Anhang 1, Teil 3

5 Stadtbereichskonzepte

Das Stadtgebiet wurde für die lokalen Konzepte in vier Stadtbereiche – entsprechend den Gemarkungsgrenzen – gegliedert [vgl. Abb. 5/4].
Die Stadtbereichskonzepte sind ergänzende Empfehlungen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept. Sie zeigen primär Chancen und geeignete Handlungsoptionen für die einzelnen Stadtteile auf.
Dabei fließen städtebaulich-fachliche Planungsüberlegungen und die lokalpolitisch-sachlichen Anregungen der Arbeitsgruppen zusammen.
Es werden hauptsächlich die Empfehlungen aufgeführt, die nicht bereits ausdrücklich in den Zielen der räumlichen Leitbilder benannt sind.

Gliederung der Stadtbereichskonzepte
Strukturmerkmale geben zu Beginn einen Überblick über wesentliche Bestandsinformationen zu den Stadtteilen.

Die textlichen Konzeptaussagen und die Legende der Stadtbereichskonzepte sind im Hinblick auf die folgenden vier Handlungsbereiche gegliedert:

- **Versorgungsschwerpunkte** stellen den räumlichen Schwerpunkt von öffentlichen Einrichtungen und privater Versorgung vor Ort dar. Solche Schwerpunkte tragen zu kurzen Wegen, zur Versorgungsqualität und auch zur Identifikation der Einwohner mit ihrem Stadtteil bei. Die bestehenden Schwerpunkte sollen daher möglichst gestärkt werden.
- **Baustrukturen im Innern** behandeln den Siedlungsbestand, besonders die erhaltenswerten gewachsenen Dorfkerne und die Innenstadt sowie zusammenhängende Gebiete, für die eine Restrukturierung vorgeschlagen wird.
- Die **innere und äußere Vernetzung** betrifft das lokale Wegesystem und auch Sichtbeziehungen sowie die Übergänge von Siedlung und freier Landschaft.
- Bei der **mittel- und langfristigen Entwicklung** sind die baulichen und freiraumplanerischen Entwicklungspotentiale aufgeführt. Mittelfristig meint hier bis 2025, langfristig heißt nach 2025. Zu einigen Potentialflächen geben weitere Informationen Hinweise im Hinblick auf ihre Auswahl oder die Umsetzung.

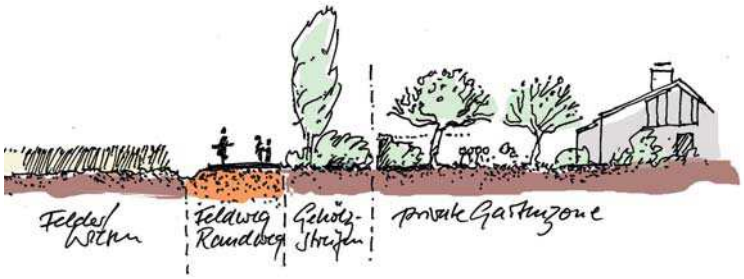


Abb. 5/1 Ortsrandeingrünung: öffentlich, zwischen Randweg und Grundstück

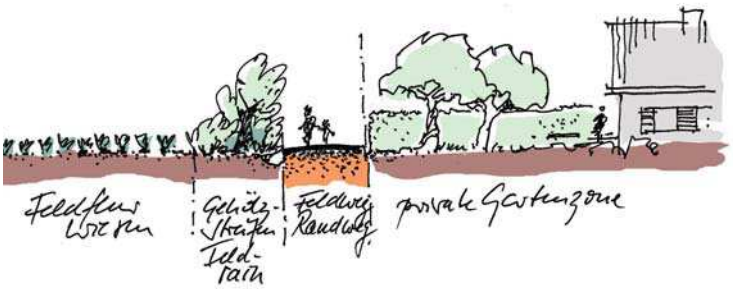


Abb. 5/2 Ortsrandeingrünung: öffentlich, zwischen Feldflur und Randweg

Abb. 5/3 Ortsrandeingrünung: privat, zum Randweg hin

Konzeptdarstellungen treffen keine flächen- oder parzellenscharfen Aussagen. Die konkrete Abgrenzung von Bauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanverfahren.
Die dargestellte Plangrundlage der Stadtbereichskonzepte erfolgt in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Stadt.

Aufgeführte Wohnungsbauzahlen

- Baupotentiale beinhalten sämtliche erkennbaren und für bauliche

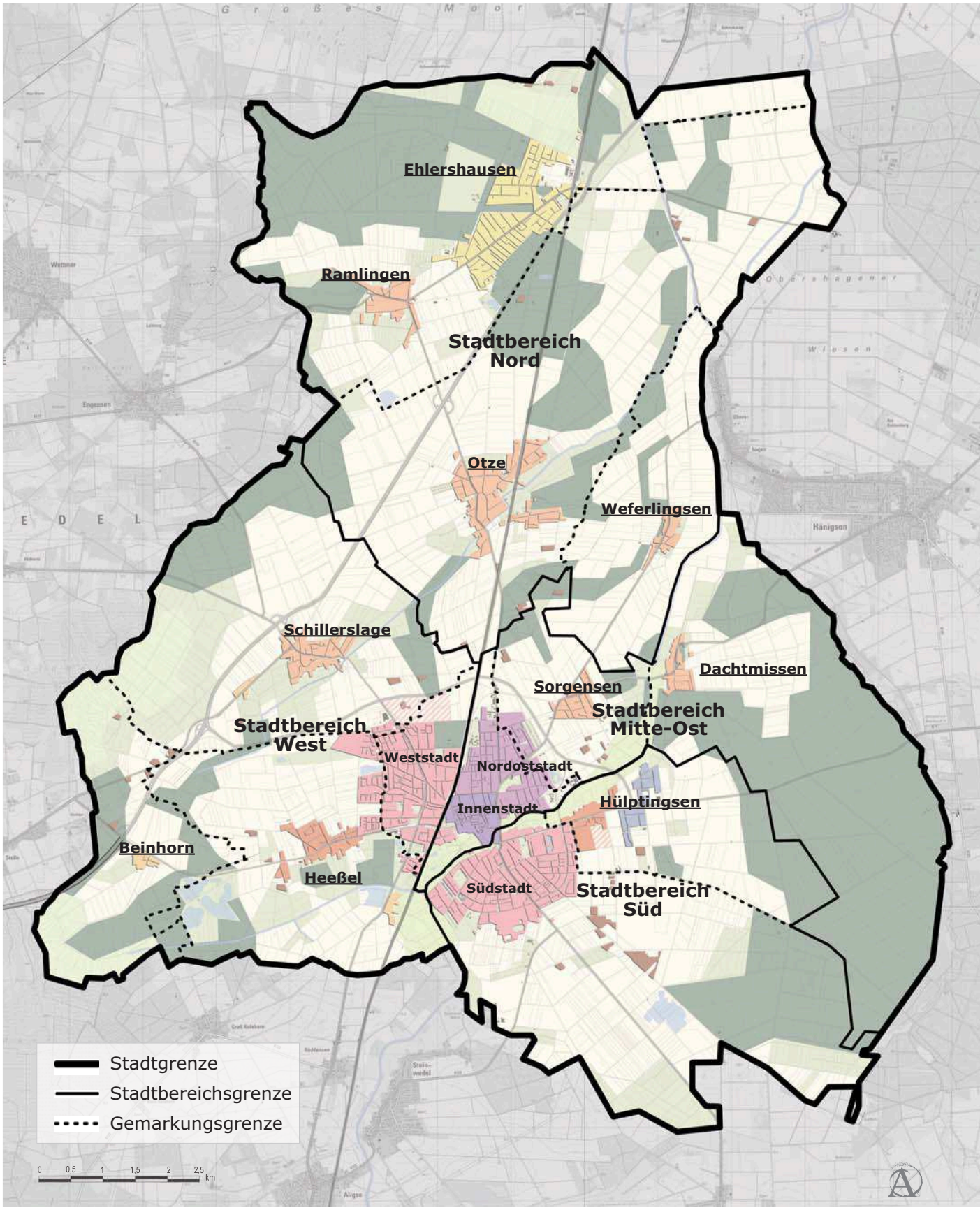


Abb. 5/4 Abgrenzung der vier Stadtbereiche

Legende Stadtbereichskonzepte

Innere und äußere Vernetzung

Bestand | Entwicklung

- Bahnhof / Haltepunkt
- Regionaler Radwanderweg
- Hauptroute Rad- und Spazierwege
- Querungsmöglichkeiten Rad- und Spazierwege
- Prägnanter Ausblick
- Grünverbindung
- Allee
- Dörflicher Ortsrand
- Gehölzstreifen / eingegrünter Ortsrand
- Ausbildung Siedlungsrand
- Ergänzung Straßennetz

Versorgungsschwerpunkt

- Schwerpunkt

Baustrukturen im Inneren

- Untersuchungsbereich Stadtumbaugebiet
- Ländlich geprägter Ortskern

Mittel- und langfristige Entwicklung

Bestand | Entwicklung

- Wohnen [bei Schraffurdarstellung im Innenbereich mit Freiflächenerhalt abwägen]
- Wohnen: langfristige Erweiterungsoption
- Gemischte Nutzung
- Gewerbe
- Gewerbe: langfristige Erweiterungsoption
- Handel und Dienstleistung
- Gemeinbedarf
- Versorgung
- Sondernutzung Erholung
- Stadtgrün
- Renaturierung / Nachnutzung Kiesabbau
- ! Von baulicher Entwicklung freihalten

Landschaft

Bestand | Entwicklung

- Wald
- Moor
- Grünland
- Ackerflächen
- See / Teich
- Bach / Fluss

Öffentliche Einrichtungen

- Verwaltung
- Schule
- Kindergarten
- Soziale Einrichtungen
- Kultureinrichtungen
- Kirche
- Sporthalle
- Hallenbad
- F Feuerwehr
- P Polizei

Anlagen

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- Bolzplatz / sonstiger Spielbereich
- Tennisplatz
- Badeplatz
- Bootssport
- R Reitplatz / Reithalle
- Golfplatz
- Festplatz
- Zeltplatz
- Grillhütte
- Deponie
- Kulturdenkmal
- Stadtgrenze
- Stadtbereichsgrenze

Entwicklungen empfohlene Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Siedlungserweiterungsmöglichkeiten – unabhängig von der absehbaren Realisierbarkeit und vorbehaltlich einer fachlichen Prüfung im Detail.

- Wohnungsbauzielzahlen benennen die Anzahl der neuen Wohneinheiten, die bis 2025 voraussichtlich erforderlich sind, damit Burgdorf das Ziel erreichen kann, die bestehende Zahl von 30.000 Einwohnern zu halten.
- Handlungsreserve beschreibt den Handlungsspielraum für die Baupotentiale, die über die jeweilige Wohnungsbauzielzahl hinausgehen.
- Außenentwicklung bezeichnet die Siedlungserweiterung auf landwirtschaftlichen Flächen.
- Innenentwicklung meint die bauliche Entwicklung bereits besiedelter Flächen [die dargestellten Flächen sind noch nicht abschließend geprüft worden]. Die Empfehlungen zur zeitlichen Reihenfolge der Baulandentwicklung sind dabei unverbindlich.

ÜBERGEORDNETE ZIELE

Folgende allgemeine Prinzipien gelten für die Stadtbereichskonzepte:

Versorgungsschwerpunkte

- Grundversorgung [Schule, Kindergarten, Handel, Dienstleistungen] entsprechend dem Siedlungscharakter [s. Kapitel 3 Siedlungstypen] erhalten und entwickeln

Baustrukturen im Inneren

- Ortsbildprägende Strukturen erhalten [Gebäude, Baumbestand, Obstwiesen, …]
- Behutsame Innenentwicklung ermöglichen [z.B. Umnutzung von Hofgebäuden]
- Baulücken schließen und brachfallende bzw. nur geringfügig genutzte Flächen baulich umnutzen, soweit lokal genug Freiraum erhalten bleibt

Innere und äußere Vernetzung

Öffentlichen Raum aufwerten: Straßenräume, Plätze, Grünflächen

- Ein vielfältiges Alltagswegenetz für Fußgänger und Radfahrer in Verbindung mit attraktiven Naherholungsräumen sichern und entwickeln
- Landschaftsbild störende Bauten möglichst vermeiden oder weitgehend integrieren [z.B. größere Photovoltaik-Anlagen]
- Prägnante Ortsränder erhalten und ausbilden: Einbindung in die Landschaft durch umfangreiche Eingrünung der Ortsränder, gestaltete Randwege und Blickbeziehungen in die Landschaft und auf die Stadt [s. Abb. auf S. 16], besonders dörfliche Ortsränder schützen [Abwechslung und Verflechtung von dorftypischen Gebäuden, Gehölzen, Wiesen und Gärten]
- Trennwirkung von Hauptverkehrsstraßen und Bahntrasse abbauen

Mittel- und langfristige Entwicklung

- Innenentwicklungspotentiale aktiv nutzen [Umnutzung, Ergänzung, Baulücken]
- Bei der Außenentwicklung Siedlung und Landschaft miteinander verzahnen
- Bestehende Reserveflächen hinsichtlich Bedarf und Entwicklungszielen neu bewerten
- Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und landschaftspflegerische Entwicklungsziele berücksichtigen
- Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes berücksichtigen
- Einzelne Flächen für Waldentwicklung auswählen: Für das Stadtgebiet von Burgdorf sind im Regionale Raumordnungsprogramm [RROP] viele Aufforstungsflächen dargestellt. Im Stadtbereichskonzept unter Berücksichtigung von Kriterien des Stadtraumes [landschaftliche Raumbildung, Sichtbeziehungen] und der Ökologie [Biotopvernetzung] einzelne Flächen für die Waldentwicklung aufgreifen

Zur leichteren Unterscheidung sind im Folgenden die jeweils vorangestellten Spiegelpunkte bei Bestandsbeschreibungen als Kästchen [▪] und bei Zielaussagen als Pfeil [▸] dargestellt.

5.1 Stadtbereich Mitte-Ost

Stadtteile Innenstadt, Nordoststadt, Sorgensen, Dachtmissen

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	**Innenstadt**	**Nordoststadt**	**Sorgensen**	**Dachtmissen**
Einwohner Dez. 2008:	3.571	3.296	558	418
Siedlungsfläche:	50 ha	168 ha	27 ha	23 ha
Entfern. Innenstadt:	0 - 0,5 km	0,5 - 1,5 km	1,5 - 2,0 km	3 - 3,5 km
Siedlungscharakter:	Innenstadt	Städt. Wohnviertel	Dorf	Dorf
Raumordnung:	Vorranggebiet für Erholung - Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung, Mittelzentraler Versorgungskern			

1. Natur und Landschaft

Besonderheiten: Landschaftsschutzgebiet: bei Dachtmissen [Burgdorfer Holz], Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

2. Wirtschaft

Landwirtschaft: Perspektive Vollerwerbsbetriebe 2025: in Dachtmissen 2, in Sorgensen 1 Biohof; z.T. Pferdehaltung

Gewerbe: Keksfabrik, Raiffeisen, sonst kleinteilige Betriebe in integrierten Lagen

Handel/Dienstleistung: Innenstadt mit regionalem Handelszentrum, kleine Betriebe bis regionale Schwerpunkte;
Städt. Wohnviertel: Nahversorger Vor dem Celler Tor, div. Dienstleistungen;
Dorf: Hofladen Sorgensen [Hauptstraße]

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt [Daten der Stadt Burgdorf Stand 31.12. / *kursiv: Stand 31.03.*]

	Bestand			Altersstruktur 2008						
Jahr [Statist. Bezirk]	2000	2005	2008	0-5 Jahre	6-20 Jahre	21-35 Jahre	36-50 Jahre	51-65 Jahre	66-80 Jahre	81+ Jahre
Burgdorf-Mitte [21]	3.717	*3.617*	3.586	5%	14%	19%	24%	20%	14%	5%
Burgdorf-Ost [22]	3.441	*3.395*	3.299	4%	14%	19%	23%	18%	16%	6%
Sorgensen [90]	479	504	558	6%	11%	10%	27%	20%	20%	5%
Dachtmissen [30]	445	417	418	6%	10%	10%	26%	13%	20%	15%
Burgdorf gesamt	31.726	31.778	31.590	5%	13%	18%	24%	19%	16%	6%

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten	Kindergarten	Krippe	Hort	[Stand 27.11.2008]
Burgdorf-Mitte	222 Plätze	57 Plätze	40 Plätze	
Sorgensen	25 Plätze	-	-	

Grundschulen		Schüler	Klassen
Burgdorf-Mitte	Burgdorf	227	10

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Einrichtungen: 1 Hauptschule, 2 Förderschulen, Außenstelle Berufsschulzentrum, Musikschule, Volkshochschule, 2 kirchl. Gemeindehäuser, 2 Jugendtreffs, 5 Alten- u. Pflegeheime, Lebenshilfe, Mütterzentrum, 2 Sporthallen, Hallenbad, 2 Reithallen

Freiraum: Aueraum, 1 Schulsportanlage, Vereinssportanlagen, Kleingärten, Bolzplätze, Kinderspielplätze, Reitplätze, Schießsportanlagen, Tennisanlage, Boulebahn, BMX-Bahn

5. Verkehr

Allgemein: Stadtbereiche durch Bahn und Aue getrennt

Kfz-Verkehr: mit L 311 und K 121 guter Anschluss an B 188 neu und damit an die B 3, Stadtstraßenumbau B188alt bereits geplant;
Entfernung Autobahn: A 37: 4 – 7 km, A 2: 5 - 8 km

Öffentlicher Verkehr: Bahn: 1 Haltepunkt [Hauptbahnhof];
Bus: gut angebunden durch alle Linien im Stadtgebiet

Geh- und Radwege: Regionaler Aue-Radweg: [Lehrte] – Innenstadt – [Hülptingsen] – Dachtmissen – [Hänigsen], feinmaschiges Radnetz im gesamten Stadtbereich;
Spazierwege im Burgdorfer Holz

Abb. 5.1/1 Burgdorf Innenstadt

[A] Versorgungsschwerpunkte

- Schwerpunkt Innenstadt verfügt über öffentliche Einrichtungen und Anlagen, Handel und Dienstleistungen mit lokaler bis regionaler Bedeutung [s. S. 72 ff. und Innenstadtkonzept, Kap. 6 und 7]
- Um die zentrale Sportanlage des TSV Burgdorf herum konzentrieren sich weitere öffentliche Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung
- Im Umfeld der Gartenstraße befindet sich ein zusätzlicher Schwerpunkt für die Grundversorgung
- Sorgensen und Dachtmissen verfügen über eine gemeinsame Grundversorgung [u.a. Kindergarten, Friedhof]
- ▸ Mittel- bis langfristig wird die Ansiedlung eines Nahversorgers in integrierter Lage angestrebt, z.B. im Bereich »Vor dem Celler Tor« – die Stadteingänge aus Richtung Sorgensen oder Otze kommen hierfür nicht in Frage

[B] Baustrukturen im Inneren

Innenstadt

[Hinweis: Der Innenstadtentwicklung sind weitere umfangreiche Aussagen in den Kapiteln 6 und 7 gewidmet.]

- Historische Fachwerkhäuser, kleinteilig und dicht bebaut, prägen die Innenstadt
- Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sind überwiegend klar gegliedert
- Nutzungen sind gemischt mit hohem Wohnanteil
- ▸ Historische Baustrukturen sind unbedingt zu erhalten
- ▸ Geringe Potentiale für Innenentwicklung überprüfen: kleinteilige Ergänzung zwischen Hannoverscher Neustadt und Gartenstraße, wenige Baulücken

Nordoststadt

- Städtische Siedlung mit differenzierten Bauformen [städtisch bis Eigenheim]
- Zum Aue-Raum hin befinden sich Geschosswohnungsbau und zum Teil dichte Reihenhausbebauung
- Bebauungsdichte nimmt zu den Rändern im Norden und Nordosten ab [freistehende Einfamilienhäuser]
- ▸ Bestehende Baupotentiale für kleinteilige Ergänzungen mit Schwerpunkt nördlich der Gartenstraße auf Umsetzung prüfen
- ▸ Im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik [baustrukturell nicht integriert] prüfen, ob Festsetzung als Stadtumbaugebiet für Aufwertung hilfreich sein kann – derzeit besteht jedoch keine Priorität
- ▸ Restliche Bauplätze im Baugebiet Alfred-Oehme-Platz kurzfristig nutzen
- ▸ Östlich der Arndtstraße keine Blockinnenbebauung, damit Freiraumqualität für angrenzende Geschosswohnungen erhalten bleibt

Abb. 5.1/2 Burgdorf Nordstadt

Abb. 5.1/3 Dachtmissen

Abb. 5.1/4 Dachtmissen

Sorgensen

- Dörflicher Charakter nur entlang der Sorgenser Hauptstraße
- Der Siedlungscharakter dominiert das Ortsbild.
- Es besteht nur noch ein bewirtschafteter Hof von ehemals acht Bauernhöfen, zum Teil mit Mühlen.
- ▸ Innere Entwicklungspotentiale für den Eigenbedarf sollen geprüft werden.

Dachtmissen

- Der Ortsteil ist stark landwirtschaftlich geprägt [Hofstellen, Ackerflächen].
- ▸ Der kleine Eichenwald [mit Naturdenkmal] in der Mitte des Ortes als Besonderheit soll erhalten werden und keine weitere Bebauung erfahren.
- ▸ Potentiale für Innenentwicklung: Wenige vorhandene Baulücken sollen möglichst genutzt werden.

[C] Innere und äußere Vernetzung

Ränder der Nordoststadt für wohnungsnahe Erholung aufwerten

- ▸ Zur Nordumfahrung: Zwischen Sorgenser Mühle und der Aue soll ein Grünzug gestaltet werden mit durchgängig guten Wegen und Eingrünung zur Umfahrung.
- ▸ An der Bahn: Die Qualität des Grünzuges zwischen Bahnhof und Sorgenser Mühle soll gesichert und ausgebaut werden, die Bahnquerung im Bereich des Bahnhofes ist soweit möglich zu verbessern [s. S. 187 ff].
- ▸ An der Aue [s. Abb. 7.1/4]: Entlang der Nordseite der Aue soll ein Spazierweg angelegt werden - unter Berücksichtigung von Naturschutzbelangen. Außerdem ist es Ziel, auf Höhe des Bauhofes eine neue Brücke als Verbindung zur Südstadt und zu den geplanten Sportwiesen anzulegen.

Weitere Fahrradrouten und Wanderwege entwickeln

- ▸ Ein Aueweg bis Weferlingsen soll möglichst an der Aue entlang geführt werden [Abschnitt Hülptingsen-Dachtmissen: genaue Routenführung und Ausbaustandard bei konkreter Planung klären, Naturschutz berücksichtigen].
- ▸ Die Anlage von Radwegen wird für alle klassifizierten Straßen angestrebt [Aufgabe der Region].
- ▸ Spazierwege im Burgdorfer Holz sollen ausgebaut werden [s. S. 55].

[D] Mittel- und langfristige Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist in diesem Stadtbereich weitgehend abgeschlossen. Wichtige Ziele sind daher: Innenentwicklung und Qualifizierung des Bestandes, Baulückenschließung, Sanierung und Modernisierung, Nach-

Abb. 5.1/5 Sorgensen

verdichtung, Umnutzung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen. Den beiden folgenden Projekten kommt als Schlüsselprojekten dabei eine besondere Bedeutung zu:

Schlüsselprojekte

Stadtumbaumaßnahmen zwischen Innenstadt und Bahn
[Wesentliche Aussagen hier, Vertiefung s. S. 187 ff]

- Mehrere relativ große untergenutzte Flächen liegen zentral zwischen Bahn und Altstadt.
- Der Untersuchungsraum für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes beinhaltet das Raiffeisen-Gelände und die Bereiche Bahnhofstraße, Feldstraße und Rolandstraße.
- Großes Entwicklungshemmnis ist die Lärmemission der Bahn.
- Je nach Lage sollen unterschiedliche Nutzungen angesiedelt werden.

Stadtumbaumaßnahme Bauhof
[s. Abb. 5.1/6; wesentliche Ziele hier, Vertiefung s. S. 95]

- Städtische Wohnformen, ggf. mit einem Anteil an Seniorenwohnungen, werden hier angestrebt.
- Uferschutz und angrenzender Reitsportverein sind zu berücksichtigen, z.B. Wohnen mit Pferd.
- Sollte es zu einer Verlagerung des Reitsportvereines kommen, wäre auch hier Wohnungsbau in städtischer Form denkbar.
- Öffentlicher Weg zur angestrebten Brücke sollte vorgesehen werden [s. S. 164]

Am Kieswerk [s. Abb. 5.1/7] liegt die einzige Erweiterungsoption der Nordoststadt für Wohnungsbau. Die Lage am Wasser ist interessant. Angesichts vorhandener Altlasten ist die langfristige Entwicklung näher zu prüfen. Für Dachtmissen ist mittelfristig eine kleine Erweiterungsoption vorgesehen. Sorgensen soll aufgrund der vorherigen umfangreichen Siedlungsentwicklung erst langfristig wieder erweitert werden.

Geprüfte, aber verworfene Entwicklungsalternativen für Wohnungsbau in der Nordoststadt

Bei der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden weitere zentrale Wohnungsbaupotentiale untersucht. Dies geschah mit dem Ziel, einen großen Anteil des Wohnungsbaus in zentralen Lagen anzusiedeln und so sparsam mit den vorhandenen Freiflächen umzugehen. Aus unterschiedlichen Gründen wurden die folgenden Entwicklungsoptionen verworfen:

- Wasserwerksweg [Flächennutzungsplan-Reserve]: Hier wird keine Wohnbauentwicklung angestrebt aufgrund der Nähe zum Wasserwerksbrunnen und wegen des Bahnlärms.

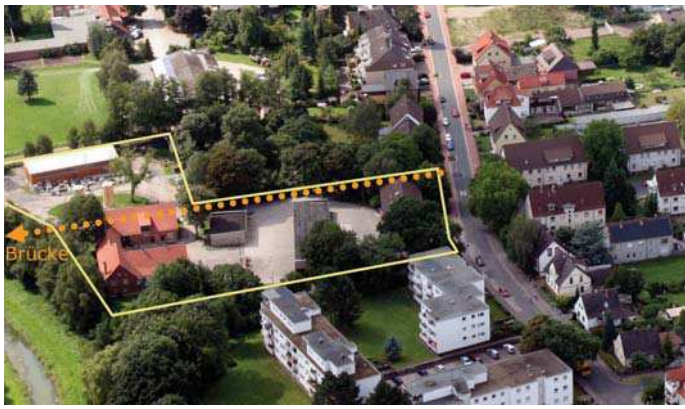
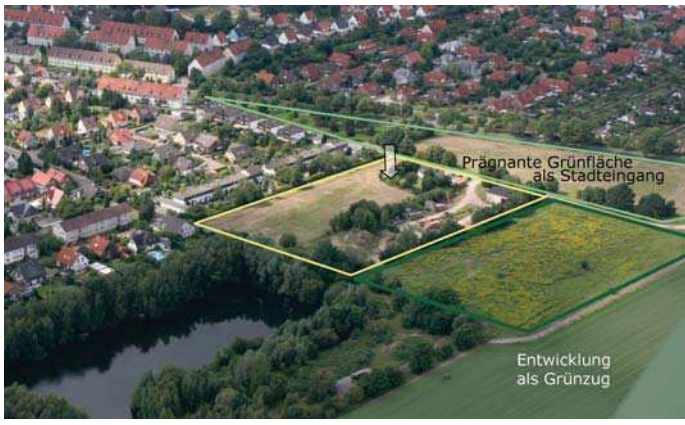


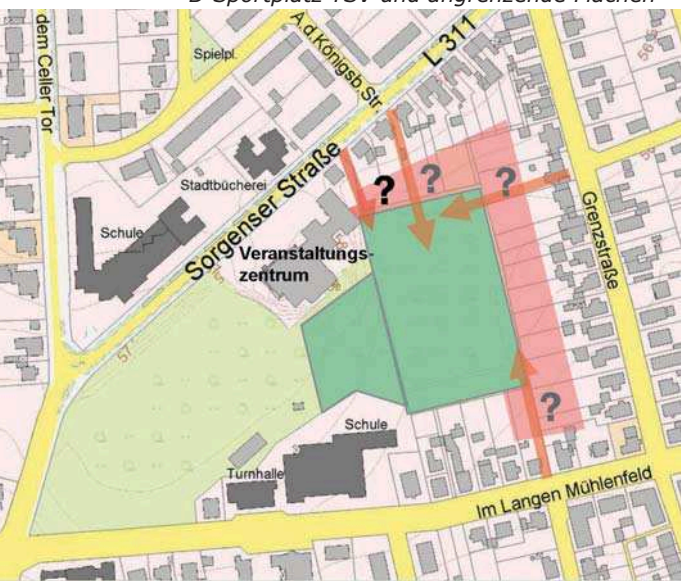
Abb. 5.1/6 Bisheriger Bauhof Friederikenstraße [Ziel: Stadtumbaumaßnahme]

Abb. 5.1/7 Baupotential am Kieswerk [gelb umrandet]



- Nördlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale [FTZ]: Die Fläche ist aufgrund von Immissionen der Keksfabrik, der Feuerwehr und des THW nicht für den Wohnungsbau geeignet. Stattdessen soll das Potential mittel- bis langfristig für weitere öffentliche Einrichtungen und Anlagen erhalten bleiben
- B-Platz TSV Burgdorf [s. Abb. 5.1/8]: Eine Verlagerung des Vereinssports nördlich Sorgenser Grundweg für eine Umnutzung für [städtisches] Wohnen wird auch langfristig nicht angestrebt, sie ist aufgrund folgender Gründe nicht empfehlenswert:
  - Erschließung ist zu aufwendig, nur mit Abriss von Veranstaltungszentrum oder Wohnhaus möglich, da die Ränder eng bebaut sind
  - mangelnde Integration in das Umfeld: Vernetzung ist kaum möglich, kein Beitrag für neue Grünwege im Viertel
  - hoher Investitionsaufwand [für Sport gerade geleistet]
  - zentrale Lage der Sportanlagen ist positiv: kurze Wege für Vereinssportler, Nähe zu Schulen, Integration durch weitere öffentliche Einrichtungen

Abb. 5.1/8 Verworfenes Baupotential B-Sportplatz TSV und angrenzende Flächen



Wohnungsbauzielzahlen			
Stadtbereich	Gesamt-potential	Ziel 30.000	Handlungs-reserve
Mitte-Ost			
Innenstadt	45	30	15
Nordoststadt	200	140	60
Sorgensen	15	15	0
Dachtmissen	30	15	15
Gesamt	**290**	**200**	**90**

Abb. 5.1/9 Wohnungsbauzielzahlen Stadtbereich Mitte-Ost

Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Nordoststadt
[1] Stadtumbaumaßnahmen zwischen Innenstadt und Bahn [Schlüsselprojekt, wesentliche Aussagen s. S. 123]
[2] Stadtumbaumaßnahme Bauhof [Schlüsselprojekt, wesentliche Ziele s. S. 123, Vertiefung s. S. 95]
[3] Altstandort Friederikenstraße: Gewerbeflächen für städtische Wohnformen mittel- bis langfristig umnutzen
[4] Am Kieswerk [s. Abb. 5.1/7]: Option für Wohnungsbau, langfristige Entwicklung näher prüfen
[5] Nördlich der Feuerwehrtechnischen Zentrale [FTZ]: Mittel- bis langfristiges Potential für weitere öffentliche Nutzungen, dabei Stadteingang bilden, Gewerbegebietscharakter vermeiden
[6] Westlich Sorgenser Mühle [ehem. Entzinnungswerk]: entsprechend Bebauungsplan gewerblich entwickeln
[7] Dachtmisser Weg: städtische Bauhöfe an der Zufahrt der Osttangente zur B 188 neu konzentrieren [bisherige Standorte: Friederikenstraße und Niedersachsenring], dabei neuen Stadteingang mit Bauhof gepflegt gestalten, z.B. als eingegrünter Hof

Sorgensen
[8] Hauptstraße: innere Potentiale für den mittelfristigen Eigenbedarf prüfen
[9] Östlich Siedlerweg: Option für langfristigen östlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung erhalten

Dachtmissen
[10] Am Mittelfeld: Wohnungsbau für den Eigenbedarf

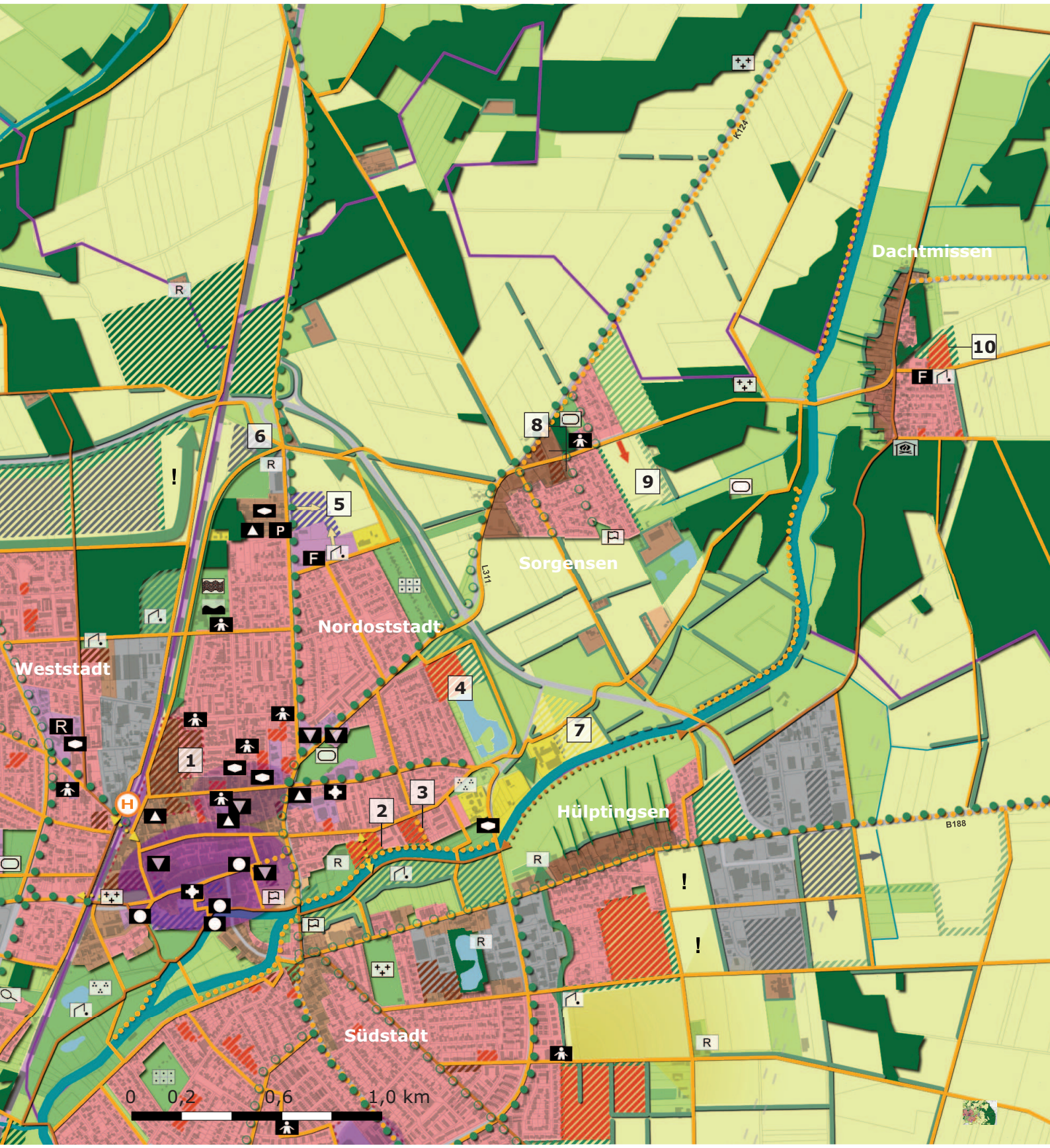


Abb. 5.1/10 Stadtbereichskonzept Burgdorf Mitte-Ost: Innenstadt, Nordoststadt, Sorgensen, Dachtmissen

5.2 Stadtbereich Süd
Stadtteile Burgdorf-Südstadt, Hülptingsen

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	**Südstadt**	**Hülptingsen**
Einwohner Dez. 2008:	8.802	760
Siedlungsfläche:	223 ha	20 ha
Entfern. Innenstadt:	0,5 - 1,5 km	1,5 - 2 km
Siedlungscharakter:	Vorstadt	Vorstädtisches Dorf
Raumordnung:	Entwicklungsaufgabe Erholung, Vorranggebiete: Trinkwassergewinnung [Burgdorfer Holz], Siedlungsentwicklung [Hülptingsen], Vorsorgegebiete: Natur und Landschaft	

1. Natur und Landschaft

Besonderheiten:	Landschaftsschutzgebiet [LSG] Burgdorfer Holz, Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung
Entwicklung:	Erhalt des freien Zugangs zur Landschaft in Richtung Südosten und Südwesten

2. Wirtschaft

Landwirtschaft:	Perspektive 2025: Vollerwerbsbetriebe in Hülptingsen 2, z.T. Pferdehaltung
Gewerbe:	kleine [Hofstellen Hülptingsen] und mittelgroße Strukturen
Handel/Dienstleistung:	kleine und mittlere Betriebe [GE Ostlandring, GE Hülptingsen] 4 Nahversorger [Uetzer und Immenser Straße, 1 Standort mit begrenztem Angebot], Nahversorgungszentrum Rubensplatz [derzeit unterbesetzt]

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt [Daten der Stadt Burgdorf Stand 31.12. / *kursiv: Stand 31.03.*]

	Bestand			Altersstruktur 2008						
Jahr [Statist. Bezirk]	2000	2005	2008	0-5 Jahre	6-20 Jahre	21-35 Jahre	36-50 Jahre	51-65 Jahre	66-80 Jahre	81+ Jahre
Südstadt [23/24]	9.320	*9.234*	8.812	4%	14%	16%	25%	19%	19%	4%
Hülptingsen [50]	559	567	760	6%	9%	23%	23%	19%	16%	4%
Burgdorf gesamt	31.726	31.778	31.590	5%	14%	17%	25%	19%	18%	4%

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten [Stand 27.11.2008]

	Kindergarten	Krippe	Hort	Perspektiven bis 2012
Burgdorf-Südstadt	193 Plätze	15 Plätze	40 Plätze	+15 Krippenplätze St. Paulus, +30 Krippenplätze AWO

Grundschulen		Schüler	Klassen
Burgdorf-Südstadt	G.-Pausewang	306	14

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Einrichtungen:	Gymnasium, Berufsschulzentrum, 1 Ortsfeuerwehr, 2 Reithallen, 2 Schulsportanlagen mit Halle, Gemeindehaus, Jugendtreff
Freiraum:	Aue-Raum, Burgdorfer Holz, 2 Schulsportanlagen, mehrere Bolzplätze u.ä., Kinderspielplätze, Schießsportanlage, Tennisanlage, 1 Sportplatz, Minigolfplatz, BMX-Bahn

5. Verkehr

Kfz-Verkehr:	via L 412 an die Innenstadt und A 2 angebunden; Entfernung zur Autobahn: A 37: 6 - 7,5 km, A 2: 7 - 8,5 km Innere Erschließung über Ostlandring, Berliner Ring und Uetzer Straße
Öffentlicher Verkehr:	mehrere Linien mit 20min- bis Stundentakt, zusätzlich Schulbusverkehr
Geh- und Radwege:	Regionale Radwege: Aue-Radweg [Lehrte] – Innenstadt – Hülptingsen – [Dachtmissen] – [Hänigsen], Innenstadt – Südstadt – [Peine, Braunschweig]; wenige Radwege im gesamten Stadtbereich; Spazier- und Radwege an der Aue und im Burgdorfer Holz

Abb. 5.2/1 Hülptingsen

[A] Versorgungsschwerpunkte

- Im Norden und Osten der Südstadt ist umfangreiche Nahversorgung vorhanden, im Südwesten liegt wegen des mindergenutzten Nahversorgungszentrums Rubensplatz eine Unterversorgung vor
- Berufsschulzentrum und Gymnasium haben regionalen bzw. gesamtstädtischen Einzugsbereich
- ▸ Vollständige und vielfältige Grundversorgung im Stadtbereich erhalten und weiterentwickeln: Schule, Kindertagesstätten, Handel, Dienstleistungen
- ▸ Großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet Ostlandring südlich der B 188 alt nicht weiter ausbauen

Schlüsselprojekt

Nahversorgungszentrum Rubensplatz revitalisieren
[Kurzfassung, Vertiefung s. S. 76]

- Zukunftsfähige Ladenstrukturen und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes finden und umsetzen
- Rubensplatz und angrenzende Flächen zur Unterstützung des Prozesses als Stadtumbaugebiet ausweisen
- Umbaugebiet evtl. nach Süden erweitern [s. u. Gutachterliche Empfehlung zu Retschystraße/Scharlemannstraße]

[B] Baustrukturen im Inneren Südstadt

- Im Südwesten ist in den 30er-Jahren eine kleinteilige und stark durchgrünte Wohnsiedlung entstanden
- Seit den 60er-Jahren wurden überwiegend im Südosten Mehrfamilienhäuser gebaut
- ▸ Kleinteilige Potentiale für die Innenentwicklung prüfen: Ergänzungen in den Blockinnenbereichen mit dem Erhalt der Freiraumqualität abwägen [nördlich und südlich der Geibelstraße, südlich Theodor-Storm-Straße; Baulücken sind nur wenige vorhanden]
- ▸ Gärtnerbauhof [Niedersachsenring / Am Bösselberg] überwiegend für Wohnungsbau umnutzen
- ▸ Neubebauung einer untergenutzten Gewerbe- und Freifläche am Duderstädter Weg ausloten: der zentralen Lage stehen Belastungen durch eine Altablagerung gegenüber [Potential für städtische Nutzungsmischung im Übergang von Handel und Wohnsiedlung, evtl. auch Grünverbindung zur Kantstraße]
- ▸ Ausbau seniorengerechter Wohnungen mit Quartiersstützpunkt und zusätzlichen Versorgungsmöglichkeiten entsprechend dem »Burgdorfer Modell« anstreben [Schwüblingser Weg / Niedersachsenring]

Abb. 5.2/2 Burgdorf Südstadt

Abb. 5.2/4 Hülptingsen, Uetzer Straße

Gutachterliche Empfehlung: Stadtumbaumaßnahme im Bereich Retschystraße/Scharlemannstraße

- Kein dringender Handlungsbedarf
- Mittelfristig vorbereitende Untersuchung zum Stadtumbaugebiet durchführen, evtl. in Kombination mit dem angestrebten Stadtumbaugebiet Rubensplatz [s. S. 127]
- Hauptaufgaben: Gestaltung des Stadteingangs Immenser Straße, Anpassung an den Maßstab der Kleinstadt, Entwicklungsziele klären

Gutachterliche Empfehlung: Entwicklung des Stadtfriedhofes mit großen Flächenreserven

- Einziges bauliches Entwicklungspotential des Friedhofs wäre eine Randbebauung der Straße Am Bösselberg [in Verlängerung des Gärtnerbauhofes bis zum Ende der gegenüberliegenden Bebauung, in Abb. 5.2/4 mit roter Umrandung]. Voraussetzung für die Bebauung wäre eine landschaftliche Gestaltung der Straße Am Bösselberg, z.B. als Anger. Wegen des bisherigen Waldcharakters ist hoher Aufwand für Ersatzaufforstungen zu erwarten, daher bleibt eine möglich Bebauung ohne gutachterliche Empfehlung
- Zukünftigen Flächenbedarf des Friedhofes durch Fachplanung prüfen
- Lagerplatz am Depenauer Weg gestalterisch integrieren
- Südlich von Friedhof und Lager gelegene Flächen landschaftlich ausrichten – soweit sie nicht mehr für den Friedhof benötigt werden

Abb. 5.2/3 Analyse Stadtfriedhof

Hülptingsen

- Nördlich der Uetzer Straße ist der Ortsteil dörflich geprägt
- Südlich der Uetzer Straße bestimmen Wohnsiedlungen das Ortsbild
- Als Potential für Innenentwicklung eine kleinteilige Ergänzungsoption am Walkenmühlenfeld prüfen [bei Bedarf auch eine Hofstelle unter Wahrung des Charakters umnutzen]

[C] Innere und äußere Vernetzung

Weitere Fahrradrouten und Wanderwege entwickeln

- Aue-Radweg: Neuen Weg an der Südseite der Aue nördlich von Hülptingsen anlegen, dabei gute Querbarkeit der Osttangente sicherstellen
- Netzlücken schließen:
  - Auebrücke am bisherigen Bauhof zur besseren Vernetzung mit der Nordoststadt anlegen [s. S. 166 ff.],
  - Auebrücke am Depenauer Weg prüfen, Umweltverträglichkeit sicherstellen [s. S. 115],
  - Im Burgdorfer Holz Brücke über die Seebeck zwischen Südstadt und Schwüblingsen für Radverkehr ausbauen
- Regionalen Radweg über Peiner Weg direkt zur Innenstadt führen [s. S. 114]
- Radwege an allen klassifizierten Straßen anlegen [Aufgabe der Region]
- Spazierweg am Gümmekanal anlegen, Insel erlebbar machen [s. S. 167 f.]
- Rundwege im Burgdorfer Holz für Spaziergänger und andere ruhige Erholung ermöglichen [s. Abb. 7.1/5]

Barrieren abbauen / Querbarkeit verbessern

- Uetzer Straße in der Südstadt rückbauen, Querungshilfen anlegen
- Querbarkeit von Immenser Straße und Ostlandring verbessern

[D] Mittel- und langfristige Entwicklung

Südstadt und Hülptingsen

Der Stadtbereich bildet aufgrund seiner Lage zur Innenstadt, zum Aue-Raum und zum Bahnhof einen der beiden Außenentwicklungsschwerpunkte von Burgdorf. Es stehen umfangreiche Flächen für die Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung. Stadterweiterungen sollen fingerartig mit der Landschaft verzahnt werden [s. S. 98 f.], um lange und attraktive Ränder zum Außenbereich und kurze Wege aus zentralen Lagen in die Landschaft zu schaffen. Dies gelingt am besten, wenn der Bereich zwischen Duderstädter und Schwüblingser Weg freigehalten wird und auch zwischen Peiner Weg und Bebauung Freiräume erhalten bleiben [s. Abb. 5.2/6 und 5.2/7].

Eine mögliche, aber nicht favorisierte Alternative ist es, nördlich vom Schwüblingser Weg an das Baugebiet »Südlich Beerbuschweg« anzuschließen. Um in einem solchen Fall das Siedlungsprinzip der kammerartigen Stadterweiterung erkennbar zu machen, müsste am Duderstädter Weg ein angerartiger breiter Grünzug gestaltet werden [s. Abb. 5.2/5]. Dennoch würden Südstadt und Hülptingsen aber noch weiter zusammenwachsen.

Abb. 5.2/5 Alternative Erweiterung [rote Schraffuren] im Bereich Schwüblingser Weg

Die Entwicklungsfläche westlich des Peiner Weges liegt außerdem günstig zum Versorgungsschwerpunkt Rubensplatz.

Hülptingsen

Der Freiraum zwischen Rotdornstraße und Gewerbegebiet soll erhalten bleiben und so zwischen Wohnen und Gewerbe gliedern. Damit bleibt die Ortslage von Hülptingsen auch besser ablesbar.

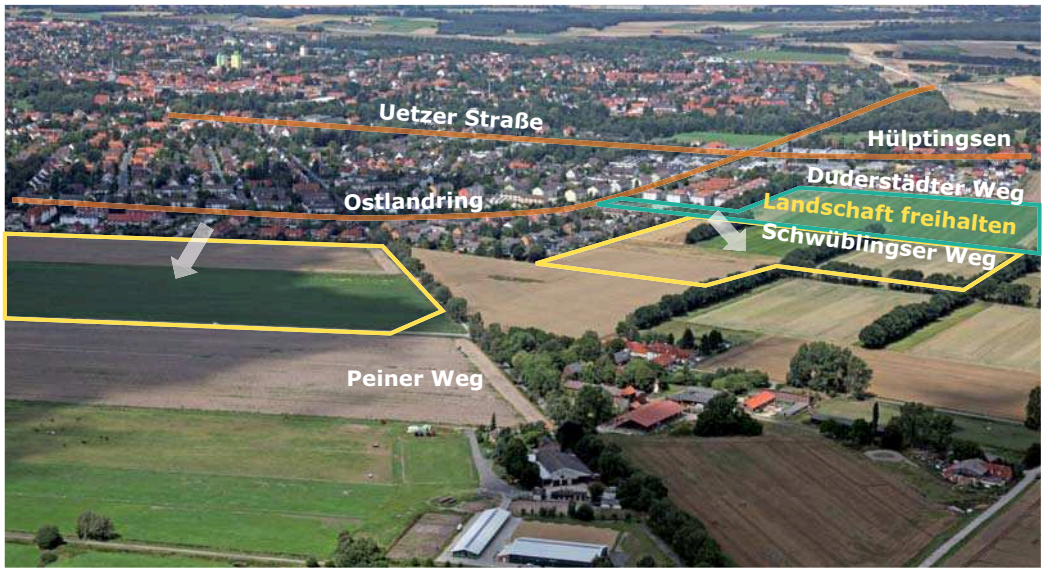


Abb. 5.2/6 Wohnungsbaupotentiale Südstadt, zwischen Peiner Weg und Duderstädter Weg

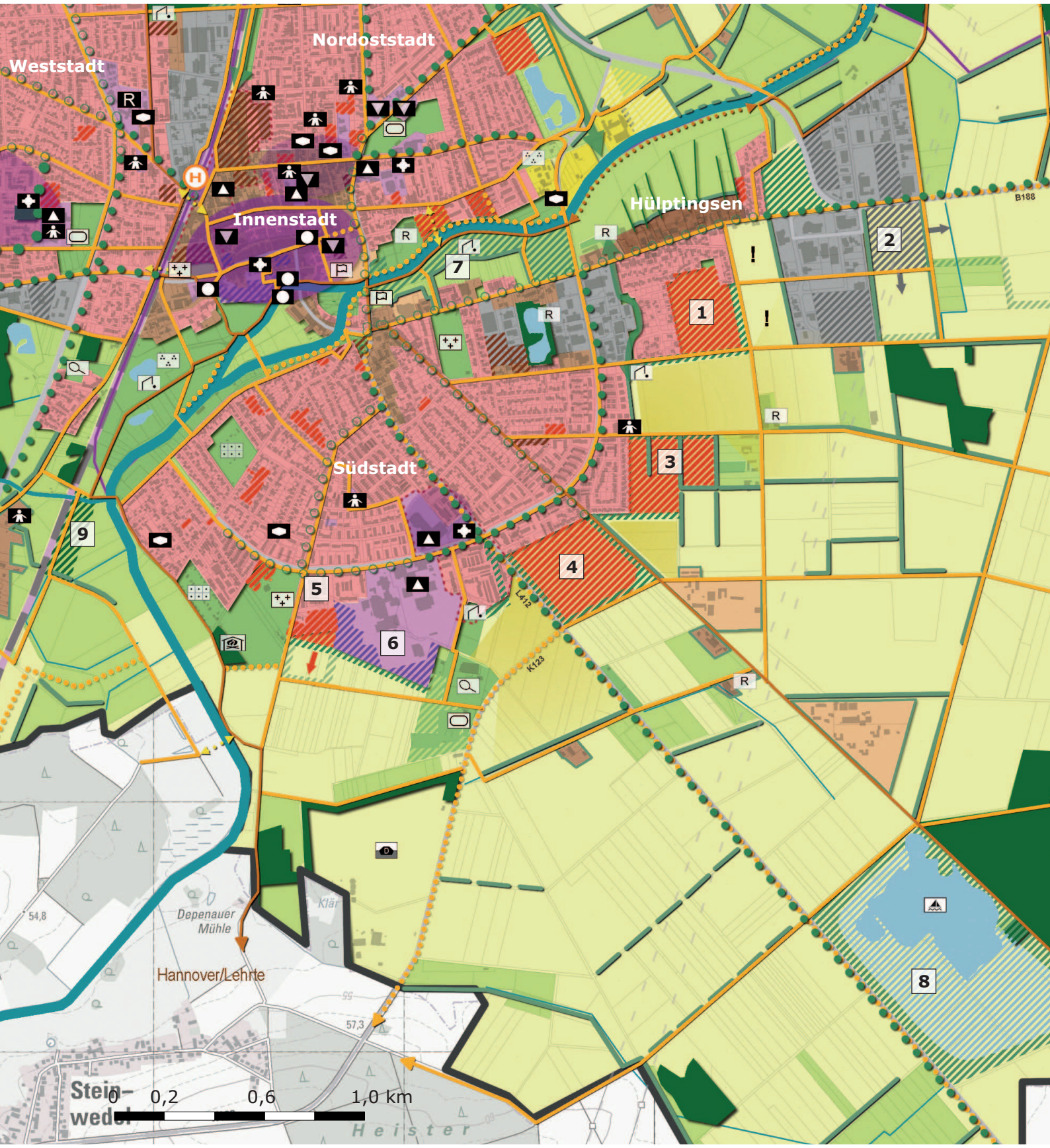


Abb. 5.2/7 Stadtbereichskonzept Burgdorf Süd: Burgdorf Südstadt, Hülptingsen

Wohnungsbauzielzahlen

Stadtbereich	Gesamt-potential	Ziel 30.000	Handlungs-reserve
Süd			
Südstadt	675	320	355
Hülptingsen	140	110	30
Gesamt	**815**	**430**	**385**

Abb. 5.2/8 Wohnungsbauzielzahlen Stadtbereich Süd

Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Hülptingsen
[1] Östlich Beerbuschweg: bestehendes Baugebiet »Südlich Beerbuschweg« kurz- bis mittelfristig erweitern
[2] Gewerbegebiet Hülptingsen: Reserveflächen für kleinteilige, lokal bis regional orientierte Betriebe ohne großflächigen Einzelhandel nutzen, mittel- bis langfristig östlich erweitern

Südstadt
[3] Südlich Schwüblingser Weg: mittel- bis langfristig von West nach Ost entwickeln
[4] Westlich Peiner Weg: mittel- bis langfristig von Nordost nach Südwest entwickeln
[5] Depenauer Weg / Grupenstraße: als langfristige Option erhalten, bei Nachfrage nach Geschosswohnungen erneut prüfen
[6] FNP-Reserveflächen für mittel- bis langfristige Schulentwicklung erhalten

Entwicklung in der Landschaft
[7] Sportwiesen an der Aue [s. S. 164] erhalten und entwickeln
[8] Kiesteich an der Immenser Straße: für ruhige Erholung wie Bootssport mit Vereinsbezug und Rastplatz für Radfahrer am Peiner Weg nachnutzen [s. S. 52]
[9] Fläche für Waldentwicklung [aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen] zwischen Ahrbeck und Südstadt vorsehen

- Landschaftsräume westlich und östlich der Bahn gliedern
- Blick aus der Bahn auf die Südstadt abschnittsweise erhalten

5.3 Stadtbereich West

Stadtteile Burgdorf-Weststadt, Heeßel, Schillerslage, Beinhorn

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	**Weststadt**	**Heeßel/Ahrbeck**	**Schillerslage**	**Beinhorn**
Einwohner Dez. 2008:	6.591	1.090	957	139
Gesamtfläche:	210 ha	40 ha	50 ha	7 ha
Entfern. Innenstadt:	0 – 2 km	1,5 - 2,5 km	2,5 - 3,5 km	4 - 4,5 km
Siedlungscharakter:	Vorstadt	Vorst. Dorf/Weiler	Dorf	Weiler
Raumordnung:	Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung [Burgdorf-West und Burgdorf-Nord] Vorranggebiet für Erholung [Heeßel], Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten [GE Nordwest], Vorrangstandort für Windenergiegewinnung [Schillerslage]			

1. Natur und Landschaft

Besonderheiten: LSG: südl. Heeßel/Beinhorn [Ahltener Wald] und nordöstl. Schillerslage

Entwicklung: Flurbereinigung: Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Baues der Bundesstraße 188n

2. Wirtschaft

Landwirtschaft: Perspektive Vollerwerbsbetriebe 2025: in Schillerslage 4, in Heeßel 2, z.T. Pferdehaltung

Gewerbe: Einzelne mittelgroße Betriebe [Am Güterbahnhof], sonst kleinteilig integriert; Entwicklung im Gewerbegebiet [GE] Nordwest geplant

Handel/Dienstleistung: Großflächiger Einzelhandel im westlichen Teil des GE Nordwest geplant, Nahversorger in der Vorstadt: Weserstraße, Schillerslager Landstraße, Mönkeburgstraße

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt [Daten der Stadt Burgdorf Stand 31.12. / *kursiv: Stand 31.03.*]

	Bestand			Altersstruktur 2008						
Jahr [Statist. Bezirk]	2000	2005	2008	0-5 Jahre	6-20 Jahre	21-35 Jahre	36-50 Jahre	51-65 Jahre	66-80 Jahre	81+ Jahre
Weststadt [25/26]	6.410	*6.653*	6.592	5%	15%	16%	26%	20%	15%	4%
Heeßel / Ahrbeck [40]	1.035	1.064	1.090	4%	14%	14%	28%	16%	17%	7%
Schillerslage [80]	924	927	957	5%	10%	15%	24%	19%	18%	8%
Beinhorn [10]	118	124	139	11%	15%	11%	22%	18%	18%	6%
Burgdorf gesamt	31.726	31.778	31.590	5%	14%	15%	26%	20%	15%	5%

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten [Stand 27.11.2008, inkl. KiTa Nordwest ab 2009]

	Kindergarten	Krippe	Hort
Burgdorf-Weststadt	200 Plätze	30 Plätze	50 Plätze
Schillerslage	35 Plätze	-	-
Ahrbeck	20 Plätze	-	-

Grundschulen		Schüler	Klassen
Burgdorf-Weststadt	A.-Lindgren	331	13

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Einrichtungen: Mehrzweckhalle [Schillersl.], Agentur für Arbeit, DRK-Haus, 2 Ortsfeuerwehren [Heeßel, Schillersl.], 1 Sporthalle [Heeßel], 4 Reithallen, 1 Schulsporthalle

Freiraum: Kiesteiche [Heeßel, Ahrbeck], Landschaftsraum Hainholzbach, Schulsportanlage, 4 Bolzplätze, Spielplätze, Reitplätze, Schießsportanlagen, Tennisanlage

5. Verkehr

Kfz-Verkehr: über B 443, B 3, B 188 neu und B 188 alt gute Erschließung in alle Richtungen Entfernung zur Autobahn 37: 0 - 4 km

Öffentlicher Verkehr: Bahn: 1 Haltepunkt [Bahnhof]; Bus: durch vier Linien erschlossen bzw. an die Innenstadt angebunden [1/2- bis 1h-Takt], zusätzlich Schulbusverkehr

Geh- und Radwege: Anschluss an das regionale Radwegenetz fehlt, einzelne Radrouten an Hauptstraßen, wenige Querungsmöglichkeiten der Bahn und B 188n Spazierwege nördlich und südlich von Heeßel

Abb. 5.3/1 Burgdorf-Weststadt, Ärztezentrum

[A] Versorgungsschwerpunkte

- Vollständige Grundversorgung im Stadtbereich vorhanden: Schule, Kindergarten, Handel, Dienstleistungen
- Nahversorgung ausreichend gewährleistet: Nahversorger Mönkeburgstraße, Weserstraße, Schillerslager Landstraße
- Ärztezentrum Mönkeburgstraße hat Bedeutung für die Gesamtstadt
- Schwerpunkt Weserstraße übernimmt Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich der Weststadt und für Schillerslage
- Schillerslage: Mehrzweckhalle hat begrenzte Bedeutung für die Gesamtstadt
- Heeßel: Sportanlage und -halle haben Bedeutung für den ganzen Stadtbereich
- ▸ Lokale Infrastruktur erhalten und weiterentwickeln

[B] Baustrukturen im Inneren

Weststadt

- Siedlungscharakter [Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser] mit vielfältiger Infrastruktur
- ▸ Potentiale für Innenentwicklung prüfen: verschiedene Baulücken, Blockinnenbereiche [z.B. westlich Windmühlenstraße], Umnutzung für Wohnungsbau [ehemaliges Kirchenbaugrundstück], kleinteiliges Ergänzungspotential [östlich Marris-Mühlen-Weg]

Heeßel und Ahrbeck

- Südlich der Dorfstraße dörflich gemischt
- Nördlich der Dorfstraße durch Siedlungserweiterung stark überformt
- ▸ Restlichen Dorfcharakter und Freiräume zur Weststadt erhalten
- ▸ »Dorfplatzgestaltung« im Zusammenhang mit Ausbau der Ortsfeuerwehr und Rückbau der Dorfstraße prüfen
- ▸ Ggf. Hofgebäude behutsam umnutzen, ansonsten keine Potentiale für Innenentwicklung ersichtlich

Schillerslage

- Dörflich gemischter Ortskern
- Grünflächen prägen Ortsbild
- ▸ Potentiale für Innenentwicklung prüfen: wenige Baulücken vorhanden, ggf. Hofgebäude behutsam umnutzen

Beinhorn

- Ortskern ist dörflich gemischt
- ▸ Ggf. behutsame Umnutzung von Hofgebäuden, ansonsten keine Potentiale für Innenentwicklung ersichtlich

Abb. 5.3/2 Heeßel

Abb. 5.3/4 Beinhorn

[C] Innere und äußere Vernetzung

Weitere Fahrradrouten und Wanderwege entwickeln

- Brücke über die B 188 neu anlegen, in Verlängerung des Ahrbergenweges [hohe Priorität, s. S. 115]
- Verbindung über die Wulbeck nach Engensen herstellen
- Wegeverbindung zwischen Ahrbecker und Heeßeler Teich schaffen
- Bahnquerungen verbessern [Bahnhof, Marktstraße]
- Radwege an allen klassifizierten Straßen anlegen [Aufgabe der Region]
- Ortsdurchfahrt Heeßel umgestalten, Anlage von beidseitigem Radweg

Weitere Vernetzung

- Neue Baugebiete mit benachbarten Siedlungsgebieten vernetzen und mögliche ÖPNV-Anbindung berücksichtigen

[D] Kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung

Erweiterung der Weststadt

Dieser Bereich bildet aufgrund seiner Lage zur Innenstadt und der Versorgungseinrichtungen in der Weststadt einen der beiden Außenentwicklungsschwerpunkte von Burgdorf.
Die Stadterweiterung soll jedoch nicht in dem Maß erfolgen, wie bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan [FNP] vorgesehen. Es werden weniger Stadterweiterungsgebiete vorgesehen, weil insgesamt weniger Bedarf für Baugebiete besteht und eine ausgewogene Entwicklung von West- und Südstadt angestrebt wird [s. S. 98].

Stadterweiterungen sollen fingerartig mit der Landschaft verzahnt werden [s. S. 98 f.], um lange und attraktive Ränder zum Außenbereich und kurze Wege aus zentralen Lagen in die Landschaft zu erhalten. Entsprechend soll südlich des aktuellen Baugebietes Heineckenfeld [s. S. 136 Nr. 1] ein größerer Freiraum erhalten und der Kiesteich auch langfristig mit der freien Landschaft verbunden bleiben. Entsprechend diesem Konzept sollte eine maßvolle langfristige Erweiterungsoption westlich des Rohrkampsweges [s. S. 136 Nr. 5] berücksichtigt werden.
Ein besonderes Wohnungsbauprojekt könnte in der Weststadt entwickelt werden. Am ehemaligen Kiesteich östlich des Ahrbergenweges bietet sich die für Burgdorf seltene Gelegenheit, »Wohnen am Teich« zu ermöglichen

Abb. 5.3/3 Heeßel und Weststadt [Wohnungsbaupotentiale gelb umrandet]

[s. S. 136 Nr. 4]. Ein solches Projekt entspräche dem Ziel, vielfältige Baumöglichkeiten für vielfältige Lebensstile anzubieten [s. S. 92 ff.].
Auch könnte der Teich in diesem Zusammenhang öffentlich erlebbarer werden. Allerdings ist der Teich Teil des in die Weststadt reichenden »Landschaftsfingers«, und die Moorstraße hat hier bisher keine Erschließungsfunktion, sondern ist eine wichtige Wegeverbindung in die freie Landschaft. Entsprechend soll eine Bebauung hier nur unter folgenden Bedingungen erfolgen:

- Anlage eines Weges am östlichen Ufer
- Erlebbarkeit des Wassers am Südrand
- Einbindung in ein öffentliches Freiraumkonzept
- Erhalt des geschützten Gehölzstreifens am Ahrbergenweg
- Erhalt des landschaftlichen Charakters zur Moorstraße, dazu keine direkte Erschließung über die Moorstraße

Heeßel
Die Ablesbarkeit der alten Ortslage soll soweit möglich erhalten bleiben [s. S. 35]. Daher ist auch langfristig keine bauliche Entwicklung nach Norden vorzusehen, um eine prägnante Siedlungszäsur zu erhalten. Der Wohnungsbau-Eigenbedarf kann in benachbarten Weststadt-Erweiterungsgebieten gedeckt werden.

Wohnungsbauzielzahlen			
Stadtbereich	Gesamt-potential	Ziel 30.000	Handlungs-reserve
West			
Weststadt	655	325	330
Schillerslage	55	30	25
Heeßel / Ahrbeck	5	5	0
Beinhorn	0	0	0
Gesamt	**715**	**360**	**355**

Abb. 5.3/5 Wohnungsbauzielzahlen Stadtbereich West

Abb. 5.3/6 Entwicklungsoption »Wohnen am Teich« Nähe Moorstraße [gelb umrandet; Erholungswege sind orange dargestellt]

Abb. 5.3/7 Schillerslage [Wohnbaupotentiale gelb umrandet]

Schillerslage
Es werden drei kleinteilige Wohnungsbaupotentiale zur Deckung des Eigenbedarfs berücksichtigt.

Beinhorn und Ahrbeck
Die Weiler sollen entsprechend den allgemeinen Zielen und Aufgaben auf S. 31 keine Siedlungserweiterung erfahren.

Entwicklung in der Landschaft
Der Bereich der Heeßeler Teiche soll langfristig der landschaftsverträglichen Erholung dienen [s. S. 56]. Eine aufgrund der Verkehrsanbindung denkbare touristische Freizeitanlage wäre mit deutlichen Eingriffen in die hier empfindliche Landschaft verbunden und ist daher nicht angemessen in das Umfeld integrierbar. Daher wird hier – neben dem voraussichtlich noch längere Zeit andauernden Kiesabbau – ruhige Erholung angestrebt, z.B. indem die Teichlandschaft für Spaziergänger und Radfahrer auf Randwegen erlebbar wird. In Verbindung mit den Ahrbecker Teichen soll eine abwechslungsreiche Folge von Erholungsräumen entstehen - integriert in das regionale Rad- und Wanderwegenetz [s. S. 114 f.].

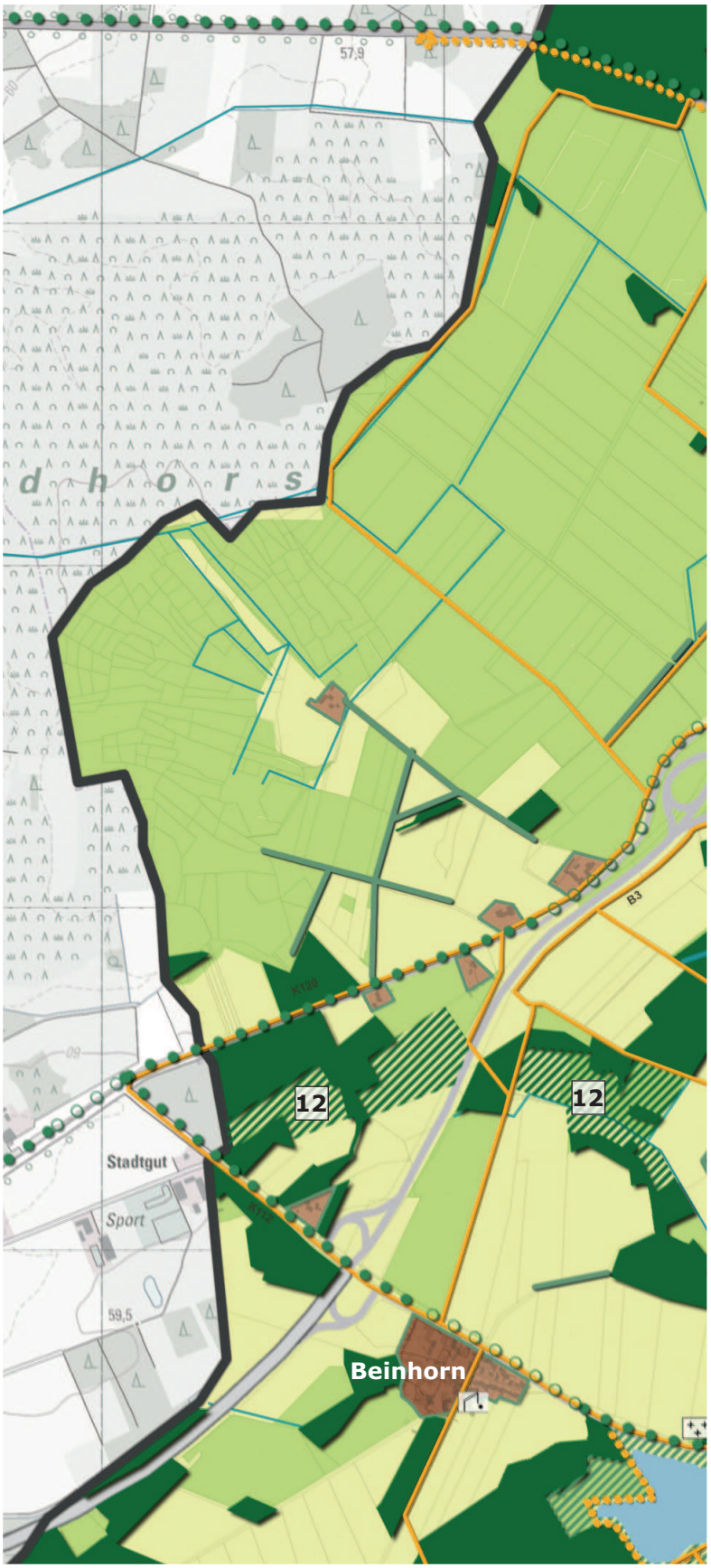
Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Weststadt
[1] Heineckenfeld: aktuelles Baugebiet, kurzfristig vervollständigen
[2] Westlich der Mönkeburgstraße: an der Mönkeburgstraße kurz- bis mittelfristig Versorgungsfunktionen ansiedeln, weiter westlich Wohnungsbau entwickeln
[3] Westlich der Weserstraße: Flächennutzungsplan-Reserve mittel- bis langfristig umsetzen
[4] »Wohnen am Teich«: Nordseite des Teiches mittel- bis langfristig nur unter Bedingungen bebauen [s. S. 134 f.]
[5] Westlich des Ahrbergenweges: Wohngebiet mittelfristig entwickeln, langfristige Option für westliche Ergänzung erhalten
[6] Sonderstandort Einzelhandel: kurzfristig nicht zentrenrelevanten Einzelhandel nahe der Schillerslager Landstraße ansiedeln [s. S. 75]
[7] Gewerbegebiet Nordwest: mittel- bis langfristig kleinteilige bis regional orientierte Gewerbebetriebe ansiedeln [s. S. 82 f.]

Schillerslage
[8] Baugebiet Flachsfeld: kurz- bis mittelfristig Wohngebiet entwickeln
[9] Baugebiet Hornacker: mittel- bis langfristig Wohngebiet entwickeln, nicht bis zur B 3-Zufahrt erweitern
[10] Nördlich Buchweizenfeld: Alternative zu Nr. 9, langfristige westliche Erweiterung ermöglichen

Entwicklung in der Landschaft
[11] Kiesabbaugebiet Heeßeler Teiche: für ruhige Erholung nachnutzen [mittelfristig weiterer Kiesabbau]

Flächen für Waldentwicklung
[aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen]:
[12] Beinhorn, westlich und östlich der B 3: Charakter als Rodungsinsel stärken, Biotope vernetzen
[13] Schillerslage / Otze, westlich der Bahn: Biotope vernetzen, Otze zur B 188 neu landschaftlich abschirmen



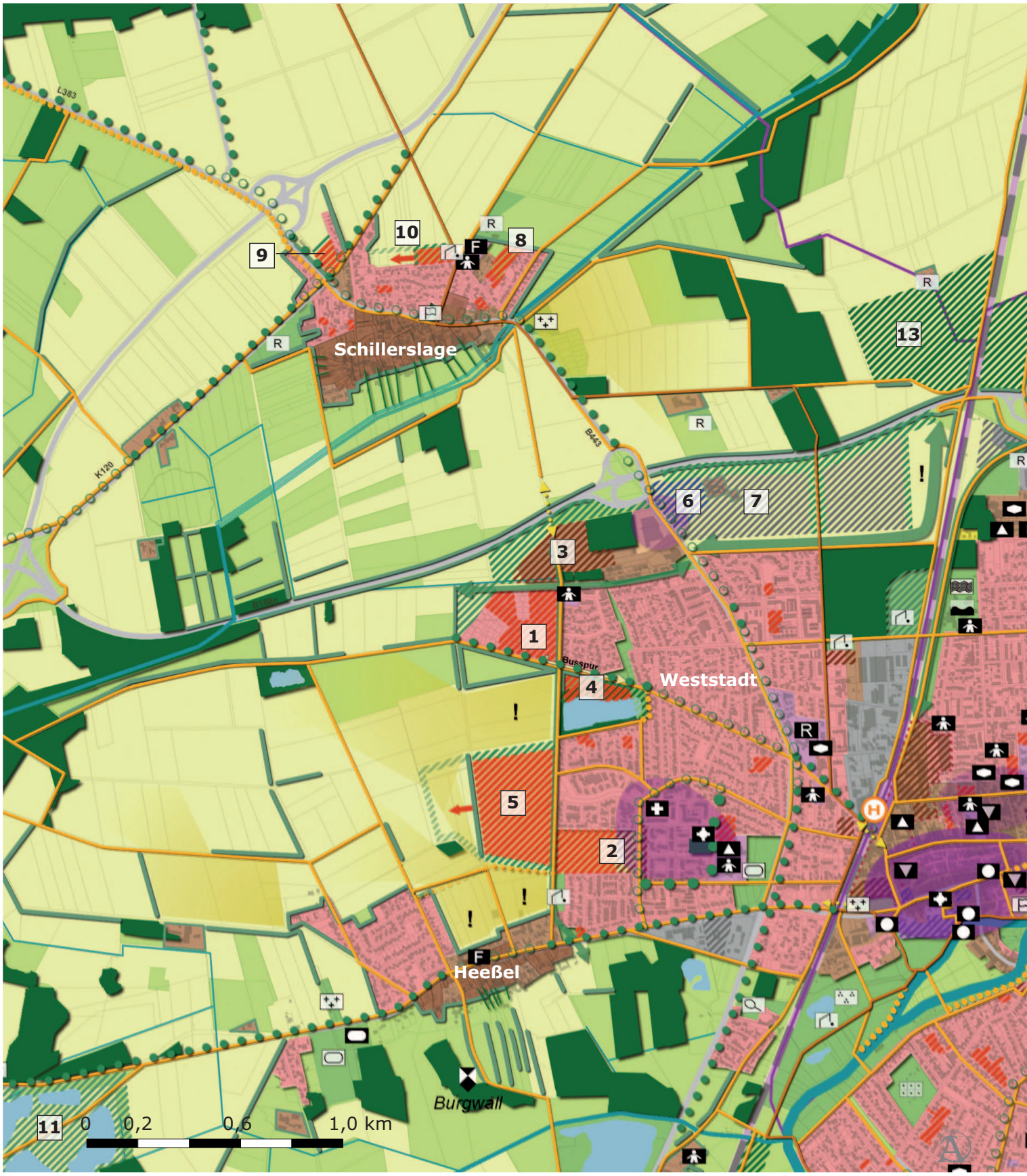


Abb. 5.3/8 Stadtbereichskonzept Burgdorf West: Burgdorf-Weststadt, Heeßel, Schillerslage, Beinhorn

5.4 Stadtbereich Nord
Stadtteile Ramlingen-Ehlershausen, Otze, Weferlingsen

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	**Ramlingen - Ehlershausen**		**Otze**	**Weferlingsen**
Einwohner Dez. 2008:	zusammen 3.461		1.782	245
Siedlungsfläche:	34 ha	160 ha	92 ha	19 ha
Entfern. Innenstadt:	6,5 - 7,5 km	8 - 10 km	3 - 5 km	4 - 5 km
Siedlungscharakter:	Dorf	Waldsiedlung	Dorf	Dorf
Raumordnung:	Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung [Ramlingen] Vorrangstandort für Windenergiegewinnung [nordöstlich Ehlershausen] Vorsorgegebiete für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Natur und Landschaft			

1. Natur und Landschaft

Besonderheiten: großflächige Landschaftsschutzgebiete östlich der Bahntrasse [Untere Burgdorfer Aue] und bei Ramlingen [Wulbecktal, Fuhrberg Wälder]

Entwicklung: Kiesabbau südlich Ramlingen

2. Wirtschaft

Landwirtschaft: Perspektive 2025: Vollerwerbsbetriebe in Otze 4-5, Ramling. 3-4, Weferlings. 2

Gewerbe: Ehlershausen: weitgehend kleinteilige Betriebe
Dörfer: kleinteilige Betriebe, integriert [besonders Hofstellen]

Handel/Dienstleistung: Ehlershausen: Nahversorgungszentrum, diverse Dienstleistungen
Dörfer: Versorgung durch Hofläden in Otze

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt [Daten der Stadt Burgdorf, Stand 31.12.]

	Bestand			Altersstruktur 2008						
Jahr [Statist. Bezirk]	2000	2005	2008	0-5 Jahre	6-20 Jahre	21-35 Jahre	36-50 Jahre	51-65 Jahre	66-80 Jahre	81+ Jahre
Raml.-Ehlersh.[070]	3.316	3.503	3.461	5%	14%	12%	25%	21%	18%	4%
Otze [060]	1.714	1.785	1.782	4%	11%	12%	26%	19%	19%	8%
Weferlingsen [100]	248	254	245	7%	9%	17%	24%	21%	19%	4%
Burgdorf gesamt	31.726	31.778	31.590	5%	13%	13%	25%	20%	19%	6%

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten [Stand 27.11.2008]

	Kindergarten	Krippe	Hort	Perspektiven 2010
Ehlershausen	100 Plätze	-	-	-
Otze	50 Plätze	-	-	Anbau, 25 Kiga-Plätze

Grundschulen		Schüler	Klassen
Ehlershausen	Waldschule	119	6
Otze	Otze	91	6

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Einrichtungen: 2 Verwaltungsnebenstellen [Otze, Ehlershausen], 3 Ortsfeuerwehren, 4 Reithallen, 2 Schulsportanlagen mit Halle

Freiraum: Aue-Raum durch Weferlingsen, Otzer Bruch, Wälder und Äcker, Golfplatz, Swin-Golfplatz, 2 Schulsportanlagen, 2 Bolzplätze, Kinderspielplätze, Reitplätze, Schießsportanlagen, Tennisanlagen, 4 Sportplätze, Waldbad, 2 Campingplätze, Segelflugplatz

5. Verkehr

Kfz-Verkehr: über B 3 und K 121 an die Innenstadt angebunden;
über B 3 mit A 37 / A 2 verbunden; Entfernung A 37 6 - 9 km; A 2 8,5 - 11 km

Öffentlicher Verkehr: Bahn: 2 Haltepunkte [Otze, Ehlershausen]; Bus: 1 Linie [1h-Takt]

Geh- und Radwege: Regionale Radwege: [Hänigsen] – Ehlershausen – Ramlingen – [Engensen], Ehlershausen – Celle; ausgeprägtes Radwegenetz: Otze und Ramlingen

Abb. 5.4/1 Ehlershausen

[A] Versorgungsschwerpunkte

- Schule und Kindergarten in Ehlershausen vorhanden; nahe an Ramlingen gelegen
- Private Nahversorgung: Nahversorgungszentrum Ehlershausen westlich der Bahn mit vielfältigem Angebot, ergänzende Angebote: Hofläden in Otze und Ramlingen, »Frischemobil« in Ramlingen, ansonsten erfolgt Versorgung in Ehlershausen oder der Kernstadt
- Private Dienstleistungen: vielfältiges Angebot in Ehlershausen entlang der Ramlinger Straße vorhanden
- Öffentliche Einrichtungen in Otze östlich der Bahn gelegen [Schule, Kindergarten, Sportanlage]
- ▸ Bei Bedarf Kindergarten Ehlershausen nach Norden erweitern [Flächennutzungsplan-Reserve nutzen]
- ▸ »Neue Mitte« in Ehlershausen ausbilden in zentraler Lage an der Martin-Luther-Kirche [Kreuzungsbereich Ramlinger Straße / Alte Heerstraße / Jägerstraße / Am Hütteberg], dazu Straßenraum für öffentliche Mitte umgestalten, auch Querung der Ramlinger Straße erleichtern
- ▸ Grüne Mitte ausbilden: Waldcharakter erhalten, Querwege ermöglichen, bei Bedarf Gemeinschaftseinrichtung in der Grünen Mitte oder an der Ramlinger Straße einfügen

[B] Baustrukturen im Inneren

Otze, Weferlingsen, Ramlingen

- Dörflich gemischter Ortskern
- ▸ Ortsbild prägendes Grün im Dorfkern weitgehend erhalten
- ▸ Bei kleinteiligen baulichen Ergänzungen dörflichen Charakter erhalten: großen Grünanteil vorsehen
- ▸ Ggf. Hofgebäude unter Erhalt des Hofcharakters umnutzen

Ehlershausen

- Ein ausgeprägter Ortskern ist nicht vorhanden, Hauptachse ist die Ramlinger Straße mit Mehrfamilienhäusern und Ladenlokalen
- Siedlungscharakter: Einfamilienhäuser im Wald
- Wohnhäuser entstanden großenteils zwischen 1953 und 1975; in diesen Bereichen sind ein Generationenwechsel, die Verjüngung der Bevölkerung und eine Modernisierung des Bestandes zu erwarten
- Große und stark durchgrünte Parzellen nördlich und südlich der Ramlinger Straße und nördlich der Parkstraße
- ▸ Potentiale für Innenentwicklung [rund 30 Baulücken] prüfen und bei Eignung deren Bebauung unterstützen

[C] Innere und äußere Vernetzung

- ▸ In Ehlershausen Prinzip der Trennung von Siedlung und Wald durch öffentliche Straßen oder Wege beibehalten, nahtlosen Übergang vom Wald zu privaten Grundstücken vermeiden

Abb. 5.4/2 Ramlingen

Abb. 5.4/3 Otze

Abb. 5.4/4 Weferlingsen

Weitere Fahrradrouten und Wanderwege entwickeln

- Umfangreiches Wegenetz erhalten und weiter ausbauen
- Regionalen Radweg in Richtung Celle entlang der Bahntrasse nördlich von Ehlershausen ausbauen
- Regionalen Radweg mit Bahnanschluss in Otze etablieren [Burgdorf-Otze-Ehlershausen-Celle]
- Radwege an allen klassifizierten Straßen anlegen [Aufgabe der Region]
- Lückenschluss prüfen: Bahnquerung in Verlängerung des Rotweges bei Ehlershausen ist wünschenswert

[D] Mittel- und langfristige Entwicklung

Der Waldsiedlung Ehlershausen mit über 3.000 Einwohnern und dem größten Dorf Otze [rd. 1.700 Einwohner] kommen durch ihren jeweiligen Bahnanschluss und die vorhandene Infrastruktur eine gegenüber den anderen Ortschaften hervorgehobene Aufgabe für die Siedlungsentwicklung zu. Ziel ist es hier, die Einwohnerzahl und Altersstruktur zu stabilisieren und damit einen Beitrag zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur zu leisten.

Ehlershausen

In Ehlershausen sind die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Lage an der Bahn und im Wald sowie der nach Westen steigenden Entfernung zum Bahnanschluss relativ eingeschränkt. Allerdings ist aufgrund der zeitlichen Entwicklung der Baugebiete bereits ein Bevölkerungsumbruch im Bestand zu erwarten. Auch könnten noch viele Baulücken geschlossen werden. Daher ist davon auszugehen, dass die weitere Entwicklung weniger nach außen erfolgt als vielmehr innerhalb des bisherigen Siedlungsbereiches stattfinden wird. Bei den ausgewählten Entwicklungspotentialen für Wohnungsbau sind folgende Aspekte besonders zu beachten:

- Südlich des Weidendammes:
  Zur Bahn hin ist Lärmschutz erforderlich. Bedarf und ggf. Ausrichtung eines vor Ort gewünschten Pflegeheimes sind im weiteren Verfahren zu prüfen [Standortvorschlag: nördlich Trakehnerweg]. Entsprechend dem Siedlungscharakter wird eine Entwicklung als Waldsiedlung angestrebt mit großen Grundstücken und hohem Baumanteil
- Nördlich des Kindergartens:
  Der vorhandene, nicht besonders wertvolle Baumbestand kann z.T. erhalten werden, auch wenn hier eine Erweiterung der Waldsiedlung stattfindet. Für Ersatzmaßnahmen ist voraussichtlich ein hoher Aufwand erforderlich. Zwischen Wald und Grundstücken sollen öffentliche Wege angelegt werden. Nach dem Waldschutzgesetz ist innerhalb der Entwicklungsfläche Waldabstand erforderlich.

Abb. 5.4/5 Wohnungsbaupotentiale Ehlershausen: südlich des Weidendammes, Umnutzung nördlich des Weidendammes

Darüber hinaus ist beim Ortseingang östlich der Bahn [s. S. 142 Nr. 4] eine kleine bauliche Ergänzung für Dienstleistungen auf der Südseite vorstellbar. Voraussetzung hierfür ist, dass

- sich die Neubebauung in die relativ einheitliche Baustruktur [überwiegend zweisgeschossig, Backsteinfassade] des Umfeldes einfügt durch Maßstab, Material und Eingrünung
- entsprechend dem Einzelhandelskonzept [vgl. Stadt+Handel 2007] kein Nahversorger oder großflächiger Fachmarkt entsteht.

Es wurden weitere Entwicklungsalternativen für Wohnungsbau in Ramlingen-Ehlershausen geprüft, aber verworfen:

- Südlich des Ehlershäuser Weges [s. Abb. 5.4/6, Nr. 1]: Hier wäre zwar eine Straßenerschließung vorhanden, ein weiteres Zusammenwachsen von Ramlingen und Ehlershausen sollte aber auf keinen Fall erfolgen, denn das intakte Ortsbild soll erhalten bleiben. Außerdem ist die Entfernung zur S-Bahn und zur Nahversorgung groß.
- Westlich der Straße Schwarzenbergsfeld [s. Abb. 5.4/6, Nr. 2]: Die große Entfernung zur S-Bahn und zum Nahversorgungszentrum sowie die Nähe zu Ramlingen sprechen auch hier gegen eine Wohnungsbauentwicklung. Daher soll die bestehende Wohnsiedlung nur eingegrünt werden – gemäß vorhandenem Bebauungsplan oder als neue ökologische Ausgleichsfläche.
- Nördlich der Kolberger Straße [Flächennutzungsplan-Reserve]: Aufgrund erschwerter Erschließungsbedingungen und der Nähe zum Tennisplatz wird hier auf eine Wohnungsbauentwicklung verzichtet.
- Ramlingen, Westlich Messenberg [s. Abb. 5.4/6, Nr. 3]: Die Entfernungen zur S-Bahn und zur Nahversorgung sind hier noch größer. Außerdem soll der dörfliche Ortsrand erhalten bleiben.

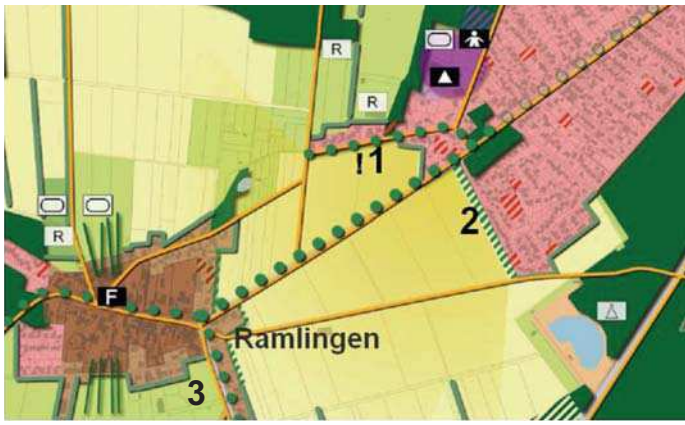


Abb. 5.4/6 Verworfene Entwicklungsalternativen in Ramlingen und Ehlershausen-Südwest

Otze

Otze wird geprägt durch zahlreiche innerörtliche Freiflächen [Wiesen, Koppeln]. Diese sollten zu großen Teilen erhalten werden, weil ansonsten das Ortsbild beeinträchtigt würde. Infolge dessen sind nur geringfügige Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Daher wird in Otze auch eine moderate Außenentwicklung angestrebt. Die Entwicklungsflächen wurden so ausgewählt, dass dörfliche Ortsränder erhalten bleiben und die enge Verzahnung von Siedlung und Landschaft weitergeführt wird.

Ramlingen und Weferlingsen

Für die kleinen Dörfer Ramlingen und Weferlingsen werden bis 2025 keine weiteren Baugebiete angestrebt. Der Eigenbedarf soll hier über eine moderate Innenentwicklung [Baulückenschließung, ggf. behutsame Umnutzung von Hofgebäuden] sowie in Weferlingsen über das bestehende Baugebiet gedeckt werden.

Entwicklung in der Landschaft

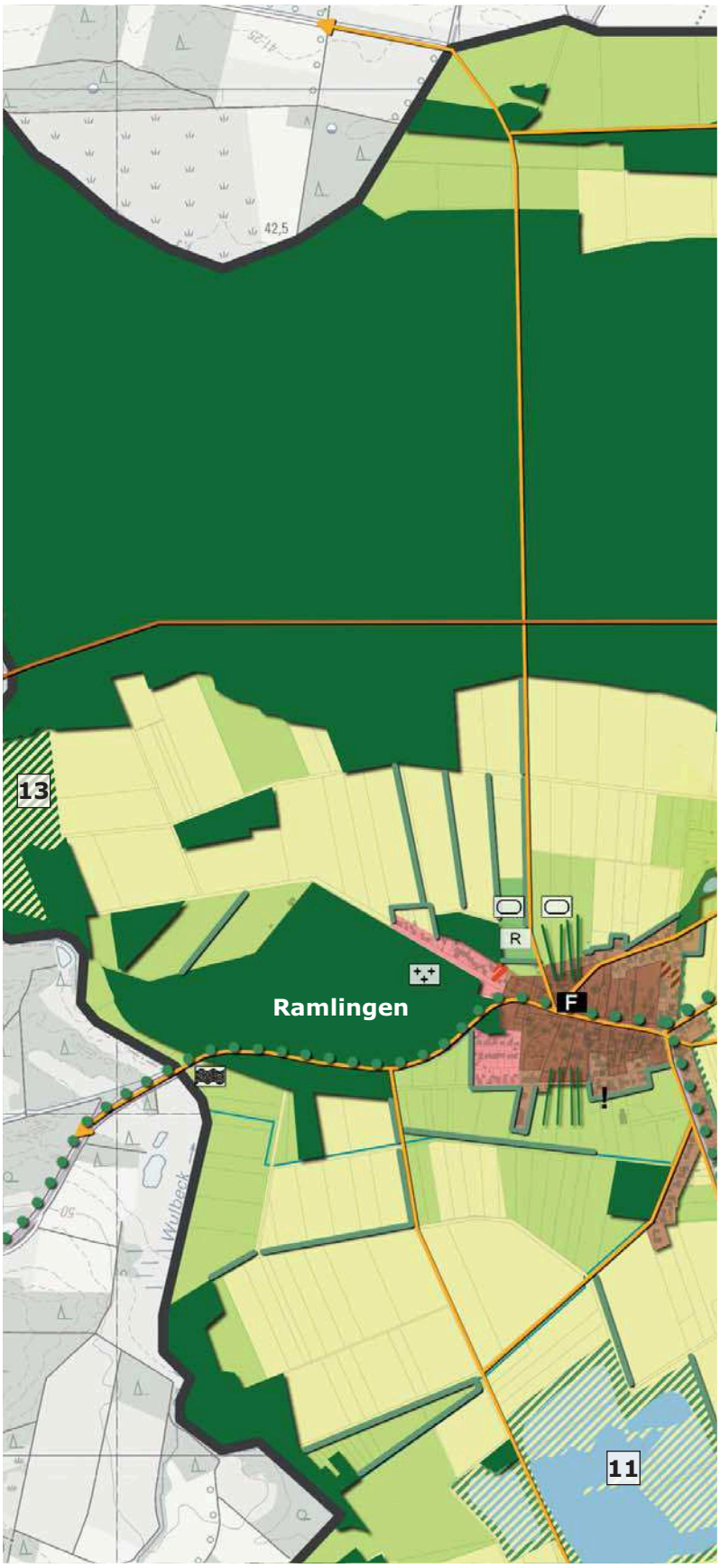
Golfplatz erweitern: Bei Bedarf ist eine Erweiterung nach Norden möglich, eine Erweiterung nach Westen wird ausgeschlossen, um den wichtigen Naherholungsweg [Imkers Gehege] zu erhalten. Die dargestellte Option auf Erweiterung in bestehende Waldflächen erscheint derzeit problematisch; sie soll im ISEK aber als grundsätzliche Option dargestellt werden.

Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Ramlingen-Ehlershausen
[1] Südlich des Weidendammes: für Wohnungsbau mittel- bis langfristig entwickeln [weitere Aspekte s. S. 140]
[2] Nördlich des Kindergartens: mittel- bis langfristiges Potential für die Entwicklung als Waldsiedlung
[3] Am Nahversorgungszentrum: Potential zur Ergänzung des Nahversorgungangebotes entsprechend dem Einzelhandelskonzept
[4] Ortseingang östlich der Bahn: ggf. auf der Südseite ergänzende Bebauung ermöglichen [s. S. 141]

Entwicklung in der Landschaft
[10] Golfplatz Ehlershausen: bei Bedarf nach Norden erweitern
[11] Bei Erweiterung des Kiesabbaus südlich von Ramlingen Wegebeziehung Ramlingen-Schillerslage erhalten, abschließend Abbaugebiet renaturieren

Flächen für Waldentwicklung [aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen]:
[12] Östlich von Ehlershausen: Waldsiedlungscharakter stärken
[13] Westlich von Ramlingen: Charakter als Rodungsinsel erhalten, große Entfernung zur Ortslage Ramlingen
[14] Ehemalige Deponie westlich der B 3 zwischen Ramlingen und Otze: Charakter als Rodungsinsel stärken, Biotope vernetzen
[15] Nördlich von Otze: Biotope vernetzen



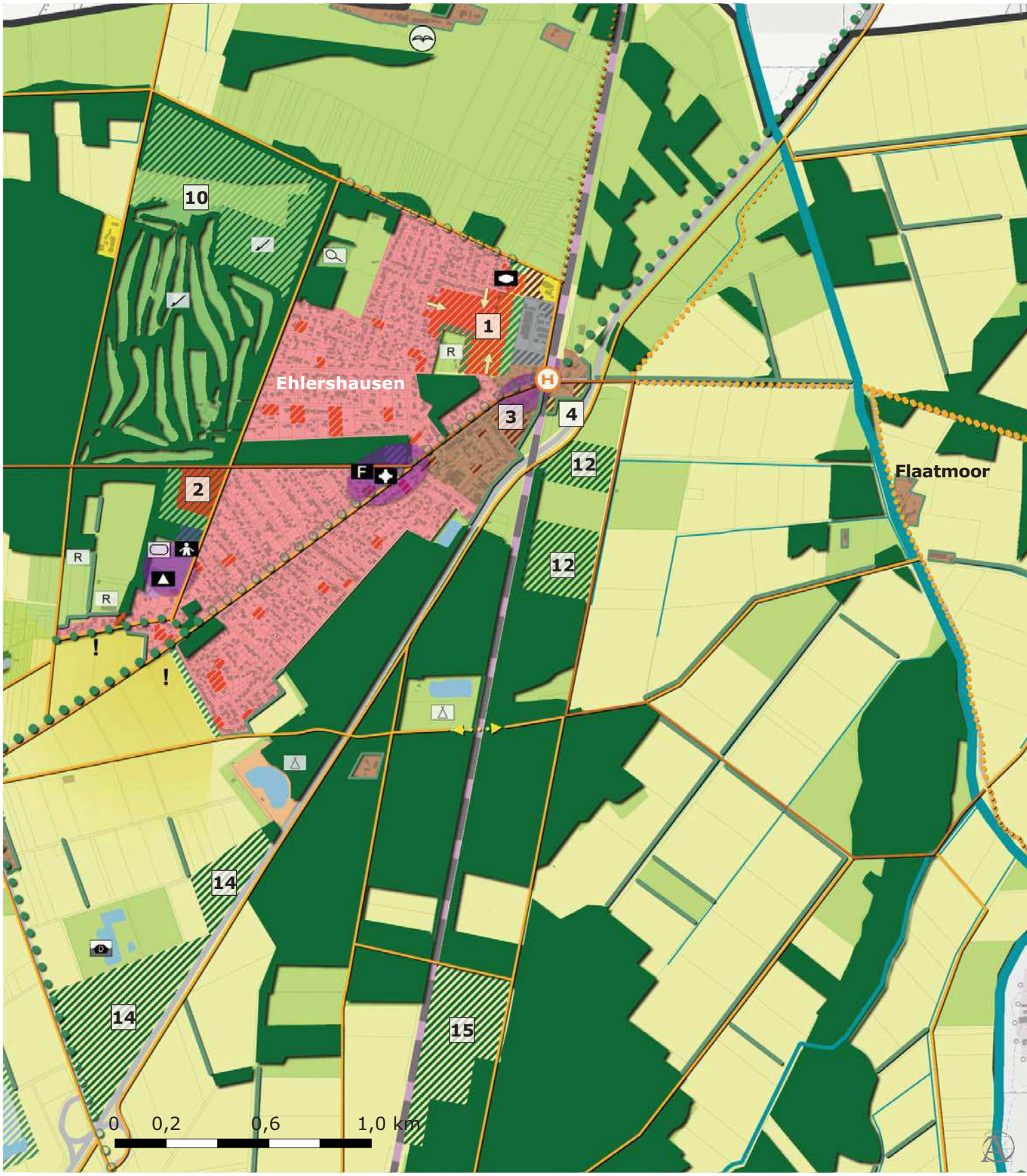


Abb. 5.4/7 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 1: Ramlingen-Ehlershausen

Übersicht der Flächenpotentiale:
[Vorangestellte Nummern weisen auf Lage im Plan hin]

Otze
[5] Nördlich Worthstraße: aktuelles Wohnbaugebiet, kurzfristiger Abschluss
[6] Nördlich der Straße Am Friedhof: mittelfristig als Wohngebiet entwickeln, Option für westliche Erweiterung nach 2025 erhalten
[7] Westlich des Barwersweges: mittel- bis langfristiges Wohnungsbaupotential
[8] Südlich Engelsche Wiesen [östlich der Bahn]: langfristige Entwicklungsoption für Wohnungsbau

Weferlingsen
[9] Nördlich Stockwiesen: aktuelles Baugebiet, langfristige Option für östliche Ergänzung nach 2025 berücksichtigen

Entwicklung in der Landschaft
[11] Bei Erweiterung des Kiesabbaus südlich von Ramlingen Wegebeziehung Ramlingen-Schillerslage erhalten, abschließend Abbaugebiet renaturieren

Flächen für Waldentwicklung [aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm übernommen]:
[14] Ehem. Deponie: Westlich der B 3 zwischen Ramlingen und Otze, Charakter als Rodungsinsel stärken, Biotope vernetzen
[15] Nördlich Otze: Biotope vernetzen
[16] Nördlich Sorgenser Mühle: Biotope vernetzen, nördlichen Landschaftsraums zu Otze räumlich zuordnen, Otze zur B 188 neu abschirmen

Abb. 5.4/8 Otze

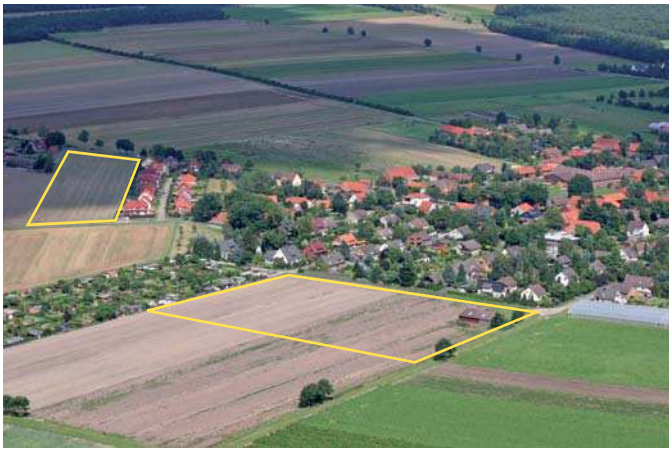


Abb. 5.4/9 Wohnungsbaupotentiale Otze: nördlich Am Friedhof, westlich Barwersweg

Abb. 5.4/10 Weferlingsen

Wohnungsbauzielzahlen			
Stadtbereich	Gesamt-potential	Ziel 30.000	Handlungs-reserve
Nord			
Otze	125	70	55
Ramlingen-Ehlershausen	205	130	75
Weferlingsen	20	10	10
Gesamt	**350**	**210**	**140**

Abb. 5.4/11 Wohnungsbauzielzahlen Stadtbereich Nord

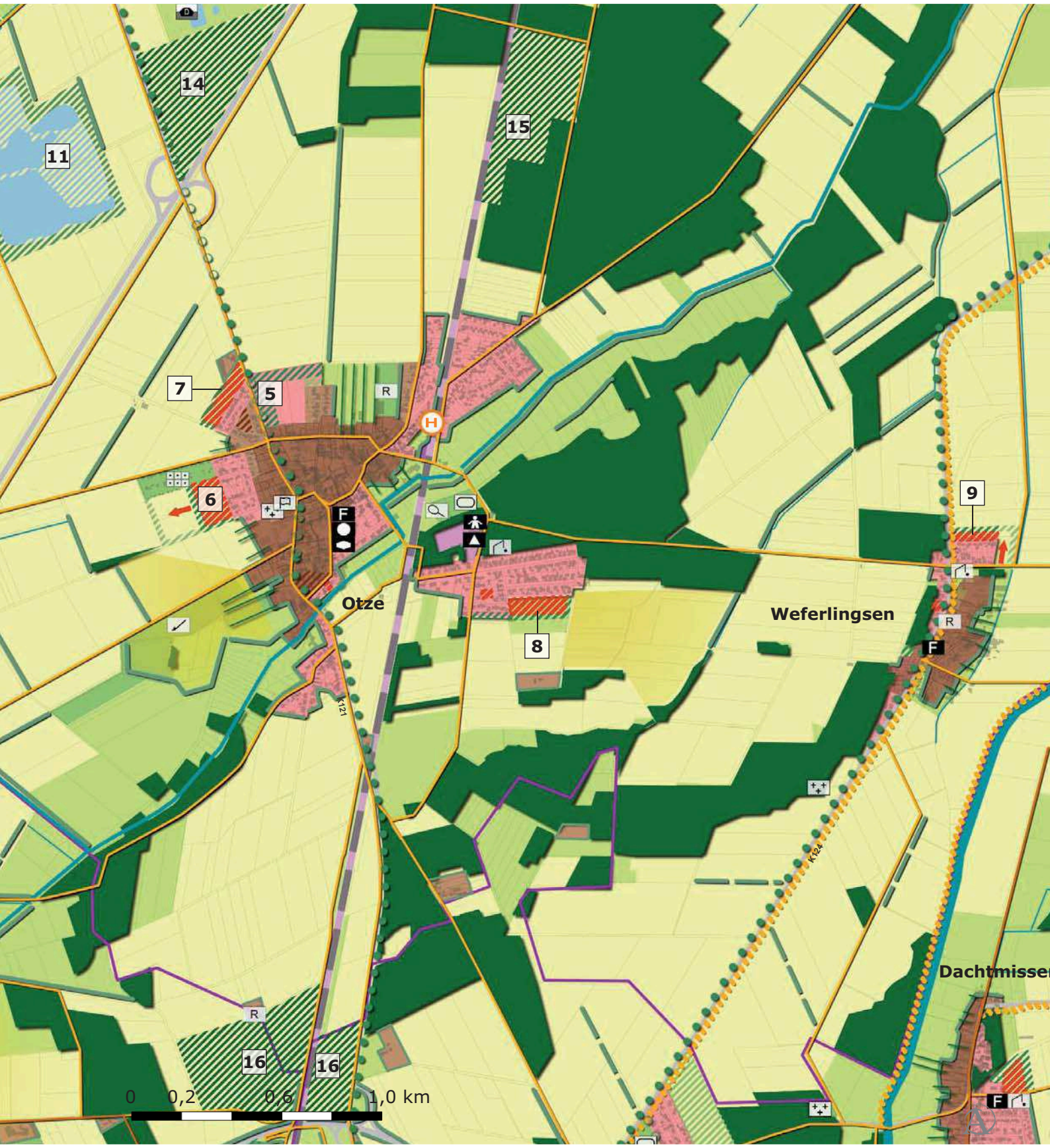


Abb. 5.4/12 Stadtbereichskonzept Burgdorf Nord, Teil 2: Otze, Weferlingsen