

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

**Flächennutzungsplan 95. Änderung "Städtebauliche Entwicklung Rettmer/Oedeme",
Sicherung städtebaulicher Entwicklungsflächen im Einzugsbereich des Bahnhalte-
punkts Rettmer**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	06.11.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ö	16.11.2023	Ortsrat der Ortschaft Oedeme
N	28.11.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	29.11.2023	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Für die zukünftige räumliche Entwicklung der gesamten Hansestadt hat der Rat am 12.05.2022 den Beschluss (VO/10059/22) gefasst, nach dem Leitbild für Lüneburg auch die zweite Stufe zur Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) einzuleiten. Das ISEK soll insbesondere Aussagen über die zukünftige räumliche Entwicklung der gesamten Hansestadt konkretisieren.

Als Ausgangssituation ist festzustellen, dass die Bevölkerungszahl in der Hansestadt Lüneburg in den vergangenen Jahren stetig gewachsen ist. Die Potentiale für die Innenentwicklung sind dabei kontinuierlich genutzt worden (z.B. Wittenberger Bahn, ehemalige Standortverwaltung oder Schlieffenkaserne). Die Dichte der neuen Wohnbebauung ist dabei regelmäßig höher als bei der Vornutzung.

Seit 24.08.2023 liegt das Wohnraumversorgungskonzept der GEWOS vor, das einen Wohnungsbedarf von 2060 Wohnungen bis 2030 und von weiteren 1430 Wohnungen bis 2040 prognostiziert. In der Summe sind damit in einem Planungszeitraum von weniger als 20 Jahren Flächen für 3490 Wohnungen bereitzustellen.

Der prognostizierte Bedarf entspricht den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Landes, nach der die Hansestadt Lüneburg bis zum Jahr 2031 um ca. 2.300 Einwohner wachsen wird.

Die weiterhin erfolgende Nachverdichtung innerhalb des Bestands wird diese Nachfrage nur zu einem Teil abdecken können. Um die anhaltende Wohnungsnachfrage decken zu können, müssen in den kommenden Jahren weitere Neubaugebiete entwickelt werden.

Der Spielraum für eine weitere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet ist jedoch äußerst eingeschränkt. Heute sind bereits 25,3 Prozent des Stadtgebietes als Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Freihaltung von wichtigen Kaltluftentstehungsflächen und bedeutenden Frischluftleitbahnen ist angesichts des Klimawandels unabdingbar. Kompensationsflächen für Natur und Landschaft sind für alle Eingriffe bereitzustellen und dauerhaft zu sichern. Auch Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder Windenergieanlagen mit den entsprechenden Schutzabständen konkurrieren im Stadtgebiet potenziell mit den Reserven zur Schaffung weiteren Wohnraums.

Das ISEK befindet sich derzeit noch in der Erarbeitungsphase, es entsteht jedoch durch die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts und den sich bereits aktuell abzeichnenden hohen Bedarf an Wohnraum, vor allem im preisgünstigen Segment, ein dringender Bedarf zur Darstellung ausreichender Flächen für eine nachhaltige Entwicklung des Siedlungsraums.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg (RROP) sind zudem bereits Ziele formuliert, aus denen sich ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherung von Siedlungsentwicklungspotenziale im Nahbereich von schienengebundenen ÖPNV-Haltepunkten ergibt:

Die Funktionen zur Deckung des Wohnungsbedarfs und zur Sicherung der Daseinsvorsorge soll an Bahnhofshaltepunkten oder Buslinien konzentriert werden, die werktags mindestens halbstündlich und an den Wochenenden bedient werden. Die Kriterien für Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten beinhalten eine gute bzw. sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Die Reaktivierung der Bahnstrecke Lüneburg – Soltau für den Schienenpersonennahverkehr ist bereits in der zeichnerischen Darstellung des LROP als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecken“ festgelegt und wird im RROP als solche übernommen.

Gegenwärtig ist von der Einrichtung eines Haltepunkts Lüneburg-Rettmer im Bereich des vorhandenen Bahnhofs Rettmer auszugehen.

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und zur Umsetzung landesplanerischer Ziele ist daher im Einzugsbereich des Haltepunktes die Freihaltung von ausreichenden Flächen für die städtebauliche Entwicklung erforderlich. Darin sollen in erster Linie neue inklusive, bezahlbare, generationsübergreifende Wohnquartiere dargestellt werden. Zusätzlich sind Flächen zu sichern für die zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und zentrale Energieversorgung, Gewerbegebiete und sonstige Arbeitsplatzstandorte, Dienstleistungs- und Versorgungsstandorte, Naherholungsorte, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schulen, Kitas, Seniorenresidenzen etc.

Eine konkrete Planung einzelner Gebiete kann und soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorgelegt werden. Vielmehr sollen, in einem fußläufig und per Fahrrad gut erreichbaren Umkreis um einen zukünftigen Haltepunkt, die Flächen für eine mögliche städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Eine Konzeption der räumlichen Struktur und der Gebiets- und Flächentypen bleibt späteren Verfahren und Entscheidungen vorbehalten. Eine verbindliche Bauleitplanung wird mit diesem Beschluss nicht eingeleitet.

Mit einem Beschluss soll frühzeitig dafür Sorge getragen werden, dass die Hansestadt Lüneburg dringend benötigte Flächen für eine integrierte Siedlungsentwicklung benennen und sichern will.

Die vorgeschlagene Änderungsfläche ist in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung wird über diese Potenzialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Südwesten der Hansestadt vorgetragen.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-	Jede Bebauung bringt Versiegelung mit sich, bei Bauvorhaben fallen grundsätzlich Emissionen durch den Transport von Baustoffen etc. an.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+ +	Schaffung dringend benötigten Wohnraumes Schaffung von Arbeitsplätzen
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	Schaffung von Arbeitsplätzen
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

x Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 63,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs, bedarf es auch der Entwicklung weiterer Baugebiete. Um die Größenordnung und Verteilung im Stadtgebiet darzustellen, werden die Entwicklungsabsichten in ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) eingearbeitet.
2. Angesichts des anhaltenden Bedarfs sind zur Umsetzung der Ziele des ISEK und der Raumordnung geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung im Nahbereich künftiger Bahnhaltepunkte zu konzipieren. Dazu wird durch eine Änderung des Flächennutzungsplans ein Verfahren zur Bestimmung von Flächen für den Wohnungsbau und ergänzender Flächen für die Stadtentwicklung eingeleitet. Im Zuge des Verfahrens sind die Entwicklungsziele und Darstellungen einzelner Flächen konkret zu bestimmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

01 - Büro der Oberbürgermeisterin
