



Hansestadt Lüneburg



TOP 5: Wohnraumförderprogramm

VO/11902/25

Wohnraummangel in Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

- Der Neubaubedarf beträgt bis 2030 jährlich **206 Wohnungen**.
- Es fehlt an **barrierearmen Wohnraum für Senior:innen**.
- Lüneburg wächst und Neubau ist teuer.



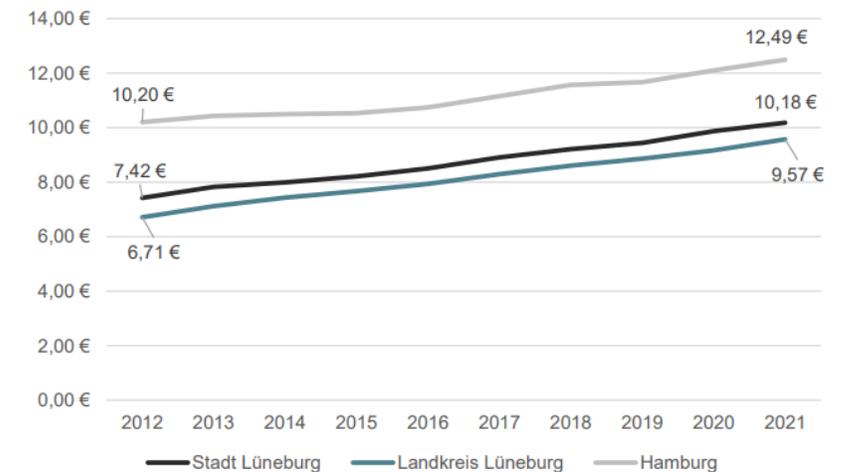
Günstiger Wohnraum fehlt



- Es gibt immer weniger **Sozialwohnungen**.
- Es fehlt an Wohnraum für **Personen in der Ausbildung**.
- Es gibt ein **Defizit an preisgünstigen Wohnungen** für Single-Haushalte sowie große Haushalte (vier und mehr Personen).



Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in der Hansestadt Lüneburg



Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG

- Führt die beiden bisher bestehenden Förderprogramme zusammen:
- Wohnungsbauförderprogramm ZWO21
 - zuletzt geändert unter VO/8723/19
 - Invest-Nr. 522-003
- Förderrichtlinie für Investitionszuschüsse zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt
 - beschlossen unter VO/9489/21
 - Invest-Nr. 522-004

Veränderungen der Fördermodule zu ZW021

- Begrenzung der förderbaren Sozialwohnungen pro Projekt
 - Max. 50% der Sozialwohnungen **und** max. 4 Sozialwohnungen

Rechenbeispiel:

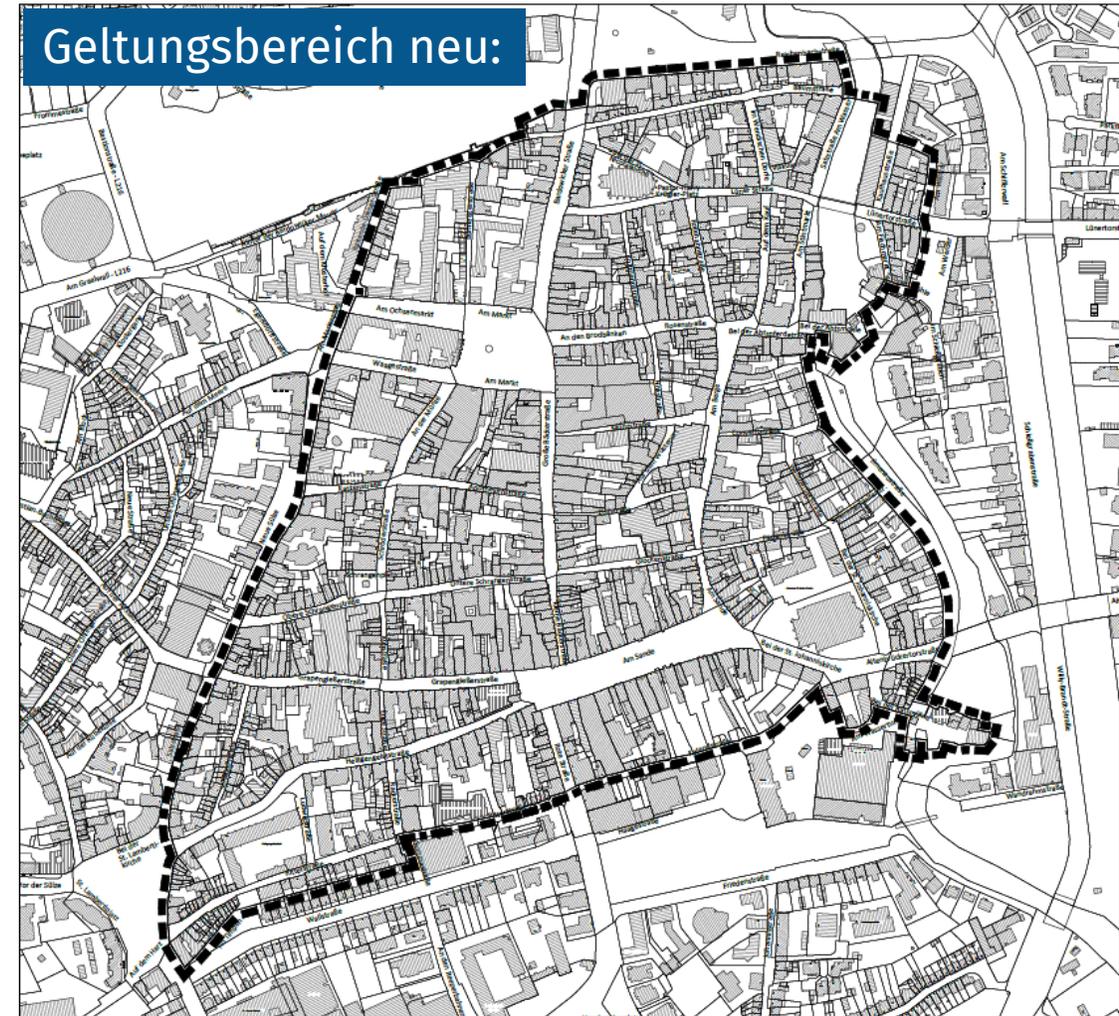
Wohnungen gesamt im Projekt	davon Sozial- wohnungen	Förderbarer Sozial- wohnungen	Begründung
1	1	0	Keine 1/2 Wohnung
4	4	2	50%
20	9	4	Max. 4
80	20	4	Max. 4

Veränderungen der Fördermodule zu ZW021

- Begrenzung der förderbaren Sozialwohnungen pro Projekt
 - Max. 50% der Sozialwohnungen **und** max. 4 Sozialwohnungen
- Anpassung an Förderbedingungen der NBank:
 - Wohnungsgrößen
 - Rollstuhlgerechter Wohnraum
- Streichung nicht mehr relevanter Fördermodule „Ermäßigter Baulandpreis“ und „Verzicht auf Stellplätze“

Veränderungen der Fördermodule zu Wohnraum in der Innenstadt

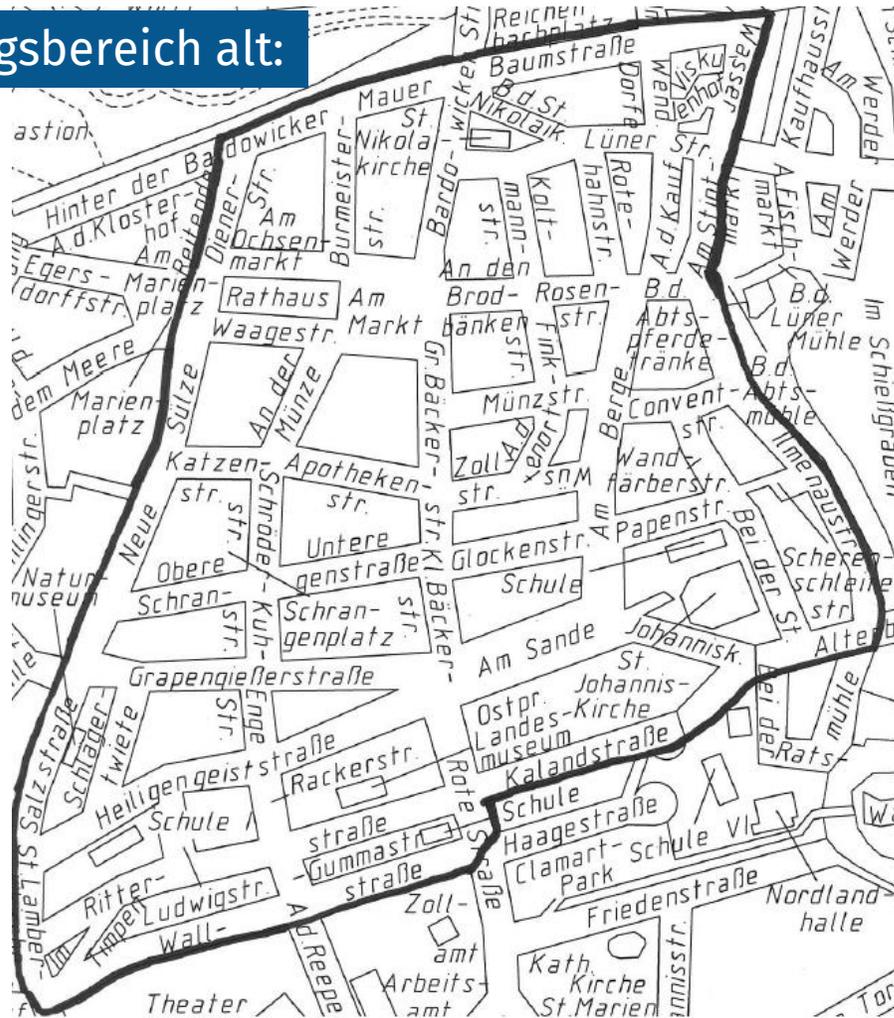
- Wegfall von reinen Brandschutzmaßnahmen ohne Wohnraumbezug
- Anpassung des Geltungsbereichs



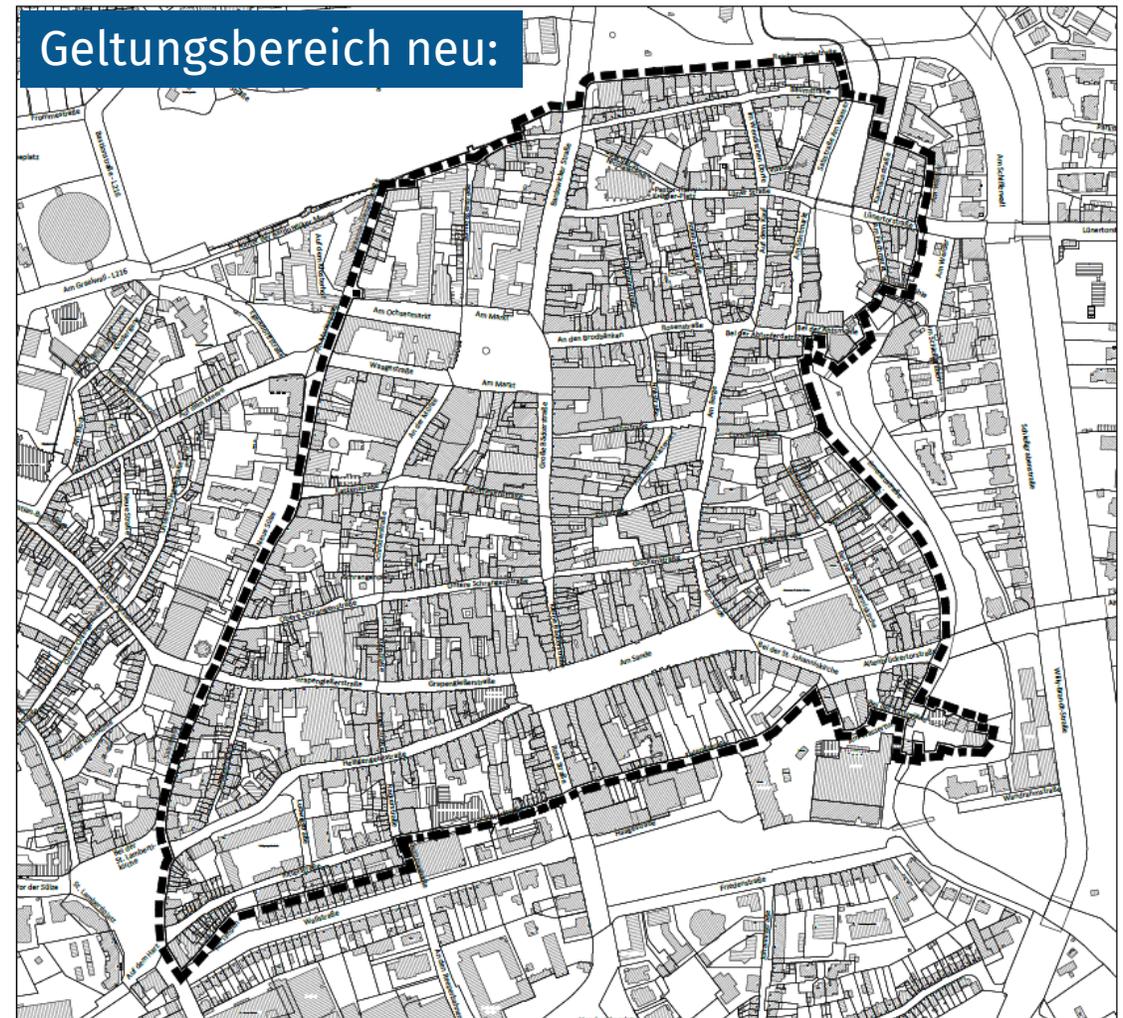
Wohnraumförderprogramm



Geltungsbereich alt:



Geltungsbereich neu:



Veränderungen zu beiden Förderprogrammen

- Anpassung der Fördersummen an den Baupreisindex
 - 12.000 – 20.000€/Wohnung nach Wohnungsgrößen
 - 3.000 € bei Verlängerungen
 - Max. 12.000 € bei Innenstadt
- Anpassung an die Dienstanweisung für die Gewährung von Zuwendungen an Dritte



Muriel Herrmann und Carl-Ernst Müller
✉ muriel.herrmann@stadt.lueneburg.de
☎ 04131-3094781
Büro der Oberbürgermeisterin



Hansestadt Lüneburg

45. Änderung des Flächennutzungsplans
B-Plan Nr. 103/II Bilmer Berg II mit ÖBV



Feststellungsbeschluss
Satzungsbeschluss
Juni 2025





Hansestadt Lüneburg

45. Änderung des Flächennutzungsplans
B-Plan Nr. 103/II Bilmer Berg II mit ÖBV

Parallelverfahren (§ 8a BauGB)

Aufstellungsbeschluss (April 2023)

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren (Juni/Juli 2023)

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Februar 2025)

Beteiligungsverfahren (Februar/März 2025)

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss (Juni 2025)



Fachplanungen und Gutachten

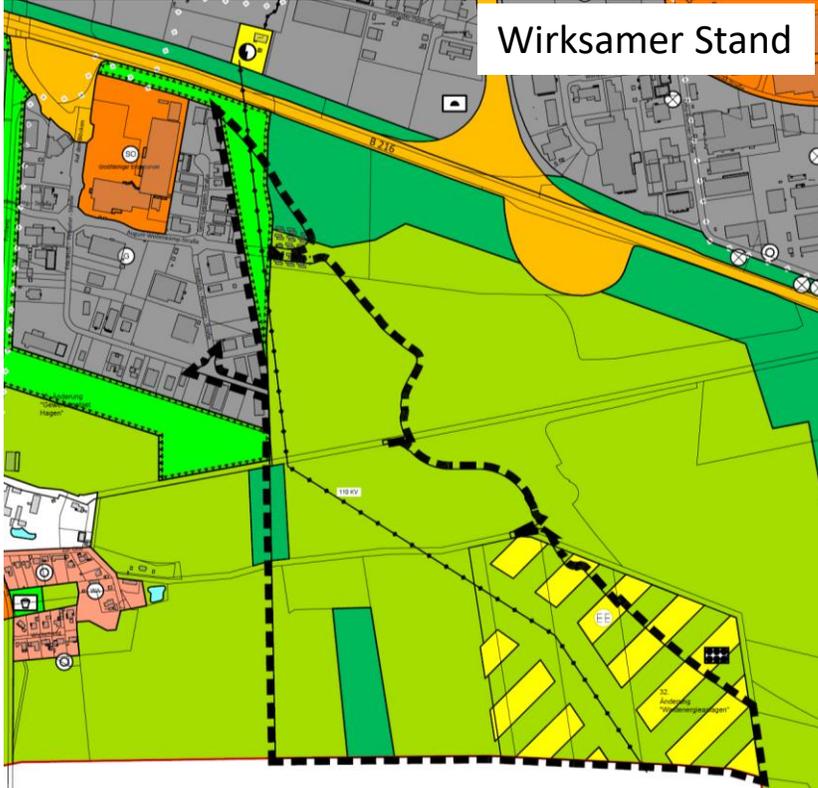
Bauleitplanung
Grünordnerischer Fachbeitrag, Artenschutz, Umweltbericht, Ausgleich
Oberflächenentwässerungskonzept und Erschließungsplanung
Verkehrstechnische Untersuchung / Verkehrsgutachten
Schalltechnisches Gutachten
Klimagutachten
Bodenschutzkonzept

Planungsbüro Patt
EGL GmbH
IGBV Ingenieurgesellschaft für Bau- und Verm.
Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert
BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH
GEO-NET Umweltconsulting GmbH
BWS GmbH

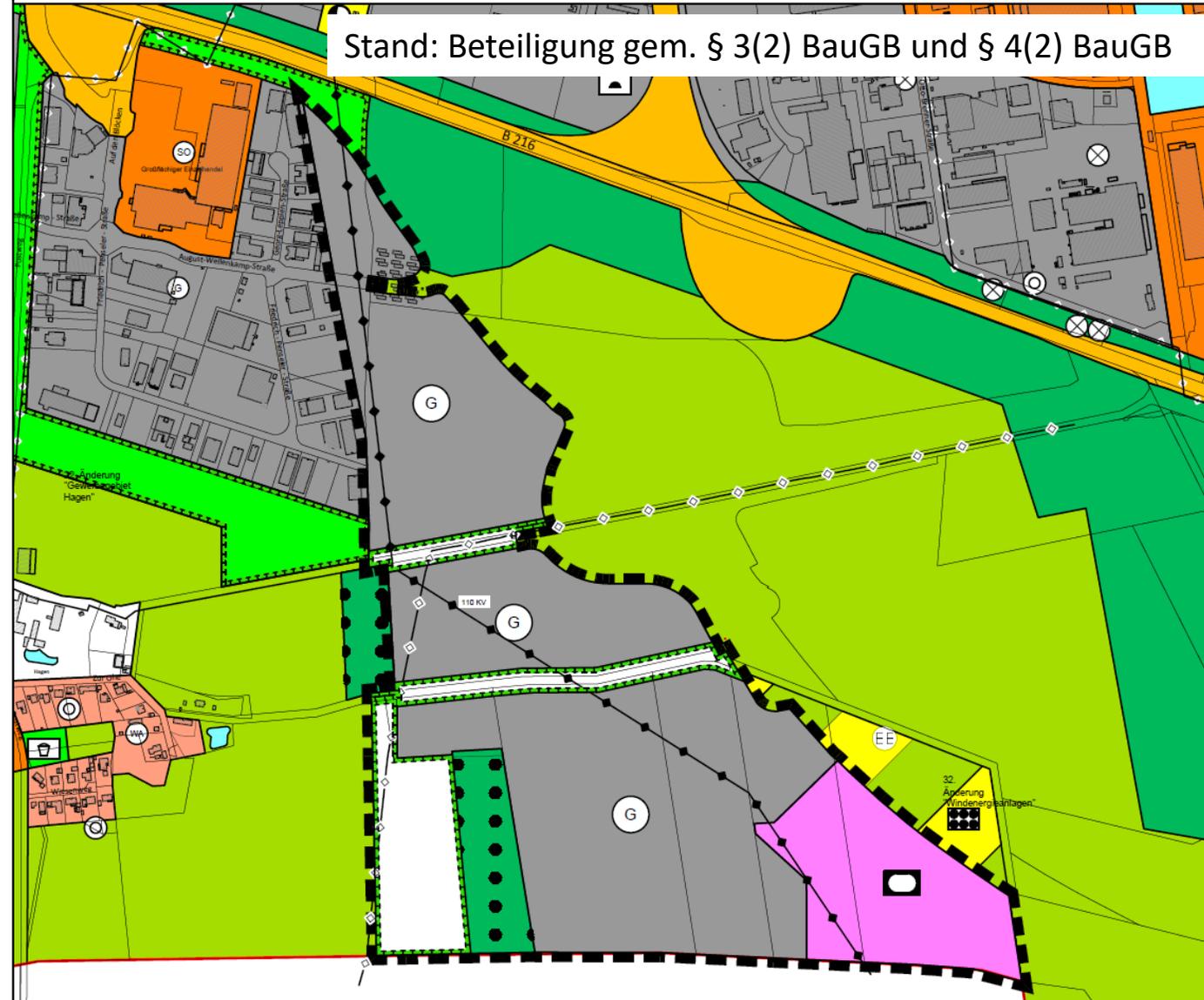


Flächennutzungsplanänderung

Wirksamer Stand



Stand: Beteiligung gem. § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB





Festsetzungen des Bebauungsplans

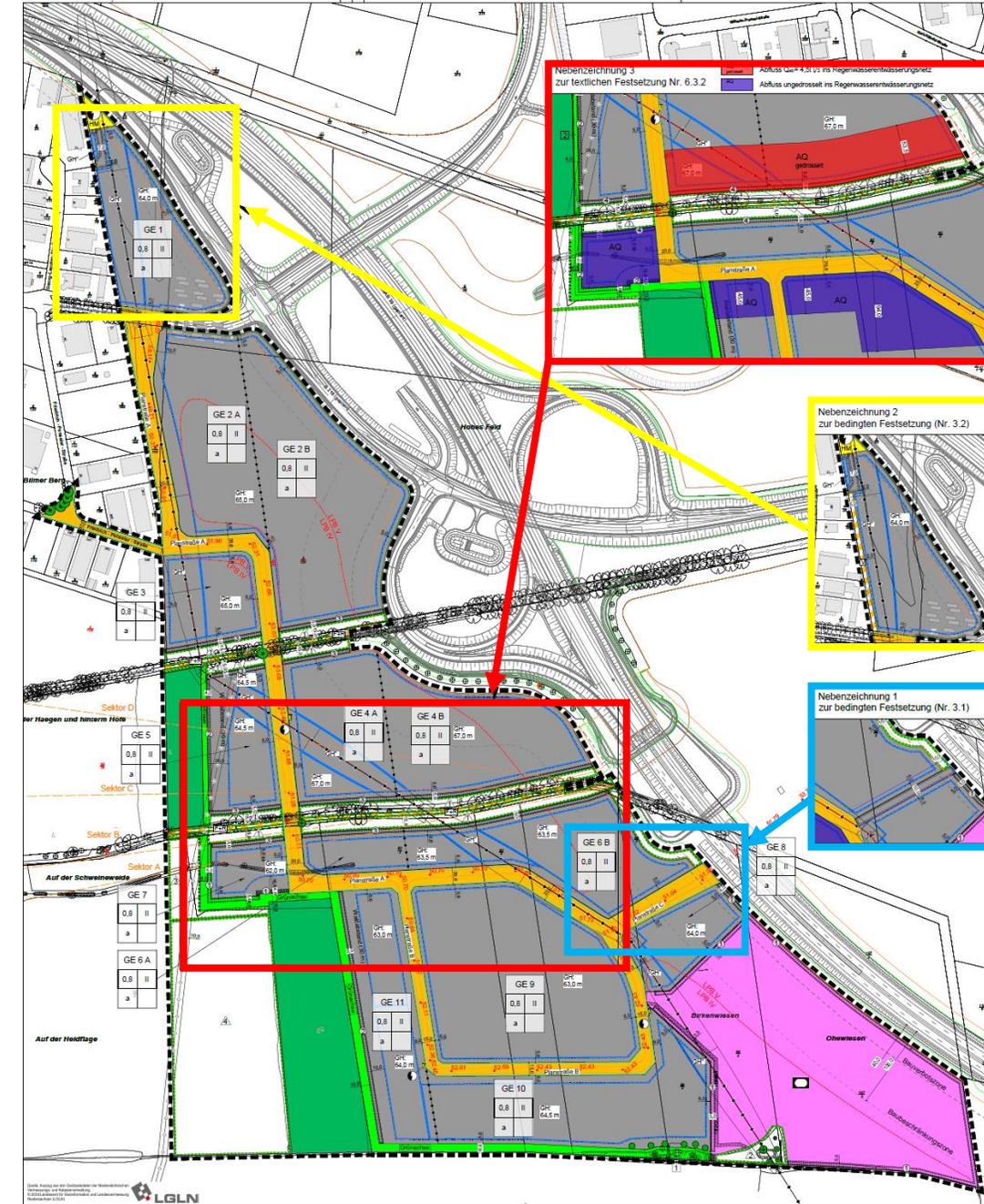
Stand: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenzen
- Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Versorgungsfläche
- Grünflächen, Flächen für Wald
- Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung/Klimaschutz

Nebenzeichnung 1: Bedingte Festsetzung Anbindung Erweiterungsflächen

Nebenzeichnung 2: Bedingte Festsetzung im nördlichen Plangebiet

Nebenzeichnung 3: Vorgaben zur Oberflächenentwässerung





Festsetzungen Grünordnung, Natur und Landschaft

- Wallhecken erhalten & ergänzen
- Fledermausflugrouten erhalten
- Wälder erhalten
- Waldsäume herstellen
- Gewässerstruktur/Teich im Süden erhalten
- Verlegung & naturnahe Gestaltung des Ohegrabens
- Oberflächenwasser versickern
- Extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Anpflanzungsgebote auf privaten Grundstücken und für Einzelbäume innerhalb der Planstraßen
- Ausgleich vor Ort
- Grünachse/Wegeverbindung herstellen
- Artenschutz/Fledermäuse (Anlage G7)





Themenbereiche aus TÖB und Öffentlichkeit [Auszug! Siehe auch Anlage zur Vorlage]

Themenbereich u.a.	Aspekt u.a.
Standort Sportpark	Standort im Stadtgebiet und im Plangebiet Erreichbarkeit und Mobilitätswänge
Gewerbeflächen	Alternativenprüfung; Standort und Bedarf Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
Verkehr	ÖPNV-Anbindung; Lage der Haltestelle (Erreichbarkeit, Sicherheit); Wendekehre und Sanitäranlagen; Doppelhaltestelle, Radverkehr
Natur und Landschaft	Anmerkungen zu untersuchten Artengruppen, Ausnahmeantrag, klimaökologische Situation, Ausgleichsmaßnahmen, Boden
Entwässerung	Konkretisierung in den Festsetzungen zur Entwässerung (Verkehrsflächen; Dachflächen) Ablehnung von Versickerungsmulden; Artenschutzrechtliche Bedenken
Sonstiges	Anregungen zu Inhalten im FNP (Emissionen, Kompensation) Anmerkungen und Konkretisierung von Verbotszonen (Autobahn) aufgrund FStrG. Hinweis auf Truppenübungsplatz Leitungsrechte Stiftungswille, Stiftungszweck



Keine wesentlichen Änderungen der Festsetzungen und Begründungen

Berücksichtigung der Stellungnahmen führte zu redaktionellen Klarstellungen:

- u.a. zu Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Belange der Autobahn i.V. mit FStrG, Raumordnung durch Konkretisierungen und Klarstellungen in der Begründung und den Hinweisen

Berücksichtigung der Hinweise der Unteren Wasserbehörde:

Anpassungen der Entwässerungsvorgaben in der textlichen Festsetzung Nr. 6.3.2 :

- Differenzierte Behandlung des Oberflächenwassers in den Flächen AQ-gedrosselt und AQ:
 - Oberflächenwasser von Dachflächen darf in das Regenwasserentwässerungsnetz bzw. den Straßenbegleitgraben eingeleitet werden.
 - Oberflächenwasser von Verkehrsflächen hingegen muss vor Ort versickert werden.
- Die bisher verpflichtende Einleitung des Dachflächenwassers der Flächen AQ in den Straßenbegleitgraben in eine optionale Möglichkeit zur Einleitung geändert.
- Auflage nachrichtlich berücksichtigt: Bei offenen Fugen ist der erforderliche Grundwasserflurabstand einzuhalten.



Hansestadt Lüneburg

Bauleitplanung Bilmer Berg II

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 beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 103/II „Bilmer Berg II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

B-Plan Nr. 103/II „Bilmer Berg“ mit ÖBV
Keine Änderungen, die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

