Gemeinde Reppenstedt
Der Gemeindedirektor

Reppenstedt, 01.04.2026

Verantwortlich: Hannes Leppin
Amt: Bauamt

S I T Z U N G S V O R L A G E R/2026/13

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	14.04.2026	9	ja
Verwaltungsausschuss	16.04.2026	7	nein

Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ in Reppenstedt
Hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ hinsichtlich der Anzahl der herzustellenden Stellplätze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Baugebiet „Schnellenberger Weg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebiet 1.1 ein Wohnheim mit 30 Wohnungen mit insgesamt 45 Wohnheimzimmern für Studenten und Auszubildende zu errichten. Für dieses Bauprojekt hat die N-Bank dem Vorhabenträger eine Wohnraumförderung „Junges Wohnen“ zugesagt. Die Wohnraumförderung „Junges Wohnen“ ist der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen zuzuordnen und als spezielles Fördersegment innerhalb der Wohnraumförderbestimmungen zu subsumieren.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ setzt hierzu in § 8 der örtlichen Bauvorschrift im allgemeinen Wohngebiet 1.1 die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bzw. für Wohnungen für die soziale Wohnraumförderung sowie für den sozialen Wohnungsbau die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,75 fest. Daraus ergibt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Anzahl von herzustellenden Stellplätzen von aufgerundet 23 Stellplätzen.

Der Vorhabenträger beantragt die Befreiung von der wohnungsbezogenen Stellplatzverpflichtung oder alternativ eine Reduzierung der herzustellenden Stellplätze auf eine dem tatsächlichen Bedarf angepasste Zahl. Die Begründung stützt sich auf folgende Punkte:

1. Die im Plangebiet festgesetzte Stellplatzanforderung von 0,75 bei gefördertem Wohnraum ist aus städtebaulicher und nutzungsbezogener Sicht auf das vorliegende Vorhaben nicht sachgerecht anwendbar, da es sich nicht um klassische Wohnungen, sondern um Wohnheimplätze für Studierende handelt. Ein Studenten- bzw. Auszubildendenwohnheim unterscheidet sich wesentlich von regulärem Geschosswohnungsbau:

2. Nutzungsstruktur:
   - Wohnheimplätze sind Einzelunterkünfte mit gemeinschaftlicher Infrastruktur, keine abgeschlossenen Haushalte.
   - Die Berechnung nach Wohnungen ist nicht auf diese Wohnform übertragbar.

3. Mobilitätsverhalten der Nutzer:
   - Studierende und Auszubildende besitzen erfahrungsgemäß deutlich seltener ein eigenes Kraftfahrzeug.
   - Der Standort ist durch die Nähe zur Universitätsstadt Lüneburg und gute ÖPNV-, Fahrrad- und Fußwegeanbindung sehr gut erschlossen.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Förderung:
   - Das Vorhaben schafft geförderten Wohnraum im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ der N-Bank.
   - Überhöhte Stellplatzanforderungen würden zu Lasten der Wohnfläche gehen und die Realisierbarkeit des Vorhabens gefährden.
   - Eine hohe Anzahl PKW-Stellplätze würde der geplanten Stadtfahrradstation und Carsharing-Angeboten im Quartier widersprechen.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, an Stelle der PKW-Stellplätze ein deutliches Angebot an die Bewohner des Wohnheims an Fahrradunterstellmöglichkeiten zu bieten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (WA 1.1) wurde bislang lediglich bei einem anderen Bauvorhaben eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels vereinbart. Diese Reduzierung erfolgte im Rahmen vertraglicher Regelungen im Kaufvertrag und begründet somit keinen formellen Präzedenzfall im Sinne einer bauplanungsrechtlichen Befreiung. Dies betrifft ein Bauvorhaben mit 32 Wohneinheiten, bei dem 22 Stellplätze herzustellen sind.

Die beantragte Reduzierung der Stellplätze entspricht auch den Zielen der Gemeinde, die Mobilitätsinfrastruktur im Quartier umzustellen und alternative Verkehrsmittel, wie Radfahren und Carsharing, zu fördern. Durch die gezielte Förderung von Fahrradstellplätzen und die Reduzierung von PKW-Stellplätzen wird das Vorhaben zur Erreichung der gemeindlichen Klimaschutz- und Mobilitätsstrategie aktiv beitragen.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschlussempfehlung:

Der Reduzierung der herzustellenden Stellplätze auf, wie im der Sitzungsvorlage beigefügten Lageplan eingezeichneten, 6 Stellplätze wird zugestimmt. Hieraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,196.

Anlage(n):
- Anschreiben Vorhabenträger
- Lageplan, Grundriss EG, DG und Staffelgeschoss