



Hansestadt Lüneburg

98. Änderung des FNP B-Plan 167 Häcklingen ehem. Kalksandsteinwerk

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.06.2026





Agenda

1. Vorhabenträger
2. Planungsgrundlagen
3. städtebauliches Konzept
4. Skizze Bebauungsplan

Vorhabenträger

Fa. Otto Dörner, Hamburg

Entsorgung, Container, Recycling,
Baustoffe, Kieswerk, Services

was bisher geschah:

Erwerb des Kalksandsteinwerkes
Sandabbau nicht möglich
Abbruch der Werksgebäude
Idee: städtebauliche Entwicklung



**Im Betrieb, ...
(2009)**



**... aufgegeben, ...
(2016)**

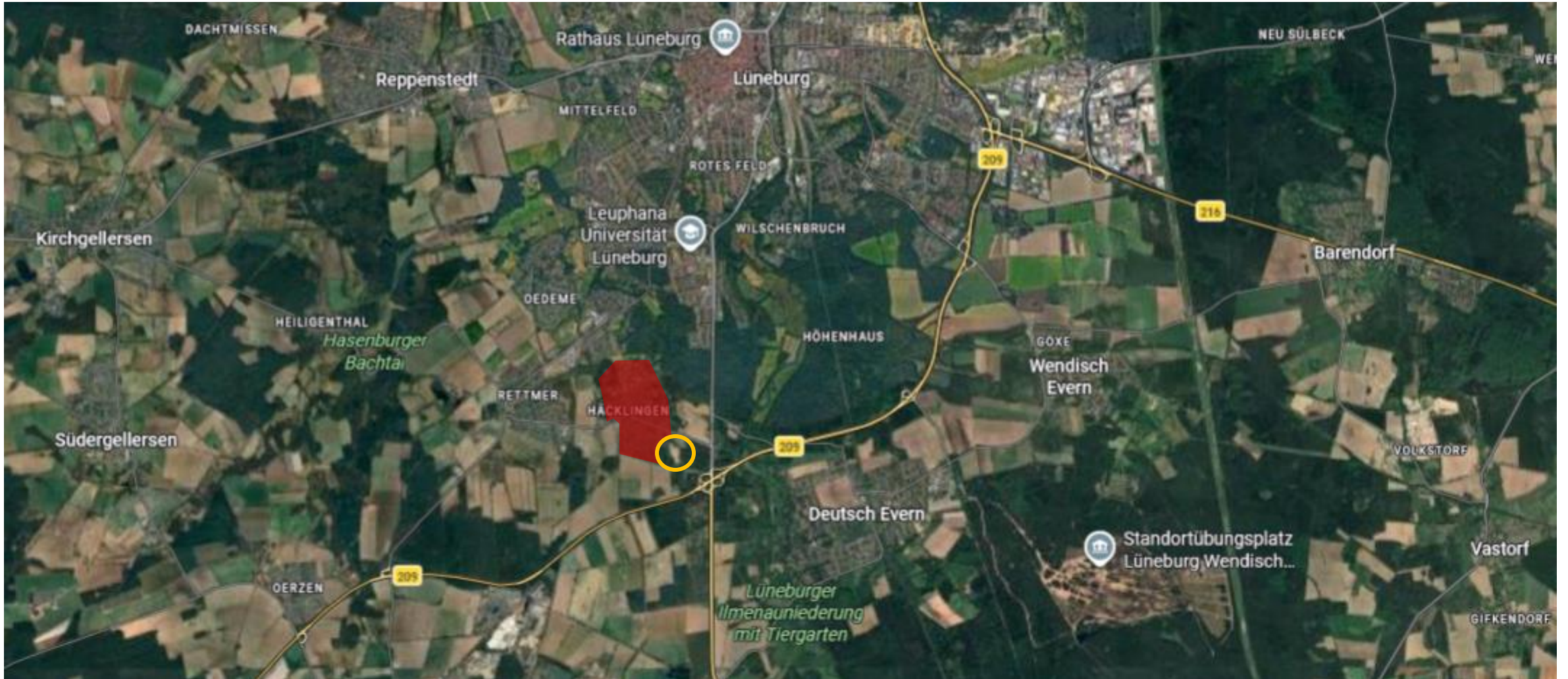


**... abgebrochen
(aktuell)**



Agenda

1. Vorhabenträger
2. Planungsgrundlagen
3. städtebauliches Konzept
4. Skizze Bebauungsplan



Planungsgrundlagen

Raumordnung

Fläche selbst: keine Kennzeichnung

Umgebung: Vorbehaltsgebiete

Landwirtschaft und Wald

Flächennutzungsplan

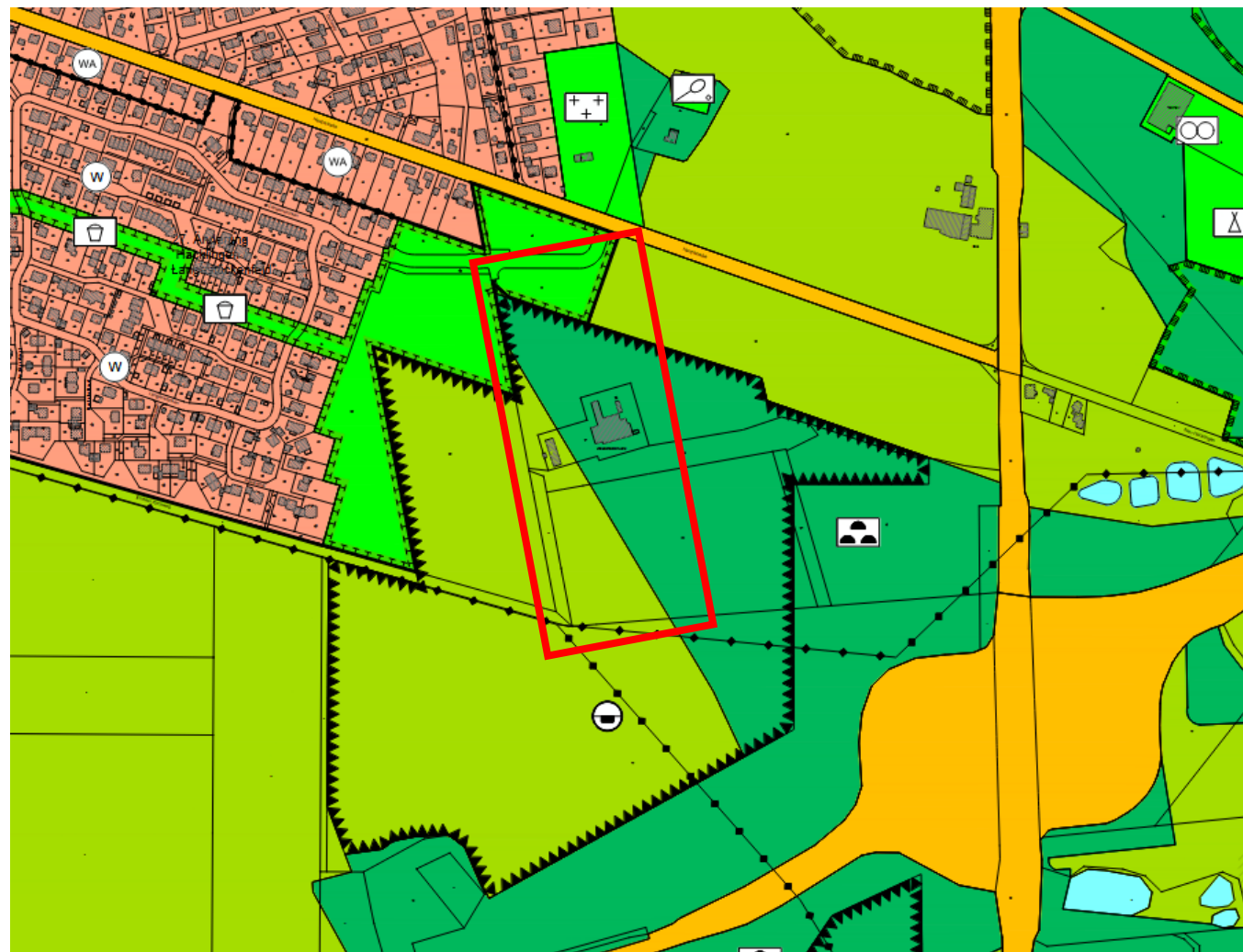
Abbaufäche (Sandabbau)

landwirtschaftliche Nutzfläche

Waldfläche

Änderung des FNP erforderlich

kein Bebauungsplan vorhanden



Planungsgrundlagen

südöstlicher Rand des Ortsteils Häcklingen

Brache

ehem. Kalksandsteinwerk

Umgebung

Osten: Waldflächen und Landwirtschaft

Süden: Waldflächen

Westen: Waldflächen und Bebauung
Häcklingen (EFH / DH / RH; I / II)

Norden: Skateranlage (und Bebauung)



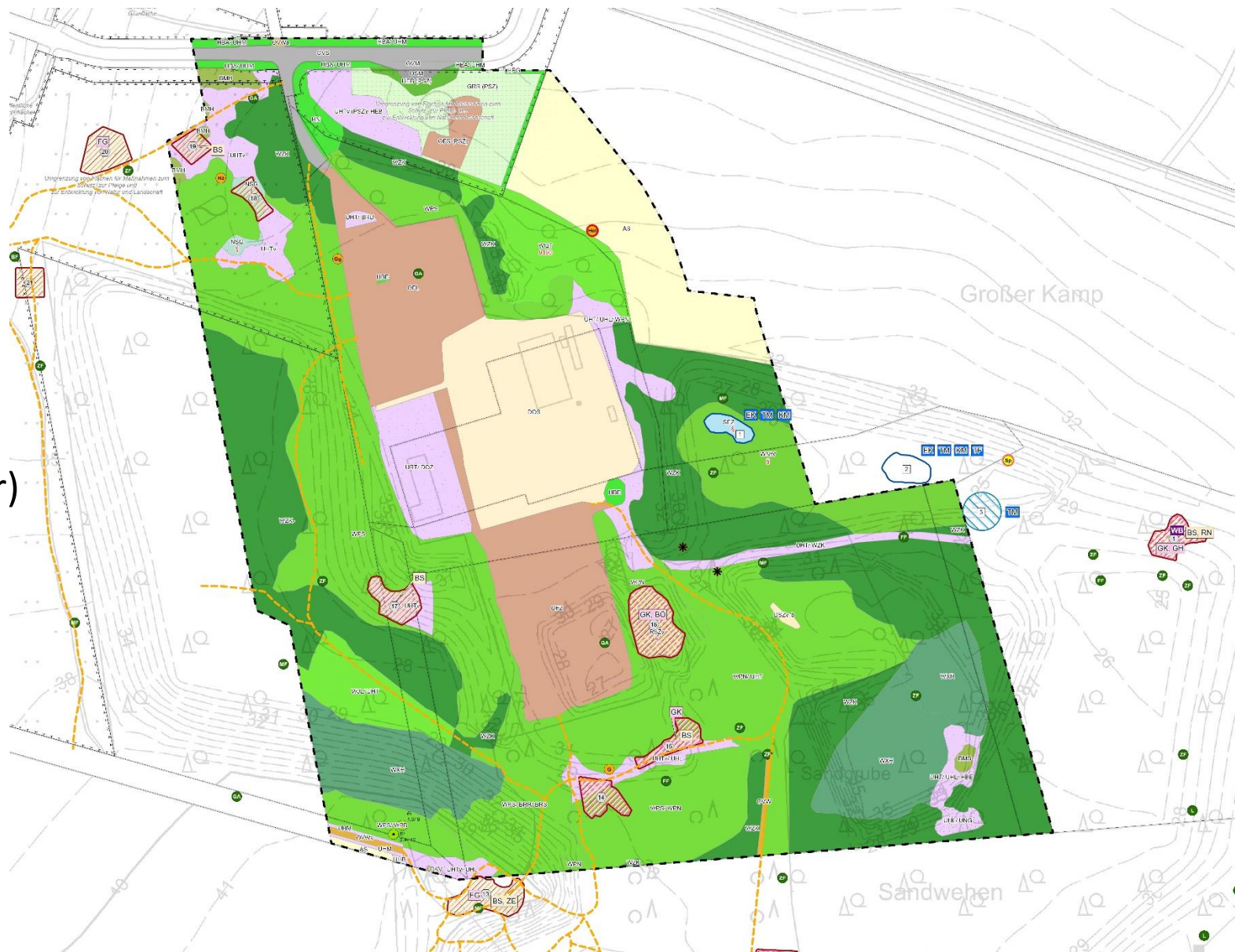
Planungsgrundlagen

Natur und Landschaft

zentrale Fläche stark überprägt
östlich geschützte Wälder:
Eichenmischwald,
Weidensumpfwald (§-Stillgewässer)

Topografie

ehemaliges Werksgelände:
weitgehend eben
randlich teilweise
deutliche Geländemodellierung



Bestands- situation



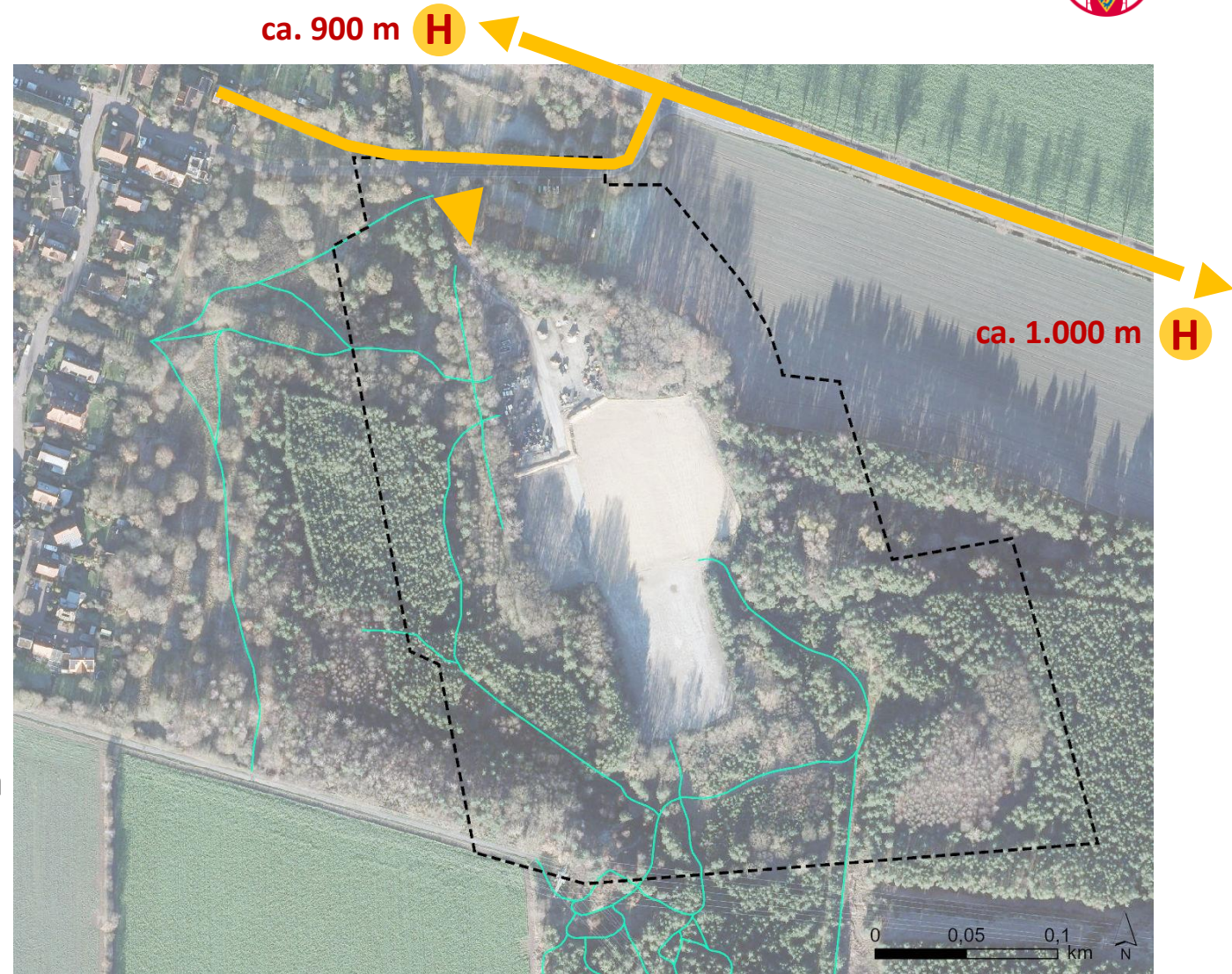
Planungsgrundlagen

Erholung

Teile des Untersuchungsgebiets: Bedeutung für kurzfristige Erholungsnutzung (Joggen, Spaziergänge, Hunderunden etc.)
zahlreiche Wege und kleine Trittpfade, insbesondere westlich und südlich

Erschließung

ÖPNV-Anbindung: Bushaltestellen:
Häcklingen ca. 900m Uelzener Str. ca. 1.000m
neue Haltestelle möglich ?
Kfz-Erschließung von Norden





Agenda

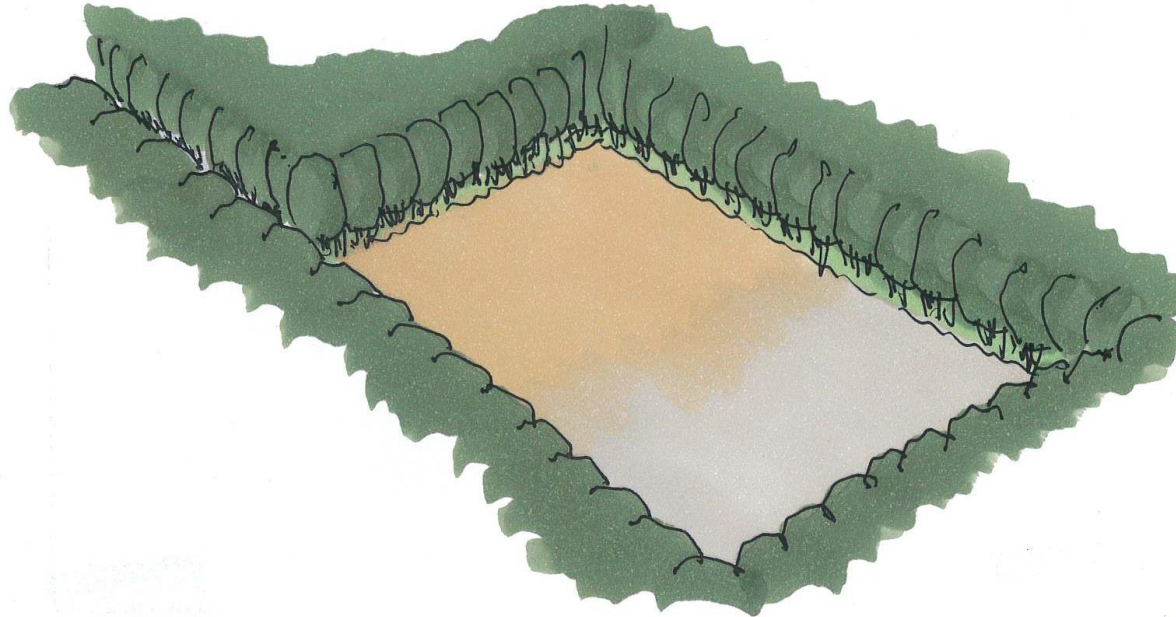
1. Vorhabenträger
2. Planungsgrundlagen
3. städtebauliches Konzept
4. Skizze Bebauungsplan

städtebauliches Konzept

Entwurfsidee

heute:

„leere Lichtung“ im Wald



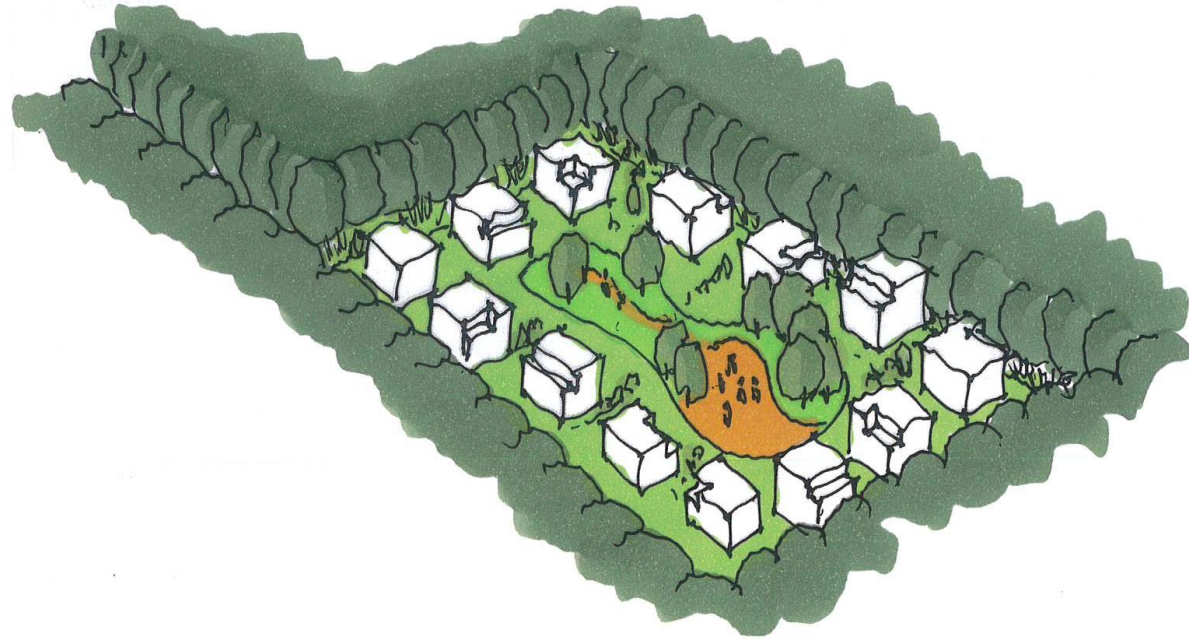
städtebauliches Konzept

Entwurfsidee

morgen:

„grüne Lichtung“

mit umgebender Bebauung



städtebauliches Konzept

Natur und Freiraum

Grünfläche in freier Form als Zentrum des neuen Quartiers

Wegenetz

Schutz der östlichen Natur

mischgenutzte Nutzung

kleinteilige Gewerbeflächen

Wohnen:

EFH-Typologien (Doppel- und Reihenhäuser)

Geschosswohnungsbau (geförderter und frei finanziert)



Schutzkonzept/ Landschaft

Schutz wertvolle Lebensräume im Osten

Lenkung des „Nutzerverhaltens“ durch angepasste und landschaftsgerechte Eingrünungen bzw. Einfriedungen

Lenkung der Wegeführung

Erhalt Wege / Lenkung Erholungsnutzung

Anbindung Wohngebiet an vorhandenes Wegenetz, Schaffung neuer Wege

Aufwertung der Attraktivität im Westen/
Schaffung eines Naturerfahrungsraums



städtebauliches Konzept

Erschließung

kurze Allee

lange Schleife um eine zentrale, schmale Grün-/Retentionsfläche mit Aufweitung eines Teilbereiches zu einer Spiel- und Aufenthaltszone

engmaschiges Wegenetz ausschließlich im Westen

Lärmschutz

Verkehrslärm: Einfluss B209 prüfen

Gewerbelärm: Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen untereinander prüfen



städtebauliches Konzept

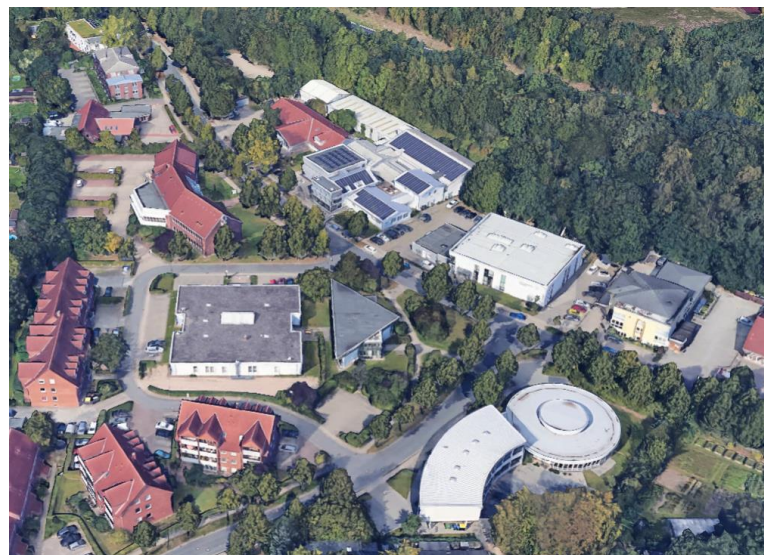
Gewerbe

Vorbild Stadtkoppel

kleinteilige gewerbliche Nutzungen

ca. 7.600 qm auf 5 Grundstücken

„Flexgrundstücke“: Gewerbe oder Wohnen



städtebauliches Konzept

Gewerbe

Vorbild Stadtkoppel

kleinteilige gewerbliche Nutzungen

ca. 7.600 qm auf 5 Grundstücken

„Flexgrundstücke“: Gewerbe oder Wohnen

Wohneinheiten

Doppelhäuser 8 WE

Reihenhäuser (Bauträger und individuell) 36 WE

geförderter Geschosswohnungsbau 64 WE

frei finanzierter Geschosswohnungsbau 50 WE

Summe 158 WE





Agenda

1. Vorhabenträger
2. Planungsgrundlagen
3. städtebauliches Konzept
4. Skizze Bebauungsplan

Skizze Bebauungsplan (Stadt Lüneburg)

Geltungsbereich:

Entwicklungsflächen
umgebende Waldflächen

zu diskutieren:

Veränderung gegenüber Aufstellungsbeschluss:
Hinzunahme von Flächen am östlichen Rand
(Sicherung naturschutzfachlicher Maßnahmen)

Darstellungen:

Gewerbe- und Wohnflächen (WA)
Grün- und Straßenverkehrsfläche
Wegenetz

