

## 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 Stadtvillen)

Reihen- und Doppelhäuser (vier Doppelhäuser, sieben Reihenhausezeilen)

## Daten und Details:

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

### Wohnungsbau:

geförderter GWB:	IV ohne St. (40 + 12 + 12)	= 64 WE
	(36% der Wohnfläche)	
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%)
öffntl. Grün:	ca. 3.000 qm (ca. 9%)

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



**Hansesstadt Lüneburg**  
Städtebauliches Konzept  
ehem. KS-Werk Häcklingen

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Mariusstraße 7 20355 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net  
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer

Stand: 21.01.2026

M 1:1.000