



Protokoll

Gremium: Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Sitzungstermin: Montag, 24.11.2025
Sitzungsbeginn: 15:00 Uhr
Sitzungsende: 16:56 Uhr
Raum, Ort: Huldigungssaal, Rathaus, Eingang K, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

Anwesenheitsliste

Vorsitz

Jens-Peter Schultz

Beschließende Mitglieder

Ulrich Blanck

Marianne Esders

Friedhelm Feldhaus

Ralf Gros

Burghard Heerbeck

Christel John

Jörg Kohlstedt

Carmen Maria Bendorf

Martin Lühmann

Vertretung für: Hiltrud Lotze

Grundmandat

Cornelius Grimm

Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Reiner Netwall

Sibylle Bollgöhn

Heiko Meyer

Andreas Oldenburg

Pervin Pölleritzer

Verwaltung

Heike Gundermann

Hans-Christian Lied

Alexander Matz

Alina Nimmerjahn

Jan Christoph Lindemann

Matthias Eberhard

Malte Moll

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
4	Einwohnendenfragen	
5	Vorstellung von Projekten aus dem Fachbereich 7	
6	Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1 - 2023 für das Grundstück Fährsteg 1 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und Wettbüros"	BV/12191/25
7	Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 2 - 2023 für das Grundstück Max-Jenne-Straße 5 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und Wettbüros"	BV/12192/25
8	Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 3 - 2023 für das Grundstück Apothekenstraße 6, Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und Wettbüros"	BV/12193/25
9	Anträge und Anfragen	
9.1	Antrag "Maßnahmen zum Schutz der Anwohner des geplanten Bauprojektes im Senkungsgebiet erforderlich" (Antrag der SPD-Fraktion vom 12.09.2025, eingegangen am 12.09.2025)	AT/12102/25
9.2	Anfrage "Senkungsschäden in Lüneburg" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 16.09.2025, eingegangen am 16.09.2025)	AF/12105/25
9.3	Antrag "Sozialen Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg beschleunigen!" (Antrag der SPD-Fraktion vom 19.05.2025, eingegangen 05.06.2025; 11:43 Uhr)	VO/11935/25-1
10	Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten	

Protokoll

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Schultz begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Zu TOP 3 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil.

Zu TOP 4 Einwohnendenfragen

Es werden keine Einwohnendenfragen gestellt.

Zu TOP 5 Vorstellung von Projekten aus dem Fachbereich 7

Beratungsinhalt:

Herr Matz, Fachbereichsleitung Tiefbau und Grün, gibt anhand der beigelegten Präsentation einen Überblick über die umgesetzten Maßnahmen des Fachbereichs 7 in 2025 und einen Ausblick für 2026.

Ratsherr Grimm merkt zum Treidelweg an, dass ursprünglich Naturstein mit spezieller Behandlung vorgesehen war, nun jedoch Betonstein verwendet wurde. Er fragt, ob der Alterungsprozess berücksichtigt wird.

Herr Matz erklärt, dass die Vorgehensweise mit dem ALA abgestimmt sei und Natursteine einzeln ergänzt wurden. Die entnommenen Natursteine werde die Stadt in der Rotehahnstraße verwenden. Durch einen Alterungsprozess würden sich die Steine angleichen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Heerbeck bestätigt Herr Matz, dass der Straßenbau in der Gebrüder-Heyn-Straße abgeschlossen sei und die Erreichbarkeit des Geländes der MOIN erfolgen könnte. Der Gesamtzeitplan wurde absprachegemäß eingehalten.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Blanck erklärt Herr Matz, dass zwischen den Baustellen Bleckeder Landstraße und auf dem Lucia Gelände keine Synergieeffekte erzielt werden können, weil es sich um Maßnahmen von unterschiedlichen Bauherren handele.

Ratsfrau John merkt an, dass sich auf der Soltauer Straße der aufgeklebte Zebrastreifen wieder ablöse.

Herr Matz erklärt, dass das Problem bekannt ist und abhängig von der Witterung und dem Verkehrsfluss bearbeitet werde.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm zur Zeppelinstraße und zur Bessemerstraße erklärt Herr Matz, dass die Maßnahme aufgrund geringer Haushaltsmittel reduziert wurde. Eine bauliche Erweiterung sei nicht vorgesehen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm zur Universitätsallee antwortet Herr Matz, dass die Maßnahme innerhalb weniger Wochen in den Semesterferien im Sommer durchgeführt werden könne. Die Ausführung erfolgt in halbseitiger Bauweise.

Ratsherr Kohlstedt fragt nach der Fahrspur am Thorner Platz.

Herr Matz erklärt, dass das Problem bekannt sei und eine Sanierung der schadhaften Asphaltfläche im kommenden Jahr angestrebt werde.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm zu den neuen Haltestellen der MOIN teilt Herr Matz mit, dass hierzu derzeit keine konkreten Informationen vorlägen.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Kohlstedt zur Carl-Gottlieb-Scharff-Straße antwortet Herr Matz, dass sich die Gesamtmaßnahme des Straßenendausbaus im östlichen Hanseviertel in der baulichen Umsetzung befinde. Die Carl-Gottlieb-Scharff-Straße ist Teil der Gesamtmaßnahme.

Abschließend betont Stadtbaurätin Gundermann, dass Tiefbaumaßnahmen besonders herausfordernd seien, der Verkehr solle möglichst wenig eingeschränkt werden und die Haushaltslage sei angespannt.

Anlage 1 TOP 5_20251124_Maßnahmenüberblick 25-26_ABS

**Zu TOP 6 Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1 - 2023 für das Grundstück
Fährsteg 1 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und
Wettbüros"
BV/12191/25**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 1 - 2023 für das Grundstück Fährsteg 1 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und Wettbüros" wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Es wird nach Vorlage abgestimmt.

**Zu TOP 7 Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 2 - 2023 für das Grundstück
Max-Jenne-Straße 5 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen
und Wettbüros"
BV/12192/25**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 2 - 2023 für das Grundstück Max-Jenne-Straße 5 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und Wettbüros" wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Es wird nach Vorlage abgestimmt.

**Zu TOP 8 Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 3 - 2023 für das Grundstück
Apothekenstraße 6, Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen
und Wettbüros"
BV/12193/25**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Hansestadt Lüneburg einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 3 - 2023 für das Grundstück Apothekenstraße 6 Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 190 "Spielhallen und Wettbüros" wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Es wird nach Vorlage abgestimmt.

Zu TOP 9 Anträge und Anfragen

Zu TOP 9.1 Antrag "Maßnahmen zum Schutz der Anwohner des geplanten Bauprojektes im Senkungsgebiet erforderlich" (Antrag der SPD-Fraktion vom 12.09.2025, eingegangen am 12.09.2025)
AT/12102/25

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den Antrag abzulehnen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	4
Ablehnung:	4
Enthaltung:	2

Beratungsinhalt:

Ratsherr Kohlstedt erklärt, dass der Antrag im Rat zurückgenommen wurde und stellt den Antrag vor. Das Bauvorhaben am Schanzenweg entspreche aufgrund der vielen Wohnungen nicht mehr der ursprünglichen Planung. Der Soziale Wohnungsbau fehle. Die Anwohnerschaft solle besser informiert werden. Er fragt, wie der Bauherr mit der Situation umgehe, ob Gutachten öffentlich gemacht würden und ob ein unabhängiges Gutachten vorgesehen sei. Der Einsatz schwerer Baufahrzeuge solle verhindert werden.

Stadtbaurätin Gundermann verweist auf die schriftliche Antwort und führt weiter aus, dass in der Zwischenzeit Anwohner wegen neuer Lagemesspunkte angeschrieben wurden. Die Stadt habe für die vom Geologen Herrn Trapp vorgeschlagenen Standorte die Anwohnenden um Zustimmung gebeten und weiteren Anwohnenden die Möglichkeit für zusätzliche Messpunkte gegeben. Die Baugenehmigung sei derzeit nicht umsetzbar, weil die Statik innerhalb eines Jahres noch eingereicht und geprüft werden müsse. Die abgeschlossenen Gutachten sollen in einer Bürgerversammlung vorgestellt werden.

Ratsherr Heerbeck betont, dass die zusätzlichen Auflagen im Antrag der SPD das Bauprojekt stoppen würden, wodurch gar keine Wohnungen entstehen würden. Die Gutachten sollten abgewartet werden. Aufgrund von hohen Zinsen und Kosten herrsche aktuell eine investitionsfeindliche Situation. Der Wohnungsbau in Lüneburg sei dennoch wichtig.

Ratsfrau John stimmt Ratsherrn Heerbeck zu.

Ratsfrau Esders widerspricht und führt aus, dass sozialer Wohnraum dringend benötigt werde, während teurer Wohnraum teilweise leer stehe.

Ratsherr Kohlstedt sagt, dass derzeit einiges an Rendite erzielt werde. Jeder Investor sei unzufrieden mit sozialem Wohnungsbau, da dieser die Rendite reduziere.

Ratsherr Neumann stimmt Ratsherrn Heerbeck zu. Die 30-%-Quote sei hier rechtlich nicht durchsetzbar. Er betont, dass der Investor Wohnungen im Bestand und in Innenstadtnähe plane.

Ratsherr Grimm äußert sein Unverständnis, warum mit dem Antrag das Bauvorhaben verhindert werden soll. Das Bauvorhaben füge sich gut ein und schaffe benötigte Wohnungen. Er fragt, ob eine rechtskräftige Baugenehmigung ohne Regressansprüche zurückgenommen werden kann.

Vorsitzender Schultz weist darauf hin, dass die Bürger:innen vor Ort ein moderateres Bauen wünschten. Städtebauliche Verträge könne die Stadt nicht überall realisieren.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass wenn die Stadt die Genehmigung zurückziehen würde der Investor dagegen Klagen und Schadensersatzansprüche stellen könnte.

Ratsfrau Esders stimmt dem Vorsitzenden zu und führt aus, dass 30 % sozialer Wohnraum nicht ausreichen. Sie fragt, ob Gespräche mit dem Investor über sozialen Wohnungsbau an anderen Standorten geführt wurden und ob eine Verpflichtung zu Ersatzstandorten möglich sei.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass städtebauliche Verträge nur in Verbindung mit städtebaulichen Maßnahmen oder Bauleitplänen geschlossen werden können, durch die die Gemeinde neues Baurecht schafft. Eine Verpflichtung sei für das Bauvorhaben rechtlich nicht möglich.

Ratsherr Feldhaus spricht sich für eine Ablehnung des Antrags aus und unterstützt Wohnungsbau im Bestand.

Ratsherr Kohlstedt entgegnet, dass die Verwaltung einen Bebauungsplan mit einer Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau hätte aufstellen sollen.

Herr Lindemann, Jurist der Stabsstelle Bauverwaltung, führt aus, dass ein sektoraler Bebauungsplan lediglich den Bau von förderfähigem Wohnraum festsetzen könne, nicht jedoch die tatsächliche Inanspruchnahme der Förderung.

**Zu TOP 9.2 Anfrage "Senkungsschäden in Lüneburg" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 16.09.2025, eingegangen am 16.09.2025)
AF/12105/25**

Beschluss:

Die Informationen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Beratungsinhalt:

Ratsherr Grimm bezieht sich auf Punkt 4 der Anfrage zum Straßenzustand im Ochtmisser Kirchstieg. Er fragt nach den Gründen, warum dort keine Maßnahme geplant sei. Insbesondere die ersten etwa 60 Meter wären problematisch.

Herr Matz erläutert, dass es sich hier um einen besonders sensiblen Untergrund handelt. Der aktuelle Oberflächenzustand entspricht einem sicheren Verkehrsweg gem. der zulässigen Geschwindigkeit. Bei weiteren Setzungen sind bauliche Anpassungen möglich. Ziel ist ein möglichst geringer baulicher Eingriff in die bekannte Untergrundsituation.

**Zu TOP 9.3 Antrag "Sozialen Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg beschleunigen!" (Antrag der SPD-Fraktion vom 19.05.2025, eingegangen 05.06.2025; 11:43 Uhr)
VO/11935/25-1**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den Antrag abzulehnen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	3
Ablehnung:	6
Enthaltung:	1

Beratungsinhalt:

Ratsherr Kohlstedt stellt den Antrag vor. In sektoralen Bebauungsplänen solle der soziale Wohnungsbau verbindlich vorgeschrieben werden und die Wohnungsbauförderung steigen.

Stadtbaurätin Gundermann führt aus, dass sektorale Bebauungspläne seit 2021 möglich seien. Sie nennt mehrere Projekte mit 30-%-Quote, unter anderem Rotenbleicher Weg, Schaperdrift, Schützenplatz, Reiherstieg. In älteren Verträgen sei nur die Anzahl der Wohnungen festgelegt worden, aber mittlerweile werde die Wohnfläche festgeschrieben. Grundsätzlich werde kein Bebauungsplan ohne städtebaulichen Vertrag mit 30 % mietpreisgebunden Wohnraum aufgestellt.

Ratsherr Kohlstedt entgegnet, dass dennoch keine sektoralen Bebauungspläne vorgelegt wurden.

Ratsherr Grimm führt aus, dass im Rahmen des ISEK Flächen für Wohnungsbau vorgesehen seien. Die 30-%-Regelung werde seit langer Zeit praktiziert. Er hinterfragt die Quote im Außenbereich, weil dort meist Gebiete mit Einfamilienhäusern realisiert werden und dort sich der soziale Wohnungsbau nicht lohne.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass die Quote auch bei Bebauungsplänen im Außenbereich berücksichtigt werde.

Ratsherr Heerbeck betont, dass besser Wohnungsbau ohne Förderung erfolgen soll als gar kein Wohnungsbau.

Ratsherr Feldhaus äußert, dass geförderter Wohnungsbau wichtig sei, aber die finanziellen Schwierigkeiten nicht ausgeblendet werden dürfen. Er verweist auf den Gebäudetyp E als mögliche Lösung.

Ratsherr Gros kritisiert, dass vorhandener Wohnraum nicht ausreichend genutzt werde. Die Grundsteuer C sei von der SPD abgelehnt worden.

Ratsfrau Esders betont die Bedeutung der Reaktivierung von Wohnraum. Die Grundsteuer-C werde im nächsten Finanzausschuss behandelt. Sie spricht an, dass die Stadt angeblich eine niedrigere Mietpreisbindung als die NBank vorgebe. Zudem fragt sie, wie viel Anträge für das Wohnraumförderprogramm bereits bewilligt wurden und wie viele Wohnungen dadurch entstehen.

Ergänzung:

In städtebaulichen Verträgen werden die Vorhabenträger dazu verpflichtet, mindestens 30 % der geplanten Wohnfläche über ein Wohnraumförderprogramm der NBank durchzuführen. Dabei gelten die jeweiligen Mietpreisbindungen der NBank. In alten Verträgen wurden teilweise abweichende Regelungen vereinbart, so wurden beispielsweise die Kriterien der NBank fest vorgegeben, ohne die Förderung vorzuschreiben.

Eine Übersicht des Wohnraumförderprogramms wurde als Anlage hochgeladen.

Ratsherr Blanck kritisiert die große Anzahl von Anfragen und die entstehende Belastung der Verwaltung.

Ratsherr Lühmann betont, dass die 30-%-Quote bereits umgesetzt werde und Leerstände stärker betrachtet werden sollten.

Zu TOP 10 Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten

Beratungsinhalt:

Herr Meyer verweist auf steigende Touristenzahlen. Ferienwohnungen würden statistisch nicht vollständig erfasst. Er fragt, welche Schritte notwendig seien, um diese zu berücksichtigen.

Ergänzung:

Eine Aussage über die Anzahl von Touristen in Ferienwohnungen kann aufgrund des Steuertatbestands nicht getroffen werden. Es werden nur die Übernachtungen in Ferienwohnungen besteuert. Ob eine Person oder bspw. eine Familie übernachtet, ist für die Besteuerung irrelevant. Für die Zählung von Touristen ist dieser Umstand jedoch gravierend.

Für 2024 wurden folgende Zahlen gemeldet:

- Durchschnittlich 199 Ferienwohnungen
- rd. 55.800 Übernachtungen

Die Beherbergungssteuer wird vierteljährlich erhoben. Das IV Quartal 2025 wird erst im Januar 2026 gemeldet und bis in den Februar 2026 hinein veranschlagt. Somit kann noch keine abschließende Rückmeldung für 2025 geben werden. Im Quartalsvergleich ist das Jahr 2024 bei Ferienwohnungen stärker als 2025 gewesen.

Ratsherr Grimm fragt zum Übergang in der Uelzener Straße beim Kurpark nach den geplanten Maßnahmen und nach der Gewährleistung, weil sich die Platten erneut angehoben hätten.

Herr Matz erklärt, dass aktuell keine akute Maßnahme geplant sei, weil eine Verkehrsgefährdung nicht vorliege. Die Gewährleistung bestehe noch.

Ratsherr Grimm fragt, wie die Stadt mit den beschädigten Straßen in bezug auf den Frost umgehen werde und spricht die geplante Anschaffung eines Asphaltkochers an.

Herr Matz erklärt, dass der Asphaltkocher als Kleingerät seitens der AGL angeschafft werde, um Schäden zeitnah in Eigenleistung zu beheben. Bisher bestünden keine Probleme mit dem Frost. Akute Situationen werde die Stadt bzw. die AGL reparieren.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Lühmann erklärt Stadtbaurätin Gundermann, dass Planungen für eine optisch ansprechendere Gestaltung der Bauzäune am Rathaus laufen würde.

Ratsherr Feldhaus fragt nach Möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger, Zweckentfremdung von Wohnraum anzuzeigen und wie die Thematik verfolgt wird.

Ergänzung:

Verdachtsfälle auf Wohnraumzweckentfremdung können bei der Stadt Lüneburg angezeigt werden. Die Anzeigen müssen in Schriftform erfolgen. Hierzu kann beispielsweise eine E-Mail an das Funktionspostfach zweckentfremdung@stadt.luneburg.de gesendet werden. Meldungen können auch anonym erfolgen. Wenn möglich, sollten Melder:innen eine konkrete Adresse angeben, um das Gebäude oder die Wohnung mit der möglichen Zweckentfremdung lokalisieren zu können.

Die Stadt überprüft dann, ob es bereits einen entsprechenden Vorgang zum Objekt gibt. Falls dies nicht der Fall ist, wird der/die Eigentümer:in angeschrieben und um Mitteilung des Sachstandes gebeten. Die Antwort klärt, ob eine Zweckentfremdung vorliegt und wie weiter vorgegangen wird oder ob sich der Verdacht als unbegründet erweist.

Sollte der/die Eigentümer:in nicht auf die Schreiben der Stadt antworten, werden entsprechende Anordnungen erteilt. Gegebenenfalls wird der Anordnung unter Verhängung von Zwangsgeldern in regelmäßigen Abständen Nachdruck verliehen. Die Person, die den Verdachtsfall gemeldet hat, erhält keine Informationen über den Fall, da sie nicht am Verfahren beteiligt ist. Dies lassen die Regelungen zum Datenschutz nicht zu.

Jens-Peter Schultz

Heike Gundermann
Stadtbaurätin

Malte Moll
Protokollführer