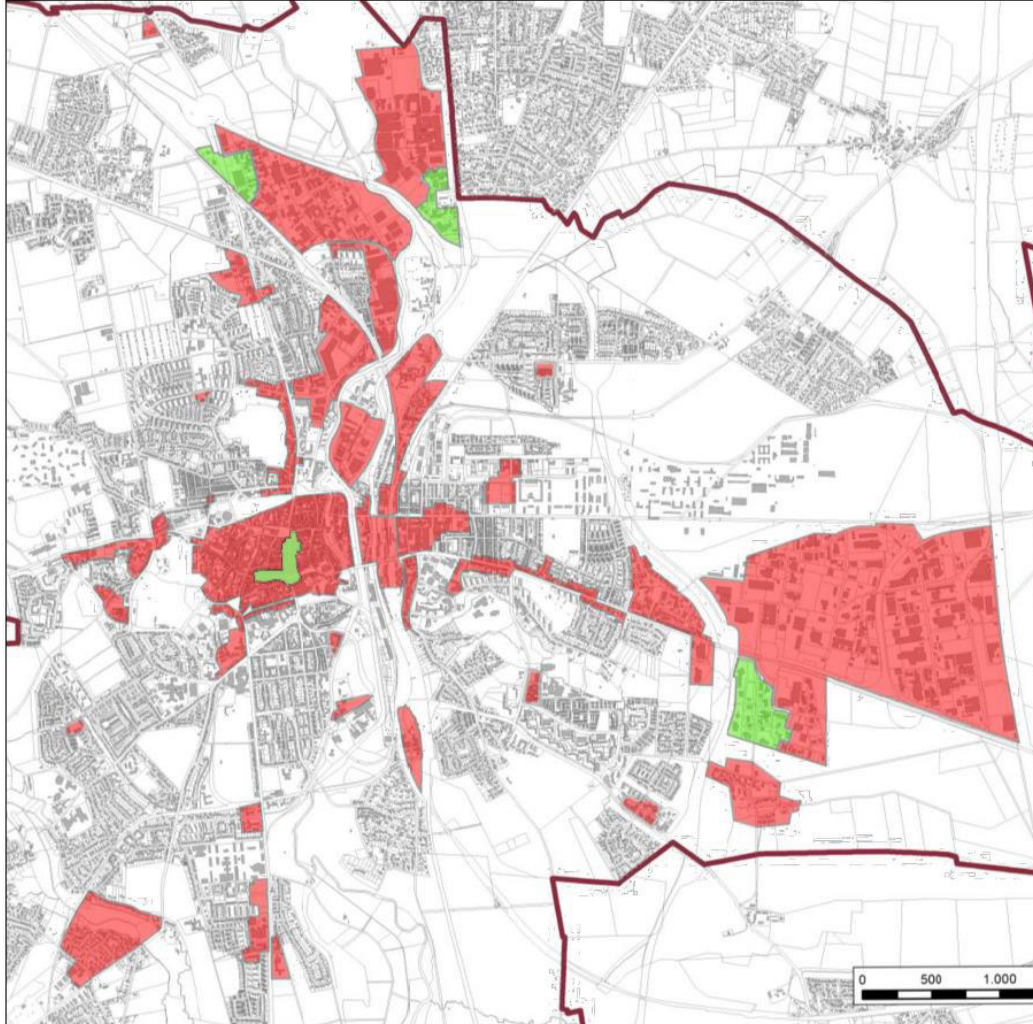


LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 190
„Spielhallen und Wettbüros“

Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

10.11.2025

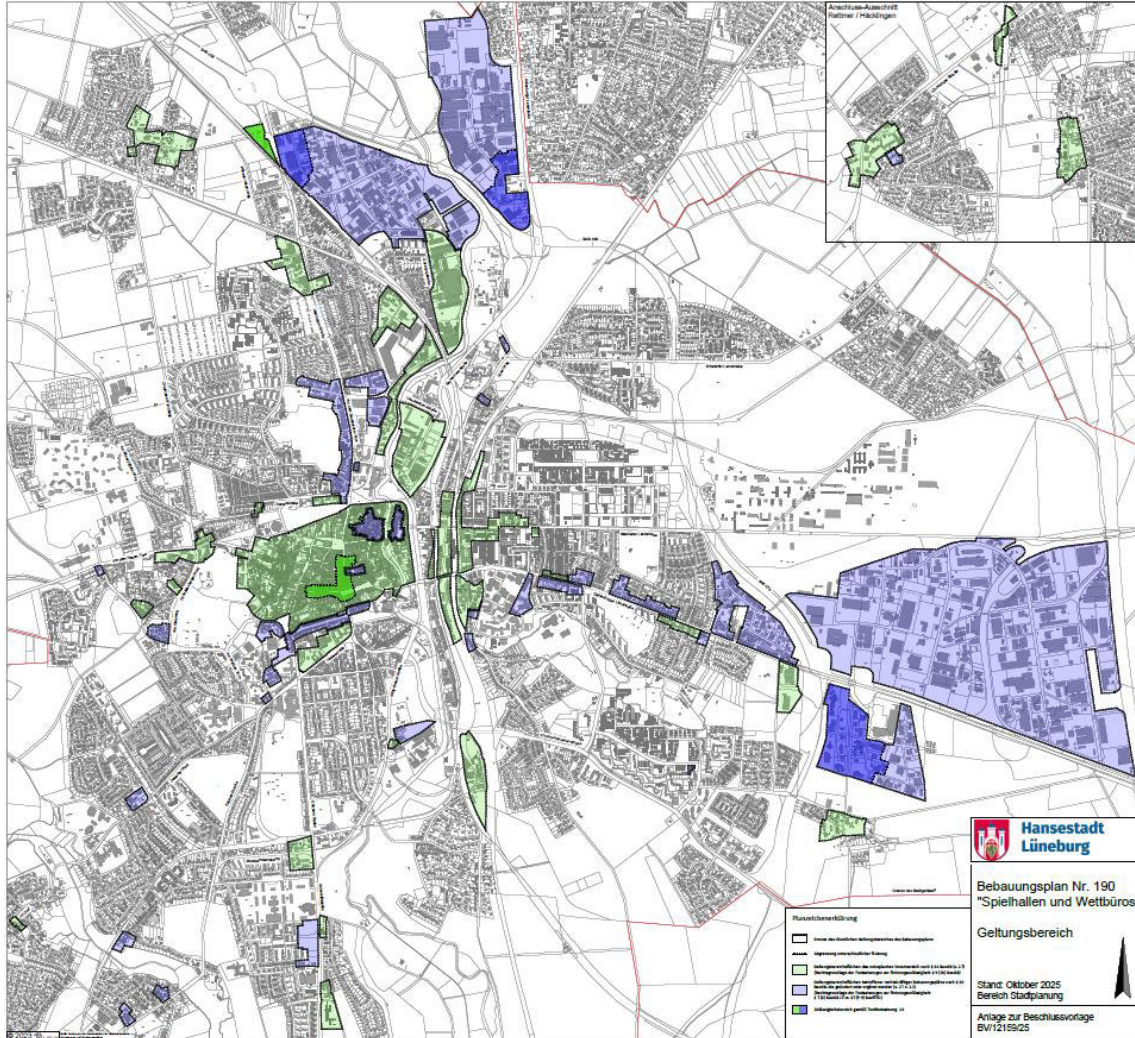


Gemäß § 1 (6) 11 BauGB
für rechtsverbindliche Regelungen
des B-Plan Nr. 190 zu berücksichtigen:

Spielhallen- und Wettbüro-Konzept der Hansestadt Lüneburg (Ratsbeschluss: Juni 2022)

- mit Analyse und Darstellung
der Bereiche mit Regelungsbedarf,
um:
 - Störungen von Wohnnutzungen,
 - schutzbedürftigen Einrichtungen
wie Kitas, Schulen, Kirchen,
Jugendarbeit zu verhindern,
 - Trading-down-Effekte in
gewerbliche geprägten
Bereichen zu vermeiden.

Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“

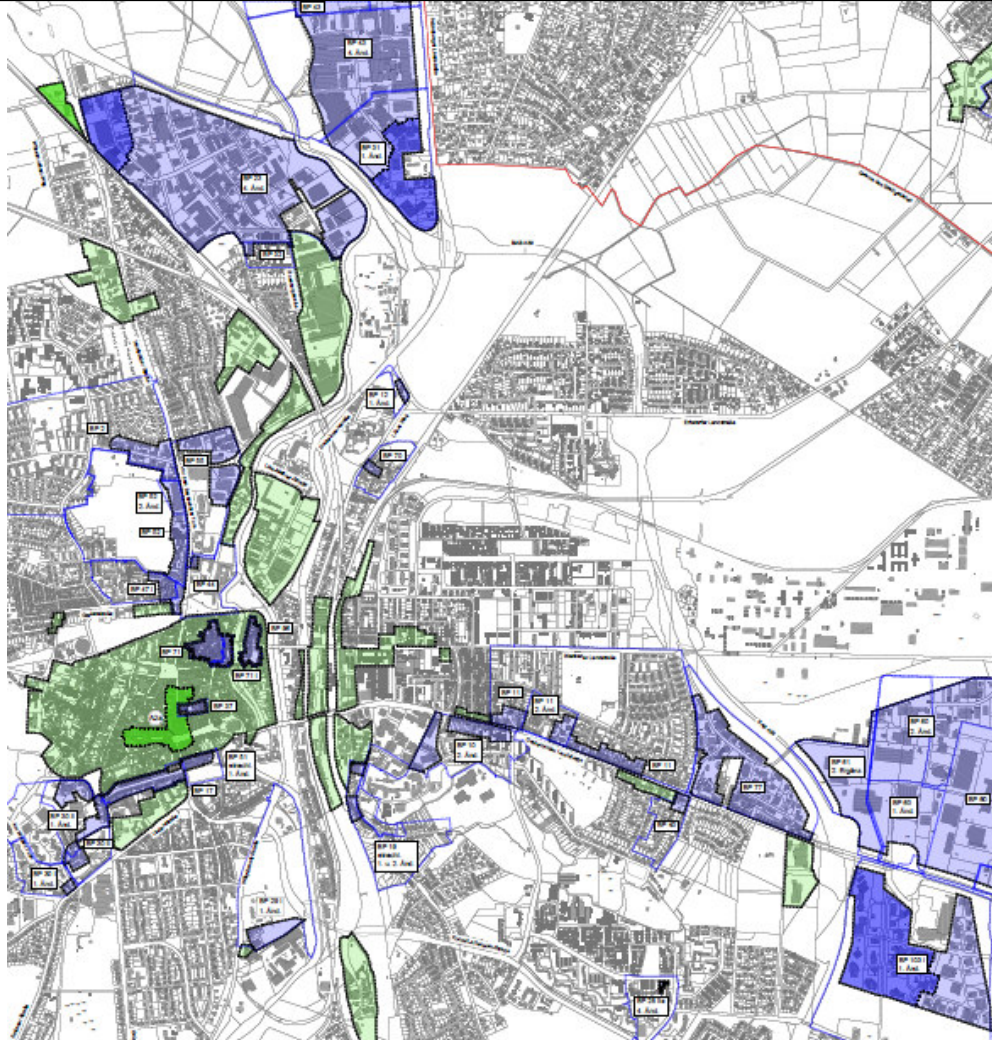


Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“:

- umfasst alle Bereiche des Stadtgebietes, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind:
 - gemischt genutzte Bauflächen, wie: Misch-, Dorf- und Kerngebiete
 - gewerbliche Bauflächen, wie: Gewerbe- u. Industriegebiete, relevante Sondergebiete.

Die farbige Darstellung unterscheidet folgende zu regelnde Bereiche:

- „blau“: einzelne festgesetzte Baugebietsflächen in geltenden Bebauungsplänen nach § 30 BauGB,
- „grün“: Flächen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB; Festsetzungen erfolgen dort auf Rechtsgrundlage § 9 (2b) BauGB.

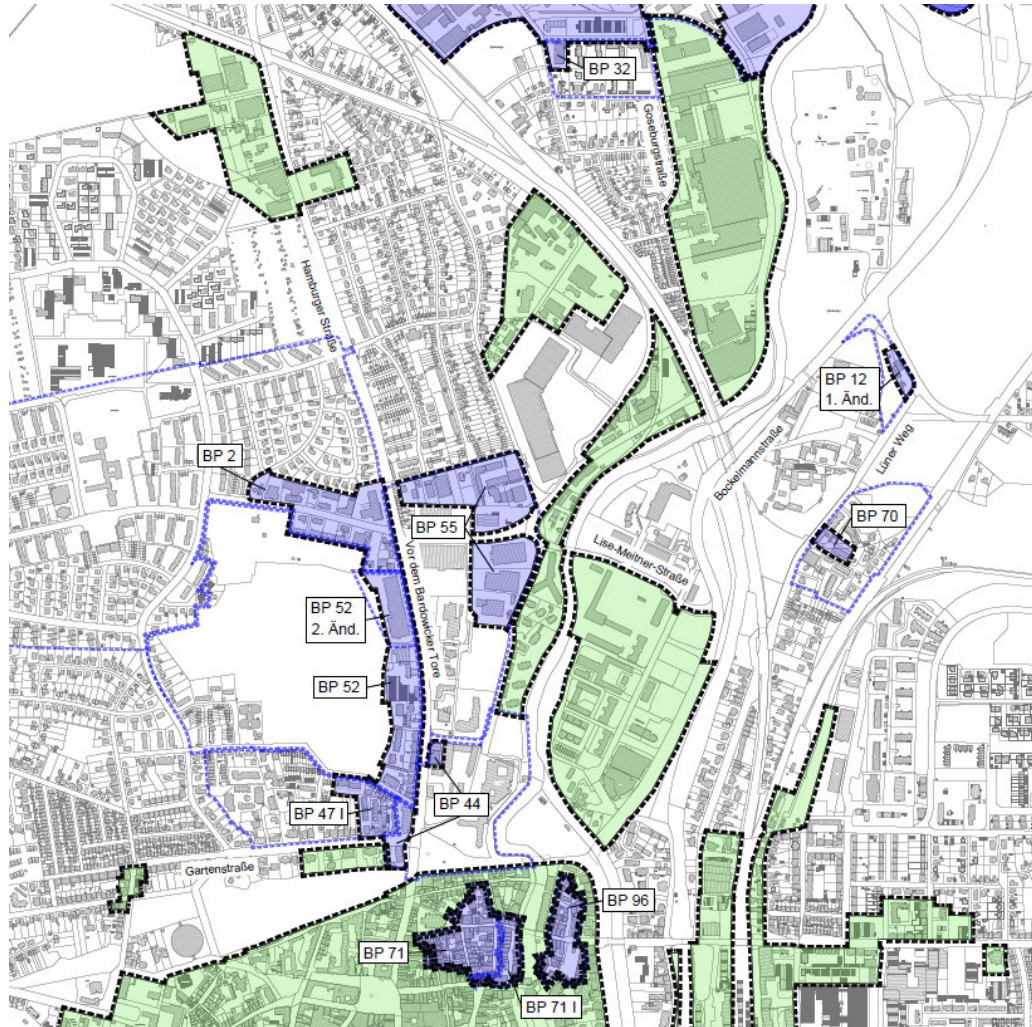


Einzelne Eignungsgebiete:

rechtlich erforderlich, um keine reine Verhinderungsplanung vorzunehmen.

Spielhallenkonzept empfiehlt:

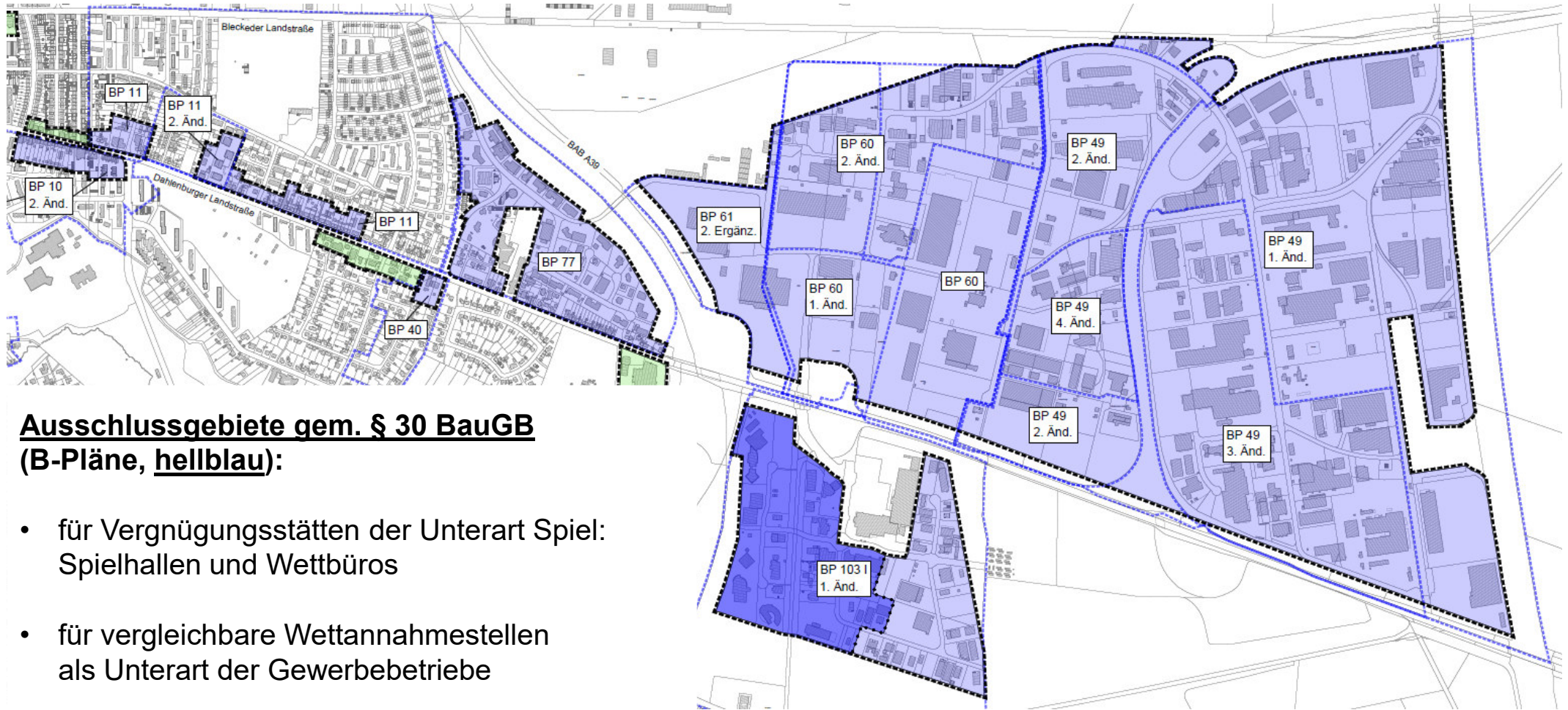
- Eingeschränkte Zulässigkeit: nur Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in **Innenstadt-Hauptlage** (**dunkelgrün**) nur außerhalb EG's und bei Zulässigkeit nach § 34 BauGB
- Allgemeine Zulässigkeit: Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in **3 unempfindlichen Gewerbegebiets-Lagen** (**dunkelblau, dunkelgrün**): Goseburg, Lüner Heide, Bilmer Berg), ausnahmsweise: kerngebietstypische jeweils 1 Spielhalle vorhanden.



Ausschlussgebiete gem. § 34 BauGB **(unbeplanter Innenbereich, hellgrün):**

Ausschluss nach § 9 (2b) BauGB
für Vergnügungsstätten, Unterart „Spiel“:
Spielhallen und Wettbüros

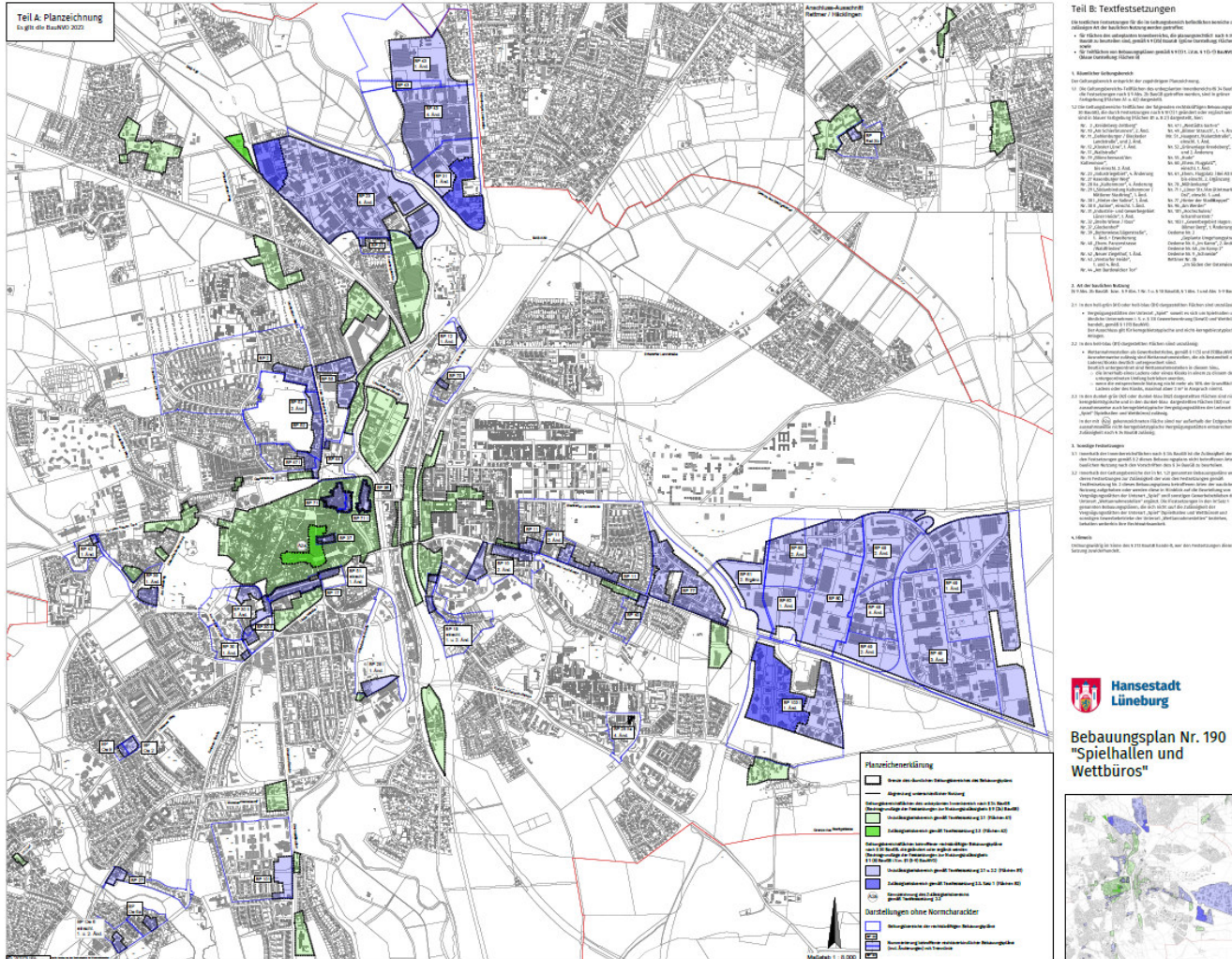
für gemischte und gewerbliche Bauflächen



Ausschlussgebiete gem. § 30 BauGB **(B-Pläne, hellblau):**

- für Vergnügungsstätten der Unterart Spiel:
Spielhallen und Wettbüros
- für vergleichbare Wettannahmestellen
als Unterart der Gewerbebetriebe

Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“

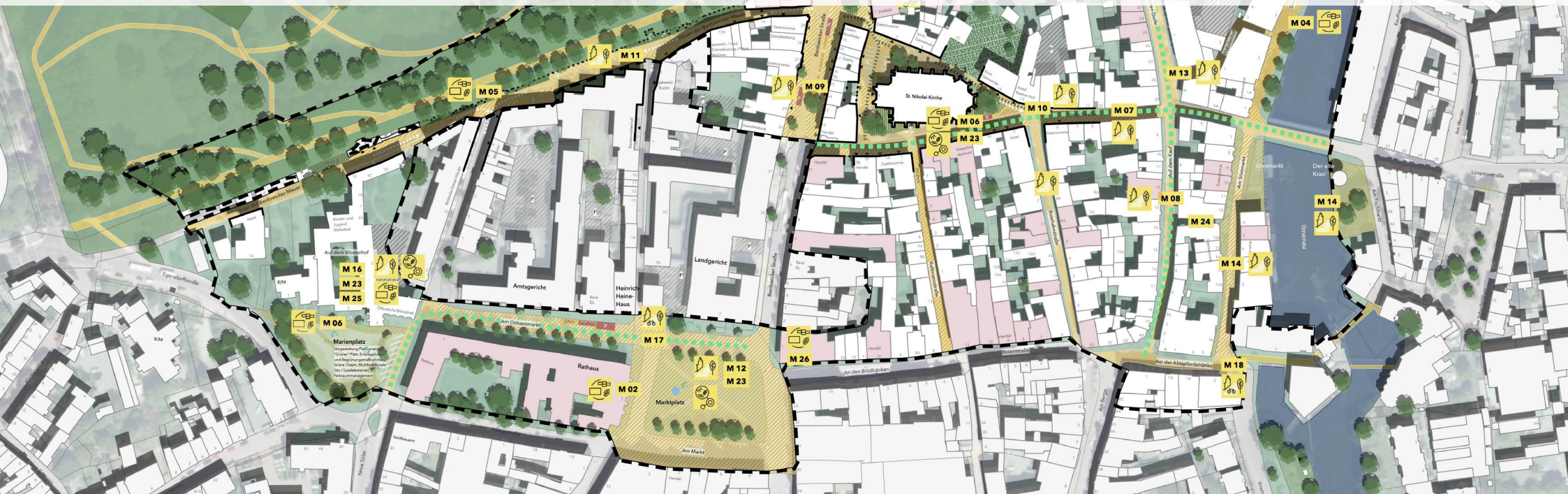


- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 wird zeichnerisch und durch textliche Festlegung definiert.
- Als einfacher Bebauungsplan – trifft der B-Plan Nr. 190 lediglich Textfestsetzungen zur Steuerung von Spielhallen, Wettbüros und relevanten Wettannahmestellen.
- Alle übrigen Regelungen der geltenden Bebauungspläne (blau) und im unbeplanten Innenbereich (grün, zum Einfügen in die nähere Umgebung) gelten weiterhin.



Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichen Auslegung und Behörden- u. Trägerbeteiligung zum **Bebauungsplan Nr. 190 „Spielhallen und Wettbüros“**

Fortschreibung Rahmenplan „Westliches Wasserviertel“



Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung - Hansestadt Lüneburg

10.11.2025

1. Bisheriges Sanierungsverfahren

Geschichte

Evaluierung

2. Situationsanalyse

Auszug: Frei- und Grünflächen, öffentlicher Raum

Verkehr und Mobilität

3. Integriertes Handlungskonzept

Maßnahmenübersicht

4. Vertiefungsbereiche

Bei der St. Nikolai-Kirche

Hinter der Bardowicker Mauer

5. Anpassung Sanierungsgebiet

Empfehlung Gebietserweiterung

Bisheriges Sanierungsverfahren

Geschichte
Evaluierung

Fördergeschichte des Sanierungsgebiets



2001	Bundeswettbewerb
2007	Aufnahme in die Städtebauförderung
2008	Rahmenplanung Wasserviertel und 1. Erweiterung des Sanierungsgebiets
2009	Gebietsteilung in zwei Förderkulissen
2010	1. Fortschreibung Rahmenplan
2014	2. Erweiterung des Sanierungsgebiets
2020	Rahmenplan „Grünband Innenstadt“
2024	2. Fortschreibung Rahmenplan

Erreichen der Sanierungsziele aus 2010

Sanierungsziele 2010

Sanierungsziel erreicht?

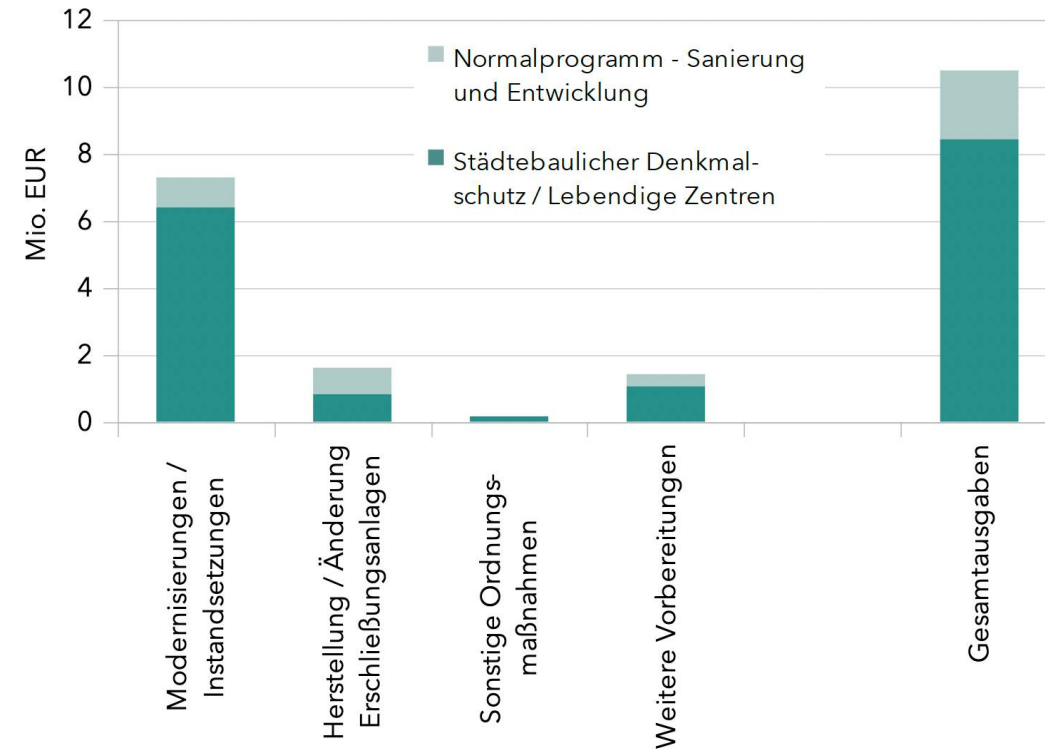
ja tlw. nein

• Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. Historischen) Gebäuden, Denkmalpflege			
• Aufwertung/ Sanierung Bardowicker Mauer und Stadtwall			
• Beibehaltung der gebietstypischen Nutzungsstruktur (Wohnen, Kleingewerbe)			
• Aufwertung Hafenbereich: Öffentlich zugängliche Nutzung + Sanierung der Kaianlagen			
• Erhalt/ Verbesserung Stadtbild durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip, Erneuerung technische Infrastruktur			
• Aufwertung/ Neugestaltung Basteihalbinsel			
• Verbesserung Fußwegbeziehungen			
• Verbesserung nächtliches Stadtbild durch Lichtkonzept			

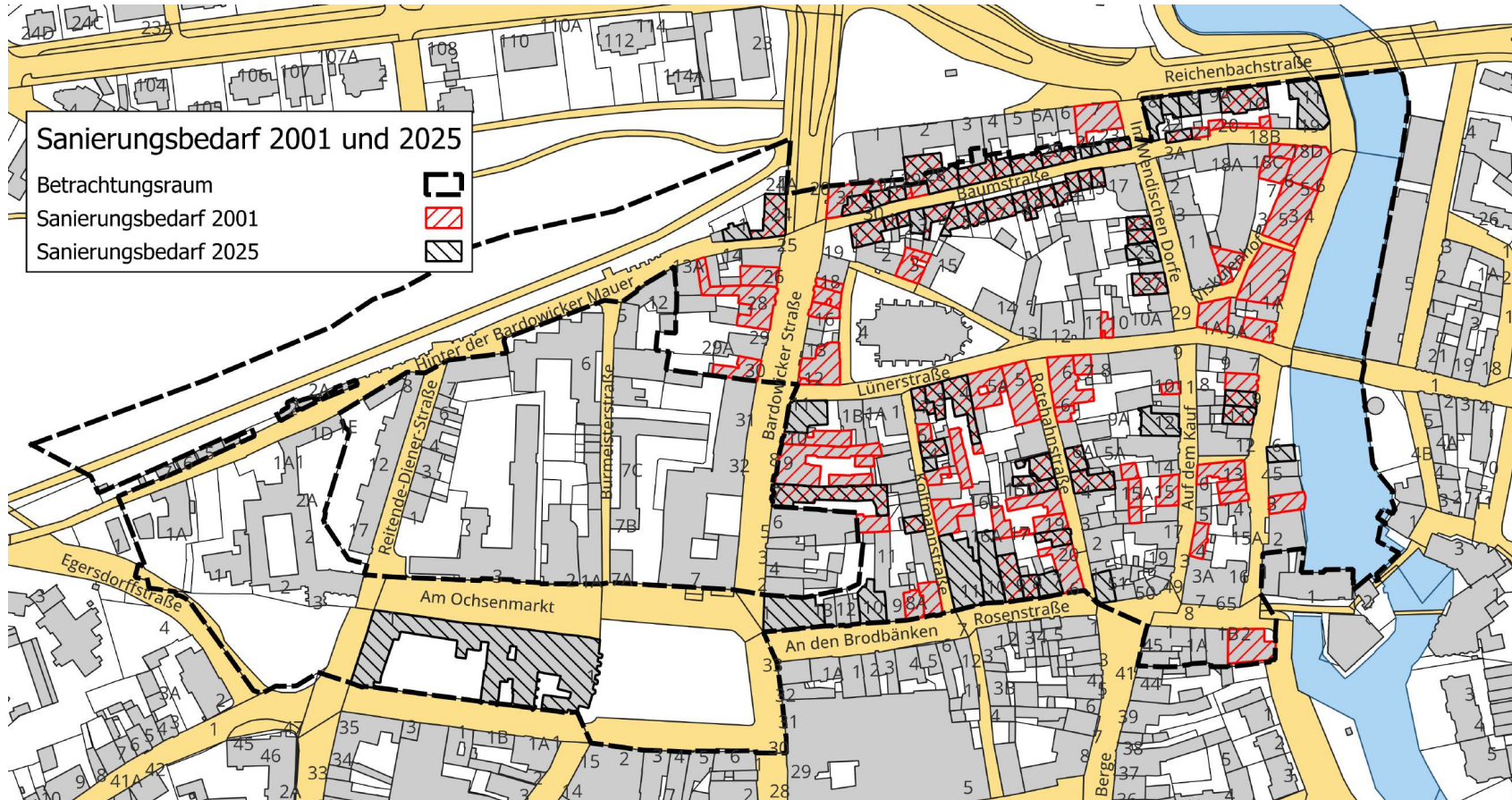
Bisher verausgabte Mittel

Kostenart	Betrag in Mio.€
Modernisierungen / Instandsetzungen (privater Gebäude)	7,28
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1,61
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0,16
Sonstiges (Vorbereitung, Vergütung Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten)	1,42
Gesamtausgaben	10,47

Kostenverteilung nach Programmart und Kostengruppe



Verbleibende mögliche Gebäudesanierungen



Situationsanalyse

*Auszug: Frei- und Grünflächen,
öffentlicher Raum
Verkehr und Mobilität*

Situationsanalyse: Frei- und Grünflächen, öffentlicher Raum



- Grün- und Freiflächen sind kaum vorhanden.
- Der Versiegelungsgrad der Altstadt ist extrem hoch.
- Das Westliche Wasserviertel profitiert von seiner innerstädtischen Randlage (Liebesgrund, Ilmenau).
- Die Altstadt (und damit auch das Westliche Wasserviertel) weist eine sehr hohe Hitzebelastung auf.



Entwicklungsstrategie:

- ▶ Entsiegelung und Regenwasserrückhaltung
- ▶ Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen
- ▶ ...dafür werden Flächen benötigt (Nutzungskonflikte)

Situationsanalyse: Verkehr und Mobilität



Bewohnerparkzonen



Marienplatz



Rotehahnstr



Entsiegelte Fläche
Bardowicker Straße



Reitende-Diener-Str

MIV

- Kfz-Erreichbarkeit der Innenstadt soll weiter gewährleistet bleiben
- Nur Egersdorff- und tlw. Bardowicker Str. im „Zielnetz Kfz-Verkehr“
- Ziel der Hansestadt: Ausbau des Umweltverbunds
- Kaum Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, zukünftig Anwohnerparken
- Großes Parkplatzangebot im Umfeld (gegen Gebühr)
- Viele private Parkplätze in Innenhöfen

Entwicklungsstrategie:

MIV-Flächen vorrangig für Anwohner

Situationsanalyse: Verkehr und Mobilität



ÖPNV

- drei Bushaltestellen

Fußverkehr

- tlw. keine Fußwege vorhanden
- dennoch hoher Fußgängeranteil, wichtige Fußwegverbindungen
- ungenügende Barrierefreiheit!

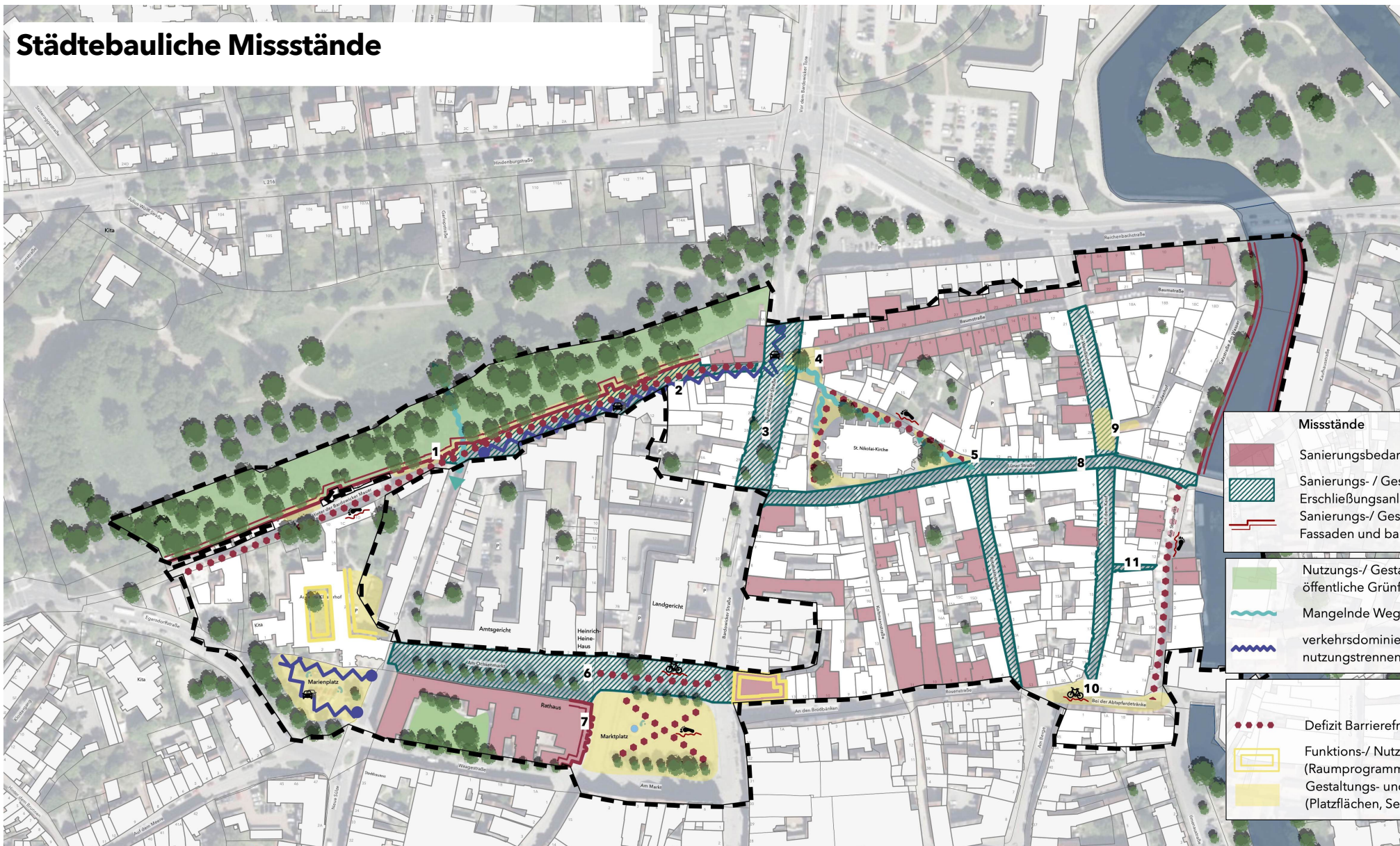
Radverkehr

- Fahrrading um die Altstadt
- Fahrradabstellanlagen
- ungenügende Barrierefreiheit!

Entwicklungsstrategie:

Förderung des Umweltverbunds

Städtebauliche Misstände



Integriertes Handlungskonzept

Übersicht der möglichen Maßnahmen



Lfd. Nr.	Kategorie	Titel der Maßnahme
M 1	übergeordnete Maßnahme	Gestaltungsempfehlungen bei Straßen und Plätzen
M 2	Bauliche Maßnahme	Sanierung des Rathauses
M 3	Bauliche Maßnahme	Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden, Denkmalpflege
M 4	Bauliche Maßnahme	Aufwertung des Hafenbereichs
M 5	Bauliche Maßnahme	Sanierung der Bardowicker Mauer
M 6	Bauliche Maßnahme	Spielgelegenheiten für Kinder
M 7	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Lüner Str.
M 8	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Auf dem Kauf (2. BA)
M 9	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Bardowicker Str. (2. BA)
M 10	Straßenraumgestaltung	Platzgestaltung Löwen-Apotheke/Nikolaikirche
M 11	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Hinter der Bardowicker Mauer
M 12	Straßenraumgestaltung	Platzgestaltung und Oberflächensanierung auf dem Marktplatz
M 13	Straßenraumgestaltung	Platzgestaltung und Oberflächensanierung Im Wendischen Dorfe
M 14	Straßenraumgestaltung	Herstellung von Barrierearmut Am Stintmarkt
M 15	Straßenraumgestaltung	Oberflächenentwässerung über offene Rinnenführung

M 16	Straßenraumgestaltung	Schaffung von Sitzmöglichkeiten, innerstädtischem Grün und konsumfreien Verweilmöglichkeiten
M 17	Straßenraumgestaltung mit Radverkehr	Gestaltung des Straßenzuges Markt / Am Ochsenmarkt / Am Marienplatz
M 18	Straßenraumgestaltung mit Radverkehr	Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung Bei der Abtspferdetränke
M 19	übergeordnete Maßnahme	Bedarfsprüfung Öffentliche Toiletten
M 20	übergeordnete Maßnahme	Umsetzung eines Lichtkonzepts
M 21	übergeordnete Maßnahme	Fassadenbegrünung
M 22	übergeordnete Maßnahme	Potenzialflächen für Baumpflanzungen
M 23	übergeordnete Maßnahme	Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen
M 24	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Stichstraße Auf dem Kauf und Am Stintmarkt
M 25	Bauliche Maßnahme / Straßenraumgestaltung	Umgestaltung des Klosterinnenhofs
M 26	Bauliche Maßnahme	Modernisierung „Lünebuch“
M 27	Bauliche Maßnahme	Umgestaltung des Marienplatzes

Maßnahmensteckbriefe (exemplarisch)

Maßnahme →	Maßnahme	6 Spielgelegenheiten für Kinder																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Lage	Gesamtes Wasserviertel																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 4.6 Erschließung 4.8 Freiflächen und Grünanlagen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahme Nr. 12 <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Bestand	Bisher gibt es für kleinere Kinder so gut wie keine Spielmöglichkeiten im Wasserviertel.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Hintergrund für die Maßnahme	Für kleinere Kinder geeignete Spielmöglichkeiten stellen Pull-Faktoren dar, um auch junge Familien mit kleinen Kindern als Bewohner oder – mehr noch – als Kunden in die Altstadt zu holen. Bei von kleineren Kindern als langweilig wahrgenommen Einkaufsvorgängen in der Innenstadt können Spielmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum als Ausgleich dienen und damit den Elternstress reduzieren. Viele Kommunen setzen attraktive innerstädtische Spielmöglichkeiten zu diesem Zweck ein.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Zielbild und Konzept	Angesichts des geringen zur Verfügung stehenden Platzes könnten mehrere kleinteilige Spieloptionen verteilt im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Ein weiterer potenzieller Standorte ist z.B. der Ochsenmarkt.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Projektverantwortung	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Nächste Arbeitsschritte	Auswahl geeigneter Spielgeräte/-optionen und Standorte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Zeithorizont →	Zeithorizont	Kurzfristig																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	Kostenschätzung	50.000 €																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Kostenschätzung →	Priorisierung	Hoch																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

- Nummer und Titel der Maßnahme
- Verortung der Maßnahme in einem Lageplan
- (hier beispielhaft für gesamträumliche Maßnahme im Westlichen Wasserviertel)
- Zuordnung der Maßnahme:
 - zum jeweiligen Sanierungsziel
 - zur Kategorie der Kostenfinanzierung
 - zur jeweiligen Maßnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts
 - zur jeweiligen Kategorie der Richtlinie der Städtebauförderung
- Beschreibung der bestehenden Situation
- Erläuterung, weshalb Handlungsbedarf besteht
- Beschreibung des Zielbilds des (städtebaulichen) Zustands der angestrebt wird bzw. des Konzepts das umgesetzt werden sollte
- Nennung der verantwortlichen Fachbereiche / Akteure in deren Abstimmungs-/ Aufgabenbereich die Umsetzung der Maßnahme fällt
- Benennung der nächsten Arbeitsschritte, des Zeithorizonts bzw. der Terminierung
- Angabe eines ungefähren Kostenrahmens
- Einschätzung zur Priorität der Umsetzung der Maßnahme

Der Maßnahmen- und Gestaltungsplan zeigt neben der Verortung der Maßnahmen für Teilbereiche im Rahmenplangebiet Entwurfsprinzipien und Schemabetrachtungen.

Die Maßnahmen werden 4 Handlungsbereichen zugeordnet.



Straßenraumgestaltung

- In diesem Handlungsfeld anteilig die meisten Maßnahmen des Rahmenplans untergebracht
- Straßenraumsanierung ganzheitlich angehen
- Straßenraumsanierung bezüglich
 - Beseitigung von Oberflächenschäden, um verkehrliche Sicherheit und Funktion zu gewährleisten
 - Berücksichtigung von Vorkehrungen für den Fahrradverkehr,
 - Gestalterische Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
 - Umgestaltung durch Einbeziehen von Flächenverteilung nach historischem Vorbild



Straßenraumgestaltung mit Fokus Radverkehr

- In einzelnen Straßenzügen ist der Missstand derzeit explizit für Fahrradfahrende erkennbar
- Dort soll Straßenraumgestaltung wie oben aufgeführt erfolgen, jedoch die Umgestaltungen unter besonderer Berücksichtigung der Nutzer:innengruppe der Fahrradfahrenden
- Speziell Maßnahme M 17 Gestaltung des Straßenzuges Marktplatz/ Am Ochsenmarkt/ Am Marienplatz und M 18 Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung Bei der Abtspferdetränke



Bauliche Maßnahme

- Schwerpunktthema im Rahmenplan
- Umfasst verschiedenste bauliche Sanierungen wie Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Ergänzung von Objekten
 - Sanierung bemerkenswerter Gebäude wie dem Lüneburger Rathaus oder dem Gebäude Bardowicker Straße 1, ehemals Lünebuch.
 - Instandsetzung und Aufwertung des Hafenbereichs (M 4) und der Bardowicker Mauer (M 5)
 - Ergänzung von Objekten wie M 6 „Spielgelegenheiten für Kinder“ mit derzeit beispielhafter Verortung im Rahmenplan. Flächenüberprüfung erforderlich.



Übergeordnete Maßnahme

- Maßnahmen sollen bei jeglichen baulichen Maßnahmen und Straßenumgestaltungen mitgedacht werden, lassen sich jedoch auf Ebene des Rahmenplans bisher wenig konkret verorten, da es aufgrund der hohen denkmalschutzrechtlichen Belange im Westlichen Wasserviertel jeweils einer Einzelfallbetrachtung bedarf.
- Umfasst insbesondere die Maßnahmen, die sich inhaltlich mit dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung auseinandersetzen
- Einzelmaßnahmen, die hohes Potenzial für einen Beitrag zum Klimaschutz und einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität aufweisen; z.B.
 - Potenzialflächen für Baumpflanzungen,
 - Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen
 - Fassadenbegrünungen

Gestaltungsplan zum Rahmenplan

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER
GRUPPE

Planzeichnerklärung

- Plangeltungsbereich Rahmenplan "Westliches Wasserviertel"
- Siedlungsflächen und Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Sanierungsbedürftige Gebäude (Einstufung 2025)
- Gewässer
- Grünflächen mit Gehölz
- Straßenraum
- Platzbereich / Gehweg Gestaltungsmotiv roter Faden "Barrierearmut"
- Versiegelte Stellplatzfläche (Bestand)
- Parken (P), Lieferung (L), Barrierefreie Parken (B) im Straßenraum
- Fahrradparken (F)
- Fahrradstraße

Maßnahmen

- Maßnahmennummerierung (verortbar / nicht verortbar)
- Straßenraumgestaltung
- Straßenraumgestaltung mit Fokus Radverkehr
- Bauliche Maßnahme
- Übergeordnete Maßnahme

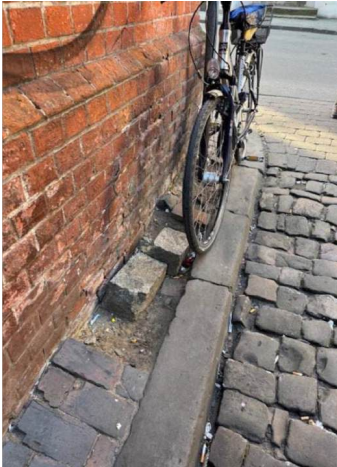


- M 01 Gestaltungsempfehlungen bei Straßen und Plätzen
- M 03 Erhaltung / Instandsetzung Gebäude, Denkmalpflege
- M 19 Bedarfsprüfung Öffentliche Toiletten
- M 20 Umsetzung eines Lichtkonzepts
- M 21 Fassadenbegrünung
- M 22 Potenzialflächen für Baumpflanzungen
- M 23 Entsiegelungsmaßnahmen
- M 06 Spielgelegenheiten für Kinder
- M 15 Oberflächenentwässerung über offene Rinnenführung
- M 16 Schaffung von Sitzmöglichkeiten

Integriertes Handlungskonzept: Sanierung von Straßenräumen



Bei der Abtspferdetränke
Auf dem Kauf



Stichstraße
Stichstraße



Im Wendischen Dorfe
Am Ochsenmarkt



Sanierungsbedarf:

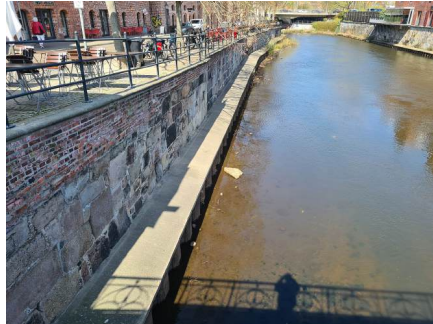
- Lüner Str.
- Auf dem Kauf, 2. BA
- Bardowicker Str., 2. BA
- Hinter der Bardowicker Mauer
- Marktplatz
- Im Wendischen Dorfe
- Am Stintmarkt
- Am Markt/Am Ochsenmarkt
- Bei der Abtspferdetränke
- namenlose Stichstraße zw.
Auf dem Kauf und Am Stintmarkt

**Generell: Barrierefreiheit und
Klimaanpassung beachten!**

Integriertes Handlungskonzept: Sanierung von Bauwerken



Rathausfassade



Kaimauer



Hinter der Bardowicker Mauer

Sanierungsbedarf:

- Historisches Rathaus
- Kaimauern mit Ilmenauufer
- Bardowicker Mauer (mit Gralwall)
- Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden, Denkmalpflege
- Modernisierung Lüne-Buch

Integriertes Handlungskonzept: Maßnahmen zur Klimaanpassung



Offene Führung Oberflächenwasser



Skizze Lünebuch mit Fassadenbegrünung



Klimaanpassung:

- Oberflächenentwässerung über offene Rinnenführung
- Schaffung von Sitzmöglichkeiten, innerstädtischem Grün und konsumfreien Verweilmöglichkeiten
- Fassadenbegrünung
- Potenzialflächen für Baumpflanzungen
- Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen

Integriertes Handlungskonzept: Maßnahmen für mehr Aufenthaltsqualität



Materialvielfalt Am Markt / Bardowicker Straße



Platz an der Löwenapotheke



Kaianlagen in Nähe der Salzstraße am Wasser

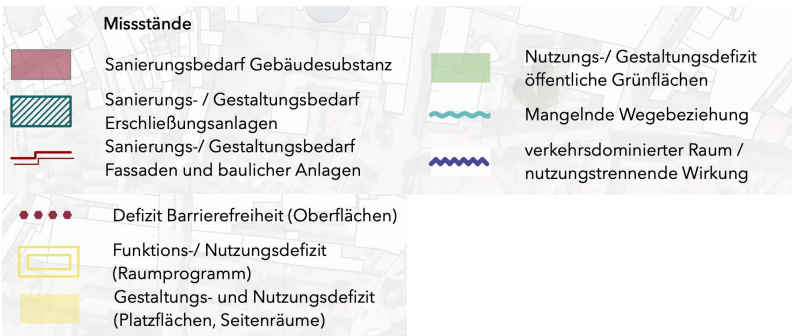
Verbesserung der Aufenthaltsqualität:

- Gestaltungsempfehlungen bei Straßen und Plätzen
- Spielgelegenheiten für Kinder
- Platzgestaltung Löwenapotheke/ Nikolaikirche
- Herstellung von Barrierearmut Am Stintmarkt
- Schaffung von Sitzmöglichkeiten, innerstädtischem Grün und konsumfreien Verweilmöglichkeiten
- Bedarfsprüfung Öffentliche Toiletten
- Umsetzung eines Lichtkonzepts
- Umgestaltung des Klosterinnenhofs

Vertiefungsbereiche

*Bei der St. Nikolai-Kirche
Hinter der Bardowicker Mauer*

Bei der St. Nikolaikirche / Platz an der Löwenapotheke



- Mangelnde Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit durch schwache Platzwahrnehmung und ungleiche Materialität
- Fehlende stadträumliche Verbindung von Kirche, Altstadt und Platzräumen durch trennende Platzgestaltung und eingeschränkte Verbindungsqualität
- Unzeitgemäße Flächenaufteilung (Möblierung, Gastronomie u.w., Kfz, Fahrräder, Fußgänger) insb. am Pastor-Harry-Kügler-Platz
- Untergenutzter öffentlicher Raum trotz zentraler Lage
- Unausgeschöpftes Potenzial für Entsiegelung und Begrünung

Bei der St. Nikolai-Kirche



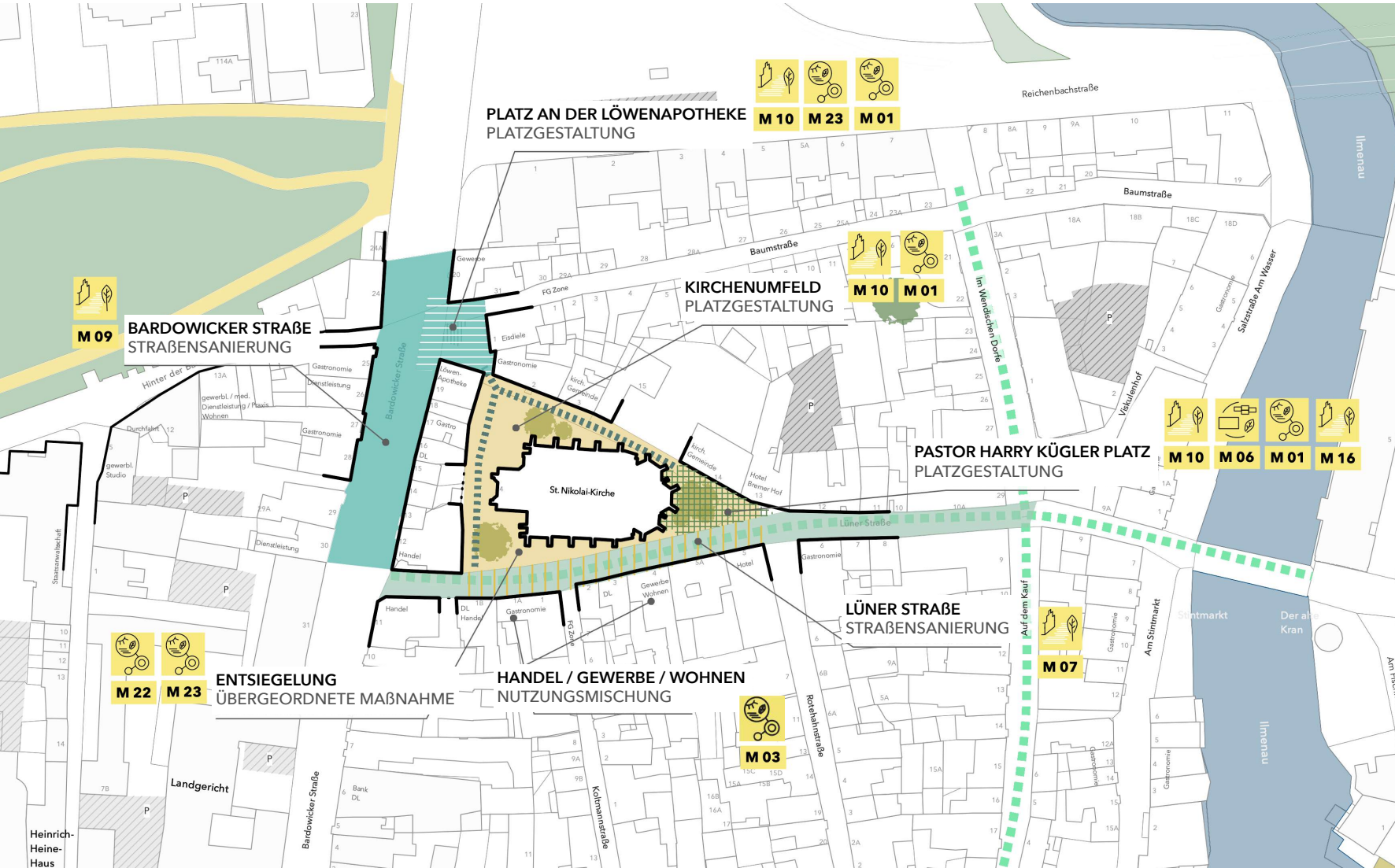
Bei der St. Nikolai-Kirche - Zielkonzept -

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER
GRUPPE

-  Übergeordnete Maßnahme
-  Bauliche Maßnahme
-  Straßenraumgestaltung
-  Straßenraumgestaltung mit Radverkehr



-  Wegebeziehung (barrierearm)
-  Fahrradstraße

Bei der St. Nikolai-Kirche - Detailplan -

FORUM.
Stadt und Region

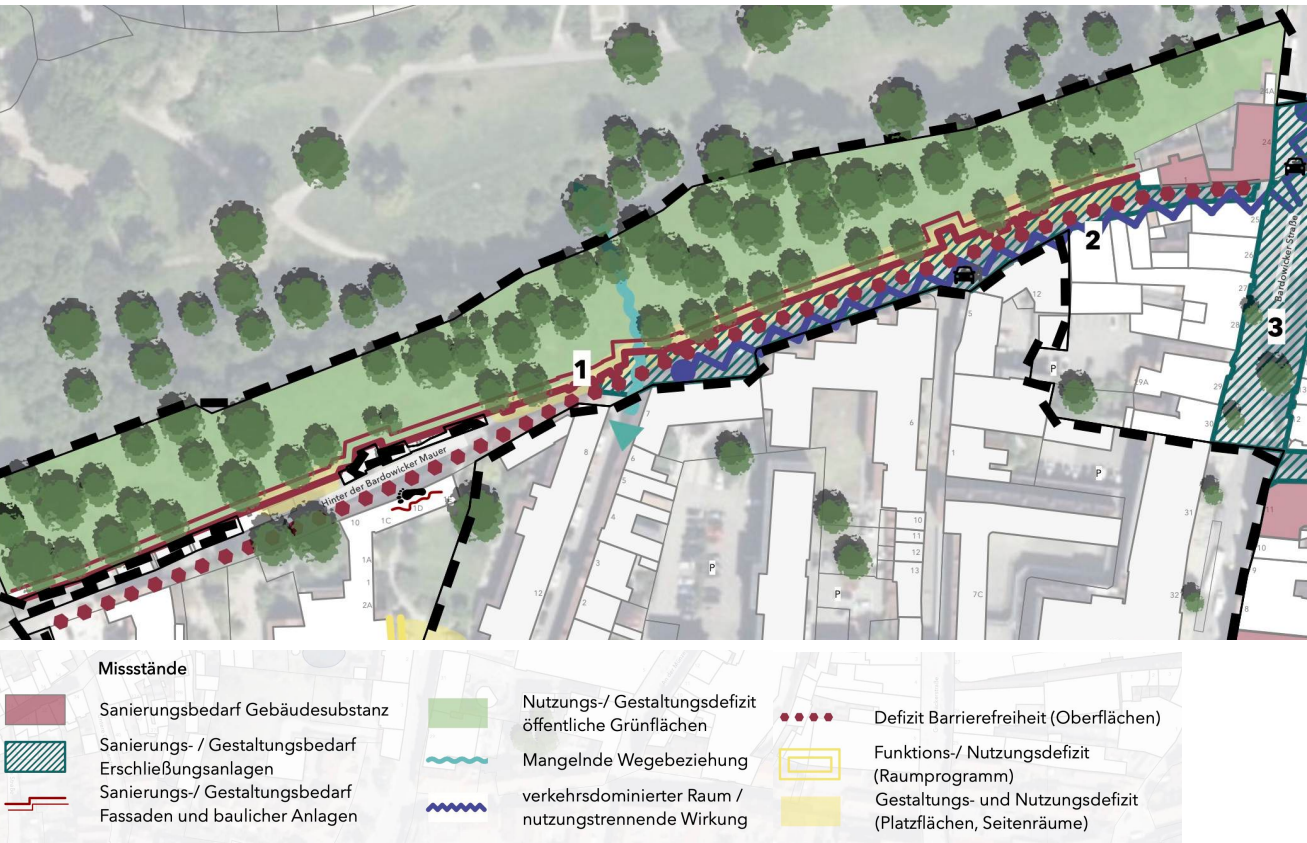
plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER
GRUPPE



Wegebeziehung
(barrierearm)
Fahrradstraße

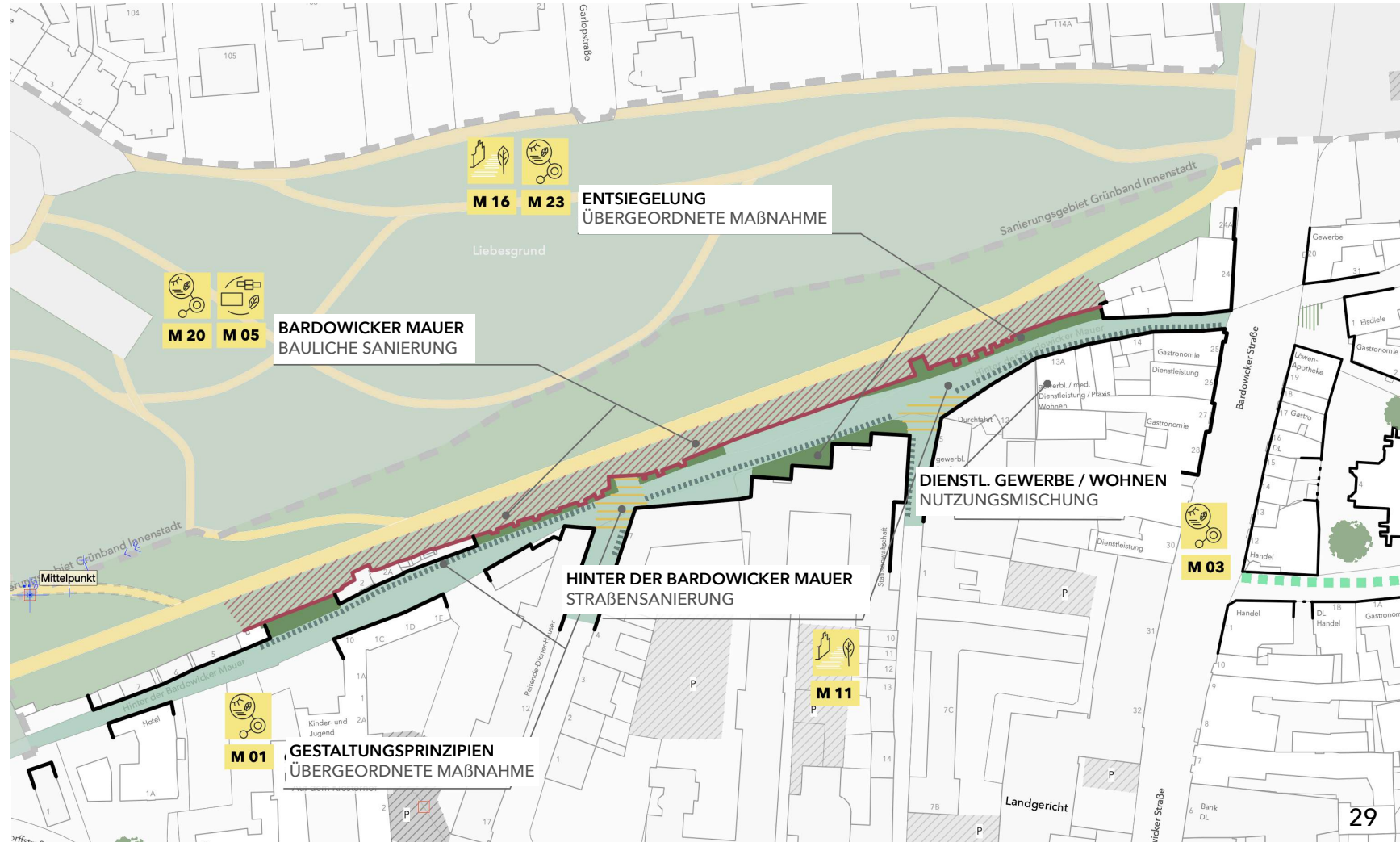
Hinter der Bardowicker Mauer



- Baulicher und funktional-gestalterischer Sanierungsbedarf an der Bardowicker Mauer und im Straßenraum
- Starke Verkehrsbelastung durch Kfz (fahrend und ruhend) zulasten anderer Verkehrsarten und damit verbundener Einschränkung der Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Bardowicker Mauer
- Fehlende Wegeverbindung zum Liebesgrund durch Mauer als Barriere, geringe Aufenthaltsqualität im Mauerbereich
- Unausgeschöpftes Potenzial für Entsiegelung und Begrünung

AC
PLANER
GRUPPE

Straßenraumgestaltung mit Radverkehr



Hinter der Bardowicker Mauer - Detailplan -



Empfehlung zur Anpassung Sanierungsgebiet

Empfehlung Gebietserweiterung

Empfehlung zur Anpassung des Sanierungsgebiets

Bei der Betrachtung des Sanierungsgebiets und angrenzender Bereiche sind städtebauliche Misstände vorzufinden:

Rathaus

- Identifikationsort der Bürgerschaft mit Prachtfassade zum Marktplatz mit Lüneburger Wochenmarkt und weiteren Veranstaltungen, Besucher:innenmagnet
- Das Rathaus weist bauliche Mängel und Schäden auf, die dringend behoben werden müssen, da für den Marktflügel des Rathauses akute Einsturzgefahr besteht
- Ziel der baulichen Sanierungsmaßnahme ist der vollständige Erhalt des historisch bedeutsamen Lüneburger Rathauses: Erhalt des Rathauses samt Marktplatz als Identifikationsort der Lüneburger und touristisches Ziel; Berücksichtigung des Themas Barrierefreiheit bei Sanierung



Empfehlung zur Anpassung des Sanierungsgebiets

Gebäude Bardowicker Straße 1 (ehemals Lünebuch)

- Prägende Eckbebauung am Marktplatz vis-à-vis zum Rathaus; wurde nach 2-jährigem Leerstand durch die Hansestadt Lüneburg erworben
- Ziel ist die Beseitigung des Leerstands durch Reaktivierung des Standortes bei Gebäudeerhalt, durch bedarfsgerechte Sanierung für eine Nutzung mit geringen Umbaubedarf
- Konzeptionelle Idee zur Reaktivierung: Erdgeschoss mit niedrigschwelligem Angebot für Bürger:innen und Besucher:innen als Mischung aus kommerziellen und nicht-kommerziellen Angeboten und Mehrwert für die Stadtgesellschaft; Obergeschosse für Arbeitsflächen mit modernen Bürokonzepten für Verwaltung; Fassadensanierung mit energetischer Sanierung der Gebäudeaußenhülle



Empfehlung zur förmlichen Erweiterung des Sanierungsgebiets, um diese städtebaulichen Missstände über das Sanierungsverfahren beheben zu können.

Das Sanierungsgebiet umfasst dann eine Gesamtfläche von 10,9 ha.

Empfehlung zur Anpassung des Sanierungsgebiets

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER
GRUPPE



 Kennzeichnung Objekte
Rathaus und ehem. Lünebuch



Rathaus



Bardowicker
Straße 1



TOP 7: Bau-Turbo

Vortrag Herr Lied





Bau-Turbo

- **Sonderregelung für den Wohnungsbau, vgl. BauGB § 246 e**
- **am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten und bis zum 31.12.2030 befristet.**
- **Ziel: Neuerrichtung und beschleunigter Bau von Wohnungen**



Quelle: [BMWSB Bau-Turbo - Umsetzer - BMWSB \(bund.de\)](https://www.bund.de/bmu/bmwsb/bau-turbo)

Wo kann der Bau-Turbo angewendet werden?

beplanter Innenbereich
(§ 30 BauGB, B'plan)

Abweichungen von den
Festsetzungen des
Bebauungsplans durch
„Befreiung“

Siedlungsfläche des Innenbereichs

unbeplanter Innenbereich
(§ 34 BauGB)

Abweichungen vom
Einfügegebot in die nähere
Umgebung

Außenbereich
(§ 35 BauGB)

Zulässigkeit von Wohnbau-
vorhaben im räumlichen
Zusammenhang mit
vorhandener
Siedlungsfläche

Voraussetzung ist immer die Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)

Abweichungen vom Bebauungsplan

beplanter Innenbereich
(Bebauungsplan)

- Befreiung von den Festsetzungen
- nur für neue Wohnungen
- Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Belangen
- Keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- Weggefallen ist die Verknüpfung mit angespanntem Wohnungsmarkt

§ 31 (3) BauGB **neue Fassung**

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Abweichungen vom Einfügegebot im Innenbereich

unbeplanter Innenbereich
(§ 34 BauGB)

- Abweichung vom Einfügegebot in die nähere Umgebung
- nur für neue Wohngebäude
- muss städtebaulich vertretbar sein
- Würdigung nachbarlicher Interessen und Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Belangen

§ 34 (3b) BauGB neu eingeführt

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Wohnbauvorhaben im Außenbereich

Außenbereich
(§ 35 BauGB)

- Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im räumlichen Zusammenhang mit vorhandener Siedlungsfläche
- nur für neue Wohnungen
- Regelung ist befristet bis zum 31.12.2030

§ 246e BauGB neu eingeführt

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs ... abgewichen werden, ...

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

Welche Vorhaben können durch den Bau-Turbo umgesetzt werden?

Zulässigerweise errichtete Gebäude

Erweiterung, Änderung
oder Erneuerung von
bestehenden Gebäuden

Zur Schaffung neuer
Wohnungen oder wieder
Nutzbarmachung von
Wohnraum durch **Anbau** oder
Aufstockung auch bei Nicht-
Wohngebäuden

Nutzungsänderung von
bestehenden Gebäuden

Änderung von Nicht-
Wohngebäuden möglich

Errichtung von neuen
Gebäuden für Wohnzwecke

unbebaute oder gering bebaute
Grundstücke
zur Nachverdichtung

Voraussetzung ist immer die Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)

Zusätzliche Nutzungen

In Zusammenhang mit der Genehmigung von neuen Wohnungen können **ergänzend** zugelassen werden:

Anlagen für kulturelle,
gesundheitliche und soziale
Zwecke, die den Bedürfnissen der
Bewohner dienen

Läden, die zur Deckung des
täglichen Bedarfs für die Bewohner
dienen
(kein großflächiger Einzelhandel)

Einvernehmen oder Zustimmung der Gemeinde

Einvernehmen der Gemeinde § 36 BauGB

Bauaufsicht entscheidet über ein Vorhaben im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die „Einvernehmensherstellung“ übernimmt hier die Verwaltung durch Prüfung der Zulässigkeit nach Planungsrechte.

Besondere Vorhaben werden im Einzelfall dem Bauausschuss präsentiert.

Einvernehmen gilt als erteilt, wenn dies nicht innerhalb von 2 Monaten verweigert wird.

Zustimmung der Gemeinde NEU: § 36a BauGB

neu eingeführt

Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden, um städtebauliche Anforderungen zu erfüllen (auch 30 % Quote sozialer Wohnungsbau)

Auf die Erteilung der Zustimmung besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Zustimmung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von 3 Monaten verweigert wird.

Zustimmung der Gemeinde

§ 58 NKomVG

(1) ...

(2) ¹Der Rat ist über Absatz 1 hinaus ausschließlich zuständig für

1. ...

2. die abschließende Entscheidung über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen,

... .

- § 36a BauGB soll die Planungshoheit der Gemeinde aufrecht erhalten.
- Landesrecht regelt, die Zuständigkeit des Rates in § 58 NKomVG.
- Bisher ist der Begriff der „Zustimmung“ nicht im NKomVG aufgenommen.
- Es ist noch in der rechtlichen Prüfung, ob der Rat für alle Vorhaben zuständig wäre, für die ein Antrag nach dem Bau-Turbo beantragt wird.
- Der Rat kann durch Grundsatzbeschluss auch die Entscheidung über eine Teilmenge von Fällen verlagern (z.B. auf die Verwaltung oder einen Ausschuss).

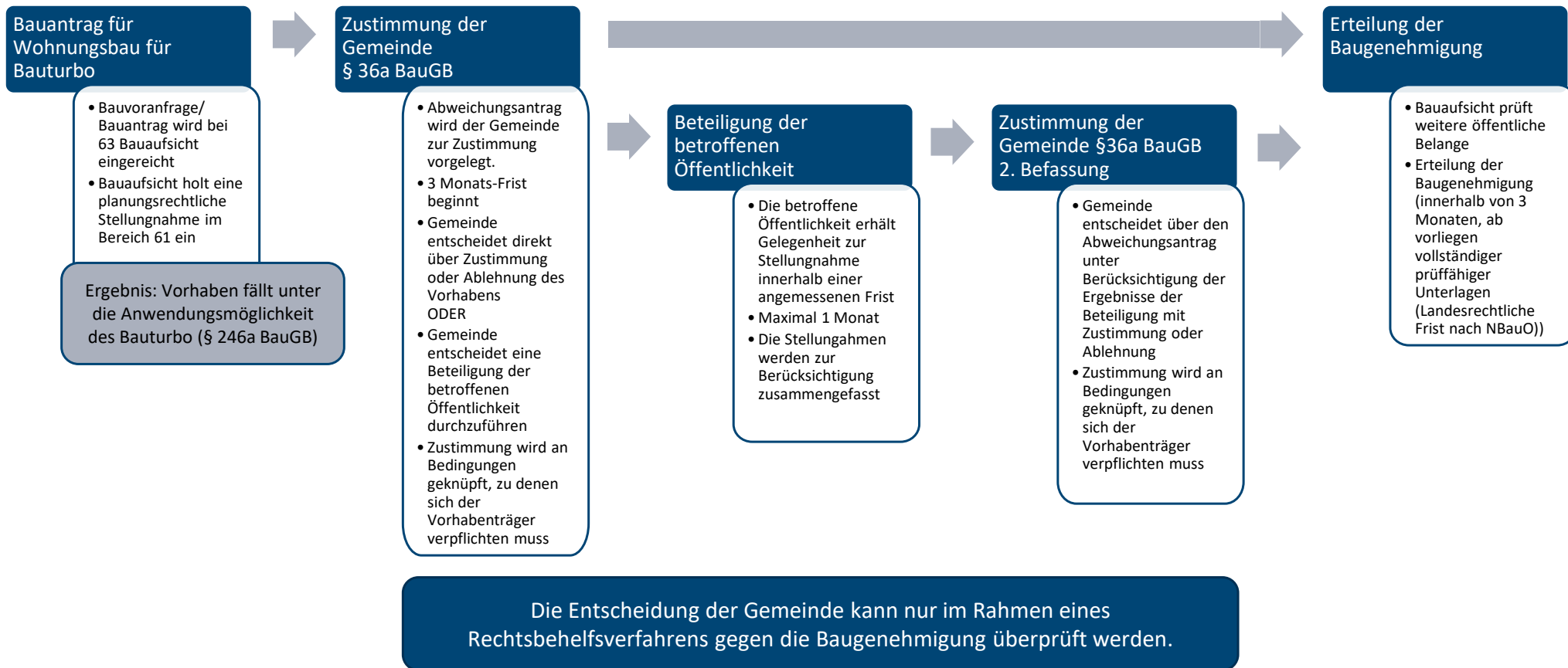
Gemeindliche Zustimmungsfiktion

- Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn diese nicht innerhalb von 3 Monaten verweigert wird.
- Die Frist beginnt, wenn die Baugenehmigungsbehörde das Ersuchen bei der Gemeinde eingereicht hat. Hier ist rechtlich noch zu klären, wie der Zeitpunkt in der Hansestadt auszulegen ist, da die Bauaufsicht Teil der Verwaltung der Gemeinde ist.
- Die Gemeinde kann die betroffene Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Maximal 1 Monat. Dadurch verlängert sich die Entscheidungsfrist für die Gemeinde um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- *Unabhängig von der gemeindlichen Zustimmungsfiktion gilt für bestimmte Wohnungsbauanträge die Genehmigungsfiktion nach § 70a NBauO 3 Monate nach Vollständigkeit der Unterlagen.*

Zeitablauf

?

Fiktion der gemeindlichen Zustimmung nach 3 Monaten (plus 1 Monat bei Beteiligung)





Anhang

Rechtswirkung des Bau-Turbo

Mit der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben „quasi“ ersetzt werden. Hierbei kann letztlich aber nur ein solches Vorhaben genehmigungsfähig sein, das auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sein kann und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht. Neben der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie zu berücksichtigenden nachbarlichen Interessen zum Ausdruck gebracht.

Quelle: Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo

§ 246 e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:
1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

§ 246 e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

- (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
- (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.
- (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.
- (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:
 - 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 - 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde

- (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

§ 216a BauGB – Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichung von der TA-Lärm

- (1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärm-minderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.
- (2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen.
- (3) Anstelle von Anordnungen nach den Absätzen 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden.
- (4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.

Trotz „Bau-Turbo“ gelten weitere Vorgaben und Gesetze weiter

- **Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (*unmittelbarer individueller Schutzanspruch*)
- **Vorgaben aus Fachgesetzen** (z.B. Abstandsflächen und Gefahrenabwehr nach NBauO, Immissionsschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Arten- und Umweltschutz, Hochwasserschutz, Denkmalschutz)
- **Ausschluss bei rechtlichen Betroffenheiten Dritter** (*Nachbarschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Schutz des Eigentums*)
- **Ausschluss bei Veränderung des bestehenden Gebietscharakters** (*Gebietserhaltungsanspruch*) sowie **potentielle Nutzungskonflikte** zur Vermeidung von Entschädigungs- und Kompensationsansprüchen
- **Willkürverbot** (*Anspruch auf Gleichbehandlung aller Antragsteller im Recht, Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen (Selbstbindung der Gemeinde)*)
- *Bauturbo-Genehmigung sind als Ersatz für Bebauungspläne gedacht. Sie können nicht über das hinausgehen, was planbar wäre. Die Grundsätze der Bauleitplanung u.a. zur Konfliktbewältigung sind weiterhin einzuhalten.*