



Protokoll

Gremium: Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
Sitzungstermin: Montag, 20.04.2026
Sitzungsbeginn: 15:00 Uhr
Sitzungsende: 18:31 Uhr
Raum, Ort: IGS Kreideberg (Aula), IGS Kreideberg, Thorner Straße 14, 21339 Lüneburg

Anwesenheitsliste

Vorsitz

Ralf Gros

Beschließende Mitglieder

Dr. Corinna Maria Dartenne

Vertretung für: Ulrich Blanck

Friedhelm Feldhaus

Frank Soldan

Antje Henze

Vertretung für: Jens-Peter Schultz

Burghard Heerbeck

Christel John

Andrea Kabasci

Jörg Kohlstedt

Hiltrud Lotze

Grundmandat

Cornelius Grimm

Dirk Neumann

Beratende Mitglieder

Sofian Messaoud

Ulrich Mädge

Vertretung für: Sibylle Bollgöhn

Heiko Meyer

Reiner Netwall

Andreas Oldenburg

Verwaltung

Florian Norbistrath

Eckhard Pols

Mathias Schneider

Gabriele Scholz

Karin Fischer

Heike Gundermann

Maja Lucht
Hans-Christian Lied
Alexander Matz
Alina Nimmerjahn
Matthias Eberhard
Marvin Miekautsch
Malte Moll

Gäste

Frau Johannes
Herr Quensell
Herr Röhr-Kramer

EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH
OTTO DÖRNER GmbH & Co. KG
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Feststellung der Tagesordnung	
3	Genehmigung des Protokolls vom 09.03.2026	
4	Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil	
5	Einwohnendenfragen	
6	Masterplan IGS Kreideberg	BV/12388/26
7	98. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Kalksandsteinwerk" Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	BV/12346/26
8	Bebauungsplan Nr. 167 "Kalksandsteinwerk" Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	BV/12345/26
9	Flächennutzungsplan „Wagenplatz Brockwinkler Weg“	BV/12398/26
10	Bebauungsplan Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“ Auslegungsbeschluss Beschluss über die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	BV/12397/26
11	Grundsatzbeschluss der Hansestadt Lüneburg zur Anwendung des „Bau-Turbo“ aus der BauGB Novelle 2025	BV/12399/26
12	Anträge und Anfragen	
12.1	Antrag "Verbesserung des Stadtgrüns und der Beschattung von Hitzeinseln" (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 19.07.2025, eingegangen am 19.07.2025)	AT/11978/25
13	Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten	

Protokoll

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Stadtbaurätin Gundermann berichtet, dass der Ausschussvorsitzende Ratsherr Schultz und sein Stellvertreter Ratsherr Blanck leider verhindert seien. Ratsfrau John als ältestes anwesendes Ratsmitglied begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Sie leitet die Wahl zum Vorsitz.

Ratsfrau Dartenne schlägt Ratsherrn Gros vor.

Ratsherr Grimm schlägt Ratsfrau John vor.

Abstimmungsergebnis:

Ratsherr Gros	5
Ratsfrau John	4

Ratsherr Gros übernimmt den Vorsitz und begrüßt die Anwesenden.

Ratsherr Soldan stellt fest, dass es ein Problem mit der Ladung des Schulausschusses gegeben habe. Er schlägt vor, dass die anwesenden Ausschussmitglieder ihre jeweiligen Fraktion informieren und der Schulausschuss damit beteiligt ist.

Ratsfrau Lotze und Ratsherr Kohlstedt kritisieren das Vorgehen. Es handle sich um eins der größten Projekte. Daher wäre eine Behandlung ohne Schulausschuss schwierig.

Ratsherr Soldan weist daraufhin, dass Fragen auch unabhängig von der Beratung gestellt werden können und die Fraktionen sich noch vor VA und Rat beraten können.

Ratsherr Grimm hinterfragt den großen Beratungsbedarf der anderen Fraktionen.

Ratsfrau Dartenne bittet darum, dass die SPD bei einer Verschiebung in der nächsten Sitzung dann beschlussfähig ist.

Ratsherr Kohlstedt fragt, ob durch den Vorschlag von Ratsherrn Soldan ein formeller Fehler entstehen würde.

Ratsherr Soldan erklärt, dass in der Einladung die Zuladung des Schulausschusses wörtlich stehe.

Stadträtin Scholz erklärt, dass der Schulausschuss kein beschließender Ausschuss sei. Heute werde der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung seine Empfehlung abgeben. Frau Lucht, Leitung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft, werde zur Sitzung des Schulausschusses am 07.05.2026 kommen. Der Beschluss könne dann im Rat der Hansestadt Lüneburg am 21.05.2026 erfolgen.

Zu TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Die geänderte Tagesordnung wird festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Ratsfrau Lotze merkt an, dass die SPD-Fraktion Beratungsbedarf habe. Heute solle daher nur die Beratung und noch kein Beschluss erfolgen. Stadtbaurätin Gundermann solle zu diesem TOP der SPD-Fraktionen für Fragen zur Verfügung stehen.

Ratsfrau Dartenne betont, dass die Grünen bereit wären, einen Beschluss zu fassen, aber dem Wunsch der SPD folgen.

Zu TOP 3 Genehmigung des Protokolls vom 09.03.2026**Beschluss:**

Das Protokoll der Sitzung vom 09.03.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	4
Ablehnung:	0
Enthaltung:	5

Zu TOP 4 Mitteilungen der Verwaltung im öffentlichen Teil**Beratungsinhalt:**Wegeleitsystem:

Herr Norbistrath, Mitarbeiter der Stabsstelle Büro der Oberbürgermeisterin, stellt die Planungen für ein neues touristisches Wegeleitsystem anhand der beigelegten Präsentation vor. Derzeit existieren 14 rote Metallstelen, die sich in einem schlechten Zustand befänden. Diese sollen ausgetauscht werden. Geplant seien anthrazitfarbene Pfosten mit Schildern mit heller Schrift und vorerst einheitlichen QR-Codes, wobei die Empfehlungen der FGSV berücksichtigt werde. Eine Abstimmung mit der Denkmalpflege sei erfolgt. Es seien zunächst insgesamt 43 Standorte mit insgesamt 220 Schildern vorgesehen. Die Kosten belaufen sich auf schätzungsweise 75.000 €, für die ein investiver Haushaltsrest aus Vorjahren genutzt werden könne.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Grimm bezüglich größerer Infotafeln erklärt Herr Norbistrath, dass diese aus Kostengründen zunächst nicht in die Planung aufgenommen wurden, eine Nachrüstung jedoch möglich sei, bspw. am Lüneburger Bahnhof.

Auf Nachfrage von Ratsfrau John bestätigt Herr Norbistrath, dass die alten Informationstafeln

abgebaut werden.

Ratsherr Kohlstedt lobt das Konzept und betont die Wichtigkeit großer Stadtpläne an zentralen Orten.

Frau Fischer fragt nach der Barrierefreiheit, insbesondere nach Brailleschrift und Vorlesemöglichkeiten.

Herr Norbistrath führt aus, dass die bei den QR-Codes hinterlegte Website noch in Ausarbeitung sei. Die Schilder sollen möglichst minimalistisch gestaltet sein. Der Beirat für Menschen mit Behinderungen und die Gleichstellungsbeauftragte werden noch beteiligt.

Auf Nachfrage von Ratsfrau Kabasci bestätigt Herr Norbistrath, dass die großen Stadtpläne erhalten bleiben.

Ratsfrau Lotze fragt, ob zur Reduzierung der Informationen auch Entfernungsangaben weggelassen werden.

Herr Norbistrath bestätigt das und erklärt, dass sonst ein deutlich höherer individueller Aufwand pro Schild notwendig wäre, wodurch die Kosten steigen würden.

Ergänzung:

Die Anordnung der Schilder (von oben nach unten betrachtet) weist die weitentfernteste und naheliegendste Destination aus.

Herr Meyer spricht seine Unterstützung für das neue Wegeleitsystem aus.

Ratsherr Grimm hinterfragt die Forderung nach den vielen Beteiligungen. Es sei gut, wenn die Schilder endlich stehen.

F-Plan „Rettmer Nord“:

Stadtbaurätin Gundermann berichtet, dass in der letzten Sitzung des Rats der F-Plan und B-Plan „Rettmer Nord“ beschlossen wurde. Daraufhin wurde die Genehmigung beim Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg beantragt. Die Erteilung der Genehmigung sei jedoch nicht in Aussicht gestellt worden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung war ein dörfliches Wohngebiet vorgesehen, während im Satzungsbeschluss ein Wohngebiet und ein urbanes Gebiet festgesetzt wurde. Das Planungsbüro habe in diesem Zusammenhang eine eingeschränkte Beteiligung empfohlen. Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg hat die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt, weil nur eine beschränkte Beteiligung erfolgte. Daher wird nun eine Beteiligung mit allen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nachgeholt. Der bisherige Beschluss reiche dafür aus. Eine Veröffentlichung sei für das Amtsblatt am 24.04.2026 vorgesehen. Im Anschluss an die Auslegung könne der Satzungsbeschluss erfolgen. Für das Vorhaben selbst habe dies keine Auswirkungen.

Anlage 1 TOP 4_Wegeleitsystem

Zu TOP 5 Einwohnendenfragen

Beratungsinhalt:

Herr Andreas Meihsies stellt folgende Einwohnendenfrage:

„Im September wurde zum Wohnungsbauvorhaben Schanzenweg beraten. Wann kann mit der angekündigten Bürgerversammlung gerechnet werden? Welche Experten werden dort Auskunft geben? Welche Themen werden dort behandelt? Wie ist der aktuelle Planungsstand beim Bauprojekt Schanzenweg? Gibt es Veränderungen in der Planung? Wenn ja, welche? Wann werden die Messpunkte umgesetzt? Welche Auswirkungen hätte der Bau-Turbo für das Vorhaben?“

Stadtbaurätin Gundermann weist daraufhin, dass er mehr Fragen gestellt habe als vorab per Mail geschickt und daher ein Teil zu Protokoll beantwortet werde.

Herr Lied, Leitung des Fachbereichs Stadtentwicklung, führt aus, dass die Bürgerversammlung nach Vorlage und Prüfung der erforderlichen geotechnischen Gutachten der Gefährdungsklasse III und der Gebäudestatiken stattfinden werde und erst danach gebaut werde. Das Projekt teile sich in den Blockinnenbereich und die straßenbegleitende Blockrandbebauung auf. Für den Blockinnenbereich seien die Unterlagen eingereicht worden und würden derzeit geprüft. Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung seien die Unterlagen noch nicht eingereicht. Wenn alles vorliegt, finde die Veranstaltung voraussichtlich im Herbst statt. Daran sollen der Bauherr, die Architektin, der Statiker und der Geologe teilnehmen. Derzeit gebe es keine grundlegenden Veränderungen der Planung, aber durch statische Erfordernisse könnten noch Anpassungen notwendig werden.

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass der Bau-Turbo hier keine Anwendung finde. In der Bürgerversammlung werde der Geologe, der das Baugrundgutachten erstellen wird, vortragen. Bezüglich der Messpunkte habe Herr Trapp Vorschläge erarbeitet. Alle Eigentümer seien angeschrieben und gefragt worden, ob zusätzliche Messpunkte gewünscht wären.

Ergänzung:

Bisher haben fünf Hausbesitzer ihre Zustimmung zu geplanten Höhenmesspunkten erteilt. Weitere vier Hausbesitzer haben um einen zusätzlichen Messpunkt gebeten.

**Zu TOP 6 Masterplan IGS Kreideberg
 BV/12388/26**

Beschluss:

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

1. Auf Grundlage des vorgestellten Masterplans für den Standort IGS Kreideberg wird die Verwaltung beauftragt, die Variante 2 „Neubau einer Campus-Schule“ (Errichtung eines neuen Schulcampus für die IGS auf dem heutigen Sportplatz mit anschließendem Rückbau des Bestandsgebäudes) weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür ein konkretisiertes Raumprogramm zu erarbeiten, die planerischen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen zu vertiefen, erste Planungsleistungen einzuleiten sowie die Abstimmungen mit dem Landkreis Lüneburg (Kreisschulbaukasse) sowie weiteren Zuwendungsgebern aufzunehmen. Dabei sind Synergieeffekte zwischen dem Schulstandort Grundschule und IGS zu prüfen.
2. Die für die weiteren Planungsschritte sowie die spätere Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel sind im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung und Finanzplanung zur Beratung einzubringen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

Beratungsinhalt:

Frau Lucht stellt den Masterplan für den Standort IGS Kreideberg anhand der beigefügten Präsentation vor. Eingangs wird die historische Entwicklung des Stadtteils Kreideberg als in den 1960er- und 1970er-Jahren entstandenes Wohnquartier mit zentraler sozialer Infrastruktur erläutert. Das Schulzentrum habe dabei von Beginn an eine wichtige Funktion für den Stadtteil übernommen und solle künftig noch stärker als Bestandteil der Quartiersentwicklung gedacht werden. Ziel sei es, Schule stärker mit dem Quartier zu vernetzen und den Standort als offenen Lern-, Aufenthalts- und Begegnungsort weiterzuentwickeln.

Weiter wird dargestellt, dass sich die Anforderungen an Schulstandorte seit Errichtung des Gebäudebestandes grundlegend verändert hätten. Neben veränderten pädagogischen Anforderungen spielten insbesondere Ganztagsangebote, Inklusion, Differenzierungsflächen, moderne Lernformen sowie die steigende Bedeutung von Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit eine wesentliche Rolle.

Zur Entwicklung der Schule wird ausgeführt, dass die IGS Kreideberg seit ihrer Einführung durchgehend fünfzünftig geführt werde und aufgrund der genehmigten gymnasialen Oberstufe einen deutlichen Nachfrageanstieg verzeichne. Zum aktuellen Schuljahr habe erstmals ein Losverfahren durchgeführt werden müssen, da mehr Anmeldungen als verfügbare Schulplätze vorgelegen hätten. Perspektivisch werde mit einer Schulgröße vergleichbar zur IGS Lüneburg mit rund 1.100 Schüler:innen gerechnet. Parallel steige auch die Anzahl der Lehrkräfte deutlich an. Bereits heute seien die vorhandenen Lehrerarbeitsbereiche räumlich überlastet.

Darüber hinaus wird erläutert, dass mit der Umwandlung der ehemaligen Christianischule in eine integrierte Gesamtschule ein deutlich höherer Raumbedarf verbunden sei. Dies betreffe insbesondere zusätzliche Differenzierungs- und Gruppenräume, Flächen für Ganztagsangebote sowie die Anforderungen der gymnasialen Oberstufe und des Kurssystems. Bereits heute bestehe ein räumliches Defizit. Auch die vorhandene Mensa sowie die Sporthallenkapazitäten seien nicht mehr ausreichend. Teilweise müsse bereits auf externe Sportflächen ausgewichen werden.

Zum baulichen Zustand des Bestandsgebäudes wird ausgeführt, dass erhebliche Defizite unter anderem in den Bereichen Elektrotechnik, Barrierefreiheit, Wärmeversorgung und Sanitäranlagen bestünden. Gleichzeitig wird hervorgehoben, dass der Schulbetrieb trotz der baulichen Herausforderungen derzeit engagiert und erfolgreich durchgeführt werde.

Anschließend werden zwei Entwicklungsvarianten vorgestellt.

Die erste Variante sieht eine abschnittsweise Sanierung im Bestand vor. Hierfür wären umfangreiche Interimslösungen erforderlich, unter anderem für Unterricht, Verwaltung, Fachräume und Mensa. Die Bauzeit würde sich voraussichtlich bis zum Jahr 2044 erstrecken. Die Kosten werden derzeit auf rund 104 Mio. € geschätzt. Trotz umfassender Maßnahmen würden die strukturellen Einschränkungen des Bestands teilweise bestehen bleiben. Zudem würde die Sanierung im laufenden Schulbetrieb erhebliche Belastungen für den Schulalltag mit sich bringen.

Die zweite Variante sieht den Neubau einer Campus-Schule auf dem heutigen Sportplatz vor, verbunden mit einem anschließenden Rückbau des Bestandsgebäudes und der Neuordnung der Freiflächen. Dadurch könnte ein zusammenhängender, bedarfsgerechter und ökologisch ausgerichteter Schulcampus entwickelt werden. Die Kosten werden derzeit auf rund 98 Mio. € geschätzt, also in einem ähnlichen Kostenrahmen. Fördermöglichkeiten sowie eine Beteiligung des Landkreises Lüneburg seien im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ratsfrau John spricht sich für Variante 2 aus und fragt, ob im derzeit im Bau befindlichen Oberstufenzentrum ein Aufzug vorgesehen ist.

Frau Lucht bestätigt, dass die Barrierefreiheit, unter anderem mit einem Aufzug, berücksichtigt sei.

Ratsherr Soldan regt an für die Umsetzung des Masterplans Fördermöglichkeiten als Stadtteilzentrum zu prüfen und betont, dass ein Neubau pädagogisch sinnvoller sei. Es gebe bereits jetzt im Gebäude zu wenig Räume. Er fragt nach der Möglichkeit den Bau als PPP-Projekt umzusetzen.

Frau Lucht erklärt, dass die Möglichkeit geprüft werde, jedoch hier bei einem komplexen und funktional gemischten Schulgebäude die Erstellung der Leistungsbeschreibung sehr aufwändig und schwierig sei.

Aktuell zeige sich beim PPP-Projekt zum Neubau einer Feuerwache, dass die Erstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung den Detaillierungsgrad einer Ausführungsplanung haben sollte, um spätere kostenintensive Nachteile zu vermeiden. Da dies bei komplexen Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht möglich ist, ist je nach Gebäudeart genau abzuwägen, welche Realisierungsvariante die wirtschaftlichste ist.

Ratsherr Heerbeck unterstützt den Neubau. Er kritisiert die lange Bauzeit und fragt nach Synergiemöglichkeiten mit der Grundschule.

Frau Lucht bestätigt, dass Gespräche mit der Grundschule stattfinden würden. Eine Verkürzung der Bauzeit würde zu Kostensteigerungen führen. Derzeit werde eine lange Planungsphase berücksichtigt.

Ratsherr Grimm unterstützt ebenfalls Variante 2 und hinterfragt die lange Bauzeit.

Frau Lucht erklärt, dass bei beiden Varianten eine sukzessive Inbetriebnahme möglich ist. Eine umfassende Planungsphase vorab sei notwendig. Derzeit seien noch keine Mittel im Haushalt vorgesehen.

Ratsherr Kohlstedt kritisiert die Vorlage. Die Kostenkalkulation vermittele eine Scheingenauigkeit und die Planungszeit sei zu lang. Für eine Entscheidung benötige er belastbare Unterlagen. Zudem sieht er die Beauftragung von Living Circles kritisch. Er bevorzuge dennoch einen Neubau.

Frau Lucht entgegnet, dass hinter den Zahlen umfassende Kalkulationen stünden, diese jedoch zum einen sehr komplex sind und zum anderen auf dem jetzigen Raumprogramm basieren. Hier kann es noch zu Veränderungen kommen. Die Beauftragung von Living Circles habe lediglich dazu gedient, eine externe Perspektive mit pädagogischem Hintergrund einzubeziehen. Die Beauftragung habe unterhalb von 5.000 € gelegen.

Ratsfrau Dartenne lobt den Masterplan. Die pädagogische Perspektive von Living Circles sei sinnvoll.

Frau Lucht erklärt, dass eine umfassende Beteiligung der Schulen im weiteren Verfahren noch erfolgen werde.

Ratsherr Neumann stimmt den Ausführungen von Ratsherrn Heerbeck zu. Die Bauzeit müsse verkürzt werden und die Kostengenauigkeit sei schwierig einzuschätzen.

Ratsherr Soldan betont, dass sich die Elternschaft für einen Neubau ausspreche. Eine schnellere Umsetzung würde die Unsicherheit bei der Kostenkalkulation reduzieren. Entscheidend sei, dass die Schüler:innen zeitnah profitieren würden. Er weist darauf hin, dass Bauabschnitte gegebenenfalls parallel umgesetzt werden könnten. Eine gute Planung sei hierfür wesentlich. Zudem erinnert er an die gemeinsame Schulbesichtigung, bei der sich viele Beteiligte für eine zügige Umsetzung ausgesprochen hätten.

Ratsfrau Lotze fragt nach dem Umgang mit Baupreissteigerungen und möglichen Förderquoten. Zudem kritisiert sie die Beauftragung von Living Circles.

Frau Lucht erläutert, dass Baupreissteigerungen bereits teilweise berücksichtigt seien und die Förderquote vom jeweiligen Förderprogramm und z.B. vom angestrebten energetischen Standard abhängen. Gespräche mit Fördermittelgebern seien hierzu erforderlich. Sie betont erneut, dass weder der Masterplan noch die gezeigten Konzeptskizzen von Living Circles stamme. Das Büro habe lediglich aus pädagogischer Sicht eingeordnet, ob eine Umsetzung im Bestand möglich ist oder ob ein Neubau deutlich weitergehende Potentiale eröffnen könnte in Bezug auf veränderte Lernwelten.

Herr Meyer begrüßt die vorgestellte Entwicklung und empfiehlt die Weiterverfolgung der Variante 2.

Ratsherr Grimm führt aus, dass die auf die Jahre heruntergerechneten Kosten grundsätzlich vertretbar erschienen. Die Bauzeit sollte unter anderem durch parallele Bauabläufe verkürzt werden. Für das Vorhaben sollten bereits Mittel im Haushalt 2027 berücksichtigt werden.

Ratsfrau Kabasci schließt sich den Ausführungen von Rats Herrn Grimm überwiegend an.

Vorsitzender, Rats Herr Gros, bittet darum, auch Aspekte der grauen Energie zu berücksichtigen, da der Rohbau den größten Teil der verbrauchten Energie bei der Erstellung eines Gebäudes ausmacht und hinterfragt den deutlichen Unterschied zwischen den Bauzeiten der beiden Varianten.

Ergänzung:

Bei dem Umbau und der Sanierung der Bestandsgebäude können die Arbeiten nur abschnittsweise erfolgen. Zudem müssen besondere Sicherheits- und Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, damit ein paralleler Schulbetrieb noch möglich ist. Der Neubau hingegen muss nicht so stark Rücksicht auf den laufenden Betrieb nehmen.

Rats Herr Soldan kritisiert abschließend, dass der Rat in seiner nächsten Sitzung noch keine abschließende Entscheidung treffen werde, obwohl das Thema dringlich sei. Am 07.05.2026 werde der Masterplan im Schulausschuss vorberaten. Erst danach erfolgt die Behandlung im Verwaltungsausschuss und Rat.

Anlage 1 2026-04-20 ABS Masterplan IGS Kreideberg

Zu TOP 7 98. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Kalksandsteinwerk"

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

BV/12346/26

Beschluss:

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

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 der 98. Änderung des Flächennutzungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung

von Wohnbauflächen sowie Flächen für nicht störendes Gewerbe.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Beratungsinhalt:

Die TOPs 7 und 8 werden zusammen beraten.

Stadtbaurätin Gundermann leitet in das Thema ein und erinnert an die Begehung mit der interfraktionellen Arbeitsgruppe vor 2 Jahren.

Herr Dr. Quensell, OTTO DÖRNER GmbH & Co. KG, stellt die Firma vor.

Herr Röhr-Kramer, WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH, und Frau Johannes, EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, stellen zusammen die beigefügte Präsentation vor. Das ehemalige Kalksandsteinwerk sei komplett abgerissen. Umgeben von Wald- und Landwirtschaftsflächen solle hier eine grüne Lichtung entstehen. Geplant seien etwa 155 Wohneinheiten, davon 64 gefördert, sowie eine Fläche für nicht störendes Gewerbe von rund 7.600 m² in kleinteiligen Einheiten.

Das Areal sei von zahlreichen hinsichtlich des Artenschutzes hochwertigen Flächen umgeben und durch den ehemaligen Sandabbau geprägt. Im Osten befinde sich eine geschützte Waldfläche. Zauneidechsen seien in dem Gebiet nicht nachgewiesen worden. Die Waldfläche im Westen diene derzeit vor allem der kurzfristigen Erholung mit mittlerer Bedeutung.

Die Anbindung mit dem ÖPNV sei noch offen. Eine neue Bushaltestelle könne in Betracht gezogen werden. Ziel sei die Entwicklung einer grünen Lichtung mit umgebender Bebauung und Spielflächen. Die Waldbereiche im Osten sollen durch dichte Strukturen geschützt werden, während zugleich die Attraktivität der Erholung im Westen gesteigert werde.

Die Erschließung solle über eine Schleife mit Spiel- und Aufenthaltszone in der Mitte erfolgen. Das Gewerbe orientiere sich am Vorbild der Stadtkoppel. Die Stellplätze sollen gebündelt angeordnet werden. Zudem seien Carsharing-Angebote und E-Ladestationen geplant. Im Westen schließe der B-Plan an einen bestehenden B-Plan an.

Ratsfrau Kabasci unterstützt das Vorhaben und regt an, den Landkreis bezüglich einer neuen Bushaltestelle zu kontaktieren. Sie hinterfragt die geplanten Doppelhäuser und wünscht sich durchgehend einen Stellplatzschlüssel von 1 sowie überdachte Fahrradabstellanlagen. Sie betont, dass möglichst viele Wohneinheiten entstehen sollten.

Herr Röhr-Kramer erklärt, dass die gezeigten Gebäudetypen beispielhaft seien und sich in der weiteren Entwicklung an den Bedarf angepasst werde.

Stadtbaurätin Gundermann ergänzt, dass es in Wienebüttel schwierig sei, jeweils zwei Bauherren für Doppelhaushälften zu finden, die zusammen bauen wollen. Hier in Häcklingen setze der Vorhabenträger das Vorhaben allerdings selbst um.

Ratsherr Feldhaus spricht sich für Mehrgeschossigkeit aus.

Ratsherr Kohlstedt entgegnet, dass nicht höher gebaut werden sollte, weil in Häcklingen überwiegend zweigeschossig bebaut sei.

Herr Röhr-Kramer erklärt, dass der Wald höher als der geplante Bau sei und damit das Quartier von außerhalb nicht wahrgenommen werde.

Herr Lied, Leitung des Fachbereichs Stadtentwicklung, ergänzt, dass dort maximal vier Geschosse ohne Staffelgeschoss geplant seien und mehr nicht möglich seien soll. Die unterschiedliche Geschossigkeit habe positive Effekte auf die Erscheinung. Die Nutzungsmischung Sorge dafür, dass Synergien genutzt und ein reiner Schlaf-/Wohnbereich verhindert werde. In dem Gebiet am Stadtrand wäre mit mehr Pkws pro Haushalt zu rechnen als in einem Innenstadtgebiet.

Ratsfrau Henze schlägt vor, generationsübergreifendes Wohnen zu realisieren.

Ratsfrau Lotze fragt nach dem Abstand zwischen der Bebauung und dem Wald und betont, dass mindestens 30 % geförderter Wohnraum errichtet werden müsse.

Herr Röhr-Kramer erklärt, dass die Abstände zum Wald nicht überall eingehalten werden, aber ein Ausgleich und Ersatz vorgenommen werde. Die Schattenbildung sei unproblematisch. Die Forderung zum mietpreisgebundenen Wohnraum sei bekannt.

Auf Nachfragen von Ratsherrn Grimm führt Herr Röhr-Kramer aus, dass nach aktuellen Schätzungen zwischen 350 und 450 Einwohnende hinziehen werden. Obwohl zentrale Fahrradabstellanlagen vorgesehen seien, würden eventuell Doppelhausbesitzende eigene Schuppen auf dem eigenen Grundstück errichten. Das Einrichten einer möglichen Notzufahrt bei Sperrung der Hauptzufahrt müsse noch geprüft werden.

Herr Lied ergänzt, dass die Distanz von 8 km zum Bahnhof mit dem Fahrrad realistisch sei und Stellplätze für Fahrräder auch direkt vor der Haustür möglich seien.

Ratsfrau Dartenne äußert sich erfreut über die Schaffung von Wohnraum. Sie betont, dass die Planung hier sehr modern gestaltet werden solle und eine gemischte Nutzung anzustreben sei.

Herr Dörner erklärt, dass eventuell mehr Parkfläche unterirdisch möglich sei. Die Anregungen werden mitgenommen und geprüft. Es werde das Ziel verfolgt, die Natur möglichst zu belassen. Es entstehe ein wunderbares Vorhaben in einer besonderen Situation.

Ratsfrau John erkundigt sich, ob das Vorhaltegelände für Gewerbe bei geringer Nachfrage umgewandelt werden könne.

Herr Lied erklärt, dass ein Gewerbeanteil realisiert werden solle. Es gebe jedoch Flächen, die flexibel betrachtet werden.

Herr Mädge regt an, in dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Frist für den Baubeginn zu regeln. Er fragt, ob die Wohnungen selbst erstellt werden. Zudem erkundigte er sich nach den vorgesehenen Wohnungstypen und ob mit dem Geschosswohnungsbau unabhängig von den Häusern begonnen werde.

Herr Dr. Quensell erklärt, dass der genaue Verkaufs- und Bauablauf noch nicht final feststehe, ein zügiger Bau jedoch vorgesehen sei. Der Bedarf sei bekannt.

Herr Dörner, OTTO DÖRNER GmbH & Co. KG, betont die Besonderheit und Qualität des Vorhabens.

Ratsfrau Kabasci vermutet, dass durch die Nähe zur Leuphana ein großes Interesse an 1-Zimmer-Wohnungen bestehen könnte. Wenn die Geschossanzahl reduziert werden würde, dann solle weder der Prozentanteil noch die Anzahl an mietpreisgebundenen Wohnungen reduziert werden.

Vorsitzender, Ratsherr Gros, fragt nach den Haustierregelungen in Bezug auf die zu schützende Waldfläche und warum abweichend von den Vereinbarungen bei der Begehung mit dem Bauausschuß im August 2023 die geplante Bebauung nunmehr über die bestehende Betriebsfläche hinausreicht.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass bei der Begehung festgehalten worden sei, dass zunächst der versiegelte Bereich beplant und Natur sowie Landwirtschaft untersucht werde. Abhängig von den Ergebnissen der Untersuchung solle die Fläche für die Bebauung freigegeben werden. Auf Grundlage der Voruntersuchung von Frau Johannes sei nun der Geltungsbereich angepasst worden.

Frau Johannes ergänzt, dass eine Verdichtung des Sanddorns im Osten Tiere abhalten werde.

Herr Röhr-Kramer ergänzt, dass vor dem wertvollsten Waldbereich zum Schutz eingezäunte Gewerbefläche liege.

Anlage 1 TOP 7 + 8_2026-04-20_WRS_Städtebaulicher Entwurf

Zu TOP 8 Bebauungsplan Nr. 167 "Kalksandsteinwerk"

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

BV/12345/26

Beschluss:

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

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.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

Zu TOP 9 Flächennutzungsplan „Wagenplatz Brockwinkler Weg“

BV/12398/26

Beschluss:

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

1. Der Entwurf der 94. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Wagenplatz Brockwinkler Weg“ und der Entwurf der Begründung wird beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Bekanntmachung

im Internet und Aushang im Bereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

Abstimmungsergebnis Vorlage:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1

Abstimmungsergebnis zur sofortigen Abstimmung:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	1
Enthaltung:	0

Beratungsinhalt:

Ratsherr Kohlstedt und Ratsfrau Kabasci beantragen die sofortige Abstimmung.

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

Anlage 1 TOP 9 + 10_2026-04-20 Wagenplatz Brockwinkler Weg

Zu TOP 10 Bebauungsplan Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“

Auslegungsbeschluss

Beschluss über die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

BV/12397/26

Beschluss:

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

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“ und der Entwurf der Begründung wird beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Bekanntmachung im Internet und Aushang im Bereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1

Zu TOP 11 Grundsatzbeschluss der Hansestadt Lüneburg zur Anwendung des „Bau-Turbo“ aus der BauGB Novelle 2025

BV/12399/26

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird gem. § 4 Absatz 2 Satz 5 der Geschäftsordnung des Rates aufgrund von Zeitmangel auf die nächste Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vertagt.

Beratungsinhalt:

Ratsherr Grimm beantragt eine Sitzungsverlängerung um 30 Minuten.

Ratsfrau Dartenne schlägt vor, dass der öffentliche und nichtöffentliche Teil jeweils um 15 Minuten verlängert wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	3
Ablehnung:	3
Enthaltung:	0

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung lehnt die Sitzungsverlängerung ab.

Zu TOP 12 Anträge und Anfragen

Zu TOP 12.1 Antrag "Verbesserung des Stadtgrüns und der Beschattung von Hitzeinseln" (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 19.07.2025, eingegangen am 19.07.2025)
AT/11978/25

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird gem. § 4 Absatz 2 Satz 5 der Geschäftsordnung des Rates aufgrund von Zeitmangel auf die nächste Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vertagt.

Zu TOP 13 Mündliche Anfragen i.S.v. § 16 III GO des Rates zu wichtigen aktuellen Angelegenheiten

Es werden keine mündlichen Anfragen im öffentlichen Teil gestellt.

Ralf Gros

Heike Gundermann
Stadtbaurätin

Malte Moll
Protokollführer