



**Vorlagennummer:** BV/12345/26  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 167 "Kalksandsteinwerk"**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Datum:** 12.02.2026  
**Federführung:** Bereich 61 - Stadtplanung  
**Organzuständigkeit:** VA

#### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	20.04.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	21.04.2026	N

#### **Beschlussvorschlag**

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Bekanntmachung im Internet und Aushang im Bereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird parallel durchgeführt.
2. Ziel des Bebauungsplans Nr. 167 ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen sowie Flächen für nicht störende Gewerbe.

#### **Sachverhalt**

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in der Sitzung am 28.05.2024 (VO/11254/24) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Kalksandsteinwerk“ gefasst. Die Einleitung der 98. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg erfolgte parallel (VO/11253/24).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Er umfasst eine Fläche von 8,9 ha.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen sowie kleinteiliger, gewerblicher Nutzungen. Hierfür ist eine städtebauliche Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes beabsichtigt.

Der städtebauliche Entwurf liegt nun vor und der Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung soll folgen. Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg liegt eine gesonderte Vorlage (BV/12346/26) vor.

Der Städtebauliche Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
<b>Nachhaltige Städte und Gemeinden</b>		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)		x		
<b>Nachhaltiges Wirtschaftswachstum</b>		++	+	-	--
	Schaffung von Arbeitsplätzen		x		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

**Finanzielle Auswirkungen:**

➤ ja

➤ Pflichtaufgabe mit Gestaltungsspielraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem städtebaulichen Vertrag (BV/12247/25) dazu, die Kosten für die Aufstellung eines Bebauungsplans (VO/11254/24) und die Aktualisierung des Flächennutzungsplans (VO/11253/24) zu übernehmen. Die entsprechenden Aufträge werden im Namen der Hansestadt Lüneburg und auf Rechnung des Vorhabenträgers vergeben.

Gesamtkosten für die Bauleitplanungen (B-Plan und F-Plan)

		Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2	HH-Jahr + 3	HH-Jahr + 4
Zur Umsetzung der Maßnahme	Aufwendungen des Vorhabenträgers	129.000,00 €				

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert:

➤ nein

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Bauleitplanungen. Die Übernahme ist entsprechend abzusichern.

Beschlussfassung vorbehaltlich der kommenden HH-Planung:

➤ nein

Prüfung möglicher Drittmittel ist erfolgt:

➤ ja

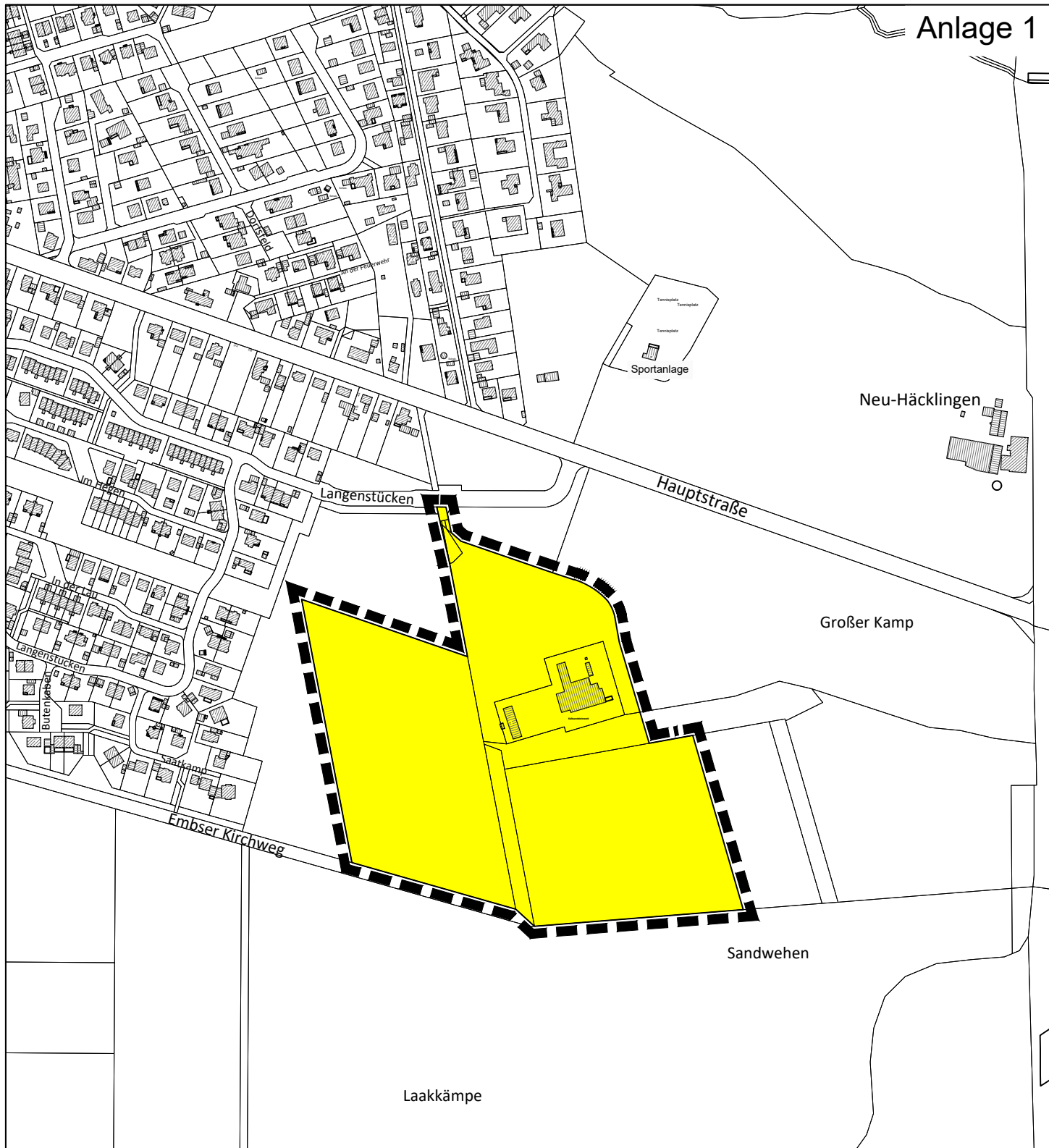
Bezeichnung der Drittmittel:	Kostenübernahme durch Vorhabenträger
Höhe zugesagter Drittmittel:	Insg. 129.000,00 €

**Personelle Auswirkungen / Auswirkungen auf Stellenplan:**

➤ nein

**Anlage/n**

Anlage 1: Städtebauliches Konzept (öffentlich)



**HANSESTADT  
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 167

"Kalksandsteinwerk"

Geltungsbereich

Lüneburg, März 2026  
Bereich Stadtplanung  
Maßstab 1: 5.000



Anlage zur Beschlussvorlage  
BV/12345/26

## Angepasste Variante

**Erschließung** als kurze Allee sowie lange Schleife um eine zentrale, schmale **Grün-/Retentionsfläche** mit Aufweitung eines Teilbereiches zu einer Spiel- und Aufenthaltszone engmaschiges **Wegenetz** ausschließlich im Westen

„kleinteilige“ gewerbliche Nutzungen gemischte Wohnnutzung

Geschosswohnungsbau, gefördert (Großform + zwei kurze Zeilen)

Geschosswohnungsbau, frei finanziert (vier Stadtviellen)

Reihen- und Doppelhäuser (vier Doppelhäuser, sieben Reihenhausezeilen)

## Daten und Details:

**Gewerbe:** ca. 7.600 qm auf 5 Grundstücken

### Wohnungsbau:

geförderter GWB: (36% der Wohnfläche)	IV ohne St. (40 + 12 + 12)	= 64 WE
frei finanz. GWB:	III+ / IV+ (2 x 14 + 2 x 11)	= 50 WE
Reihenhäuser:	sechs Zeilen	= 36 WE
Doppelhäuser:	vier Gebäude	= 8 WE
<b>Summe:</b>		<b>= 155 WE</b>

(DH / RH: ca. 57% des Nettobaulandes Wohnen)

### Anzahl Stellplätze im Wohnungsbau:

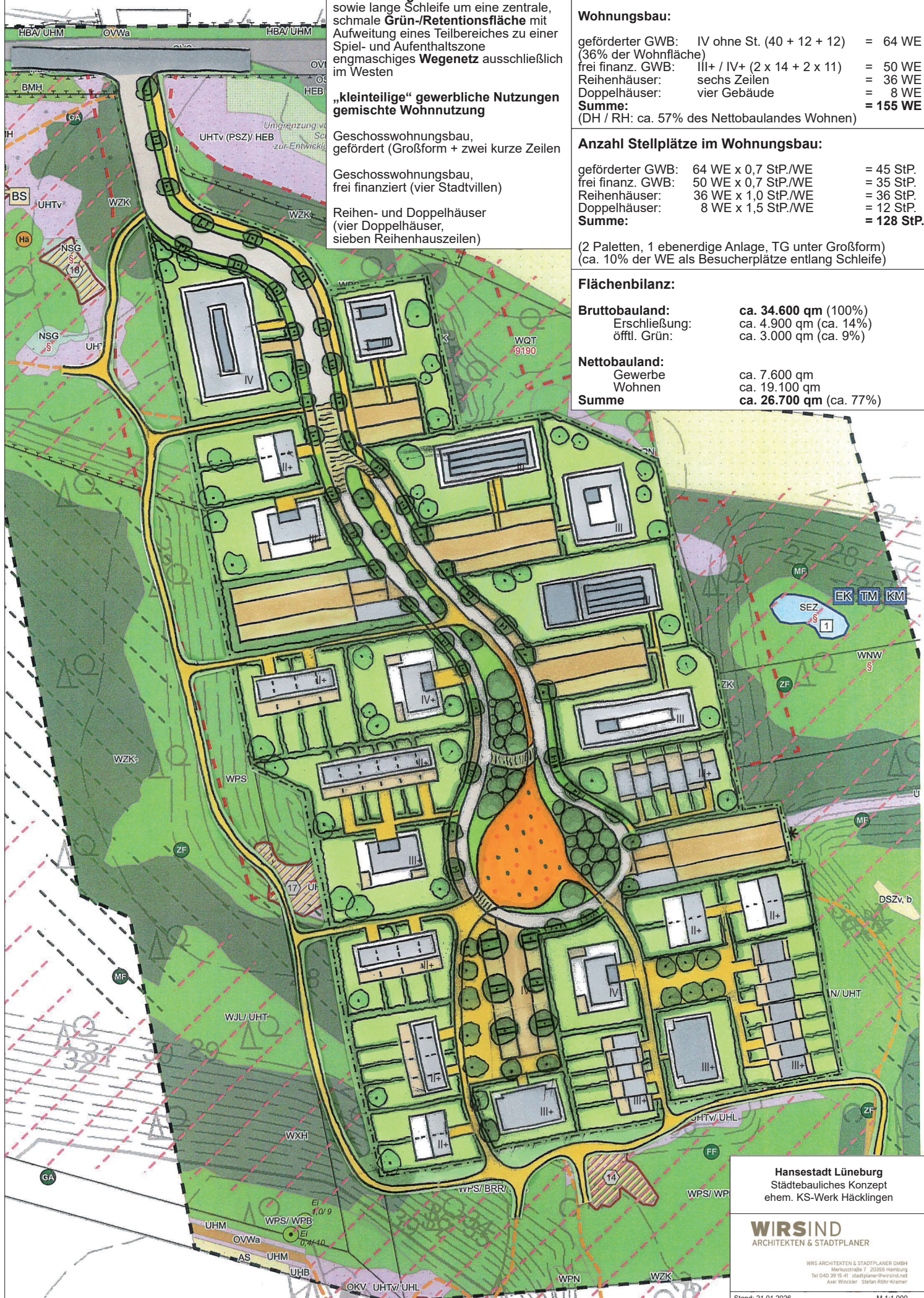
geförderter GWB:	64 WE x 0,7 StP./WE	= 45 StP.
frei finanz. GWB:	50 WE x 0,7 StP./WE	= 35 StP.
Reihenhäuser:	36 WE x 1,0 StP./WE	= 36 StP.
Doppelhäuser:	8 WE x 1,5 StP./WE	= 12 StP.
<b>Summe:</b>		<b>= 128 StP.</b>

(2 Paletten, 1 ebenerdige Anlage, TG unter Großform) (ca. 10% der WE als Besucherplätze entlang Schleife)

### Flächenbilanz:

<b>Bruttobauland:</b>	<b>ca. 34.600 qm (100%)</b>
Erschließung:	ca. 4.900 qm (ca. 14%)
öfftl. Grün:	ca. 3.000 qm (ca. 9%)

<b>Nettobauland:</b>	
Gewerbe	ca. 7.600 qm
Wohnen	ca. 19.100 qm
<b>Summe</b>	<b>ca. 26.700 qm (ca. 77%)</b>



**Hansestadt Lüneburg**  
Städtebauliches Konzept  
ehem. KS-Werk Hücklingen

**WIRSIND**  
ARCHITECTEN & STADTPLANER

WIRS ARCHITECTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7 20355 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 stadtplan@wirsind.net  
Axel Winckler Stefan Roth-Kramer

Stand: 21.01.2026

M 1:1.000