



**Vorlagenummer:** BV/12291/26  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## **Erweiterung Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel inkl. Aufnahme Rathaus und Änderung Sanierungssatzung**

**Datum:** 16.01.2026  
**Federführung:** 06 - Bauverwaltung  
**Organzuständigkeit:** RAT

### **Beratungsfolge**

| Gremium                                  | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung | 09.02.2026               | Ö                     |
| Verwaltungsausschuss                     | 10.02.2026               | N                     |
| Rat der Hansestadt Lüneburg              | 12.02.2026               | Ö                     |

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt gemäß § 142 Abs. 3 S. 1 BauGB über die Änderung der Satzung des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“ nebst zeichnerischer Beschreibung des Gebietes.

### **Sachverhalt**

In 2025 wurde der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Nr. 4 „Wasserviertel“ fortgeschrieben und aktualisiert. Im Zuge der Rahmenplanfortschreibung wurden neben den innerhalb des Gebietes befindlichen Räumen auch die angrenzenden Gebiete analysiert. Dabei wurden weitere städtebauliche Missstände in räumlicher Nähe des Sanierungsgebietes identifiziert, welche unmittelbare Auswirkungen und Verflechtungen mit dem Sanierungsgebiet aufweisen. Auf Basis dessen wurde innerhalb des Rahmenplans die Empfehlung der Gebietserweiterung ausgesprochen.

Maßgebend für die Empfehlung zur Gebietserweiterung sind die vorliegenden städtebaulichen Missstände in Form von baulichen Missständen wie z.B. am Rathaus der Hansestadt Lüneburg sowie den umliegenden Straßenzügen.

Eine Erweiterung des Sanierungsgebietes um diese Bereiche ermöglicht es, dort eine Behebung der Missstände unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln herbeizuführen. Die neue Abgrenzung des Fördergebiets umfasst somit zusätzlich die Grundstücke des Lüneburger Rathauses (Flurstück 104/1, Flur 16), mit den angrenzenden Straßenzügen Am Ochsenmarkt (Flurstück 109/1, Flur 16) und Am Markt (Flurstück 108/13, Flur 16) sowie dem Grundstück Bardowicker Straße 1 (Flurstücke 103/3, Flur 22). Das Sanierungsgebiet vergrößert sich insgesamt auf eine Fläche von 10,9 ha.

Die Gebietserweiterung bedarf einer Änderung der Sanierungssatzung. Die Änderung der Sanierungssatzung sowie der Plan des Sanierungsgebietes mit Erweiterung sind als Anlage beigelegt.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Eine Beteiligung von betroffenen Eigentümern, Miatern, Pächtern und sonstigen Betroffenen im Sinne des § 137 BauGB entfällt somit. Gem. § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zuge der

Rahmenplanfortschreibung eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Zustimmung des zuständigen Amts für regionale Landesentwicklung Lüneburg liegt mit Schreiben vom 09.12.2025 unter Vorbehalt des zu treffenden Ratsbeschlusses vor.

| Ziel                                    | Unterziel   | Bewertung |   |   |    |
|---|---|-----------|---|---|----|
| <b>Klimaschutz</b>                      |   | ++        | + | - | -- |
|   | Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden                |           | + |   |    |
| <b>Klimaanpassung</b>                   |   | ++        | + | - | -- |
|   | Förderung des Hitzeschutzes (Oberflächengestaltung)               |           | + |   |    |
|   | Verringerung der Bodenversiegelung                                |           | + |   |    |
| <b>Nachhaltige Städte und Gemeinden</b> |   | ++        | + | - | -- |
|   | Barrierefreiheit im öffentlichen Raum                             |           | + |   |    |
| <b>Ergänzungen</b>                      |   | ++        | + | - | -- |
|   | Ganzheitliche Stadtentwicklung, Aufwertung der öffentlichen Räume |           | + |   |    |

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

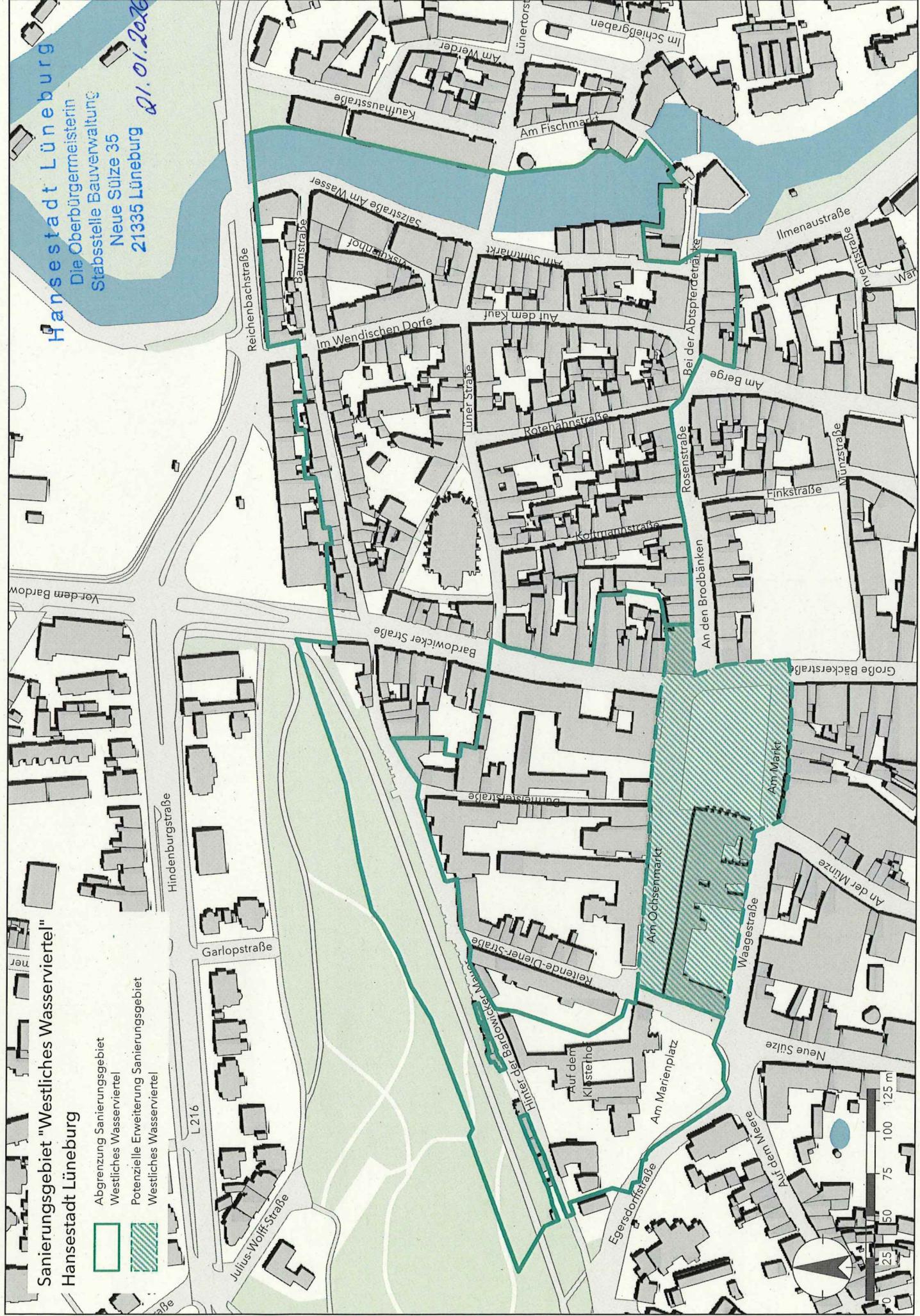
## Anlage/n

Anlage 1: kartograph\_Abgrenzung\_scan (öffentlich)

Anlage 2: Erweiterungssatzung Sanierungsgebiet Nr. 4 Wasserviertel 2026 (öffentlich)

Hansestadt Lüneburg  
Die Oberbürgermeisterin  
Stabsstelle Bauverwaltung  
Neue Süize 35  
21335 Lüneburg

21.01.2016



**Satzung der Hansestadt Lüneburg  
über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nr. 4  
„Wasserviertel“ (4. Änderungssatzung)**

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) beide in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Lüneburg in seiner Sitzung vom 12.02.2026 folgende 4. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“ beschlossen.

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden.

Das mit Beschluss vom 30.10.2008 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung Nr. 4 Wasserviertel, welches zuletzt mit Beschluss vom 08.05.2014 erweitert bzw. mit Beschluss vom 31.08.2017 in der Abgrenzung in Teilen aufgehoben wurde, wird um 1,7 ha erweitert.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich / Gebietsabgrenzung**

(1) Das Erweiterungsgebiet umfasst einen Bereich von ca. 1,7 ha und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Seite des Straßenzuges "Am Ochsenmarkt"
- Im Osten durch die östliche Grenze des Straßenzuges Am Markt, inklusive des Grundstücks Bardowicker Straße 1
- Im Süden entlang der nördlichen Seite der Waagestraße entlang des Rathauses und entlang der südlichen Grenze des Straßenzuges Am Markt
- Im Westen angrenzend an das bestehende Sanierungsgebiet entlang der östlichen Seite des Straßenzuges Am Marienplatz

Der Erweiterungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Straße                    | Hausnummer |
|-----------|------|-----------|---------------------------|------------|
| Lüneburg  | 16   | 104/1     | Am Markt / Am Ochsenmarkt | 1          |
| Lüneburg  | 16   | 109/1     | Am Ochsenmarkt            |            |
| Lüneburg  | 16   | 108/13    | Am Markt                  |            |
| Lüneburg  | 22   | 103/3     | Bardowicker Straße        | 1          |

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan schraffierten Flächen. Der Lageplan vom 09.08.2017 wird durch den Lageplan vom 21.01.2026 ersetzt und ist Bestandteil der Änderungssatzung (Anlage 1).

(2) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

### **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

### **§ 5 Dauer der Sanierung / Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Eine zügige Durchführung der Sanierung wird angestrebt. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, so ist gem. § 142 Abs. 3 BauGB eine Verlängerung der Frist durch Beschluss des Rates möglich.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg rechtsverbindlich.

Lüneburg, den 12.02.2026

Hansestadt Lüneburg  
Kalisch  
Oberbürgermeisterin

Anlage 1: LAGEPLAN