



Protokoll

Gremium: Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Sitzungstermin: Montag, 09.03.2026
Sitzungsbeginn: 15:00 Uhr
Sitzungsende: 16:50 Uhr
Raum, Ort: Huldigungssaal, Rathaus, Eingang K, Am Ochsenmarkt 1, 21335 Lüneburg

Anwesenheitsliste

Vorsitz

Jens-Peter Schultz

Beschließende Mitglieder

Ulrich Blanck
Friedhelm Feldhaus
Ralf Gros
Burghard Heerbeck
Christel John
Andrea Kabasci
Jörg Kohlstedt
Hiltrud Lotze

Grundmandat

Martin Lühmann
Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Sibylle Bollgöhn
Heiko Meyer
Reiner Netwall
Andreas Oldenburg

Verwaltung

Heike Gundermann
Hans-Christian Lied
Alexander Matz
Alina Nimmerjahn
Matthias Eberhard
Malte Moll

Gäste

Klaus Hoppe

Campus Entwicklungs GmbH

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung des Protokolls vom 09.02.2026	
4	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
5	Einwohnendenfragen	
6	89. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Rettmer Nord" Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	BV/12342/26
7	Bebauungsplan Nr. 182 "Rettmer Nord" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BV/12340/26
8	Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept – Neuausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße“	BV/12125/25
9	Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BV/12126/25
10	Anträge und Anfragen	
10.1	Anfrage "Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ – Umsetzung der neuen Vergabekriterien und Preisanpassung" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 15.02.2026 (eingegangen am 15.02.2026)	AF/12348/26
11	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 Ratsherr Schultz begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Die Tagesordnung wird festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Ratsherr Kohlsteht kritisiert, dass die Anhänge der Vorlagen zu umfangreich seien und regt an, dass der Umfang in der nächste Ratsperiode reduziert werde.

Herr Eberhard, Leitung des Bereichs Stadtplanung, erklärt, dass durch die zwei Satzungsbeschlüsse in dieser Sitzung die Anlagen umfangreich seien. Es sei notwendig alle Unterlagen vorzulegen.

Ratsherr Blanck fügt hinzu, dass er froh darüber sei, dass mittlerweile mehr Unterlagen bereit gestellt werden.

Vorsitzender Ratsherr Schultz ergänzt, dass die Transparenz in der Vergangenheit gefordert wurde.

Zu TOP 3 Genehmigung des Protokolls vom 09.02.2026

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 09.02.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1

Zu TOP 4 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil

Beratungsinhalt:

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil.

Zu TOP 5 Einwohnendenfragen

Beratungsinhalt:

Es werden keine Einwohnendenfragen gestellt.

Zu TOP 6 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Rettmer Nord"

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

BV/12342/26

Beschluss:

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

1. Die während der Veröffentlichung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Der Rat der Hansestadt Lüneburg stellt die 89. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Rettmer Nord“ fest.
3. Die 89. Änderung des Flächennutzungsplans ist der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Der TOP 6 und der TOP 7 werden zusammen beraten.

Stadtbaurätin Gundermann führt in das Thema ein. Die Entwicklung des B-Plans Rettmer Nord sei bereits lange im Verfahren und heute soll der Satzungsbeschluss vorbereitet werden. Das Vorhaben wurde in einer Bürgerversammlung am 18.02.2026 vorgestellt.

Herr Hoppe, Campus Entwicklungs GmbH, stellt das Projekt anhand der beigefügten Präsentation vor. Mit dem Vorhaben soll ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, vor allem für ältere Menschen sowie für Studierende, in Verbindung mit der Landwirtschaft entstehen.

Die Pläne hätten sich seit der letzten Vorstellung verändert. Von den 7,5 ha werden nur 2,5 ha intensiv bebaut. Die Studierendenwohnungen sollen über das Förderprogramm „Junges Wohnen“ der NBank entstehen. Hinzu kommt ein klimagerechtes Wasser- und Energiekonzept.

Herr Eberhard präsentiert den B-Plan anhand der hochgeladenen Präsentation.

Ratsherr Feldhaus lobt das Projekt und fragt, wie der Bauturbo genutzt wird und wie sich das auf die Kosten auswirkt.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass der Bauturbo lediglich für das Vorhaben auf der Hofstelle genutzt werde. Dort liege ein alter B-Plan vor und mit dem Bauturbo sollen Befreiungen davon erteilt werden.

Herr Hoppe führt aus, dass er genaue Kosten derzeit nicht beziffern könne, weil die Erschließungskosten noch nicht final seien. Die Hofstelle werde zuerst bebaut und danach das Vorhaben auf dem B-Plan. Es werde geplant, dass ca. 60 Prozent Mietwohnungen bleiben.

Ratsfrau Lotze fragt, wie die 30 % mietpreisgebunder Wohnraum geregelt sind und, wie die Zielgruppen erreicht werde. Dazu möchte sie wissen, ob möbiliertes Wohnen vorgesehen sei, wer die Betreuungsangebote für die älteren Menschen übernehme und welchen Umfang die ehrenamtliche Hilfe in der landwirtschaftlichen Arbeit habe.

Stadtbaurätin Gundermann erläutert, dass die 30 % mietpreisgebunder Wohnraum vertraglich vereinbart seien. Es gebe einen Vertrag sowohl zum B-Plan als auch zum Bauturbo. In der Hofstelle entstehe zu 100 % Junges Wohnen, welche auf den B-Plan angerechnet werde. Das Junge Wohnen sei auf der Bürgerversammlung gut angekommen. Auch die Ortsvorsteherin Frau Bendorf stehe der Idee positiv gegenüber.

Herr Hoppe ergänzt, dass man sich mit dem Wohnpark Königshof in Harsefeld austausche. Die Pflege soll mit einer Genossenschaft erfolgen. Die ehrenamtliche Hilfe soll keine landwirtschaftliche Arbeit ersetzen. Derzeit plane man unmöbiliert zu vermieten.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Lühmann erklärt Herr Hoppe, dass das Pflegepersonal dort nicht zwangsläufig wohnen soll. Die Campus Entwicklungs GmbH werde von Firmen bereits auf möglichen Wohnraum für Auszubildende angesprochen. Derzeit werden in Rettmer viele Häuser von WGs bewohnt.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John führt Herr Hoppe aus, dass in der Heilighenthaler Straße 2 voraussichtlich dieses Jahr der Bau starte und dann durchgehend gebaut werden soll.

Anlage 1 TOP 6+7_BP182_FNP89_Praesentation-Satzungsbeschluss

Anlage 2 TOP 6+7BP182_Praesentation-Campus

Zu TOP 7 Bebauungsplan Nr. 182 "Rettmer Nord"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

BV/12340/26

Beschluss:

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

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.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

**Zu TOP 8 Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept
- Neuausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „Am Schützenplatz
/ Bleckeder Landstraße“
BV/12125/25**

Beschluss:

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

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes einschließlich der Neuausweisung des zentralen Versorgungsbereichs „Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße“ wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Der TOP 8 und 9 werden zusammen beraten.

Stadtbaurätin Gundermann führt in das Thema ein. Es gehe primär um die Erweiterung der Flächen für Fabrikverkauf von Roy Robson. Das Ergebnis des Mediationsverfahrens werde mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem B-Plan festgehalten. Die Veränderungssperre laufe aus.

Herr Eberhard präsentiert anhand der beigegeführten Präsentation das Einzelhandelsentwicklungskonzept, den B-Plan und bisherigen Ablauf. Der Geltungsbereich des B-Plans sei groß gefasst, um eine kontrollierte Einzelhandelsentwicklung zu ermöglichen. Seit der öffentlichen Auslegung letztes Jahr sei keine Änderung mehr erfolgt. Der B-Plan lasse Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu. Es erfolge ein Ausschluss aller zentrenrelevanter Hauptsortimente mit Sonderregelungen für den Fabrikverkauf. Die möglichen Erweiterungen werden in der Fläche limitiert. Die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sei für den B-Plan wichtig. Für den B-Plan müsse ein zentraler Versorgungsbereich festgesetzt werden. Weiterer Einzelhandel könne sich ansiedeln, solange er weder zentrenrelevant noch großflächig sei.

Auf Nachfrage von Herrn Neumann erklärt Herr Eberhard, dass für den Aldi und Hol ab Bestandsschutz bestehe.

Auf Nachfrage von Herrn Meyer führt Herr Eberhard aus, dass durchaus erwünscht sei, dass an die Straße „Am Schützenplatz“ Einzelhändler ziehen, solange sie nicht großflächig oder zentren-

relevant sind, z.B. ein Bio- oder Getränkemarkt.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Lotze bestätigt Stadtbaurätin Gundermann, dass das Ergebnis der Mediation mit dem B-Plan umgesetzt werde.

Ratsfrau Lotze fragt, was zentrenrelevant ist und was nicht. Sie spricht das Gutachten an, nachdem man zum Lustkauf in die Innenstadt und zum Lastkauf zu Roy Robson gehe und fragt, ob das das gewünschte Ergebnis sei.

Herr Eberhard erklärt, dass zentrenrelevant beispielsweise Bekleidung, Schuhe und Lederwaren seien. Nicht zentrenrelevant hingegen sei alles, was der täglichen Versorgung gilt.

Ratsherr Blanck erläutert, dass das Gutachten juristisch erforderlich sei. Er bedankt sich bei Frau Kalisch für das Auflösen des Konflikts um die Flächen für den Fabrikverkauf.

Ratsherr Feldhaus fragt, ob es bei der Tankstelle oder dem ehemaligen Godehus konkrete Überlegung gibt.

Herr Eberhard erklärt, dass keine Planung bekannt sei.

Herr Meyer kritisiert, dass Roy Robson jetzt ihr Geschäft am Markt schließe.

Ratsfrau John lobt, dass bestehende Geschäfte mit einbezogen werden.

Ratsherr Kohlsteht kritisiert, dass der Beschluss ohne die Informationen im nichtöffentlichen Teil zum Wohnungsbau schwierig sei.

Stadtbaurätin Gundermann entgegnet, dass der Wohnungsbau nicht im Zusammenhang mit dem B-Plan stehe.

Anlage 1 TOP 8+9_BP172_Satzungsbeschluss

**Zu TOP 9 Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 BV/12126/25**

Beschluss:

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

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Zu TOP 10 Anträge und Anfragen

Zu TOP 10.1 Anfrage "Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ – Umsetzung der neuen Vergabekriterien und Preisanpassung" (Anfrage der FDP-Fraktion vom 15.02.2026 (eingegangen am 15.02.2026))
AF/12348/26

Beschluss:

Die Informationen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Nachfragen gestellt.

Zu TOP 11 Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten

Beratungsinhalt:

Ratsherr Neumann bittet um eine Erläuterung der Kostensteigerung in der Dahlenburger Landstraße.

Herr Matz, Leitung des Fachbereichs Tiefbau und Grün, erklärt, dass durch die Zusammenarbeit mit der AGL der bisherige Bauabschnitt ausgeschrieben und bezuschlagt werden musste. Die Kostensteigerung beruhe auf den aktuellen hohen Preisen am Markt und unvorgesehenen Schwierigkeiten mit dem Untergrund. Aufgrund der Haushaltsituation musste damals der Bauabschnitt verkleinert werden. Damit der Ausbau auch für den Bereich Schützenplatz bis Ziegelkamp erfolgen kann, werde das zusätzliche Geld benötigt. Er schlüsselt die Kosten auf.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Neumann erläutert Herr Matz, dass eine Deckung innerhalb des Haushaltes durch andere Projekte erfolgen soll.

Ratsherr Gros spricht die durchgeführte Infoveranstaltung „Wohnen in der Innenstadt?!“ an und fragt, was das Resultat der Veranstaltung sei.

Herr Lied, Leitung des Fachbereichs Stadtentwicklung, führt aus, dass es im Zuge der Veranstaltung viele Einzelgespräche zu konkreten Projekten und Gebäuden gegeben habe. Diese Projekte würden nun weiterverfolgt werden.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Kohlsteht zur Aufstellfläche für Taxen am Bahnhof erklärt Herr Matz, dass es Gespräche mit dem Bereich Ordnung gebe, aber dieser dort keine akuten Handlungsbedarf sehe.

Ratsherr Kohlsteht fragt, wie der Busersatzverkehr geplant sei.

Ergänzung:

Die Beantwortung erfolgte in der Sitzung des Rats am 12.03.2026.

Jens-Peter Schultz

Heike Gundermann
Stadtbaurätin

Malte Moll
Protokollführer