

Gemeinde Reppenstedt Sanierungsgebiet „Ortszentrum“

Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

5. Fortschreibung des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept



Dezember 2025

Impressum

Herausgeber

Gemeinde Reppenstedt
Dachtmisser Str. 1
213391 Reppenstedt

Ansprechpartner

Sabrina Harms
[E Sabrina.Harms@gellersen.de](mailto:Sabrina.Harms@gellersen.de)
T 04131 1672 7274

Bearbeitung

Planungsbüro Patt
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Julia Tiernan

Inhalt

1. Vorbemerkung	4
Teil 1: Verbesserung und Ausbau der Sportstätteninfrastruktur	4
1.1 Anlass der Fortschreibung des ISEK Reppenstedt	4
1.2 Zielsetzung der Fortschreibung.....	4
1.3 Maßnahmenüberblick und Umsetzungsstand im Sanierungsgebiet.....	5
2. Bestands- und Bedarfsanalyse	6
2.1 Demografische Entwicklung und Auswirkungen auf die Infrastruktur	6
2.2 Sportstätteninfrastruktur und Vereinsentwicklung	8
2.3 Bedarfsanalyse und Handlungsfelder.....	9
2.4 Perspektiven für eine zukunftsfähige Sportentwicklung	10
3. Fortschreibung der Maßnahmen	10
3.1 Erweiterung der Umkleide- und Sanitärbereiche in der Gellersenhalle.....	11
3.2 Neubau einer Dreifeldhalle in der Samtgemeinde Gellersen	13
4. Finanzierung und Fördermöglichkeiten.....	14
5. Zusammenfassung	15
Teil 2: Energetische Sanierung einer Gemeindebedarfseinrichtung	16
1.1 Anlass der Fortschreibung des ISEK Reppenstedt	16
1.2 Zielsetzung der Fortschreibung.....	16
3. Fortschreibung der Maßnahme	16
3.1 Energetische Sanierung der Gemeindebedarfseinrichtung: An der Eulenburg 19	16
3.2 Finanzierung und Programmbindung.....	18
4. Zusammenfassung	19
Verzeichnisse.....	20
Literaturhinweise.....	20
Abbildungsverzeichnis	21
Anlagen	22

1. Vorbemerkung

Die Fortschreibung des ISEK Reppenstedt gliedert sich in zwei Teile: Teil 1 umfasst Maßnahmen, die die Zielsetzungen in den ISEK-Handlungsfeldern *Demografie und Wohnen* sowie *Bildung, Soziales und Gesundheit* unterstützen. Teil 2 beschreibt Maßnahmen im Sanierungsgebiet Ortszentrum Reppenstedt, die gezielt die Zielsetzung *Modernisierung und Sanierung bestehender Gebäude* zur Förderung der Ortskernsanierung voranbringen.

Teil 1: Verbesserung und Ausbau der Sportstätteninfrastruktur

1.1 Anlass der Fortschreibung des ISEK Reppenstedt

Durch die Planung und Entwicklung neuer Baugebiete in Reppenstedt sowie in den angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde Gellersen steigt der Zuzug junger Familien deutlich an. Infolge dieses dynamischen Wachstums ergibt sich ein zunehmender Bedarf an wohnortnahen, familiengerechten Sport- und Freizeitangeboten. Eine aktuelle Bedarfsanalyse der Sportvereine in der Samtgemeinde Gellersen bestätigt diesen Trend. Der Bedarf an familiengerechten Sport- und Freizeitangeboten leitet sich nicht nur aus dem Ort Reppenstedt ab, sondern vor allem aus der Region ab.

Die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) erfolgt vor dem Hintergrund veränderter demografischer, struktureller und planerischer Rahmenbedingungen in der Gemeinde Reppenstedt und in der Samtgemeinde Gellersen und unterstützt die Zielsetzungen der ISEK-Handlungsfelder: *Demografie und Wohnen* durch die bedarfsgerechte Versorgung einer wachsenden, familienorientierten Bevölkerung und *Bildung, Soziales und Gesundheit*: durch verbesserte Voraussetzungen für Sport, Bewegung und soziale Teilhabe im unmittelbaren Wohnumfeld. (vgl. ISEK sowie Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ S. 38ff)

1.2 Zielsetzung der Fortschreibung

Die 5. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts hat vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen und einer stetigen Nachfrage nach Sportangeboten und -räumlichkeiten im Kern zum Ziel, die Begründung und Bedarfe zur Entwicklung der Sportstätteninfrastruktur in der Gemeinde Reppenstedt respektive Samtgemeinde Gellersen herauszustellen. Die Gemeinde Reppenstedt bzw. Samtgemeinde Gellersen beabsichtigt die Sportstätteninfrastruktur bedarfsgerecht und zukunftsfähig auszubauen, bestehende Kapazitäten zu entlasten und damit einen wichtigen Beitrag zu einer familienfreundlichen, inklusiven und nachhaltigen Ortsentwicklung zu leisten. Die geplanten Maßnahmen sind zweckgebunden auf die Nutzung als

Gemeinbedarfseinrichtungen mit öffentlichem Zugang ausgerichtet – insbesondere durch Schulen, Vereine und offene Freizeitangebote.

Eine neue und erweiterte Infrastruktur trägt zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts bei, indem sie Orte schafft, die für alle Generationen zugänglich und nutzbar sind – unabhängig von Herkunft, Einkommen oder Mobilität. Sport- und Begegnungsräume werden so zu wichtigen Bausteinen einer aktiven, solidarischen und gesundheitsfördernden Gemeindeentwicklung.

1.3 Maßnahmenüberblick und Umsetzungsstand im Sanierungsgebiet

Der folgende Abschnitt gibt einen kompakten Überblick über die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) geplanten Maßnahmen, den vorgesehenen Finanzierungsrahmen sowie den aktuellen Umsetzungsstand.

Der Finanzierungsrahmen von 8.726.400 € ist vollständig ausgeschöpft.

Ein großer Teil der Mittel wurde bereits in wichtige Projekte investiert. Dazu gehören vor allem die Sanierung des Rathausumfeldes und des Gellersenhauses.

Beide Maßnahmen sind abgeschlossen und haben wesentlich zur städtebaulichen Aufwertung beigetragen.

Aktuell in der Umsetzung befinden sich u. a.:

- die Modernisierung von Bestandsgebäuden (Wiesenweg 6 / Lübershof, Lüneburger Landstraße 1),
- die Umgestaltung (des Ortseingangs), der Fläche neben der Lüneburger Landstraße 14

Diese Projekte verbessern die Funktionalität und Gestaltung des öffentlichen Raums und fördern eine nachhaltige Mobilität.

Weitere Vorhaben befinden sich in Vorbereitung, darunter:

- die Aufwertung der Spielplätze am Rathaus und an der Landwehr,
- Maßnahmen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche.

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität im Quartier weiter zu steigern und die Attraktivität für Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste nachhaltig zu erhöhen. Die geplanten Maßnahmen – sowohl im öffentlichen Raum als auch im Bereich der sozialen Infrastruktur – sind **grundsätzlich öffentlich zugänglich** und dienen der langfristigen Verbesserung des gemeinschaftlichen Lebens.

Durch die Nutzung der Einrichtungen für schulische, sportliche, kulturelle und generationenübergreifende Aktivitäten wird ein verbindlicher Beitrag zum **sozialen Miteinander und zur Integration unterschiedlicher Zielgruppen im Ortszentrum** geleistet. Die

Zweckbindung auf gemeinwohlorientierte Nutzung bildet dabei die Grundlage für eine förderfähige Umsetzung.

2. Bestands- und Bedarfsanalyse

Die Samtgemeinde Gellersen verzeichnet seit Jahren eine kontinuierlich wachsende Bevölkerung. Dieses Wachstum führt zu steigenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur – insbesondere auch an die Sportstätten. Im Folgenden werden die demografische Entwicklung sowie die aktuelle Situation und der daraus abgeleitete Handlungsbedarf im Bereich der Sportinfrastruktur dargestellt.

2.1 Demografische Entwicklung und Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Samtgemeinde Gellersen wird inzwischen dem Demografiertyp „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ zugeordnet (Bertelsmann Stiftung, 2025). Sie weist stabile sozioökonomische Strukturen und ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf, das vor allem durch Familienzüge geprägt ist.

Seit 2014 ist die Bevölkerung um 11,8 % gestiegen (LK Lüneburg: 8,1 %; Niedersachsen: 5,0 %). Mit 174 Einwohner:innen/km² liegt die Bevölkerungsdichte der Samtgemeinde leicht über dem Landesmittel, während Reppenstedt mit 471 Einwohner:innen/km² eine überdurchschnittlich hohe Dichte aufweist.

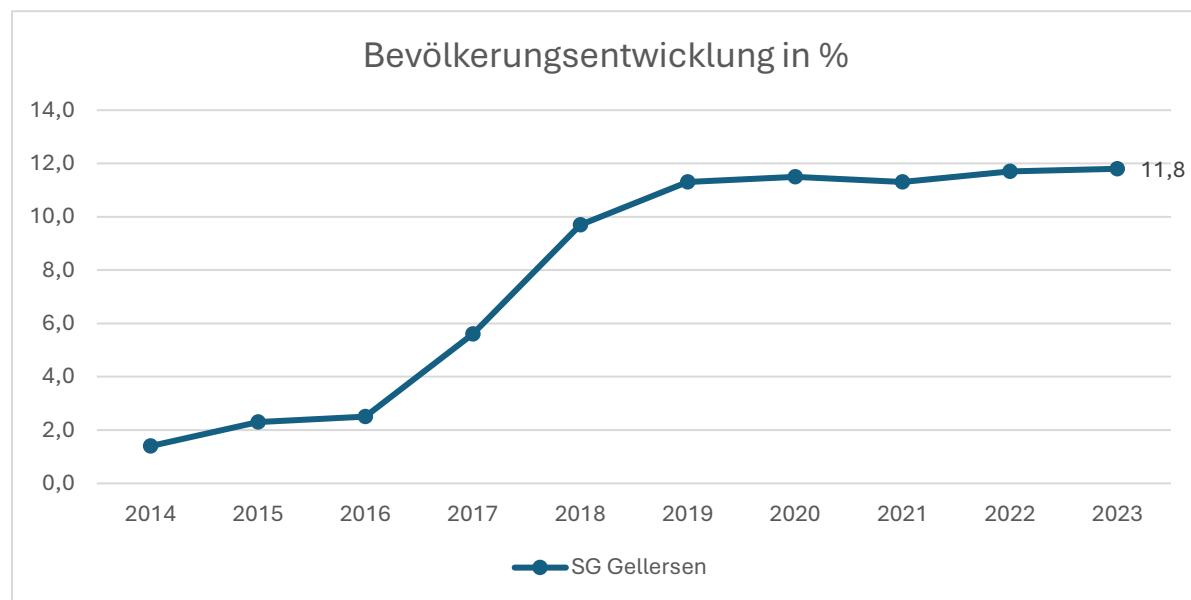


Abbildung 1 eigene Darstellung, LSN 2023

Im Hinblick auf die Altersstruktur zeigt sich, dass diese zwischen den Jahren 2022 und 2024 tendenziell ähnlich bleibend ist, wenngleich ein leichter Trend dahingehend zu erkennen ist, dass der Anteil der älteren Einwohner:innen (über 60 Jahre) steigt sowie der Anteil der jüngeren Einwohner:innen (unter 15 Jahre) tendenziell gleichbleibend ist. Der Anteil der 0-15-Jährigen in der Samtgemeinde Gellersen im Jahr 2022 betrug insgesamt

14,97 % und im Jahr 2024 14,95 %. Der Anteil der 15-60-Jährigen lag im Jahr 2022 bei 53,55 % und im Jahr 2024 bei 52,58 %. Im Hinblick auf die über 60-Jährigen betrug der Anteil im Jahr 2022 insgesamt 31,46 % und im Jahr 2024 32,46 %. (vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 2023)

Trotz eines leichten Alterungstrends bleibt der Anteil junger Menschen stabil, während die Gruppe der über 60-Jährigen zunimmt. Dadurch entsteht eine breitere und diversifizierte Nachfrage nach Sportangeboten – von Schulsport über Vereins- und Freizeitsport bis hin zu gesundheitsorientierten Aktivitäten für ältere Menschen.

Die Analyse des Zuzug-Gesamtsaldos zeigt, dass die Samtgemeinde Gellersen in den Jahren 2000 bis 2024 eine Phase deutlich positiver Wanderungsbewegungen durchlaufen hat, die auch hauptursächlich für die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung ist (siehe oben). In diesem Zeitraum stieg der jährliche Zuzugssaldo deutlich an und lag über viele Jahre hinweg stabil bei über 120 Personen. Auch wenn seit 2015 ein spürbarer Rückgang auf etwa 75 bis 80 Personen zu verzeichnen ist, bleibt der Saldo bis heute positiv – die Samtgemeinde zählt weiterhin zu den Zuzugsgebieten.

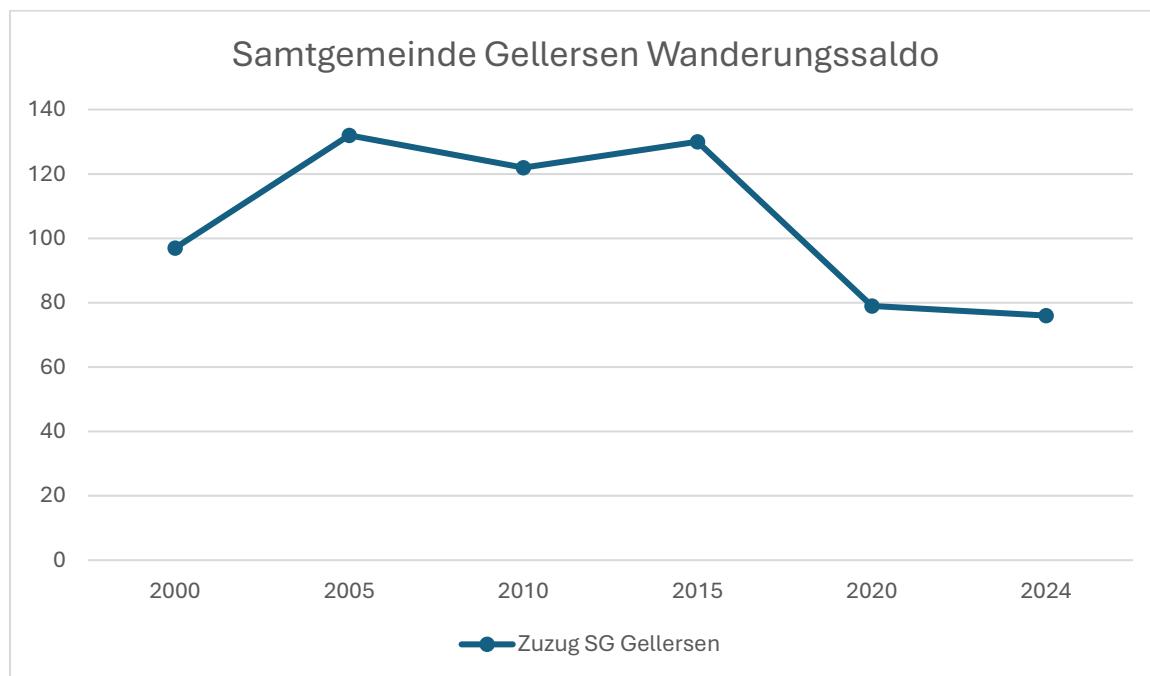


Abbildung 2: eigene Darstellung, Quelle LSN, Stand 2024

Diese Entwicklung hatte und hat direkte Auswirkungen auf die Auslastung und den Bedarf an sozialer Infrastruktur – insbesondere im Bereich der Sportstätten. Mit wachsender und zunehmend dichter besiedelter Bevölkerung steigt der Nutzungsdruck auf bestehende Sportanlagen und Hallenkapazitäten deutlich. Gerade in dicht bebauten Siedlungsbereichen mit begrenzten Außenflächen kommt der Sporthallen Nutzung eine zentrale Bedeutung für schulischen, vereinsgebundenen und gesundheitssportlichen Bedarf zu.

Vor dem Hintergrund der deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung, die nach wie vor, anhaltend ist sowie der Tatsache, dass sich die Sportstätteninfrastruktur seit 2000 nicht wesentlich geändert hat, ist davon auszugehen, dass die vorhandene Infrastruktur in vielen Bereichen bereits an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt ist (vgl. Kapitel 2.2). Die demografische Entwicklung mit einem konstant hohen Anteil junger Menschen und einer wachsenden älteren Bevölkerung führt zusätzlich zu einer breiteren und diversifizierten Nachfrage: vom Schulsport über Vereinssport bis hin zu gesundheitsorientierten Bewegungsangeboten im Alter.

Die anhaltend positive Wanderungsbilanz bestätigt den Zuzug in die Samtgemeinde. Diese Dynamik erhöht den Nutzungsdruck auf bestehende soziale und sportliche Einrichtungen und macht eine vorausschauende Infrastrukturplanung erforderlich.

2.2 Sportstätteninfrastruktur und Vereinsentwicklung

2.2.1 Bestand und Nutzung

Die Samtgemeinde Gellersen verfügt über eine gut ausgebauten, jedoch teilweise ausgelastete Sportinfrastruktur. Zentrale Einrichtungen sind die Gellersenhalle (Dreifeldhalle) in Reppenstedt sowie jeweils eine Turn- und Schulsportshalle in Kirchgellersen und Westergellersen. Ergänzt wird das Angebot durch Sportplätze in Westergellersen, Südergellersen und Kirchgellersen.

Die Hallen werden sowohl schulisch als auch durch die Sportvereine TSV Gellersen, TuS Reppenstedt und SVG Lüneburg intensiv genutzt. Zwischen 14:00 und 22:00 Uhr sind die Hallen vollständig ausgelastet. (vgl. Sportstättenentwicklungsplanung SG Gellersen) Zusätzliche Bedarfe – insbesondere im Kinderturnen, Präventions- und Reha-Sport sowie im Rahmen des geplanten Nachwuchszentrums Volleyball – können derzeit nicht abgedeckt werden.

Hinzu kommt, dass die Gellersenhalle aufgrund unzureichender Umkleide- und Sanitärbereiche nicht in vollem Umfang nutzbar ist.

2.2.2 Vereinslandschaft und Mitgliederentwicklung

Die Sportlandschaft der Samtgemeinde wird im Wesentlichen durch die Vereine TSV Gellersen, TuS Reppenstedt und SVG Lüneburg geprägt. Diese bieten ein breites Spektrum an Sportarten für alle Altersgruppen.

Die Mitgliederzahlen zeigen seit 2014 einen stabilen bis wachsenden Trend: Insgesamt verzeichnen die drei Vereine einen **Zuwachs von rund 11 %** (2014–2025). Besonders dynamisch entwickelt sich die SVG Lüneburg, deren Mitgliederzahl sich in zehn Jahren verdreifacht hat.

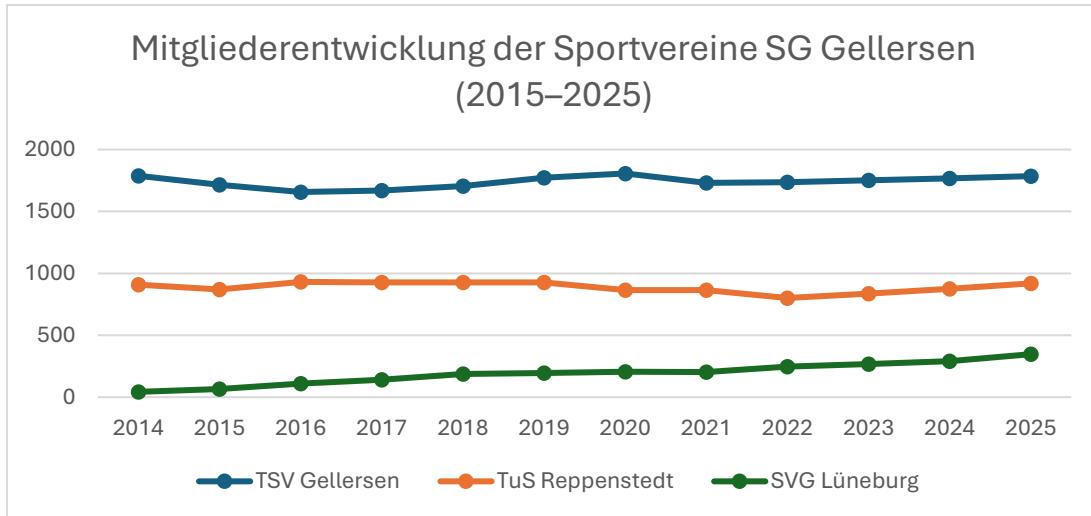


Abbildung 3 eigene Darstellung, Kreissportbund Lüneburg e.V., Stichtag: 31.12.2024

Diese Entwicklung verdeutlicht das anhaltend hohe Interesse an Sport und Bewegung sowie den wachsenden Bedarf an geeigneten Trainings- und Übungsräumen.

2.3 Bedarfsanalyse und Handlungsfelder

Bevölkerungswachstum, steigende Vereinsmitgliederzahlen und die Entwicklung des Volleyballsports auf Bundesliganiveau erhöhen den Nutzungsdruck auf die bestehenden Sportstätten. Besonders im Hallensport kommt es zu Engpässen, da Schulen, Vereine und Freizeitsportler:innen auf begrenzte Kapazitäten angewiesen sind.

Die Bedarfsanalyse 2024/2025 (Sportentwicklungsplanung SG Gellersen) zeigt einen **Mehrbedarf von rund 67 Hallenstunden pro Woche**. Besonders betroffen sind:

- Handball (alle Altersklassen)
- Volleyball (inkl. Nachwuchszentrum ab 2026)
- Badminton
- Ju-Jutsu
- Turnen, Reha- und Präventionssport
- Fußball und Tennis (Wintertraining)

Darüber hinaus steigt die Nachfrage nach neuen und niedrigschwelligen Sportformaten wie „Fit im Alter“, Sport-Kita, Hula Hoop, Spikeball und Bubble Ball.

Insgesamt zeigt sich ein deutlicher struktureller Engpass, der die Entwicklungsmöglichkeiten der Vereine und die Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahmen Bewegungsangeboten einschränkt.

2.4 Perspektiven für eine zukunftsfähige Sportentwicklung

Um den identifizierten Bedarf zu decken und die Sportinfrastruktur an die demografische Entwicklung anzupassen, ist eine Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Anlagen erforderlich.

Zentrale Maßnahmen sind:

- Erweiterung der Gellersenhalle (Optimierung der Funktionsräume, Verbesserung der Nutzbarkeit)
- (Ersatz) Neubau einer wettkampfgerechten Dreifeldhalle zur Entlastung der bestehenden Kapazitäten

Beide Projekte sind auf die gemeinnützige Nutzung durch Schulen, Vereine und offene Gruppen ausgerichtet und sollen die niedrigschwellige Zugänglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen sichern.

Die Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur:

- Förderung von Gesundheit und Prävention,
- Stärkung von Integration und sozialem Zusammenhalt,
- und Sicherung der Lebensqualität in der Samtgemeinde Gellersen.

Damit wird die Sportinfrastruktur zu einem zentralen Bestandteil einer zukunftsfähigen, generationenübergreifenden Gemeindeentwicklung.

3. Fortschreibung der Maßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wird das aktualisierte Entwicklungskonzept mit weiteren Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele beschrieben. Ein herausgestelltes Ziel ist die Verbesserung und der Ausbau der Sportstätteninfrastruktur zur Sicherung des Bedarfs an Sport- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen. Die Erweiterung der Gellersenhalle sowie der geplante (Ersatz)Neubau einer Dreifeldsporthalle orientieren sich an den aktualisierten strategischen Zielsetzungen der Sportentwicklungsplanung der Samtgemeinde Gellersen. Der (Ersatz)Neubau stellt zugleich eine Maßnahme dar, die im Dorfentwicklungsplan der Dorfregion Gellersen im Handlungsfeld „Dorfleben – Freizeit – Tourismus“ benannt ist (vgl. 2019, DE-Plan Dorfregion Gellersen, S.113). Der im Jahr 2019 beschlossene und genehmigte Dorfentwicklungsplan hebt den bestehenden Mangel an Dorftreffmöglichkeiten hervor und formuliert als Entwicklungsziel, die Sportzentren in Wester- und Kirchgellersen als zentrale Freizeitorte auszubauen, aufzuwerten und stärker in die regionalen Freizeit- und Sportangebote einzubinden.

Aufbauend auf diesen strategischen Vorgaben wurde im Jahr 2021 – unter Beteiligung des Kreissportbundes Lüneburg e.V. – ein Dialogprozess mit den örtlichen Breitensportvereinen und weiteren Akteuren initiiert. Ziel war es, eine bedarfsgerechte und

zukunftsorientierte Sportentwicklungsplanung zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Prozesses wurden die aktuellen Nutzungsengpässe, die demografische Entwicklung sowie neue gesellschaftliche Anforderungen an den Sport analysiert. Als zentrales Zwischenergebnis wurde der Ausbau der Sportstätteninfrastruktur identifiziert – insbesondere durch den (Ersatz)Neubau einer wettkampfgerechten Dreifeldhalle.

Beide Maßnahmen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der sportlichen und sozialen Infrastruktur in der Samtgemeinde leisten und die übergeordneten Entwicklungsziele von Dorf- und Sportentwicklungsplanung miteinander verknüpfen.

3.1 Erweiterung der Umkleide- und Sanitärbereiche in der Gellersenhalle

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung ist der barrierefreie Ausbau der Umkleide- und Sanitärbereiche in der Gellersenhalle vorgesehen. Die Maßnahme wird als Ergänzung zur „Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung“ im bestehenden Rahmenplan bewertet. (vgl. Städtebauliche Sanierung Ortszentrum Reppenstedt Rahmenplan S. 29 ff.). Die Nutzung der Gellersenhalle erfolgt zweckgebunden für sportliche, schulische und meinwohlorientierte Aktivitäten. Eine entsprechende Zweckbindung wird durch langfristige Belegung durch Schulen und Sportvereine sowie gemeindliche Veranstaltungen sichergestellt. Die Halle ist öffentlich zugänglich im Rahmen des Schul- und Vereinssports sowie für freizeitorientierte Bewegungsangebote, insbesondere für Kinder, Jugendliche, Familien und Senior:innen.

Die bestehende Dreifeldhalle verfügt aktuell nur über einen Umkleide- und Duschbereich, was insbesondere bei Turnieren und Parallelveranstaltungen zu Engpässen führt. Die eingeschränkten Sanitärräume verhindern eine vollwertige Teilung und Auslastung der Halle.

Der geplante Anbau schafft zusätzliche Umkleiden, Duschen sowie ggf. Lager- und Geräteräume und macht die Halle multifunktional und zukunftssicher nutzbar. Im Sinne einer klimagerechten und nachhaltigen Bauweise wird die Erweiterung nach aktuellen energetischen Standards geplant. Vorgesehen sind u. a.:

- eine hochwertige Wärmedämmung der Gebäudehülle gemäß GEG-Anforderungen,
- der Einsatz energieeffizienter Haustechnik (z. B. Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung),
- wassersparende Sanitärinstallationen zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs,
- sowie eine Dachbegrünung, die das Mikroklima verbessert, Niederschlagswasser zurückhält und als ökologische Ausgleichsmaßnahme dient.

Darüber hinaus wird geprüft, ob eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung realisiert werden kann.

Die Erweiterung fördert in besonderer Weise den sozialen Zusammenhalt in Reppenstedt und der Samtgemeinde Gellersen, da sie Begegnungsräume für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen schafft, generationenübergreifende Aktivitäten ermöglicht und das Ehrenamt in Sportvereinen nachhaltig unterstützt.

Durch die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit über das Fuß- und Radwegenetz entsteht ein erweitertes, wohnortnahes Sportangebot, das die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen stärkt, insbesondere von Menschen ohne Auto. Gleichzeitig leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs und damit zur Verbesserung von Luftqualität, Lärmschutz und Verkehrssicherheit (vgl. ISEK 2010, S. 43 f.).

Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“

Es wird empfohlen, für die Maßnahme das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ zu erweitern. Konkret muss dafür das Flurstück 28/252 (Ostlandstraße 1 / Dachtmisser Straße 1) in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Reppenstedt und derzeit als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche mit zugehörigen Gebäude- und Parkplatzflächen ausgewiesen.

Die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ um das Flurstück 28/252 (Ostlandstraße 1 / Dachtmisser Straße 1) ist strategisch sinnvoll, um die Gellersenhalle in die förmliche Sanierungsmaßnahme einzubeziehen und die Umsetzung geplanter investiver Maßnahmen im Rahmen der ISEK-Fortschreibung zu ermöglichen.

Die Maßnahme dient dem städtebaulichen Ziel, die Sportstätteninfrastruktur bedarfsgerecht und zukunftsfähig auszubauen, bestehende Kapazitäten zu entlasten und dadurch einen wesentlichen Beitrag zu einer familienfreundlichen und nachhaltigen Ortsentwicklung zu leisten. Zudem dient es dem Ziel der Sanierung des Ortszentrum: Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum insbesondere durch neue Nutzungsmöglichkeiten. (vgl. 3. ISEK-Fortschreibung 2025, S.3)

Mit der Erweiterung wird sichergestellt, dass die geplanten baulichen Anpassungen – insbesondere die Errichtung moderner, barrierefreier Umkleide- und Sanitärbereiche – förderrechtlich abgesichert und städtebaulich integriert umgesetzt werden können.

Die Maßnahme unterstützt maßgeblich die Zielsetzungen der ISEK-Handlungsfelder Demografie und Wohnen: durch die bedarfsgerechte Versorgung einer wachsenden, familienorientierten Bevölkerung und Bildung, Soziales und Gesundheit: durch verbesserte Voraussetzungen für Sport, Bewegung und soziale Teilhabe im unmittelbaren Wohnumfeld. (vgl. ISEK sowie Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ S. 38ff)

Insgesamt stellt die Erweiterung einen sinnvollen städtebaulichen Entwicklungsschritt dar, der den zentral gelegenen Standort Gellersenhalle als öffentlich nutzbare Infrastruktur stärkt und zur Aufwertung des Quartiers beiträgt.

3.2 Neubau einer Dreifeldhalle in der Samtgemeinde Gellersen

Ein konkreter Standort für die neue Dreifeldhalle steht derzeit noch nicht fest. Dieser wird aktuell im Rahmen einer Voruntersuchung ermittelt, die als Grundlage für die politische Entscheidungsfindung in der Samtgemeinde Gellersen dient.

Ziel der Planung ist es, einen geeigneten Standort zu finden, der die kommunale Infrastruktur stärkt, das Vereinswesen in der Samtgemeinde Gellersen fördert und einer Zentralisierung von Ressourcen in der Daseinsvorsorge entgegenwirkt.

Der Standort der neuen Dreifeldhalle soll eine enge Verbindung zu Bildungseinrichtungen, zur örtlichen Vereinslandschaft und zur Nachbarschaft gewährleisten. Kurze Wege erleichtern die alltägliche Nutzung, reduzieren den Verkehr und fördern die soziale Teilhabe – auch für Menschen ohne eigenes Fahrzeug.

Die neue Sporthalle bietet sich am oder in räumlicher Nähe zu einem bestehenden Schul- und Sportgelände an, das bereits durch verschiedene Sport- und Freizeitangebote geprägt ist. Mit einem Ersatzneubau, zum Beispiel in Kirchgellersen, kann ein bestehendes Sportparkareal städtebaulich aufgewertet und die vorhandenen Anlagen neu belebt werden.

Als öffentlich zugängliche, multifunktionale Sport- und Begegnungsstätte trägt eine neue Halle dazu bei, den aktuell fehlenden wöchentlichen Bedarf von rund 67 Hallenstunden für Schul- und Vereinssport zu decken. Im Falle eines Ersatzneubaus, zum Beispiel in Kirchgellersen, kann eine energetisch und funktional veraltete Turnhalle zukünftig barrierefrei, teilbar und vielseitig nutzbar gestaltet sein. Neben Schulen und Vereinen erhalten auch freie Träger, Seniorensportgruppen, Gesundheitsangebote sowie inklusive und integrative Initiativen Zugang.

Darüber hinaus soll die neue Halle als Veranstaltungsort für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe dienen – etwa für Jugend- und Seniorenveranstaltungen, Flohmärkte, Messen oder Versammlungen. Ein Hallen(ersatz)neubau ist damit nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Sportförderung, sondern stärkt auch den sozialen Zusammenhalt in der Samtgemeinde.

Die Dreifeldhalle wird zu einem Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen, Herkünfte und Lebenslagen, der Raum für Bewegung, Begegnung und gemeinsames Erleben bietet. Der dauerhafte, nicht-kommerzielle Öffentlichkeitszugang ist gesichert; die Nutzung erfolgt mit einer langfristigen sozialen Zweckbindung.

Klimaangepasste, energieeffiziente Bauweise

Von Beginn an wird der Hallenbau, sowohl als Neubau oder auch als Ersatzneubau, als energieeffizientes und klimagerechtes Gebäude geplant. Folgende Standards und Maßnahmen sind vorgesehen:

- Errichtung nach BEG-Effizienzhausstandard, mindestens EH 55, perspektivisch EH 40 (unter Einbindung eines Energieeffizienz-Experten),
- Einsatz regenerativer Energien zur Wärme- und Stromversorgung, z. B. Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage,
- Tageslichtoptimierte Architektur mit reduzierter Stromnutzung durch automatische Lichtsteuerung,
- klimawirksame Freiflächengestaltung, inklusive Teilentsiegelung, Baumpflanzungen, Regenwassermanagement (Versickerungsmulden) und Hitzeminderung,
- umweltfreundliche Baustoffwahl mit Fokus auf Recyclingfähigkeit, Langlebigkeit und geringen grauen Emissionen.

Diese Maßnahmen dienen nicht nur der CO₂-Reduktion, sondern auch der langfristigen Wirtschaftlichkeit und Betriebskostenminimierung.

Barrierefreiheit und Inklusion

Das Gebäude wird vollständig barrierefrei nach DIN 18040-1/-3 geplant. Dazu gehören u. a.:

- stufenlos zugängliche Eingänge,
- barrierefreie Umkleiden, Duschen und WC-Anlagen,
- taktile und visuelle Leitsysteme,
- angepasste Akustik und Beleuchtung.

Die Planung trägt den Anforderungen einer inklusiven Nutzung Rechnung – durch Menschen mit Behinderung, ältere Personen, Familien mit Kleinkindern und weitere Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen.

4. Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Mit der Aufnahme in das fortgeschriebene ISEK wird die Grundlage geschaffen, um Fördermittel von Bund und Land zu beantragen. Es können Programme zur Sportstättenförderung des Landes Niedersachsen, des Bundes sowie der EU genutzt werden. Im Jahr 2025 wird das bisherige Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK)“ in das neue Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ überführt. Dieses neu ausgerichtete Programm dient ausdrücklich der Förderung klimagerechter, barrierefreier und gemeinwohlorientierter Sportstätten und bietet damit eine wichtige Grundlage zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen in der Samtgemeinde Gellersen. Gefördert werden in erster Linie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Sporthallen, Freianlagen und vergleichbaren Einrichtungen. Ersatzneubauten sind nur in begründeten Ausnahmefällen förderfähig.

Auf Landesebene Niedersachsen fördert das Sportstätteninvestitionsprogramm Niedersachsen seit 2025 Maßnahmen zur Verbesserung der kommunalen und vereinseigenen Sportinfrastruktur. Gefördert werden unter anderem Sanierungen und Modernisierungen, aber auch Ersatzneubauten, sofern eine Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll oder technisch nicht möglich ist.

Zwar ist eine Fortschreibung des ISEK keine formale Voraussetzung für die Antragstellung im neuen Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“, sie kann jedoch als Nachweis einer integrierten Planungsgrundlage gewertet werden und somit förderlich für die Antragstellung sein.

5. Zusammenfassung

Die 5. Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Reppenstedt reagiert auf die dynamische Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Gellersen und den damit verbundenen steigenden Bedarf an wohnortnahen Sport- und Freizeitangeboten. Ziel ist der bedarfsgerechte und zukunftsfähige Ausbau der Sportstätteninfrastruktur zur Förderung einer familienfreundlichen, inklusiven und gesundheitsorientierten Ortsentwicklung.

Die Bestands- und Bedarfsanalyse zeigt eine wachsende und zugleich alternde Bevölkerung mit stabil hohem Anteil junger Familien. Die bestehenden Sporthallen, insbesondere die Gellersenhalle in Reppenstedt, sind voll ausgelastet; der zusätzliche Bedarf liegt bei rund 67 Hallenstunden pro Woche.

Zur Deckung dieses Bedarfs werden zwei zentrale Maßnahmen umgesetzt:

1. **Erweiterung der Gellersenhalle** um barrierefreie Umkleide- und Sanitärbereiche sowie Lagerflächen. Die Erweiterung erfolgt energieeffizient und nachhaltig und stärkt die Nutzung für Schulen, Vereine und offene Freizeitangebote. Hierfür wird das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ um die entsprechende Fläche erweitert.
2. **(Ersatz-)Neubau einer Dreifeldhalle** an einem noch festzulegenden Standort innerhalb der Samtgemeinde Gellersen. Die Halle soll multifunktional, barrierefrei und klimagerecht gestaltet werden und auch für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen offenstehen.

Mit der Fortschreibung werden die formalen Voraussetzungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets geschaffen und neue Fördermöglichkeiten auf Bundes-, Landes- und EU-Ebene erschlossen. Die Maßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts, zur Förderung von Bewegung, Gesundheit und Integration sowie zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Teil 2: Energetische Sanierung einer Gemeindebedarfseinrichtung

1.1 Anlass der Fortschreibung des ISEK Reppenstedt

Im Rahmen der Ortskernsanierung plant die Samtgemeinde Gellersen, ein im Eigentum befindliches Wohnhaus (Adresse: An der Eulenburg 19, 21391 Reppenstedt) energetisch zu sanieren und den Einsatz regenerativer Energien auszubauen, um die derzeitige Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende nachhaltig weiter führen zu können.

Das Vorhaben orientiert sich an den Zielen des ISEK Reppenstedt sowie den Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortszentrum“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (vgl. S. 38ff). Gleichzeitig erfüllt die Samtgemeinde Gellersen damit ihre gesetzliche Pflicht, Unterkünfte für Asylsuchende bereitzustellen.

Eine Kostenschätzung liegt vor und die Maßnahme wurde bereits in die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Programms *Lebendige Zentren* aufgenommen sowie für die Förderung genehmigt.

1.2 Zielsetzung der Fortschreibung

Ziel des Vorhabens ist die energetische Modernisierung des bereits aktuell als Unterkunft für Asylsuchende genutzten Wohngebäudes als Gemeindebedarfseinrichtung. Durch den verstärkten Einsatz regenerativer Energien soll ein nachhaltiger und zukunftsorientierter Gebäudebetrieb gewährleistet werden. Gleichzeitig trägt die qualitative Aufwertung des Wohnhauses zur Stärkung des Ortskerns bei.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt in der Sicherstellung und Verbesserung der bereits bestehenden, bedarfsgerechten Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende gemäß § 44 AufenthG, wodurch die Samtgemeinde ihrer sozialen Verantwortung weiterhin umfassend nachkommt. Darüber hinaus verfolgt das Projekt eine enge Verknüpfung städtebaulicher und sozialer Maßnahmen, um sowohl die Attraktivität des Ortszentrums zu steigern als auch die lokale soziale Infrastruktur nachhaltig zu stärken.

3. Fortschreibung der Maßnahme

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung wird das aktualisierte Entwicklungskonzept mit einer weiteren Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele beschrieben.

3.1 Energetische Sanierung der Gemeindebedarfseinrichtung: An der Eulenburg 19

Die Samtgemeinde beabsichtigt die umfassende energetische Sanierung eines Wohngebäudes, das derzeit als Unterkunft für 15 Asylsuchende genutzt wird und über eine Kapazität von bis zu 20 Personen verfügt. Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet *Ortszentrum Reppenstedt* (Adresse: An der Eulenburg 19, 21391 Reppenstedt). Es handelt sich

um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss. Der umbaute Raum des Wohnhauses in Reppenstedt beträgt ohne Garage $1040,16 \text{ m}^3$, die bebaute Fläche beträgt: $391,50 \text{ m}^2$.

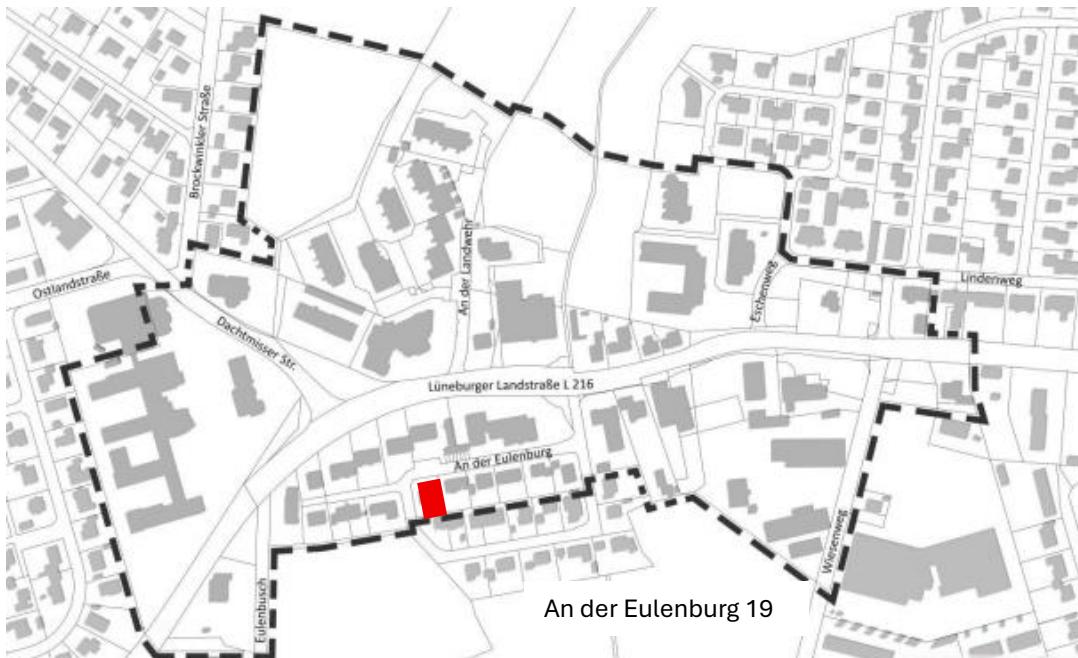


Abb. 4 | Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit Verortung der Gemeindebedarfseinrichtung

Fotodokumentation des Ist-Zustands – Gebäude An der Eulenburg 19



Foto 5 | An der Eulenburg 19_Vorderfront (Nord)



Foto 6: An der Eulenburg 19, Giebelseite (West)



Foto 7: An der Eulenburg 19, Rückseite (Süd)



Foto 8: An der Eulenburg 19, Terrasse (Süd)

Die geplanten Maßnahmen umfassen die Dämmung und Neueindeckung des Daches, den Austausch der Fenster, Maßnahmen der Innendämmung, die Kellerdämmung und Trockenlegung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage und einer Wärmepumpe zur Nutzung regenerativer Energien. Die maximalen Investitionskosten betragen brutto rd. 538.000 €, eine Reduzierung auf rd. 430.300 € ist durch eine vertiefte Detailplanung realistisch.

3.2 Finanzierung und Programmbindung

Das Vorhaben ist im Kosten- und Finanzierungsplan des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ mit der Gesamtsumme von 400.000 € bereits aufgenommen und bewilligt (vgl. Kosten- und Finanzierungsübersicht Reppenstedt – Ortszentrum, Stand: April 2025). Die maximalen Investitionskosten betragen rd. 538.000 € brutto; eine Reduzierung auf rd. 430.300 € wird durch Detailplanung angestrebt. Die Summe der Zu- schüsse aus ergänzenden Energieeffizienz- und Klimaschutzförderungen beträgt voraussichtlich rd. 50.500 €. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der energetischen Einzelförderungen ist die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) für das Wohngebäude. Bei einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten können pro Kalenderjahr maximal 120.000 € förderfähige Investitionskosten im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) geltend gemacht werden. Die Heizungsförderung (hier: Wärmepumpe) ist davon ausgenommen, da sie als separate Förderung über die KfW erfolgt.

4. Zusammenfassung

Die Fortschreibung des ISEK Reppenstedt umfasst die energetische Sanierung der gemeindeeigenen Unterkunft „An der Eulenburg 19“ im Sanierungsgebiet Ortszentrum. Ziel ist die Modernisierung des Gebäudes unter Einsatz regenerativer Energien sowie die langfristige Sicherung bedarfsgerechter Unterbringung für Asylsuchende gemäß § 44 AufenthG. Das Vorhaben ist im Programm „Lebendige Zentren“ bewilligt, die Investitionskosten betragen bis zu rd. 538.000 €; eine Reduzierung auf rd. 430.300 € wird durch Detailplanung angestrebt. Ergänzende Fördermittel in Höhe von rund 50.500 € können unter Voraussetzung eines individuellen Sanierungsfahrplans genutzt werden.

Die Maßnahme trägt wesentlich zur Umsetzung der integrierten städtebaulichen Entwicklungsziele bei:

- Erhalt und Qualifizierung kommunaler sozialer Infrastruktur
- Verbesserung der Energieeffizienz und Reduzierung von CO₂-Emissionen
- Klimaschutzorientierte Bestandsentwicklung im Sanierungsgebiet
- Langfristige Sicherung der Unterkunftsinfrastruktur und Senkung der Betriebskosten

Mit der Aufnahme in die Fortschreibung des ISEKs wird die Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung sowie die strategische Einbindung in die Entwicklungsziele des Sanierungsgebiets abgesichert.

Verzeichnisse

Literaturhinweise

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: <https://www.sportjugend-kultur.de/aktuelles/news/neues-foerderprogramm-beschlossen-333-millionen-euro-fuer-sanierung-kommunaler-sportstaetten>, zuletzt aufgerufen am 13.10.2025 um 14.15 Uhr

Bundestag: https://www.bundestag.de/resource/blob/988446/e9c98a1a3e867d239ae1369107f556d9/231011-Wortproto-koll_41_Anlagen2.pdf?utm, zu 16.4 und zu 17.1 – Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“, zuletzt aufgerufen am 13.10.2025 um 14.07 Uhr

Eigene Unterlagen der Samtgemeinde Gellersen (2025), interne Projektunterlagen zur Asylunterkunft. Interne Verwaltungsunterlagen, nicht veröffentlicht (2025)

Gemeinde Reppenstedt, Kirchgellersen und Westergellersen: Dorfentwicklungsplan Dorfregion Gellersen (Dachtmissen, Kirchgellersen, Westergellersen), 2019

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, 09.2009

Kreisverband Pinneberg: <https://ksv-pinneberg.de/sites/default/files/2022-08/sanierung-kommunaler-einrichtungen-sjk-faqs-dl.pdf?utm>, zuletzt aufgerufen am 13.10.2025 um 14:00 Uhr

Landesamt für Statistik Niedersachsen: <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp>, zuletzt aufgerufen am 06.10.2025 um 14.35 Uhr

Samtgemeinde Gellersen:

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://gellersen.de/&ved=2ahUKEwis-ajPj6GQAxXtRP4FHb2UETwQFnoE-CAwQAQ&usg=AOvVaw1Ei3TFqmeuc1a4wZVnWx1Y>, zuletzt aufgerufen am 01.10.2025 um 8:30 Uhr

Städtebauliche Sanierung Ortszentrum Reppenstedt Rahmenplan. 06.2019

Sportstättenentwicklungsplanung Samtgemeinde Gellersen. 09.2025

Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – 1. Fortschreibung. 05.2010

Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – 2. Fortschreibung. 09.2014

Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Orts- teilzentren“ – 3. Fortschreibung. 05.2010

Vorbereitende Untersuchungen „Ortszentrum“ zum Programm „Aktive Stadt- und Orts- teilzentren“ – 4. Fortschreibung. 06.2025

Wegweiser Komumune:

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/gellersen&ved=2ahUKEwj-wZ2mj6GQA-xUA2wlHHQP2OQQFnoECB0QAO&usg=AOvVaw3D3fNX2rwn1jo5zhtmLTnv>, zuletzt aufgerufen am 07.10.2025 um 10 .25 Uhr

Abbildungsverzeichnis

Titelseite: Kartengrundlage: Landkreis Lüneburg, 05.11.2025 (erstellt von: Geoportal)
Kartengrundlage: © LGLN 2025

Fotos 1 und 3: © Samtgemeinde Gellersen https://www.gellersen.de/desk-topdefault.aspx/tabcid-794/1160_read-9808/ verwendet mit freundlicher Genehmigung

Foto 2: © Michael Behns / www.svg-lueneburg.de verwendet mit freundlicher Genehmigung

Abb. 4: Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit Verortung der Gemeindebedarfseinrich- tung: eigene Unterlagen Planungsbüro Patt (2018)

Fotos 5 – 8: © Samtgemeinde Gellersen, verwendet mit freundlicher Genehmigung

Anlagen

Bestand: Sporthallen & Sportanlagen in der Samtgemeinde Gellersen

Anlage / Halle	Ort	Typ / Nutzungsbeschreibung
Gellersenhalle (Dreifeldhalle)	Reppenstedt, Dachtmisser Straße 1	Große Mehrzweckhalle, wird z. B. vom TSV Gellersen und TuS Reppenstedt genutzt.
Turnhalle Kirchgellersen mit Sportplatz (Grundschule Kirchgellersen)	Kirchgellersen, Einemhofer Weg 26	Schulsport / Schulturnhalle, auch für Vereinssport.
Turnhalle Westergellersen (Grundschule Westergellersen)	Westergellersen, Hauptstraße 22	Schulsport / Vereinssport
Sportplatz an der Schule / Stadion Wester- gellersen	Westergellersen, Hauptstraße 22	Außerbereich – A- und B-Plätze, Flutlicht, Stadionähnlich, aber keine Halle.