



Gemeinde Reppenstedt Sanierungsgebiet „Ortszentrum“

Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

3. Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



Juni 2025

Impressum

Herausgeber

Gemeinde Reppenstedt
Dachtmisser Str. 1
21391 Reppenstedt

Ansprechpartner

Sabrina Harms
E Sabrina.Harms@gellersen.de
T 0413 1672 72 74

Bearbeitung

Baubecon Sanierungsträger GmbH
Am Tabakquartier 50, Loft 27
28197 Bremen

Jurij Klepikow

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	1
1.1 Grundlagen/ Ausgangssituation.....	1
1.2 Anlass der aktuellen Fortschreibung.....	1
2 Fortschreibung der Missstände und Sanierungsziele	3
3 Umsetzungsstand der Maßnahmen	4
4 Fortschreibung der Maßnahmen	5
4.1 Öffentlicher Spielplatz am Rathaus.....	5
5 Kosten- und Finanzierungsübersicht 2025.....	5

1 Vorbemerkungen

1.1 Grundlagen/ Ausgangssituation

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB aus dem Jahr 2009 sowie der 1. und 2. Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Reppenstedt aus den Jahren 2010 und 2014 wurde das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ 2015 erfolgreich in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Mit Hilfe der Fördermittel sollten durch geeignete, aufeinander abgestimmte, städtebauliche, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Maßnahmen nachhaltige Strukturen in dem von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebiet langfristig wiederhergestellt werden. Zur weiteren Konkretisierung der erarbeiteten Ziele und Maßnahmen wurde im Jahr 2018/19 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Im Jahr 2020 wurde die Städtebauförderungskulisse überarbeitet und die bisherigen sechs Förderkomponenten auf drei reduziert. Vor diesem Hintergrund wurde das ISEK 2020 fortgeschrieben und das Gebiet in die Programmkomponente „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt. Dabei wurden entsprechend der Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel beschrieben sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht überarbeitet.

Um nunmehr weiteren Veränderungen der städtebaulichen Situation und daraus resultierenden Handlungserfordernissen Rechnung zu tragen und die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte weiter zu verbessern, soll das ISEK nun erneut fortgeschrieben werden. Im Zuge der Fortschreibung ist neben der Schaffung attraktiver Spielangebote im Bereich des „Öffentlichen Spielplatzes am Rathaus“ weiterhin die Aufwertung des bestehenden Spielgeländes „An der Landwehr“ vorgesehen. Ziel ist es, das Angebot an wohnortnahen, qualitativ hochwertigen Spielflächen im Gemeindegebiet insgesamt zu stärken und so einen wichtigen Beitrag zur familienfreundlichen und nachhaltigen Ortsentwicklung zu leisten.

1.2 Anlass der aktuellen Fortschreibung

Seit der Erstellung des ursprünglichen ISEK im Jahr 2015 haben sich einige strukturelle und planerische Rahmenbedingungen geändert. Ein entscheidender Faktor war die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für die Ortsmitte im Jahr 2018. Der Gewinnerentwurf sieht eine offene und einladende Gestaltung des zentralen Bereichs rund um das Rathaus vor, mit einer klaren Gliederung

in Rathausplatz und Rathausgarten. Die Planungen haben sich damit konkretisiert, und neue Gestaltungselemente sind in die Überlegungen zur Sanierung des Ortskerns eingeflossen.

Darüber hinaus hat die geplante Erweiterung des Naherholungsgebietes entlang der Landwehr zu einer besseren Vernetzung der Siedlungsbereiche beigetragen. Die Gemeinde Reppenstedt entwickelt sich weiter, und mit der steigenden Zahl von Familien mit kleinen Kindern entsteht eine Unter-versorgung mit geeigneten Spielmöglichkeiten im Ortszentrum. Diese Erkenntnisse fließen in die aktuelle Fortschreibung des ISEK ein und führen zur Ergänzung der Maßnahme „Öffentlicher Spielplatz am Rathaus“.

Ein weiterer Anlass für die hier vorliegende Fortschreibung sind ursprünglich nicht kalkulierte Kostensteigerungen bei der Umsetzung von Maßnahmen, aber auch Kostenreduzierungen im Zuge der Konkretisierung von Maßnahmen sowie zusätzlich erforderlich gewordene Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele. Hieraus ergibt sich eine notwendige Anpassung des Gesamtkostenrahmens zur Umsetzung der Städtebauförderungsmaßnahmen. Die Fortschreibung berücksichtigt daher das angepasste Erneuerungskonzept und die geänderten finanziellen Rahmenbedingungen.

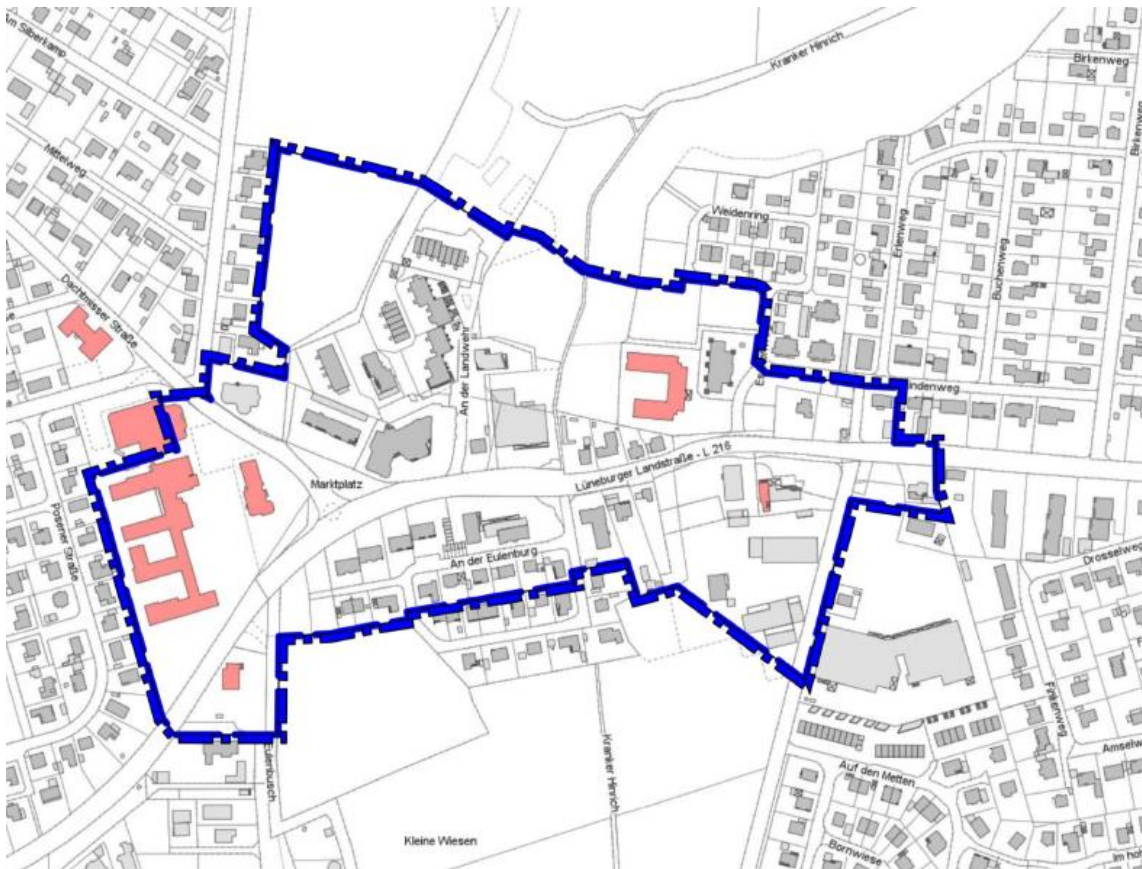


Abbildung 1 Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

2 Fortschreibung der Missstände und Sanierungsziele

Im folgenden Kapitel werden die im Jahr 2014 aufgestellten und im Jahr 2020 fortgeschriebenen und noch nicht abgeschlossenen Sanierungsziele den aktuellen Rahmenbedingungen gegenübergestellt. Alle Sanierungszielsetzungen bestehen auch im Jahre 2025 weiterhin fort. Die Analyse der aktuellen Situation zeigt, dass insbesondere die Ortsmitte trotz erster gestalterischer Aufwertungen weiterhin funktionale und soziale Defizite aufweist. Insbesondere die unzureichende Qualität und Anzahl öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsflächen wird durch Rückmeldungen der Bevölkerung bestätigt.

Das Ortszentrum von Reppenstedt soll als für alle gut erreichbarer, kompakter und charakterstarker Kern mit vielfältigen, attraktiven Angeboten, hoher Aufenthaltsqualität und zeitgemäßer Bausubstanz – als aktives Ortszentrum – entwickelt werden.

Ziele der Sanierung des Ortszentrums sind insbesondere:

- **Modernisierung ortsbildprägender Gebäude** und Nachnutzung/Sanierung leerstehender Gebäude
- **Ergänzung bzw. weiterer Ausbau der Wegenetze**, um die Erreichbarkeit zu verbessern
- **Stärkung der Angebotsvielfalt** auch durch den Ausbau sozialer Einrichtungen
- **Bündelung bzw. Förderung eines konzentrierten Einzelhandels**, um Synergien zu schaffen
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum**, insbesondere durch neue Nutzungsmöglichkeiten
- **Stärkung des Radverkehrs** zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen
- **Schaffung und Aufwertung zentral gelegener, öffentlicher Spielplätze**, um diese attraktiv, zeitgemäß zu gestalten und das Freizeitangebot in der Ortsmitte nachhaltig zu stärken

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK sollen bestehende Defizite im Gemeindegebiet gezielt angegangen werden. Ein zentrales Handlungsfeld ist dabei die unzureichende Ausstattung mit attraktiven, zeitgemäßen Spielangeboten im Ortskern. Während in den Wohngebieten bereits kleinere Spielplätze vorhanden sind, fehlt es in der Ortsmitte an qualitativ hochwertigen, öffentlich zugänglichen Spielflächen, die den aktuellen Anforderungen an Sicherheit, Inklusion und Aufenthaltsqualität entsprechen. Dies mindert die Aufenthaltsdauer und -attraktivität insbesondere für Familien mit Kindern. Auch wenn mit der Neugestaltung des Rathausvorplatzes bereits wichtige Schritte zur Aufwertung des öffentlichen Raums unternommen wurden, besteht weiterhin ein Bedarf an ergänzenden

Angeboten, die gezielt auf die Bedürfnisse von Kindern und Familien ausgerichtet sind. Vor diesem Hintergrund ist die qualitative Aufwertung bestehender Anlagen, insbesondere die Spielplätze „am Rathaus“ und „an der Landwehr“, vorgesehen. Ziel ist es, die Ortsmitte funktional und sozial zu stärken und sie als lebendigen Treffpunkt für alle Generationen weiterzuentwickeln.

3 Umsetzungsstand der Maßnahmen

Der folgende Abschnitt gibt einen zusammenfassenden Überblick über die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) geplanten Maßnahmen, den vorgesehenen Finanzierungsrahmen sowie den aktuellen Stand der Umsetzung. Er zeigt auf, welche Projekte im Sanierungsgebiet bereits abgeschlossen wurden, welche sich aktuell in der Umsetzung befinden und welche in naher Zukunft realisiert werden sollen.

Der für die Umsetzung der ISEK-Maßnahmen vorgesehene Finanzierungsrahmen in Höhe von insgesamt 8.726.400 € ist vollständig ausgeschöpft. Mit Stand heute wurden bereits 4.405.983 € investiert. Diese Mittel kamen unterschiedlichen Einzelmaßnahmen zugute - insbesondere größeren, bereits abgeschlossenen Vorhaben wie der Sanierung des Rathausumfeldes und der Sanierung des Gellersenhauses - die einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers leisten.

Eine Vielzahl weiterer Maßnahmen befindet sich derzeit in aktiver Umsetzung. Dazu zählen unter anderem die Modernisierung von Bestandsgebäuden wie am Wiesenweg 6 (Lübbershof) und in der Lüneburger Landstraße 1, die Umgestaltung des Ortseingangs, die Gestaltung der Bushaltestelle und Stellplatzanlagen, sowie der Ausbau des Fahrradwegs an der Landwehr. Diese Projekte tragen zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung des öffentlichen Raums bei und fördern die nachhaltige Mobilität. Auch gestalterische und infrastrukturelle Projekte befinden sich in der Vorbereitung und sollen in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden.

Ein erheblicher Teil der noch verfügbaren Fördermittel ist für die Aufwertung der Spielgelände am Rathaus und an der Landwehr, die Gestaltung des Ortseingangs sowie für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche vorgesehen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Aufenthaltsqualität im Quartier weiter zu erhöhen und die Attraktivität für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher nachhaltig zu steigern.

Insgesamt zeigt der aktuelle Stand der Maßnahmenumsetzung eine dynamische Entwicklung mit bereits sichtbaren Erfolgen und einer klaren Perspektive für die weitere städtebauliche Aufwertung des Sanierungsgebiets.

4 Fortschreibung der Maßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wird das aktualisierte Erneuerungskonzept mit weiteren Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele beschrieben. Ein herausgestelltes Ziel des fortgeschriebenen Erneuerungskonzeptes ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gemeindegebiet weiter und Schaffung neuer attraktiver Angebote für alle Altersgruppen. Die beschriebenen Maßnahmen zur Spielplatzaufwertung erfolgen unter Berücksichtigung der aktualisierten strategischen Zielsetzungen.

4.1 Öffentlicher Spielplatz am Rathaus

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung ist die umfassende Aufwertung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes im Bereich des Rathausgartens vorgesehen (vgl. Rahmenplan S. 30 ff.). Der Standort wird beibehalten, da er sich zentral im Ortskern befindet und durch die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz gut erreichbar ist. Somit bleibt die Zugänglichkeit für Familien aus allen Ortsteilen weiterhin gewährleistet. Bei der Gestaltung des Spielplatzes wird besonderer Wert auf eine altersübergreifende Nutzbarkeit gelegt. Geplant sind moderne, sichere und ansprechende Spielgeräte für verschiedene Altersgruppen, darunter Kletterstrukturen, Schaukeln, Sandflächen und Rutschen. Darüber hinaus werden Sitzmöglichkeiten für Eltern und Großeltern geschaffen, um eine angenehme Aufenthaltsatmosphäre zu gewährleisten. Ein barrierefreier Zugang sowie Spielgeräte für Kinder mit körperlichen Einschränkungen sind ebenfalls Teil des Konzepts, um eine inklusive Nutzung zu ermöglichen. Besondere Beachtung findet zudem die Begrünung des Spielplatzes, da sich Kinder eine abwechslungsreiche Bepflanzung in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern wünschen. Diese sollen nicht nur Schatten spenden, sondern auch als Sicht- und Windschutz dienen, um den Spielplatz ganzjährig attraktiver zu machen. Ein erster Austausch mit der Schulleiterin hat bereits stattgefunden, um Anregungen aus pädagogischer Sicht in die Planung einfließen zu lassen.

Ziel der Maßnahme ist es, einen modernen, inklusiven und naturnah gestalteten Spielraum im Herzen der Gemeinde zu schaffen, der den funktionalen Anforderungen ebenso gerecht wird wie dem Anspruch an Aufenthaltsqualität und gestalterische Einbindung in die Ortsmitte.

5 Kosten- und Finanzierungsübersicht 2025

Aus den im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Veränderungen des Erneuerungskonzeptes ergeben sich Anpassungen der bisherigen Kosten- und Finanzierungsübersicht, die im Folgenden tabellarisch dargestellt sind.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 28.04.2025

Kommune: Reppenstedt
 Programm: Lebendige Zentren < bitte Auswahl treffen

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Reppenstedt - Ortszentrum

	Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Veränderung Spalte D gegenüber anerkannter KoFi (von 30.09.2022)	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen)
A - Ausgaben									
1 - Vorbereitung der Sanierung									
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	Broschüren, Veranstaltungen	10.000 €	10.000 €	- 5.000 €					Maßnahme in Umsetzung
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	Rahmenpl., Gutachten, B-Pläne, Verk.konz.	200.000 €	200.000 €	100.000 €					Maßnahme in Umsetzung
	archäolog. Untersuchungen	50.000 €	50.000 €						Maßnahme wird noch umgesetzt
1.3 Verfügungsfonds									
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	6 % Förderobergrenze	486.253 €	486.253 €	111.623 €					Maßnahme in Umsetzung
	Summe	746.253 €	746.253 €	206.623 €		- €		- €	
2 - Ordnungsmaßnahmen									
2.1 Grunderwerb	pauschal (Neuordnung/Entwicklg.)	200.000 €	200.000 €						Maßnahme wird noch umgesetzt
	Lüneburger Landstr. 9	- €	- €	- 800.000 €					
	Bürgerpark	430.000 €	430.000 €						Maßnahme umgesetzt
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	Betriebsverlagerungen/pauschal	5.000 €	5.000 €						Maßnahme wird noch umgesetzt
2.3 Bodenordnung	Umlegung	10.000 €	10.000 €						Maßnahme wird noch umgesetzt
2.4 Freilegung von Grundstücken	Stärkung zentraler Vers.bereiche	618.000 €	618.000 €	488.000 €	Bodenentsiegelung	200.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen)	Eingangstor Landwehr Bürgerpark	- €	- €	- 150.000 €	Erhöhung der Biodiversität				
	Umgestaltg. Dachmischer Str./ Umgestaltg. Rathausumfeld	2.400.000 €	2.400.000 €		Biodiversität	1.200.000 €			Maßnahme umgesetzt
	Fahrradweg Landwehr	365.000 €	365.000 €	86.800 €	Klimafreundliche Mobilität	139.100 €			Maßnahme in Umsetzung
	Gestaltung Ortseingang (Haltestelle Bus, Stellplätze)	225.000 €	225.000 €	150.000 €	Quantisierung umwelt- freundliche Infrastruktur	30.000 €			Maßnahme in Umsetzung
	Bürgerpark - Ausstattung/Spielgel.	1.800.000 €	1.800.000 €		Erhöhung der Biodiversität	1.800.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	öfntl. Toilettenanlage	50.000 €	50.000 €	20.000 €	Nutzung klimaschonender Baustoffe	12.000 €			Maßnahme umgesetzt
	Umg. Spielgelände an der Landwehr	200.000 €	200.000 €	200.000 €	Erhalt von Freiräumen				Maßnahme wird noch umgesetzt
	Umgestaltg. Porthof (Stellplatzanlagen)	121.000 €	121.000 €		Erhöhung der Biodiversität	121.000 €			Maßnahme umgesetzt
	Öfentl. Spielplatz am Rathaus	100.000 €	100.000 €	100.000 €	Schaffung von Freiräumen	20.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	Härteausgleich	5.000 €	5.000 €						Maßnahme wird noch umgesetzt
	Summe	6.529.000 €	6.529.000 €	294.800 €		3.522.100 €		- €	

3 - Baumaßnahmen									
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	Wiesenweg 8 - Lübbershof	300.000 €	300.000 €		energ. Gebäudesani	90.000 €			Maßnahme in Umsetzung
	Lüneburger Landstr. 1	250.000 €	250.000 €		energ. Gebäudesani	120.000 €			Maßnahme in Umsetzung
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Umgestaltung An der Eulenburg	400.000 €	400.000 €		energ. Gebäudesani	360.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	Jugendzentrum	200.000 €	200.000 €		energ. Gebäudesani	60.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	Gellersenhaus	301.147 €	301.147 €	11.147 €	energ. Gebäudesani	87.000 €			Maßnahme umgesetzt
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben									
3.4 sonstige Baumaßnahmen									
	Summe	1.451.147 €	1.451.147 €	11.147 €		717.000 €		- €	
Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)		8.726.400 €	8.726.400 €	512.570 €		4.239.100 €		- €	
B - Einnahmen									
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken									
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken									
3. Ausgleichsbeträge									
4. Erschließungsbeiträge									
5. sonstige Einnahmen									
Summe der Einnahmen			- €	- €					
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)									
			8.726.400 €	512.570 €					
D - Finanzierung									
zu finanzierende Summe			8.726.400 €	512.570 €					
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			2.908.800 €	170.857 €					
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)			2.908.800 €	170.857 €					
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)			5.817.600 €	341.713 €					
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)			2.908.800 €	170.857 €					

Abbildung 2 Kosten- und Finanzübersicht 2025