

01 - Büro der Oberbürgermeisterin  
Frau Bode

Datum:  
15.05.2023

## **Antrag**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Antrag "Gewerbegebiet Gebrüder-Heyn-Straße" (Antrag der FDP-Fraktion vom 15.05.2023, eingegangen am 15.05.2023)**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	30.05.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	01.06.2023	Rat der Hansestadt Lüneburg

### **Sachverhalt:**

s. Antrag „Gewerbegebiet Gebrüder-Heyn-Straße“ (Antrag der FDP-Fraktion vom 15.05.2023, eingegangen am 15.05.2023)

### **Beschlussvorschlag:**

s. Antrag „Gewerbegebiet Gebrüder-Heyn-Straße“ (Antrag der FDP-Fraktion vom 15.05.2023, eingegangen am 15.05.2023)

### **Anlagen:**

Antrag „Gewerbegebiet Gebrüder-Heyn-Straße“ (Antrag der FDP-Fraktion vom 15.05.2023, eingegangen am 15.05.2023)

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---



Stadtratsfraktion FDP Lüneburg, Marie-Curie-Straße 12, 21337 Lüneburg

Frau Claudia Kalisch  
Oberbürgermeisterin der Hansestadt Lüneburg  
Über das Ratsbüro  
Am Ochsenmarkt 1  
21335 Lüneburg

**Antrag: Erschließung und Verkauf von Gewerbe- bzw. Industrieflächen in der Gebrüder- Heyn-Straße**

Lüneburg 15.05.2023  
Zeichen: CG/FS

**Cornelius Grimm**  
Stellv. Vorsitzender der  
FDP-Fraktion im Rat  
der Hansestadt Lüneburg

fdp-lueneburg.de  
FDP Lüneburg  
Marie-Curie-Straße 12  
21337 Lüneburg

T: 0151-58568035  
Cornelius.grimm@fdp-  
lueneburg.de

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

zur Sitzung des Rates am 01.06.2023 stellen wir den folgenden  
Antrag:

Der Rat möge beschließen:

- 1. Die Erschließung der Gebrüder Heyn Straße gemäß der Planung aus 2020, siehe Anhang. Alternativ Anpassung auf neue Gegebenheiten mit anschließender Erschließung.**
- 2. Teilung der Flurstücke gemäß Planung aus 2020 welche durch die WLG und die HLG beauftragt wurden.**
- 3. Vermarktung bzw. der Verkauf der Gewerbe-/Industrieflächen in diesem Bereich, die sich in städtischem Besitz befinden. Dies soll an kleine und mittelständische Betriebe/Unternehmen erfolgen. Handwerksbetriebe aus Lüneburg sollen nach Möglichkeit bevorzugt werden.**
- 4.

Begründung:

Lüneburger Handwerksunternehmen und Kleinbetriebe suchen seit langem vergeblich frei Gewerbeflächen um Ihren Betrieb weiterzuentwickeln bzw. in Lüneburg halten zu können. Betriebe mit einer Größe von 5 -15 Mitarbeitern finden in Lüneburg aktuell keinen Platz zum Investieren und zum Wachsen. Dies passiert nun in den umliegenden Gemeinden. Seit 12.06.1979 gibt es einen gültigen Bebauungsplan und immer noch freie Flächen in einem Industrie-/Gewerbegebiet. Die Flächen aus unserem Antrag sind nach unseren Informationen in städtischer Hand, so dass einer schnellen Vergabe so gut wie nichts im Weg steht. Deshalb stellen wir diesen Antrag um Unternehmen in Lüneburg eine Perspektive zu bieten.

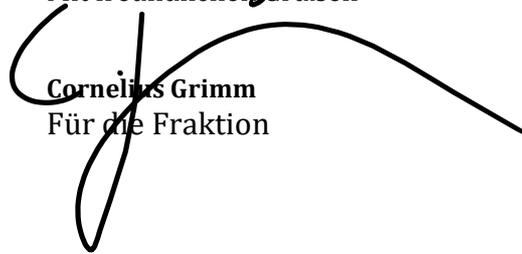
Bei der aktuell vorstellten Planung für die A 39 und auch für den Anschluss der B 216 gibt es nichts, was dagegen spricht, in diesem Bereich tätig zu werden. Auch ist die Fläche nicht als Ausgleichsfläche für zukünftige Maßnahmen gedacht, was ein weiterer Grund für uns ist, dass hier einer sinnvollen Bebauung nichts im Wege steht.

Aktuell wird die Fläche alljährlich von der AGL als Lagerplatz für Holz genutzt. Dafür lässt sich sicher eine andere Fläche finden.

Wir müssen jetzt etwas für die kleinen und mittelständischen Gewerbebetriebe in Lüneburg tun und Möglichkeiten und ernsthafte Perspektiven schaffen.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelius Grimm  
Für die Fraktion

Anlagen



### Anlage 2 Teilungsvorschlag 1

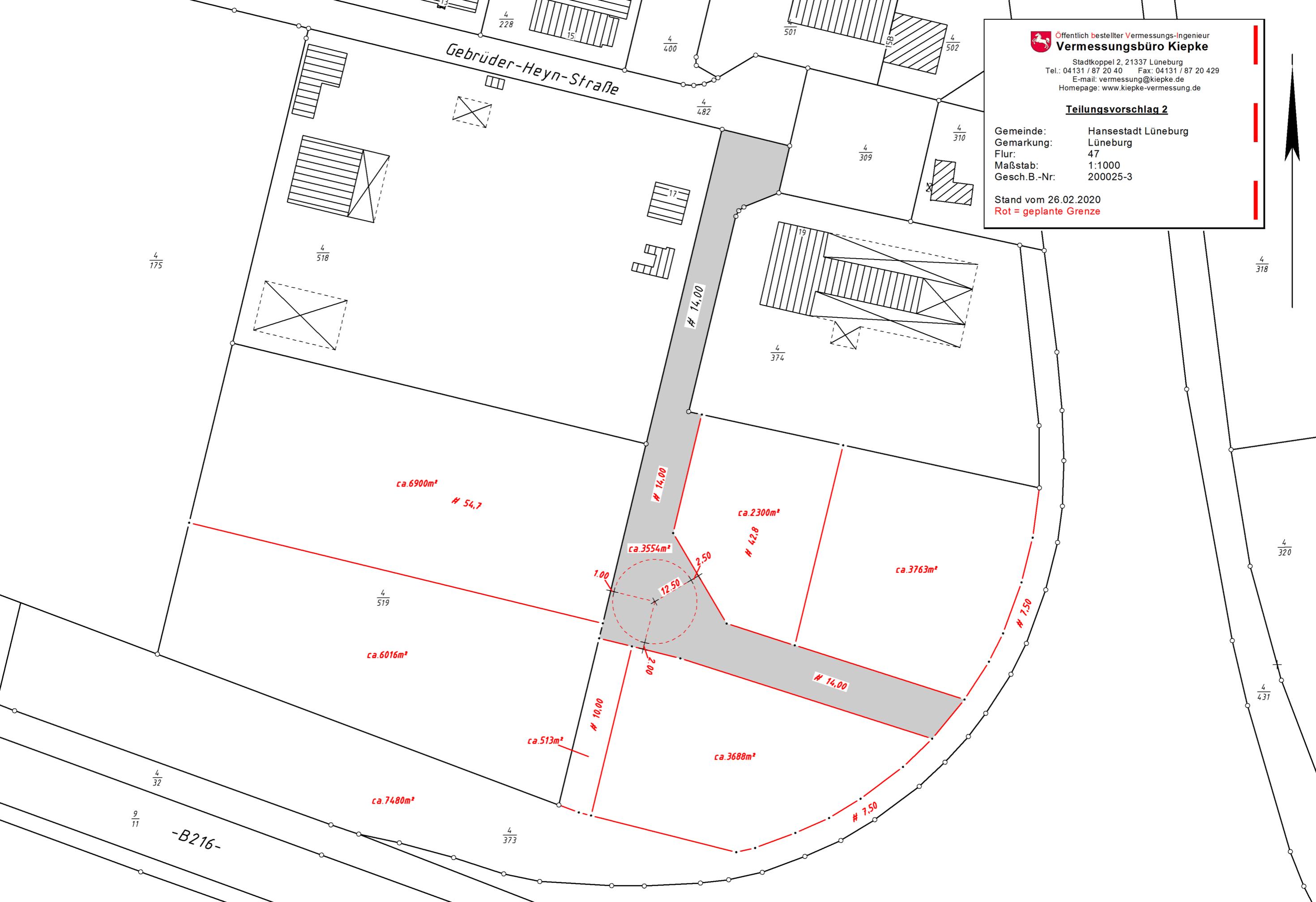




**Teilungsvorschlag 2**

Gemeinde: Hansestadt Lüneburg  
 Gemarkung: Lüneburg  
 Flur: 47  
 Maßstab: 1:1000  
 Gesch.B.-Nr.: 200025-3

Stand vom 26.02.2020  
 Rot = geplante Grenze





ca. 6.900 m<sup>2</sup>

ca. 14.400 m<sup>2</sup>

ca. 7.300 m<sup>2</sup>

ca. 2.300 m<sup>2</sup>

ca. 3.900 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

# STADT LÜNEBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 49 BILMER STRAUCH 2.ÄNDERUNG+ERWEITERUNG TEILPLAN WEST

M. 1:2000

Ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit dem Rat der Stadt Lüneburg.

Lüneburg, den 23. 10. 1978

Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt  
i.V. i.A.  
gez. Leymann gez. Wahlfels  
Stadtbaurat Dipl.-Ing.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. den §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BBauG ist vom Rat der Stadt Lüneburg am 24. 11. 77 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. 11. 1978 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide veröffentlicht.

i.V. gez. Dr. Wasner  
LS Oberstadtdirektor

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 1978). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 19. 1. 1979

LS i.V. gez. Liebig  
Vermessungsrat

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 27. 11. 78 bis zum 27. 12. 1978 auf Grund der Bekanntmachung in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide vom 16. 11. 1978

LS i.V. gez. Dr. Wasner  
Oberstadtdirektor

Als Satzung gem. § 10 BBauG und § 6 NVO vom Rat der Stadt Lüneburg beschlossen am 25. 1. 1979

Lüneburg, den 29. 1. 1979

LS gez. Schlawatzky i.V. gez. Dr. Wasner  
Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

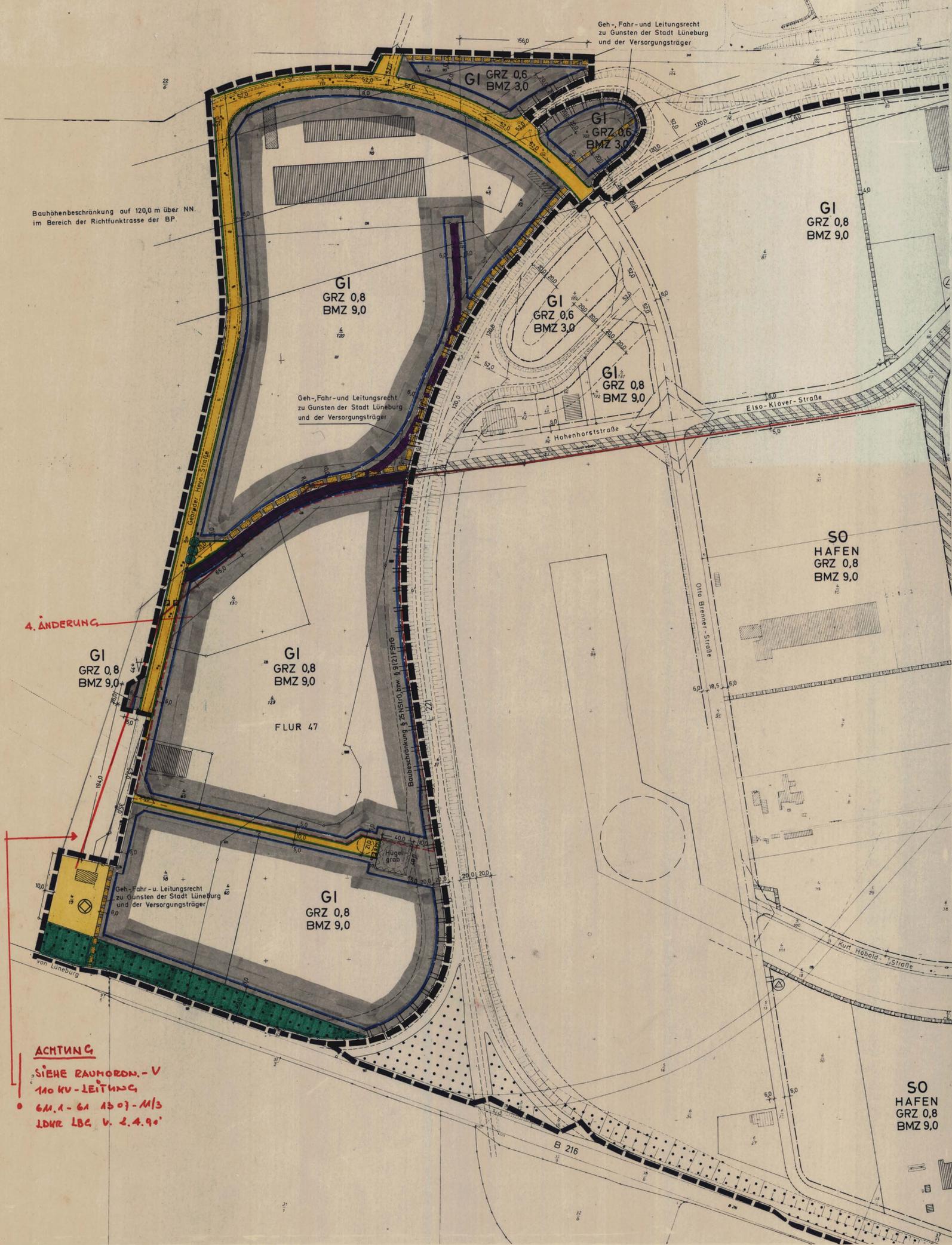
(Genehmigung der Regierung)

Genehmigt gem. Verfügung vom heutigen Tage 309 - 21102 - LÜO/61  
Lüneburg, den 3. 5. 1979  
Bezirksregierung Lüneburg

i.A. gez. Albrecht

Rechtsverbindlich gem. § 12 BBauG durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 6 am 12. 6. 1979

LS gez. Stelljes  
Oberstadtdirektor



4. ÄNDERUNG

**ACHTUNG**  
SIEHE RAUMORDN.-V  
140 KV-LEITUNG  
• 6M, 1-6M 1307-M/3  
LDUR LBG v. 2.4.90

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse im Land Niedersachsen

Wohn- und Geschäftsgebäude	Versorgungsleitungen (unterirdisch) z.B. Wasser	W
gewerb. Gebäude u. Nebengebäude	(oberirdisch)	50KV
öffentliche Gebäude	Wasserführender Graben, beidseitig	einseitig
Stadtgrenze	beidseitig (Breite unter 1 mm, d. Karte)	
Gemarkungsgrenze	Topographische Umrisslinie	
Flurgrenze	Öffentliche Parkfläche	P
Flurstücksgrenze	Mauer (freistehend)	
Grenze von Nutzungsarten		

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

Landschaftsschutzgebiet	Wasserrechtliche Festsetzungen	W
Senkungsgebiet	z.B. Wasserschutzgebiet	U
Bahnanlagen	z.B. Überschwemmungsgebiet	
Sichtdreieck		

Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen und Einmündungen sind von Bebauung und Bewuchs höher als 0,80 m über Straßenkrone freizuhalten (gem. § 11 (2) FStrG).

**HINWEISE**

Der zu dem Bebauungsplan gefertigte Müllentsorgungsplan bzw. der Garagen- und Stellplatzverteilungsplan regelt die Zuordnung zu den Grundstücken. Bei den beteiligten Grundstücken an den Gemeinschaftsanlagen (Müll, Garagen, Stellplätze) ist die Beteiligung, zweckentsprechende Verwendung und Herstellung, sowie Unterhaltung nach § 52 NBauO (1-3) durch Baulast zu sichern.

**FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen sind in der nachfolgenden Legende durch einen senkrechten schwarzen Balken gekennzeichnet.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**(11) Art der baulichen Nutzung**

Kleinsiedlungsgebiet	WS
Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Art der baul. Nutzung mit Einschränkung	..I/E
Sondergebiet	(SO)

**(11) Maß der baulichen Nutzung**

Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse	III
Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse	III

Grundflächenzahl z.B. 0,9 oder GRZ 0,3  
Geschäftflächenzahl z.B. 0,7 oder GFZ 0,7  
Baumassenzahl z.B. 3,0 oder BMZ 3,0

Nutzungsgrenze

**(12) Bauweise u. Stellung der baul. Anlagen**

Baugrenze

(111) Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche Parkfläche	P
(112) Versorgungsflächen	
Umspannwerk	
(118) Flächen für Forstwirtschaft	
(12) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
(110) von der Bebauung freizuhalten Grundstücke, Hügelgrab	

**ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**

Die „Fläche für die Forstwirtschaft“ ist als geschlossene Gehölzpflanzung aus standortgemäßen Arten aufzubauen.

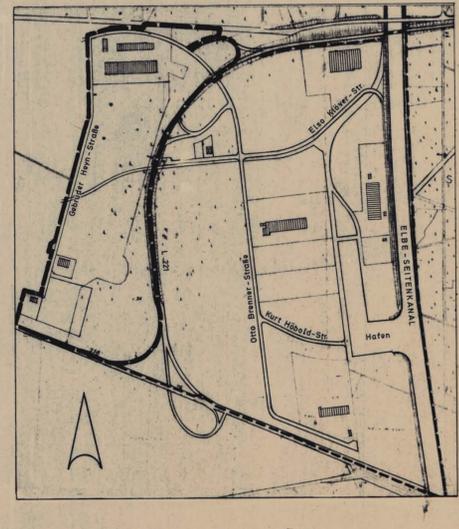
Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. [Wohnungen für Aufsichtspersonal usw.] (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

(125) Anpflanzen von Bäumen

Festsetzungen über den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Anschlußbeschränkung (Ein- u. Ausfahrverbot)

## STADT LÜNEBURG, Bebauungsplan Nr. 49, Bilmer Strauch 2. Änderung u. Erweiterung, Teilplan West.



## **01 Ratsbüro**

**über Frau Oberbürgermeisterin Kalisch**

**Ratsantrag der FDP-Stadtratsfraktion vom 15.05.2023 zur Ratssitzung am 01.06.2023**

**Erschließung und Verkauf von Gewerbe- bzw. Industrieflächen in der  
Gebrüder-Heyn-Straße**

*Der Rat möge beschließen:*

- 1. Die Erschließung der Gebrüder Heyn Straße gemäß der Planung aus 2020, siehe Anhang. Alternativ Anpassung auf neue Gegebenheiten mit anschließender Erschließung.*

Die Flurstücke 4/373 und 4/519 sind bislang ungenutzt, sie sind in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bilmer Strauch“ als Industriegebiet (GI) mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 9,0 festgesetzt.

Nur das Flurstück 4/373 befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Der 2020 entworfene Teilungsvorschlag mit einer zusätzlichen Erschließung der rückwärtigen Flächen erfolgte offenbar zugunsten einer potenziell verbesserten Vermarktung von kleinteiligeren Flächen. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben für diese Teilung.

Grundsätzlich zielen die Festsetzungen des B.-Plans nach wie vor auf industriegebietstypische Nutzungen mit größeren emittierenden Anlagen auf Flächen von entsprechendem Zuschnitt ab.

Eine zusätzliche Erschließung wäre nur im Falle einer neuen Parzellierung erforderlich. Das stadteigene Flurstück hat einen Straßenanschluss und ist damit erschlossen.

Vor einer längerfristigen Nutzung des stadteigenen Grundstücks ist auch die Planung der A 39 und B 216 und die sich an dieser Stelle neu ergebende Grundstücks- und Erschließungssituation zu berücksichtigen – mehr dazu in der Stellungnahme zu Punkt 2.

Das ebenfalls angesprochene Flurstück 4/519 befindet sich im Eigentum des angrenzenden Betriebes auf dem Flst. 4/175. Derzeit ist davon auszugehen, dass eine Nutzung im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb angestrebt wird, eine Veräußerungsabsicht ist nicht bekannt.

Bei einer gewerblichen Nutzung wäre die Erschließung über die angrenzende Fläche des selben Eigentümers herzustellen.

*2. Teilung der Flurstücke gemäß Planung aus 2020 welche durch die WLG und die HLG beauftragt wurden.*

Einer weiteren Nutzung, auch einer damit verbundenen Teilung, stehen naturschutzrechtliche Belange entgegen.

Auf absehbare Zeit ist zunächst die hier vorhandene, gem. § 44 BNatSchG streng geschützte, Rentierflechte zu sichern. Für die Rentierflechte besteht ein striktes Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsgebot. Eine Nutzung der mit der Rentierflechte belegte Flächen ist gegenwärtig nicht möglich.

Auf den überwiegenden weiteren Flächen haben sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Trockenrasenbiotope mit der Wertstufe V entwickelt. Diese sind dem Grunde nach zu erhalten, eine Ausnahme vom Erhaltungsgebot ist nur nach Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Ohne Einschränkungen der Nutzbarkeit und großflächige Kompensationsmaßnahmen wäre daher keine gewerbliche Nutzung möglich.

Zu prüfen ist jedoch eine teilweise Nutzung der stadteigenen Fläche als Ersatzstandort für das städtische Baustofflager. Das so genannte Steinlager befindet sich heute auf einer ca. 1,5 ha großen stadteigenen Fläche nördlich der Stadtkoppel am Rande der Ostumgehung. Die Lagerflächen müssen mit dem Bau der A-39 verlagert werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen zur Herstellung der Autobahn wird nur noch etwa die Hälfte der Fläche als Lagerplatz zur Verfügung stehen.

Als temporärer oder dauerhafter Ersatz dafür sind große Teile des stadteigenen Flurstücks 4/373 an der Gebrüder-Heyn-Str. geeignet. Insgesamt stehen hier ca. 1,4 ha zur Verfügung. Die artenschutzrechtlich geschützte Rentierflechte würde gesichert und erhalten bleiben. Bei der Auswahl von Lagerflächen unter naturschutzfachlichen Kriterien würden weitere

geschützte Biotope durch ein Steinlager nicht beeinträchtigt. Nur bei einem unvermeidbaren erforderlichen Eingriff wären sie teilweise auszugleichen. Die Beschaffenheit und die Lage der Fläche bietet sich als Ersatzstandort für das Steinlager geradezu an.

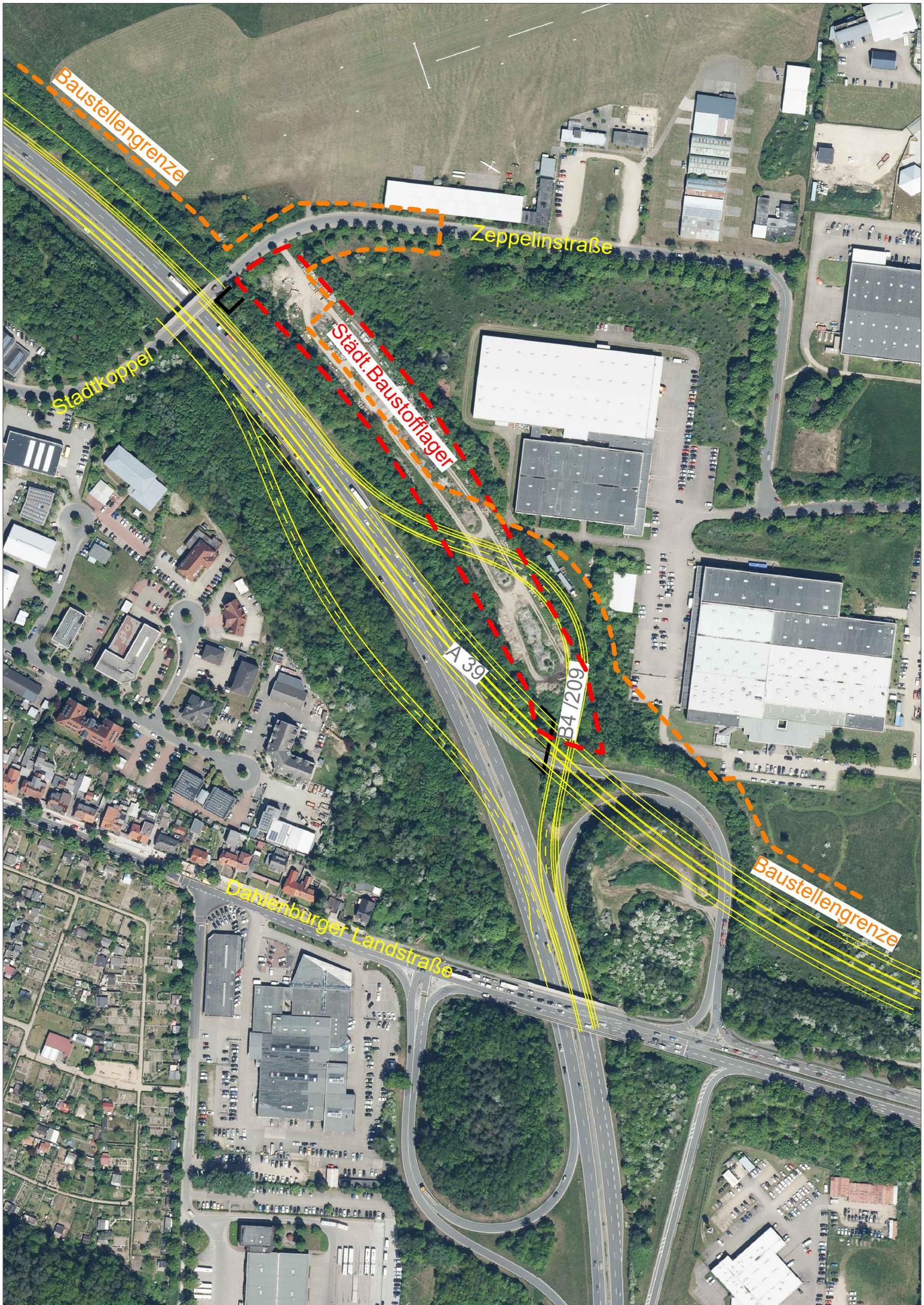
Von einer Teilung und der Herstellung von Erschließungsanlagen wird daher abgeraten. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche und eventuelle weitere Nutzungen ergeben sich außerdem absehbar aus den nach der geplanten Verlagerung der B 216 frei werdenden Flächen des Bundes und des Landes, die unmittelbar angrenzen. Nur über die stadteigene Fläche können die künftigen Freiflächen zwischen vorhandenem Industriegebiet und der Trasse der A-39 unmittelbar erreicht werden.

*3. Vermarktung bzw. der Verkauf der Gewerbe-/Industrieflächen in diesem Bereich, die sich in städtischem Besitz befinden. Dies soll an kleine und mittelständische Betriebe/Unternehmen erfolgen. Handwerksbetriebe aus Lüneburg sollen nach Möglichkeit bevorzugt werden.*

Vor einer Parzellierung und Vermarktung der stadteigenen Fläche wird aus den genannten Gründen abgesehen. Die Bereitstellung von kleiner parzellierten Flächen für Gewerbetreibende ist im Gewerbegebiet „Bilmer Berg II“, das sich seit dem Aufstellungsbeschluss vom 25. April im Verfahren befindet, deutlich zeitnäher möglich.

Gundermann

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 530,00 € (8 Stunden).



Baustellengrenze

Zeppelinstraße

Stadtkoppel

Stadt. Baustofflager

A 39

B4 / 209

Dahlemburger Landstraße

Baustellengrenze

