



Vorlagennummer: BV/12340/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 182 "Rettmer Nord"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Datum: 12.02.2026
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	09.03.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	10.03.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	12.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 NBauO beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer-Nord“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in der Sitzung am 23.04.2020 die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ (VO/8924/20) und der 89. Änderung des Flächennutzungsplans „Rettmer Nord“ (VO/8923/20) gefasst. Das Plangebiet liegt nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Rettmers Höhe“ und wird nordöstlich durch den Margeritenweg und südwestlich durch die Heilighenthaler Straße und K36 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die sich im privaten Eigentum befindlichen Flurstücke 11/78, 9/1 und tlw. 11/77 sowie das städtische Flurstück 47/2 der Flur 4 in der Gemarkung Rettmer. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauland im Zusammenhang mit nicht störenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen. Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung abzusichern wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erstmals am 31.05.2021 vorgestellt. Anschließend fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Zeitraum vom 05.07.2021 bis einschließlich des 06.08.2021 statt. Am 06.11.2023 wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erneut vorgestellt und der Verwaltungsausschuss fasste am 07.11.2023 den Beschluss zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (VO/10443/23-1) nachdem der

Vorhabenträger 2023 gewechselt hat.

Die erneute frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 19.02.2024 bis einschließlich dem 19.03.2024 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (VO/11390/24) wurde am 20.08.2024 vom Verwaltungsausschuss gefasst und am 22.08.2024 im Rat zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf wurde vom 23.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024, mit der Gelegenheit zur Stellungnahme, im Internet veröffentlicht und im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der Veröffentlichung im Internet angepasst. Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele werden im Bebauungsplan neben einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet auch Grünflächen und Flächen für Landwirtschaftliche Nutzungen festgesetzt. Der von Änderungen betroffenen Öffentlichkeit (der Erbbauberechtigte) wurde im Februar 2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem fand am 18.02.2026 eine Informationsversammlung für alle interessierten Lüneburger:innen statt, in welcher unter anderem die Inhalte dieses Bauleitplanverfahrens vorgestellt wurden.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan gem. § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt. Da die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind, ist dieser in einem Parallelverfahren entsprechend zu ändern. Über die Feststellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplans ist gesondert zu beschließen (VO/12342/26).

Der Geltungsbereich, der Bebauungsplan samt Begründung sind als Anlagen beigelegt und Bestandteil der Beschlussvorlage. Die Unterlagen werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Dem Rat wird empfohlen auf Grundlage der anliegenden Planunterlagen und Abwägungsvorschläge den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ zu fassen. Der Satzungsbeschluss durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Umwelt- und Naturschutz		++	+	-	--
	Verringerung der Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung; Reduzierung der Lärmbelastung		x		
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)		x		
Mobilität		++	+	-	--
	Klimagerechte Verkehrsmittelwahl (Weitesgehend Autofreies Quartier)		x		
Gesundheit und Wohlergehen		++	+	-	--
	Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten (Altersgerechtes Wohnen mit Betreuung vorgesehen)		x		
Nachhaltiges Wirtschaftswachstum		++	+	-	--
	Schaffung von Arbeitsplätzen				

	(Hofladen, Hofcafe)				
--	---------------------	--	--	--	--

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

Finanzielle Auswirkungen: ➤ ja

➤ Pflichtaufgabe mit Gestaltungsspielraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit der Kostenübernahmeerklärung (BV/12355/26) dazu, die Kosten für die Aufstellung eines Bebauungsplans (BV/8924/20) und die Aktualisierung des Flächennutzungsplans (BV/8923/20) zu übernehmen. Die entsprechenden Aufträge werden im Namen der Hansestadt Lüneburg und auf Rechnung des Vorhabenträgers vergeben.

Gesamtkosten für die Bauleitplanungen (B-Plan und F-Plan)

		Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2	HH- Jahr + 3	HH- Jahr + 4
Zur Umsetzung der Maßnahme	Aufwendungen des Vorhabenträgers	59.004,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert: ➤ nein

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Bauleitplanungen. Die Übernahme ist entsprechend abzusichern.

Beschlussfassung vorbehaltlich der kommenden HH-Planung: ➤ nein

Prüfung möglicher Drittmittel ist erfolgt: ➤ ja

Bezeichnung der Drittmittel:	Kostenübernahme durch Vorhabenträger
Höhe zugesagter Drittmittel:	54.277,91 € (davon 15.000,00 € schriftlich)

Personelle Auswirkungen / Auswirkungen auf Stellenplan: ➤ nein

Anlage/n

- Anlage 1: BP182_Geltungsbereich (öffentlich)
- Anlage 2: BP182_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- Anlage 3: BP182_Planurkunde (öffentlich)
- Anlage 4: BP182_Begründung (öffentlich)
- Anlage 5: BP182_Umweltbericht mit Anhang (öffentlich)
- Anlage 6: G1 Artenschutz 2025 (öffentlich)
- Anlage 7: G2 Baugrunduntersuchung 2020 (öffentlich)
- Anlage 8: G3 Entwässerungskonzept 2026 (öffentlich)
- Anlage 9: G4 Verkehrstechnische Untersuchung 2024 (öffentlich)
- Anlage 10: 260227_Abwaegung_foermliche_BP182_FNP89 (öffentlich)