



Rettmer Nord

Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 182 und
der 89. Änderung des Flächennutzungsplans

Lüneburg, 09.03.2026



1

BEBAUUNGSPLAN NR. 182

„Rettmer Nord“

- Vorstellung des Vorhabens
- Vorstellung der Bauleitplanung

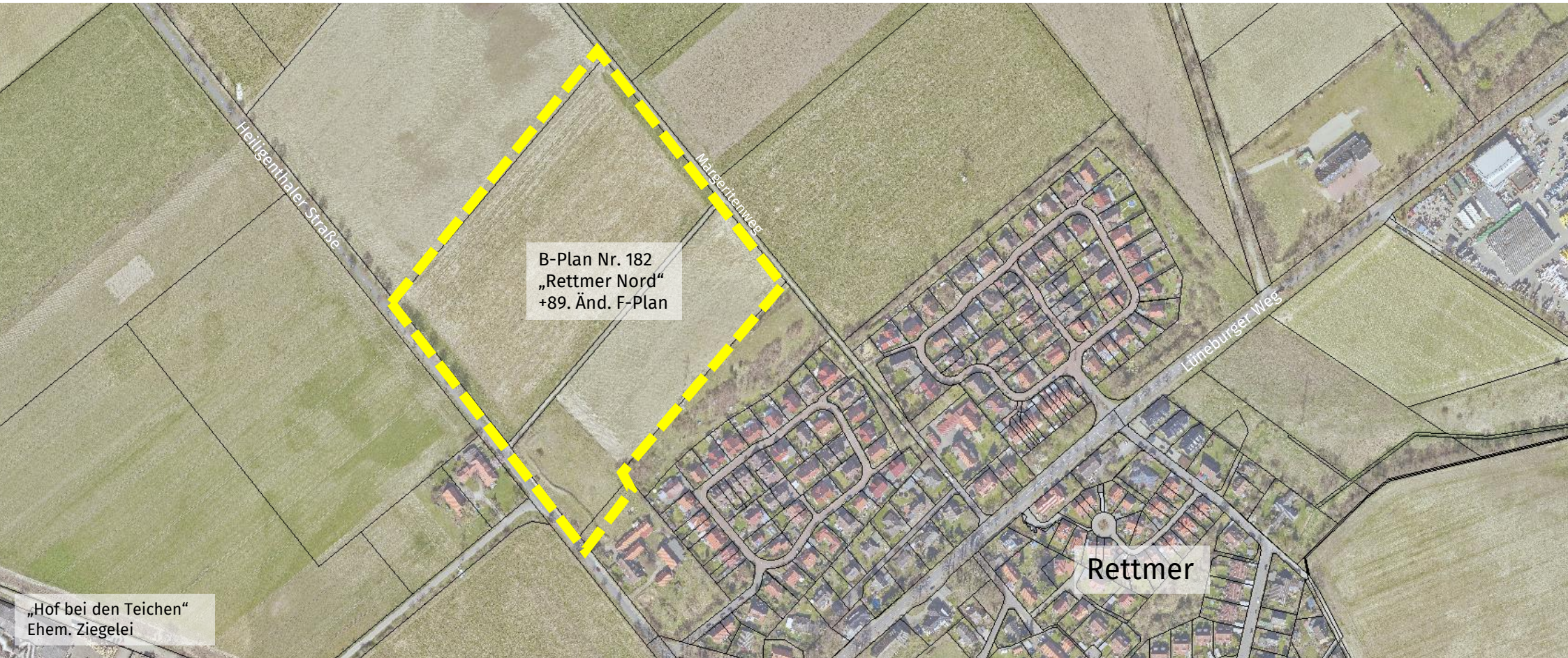
HERZLICH WILLKOMMEN

Dorfgemeinschaft Rettmer Nord
Mehrgenerationen-Wohnprojekt



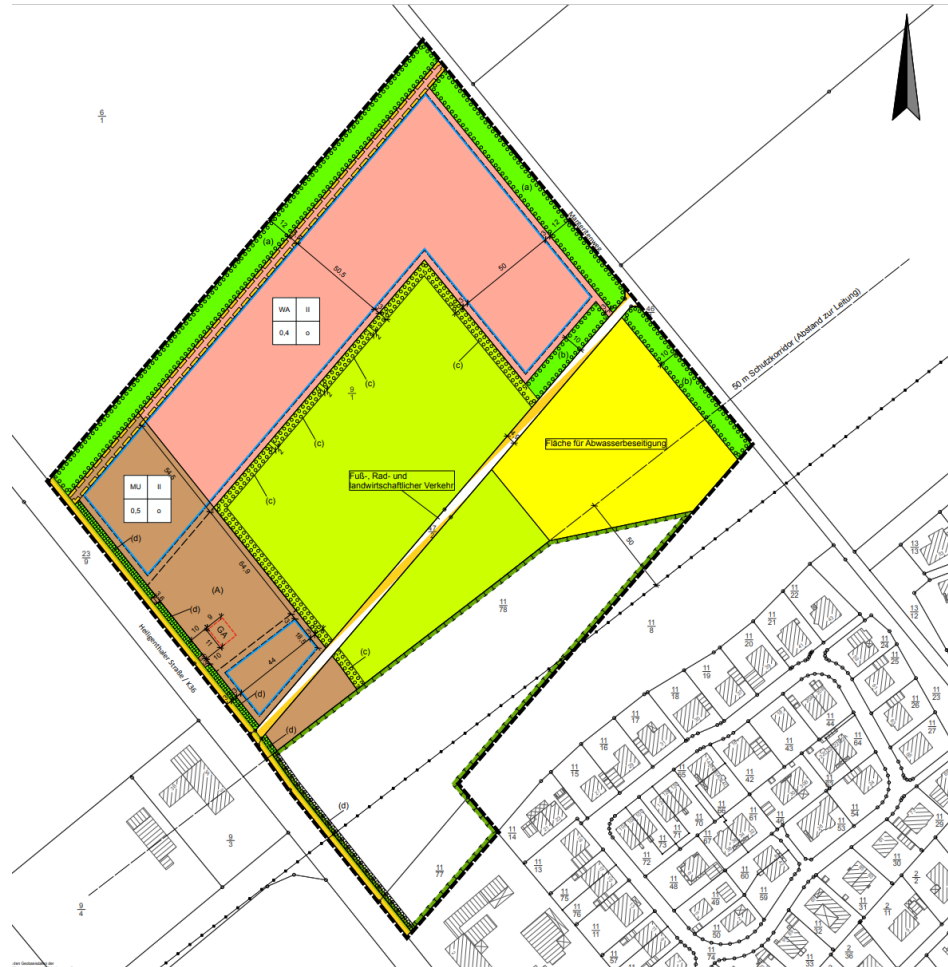
Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“

Geltungsbereich



Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“

Bebauungsplan (Stand 18.02.2026)



Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Höchstmaß
- o Offene Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr"
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche "Fläche für Abwasserbeseitigung"

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GA Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- (A) Besondere Festsetzung (siehe I Textliche Festsetzungen)
- z.B. (a) Besondere Festsetzung (siehe I Textliche Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) - hier Hochspannungleitung 110 kV-Leitung

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
- Öffentliche Gebäude
- Flurgrenze
- 11/21 Flurstücksnummer
- 64.9 Bemaßung



2

89. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Teilbereich „Rettmer Nord“

89. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Rettmer Nord“

Änderungsbereich (Ist-Zustand)



1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

- Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- oberirdische Stromleitungen

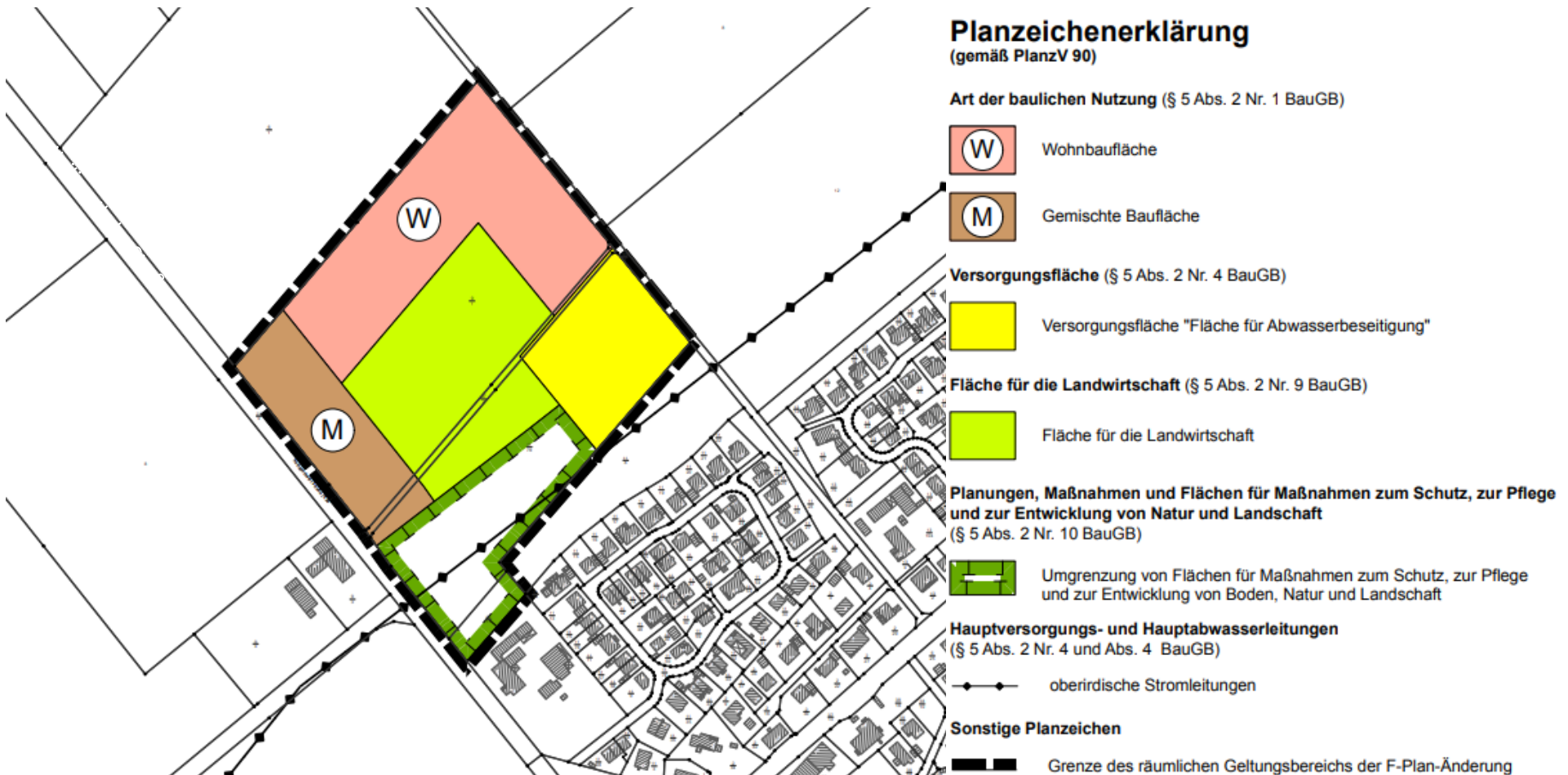
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Sportplatz

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

89. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich „Rettmer Nord“

Änderung (Stand 18.02.2026)



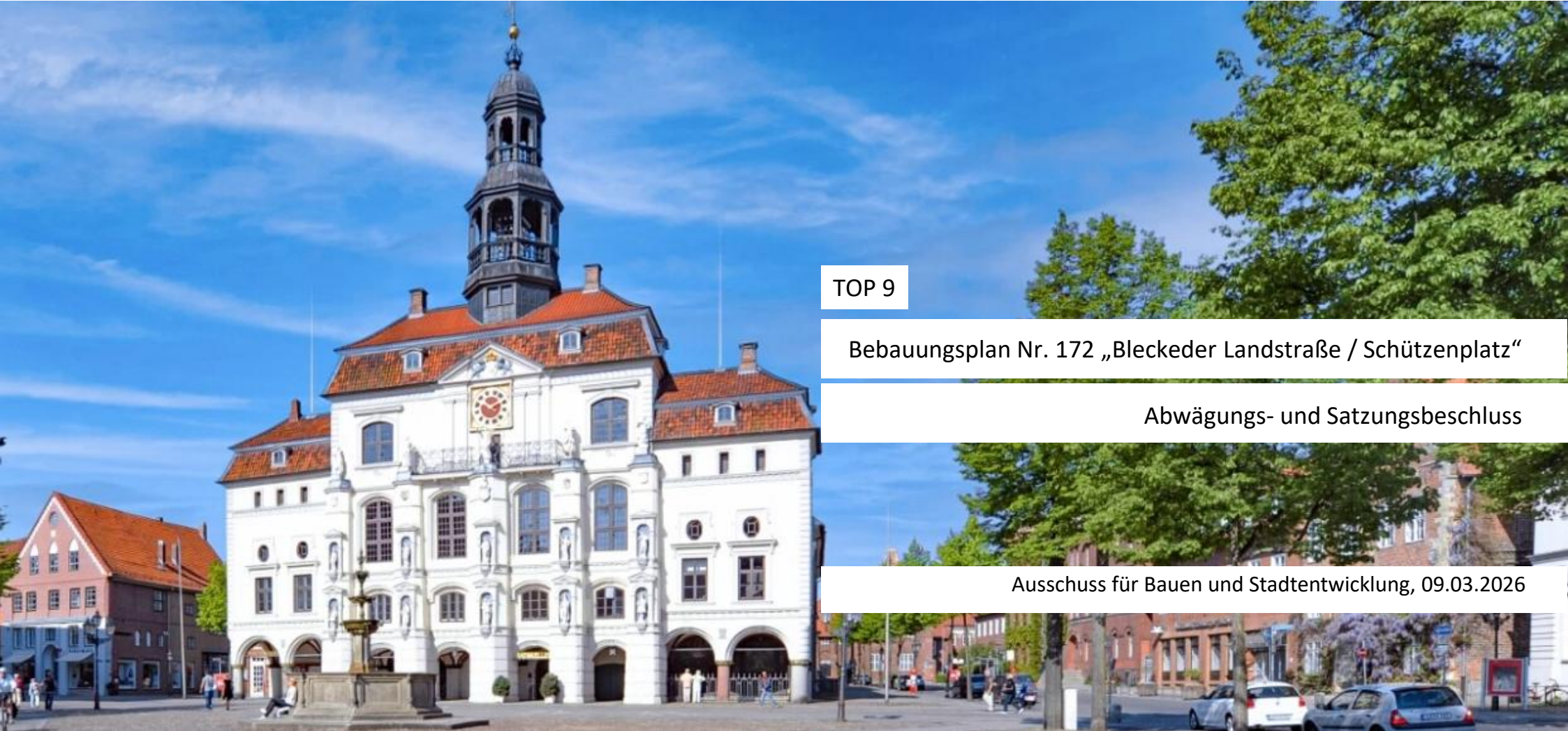


Fachbereich Stadtentwicklung
Neue Sülze 35
21337 Lüneburg

04131 309-3459
B61@stadt.lueneburg.de



<https://www.hansestadt-lueneburg.de/>

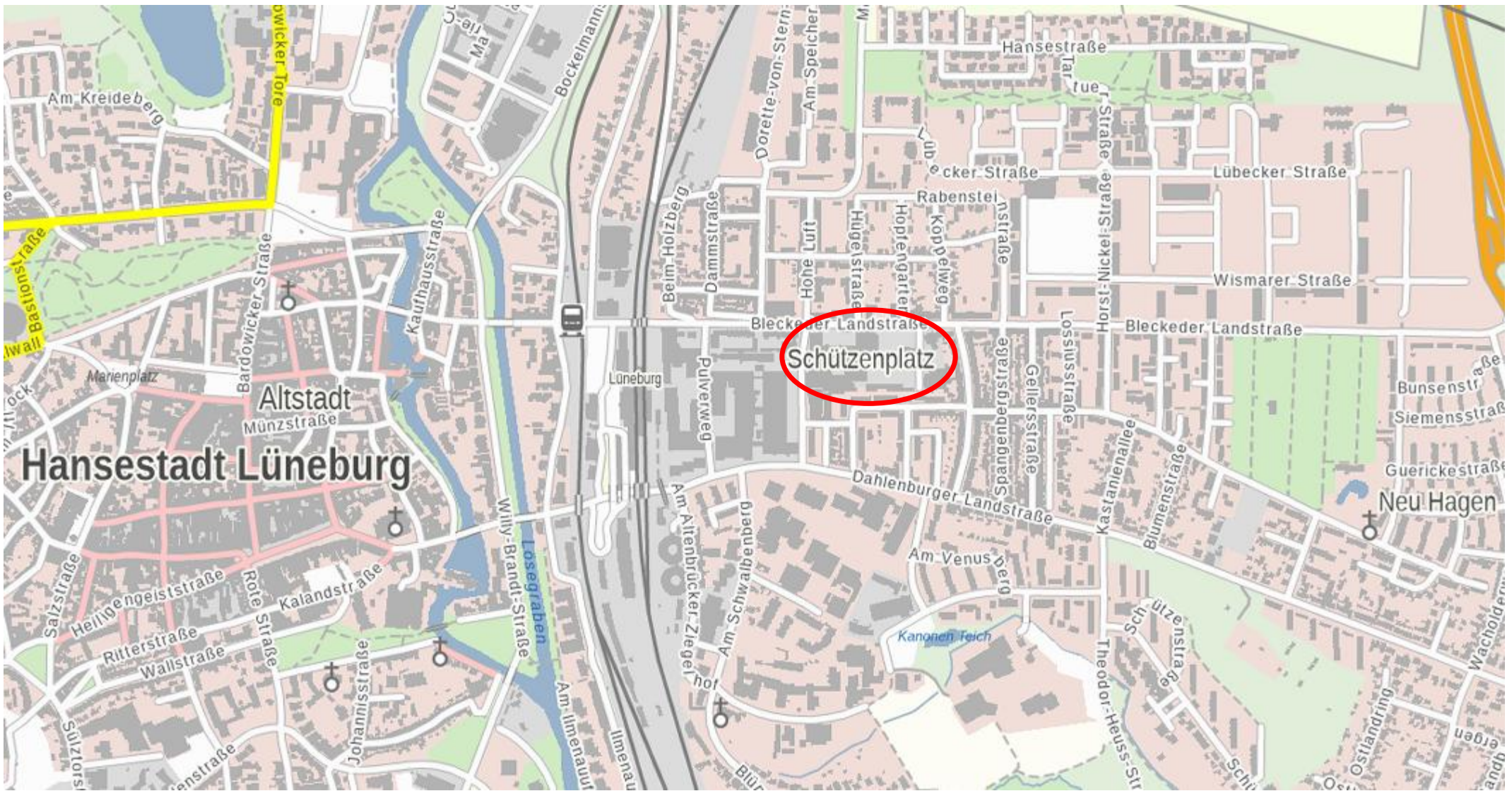


TOP 9

Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung, 09.03.2026



Lage im Stadtgebiet



Quelle: Hansestadt Lüneburg

Geltungsbereich BP 172 im Luftbild

Einzelhandelsgutachten Stadt + Handel 20.12.2022

- Erweiterung VKF Roy Robson Fabrikverkauf bis 3.500 m² zentrenverträglich
- Standort städtebaulich nicht integriert, weil außerhalb eines ZVB (Verstoß gegen das raumordnerische Integrationsgebot)
- **Empfehlung: Teilfortschreibung des Lüneburger Einzelhandels- u. Zentrenkonzepts und Ausweisung eines Nebenzentrums**

Frühzeitige Beteiligung vom 16.01. bis 17.02.2023

Bürgerversammlung am 09.02.2023

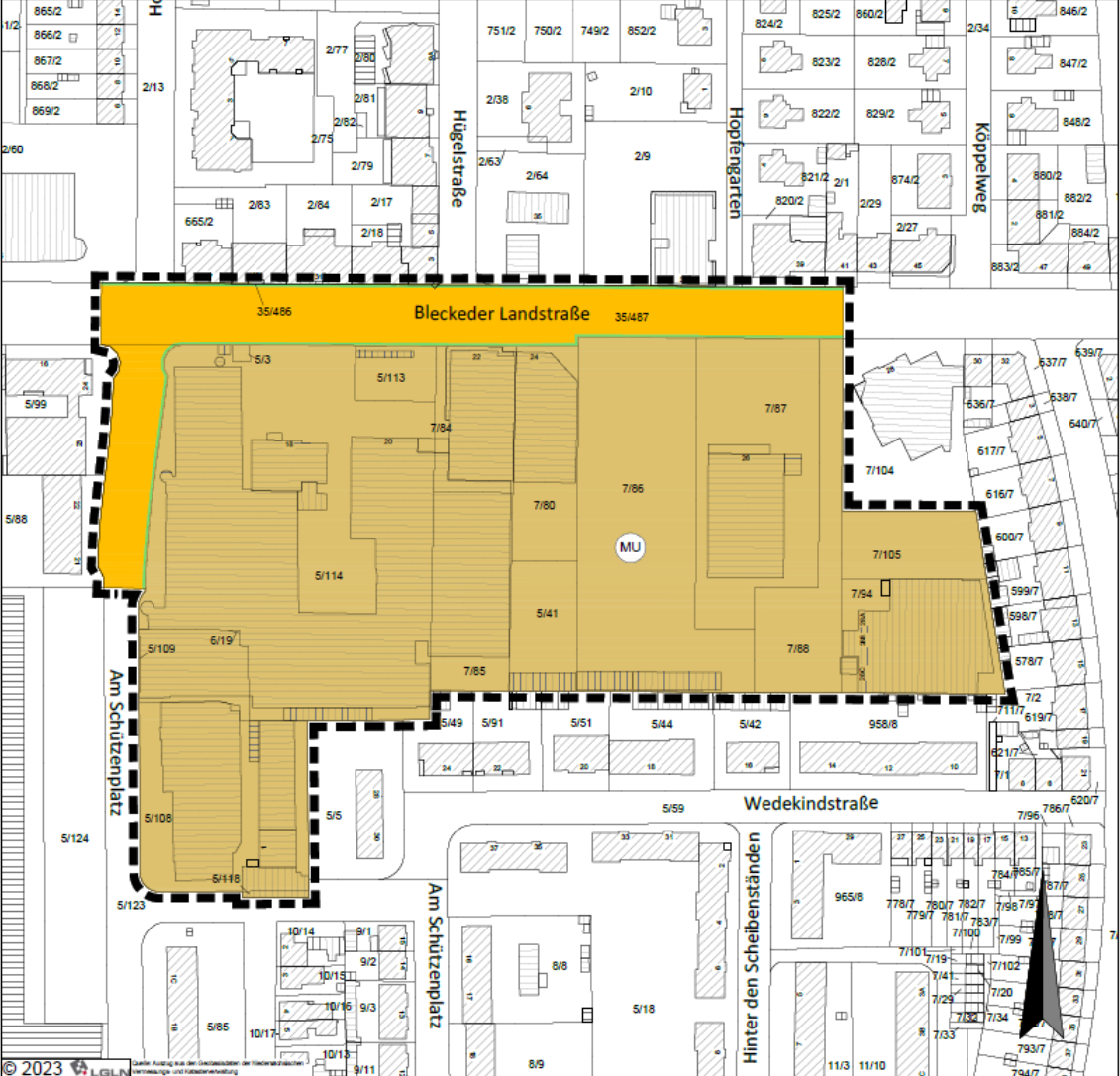
- Möglichkeit zur Erweiterung der VKF des Fabrikverkaufs wird insbesondere von den Lüneburger Kaufleuten kritisiert
- Beeinträchtigung des Innenstadthandels wird befürchtet

Mediationsverfahren im November 2023

Kompromiss:


- Begrenzung der VKF-Erweiterung von 2.550 m² auf zunächst **2.830 m²**
- Erweiterung auf **3.100 m²** VKF 10 Jahre nach Rechtskraft des B-Plans
- Begrenzung der Fremdmarken auf **1.800 m²** VKF (Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag)

Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs vom 26.03. bis 25.04.2025





Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung


 Urbane Gebiete

2. Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


3. Sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans


Darstellung ohne Normcharakter


 Wohn- und Geschäftsgebäude

 öffentliche Gebäude

 gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

 Flurstücksgrenze

 Bemaßung

 Flurstücksnummer

Ziel:
Steuerung von
zentrenrelevanten
Sortimenten

Achtung:
Zulässigkeit von
Wohnen wird durch den
B-Plan nicht verändert!

Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB):

- Keine Maßfestsetzungen und Baugrenzen
- Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

1.1. Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1. Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

1.1.2. Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit hoch zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lüneburger Liste. Als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Sortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch 100 m².

1.1.3. Im urbanen Gebiet (MU) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs („Roy Robson Fabrikverkauf“) auf den in der Planzeichnung dargestellten Flurstücken 7/80, 7/84 und 7/85 nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- Die Verkaufsfläche der gemäß Lüneburger Liste hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren darf innerhalb der ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans insgesamt nicht mehr als 2.830 m² betragen. Die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Schuhe darf höchstens 100 m² betragen. Die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Lederwaren darf höchstens 50 m² betragen.
- Ab dem 11. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans darf die Verkaufsfläche der hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren insgesamt nicht mehr als 3.100 m² betragen.

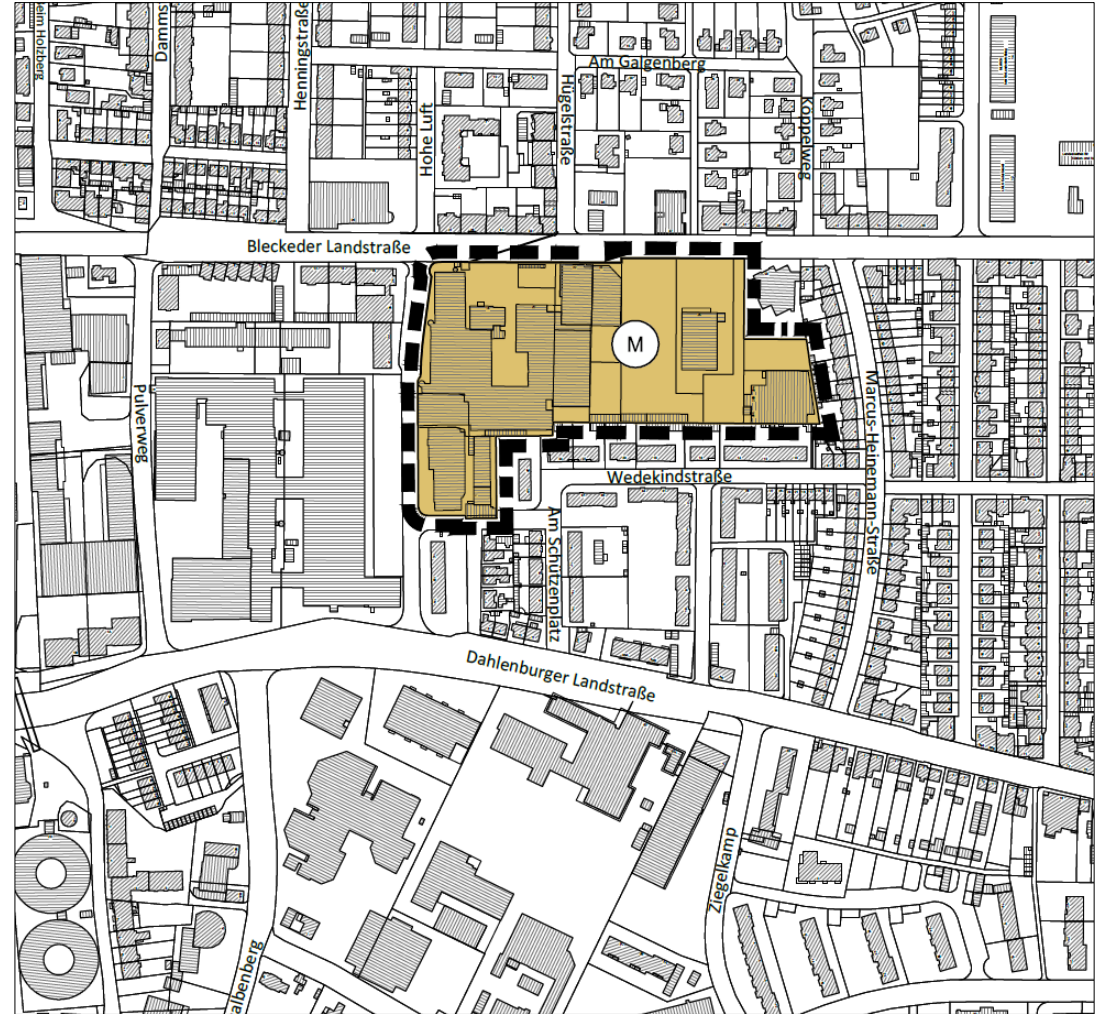
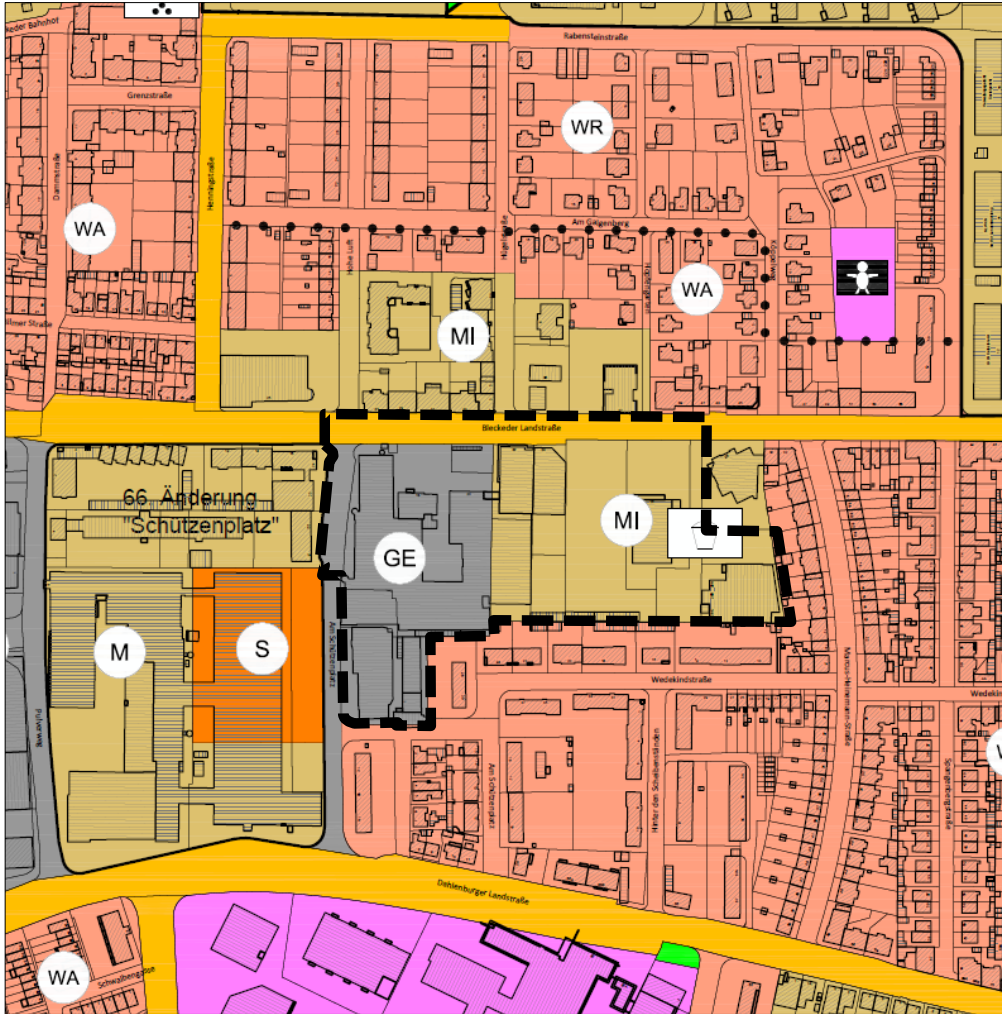
Erläuterung:

Wohnungen und Einzelhandel sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig

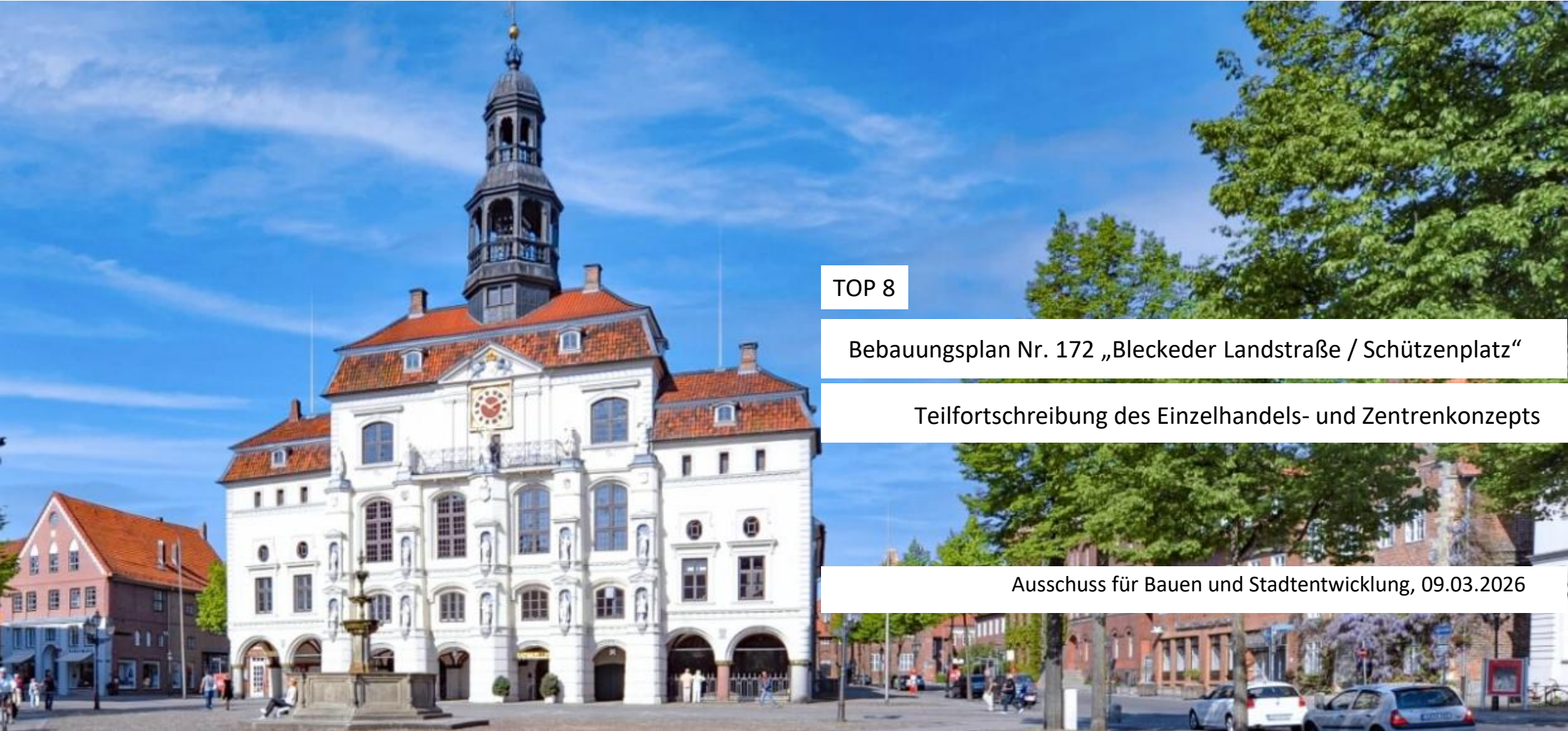
Ausschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Sonderregelung für den Fabrikverkauf:
Erweiterter Bestandsschutz mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten

Umsetzung des Kompromisses aus dem Mediationsverfahren



Berichtigung des Flächennutzungsplans



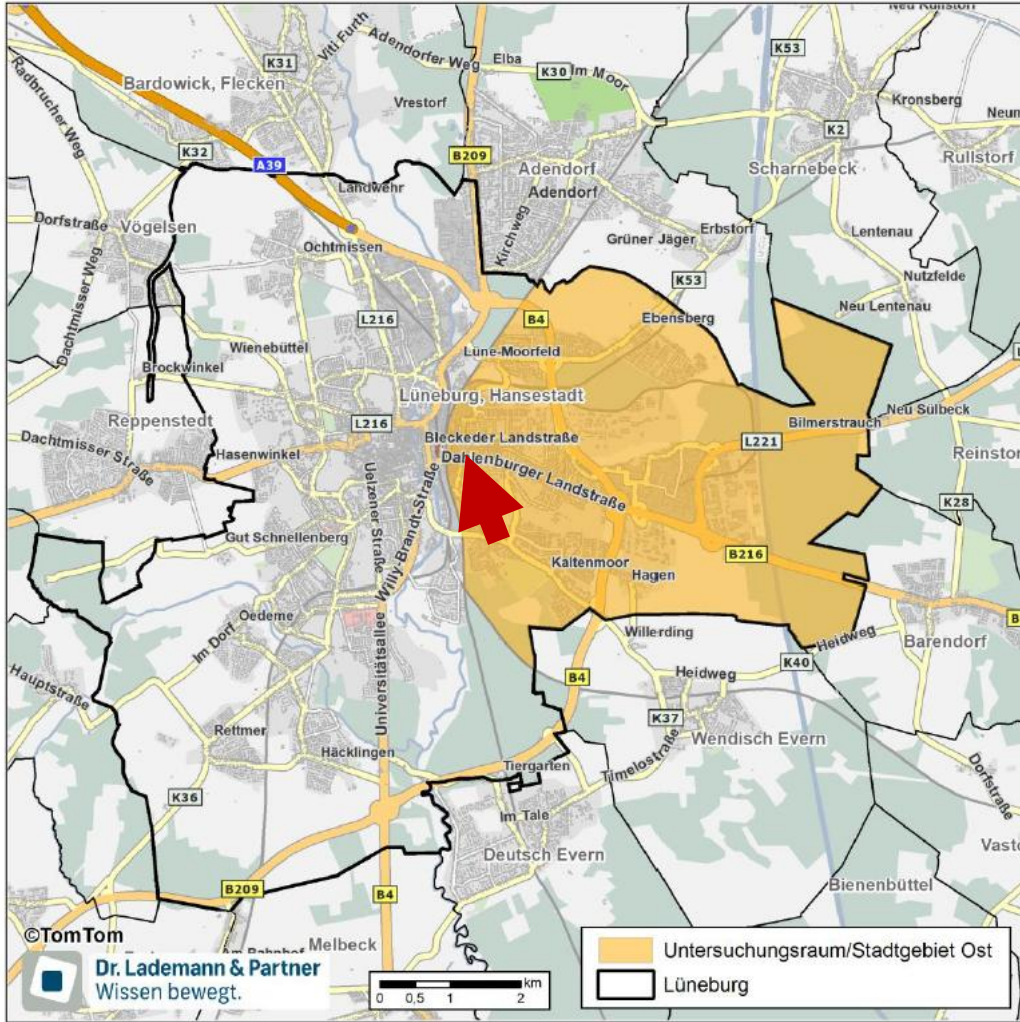
TOP 8

Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung, 09.03.2026

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

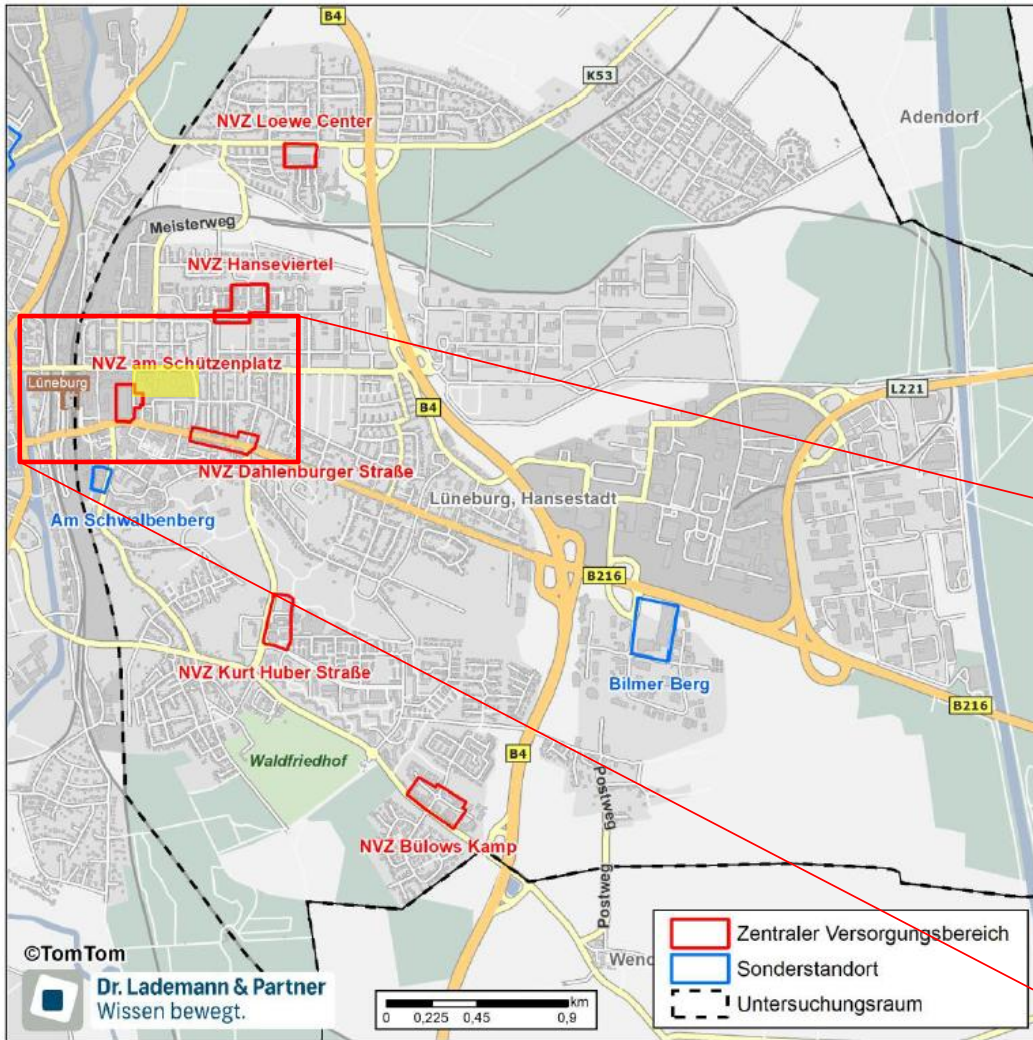


Untersuchungsraum: Östliches Stadtgebiet



Lage des Plangebiets

Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept



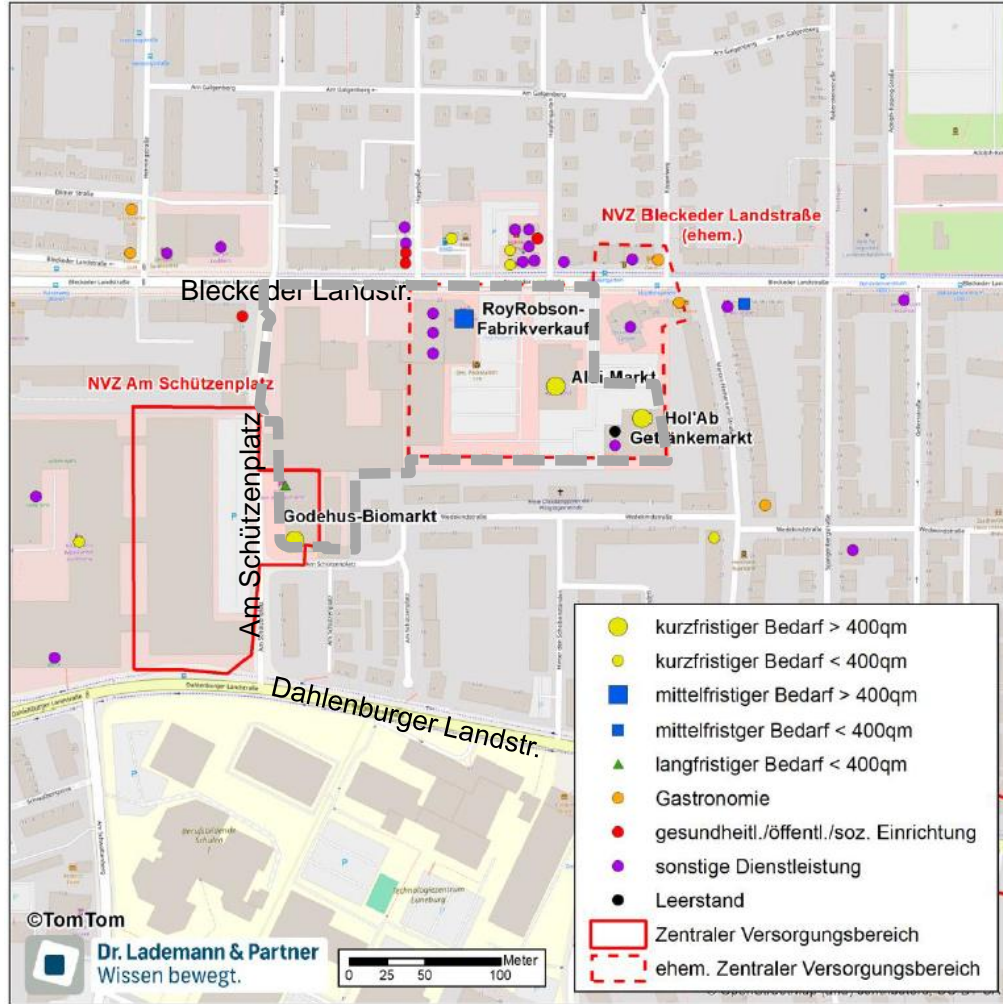
Aktuelle Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

Ausgangssituation

- Das Plangebiet (gelb markiert) befindet sich in keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich
- Somit keine städtebaulich integrierte Lage
- Verstoß gegen Ziel der Raumordnung (Integrationsgebot)




Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept



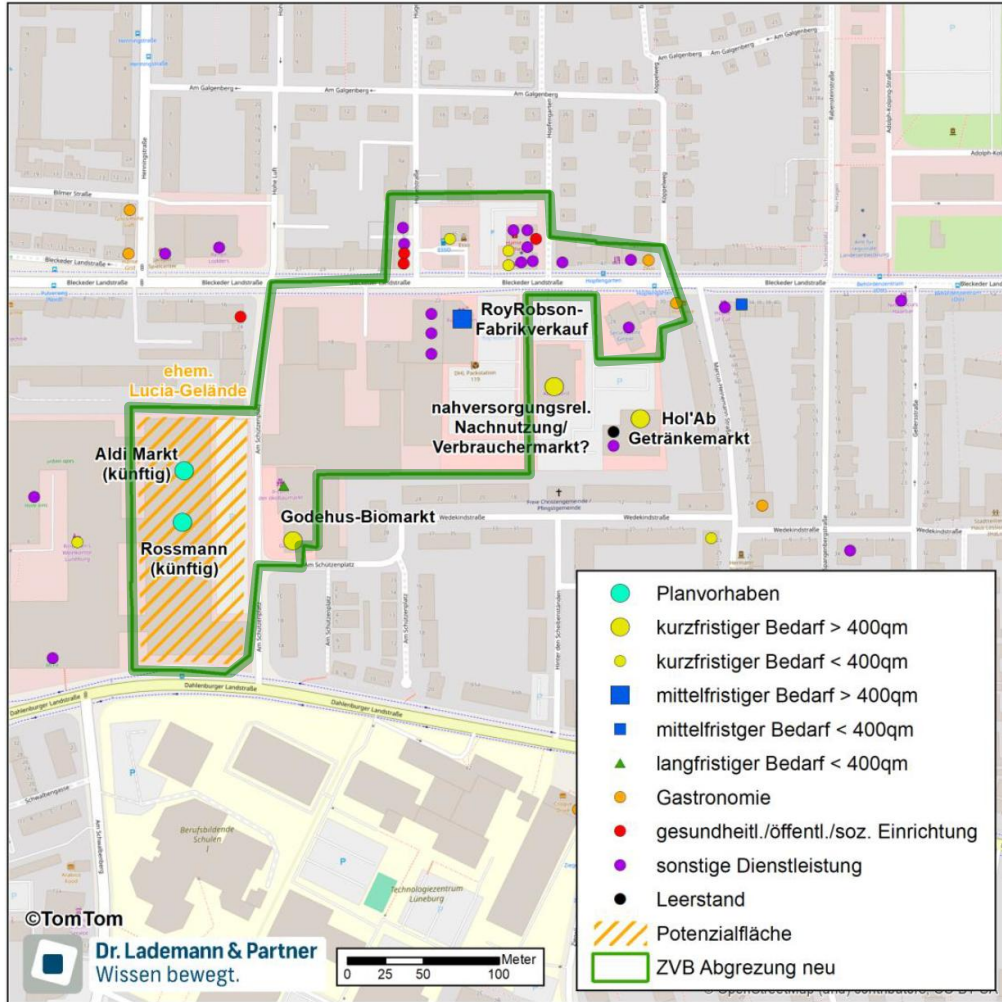
Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße

Ausgangssituation

- Vielfältige Einzelhandelsnutzungen und Ergänzungsnutzungen (Gastronomie, Ärzte usw.) vorhanden
- Bis auf Fabrikverkauf vorwiegend Versorgungsfunktion für das Wohnumfeld

 B.-Plan

NVZ Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße



Teilfortschreibung Zentrenkonzept vom 20.12.2024 (Beschlussfassung):

Erweiterung des NVZ Am Schützenplatz (Lucia-Quartier)

Bestand bzw. Entwicklungsziel

Ergänzung des NVZ um kleinteilige, zentrentypische Nutzungen (Bäckerei, Apotheke, Gastronomie, sonstige Dienstleistungen, Arztpraxen etc.)

Roy Robson Fabrikverkauf trägt zur Sortimentsvielfalt bei und stärkt die städtebaulich integrierte Lage des NVZ

Darüber hinaus **Ausschluss von hoch zentrenrelevanten Hauptsortimenten** (z.B. Bekleidung)

Aufgrund fehlender Nachnutzungsperspektive ist die Aldi Filiale an der Bleckeder Landstraße nicht Bestandteil des NVZ

→ **Städtebaulich integrierte Lage (Ziel der Raumordnung)**

