



Protokoll

Gremium:	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Sitzungstermin:	Montag, 29.09.2025
Sitzungsbeginn:	15:00 Uhr
Sitzungsende:	19:00 Uhr
Raum, Ort:	Konzertscheune, Kulturforum Lüneburg, Gut Wienebüttel 2, 21339 Lüneburg

Anwesenheitsliste

Vorsitz

Jens-Peter Schultz

Beschließende Mitglieder

Ulrich Blanck
Marianne Esders
Andrea Kabasci
Ralf Gros
Burghard Heerbeck
Christel John
Jörg Kohlstedt
Hiltrud Lotze
Martin Lühmann

Vertretung für: Friedhelm Feldhaus

Grundmandat

Cornelius Grimm
Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Ulrich Mädge
Rainer Haffke
Heiko Meyer
Andreas Oldenburg

Vertretung für: Sibylle Bollgöhn

Verwaltung

Heike Gundermann
Matthias Eberhard
Constanze Keuter
Anne Elmer
Malte Moll
Vivien Hoffmann
Berutha Schütte

Gäste

Zu TOP 7

Anette Axthelm
Thorsten Trapp
Oliver Meyer
Carina Hohlschuh
Kim Andersson

Zu TOP 8 und 9

Leon Hausdörfer
Kira Herff
Ella Pouwels

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung des Protokolls vom 19.05.2025	
4	Genehmigung des Protokolls vom 16.06.2025	
5	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
6	Einwohnendenfragen	
7	Bauvorhaben im Senkungsgebiet - mündlicher Vortrag	
8	94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich „Wagenplatz Brockwinkler Weg“ Einleitungsbeschluss Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	BV/12069/25
9	Bebauungsplan Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“ Aufstellungsbeschluss Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	BV/12070/25
10	Verlängerung der Durchführungszeiten der vier Sanierungsgebiete im Rahmen der Städtebauförderung	BV/12097/25
11	Erstellung einer Sozialraum- und Machbarkeitsstudie zum weiteren Umgang mit dem Grundstück Graf-von-Moltke-Str. 12 - ehemaliges Kita-Gebäude	BV/12086/25
12	Errichtung der Feuerwache Ost im Rahmen eines Public- Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt"); vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Anpassung (Stand 09/2025)	BV/12085/25
13	Anträge und Anfragen	
13.1	Anfrage "Baugenehmigung in Lüneburg" (Anfrage der FDP- Fraktion vom 14.08.2025, eingegangen am 14.08.2025)	AF/12042/25
13.2	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
14	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:	10
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Stadtbaurätin Gundermann schlägt vor, den Antrag der SPD unter dem TOP 7 mitzubehandeln.

Zu TOP 3 Genehmigung des Protokolls vom 19.05.2025

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 19.05.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	3

Zu TOP 4 Genehmigung des Protokolls vom 16.06.2025

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 16.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	3

Zu TOP 5 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil**Beratungsinhalt:**

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil.

Zu TOP 6 Einwohnendenfragen**Beratungsinhalt:**

Die Einwohnendenfragen zum Bauvorhaben im Senkungsgebiet werden in TOP 7 mitbehandelt. Andere Einwohnendenfragen werden nicht gestellt.

Zu TOP 7 Bauvorhaben im Senkungsgebiet - mündlicher Vortrag**Beratungsinhalt:**

Stadtbaurätin Gundermann führt aus, dass nach den Vorträgen des Bauherrn, der Architektin und des Gutachters eine Unterbrechung der Sitzung vorgesehen sei. Anwesende Anwohner könnten Fragen stellen, die in der Bürgerversammlung beantwortet werden.

Der Eigentümer habe das Grundstück 2020 erworben, ein Baugrundgutachten beauftragt und Bebauungsvorschläge von der Architektin erarbeiten lassen. Eine Bauvoranfrage sei gestellt worden, die am 20.01.2023 im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung vorgestellt und danach beschieden worden wäre. Im März 2023 hätten die Nachbarn Widerspruch gegen den Bescheid eingelegt. Die Sorge um das Senkungsgeschehen sei nachvollziehbar. Die Stadt hat mit Herrn Trapp am 09.05.2023 die Nachbarn, die Widerspruch eingelegt hatten, über die geologischen Auswirkungen informiert. Inzwischen liege eine Klage gegen den Bescheid vor. Am 22.01.2025 erteilte die Stadt die Baugenehmigung für die Bebauung des Blockinnenbereichs und am 09.07.2025 die Baugenehmigung für die Blockrandbebauung. Die Statik für beide Vorhaben müsse innerhalb eines Jahres eingereicht und dann geprüft werden. Erst danach darf gebaut werden. Im August 2025 reichten drei Anwohnende Widerspruch gegen die Baugenehmigung für die Blockrandbebauung ein.

Herr Trapp, Diplom-Geologe, erläutert anhand der hochgeladenen Präsentation die geologische Situation. Bei dem Ochtmisser Kirchstieg erfolgen regelmäßige Messungen mit Höhenbolzen. Das Senkungsgeschehen habe sich dort seit den starken Senkungen in 2016 bis 2019 deutlich reduziert. In 2024 liege der Wert unter 9 cm pro Jahr. Seit 2012 zeige sich eine Senkung in großer Tiefe (unterhalb von 120 Metern).

Bei einem Neubau im Senkungsgebiet gebe es unterschiedliche Vorgaben, unter anderem hinsichtlich der Dicke und Bewehrung von Gründung, Decken und Wänden. Ein geotechnisches

Gutachten sei erforderlich. Hinzu kämen Anforderungen an die Beurteilung des Bauvorhabens hinsichtlich der Grundwassersituation und Empfehlungen für eine setzungsverträgliche Gründung des Gebäudes.

Zum Baubereich Schanzenweg führt er aus, dass der Gesamtsenkungsbetrag seit 1946 ca. 50 cm betrage. In den 2010er und 2020er Jahren habe die Geschwindigkeit bei ca. 1 mm pro Jahr gelegen. Der Gesamtverlauf flache seit 2010 deutlich ab, teilweise gebe es sogar Hebungen. Dennoch sei ein geotechnisches Gutachten der Kategorie 3 notwendig. Er schlägt vor, zwölf neue Bolzen rund um das Bauvorhaben zeitnah anzubringen.

Frau Axthelm, Architektin von Axthelm Rolvien GmbH & Co. KG, stellt den genehmigten Planungsstand anhand der beigefügten Präsentation vor. Es sei ein Bestandsumbau und ein Neubau geplant. Das Bestandsgrundstück sei komplett versiegelt. Der Boden bleibe unverändert. Das Gebäude bliebe bestehen und werde durch einen kleinen Neubau ergänzt. Ein Umbau von Gewerbe zu kleinen Lofts sei vorgesehen.

Zum Neubau erklärt sie, habe es Veränderungen zwischen der Bauvoranfrage und der Baugenehmigung gegeben. Die Höhen orientierten sich nun mehr stärker am Bestand und die Fassaden wurden an die Nachbarschaft angepasst. Es gebe ein reduziertes Gebäudevolumen. Die Erschließung erfolge barrierefrei. Die Fassade bestehe aus Naturziegel. Dachterrassen seien geplant. Die Anpassungen orientierten sich an der nachbarschaftlichen Struktur. Die Breite passe sich dem Nachbargebäude an. Die Anzahl der Wohnungen habe sich von ursprünglich 40 auf 83 Wohnungen erhöht, weil zwischenzeitlich kleinere Apartments geplant sind. Die Wohnfläche insgesamt habe sich etwas reduziert. Die Statik werde berücksichtigen, dass Wohnungen wieder zusammengelegt werden könnten. Im Untergeschoss sei die Hälfte des unterkellerten Bereichs für Mieterkeller vorgesehen.

Herr Andersson, Bauherr, führt aus, dass sich seit der letzten Vorstellung seines Bauvorhabens viel verändert habe. Massive Preissteigerungen und fehlende Fördermitteln stellen eine Herausforderung dar. Die durchschnittliche Wohnungsgröße numehr liege bei 39 m², die für unter 1.000 Euro warm vermietet werden könnten. Hinsichtlich der Stellplätze gehe man aufgrund von Erfahrung von geringer PKW-Nutzung durch die kleineren Wohnungen aus. Das Gebäude werde als Nullenergiehaus geplant und sei daher sehr nachhaltig. Seit fünf Jahren erfolge die Planung des Projekts mit Einbeziehung der Bauverwaltung. Die Bedenken der Verwaltung wurden in den Planänderungen berücksichtigt.

Ratsherr Grimm bittet um eine Einordnung des Gebietes in Bezug auf die Geologie und einen Vergleich zum Ochtmisser Kirchstieg.

Herr Trapp antwortet, der Schanzenweg liege in einem Bereich über dem Salzstock, während unter dem Ochtmisser Kirchsteig eine geologische Einstülpung in den Salzstock mit Gipsgesteinen vorhanden sei. Die Frommestraße weise ebenfalls eine spezielle Geologie mit Störungszonen auf. Der Schanzenweg sei in Kategorie 6 eingeordnet aufgrund der Erdfälle in der Nähe.

Ratsfrau Kabasci erkundigt sich, wie die Wohnungen genutzt werden und ob öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen ist. Zudem erkundigt sie sich nach dem Quadratmeterpreis.

Herr Andersson erwidert, dass die genaue Planung noch erfolge. Geförderter Wohnraum sei auf diesem Grundstück nicht vorgesehen. Die Bebauung des schwierigen Baugrunds verursache hohe Baukosten. An anderer Stelle in Lüneburg versuche man geförderten Wohnraum zu realisieren. Eine gewerbliche Nutzung sei nicht vorgesehen. Der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen liege voraussichtlich bei 6.000 bis 7.000 Euro pro m². Der Preis sei auf den Architekturstandard und die baulichen Gegebenheiten zurückzuführen.

Ratsfrau Lotze merkt an, die SPD habe die Beschwerden der Anwohnenden gehört. Daraufhin

habe man einen Antrag (TOP 13.2), unter anderem mit einem Moratorium, gestellt und erkundigt sich, welche Gutachten erforderlich sind, wie lange die Erarbeitung der Gutachten dauert und welche Kosten entstehen.

Herr Trapp führt aus, dass bereits ein geotechnisches Gutachten der Kategorie 2 vorliege; nun müsse es auf die Kategorie 3 erweitert werden. Die Erstellung des Gutachtens werde etwa 50.000 Euro kosten und drei bis vier Monate nach Auftragerteilung dauern.

Ratsherr Gros erkundigt sich, ob die Lage sämtlicher Hohlräume bereits vollständig erfasst sei und ob das Gutachten darüber hinausgehe. Zudem fragt er, ob Auflastveränderungen zuverlässig erfasst werden könnten und wie sich zukünftige Veränderungen von heutigen unterscheiden ließen. Weiterhin fragt er nach dem entstehenden Verkehr und den entsprechenden Lärmvorgaben.

Herr Trapp erklärt, im Untergrund seien die Strukturen erfasst und es gebe dort keine größeren Hohlräume, sondern eher cm bis dm-mächtige Hohllagen und vor allem Lösungsspuren im cm-Maßstab. Die Senkung entstehe durch Lösungsprozesse in der Tiefe. Der obere Bereich senke sich entsprechend nach. Die Betrachtung der Lasten sei Aufgabe des Sachverständigen, der auch eine konkrete Empfehlung abgeben werde.

Ergänzung (Dez. III):

Zur Beantwortung der Frage wäre eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) notwendig, welche der Stadt nicht vorliegt. Es kann keine Aussage bzgl. der künftigen Verkehrsentwicklung auf den genannten Straßen getroffen werden.

Ratsherr Kohlstedt erkundigt sich nach dem geplanten Umfang der Beweissicherung mittels zusätzlicher Höhenbolzen. Er merkt an, die Lage sei nur bedingt geeignet für so eine große Bebauung, weil es dort bislang nur Einzelbebauung gegeben habe. Für die Bürgerversammlung bittet er darum, das Gutachten von Herrn Sirocko einzubeziehen.

Stadtbaudirektorin Gudermann führt aus, dass die Messbolzen und die Senkungsdatenerfassung von der Stadt dauerhaft betrieben werden. Das Beweissicherungsverfahren des Bauherrn erfolge entsprechend der städtischen Empfehlungen. Das Gutachten von Herrn Sirocko liege der Verwaltung nicht vor.

Herr Meyer, Projektsteuerung, ergänzt, dass die Statik erst nach dem Gutachten erstellt werde. Gespräche mit Nachbarn hätten stattgefunden und eine umfassende Beweissicherung sei geplant. Auch über den Errichtungszeitraum hinaus werde Monitoring erfolgen.

Ratsherr Heerbeck merkt an, dass die Sorgen der Anwohnenden nachvollziehbar seien. Er fragt, ob ein Gutachten auch das Risiko für angrenzende Häuser berücksichtige und wer haftet, wenn eine Senkung eintrete.

Herr Trapp erläutert, das Gutachten prüfe die schadlose Bebauung für das Projekt und die Nachbarn.

Herr Andersson ergänzt, die Haftung sei durch erfahrene Firmen und deren Versicherungen abgesichert. Man habe sich intensiv mit weiteren Geologen und auch der finanzierenden Bank abgestimmt. Das Gewicht der Erde selbst größere mehr Auswirkungen als das Bauvorhaben. Beim Verkehr betont er, die Sensibilität sei bekannt und die Firmen würden entsprechend verpflichtet. Der Baustellenverkehr sei jedoch unvermeidlich. Nach Fertigstellung sei keine PKW-intensive Nutzung zu erwarten. Es sei beabsichtigt, die zukünftigen Bewohnenden anzusprechen, um die PKW-Nutzung zu reduzieren.

Herr Meyer ergänzt, die Baufirma werde verpflichtet, sich mit den Behörden abzustimmen und

ein Logistikkonzept zu erstellen.

Herr Mädge weist darauf hin, dass die Gewährleistung nach fünf Jahren ende. Ein Sicherungsfonds sei möglich, wobei die Höhe noch zu klären sei. Er kritisiert, dass die Quote von 30 % mietpreisgebundenen Wohnungsbau hier nicht gesichert sei. Er merkt an, dass auch größere Wohnungen benötigt würden. Zudem verweist er auf das Problem, dass Garagen oft nicht angemietet würden und Fahrzeuge dann im Straßenraum stünden. Er fragt nach der kalkulierten Marge.

Herr Andersson antwortet, dass die Preise eine Herausforderung darstellen. Stellplätze ließen sich nicht komplett kontrollieren, aber ein Mobilitätskonzept werde angeboten. Eine Bürgschaft durch die ausführende Firma sei vorgesehen, die genaue Höhe werde noch geklärt. Die Marge werde vermutlich unter 10 % liegen und sei damit sehr gering. Die Mieten würden wahrscheinlich nicht unter 15 Euro pro Quadratmeter liegen.

Ratsherr Grimm verweist darauf, dass die Problematik bereits früher diskutiert worden sei. Das Gesundheitsamt sei im Senkungsgebiet neu gebaut, ebenso ein Parkhaus am Rathaus und die Herderschule im Bereich der Senkungen. Auch der Nahversorgungsmarkt „Vor dem neuen Tore“ sei in dem Gebiet geplant. Die Innenstadtgrenzen schränkten das Bauen stark ein. Er fragt, ob ein generelles Problem bestehe oder ob dieses Projekt lediglich besonders intensiv betrachtet werde.

Herr Trapp erwidert, generell sei das Bauen möglich, müsse jedoch im Einzelfall geprüft werden. Grundsätzlich seien Projekte mit entsprechenden Vorgaben realisierbar.

Ratsfrau Esders fragt, wann der Baubeginn geplant sei und welcher Mindestzeitraum für die Messungen mittels Bolzen erforderlich sei. Bezahlbarer Wohnraum bleibe weiterhin wichtig.

Herr Trapp erklärt, der Wert von 1 mm pro Jahr ergebe sich aus den letzten 15 Jahren im Gesamtbereich. Zusätzliche Bolzen seien notwendig, um Differenzen festzustellen. Es werde eine Setzungsberechnung geben und das Gebäude werde sich nach Fertigstellung noch setzen. Wahrscheinlich werde man keine signifikanten Bewegungen messen. Der Messzeitraum müsse so früh wie möglich beginnen und monatlich erfolgen. Der Gutachter werde dies konkret festlegen.

Stadtbaudirektorin Gudermann ergänzt, die Maßnahmen würden in den nächsten Wochen eingeleitet.

Herr Andersson erklärt, Baubeginn sei frühestens im zweiten Halbjahr 2026 möglich.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Blanck antwortet Herr Andersson, dass der Kauf 2020 erfolgt sei.

Ratsherr Blanck fragt daraufhin, ob die damalige Leitung die Erstellung eines Bebauungsplans angeregt habe.

Stadtbaudirektorin Gudermann führt aus, dass der Bauantrag erst später gekommen sei. Ende 2021 habe der Bauherr den Kontakt zur Stadt aufgenommen. Anschließend habe der Bauherr Gespräche mit den Nachbarn geführt. Im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung im Januar 2023 habe keine Fraktion die Aufstellung eines Bebauungsplans gefordert. Der Bauherr habe die Absicht, ein geeigneteres Projekt für mietpreisgebundenen Wohnungsbau anzustreben. Das jetzige Vorhaben sei aufgrund der komplexen Geologie teuer und nicht geeignet. Gespräche mit der NBank hätten ebenfalls keine Lösung ergeben. Rechtlich bestehe keine Möglichkeit um dies zu fordern.

Ratsherr Lümann fragt nach Modulbau, der Energieversorgung, ob Solaranlagen geplant sind und welche Heizung vorgesehen ist. Zudem erkundigt sie sich nach Radius und Umfang der Be-

weissicherung. Er äußert Skepsis hinsichtlich der Verkehrssituation.

Herr Meyer erklärt, die Beweissicherung erfolge entsprechend der Empfehlungen des Baugrundgutachtens und im Zweifelsfall werde ein großer Radius gewählt.

Herr Andersson ergänzt, dass Modulbau ausgeschlossen ist, weil dies hier nicht umsetzbar sei. Photovoltaik auf dem Dach und große Batteriespeicher seien vorgesehen. Es werde wahrscheinlich eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt.

Die Sitzung wird unterbrochen für Fragen der Einwohnenden. Die gestellten Fragen werden als Anlage diesem TOP beigefügt.

Der Vorsitzende Schultz setzt die Sitzung fort und weist erneut auf die bevorstehende Bürgerversammlung hin.

Stadtbaurätin Gundermann führt aus, dass die bereits erteilte Baugenehmigung nicht zurückgezogen werden kann. Aufgrund der noch benötigten Gutachten darf der Bau noch nicht starten.

Ratsherr Blanck kritisiert den Antrag der SPD (TOP 13.2), eine bereits erteilte Genehmigung zu moratorien, sei rechtlich nicht vorgesehen und daher höchst ungewöhnlich.

Anlage 1 TOP7 Bauen im Senkungsgebiet.pdf

Anlage 2 TOP7 Präsentation ARA

Anlage 3 Fragen in der Unterbrechung

**Zu TOP 8 94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich
„Wagenplatz Brockwinkler Weg“**

Einleitungsbeschluss

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

BV/12069/25

Beschluss:

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

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich nördlich des Brockwinkler Weges wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Änderungsbereich bekommt die Bezeichnung „Wagenplatz Brockwinkler Weg“. Der genaue Änderungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen für das Wohnen in Wagen / Tiny Houses.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	10
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Der TOP 8 und der TOP 9 werden zusammen behandelt.

Auf die Nachfrage von Ratsherrn Grimm erklärt Stadtbaurätin Gundermann, dass die Stadt zusammen mit dem Verein verschiedene Standorte geprüft habe und sich diese Fläche am besten eigne.

Anlage 1 TOP 8_Aufstellungsbeschluss 197

Anlage 2 TOP 8 Präsentation Wagenplatz

Zu TOP 9 Bebauungsplan Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

BV/12070/25

Beschluss:

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

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich nördlich des Brockwinkler Weges wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 eingeleitet. Der Bebauungsplan bekommt die Bezeichnung „Wagenplatz Brockwinkler Weg“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für das Wohnen in Wagen / Tiny Houses.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

Zu TOP 10 Verlängerung der Durchführungszeiten der vier Sanierungsgebiete im Rahmen der Städtebauförderung

BV/12097/25

Beschluss:

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

- Dem Vorschlag des ArL zur Verlängerung der Durchführungszeiten der Sanierungsgebiete „Westliches Wasserviertel“, „Grünband Innenstadt“ und „Am Weißen Turm“ wird zugestimmt.
- Dem Antrag der Verwaltung, das Sanierungsgebiet „Kaltenmoor“ bis zum 31.12.2029 zu verlängern, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Enthaltung: 1

Beratungsinhalt:

Ratsfrau Lotze führt aus, dass in Kaltenmoor zusätzliche Anforderungen bestünden. Es fänden weitere Gespräche über eine nochmalige Verlängerung statt. Das Thema solle getrennt abgestimmt werden. In Kaltenmoor liege eine völlig andere Situation vor.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass dies mit dem derzeitigen Wissensstand schwierig sei. Der finanzielle Rahmen bleibe unverändert. Die fixen Kosten, etwa für das Stadtteilmanagement, blieben bestehen, wodurch insgesamt weniger Mittel zur Verfügung stünden. Sie stehe in Kontakt mit Herrn Blankenburg, Bundestagsabgeordneter SDP.

Auf die Nachfrage, was mit dem westlichen Wasserviertel gemeint sei, führt Stadtbaurätin Gundermann aus, dass es sich um das Viertel rund um die Nikolaikirche handelt.

Herr Mägde legt dar, dass künftig mehr Mittel vom Bund für die Städtebauförderung bereitgestellt werden. Die Grundlagen stammten jedoch noch aus dem Jahr 2002 und müssten überarbeitet werden. Projekte seien neu zu bewerten. Die Stadt müsse festlegen, dass sie, sofern Bund und Land Mittel bereitstellten, entsprechende Eigenanteile beitrage. Eine reine Satzungsverlängerung ergebe keinen Sinn. Bürgerbeteiligung und ein Begleitausschuss seien notwendig, um zu klären, wie es vor Ort weitergehen solle. Der Handlungsplan und der Rahmen müssten fortgeschrieben werden.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass eine erneute Förderung von einer bereits einmal geförderten Maßnahmen nicht möglich sei.

Ratsfrau Esders stimmt Herrn Mägde hinsichtlich der Einbindung von Bürgern und Verbänden zu. Sie fragt, ob eine Gefährdung der Verlängerung bestehe, falls heute kein Beschluss gefasst werde.

Frau Hoffmann führt aus, dass basierend auf den verfügbaren Mitteln an einem neuen Rahmenplan gearbeitet werde. Kosten- und Finanzierungsübersichten müssten ebenfalls fortgeschrieben werden. Nach Rückmeldung von NBank und ARL sei eine Verlängerung bis 2029 möglich.

Herr Mägde weist darauf hin, dass der Rahmenplan und das Handlungskonzept im Abschnitt dem damaligen Beschluss widersprüchen. Selbstverständlich werde zunächst bis 2029 zugesagt. Im Grundsatz bleibe es ein Sanierungsgebiet. Es sei richtig, dass heute ein Beschluss gefasst werde. Die Stadt solle zu den vereinbarten Beteiligungsformen zurückkehren.

Frau Hoffmann merkt abschließend an, dass sämtliche Themen im Begleitausschuss vorgestellt wurden. Die Maßnahmen würden nun konkretisiert und verfestigt.

Zu TOP 11 Erstellung einer Sozialraum- und Machbarkeitsstudie zum weiteren Umgang mit dem Grundstück Graf-von-Moltke-Str. 12 - ehemaliges Kita-Gebäude BV/12086/25

Beschluss:

Die Vorlage wird zurückgezogen.

Beratungsinhalt:

Ratsfrau Lotze führt aus, dass die Vorlage im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung nicht ganz passend erscheine. Die Beratung solle im Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt sowie im Begleitausschuss stattfinden. Zunächst müsse die Sozialraumstudie vorliegen, anschließend könne geprüft werden, welche Gebäude betroffen seien. Sie verweist auf den Ergänzungsantrag der SPD.

Stadtbaurätin Gundermann erläutert, die Studie werde gemeinsam mit Frau Scholz verantwortet. Die Bauverwaltung übernehme die Finanzierung, weshalb das Thema im ABS verortet wurde.

Herr Mägde berichtet, dass die Studie sich auf den gesamten Stadtteil beziehen soll, während die Gebäudestudie das einzelne Gebäude betreffe. Er hebt hervor, dass alle Beteiligten bereits bei der Formulierung der Ziele einbezogen werden sollten. Die Ziele sollten nicht ausschließlich aus der Verwaltung stammen.

Stadtbaurätin Gundermann führt aus, dass die Vereine bereits bei der Erarbeitung der Ziele einzbezogen werden.

Ratsfrau Esders stimmt Herrn Mägde zu und ergänzt, dass auch der Quartiersmanager beteiligt werden solle.

Ratsfrau Lotze verweist auf die frühere Debatte über das Stadtteilhaus. Damals sei gefordert worden, das bestehende Gebäude zu nutzen.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass die Vorlage zurückgezogen werde, die Ziele ergänzt und anschließend der Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt sowie der Begleitausschuss sich damit befassen werden.

Zu TOP 12 **Errichtung der Feuerwache Ost im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes ("PPP-Projekt"); vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - Anpassung (Stand 09/2025)**
BV/12085/25

Beschluss:

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

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Vorbereitung der Vergabe eines Public-Private-Partnership-Projektes für Planung, Bau und Finanzierung der „Feuerwache Ost“ fortzusetzen und dabei die Verpflichtung zur 25-jährigen Instandhaltung aus den Vergabebedingungen zu streichen und stattdessen die gesetzlichen Gewährleistungsfristen zu Grunde zu legen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Ratsfrau Lotze erkundigt sich, wie lange Instandhaltungsverpflichtungen in anderen Projekten sind.

Ergänzung:

In dem anderen PPP-Projekt (Sporthallen) beträgt die Instandhaltungsverpflichtung 25 Jahre.

Herr Mädge merkt an, dass die Angelegenheiten gemäß Rahmenplan zunächst in den Begleitausschuss eingebbracht werden müssten.

Zu TOP 13 Anträge und Anfragen

**Zu TOP 13.1 Anfrage "Baugenehmigung in Lüneburg" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 14.08.2025, eingegangen am 14.08.2025)
AF/12042/25**

Beschluss:

Die Anfrage wird vertragt.

Zu TOP 13.2 **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 Antrag wird vertragt.

Zu TOP 14 **Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten**

Beratungsinhalt:

Es gibt keine Anfragen im öffentlichen Teil.

Jens-Peter Schultz

Heike Gundermann
Stadtbaurätin

Malte Moll
Protokollführer