

Bereich 61 - Stadtplanung  
Herr Tetaj

Datum:  
31.03.2020

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

**Bebauungsplan Nr. 182 "Rettmer Nord"**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	20.04.2020	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	23.04.2020	Verwaltungsausschuss

### **Sachverhalt:**

Nördlich des Bebauungsplans Nr. 108 „Rettmers Höhe“, zwischen Heiligenthaler Straße und Margeritenweg, soll ein neues Wohngebiet geschaffen werden. Die derzeit überwiegend als Acker genutzten Flächen sollen im neuen Bebauungsplan als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Das neue Baugebiet soll durch die bestehende Ausgleichsfläche/Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 108 und durch den zur Hochspannungsleitung einzuhaltenen Abstand von der Bestandsbebauung Rettmers Höhe getrennt werden. Daran anschließend sollen Wohngebäude entstehen.

Die Erschließung soll über den bestehenden Wirtschaftsweg zwischen Heiligenthaler Straße, die teilweise in den Geltungsbereich einbezogen wird, und Margeritenweg erfolgen, wobei der Wirtschaftsweg voraussichtlich verlegt werden muss.

Nötige Abstände zur Hochspannungsleitung sowie eine detaillierte Erschließungsplanung werden im Verfahren erarbeitet.

Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern und um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus Wohnbedarf, Landwirtschaft und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Zur Sicherung eines Anteils geförderten Wohnraums in Höhe von mindestens 30 Prozent ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Erforderliche Gutachten, wie z.B. Oberflächenentwässerung, Verkehr, Schall und Umweltbericht werden im Verfahren beauftragt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf, der Planzeichnung und der Begründung soll ein Planungsbüro beauftragt werden. Anfallende Kosten für die Planung, Begleitung und erforderliche Gutachten etc. sind durch den Investor, der sich diese Flächen durch eine Kaufoption gesichert hat, zu tragen. Der Eigentümer der Flächen hat damit einen Verkauf an die Hansestadt Lüneburg ausgeschlossen

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (VO/8923/20).

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich nördlich des Bebauungsplan Nr. 108 „Rettmers Höhe“, zwischen Heiligenthaler Straße und Margeritenweg, wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 eingeleitet. Der Bebauungsplan bekommt die Bezeichnung „Rettmer Nord“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach Erstellung eines abgestimmten städtebaulichen Entwurfs durch Aushang im Bereich Stadtplanung und Bekanntmachung im Internet durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Verpflichtungserklärung des Investors liegt vor.
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
  - Ja
  - Nein
  - Teilhaushalt / Kostenstelle:
  - Produkt / Kostenträger:
  - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 Geltungsbereich

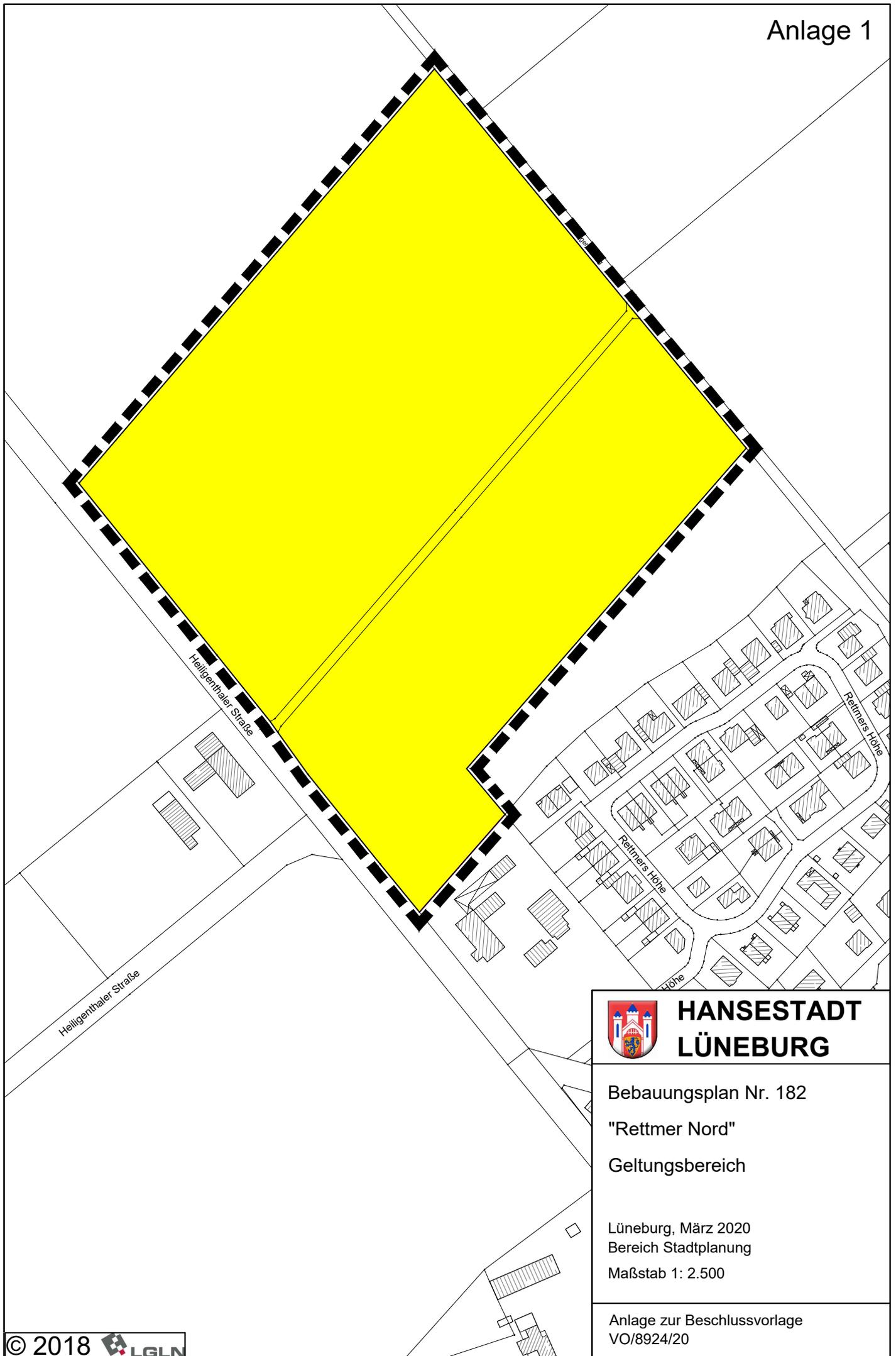
Anlage 2 Verfahrensübersicht

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 182

"Rettmer Nord"

Geltungsbereich

Lüneburg, März 2020  
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.500

Anlage zur Beschlussvorlage  
VO/8924/20

<input type="checkbox"/>	<b>Flächennutzungsplan</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bebauungsplan Nr.</b>	182 "Rettmer Nord"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	ABS 20.04.2020
		VA 23.04.2020
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	
<input type="checkbox"/>	<b>Auslegungsbeschluss</b> ABS	
<input type="checkbox"/>	Förm. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	<b>Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss</b> (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Eingang 17.04.2020, 15<sup>41</sup> Uhr  
Sils  
Da UT  
2. u. B.  
18/4.



Ulrich Blanck Dahleburger Landstraße 179a 21337 Lüneburg

Oberbürgermeister  
Ulrich Mäde  
Rathaus

Stadtratsfraktion Lüneburg

Ulrich Blanck  
Dahleburger Landstraße 179a  
21337 Lüneburg

17. April 2020

### Änderungsantrag ABS 20.04.2020

#### Rettmer Nord: F-Plan-Änderung / B-Plan-Aufstellungsbeschluss

Die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen stellt zur o.g. Sitzung den folgenden Änderungsantrag.  
Die Begründung erfolgt mündlich in der Sitzung

Es wird beantragt, den Punkt 7, Aufstellungsbeschluss Bebauungs-Plan Nummer 182, von der Tagesordnung zu streichen. Ziel ist es die ergebnisoffene Diskussion des TOP 6 über die Sinnhaftigkeit einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen.

Die Verwaltung soll dazu zunächst stichhaltig und nachvollziehbar darlegen,

1. Warum eine weitere Ausweitung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet generell notwendig ist.
2. Wie sich die Anteile an landwirtschaftlicher Nutzfläche, an Arbeitsplätzen, an Wohneinheiten, an Waldflächen und an Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den vergangenen 39 Jahren entwickelt haben und wie sie sich durch Ausweisung dieser neuen Fläche verändern werden.
3. Warum von dem mehrfach bekräftigten Grundsatz Innen- vor Außen-Entwicklung abgewichen werden soll und welche Projekte im Innenbereich warum nicht entwickelt werden können. Beispielsweise ehemaliges Kinderheim Reiherstieg, ehemaliges Sperli-Gelände, Baufläche hinter dem Leuphana-Zentralgebäude, etc.
4. warum gerade an dieser Stelle der angenommene zusätzliche Wohnflächenbedarf befriedigt werden soll und wie dieser ermittelt wurde.
5. warum die bisher verfolgten Pläne der Nachverdichtung des Ortskerns Rettmer, der Hinterland-Bebauung an der Osterwiese oder eine Anschluss-Bebauung im Moorbruch zwischen Osterwiese und Drögenkamp den vermuteten Bedarf im Ortsteil nicht decken.

6. warum eine Siedlungserweiterung nicht im Anschluss an den gegebenen Ortskern links der Heiligenthaler Straße im Dorfsfeld nicht möglich sein soll, zumal dieses Baufeld energietopografisch günstiger liegt.

7. warum der Landwirtschaft angesichts rückläufiger Erträge aufgrund von Düngebeschränkungen und Wassermangel weitere Flächen entzogen werden sollen.

Falls es zu einer Absetzung des TOP 7, B-Plan-Aufstellungsbeschlusses, nicht beschlossen wird beantragen wir einige Grundsätze in den Aufstellungs-Beschluss auf zu nehmen:

A. Maximal mögliche solare Energieversorgung und Restenergiebedarfsdeckung durch CO<sub>2</sub>-neutrale Energieformen.

B. Verdichtete Wohnformen:

1/3 Einzel- und Doppelhausbebauung

1/3 Reihenhausbau, davon wiederum 1/4 mit Sozialbindung für größere Familien

1/3 Geschosswohnungsbau, davon wiederum 1/3 mit Sozialbindung

Zu letzterem soll die Verwaltung eine Einkommens-Statistik des Ortsteils vorlegen.

B. Städtebaulicher Wettbewerb

Für die Fraktion

