

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Eberhard

Datum:
14.03.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
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
Ö	25.03.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	23.04.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	25.04.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

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

Zur beabsichtigten Nutzung der heute stadteigenen Fläche an der Gebrüder-Heyn-Straße durch den Landkreis für einen Betriebshof für Elektrobusse der MOIN GmbH wird vom ABS am 25.03.2024 unter TOP 10 beraten.

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat sich einstimmig für den Beschlussvorschlag ausgesprochen.

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)	neutral	Keine Auswirkungen
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)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
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
- ☒ 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:

- Antrag „Gewerbegebiet Gebrüder-Heyn-Straße“ (Antrag der FDP-Fraktion vom 15.05.2023, eingegangen am 15.05.2023)
- Überarb. Stellungnahme zum Rats-Antrag der FDP Gewerbegebiet Gebrüder-Heyn-Straße vom 15.05.2023

Beschlussvorschlag:

Dem Landkreis Lüneburg wird die Möglichkeit gegeben, den für einen Betriebshof der MOIN GmbH benötigten Teil des stadteigenen Flurstücks 4/373 an der Gebrüder-Heyn-Straße zu entwickeln und zu erwerben. Von einer Parzellierung und Veräußerung wird bis zu einer Entscheidung über benötigte Flächen abgesehen.

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

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

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

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 WLГ 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.

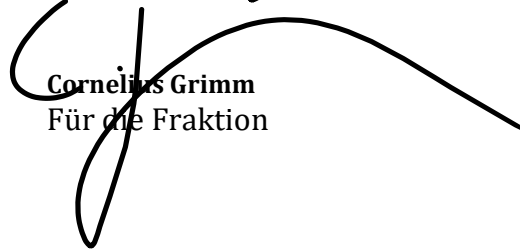
Bei den aktuell vorstellten Planung für die A 39 und auch für den Anschluss der B 216 gibt es nichts was dagegen spricht, in diesem Bereich tätig zu werden. Auch ist die Fläche nicht als Ausgleichsfläche für zukünftige Maßnahmen gedacht, was ein weiter Grund für uns ist, dass hier einer sinnvollen Bebauung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

Vermessungsbüro Kiepe

Überholt, bearbeitet, neu vermessen, geprüfter
 Maßstab 2:1000 Lüneburg
 Tel.: 04131 47 20 47 - Fax: 04131 47 20 429
 E-Mail: vermessung@kiepe.de
 Homepage: www.kiepe-vermessung.de

Teilungsvorschlag 2

Gemeinde:	Hainestadt Lüneburg
Gemarkung:	Lüneburg
Flur:	47
Maßstab:	1:1000
Gesch.-Nr.:	200028-3

Stand vom 26.02.2020
 Rot = geplante Grenzen

Anlage 2 Teilungsvorschlag 1



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.*

Stellungsname der Verwaltung, ergänzt im März 2024:

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 WLГ und die HLG beauftragt wurden.

Stellungsname der Verwaltung, ergänzt im März 2024:

Einer weiteren Nutzung, auch einer damit verbundenen Teilung, stehen zunächst 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.

Eine gewerbliche Nutzung wäre daher aus naturschutzfachlichem Interesse nur in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen auf einer größeren Fläche möglich.

Geprüft wurde auch eine teilweise Nutzung der stadteigenen Fläche an der Gebrüder-Heyn-Straße 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 wären große Teile des stadteigenen Flurstücks 4/373 an der Gebrüder-Heyn-Str. geeignet.

Inzwischen wurde seitens des Landkreises die Nutzung als Betriebshof für die MOIN GmbH angefragt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird der Landkreis Flächen zum Ausgleich des Trockenrasenbiotops und zur Umsiedlung der Rentierfläche bereitstellen, die artenschutzrechtlich geschützte Rentierflechte würde gesichert und erhalten bleiben.

Zur Bestimmung einer geeigneten Ersatzfläche für das Steinlager findet eine Abstimmung mit dem Landkreis statt.

Von einer Teilung von Flurstücken und der Herstellung von Erschließungsanlagen wird daher gegenwärtig abgeraten. Dem Landkreis soll die Möglichkeit eingeräumt werden, hier den für die Umsetzung der Mobilitätswende dringend benötigten Betriebshof für die Elektrobusse der MOIN GmbH stadtnah und in kurzer Entfernung zu einem Umspannwerk anzulegen. Eine adäquate Nutzung ist durch die Schaffung von über 60 Arbeitsplätzen gegeben. Die für den Betriebshof benötigte Fläche soll vom Landkreis bzw. der MOIN GmbH erworben werden.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten, auch für gewerbliche Nutzungen auf kleinteiligeren Grundstücken, ergeben sich absehbar aus der geplanten Verlagerung der B 216. Hierdurch werden unmittelbar angrenzende Flächen des Bundes und des Landes frei. Über die stadteigene Fläche können die künftigen Gewerbeflächen zwischen dem vorhandenen Industriegebiet und den neuen Trassen der A-39 und B 216 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.

Stellungsname der Verwaltung, ergänzt im März 2024:

Vor einer Parzellierung und Vermarktung der stadteigenen Fläche wird aus den genannten Gründen zunächst abgesehen. Dem Landkreis soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Fläche für den benötigten Betriebshof der MOIN GmbH zu erwerben.

Die Bereitstellung von kleiner parzellierten Flächen für Gewerbetreibende ist im Gewerbegebiet „Bilmer Berg II“, für das bis zum Sommer der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden soll, zeitnah möglich.

Gundermann

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 460,00 € (7 Stunden).