



**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.lueenburg.de  
Mein Zeichen 10 24 45      Datum 16.04.2025

**PROTOKOLL**

Anliegend erhalten Sie das Protokoll zur nachstehenden Sitzung:

|                                                                  |                                                              |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ▼ Gremium<br><br><b>Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung</b> | ▼ Sitzung vom:<br><br><b>17.03.2025</b>                      |
| ▼ Sitzungsort<br><br><b>Huldigungssaal, Rathaus</b>              | ▼ Tatsächliche Sitzungsdauer<br><br><b>14:00 - 17:00 Uhr</b> |

**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 Ulrich Blanck

#### Mitglieder des Gremiums

Herr Thomas Dißelmeyer

Vertretung für: Herrn Jörg Kohlstedt

Herr Friedhelm Feldhaus

Herr Christian-Tobias Gerlach

Vertretung für: Herrn Eckhard Pols

Herr Ralf Gros

Frau Christel John Bürgermeisterin

Frau Hiltrud Lotze Bürgermeisterin

Herr Jörn-Christian Manzke

Vertretung für: Herrn Martin Lühmann

Frau Jana Mederike Warnck

#### Grundmandat

Herr Cornelius Grimm

Herr Dirk Neumann

#### Beratende Mitglieder

Herr Rainer Haffke

Herr Ulrich Mädge , Oberbürgermeister a.D.

Vertretung für: Frau Sibylle Bollgöhn

Herr Heiko Meyer - Lüneburg City Management

Herr Andreas Oldenburg

Frau Pervin Pölleritzer

#### Gleichstellungsbeauftragte

Frau Karin Fischer Gleichstellungsbeauftragte

#### Verwaltung

Frau Heike Gundermann Stadtbaurätin

Frau Alina Nimmerjahn , Stabsstelle 06

Herr Matthias Eberhard BL 61

Frau Vivien Hoffmann

Herr Jan Christoph Lindemann

### **Protokollführung**

Herr Malte Moll , 06-01

### **Abwesende Mitglieder**

#### **Mitglieder des Gremiums**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Herr Jörg Kohlstedt | fehlt entschuldigt |
| Herr Martin Lühmann | fehlt entschuldigt |
| Herr Eckhard Pols   | fehlt entschuldigt |

#### **Beratende Mitglieder**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Frau Sibylle Bollgöhn | fehlt entschuldigt |
|-----------------------|--------------------|

## **TAGESORDNUNG:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1**            **Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2**            **Feststellung der Tagesordnung**
- 3**            **Genehmigung des Protokolls vom 09.12.2024**
- 4**            **Genehmigung des Protokolls vom 27.01.2025**
- 5**            **Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil**
- 6**            **Einwohnendenfragen**
- 7**            **Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Kaltenmoor  
Vorlage: VO/11752/25**
- 8**            **Bebauungsplan Nr. 121 "Bauzentrum Mölders"  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: VO/11742/25**
- 9**            **Veränderungssperre Nr. 3-2025 für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.  
196 "Vor dem Neuen Tore"  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: VO/11733/25**
- 10**           **Inkraftsetzung  
der als Satzung beschlossenen Bebauungspläne Nr. 83 "Bei Alt Bilm / Lande-  
bahn", Teilaufhebung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Ehemaliger  
Flugplatz", Teilaufhebung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 61 "Ehemali-  
ger Flugplatz / Bei Alt Bilm", sowie der mit einem Feststellungsbeschluss versehe-  
nen und genehmigten 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich "Bei  
Alt Bilm / Landebahn"  
Neu: Vorstellung der Ergebnisse des Umweltberichts und weiteres Vorgehen  
Vorlage: VO/10454/23-1**
- 11**           **Bebauungsplan Nr. 153 IV "Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße"  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: VO/11743/25**
- 12**           **Bebauungsplan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: VO/11744/25**
- 13**           **Veränderungssperre Nr. 1 - 2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"  
Beschluss über die 2. Verlängerung  
Vorlage: VO/11745/25**
- 14**           **Anfragen im öffentlichen Teil**

## **PROTOKOLL:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

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

#### **zu 2 Feststellung der Tagesordnung**

##### **Beschluss:**

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

#### **zu 3 Genehmigung des Protokolls vom 09.12.2024**

##### **Beschluss:**

Das Protokoll vom 09.12.2024 wird einstimmig genehmigt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 3

#### **zu 4 Genehmigung des Protokolls vom 27.01.2025**

##### **Beschluss:**

Das Protokoll vom 27.01.2025 wird einstimmig genehmigt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 3

## **zu 5            Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil**

Es gibt keine Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil.

## **zu 6            Einwohnendenfragen**

Es werden keine Einwohnendenfragen gestellt.

## **zu 7            Vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Kaltenmoor Vorlage: VO/11752/25**

### **Beratungsinhalt:**

Stadtbaurätin Gundermann führt in die Thematik ein. Am 27.05.1999 wurde eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Am 26.11.2002 erfolgte der Beschluss über eine Gebietserweiterung und gleichzeitig der Verfahrenswechsel in ein umfassendes Verfahren mit Ausgleichsbeträgen.

Frau Voll, BauBeCon Sanierungsträger GmbH, präsentiert die Entwicklung des Sanierungsgebiets und die Möglichkeiten zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Die BauBeCon sei seit 2000 Sanierungsträger, berate bei rechtlichen Fragestellungen und fungiere als Treuhändler.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen seien dazu da, Missstände gem. § 136 BauGB zu verbessern oder zu lösen. Die Finanzierung erfolge zu je einem Drittel durch Kommune, Land und Bund. Nur ein geringer Teil werde durch Ausgleichsbeträge finanziert. Der Gutachterausschuss stelle Bodenwerte fest, wenn keine Sanierung durchgeführt oder beabsichtigt wäre und den Wert, der sich durch eine rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergebe. Die Differenz ergebe den Ausgleichsbetrag. Insgesamt seien in Kaltenmoor vier Zonen mit ähnlichen Missständen und Maßnahmen gebildet worden.

Es gäbe zwei Verfahrenswege für die Erhebung. Diese könne während des Sanierungszeitraumes oder nach Abschluss erfolgen. Eine vorzeitige Ablöse sei freiwillig und biete viele Vorteile. Vor- und Nachteile der beiden Verfahrenswege werden anhand eines Schaubildes erläutert. Zum Beispiel biete die vorzeitige Ablöse Sicherheit über die Beitragshöhe. Am wichtigsten sei, dass durch die vorzeitige Ablöse der Ausgleichsbetrag in das Sanierungsgebiet investiert werden kann, um weitere Maßnahmen zu realisieren. Nachteile seien unter anderem, dass der Ausgleichsbetrag nicht weiter angepasst werden könne und ein erhöhter Verwaltungsaufwand. Der Verfahrensweg über eine Erhebung per Bescheid würde unter anderem bedeuten, dass Ratenzahlungen nur auf Antrag möglich wären, die Einnahmen nicht dem laufenden Sanierungsgebiet zur Verfügung stünden und an Bund und Land gezahlt werden müssten. Ein mehrstufiges Aufklärungskonzept in verschiedenen Sprachen sei vorgesehen. Seit dem 2. Quartal 2024 liefen die Vorbereitungen, darunter Bodenwertgutachten, Vorlagen und Sicherstellung der technischen Umsetzung. Ab dem 2. Quartal 2025 könne mit der Erhebung durch Anhörungen, Serienbriefe, Ablösevereinbarungen und Öffentlichkeitsarbeit begonnen werden. Zum Abschluss der Sanierung müssten ein Schlussverwendungsnachweis bei der NBank eingereicht, die Sanierungsvermerke im Grundbuch gelöscht, die Satzung aufgehoben und die Beitragserhebung per Bescheid mit Zahlungsüberprüfung durchgeführt werden.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, liest die Beschlussvorlage vor.

Ratsfrau Lotze erklärt, dass die SPD dem Beschlussvorschlag nicht folgen werde, weil die Antwort auf den SPD-Antrag, das Sanierungsgebiet zu verlängern, noch ausstehe und sozialer Zusammenhalt weiter gefördert werden müsse. Der Bundestagsabgeordnete sei gebeten worden, bei dem Ministerium nachzufragen, ob eine Verlängerung nicht doch möglich sei. Es sei der falsche Zeitpunkt.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John bestätigt Frau Voll, dass die Bürger:innen informiert seien.

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass dies mit dem Verfahrenswechsel kommuniziert worden sei und ein Eintrag im Grundbuch erfolgt wäre.

Ratsherr Feldhaus fragt nach Erfahrungen aus anderen Gebieten, welches Modell die größeren Eigentümer präferieren. Zudem möchte er wissen, was bei einem Eigentümerwechsel passiert, ob die Beiträge auf die Miete umlagefähig sind und für welche Fläche kein Ausgleichsbeitrag erhoben wird.

Frau Voll führt aus, dass nicht alle Flächen von der Pflicht betroffen seien (z. B. öffentliche Flächen mit Gemeinbedarf). Bei einem Grundstücksverkauf bleibe der Sanierungsvermerk mit hinweisendem Charakter bestehen. Dazu bestehe ein Genehmigungsvorbehalt, wodurch die Stadt jeden Kaufvertrag prüfen müsse. Ausgleichsbeträge seien weder gem. § 2 Nr. BertrKV noch § 559 BGB umlagefähig. In Kaltenmoor bestünden übersichtliche Eigentumsverhältnisse. Man werde versuchen, die größeren Eigentümer von den Vorteilen, einer vorzeitigen Erhebung zu überzeugen.

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass die vorzeitige Ablösevereinbarung freiwillig sei.

Herr Mädge führt aus, dass der Beschluss zum Verfahrenswechsel vom 26.11.2002 zur Gleichbehandlung mit der Finanzierung von Straßenausbaumaßnahmen gefasst worden sei. Die Beiträge könnten nur für den Straßenausbau verwendet werden. Es habe eine Diskussion über Straßenausbaumaßnahmen gegeben, wobei das Baugesetzbuch lediglich sanierungsbedingte Maßnahmen umfasse. Es seien nicht nur zwei große Eigentümer betroffen, sondern viele, vor allem ältere Menschen. Die Beteiligung der Anwohner sei damals durch ein Rahmenkonzept geregelt worden, welches eine Beteiligung über Bürgerversammlungen, ein Bürgerforum und einen Begleitausschuss vorsehe. Der Begleitausschuss gebe Empfehlungen für den Verwaltungsausschuss und den Rat ab. Dieser Weg sollte weiterhin verfolgt werden. In dem 100-Milliarden-Paket der Grünen seien energetische Sanierung und Stadteilsanierung enthalten, weshalb mit der Entscheidung abgewartet werden sollte.

Auf Nachfrage führt Frau Voll aus, dass Zweckbindungsfristen bestünden, innerhalb derer Kaltenmoor nicht wieder ein Sanierungsgebiet werden könne. In dem gleichen Gebiet sei ein neues Sanierungsgebiet kaum möglich, da alle Ziele bereits erreicht worden seien.

Ratsfrau John erkundigt sich nach konkreten finanziellen Zahlen.

Frau Voll verweist auf das Gutachten, in dem der Ausgleichsbetrag detailliert aufgeschlüsselt sei.

Ratsherr Blanck gibt zu bedenken, dass die Abstimmung im Bundestag über das 100-Milliarden-Paket abgewartet werden sollte, da der genaue Wortlaut noch nicht klar sei. Dennoch sollten vorbereitende Maßnahmen abgeschlossen werden. Er fragt, ob eine Rückstellung im Rat noch möglich sei.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass durch die Einnahmen weiterhin in das Gebiet investiert werden könne. Das Ergebnis von Herrn Blanckenburgs Anfrage könnte aufgegriffen werden. In Zukunft werde noch ein Verstetigungskonzept folgen. Ausgleichsbeträge seien voraussichtlich geringer als die regulären Beiträge durch die Straßenausbaubeitragssatzung. Heute finde die erste Beratung statt. Es sei wichtig, zeitnah erneut darüber zu beraten, da ansonsten finanzielle Mittel verloren gehen könnten.

Herr Mädge führt aus, dass 1999 das vereinfachte Verfahren eingeführt worden sei, in dem keine Beiträge hätten erhoben werden müssen. Darüber sei lange gestritten worden. Die Gleichbehandlung mit Straßenausbaubeitragszahlern sollte geprüft werden. Es sollten nicht nur die großen Eigentümer betrachtet werden, sondern auch die kleinen Eigentümer sollten rechtzeitig informiert werden. Dies sei besonders wichtig, da es Kommunikationsprobleme geben könnte, wie beispielsweise bei den Anwohnern der Julius-Leber-Straße, die gegen ihren Willen von der Sanierung betroffen seien.

Stadtbaurätin Gundermann stellt in Aussicht, mit fiktiven Beispielen erneut in den „Ausschuss für Bau-

en und Stadtentwicklung“ zu gehen. Die Vorlage werde angepasst und sei damit heute nur zur Kenntnisnahme.

Frau Voll betont noch einmal, dass jeder Eigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet den Ausgleichsbetrag zahlen müsse. Das Argument mit den Straßenausbaubeiträgen sei eines, jedoch sei auch viel in andere Maßnahmen investiert worden, was einen Strahleffekt habe. Sie empfiehlt, die Beiträge spätestens bis zum 31.12.2027 zu erheben.

**Beschluss:**

Die Vorlage wird geändert zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Informationen zu Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümer:innen des Sanierungsgebietes „Kaltenmoor“ werden zur Kenntnis genommen.

**zu 8      Bebauungsplan Nr. 121 "Bauzentrum Mölders"  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: VO/11742/25**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 NBauO beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 2

**zu 9      Veränderungssperre Nr. 3-2025 für den Geltungsbereich des Bebauungs-  
plan Nr. 196 "Vor dem Neuen Tore"  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: VO/11733/25**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Die Veränderungssperre Nr. 3 – 2025 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 196 „Vor dem neuen Tore“ gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**zu 10      Inkraftsetzung  
der als Satzung beschlossenen Bebauungspläne Nr. 83 "Bei Alt Bilm / Landebahn", Teilaufhebung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Ehemaliger Flugplatz", Teilaufhebung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 61 "Ehemaliger Flugplatz / Bei Alt Bilm", sowie der mit einem Feststellungsbeschluss versehenen und genehmigten 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich "Bei Alt Bilm / Landebahn"  
Neu: Vorstellung der Ergebnisse des Umweltberichts und weiteres Vorgehen  
Vorlage: VO/10454/23-1**

### **Beratungsinhalt:**

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, merkt an, dass die Vorlage nur zur Kenntnis sei und auf dem Beschluss vor zwei Jahren beruhe.

Ratsherr Blanck fragt, ob eine Möglichkeit besteht, einen B-Plan zu befristen. Hintergrund sei die Befristung durch den Bürgerentscheid. Dazu fragt er, ob durch die Festlegung der asphaltierten Fläche eine Grundlage oder ein Anspruch für eine asphaltierte Landebahn hergestellt werde.

Herr Lindemann, Stabstelle Bauverwaltung, erklärt, dass der B-Plan eine Asphaltpiste vorsehe und es sich dabei nur um ein Angebot handle. Eine Befristung eines B-Plans sei nicht möglich, allerdings könne eine Aufhebung erfolgen.

Herr Mix, MIX Landschaft & Freiraum, führt aus, dass der Umfang durch das Baugesetzbuch vorgegeben sei und zahlreiche Untersuchungen, unter anderem zu Tagfaltern, durchgeführt worden seien. Besonders bedroht sei die Feldlerche, während die Haubenlerche bisher nicht nachgewiesen werden konnte. Vorgaben seien durch den Plan zur Leuphana gegeben. Sandinseln hätten die höchste Wertstufe, mit einer artenreichen Entwicklung des Rasens. Die Flächen seien relativ extensiv gepflegt und genutzt. Die Wertstufe des Geländes liege zwischen 3 und 5, während Gebäude und die Flächen davor eine Wertstufe von 0 oder 1 hätten. Er stellt den Bebauungsplan vor mit der Möglichkeit 80 % der Fläche zu versiegeln. Eine Ausgleichsfläche sei im Westen vorgesehen. Im Bebauungsplan sei weiterhin eine Segelflugfläche enthalten, die keinen eigenen Bereich habe. Gehölze seien nicht angepflanzt, sondern Grasflächen vorgesehen. Eventuell könne eine Halle hinzukommen. Die orange Linie umfasse die Ausgleichsflächen, die eine Wertstufe von 4 oder 5 erreiche.

Ratsherr Gros sagt, dass die Gutachten in dem Jahr 2020 vorgenommen worden seien und eine Halbwertszeit von 5 Jahren hätten. Er bittet um eine Einschätzung der Entwicklung seit 2020.

Herr Mix erläutert, dass sich seit dem Gutachten nichts verändert habe.

Ratsfrau Lotze fragt, ob die Vögel dort brüten oder nur landen würden. Dann wäre eine entsprechende Pflanzung notwendig.

Herr Mix führt aus, dass dort Vögel brüten würden und sich reichlich Nahrung auf den Flächen mit hohem Blütenanteil auf Seite der Kaserne befinde.

Ratsherr Feldhaus fragt, wie sich die optional herstellbare Asphaltpiste klimatisch auswirken und auf die umliegenden Biotope auswirken würde.

Herr Mix erklärt, dass es sich auswirken würde. Die großen Freiflächen würden aber Kaltluft erzeugen, sodass eine Warmluftentwicklung für die Stadt dadurch nicht erfolgen würde. Für den Flugplatz sei eine Asphaltpiste mutmaßlich wahrscheinlich zu aufwendig und teuer.

Ratsfrau John fragt, ob sich die Verstärkung der Bundeswehr auf den Flugplatz auswirken werde.

Herr Mix verneint dies und betont, dass die Freiflächen bleiben würden. Aufgefallen sei lediglich, dass der Zaun freigeschnitten wurde.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schulz, betont, dass das Inkrafttreten damals versäumt wurde und nur noch nachgeholt werden müsse. Dazu sei der Umweltbericht erstellt worden. Was nach Ablauf des Bürgerentscheides passiere, sei ein Thema für dann.

### **Beschluss:**

Die Informationen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

## **zu 11      **Bebauungsplan Nr. 153 IV "Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße"** **Abwägungs- und Satzungsbeschluss** **Vorlage: VO/11743/25****

### **Beratungsinhalt:**

Herr Eberhard, Bereichsleitung Stadtplanung, führt aus, dass die seit der öffentlichen Auslegung eingegangene Bedenken abgearbeitet worden. Im östlichen Bereich gebe es zwei private Gesellschafter und der westliche Bereich liege im Eigentum des Landes Niedersachsen. Die Planzeichnung enthalte Festsetzungen zum Gebiet und sehe ein urbanes Gebiet vor, insbesondere mit Baulinien und Baugrenzen. Eine mehrstufige Bebauung sei vorgesehen, wobei eine Entsiegelung durch eine größere Grünfläche möglich wäre. Ein Mobilitätskonzept der Eigentümer liege für den Osten vor, mit ÖPNV-Anbindung und Carsharing. Zu dem Angebotsbebauungsplan werde es keinen städtebaulichen Vertrag geben. Der öffentliche Raum soll zu einem multifunktional genutzten Platz entwickelt werden, mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss. Der Gebietseintritt soll zum Verweilen einladen. In der Landeszeitung gebe es einen Bericht über die Einrichtung möblierter Wohnungen in Harburg von einem der Vorhabenträger. Noch bestehe die Möglichkeit, nicht dauerhaftes Wohnen auszuschließen. Dies sei insbesondere im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Lüneburg von Bedeutung. Die Verwaltung bietet folgende ergänzende Festsetzung an, die unter 1. 3. ergänzt werden könnte:

„Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sowie nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger sonstiger nicht dauerhaft genutzter Wohnraum in Form von Boardinghouses, Monteurszimmern usw. ausgeschlossen.“

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass die Planung nicht auf Antrag des Vorhabenträgers erfolge, sondern weil dessen Bauantrag aus Sicht der Bauverwaltung nicht städtebaulich verträglich gewesen wäre. Ein städtebaulicher Vertrag sei insbesondere in Bezug auf sozialen / mietpreisgebundenen Wohnraum nicht verhandelbar gewesen, da die Vertragspartner kein Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes gehabt hätten. Die Veränderungssperre laufe im April aus, sodass der Satzungsbeschluss zwingend notwendig wäre. Die Formulierung solle aufgenommen werden, da der Vorhabenträger nicht entgegenkommend sei.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, betont, dass dies nicht im Sinne der Stadt sein könne. Es müsse sichergestellt werden, dass das Ziel der Bebauung mit den Zielen der Stadt übereinstimme. Die derzeitige Hitzeentwicklung an der Stelle müsse aufgelöst werden. Auch wenn die aktuelle Lösung nicht optimal sei, sei sie ein guter Weg.

Ratsfrau Lotze unterstützt die Idee und sieht eine gute Entwicklung. Wohnraum werde dringend benötigt. Solche hohen Preise seien jedoch problematisch.

Ratsherr Gros kritisiert, dass die Festsetzungen im Hinblick auf Naturschutz zu weich seien. Die Regelung zum Erhalt der Bäume solle strenger gefasst werden. Anregungen des BUND seien nicht aufgenommen worden.

Herr Eberhard merkt an, dass Fassadenbegrünung in zukünftigen Bebauungsplänen intensiver begleitet werden sollte. Der Erhalt des Baumbestands sei mit einer Ersatzpflanzverpflichtung versehen, weil der konkrete Bau noch nicht absehbar sei. Die Baumschutzsatzung gelte auch für dieses Vorhaben.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John bestätigt Stadtbaurätin Gundermann, dass die Zusatzregelungen so auch in vielen anderen Gebieten geschlossen werden.

Ratsherr Blanck sehe den Handlungsbedarf, regulierend tätig zu werden, insbesondere angesichts der geringen Kooperationsbereitschaft. Montagewohnungen für Handwerker sollten bei zukünftigen Verfahren berücksichtigt werden. Grundsätzlich sei er unschlüssig, wie damit umzugehen sei, insbesondere im Hinblick auf die Zweckentfremdungsverordnung. Es sei ein Thema für zukünftige Ausschüsse, um zu evaluieren, welche Eingriffe es bisher gegeben hätte. Ein bestimmtes Kontingent für diesen Zweck sei sinnvoll.

Stadtbaurätin Gundermann merkt an, dass es durchaus Anträge für solche Wohnformen gäbe. Diese sollten zusammengetragen und vorgetragen werden. Die Vorhabenträger hier seien jedoch nicht kooperationsfreundlich.

Ratsherr Feldhaus fragt, warum geförderter Wohnungsbau nicht möglich sei.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass die Vorhabenträger dem nicht zugestimmt hätten. Der normale Ablauf sei, dass ein B-Plan mit einem städtebaulichen Vertrag geschlossen werde.

Herr Eberhard ergänzt, dass geförderte Wohnungen nicht über den B-Plan festgelegt werden könne. Die Vorhabenträger hätten die Möglichkeit, Förderungen zu beantragen. Druckmittel existierten nur über städtebauliche Verträge.

Herr Mädege weist darauf hin, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf einer bestimmten Fläche sozialer Wohnungsbau bestimmt werden könne. Er erinnert an die Möglichkeit, eine Senioreneinrichtung zu bauen, da im Osten der Stadt eine solche Einrichtung fehle. Es sollte eine öffentlich geförderte Anlage auf der Landesfläche entstehen.

Herr Eberhard bestätigt, dass ein urbanes Gebiet eine Senioreneinrichtung zuließe und dies seitens der Bauherren auch bedacht werde. Für eine Festschreibung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wäre ein räumlicher Bezug und eine Begründung notwendig, die hier inhaltlich nicht ausreichend wäre. Eine Begründung den gesamten bebauten Bereich zu geben sei problematisch. Die Möglichkeit für sozialen Wohnungsbau über die Landeswohnungsbaugesellschaft existiere weiterhin.

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass es innerhalb der Landesverwaltung unterschiedliche Organisationseinheiten gäbe, die unterschiedliche Ideen verfolgten, entweder Wohnungen oder Verwaltungsgebäude.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Schultz, kritisiert, dass in der Vergangenheit viel ausgelagert worden sei. Seniorenheime seien jedoch Teil der Daseinsvorsorge und in der heutigen Politik sollten solche Einrichtungen entstehen.

Herr Meyer führt aus, dass Bereiche für Senioren wichtig seien. Die Thematik mit den Ferienwohnun-

gen dürfe wirtschaftlich nicht vernachlässigt werden. Ferienwohnungen tauchten in den Statistiken nicht auf. Man müsse sich in der Stadt einen Überblick über nicht dauerhaft vermietete Wohnungen verschaffen. Neue Anträge auf Handwerkerwohnungen seien zu berücksichtigen.

Herr Eberhard erläutert, man befinde sich im Austausch mit der Kämmerei und den Bereich Steuern. Zumindest bestehe ein einigermaßen klarer Überblick über legal angemeldete Wohnungen. Nicht jede Ferienwohnung erscheine als Bauantrag, hier befinde man sich teils im Graubereich. Die Zahl nehme jedoch zu.

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass zusätzliche Informationen darüber nötig seien, wie viele Ferienwohnungen gemeldet seien. Die Stadt müsse Ferienwohnungen zum Teil genehmigen. Zudem müsse man sich auch die Bauanträge für Monteurwohnungen ansehen.

Ratsherr Gros fragt, wann die Deadline für den Bebauungsplan sei und ob es weitere Verlängerungsmöglichkeiten gebe.

Herr Eberhard erklärt, die Deadline liege Mitte April, bis dahin könne der Plan nur in der Ratssitzung im März beschlossen werden. Eine Verlängerung sei nicht möglich.

Ratsfrau Lotze fragt, ob das Thema Wasser über eine textliche Festlegung möglich wäre. Sie merkt an, dass man bezüglich Seniorenwohnungen auf die Fläche des Landes appellieren müsse, damit in dieser Richtung mehr passiere. Weitere Wohnungen für ältere Menschen seien wichtig.

Herr Mädge erläutert, dass man im Bund lange um § 9 BauGB gekämpft habe, insbesondere zum Hitze- und Wasserschutz. Die 30 % sozialer Wohnraum sollten festgesetzt werden. Das Signal sei wichtig.

Stadtbaurätin Gundermann kündigt an, dass sich Herr Lindemann und Herr Eberhard dazu und zum Thema Wasser besprechen würden und das Ergebnis im Verwaltungsausschuss festgehalten werde. Bei den Vorhabenträgern sei das Thema Wasser nicht gut angekommen.

Ratsherr Blanck betont, man sollte versuchen, die 30 % sozialer Wohnraum möglichst immer zu erreichen. Wenn es wirklich nicht gelinge, mit dem Investor auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen, müsse man so verfahren. Auf Zeit zu spielen, sei nicht klug.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden geänderten Beschluss zu fassen:

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 NBauO beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. In den textlichen Festsetzungen wird unter 1.3 ergänzt:  
Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sowie nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger sonstiger nicht dauerhaft genutzter Wohnraum in Form von Boardinghouses, Monteurszimmern usw. ausgeschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 2

**zu 12      Bebauungsplan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"**  
**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: VO/11744/25**

**Beratungsinhalt:**

Herr Eberhard präsentiert, dass es sich um eine Fläche südlich der Bleckeder Straße handle, im Wesentlichen um die Bereiche um Roy Robson, Aldi und Hol ab. Die Gesamtfläche betrage ungefähr 3,5 Hektar. Der Bebauungsplan werde im einfachen Verfahren aufgestellt, mit der Möglichkeit, den Flächennutzungsplan anzupassen. Ziel sei nicht mehr die Ausweisung als Gewerbegebiet, sondern als Urbanes Gebiet.

Roy Robson möchte sich dauerhaft erweitern. Ein Einzelhandelsgutachten vom 20.12.2022 habe eine begrenzte Erweiterung als zentrenverträglich festgestellt und die Festlegung einer Nebenzentrumsfunktion empfohlen. Mit diesen Ergebnissen habe eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 16.01. bis 17.02.2023 stattgefunden. Dabei seien Bedenken geäußert worden, da eine Konkurrenz zur Innenstadt befürchtet worden sei. Daraufhin sei ein Mediationsverfahren im November 2023 eingeleitet worden. Die Einigung sehe eine moderate Erweiterung auf 2.800 m<sup>2</sup> vor, mit einer möglichen weiteren Ausweitung nach 10 Jahren auf 3.100 m<sup>2</sup> sowie einer Begrenzung von Fremdmarken auf 1.800 m<sup>2</sup>. Dafür beabsichtige die Stadt, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Im Wesentlichen werde über textliche Festlegungen die Zulässigkeiten geregelt. Wohnungen und Einzelhandel seien grundsätzlich zulässig, zentrenrelevante Hauptsortimente jedoch ausgeschlossen. Für den Fabrikverkauf sei eine Sonderregelung vorgesehen, die eine Erweiterung des Bestandsschutzes mit begrenzten Möglichkeiten erlaube. Das zweipolige Nahversorgungszentrum sei mittlerweile überholt, insbesondere wegen Fragen zu der Fläche von Aldi. Dieser Bereich werde nun aus dem zentralen Bereich ausgeklammert. Ein neuer Bereich für das Nahversorgungszentrum solle sich aus den Geschäften am Schützenplatz und am Godehus zusammensetzen sowie aus kleinteiliger Nutzung an der Bleckeder Straße und Roy Robson. Nur in einem zentralen Versorgungsbereich seien die einschränkenden Regelungen des Einzelhandelskonzepts möglich. Ansonsten seien Wohnungen und die Erweiterung vorhandener Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

Auf Nachfrage von Rats Herrn Gros stellt Herr Eberhard klar, dass, zusätzlich zu den Regelungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit der Nutzung, die Einschränkungen für den Einzelhandel gelten. Es gelte, wie in der ganzen Stadt, das Einzelhandelskonzept. Ziel sei die Regelung der Nutzung frei werdender Flächen. Dabei habe man auf detaillierte Festsetzungen verzichtet. Wenn Aldi und der Getränkemarkt aufgegeben werden und dort Wohnbebauung entstehe, erfolge eine Entsiegelung.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John erklärt Herr Eberhard, dass der Getränkemarkt Bestandschutz habe und der Plan die Entwicklung danach vorgebe. Durch die Verlagerung der zentralen Nutzung bleibe jedoch abzuwarten, ob der Getränkemarkt weiter bestehen bleibe.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die sonstigen Planunterlagen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 2

**zu 13      Veränderungssperre Nr. 1 - 2022 für den Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"  
Beschluss über die 2. Verlängerung  
Vorlage: VO/11745/25**

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschlussvorschlag:**

Die 2. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 1 - 2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ wird als Satzung beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**zu 14      Anfragen im öffentlichen Teil**

### **Beratungsinhalt:**

Ratsfrau Lotze liest eine Anfrage der SPD zu den Vonovia Häusern vor:

„Nach einer Begehung an/in den Vonoviahäusern in Kaltenmoor im Februar wurden von der Bauaufsicht Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen angeordnet. Wir fragen:

- Welche Schäden wurden im Detail festgestellt?
- Welche einzelnen Maßnahmen wurden angeordnet?
- In bzw. an welchen Gebäuden?
- Mit welchen Fristen?
- Mit welchen Zwangsgeldern wurden die einzelnen Maßnahmen belegt?

Wir bitten, im nächsten ABS im öffentlichen Teil zu unseren Fragen zu berichten“

Stadtbaurätin Gundermann sagt eine detaillierte Beantwortung der Fragen in der nächsten Sitzung zu.

Ratsfrau John fragt nach genaueren Informationen zu der bröckelnden Fassade des Rathauses.

Stadtbaurätin Gundermann präsentiert, dass eine Korrosion der schmiedeeisernen Zugbänder sowie Rissbildung und Abnahme der Standsicherheit oberhalb der Rundsäulen auftrete. Zur Wiederherstellung der Stand- und Verkehrssicherheit seien eine Instandsetzung der Arkaden, Sicherheitsmaßnahmen und Fassadeninstandsetzungsmaßnahmen notwendig. Bisher sei eine Förderung für Rathäuser über Sanierungsgebiete ausgeschlossen gewesen. Durch eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Westliches Wasserviertel“ könne das Rathaus oder die Rathausfassade in das Fördergebiet aufge-

nommen werden. Im Wasserviertel seien die Fördersätze für private Investitionen stark reduziert worden, was zu einer Reduzierung der Sanierungen durch Eigentümer und damit zu einem übrig bleibenden Förderbetrag führe. Es werde geprüft, ob hier eine Umplanung möglich sei. Die Sanierungskosten würden auf 3-5 Millionen Euro geschätzt.

