



**An die
Mitglieder
des Ausschusses für Bauen und Stadt-
entwicklung**

Stabsstelle Bauverwaltung

Neue Sülze 35

Auskunft erteilt

Herr Moll, Zimmer 1.08

Telefon

309 – 3409

Telefax

309 – 3539

Email

malte.moll@stadt.luneburg.de

Mein Zeichen

10 24 45

Datum

14.08.2024

PROTOKOLL

Anliegend erhalten Sie das Protokoll zur nachstehenden Sitzung:

▼ Gremium

**Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Ortsrat der Ortschaft Ochtmissen**

▼ Sitzung vom:

17.06.2024

▼ Sitzungsort

Huldigungssaal, Rathaus

▼ Tatsächliche Sitzungsdauer

14:00 - 15:35 Uhr

Den Öffentlichkeitsstatus der Sitzung entnehmen Sie bitte der beigefügten Tagesordnung.

Vorsitzender

Dezernentin

Protokollführer

Schultz

Gundermann

Moll



ANWESENHEITSLISTE

Anwesende Mitglieder

Vorsitz

Herr Jens-Peter Schultz

Herr Martin Lühmann

Vertretung für: Herrn Ulrich Blanck

Mitglieder des Gremiums

Frau Sylvia Witt

Herr Tobias Schlender

Frau Katja von Barga

Frau Carmen Maria Bendorf

Vertretung für: Herrn Jörg Kohlstedt

Herr Michael Bugenhagen

Vertretung für: Frau Jana Mederike Warnck

Herr Friedhelm Feldhaus

Herr Ralf Gros

Herr Burghard Heerbeck

Vertretung für: Frau Christel John Bürgermeisterin

Frau Antje Henze

Vertretung für: Frau Hiltrud Lotze Bürgermeisterin

Herr Eckhard Pols

Frau Katja Raiher

Grundmandat

Herr Cornelius Grimm

Herr Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Herr Rainer Haffke

Herr Heiko Meyer - Lüneburg City Management

Herr Andreas Oldenburg

Frau Pervin Pölleritzer

Gleichstellungsbeauftragte

Frau Karin Fischer Gleichstellungsbeauftragte

Verwaltung

Frau Heike Gundermann Stadtbaurätin

Herr Matthias Eberhard BL 61

Herr Jan Christoph Lindemann

Herr Georg Adolph , AGL

TAGESORDNUNG:

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2 Feststellung der Tagesordnung**
- 3 Genehmigung des Protokolls vom 22.04.2024**
- 4 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil**
- 5 Einwohnendenfragen**
- 6 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich "An der Beeke"**
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: VO/11269/24
- 7 Bebauungsplan Nr. 191 "An der Beeke"**
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: VO/11267/24
- 8 Verlängerung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**
in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) um fünf Jahre
Vorlage: VO/11326/24
- 9 Antrag "Wege- und Verkehrssicherung im Stadtteil Kaltenmoor" (Antrag der Grup-**
pe Die Partei / Die Linke vom 13.02.2024, eingegangen 13.02.2024, 15:59 Uhr)
Vorlage: VO/11155/24
- 10 Anfragen im öffentlichen Teil**

PROTOKOLL:

Öffentlicher Teil

zu 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratungsinhalt:

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung fest.

Der Ortsrat Ochmissen ist nicht beschlussfähig.

zu 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

zu 3 Genehmigung des Protokolls vom 22.04.2024

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 22.04.2024 wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 3

zu 4 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil.

zu 5 Einwohnendenfragen

Es werden keine Einwohnendenfragen gestellt.

zu 6 96. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich "An der Beeke"
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: VO/11269/24

Beratungsinhalt:

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden zusammen beraten.

Stadtbaurätin Gundermann erläutert, dass wie bereits in der Vorlage dargestellt dringend Flächen für Wohnungsbau und Unterkünfte für Geflüchtete benötigt wird. Da Bauleitplanverfahren dauern und Planrecht vorhanden sein muss, sobald Unterkünfte benötigt werden, habe man einen Aufstellungsbeschluss vorbereitet. Ob die Fläche letztendlich für Wohnungsbau oder Geflüchtetenunterkünfte benötigt wird, könne sie noch nicht sagen.

Herr Eberhard (Bereichsleiter 61) stellt anhand der als Anlage beigefügten Präsentation den Geltungsbereich im Luftbild dar. Es würde sich um stadteigene Flächen an einer einseitig bebauten Erschließungsstraße handeln. Erschlossen werden könne die Fläche über den Wilhelm-Hänel-Weg und die Straße An der Beeke. Anschließend zeigt er eine Beispielskizze, wie eine solche Bebauung mit Unterkünften und Mehrfamilienhäusern aussehen könnte. Im späteren Verfahren würden zudem auch Gutachten beauftragt und nach Beschlussfassung die Öffentlichkeit beteiligt werden. Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, erklärt, dass er eine Bürgerversammlung plane, sobald das Verfahren weiter vorangeschritten ist.

Ratsherr Pols erkundigt sich, ob es sich um ein Landschaftsschutzgebiet handelt.

Herr Eberhard erklärt, dass die Flächen nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Dennoch seien Teile der Flächen auf ihre Landschaftsschutzwürdigkeit zu prüfen.

Ratsherr Lühmann erkundigt sich, ob ein Artenschutzgutachten oder ein Umweltgutachten erstellt wird.

Herr Eberhard berichtet, dass höchstwahrscheinlich Teile der Fläche einen Biotopwert haben. Daher würden Gutachten aufgestellt und anschließend festgelegt werden müssen, welche Flächen freizuhalten sind. Es bestehe die Absicht nicht schnell Container zu errichten, sondern einen Wohnungsbau anzubieten, der längerfristig zur Verfügung stehen solle.

Ratsherr Feldhaus fragt, ob nicht genau diese Flächen, die aus landschaftsschutzrechtlichen Gründen nicht bebaut werden können, aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden können.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass die Ergebnisse aus der Biotoptypenkartierung (2015-2017) in den Landschaftsplan eingeflossen sind. Dieses werde als Anhaltspunkt für B-Pläne genommen. Sofern sich schutzwürdige Bereiche ergeben, würden diese im B-Plan ausgewiesen und festgesetzt. Dennoch neige man dazu die Fläche großzügig auszuwählen und in den Untersuchungsbereich mit aufzunehmen, da sich die Flächen seit 2017 weiterentwickelt haben.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, erklärt, dass dieses Thema bereits mehrfach im Ortsrat angesprochen worden sei. Man wünsche sich, dass eine Unterkunft entsteht, die als Wohnraum nachgenutzt werden kann. Hierbei könne man sich u.a. altersgerechtes oder studentisches Wohnen vorstellen. Eine ganz andere Variante wäre die Nachnutzung als Ganztagschule zu denken.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung und der Ortsrat Ochtmissen empfehlen dem VA einstimmig folgenden Beschluss:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich westlich der Straße An der Beeke wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Ände-

- ung bekommt die Bezeichnung „An der Beeke“. Der genaue Änderungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen und Flächen für soziale Einrichtungen.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Abstimmungsergebnis Ortsrat Ochtmissen:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

**zu 7 Bebauungsplan Nr. 191 "An der Beeke"
Aufstellungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: VO/11267/24**

Beratungsinhalt:

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden zusammen beraten.

Beschluss:

Der *Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung* und der Ortsrat Ochtmissen empfehlen dem VA einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich westlich der Straße An der Beeke wird gemäß § 2 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 eingeleitet. Der Bebauungsplan bekommt die Bezeichnung „An der Beeke“. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Wohnungsbau und soziale Einrichtungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Abstimmungsergebnis Ortsrat Ochtmissen:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

zu 8 Verlängerung der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg (ZwEntS) um fünf Jahre
Vorlage: VO/11326/24

Beratungsinhalt:

Stadtbaurätin Gundermann erläutert, dass der Rat in seiner Sitzung am 25.06.2019 mehrheitlich bei acht Gegenstimmen der CDU-Fraktion sowie zwei Enthaltungen die Zweckentfremdungssatzung beschlossen hat.

Die Zweckentfremdungssatzung habe insbesondere eine präventive Wirkung, da sich viele Bürger:innen im Bereich Stadtplanung nach der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen erkundigen und anschließend von ihrem Vorhaben absehen.

Herr Lindemann, Stabsstelle 06, erklärt, dass es seit 2019 149 Vorgänge gegeben habe. Dazu zählen 27 Meldungen zu Leerständen, 112 Vorgänge zu möglichen Ferienwohnungen und 10 sonstige Vorgängen.

Die Satzung hat sich aus Sicht der Verwaltung dahingehend bewährt, da es bei der Bevölkerung das Bewusstsein weckt, dass Wohnraum nicht einfach so umgewandelt werden könnte.

Auf Nachfrage erklärt er, dass in der Statistik auch die Umwandlung in Büroräume enthalten ist, dies jedoch nicht getrennt betrachtet wird. Eine Dunkelziffer, derer die nicht gemeldet sind, könne man nicht seriös schätzen. Für die Ermittlung von Zweckentfremdung sei man auf Hinweise angewiesen.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Henze erklärt Stadtbaurätin Gundermann, dass man die Zweckentfremdung hinsichtlich der Anmietung der Wohnungen im ökumenischen Gemeindezentrum geprüft habe. In diesem Fall liege keine Zweckentfremdung vor, da öffentliches Interesse überwiegt. Das öffentliche Interesse bestehe hier in der Schaffung einer sozialen Einrichtung, um ein zugängliches Vernetzungs- und Betreuungsangebot zu gewährleisten.

Ratsherr Feldhaus bittet, dass sich unter § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung auf den Mietspiegel bezogen wird.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass sie die Änderung zur Sitzung des Verwaltungsausschusses einarbeitet.

Beschluss:

Der *Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung* empfiehlt dem Rat einstimmig mit der genannten Änderung folgenden Beschluss:

Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

zu 9 Antrag "Wege- und Verkehrssicherung im Stadtteil Kaltenmoor" (Antrag der Gruppe Die Partei / Die Linke vom 13.02.2024, eingegangen 13.02.2024, 15:59 Uhr)
Vorlage: VO/11155/24

Beratungsinhalt:

Ratsherr Bugenhagen erklärt, dass er vor einigen Tagen eine Begehung in Kaltenmoor hatte und den ABS bittet, sich dem Thema anzunehmen. Insbesondere durch die Betonabplatzungen von Laubengängen und Balkonen besteht für die Menschen und insbesondere Kinder eine akute und ernste Gefahr.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass man sich in der Stellungnahme zu diesem Antrag unter dem Thema „Verkehrssicherungspflicht“ auf die Straßen und Wege bezogen habe. Dennoch könne sie im nichtöffentlichen Teil noch etwas zum Zustand der Gebäude berichten. Zu den Straßen und Wegen habe man Herrn Adolph (Abteilungsleiter Stadtreinigung & Straßenunterhaltung AGL) eingeladen.

Herr Adolph berichtet, dass die Straßenbegeher:innen der Stadt regelmäßig die Straße und Wege begehen. Die AGL erhalte bei Schäden kurzfristig eine digitale Meldung. Daraufhin würden je nach Gefährdungsgrad und den Eigentumsverhältnissen (privat, öffentlich, gewidmet) die Schäden zeitnah - bei hoher Gefährdung innerhalb von 1-2 Tagen- behoben.

Ratsherr Pols erklärt, dass es bei dem Antrag um Wege und Plätze und nicht um Betonabplatzungen gehe. Der Zustand der Straßen sei ein Thema, welches für alle Stadtteile gleich gelte. Man dürfe nicht bevorzugt von Kaltenmoor sprechen.

Ratsherr Feldhaus erklärt, dass Kaltenmoor nicht gegenüber anderen Stadtteilen bevorzugt wird.

Ratsherr Grimm kritisiert, dass der Antrag nicht hätte zugelassen werden dürfen. Er erkenne nicht, was der Rat hier beschließen solle.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, erklärt, dass es sich hier um eine Grundaufgabe des übertragenen Wirkungskreises handeln würde. Er bittet, dass Herr Bugenhagen das direkte Gespräch mit dem Fachbereich 7 sucht.

Ratsfrau Henze bittet, dass nicht über die Bevorzugung/Benachteiligung verschiedener Stadtteile gesprochen werde dürfe.

Ratsherr Bugenhagen teilt mit, dass er den Antrag zurückziehen werde.

Beschluss:

Der Antragssteller zieht den Antrag zurück.

zu 10 Anfragen im öffentlichen Teil

Beratungsinhalt:

Herr Meyer erkundigt sich nach dem Zeitplan der Grünen Oasen.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass sie diesen in Erfahrung bringt und Herrn Meyer mitteilen werde.

Ratsherr Pols erkundigt sich nach dem Stand des Bauvorhabens auf dem Sperli-Gelände.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass es einen B-Plan und damit Baurecht gebe, aber kein Bauan-

trag vorliege. Die Hintergründe kenne sie nicht.

Herr Meyer fragt nach aktuellen Zahlen zum Leerstand in der Innenstadt. Die Zahlen, welche zuletzt in der Zeitung standen, dürften nicht aktuell sein.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass sie diese erfragen und dem Protokoll beifügen werde.

Ergänzung: Aktuell stehen 32 Immobilien "sichtbar" leer, das entspricht dem durchschnittlichen Niveau der letzten 12 Monate, liegt unter den Werten von vor einem Jahr (37). Von diesen Leerständen sind zwei nicht nachnutzbar, bei acht weiteren ist eine Nachnutzung vereinbart oder deutet sich an. Somit bleiben 22 "akute" Leerstände. (Information aus dem Bereich 01N-Strategische Innenstadtentwicklung; Stand 04.06.2024)

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, beendet um 15:12 Uhr den nichtöffentlichen Teil der Sitzung.