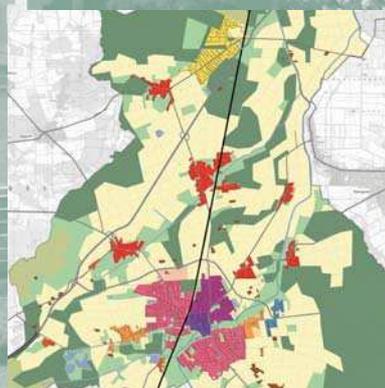




# Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept

## Burgdorf

Hier findet Leben Stadt!



Gutachter



Ackers Partner Städtebau  
Prof. Walter Ackers  
Sandra Pechmann  
Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig  
info@ackerspartner.de  
www.ackerspartner.de

Auftraggeber und Herausgeber



Stadt Burgdorf  
Stadtplanungsabteilung  
Bergstraße 6, 31303 Burgdorf  
www.burgdorf.de  
stadtplanung@burgdorf.de

Projektbearbeitung Ackers Partner Städtebau  
Prof. Dipl.- Ing. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner  
Dipl.- Ing. Sandra Pechmann, Architektin und Stadtplanerin  
[Innenstadtkonzept]  
Dipl.- Ing. Hermann Mensink, Stadt- und Regionalplaner  
[Integriertes Stadtentwicklungskonzept]  
Dipl.- Ing. Christina Kuczyk

Gestaltung  
Ackers Partner Städtebau

Stand

Anhang 1 zur Vorlage 2010 0765: 28.07.2010

Auflage

70

# **Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept**

**Burgdorf**

**Hier findet Leben Stadt!**

**Anlage 1 zur Vorlage 2010 0765**

# Inhalt

---

<b>Vorwort</b>	<b>4</b>	Die Zukunft gestalten!	4
<b>1 Einleitung</b>	<b>7</b>	1.1 Die Stadt bewegen – aber die Kirche im Dorf lassen!	7
		1.2 Methode: Moderatives Verfahren im Gegenstromprinzip	10
<b>2 Grundlagen der Planung</b>	<b>12</b>	2.1 Lage in der Region	13
		2.2 Ziele der Raumordnung	14
		2.3 Flächennutzungsplan	17
		2.4 Landschaft und Natur	18
		2.5 Bevölkerungsentwicklung	20
		2.6 Wirtschaftsentwicklung	22
		2.7 Verkehrsentwicklung	24

---

<b>Teil A: Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b>	<b>26</b>		
<b>3 Siedlungstypen</b>	<b>28</b>	3.1 Gehöft – Ländlich bebautes Grundstück	30
		3.2 Weiler – In der Regel aus Gehöften hervorgegangen	31
		3.3 Dorf – ehemals selbstständige Gemeinde mit ländlicher Prägung	32
		3.4 Waldsiedlung – Ehlershausen	33
		3.5 Vorstädtisches Dorf – ehemals selbstständige Gemeinde im städtischen Verbund	34
		3.6 Gewerbegebiet Hülptingsen	36
		3.7 Vorstadt – Hauptsiedlungsbereich der vergangenen 60 Jahre	37
		3.8 Städtisches Wohnviertel – Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts	38
		3.9 Innenstadt – Mittelpunkt von Stadt und Land Burgdorf	39

---

<b>4 Entwicklungsleitlinien und Handlungsfelder</b>	<b>40</b>	4.1 Burgdorfer Land: Charakter und Beständigkeit	42
		<b>Räumliches Leitbild Freiraumentwicklung</b>	50
		4.2 Stadt Burgdorf: Zentrum und Identität	60
		<b>Räumliches Leitbild Mittelzentrale Aufgaben</b>	64
		<b>Räumliches Leitbild Wirtschaft</b>	78
		4.3 Lebenskultur in allen Orten: Vielfalt und Qualität	86
		<b>Räumliches Leitbild Siedlungsentwicklung</b>	92
		<b>Räumliches Leitbild Freiraumentwicklung – Vertiefung Kernstadt</b>	104
		<b>Räumliches Leitbild Integration Verkehr</b>	108

---

<b>5 Stadtbereichskonzepte</b>	<b>116</b>	5.1 Stadtbereich Mitte-Ost	120
		5.2 Stadtbereich Süd	126
		5.3 Stadtbereich West	132
		5.4 Stadtbereich Nord	138

---

---

**Teil B: Innenstadt-konzept 146**

<b>6 Übergeordnete Themen der Innenstadt-entwicklung</b>	<b>150</b>	6.1 Stadt der Ackerbürgerschaft	150
		6.2 Empfangsräume der Innenstadt	154
		6.3 Einzelhandelsstandorte durch attraktive Gassen verbinden!	157
<b>7 Interventionsräume der Innenstadt</b>	<b>166</b>	7.1 Städtischer Aue-Raum als Landschaftspark	166
		7.2 Burgdorfs Mitte: Freiraum für neue Ideen	169
		7.3 Südliche Bahnhofstraße	179
		7.4 Schützenplatz: Neuer städtischer Platz mit Zugang zur Aue	181
		7.5 Am Schwarzen Herzog – wichtiger Stadteingang	187
		7.6 Entwicklungsraum an der Bahn	191
<b>Nachwort</b>	<b>198</b>	Burgdorf – auf dem Weg!	198
		Beschluss des Rates der Stadt Burgdorf vom ... [Auszug]	199
<b>Quellen</b>	<b>200</b>		

---



*Blick von Nordost über die Kernstadt zum städtischen Aue-Raum*

## Die Zukunft gestalten!

Wie soll sich die Stadt Burgdorf in Zukunft weiterentwickeln? Wie soll sie auf neue Herausforderungen und gesellschaftliche Veränderungsprozesse reagieren? Diese Fragen haben für unsere Stadt zunehmend an Bedeutung gewonnen und verlangen eine richtungweisende Beantwortung, denn Wandlungen der Lebensstile und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfordern neue Herangehensweisen bei der Planung und Gestaltung der Stadt und der Landschaft.

Es reicht in der heutigen Zeit nicht mehr aus, Wohnflächenneubedarfe aus Bevölkerungsprognosen rechnerisch zu ermitteln und räumlich zu verorten. Vielmehr gilt es, sich der bestehenden Stärken und Qualitäten der eigenen Stadt bewusst zu werden und diese Qualitäten mit den vielfältigen Wünschen und Entwicklungsvorstellungen in Übereinstimmung zu

bringen, um so auf die neuen Herausforderungen konstruktiv-gestalterisch reagieren zu können.

Aus diesem Grund hat die Stadt Burgdorf das Büro »Ackers Partner Städtebau« aus Braunschweig damit beauftragt, mit Hilfe eines qualitativ-inhaltlichen Bearbeitungsansatzes ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept und ein Innenstadtkonzept für die Stadt Burgdorf zur räumlichen Positionierung der Stadt und als wichtige Instrumente im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen zu entwickeln und zu diskutieren. Es ging dabei nicht darum, die Stadt neu zu erfinden, sondern vielmehr darum, die bestehenden Konzepte, Planungen und Entwicklungswünsche mit Burgdorfs Stärken und Qualitäten so zu verzahnen, dass ein stimmiges, nachhaltiges und von breiter Zustimmung getragenes Gesamtkonzept entsteht.



*Historische Bebauung in der Innenstadt*

Insbesondere für die Innenstadt sollte geprüft werden, welche Ideen und Maßnahmen zusätzlich zum bereits beschlossenen Stadtstraßenumbau entwickelt und umgesetzt werden können, um die Atmosphäre und das Flair unserer historischen Fachwerkstadt weiter zu steigern und zugleich deren Erreichbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger durch ein ausgewogenes Erschließungskonzept zu sichern.

In einem 20-monatigen Bearbeitungsprozess wurden mit Hilfe zahlreicher lokaler Akteure in eigens hierfür eingerichteten Arbeitsgruppen Burgdorfs Qualitäten herausgearbeitet, Entwicklungsziele entworfen und mögliche Maßnahmen zur Umsetzung erwogen. Im Rahmen einer intensiven und breit angelegten Bürgerbeteiligung im Sommer 2009 wurden diese Ergebnisse vorgestellt und diskutiert.

Für diese rege Zusammenarbeit möchten wir uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern der Arbeitsgruppen, bei den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Büros Professor Ackers und insbesondere denjenigen Bürgerinnen und Bürgern bedanken, die durch ihre konstruktiv-kritischen Stellungnahmen weitere Denkanstöße gegeben und den Bearbeitungsprozess entscheidend mitgeprägt haben.

Im Ergebnis liegen nun ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept und ein Innenstadtkonzept für die Stadt Burgdorf vor, die uns in den nächsten 15 Jahren helfen werden, den permanenten Rückkopplungsprozess zwischen planerischem Anspruch und gesellschaftlicher Wirklichkeit konstruktiv zu gestalten.

Beide Konzepte stellen dabei aber keineswegs einen fertigen Katalog abzuarbeitender Maßnahmen dar, an deren Ende die perfekte Stadt steht. Sie bilden vielmehr die inhaltlich-qualitative Grundlage für die Gestaltung der raumbezogenen Zukunft Burgdorfs und bieten einen gleicher-

maßen stabilen wie flexiblen Rahmen, um den stadtplanerischen Anforderungen der Zukunft zu genügen.

Insofern schließt dieser Bericht nicht bereits einen Planungsprozess ab, er ist vielmehr der Ausgangspunkt für weitere Ideen, Konzepte und Pläne in der Zukunft. Es gilt nun, diesen Weg weiterhin gemeinsam mit allen Beteiligten zu gestalten.

Burgdorf, im August 2010



Alfred Baxmann  
Bürgermeister der Stadt Burgdorf



Hendrik Trappmann  
Leiter des Fachbereiches 3.1  
Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt



Abb. 1.1/1 Burgdorfs Mitte: Spittaplatz mit St.-Pankratius-Kirche



Abb. 1.1/2 Blick von Westen auf den Ortsteil Heeßel

# 1 Einleitung

## 1.1 Die Stadt bewegen – aber die Kirche im Dorf lassen!

*Eine Stadt – das sind zuerst ihre Menschen mit ihren vielfältigen Lebensformen, Vorstellungen und Wünschen. Baulich sind die Auffassungen vieler Generationen Wirklichkeit geworden in Form von Rathaus und Kirche, von Markt, Straßen und Gassen, von Wohn- und Geschäftshäusern. Im Laufe von Jahrhunderten sind diese in unverwechselbarer Weise zusammengewachsen. Sie geben ein Bild von der Geschichte Burgdorfs. Sie bilden den gebauten Rahmen für das heutige Leben. Und ihre Grundstrukturen tragen bereits die Zukunft Burgdorfs in sich.*

*Dennoch vollzieht sich nicht alles einfach naturwüchsig. Wer die Diskussionen z.B. über die Nordumgehung für Burgdorf erinnert, weiß, wie viel Mühe die Berücksichtigung aller Ansprüche und eine sorgfältig abgewogene Einfügung der Verkehrswege in Stadt und Landschaft machen. Das Neue ist immer nur unter Opfern zu bekommen. Die Kosten sind hierbei nur eine Seite: Altes und Gewohntes müssen aufgegeben werden. Zusammenhänge und Beziehungen erhalten einen anderen Stellenwert. Doch in dieser Auseinandersetzung liegt auch die große Qualität unserer städtischen Kultur.*

**Gemeinsamkeit macht stark.**  
*Deshalb können alle Beteiligten durchaus stolz darauf sein, dass nunmehr ein breit abgestimmtes Stadtentwicklungskonzept für Burgdorf vorliegt, das die vielen unterschiedlichen Ansprüche in einen übergreifenden Zusammenhang stellt und in den gemeinsamen Lebensraum von Stadt und Landschaft integriert.*

**Zukunftsplanung zwischen Bewahren und Erneuern**  
*Darin besteht nämlich die Aufgabe des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Burgdorf wird damit nicht neu erfunden: »Die Kirche wird im Dorf bleiben«. Aber gleichzeitig soll sich die Stadt insgesamt vorwärts bewegen, um auch in der Zukunft eine selbstständige Rolle als starkes Mittel-*

*zentrum in der Region ausfüllen zu können. Das Stadtentwicklungskonzept zeichnet diese Rolle Burgdorfs vor, wie ein Drehbuch dies für einen Film zu leisten hat. Aus dem Bewusstsein seiner Eigenarten kann Burgdorf durchaus eine Charakterrolle beanspruchen. Hierzu wird es seine Stärken entfalten und seine Schwächen ausgleichen müssen – oder selbstbewusst zu ihnen stehen. Stadtentwicklung ist eine Art Persönlichkeitsentwicklung.*

**Was sind die Stärken Burgdorfs und seiner Stadt- und Ortsteile?**  
*Was ist das Besondere dieser Stadt am Rande Hannovers, am Übergang zur freien Landschaft? Die Menschen wissen Antworten darauf: die Friedlichkeit und Ruhe des Landes, der Bezug zur Natur, die Übersichtlichkeit einer idyllischen kleinen Stadt, das rege Vereinsleben, die funktionierende Nachbarschaft. Viele dieser Qualitäten stehen im Gegensatz zu der Hektik, der Größe und Unüberschaubarkeit der großen Stadt, die jedoch gut erreichbar ist.*

**Was lieben die Burgdorfer an ihrer Stadt, ihrem Umfeld?**  
*Diese Frage stand am Anfang der Überlegungen. Worauf sind die Burgdorfer stolz und was empfinden sie als schön? Aus vielen Gesprächen und Besichtigungen von Stadt, Dorf und Land setzte sich für uns als beauftragte Planer langsam ein größeres Bild zusammen: die Eigenständigkeit der Dörfer, die vielen unterschiedlichen Wohngebiete mit jeweils eigenen Qualitäten, die Bedeutung der Tradition wie dem Schützenfest, die grüne Mitte mit dem Band der Aue, die direkten Wege in die Landschaft, das soziale Miteinander in Vereinen und in Nachbarschaften. Diese sichtbare Wertschätzung der Burgdorfer war uns eine Verpflichtung. So wurden diese Qualitäten konsequent aufgegriffen und zum Maßstab für das Neue gemacht.*

**Drei besonders wichtige Leitlinien** wurden gemeinsam für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet und aller Planung voran gestellt. In ihnen werden alle Ziele gebündelt, sie geben diesen Orientierung und dienen einer langfristigen und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Diese Leitlinien werden auf den nächsten Seiten erläutert und durch weitere Ziele und daraus abgeleitete Handlungsfelder ergänzt. Hier finden sich Aussagen zur Bewahrung der kulturellen Identität der Dörfer und der Landschaft, zur Rolle der Stadtmitte als Zentrum und zur Lebenskultur Burgdorfs.

**Nur durch Konzentration auf Wesentliches** kann die Fülle der Themen verarbeitet werden. Um langfristige Ziele formulieren zu können und einen Entwicklungsrahmen abzustecken, muss Vieles weggelassen werden. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet »abstrahiert« von manchem Detail, damit das Wichtige erkennbar bleibt und zur Grundlage gemacht werden kann. Der Bereich der Innenstadt jedoch wird vertieft behandelt. Hier wird konkret auf einzelne Maßnahmen und ihre Gestaltung eingegangen.

**In der Stadtmitte treffen alle Wünsche aufeinander:** Attraktive Geschäfte. Buntes Straßenleben. Stimmungsvolle Plätze. Stille Gassen. Gemütliche Gaststätten. Fachwerkhäuser. Erlebte Geschichte. Gärten, Parks und viel Grün. Und das Ganze gut erreichbar. Mit Parkplätzen vor der Tür. Und alles barrierefrei. Und offene liebenswerte Menschen, natürlich. Aber hat Burgdorf das nicht schon alles? Ja. Burgdorf hat sich im Laufe der Jahre viele Wünsche erfüllt. Aber manches ist in die Jahre gekommen. Oder ist schlichtweg verbraucht, zuviel oder nicht angemessen für die Stadt Burgdorf, auf die alle stolz sein wollen.



Abb. 1.1/3 Beinhorn

**Was sind die wichtigsten Elemente und Strukturen der Innenstadt?**

Die Landschaft mit der Aue bildet eine wertvolle Grundlage, die bereits für die Entstehung Burgdorfs bedeutsam war. Die räumliche Struktur mit dem System von Parallelstraßen und verbindenden Gassen muss als dauerhaftes Grundgerüst der Stadt respektiert werden. Zusammen mit Schloss, Markt, Rathaus und Kirche werden sie weiterhin das Leben in Burgdorf prägen und der Stadt ein unverwechselbares Gesicht geben.

**Burgdorfs Innenstadt bewegt alle.** Wie sehr sich die Burgdorfer mit dieser Stadtmitte identifizieren, konnten wir bei allen Diskussionen erleben. Nichts berührt offensichtlich mehr als die Gestaltung der gemeinschaftlichen Plätze, Straßen und Bauten. Gestaltungsvorschläge zu Spittaplatz, Marktstraße und Schloss fordern alle zur eigenen Stellungnahme und Diskussion heraus. Burgdorfs Innenstadt liegt im Schnittpunkt aller Wünsche und Wahrnehmungen. Deshalb werden besonders die Straßen und Plätze genauer betrachtet – der gemeinsame »Öffentliche Raum«. Die Funktionen Handel und Wohnen bilden einen weiteren Schwerpunkt in der Entwicklung der Innenstadt.

**Unbefangenes und offenes Denken** über das derzeit Gedachte hinaus ist Pflicht für alle. Nur so lassen sich Entwicklungschancen für Burgdorf ausloten. Vielen werden einige Ideen vielleicht utopisch oder als unangemessen erscheinen. Aber die öffentliche Diskussion braucht Anregung. Nur so können Entscheidungen fundiert getroffen werden. Das Verwerfen von Ideen ist immer Teil konstruktiven Entwerfens einer möglichen Zukunft.

**Großer Dank:** Dieses offene Denken und engagierte Diskutieren bleiben weiterhin unverzichtbare Voraussetzungen für eine Integrierte Stadtentwicklung. In der ausgesprochen konstruktiven Zusammenarbeit in der Projektgruppe mit sehr engagierten Planern der Stadt haben wir das ebenso erfahren dürfen wie in der Diskussion mit den politischen Vertretern in der Lenkungsgruppe und dem Stadtentwicklungsausschuss.

Das Spannungsfeld zwischen bewahrenden und erneuernden Kräften muss als positive Kraft der städtischen Entwicklung auch künftig erhalten bleiben. Dies war immer Merkmal des gemeinsamen Planungsprozesses, in dem das kommunale Denken immer über den Parteien stand. Dieser Gedanke trägt jede Zukunft.



Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers,  
Architekt und Stadtplaner



Dipl.-Ing. Sandra Pechmann,  
Architektin und Stadtplanerin



Abb. 1.1/4 Vertiefende Betrachtung der Innenstadt im Innenstadtkonzept

## 1.2 Methode: Moderatives Verfahren im Gegenstromprinzip

Die Stadt Burgdorf stellt sich den Herausforderungen der demographischen Entwicklung, dem wirtschaftlichen Wandel und den neuen Anforderungen der Nachhaltigkeit. Sie will ihren Charakter und ihre regionale Bedeutung weiter stärken. Ein Fokus bildet hierbei die Innenstadt, die in diesem Zusammenhang weiterentwickelt werden soll.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf beschloss in seiner Sitzung vom 10.07.2007 die Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes [ISEK], ergänzt um ein Innenstadtkonzept. Damit sollten die städtischen Entwicklungsziele und Entwicklungsräume neu definiert werden. Zugleich soll das ISEK auch die Grundlage für die Neuaufstellung des mittlerweile über 30 Jahre alten Flächennutzungsplanes der Stadt bilden. Mit der Erarbeitung dieses integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Innenstadtkonzeptes wurde mit Beschluss vom 26.08.2008 das Büro für Städtebau Prof. Walter Ackers [seit 01.01.2010 »Ackers Partner Städtebau«], Braunschweig, beauftragt.

### Moderatives Verfahren

Mit der öffentlichen **Auftaktveranstaltung am 15. Januar 2009** im Ratssaal des Schlosses wurde der Planungsprozess offiziell gestartet. Die Stadt führte sodann gemeinsam mit dem beauftragten Büro von Prof. Ackers ein »Moderatives Verfahren« mit einer mehrstufigen Beteiligung von Politik, interessierten Bürgerinnen und Bürgern bzw. betroffenen Behörden und Organisationen durch, um die Qualität der Arbeit zu gewährleisten:

- Eine projektbegleitende Arbeitsgruppe, die **Projektgruppe**, unter Leitung des Fachbereichsleiters für Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt wurde zur Koordination und Abstimmung des ISEK eingesetzt.
- Die **Lenkungsgruppe**, besetzt mit Fraktions- und Verwaltungsvertretern sowie dem Verein Stadtmarketing Burgdorf [SMB], dem Bündnis für

Familien und dem Seniorenrat, lenkte und nahm entscheidende Weichenstellungen vor.

- **Lokale Arbeitsgruppen**, bestehend aus politischen Vertretern und lokalen Schlüsselpersonen aus vier Stadtteilen [Mitte-Ost, Süd, West, Nord], begleiteten den Prozess aus lokaler Perspektive und brachten Informationen, Qualitäten und Potentiale ein.
- In zwei **Workshops** mit Fraktions- und Verwaltungsvertretern sowie Schlüsselpersonen aus Wirtschaft, Gesellschaft, Verkehr, Naturschutz und Region wurden die Aussagen vertieft und gesamtstädtische Ziele und Konzepte geprüft und erarbeitet.
- Für die Innenstadt wurden die Ziele, Konzepte und Aufgaben in drei »**Foren Innenstadt**« mit Vertretern von Politik und Verwaltung sowie Teilnehmern aus den Bereichen Handel, Wirtschaft, Gesellschaft und Verkehr diskutiert.
- Die wesentlichen Informationen für die **Bürgerbeteiligung** wurden mit einer

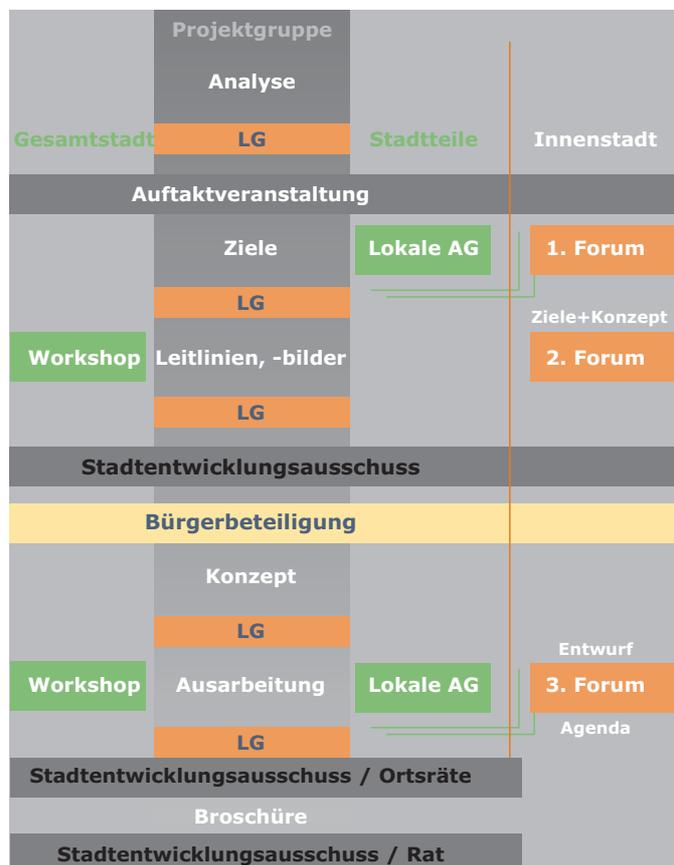


Abb. 1.2/1 Verfahrensschema ISEK



Abb. 1.2/2 Auftaktveranstaltung

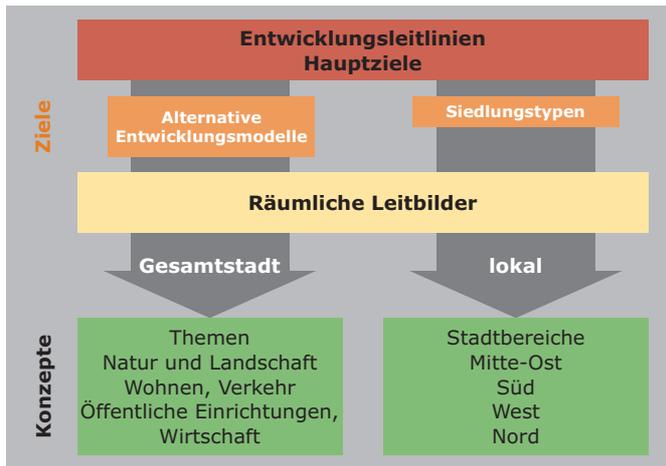


Abb. 1.2/3 Methodik

Zeitung an alle Haushalte verteilt und in einer Bürgerversammlung diskutiert. Bürgeranregungen zu Zielen und Handlungsfeldern fanden Eingang in die sich anschließende Konzeptphase.

#### Zeitlicher Ablauf des Projektes

Auf der gesamtstädtischen Ebene und in den Stadtgebieten wurden von Januar bis März 2009 unter Beteiligung verschiedener Arbeitsgruppen parallel zunächst Siedlungstypen identifiziert und Entwicklungsziele formuliert. Am 28.04.2009 nahm der Stadtentwicklungsausschuss den dazu erstellten Arbeitsentwurf zur Kenntnis.

Für die Innenstadt wurden von Februar bis Mai unter Beteiligung des »Forums Innenstadt« eine Analyse der Qualitäten und Potentiale erstellt sowie erste Ziele formuliert und Interventionsräume benannt. Über Freiraumstudien und bauliche Studien wurden für wesentliche Interventionsräume alternative Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Projekte wie der Umbau der Marktstraße und der Poststraße bildeten eine Grundlage des Innenstadtkonzeptes. Hier wurden lediglich ergänzende Empfehlungen formuliert

und noch mit dem im Juni beschlossenen Stadtstraßenumbau abgestimmt.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss am 22.06.2009 auf Basis einer umfangreichen Vorlage und Präsentation die oben beschriebene Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese fand vom 10.08. bis 10.09.2009 statt. Am 25.08.2009 erfolgte dazu auch eine Bürgerversammlung. Parallel wurden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden in den weiteren Prozess aufgenommen und abgewogen.

Von Oktober bis Dezember 2009 wurden dann unter Beteiligung verschiedener Arbeitsgruppen auf den Ebenen der Gesamtstadt und der Stadtgebiete Entwicklungskonzepte erstellt und im Gegenstromprinzip zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept zusammengeführt.

Für die Innenstadt wurden in diesem Zeitraum die bereits zur Bürgerbeteiligung vorliegenden Konzeptbausteine weiter konkretisiert und ergänzt.

Abschließend wurden in der Lenkungsgruppe am 13.01.2010 die Ergebnisse der verschiedenen Arbeitsgruppen bewertet und Zielkonflikte abgewogen.

Nach einer Vorberatung im Februar 2010 in den Ortsräten und Erörterung mit den Ortsvorstehern wurde im März im Stadtentwicklungsausschuss und Verwaltungsausschuss die Ausarbeitung des ISEKs auf Basis der Vorlage anhand der Präsentationsfolien mit einzelnen Änderungen beschlossen.

Für das Innenstadtkonzept wurde im April nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss im Verwaltungsausschuss die Ausarbeitung auf Basis der Vorlage beschlossen.

**Am 26.08.2010 beschloss der Rat der Stadt den Entwurf der Broschüre zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept.**

## 2 Grundlagen der Planung

### **Bestandsaufnahme**

Zu Beginn des Planungsprozesses mussten viele Informationen aufgenommen werden. Dies geschah durch:

- Begehungen, Befahrungen mit dem Fahrrad und dem PKW und Befliegungen durch die beauftragten Planer, um sich ein erstes eigenes und unvoreingenommenes Bild der Stadt und ihres Umlandes zu machen
- Beteiligung von Bürgern als »lokalen Experten« in verschiedenen Arbeitsgruppen und später auch durch die allgemeine Bürgerbeteiligung
- Bestandsaufnahme von Planvorgaben und vielfältigen vorhandenen Fachplanungen.

### **Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung berücksichtigen**

Das Kapitel »Grundlagen der Planung« gibt einen kurzen Überblick über wesentliche für Burgdorf bereits vorliegende Fachplanungen, die dem Integrierte Stadtentwicklungskonzept und dem Innenstadtkonzept zugrunde gelegt werden.

Mancher mag sich fragen: Wofür müssen die Grundlagen hier noch dargestellt werden? Kann man nicht gleich die Ziele und Konzepte vorstellen?

Bei dem Dargestellten handelt es sich aber um für die Stadt verbindliche Raumordnungsziele sowie um Rahmenbedingungen wie Landschaftsschutzgebiete, Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten bis hin zu Schall-

immissionserhebungen. Darüber hinaus hat sich die Stadt Burgdorf mit dem 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzept und dem 2009 beschlossenen Stadtstraßenumbau selbst weitere Handlungsrahmen gesetzt.

Diese Fachplanungen waren wichtig für die Formulierung der Ziele und Erstellung der Konzepte. Ohne ihre Kenntnis käme man sicher teilweise zu anderen Ergebnissen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und das Innenstadtkonzept sind kein »Wunschkonzert«, sondern der Versuch, unter den gegebenen Möglichkeiten und unter Abwägung aller Rahmenbedingungen »der Stadt Bestes zu suchen«. So wird in den Ziel- und Konzeptkapiteln 4, 6 und 7 zum Teil auf die Grundlagen verwiesen, um manche Aussagen nachvollziehbarer zu machen. Leser, die sich dennoch lieber gleich den Zielen und Konzepten widmen wollen, können zur Seite 40 übergehen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept soll u. a. die Basis für den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf bilden. Dieser bereitet die flächenrelevante Stadtentwicklung rechtlich vor. Spätestens in dieser Phase ist eine umsichtige Abwägung der Entwicklungsziele mit den betroffenen öffentlichen und auch privaten Belangen notwendig. Das ISEK bereitet darauf vor und vereinfacht den späteren Prozess.



Abb. 2/1 Grundlage Landschaft: Aue-Raum bei Hülptingen

## 2.1 Lage in der Region

Burgdorf liegt in der Region Hannover und ist mit den je 20 km entfernten Oberzentren Hannover und Celle über die A 37 / B 3 und die S-Bahn verbunden.

Burgdorf war bis 1974 Kreisstadt des ehemaligen Landkreises Burgdorf. Hierzu gehörten die nahe gelegenen Mittelzentren Lehrte [10 km] und Großburgwedel [12 km] ebenso wie die Gemeinden Uetze, Isernhagen und Wedemark. Sie sind zum Teil über den Landschafts- und Erholungsraum Burgdorfer Land [s. Abb. 2.1/1] miteinander verbunden.

Ein weiteres nahe gelegenes Mittelzentrum ist Peine [25 km].

Burgdorf ist über die Bundesstraße 188 nach Osten auch mit Gifhorn und Wolfsburg verbunden.



Abb. 2.1/2 Stadtmitte Burgdorf – ein Zentrum der Region

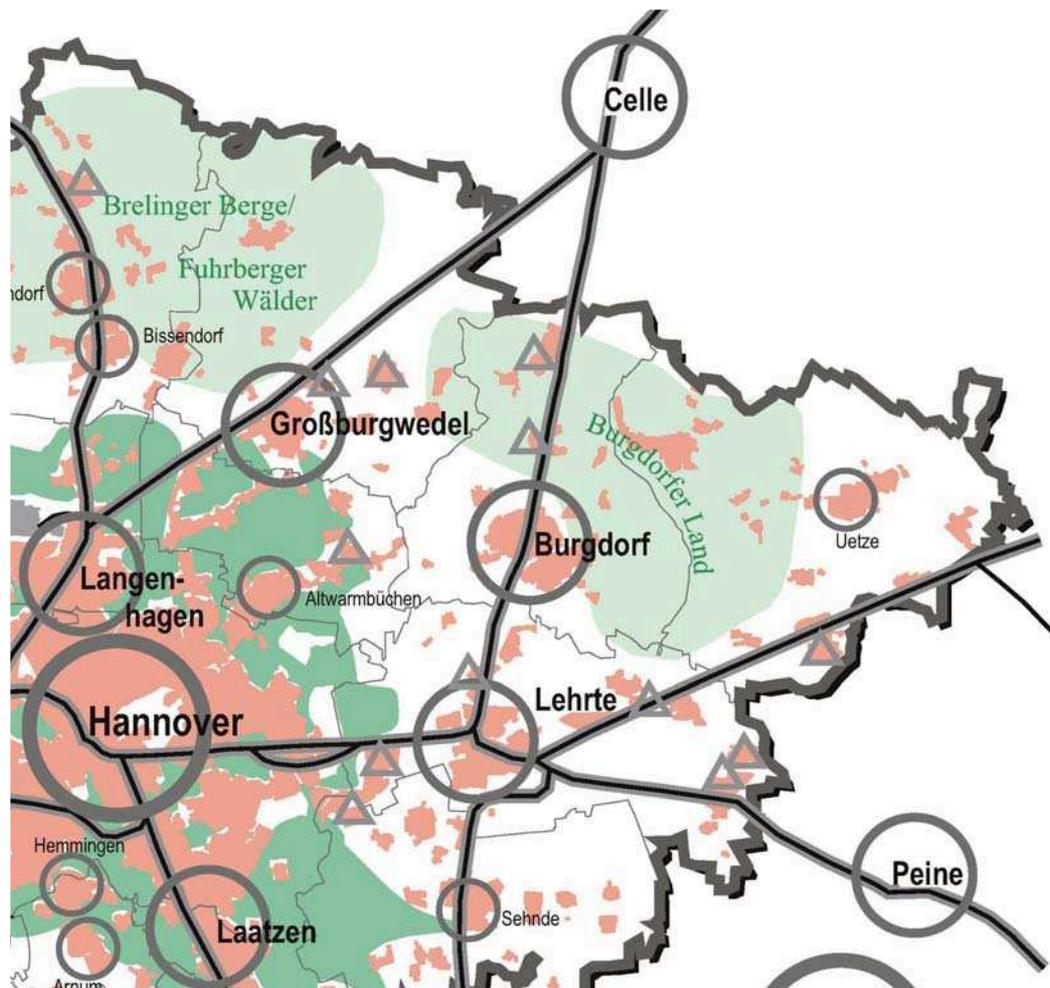


Abb. 2.1/1 Ausschnitt aus der Erläuterungskarte 1 »Raum-, Siedlungs- und Freiraumstruktur« zum Regionalen Raumordnungsprogramm [Region Hannover 2005]

## 2.2 Ziele der Raumordnung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch die vom Land Niedersachsen und der Region Hannover bestimmten Ziele der Raumordnung:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 [LROP 2008, s. Abb. 2.2/1]
  - Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 [RROP 2005, s. Abb. 2.2/2]
- Insgesamt »... soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen ...« geschaffen werden [LROP 2008, Ziel 1.1 01].

Wesentliche Zielaussagen in Bezug auf Burgdorf sind in zeichnerischen Darstellungen [s. Abb. 2.2/1] und textlich aufgeführt [s. S. 16].

### Raum- und Siedlungsstruktur

Laut RROP ist »... die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur ... an dem dreistufigen zentralörtlichen System und an der Einheit von Siedlung und Verkehr auszurichten. Planungen und Maßnahmen öffentlicher und privater Planungsträger sollen schwerpunktmäßig das Oberzentrum Hannover und die Mittelzentren stärken, teilräumliche Entwicklungspotentiale berücksichtigen und auf eine ausgeglichene Raumstruktur hinwirken.« [RROP 2005, Ziel 1.1 02]

Burgdorf hat als Mittelzentrum eine regionale Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf und den alltäglichen Grundbedarf. Zum zentralen Ort des Mittelzentrums werden die Kernstadt Burgdorfs, Heeßel

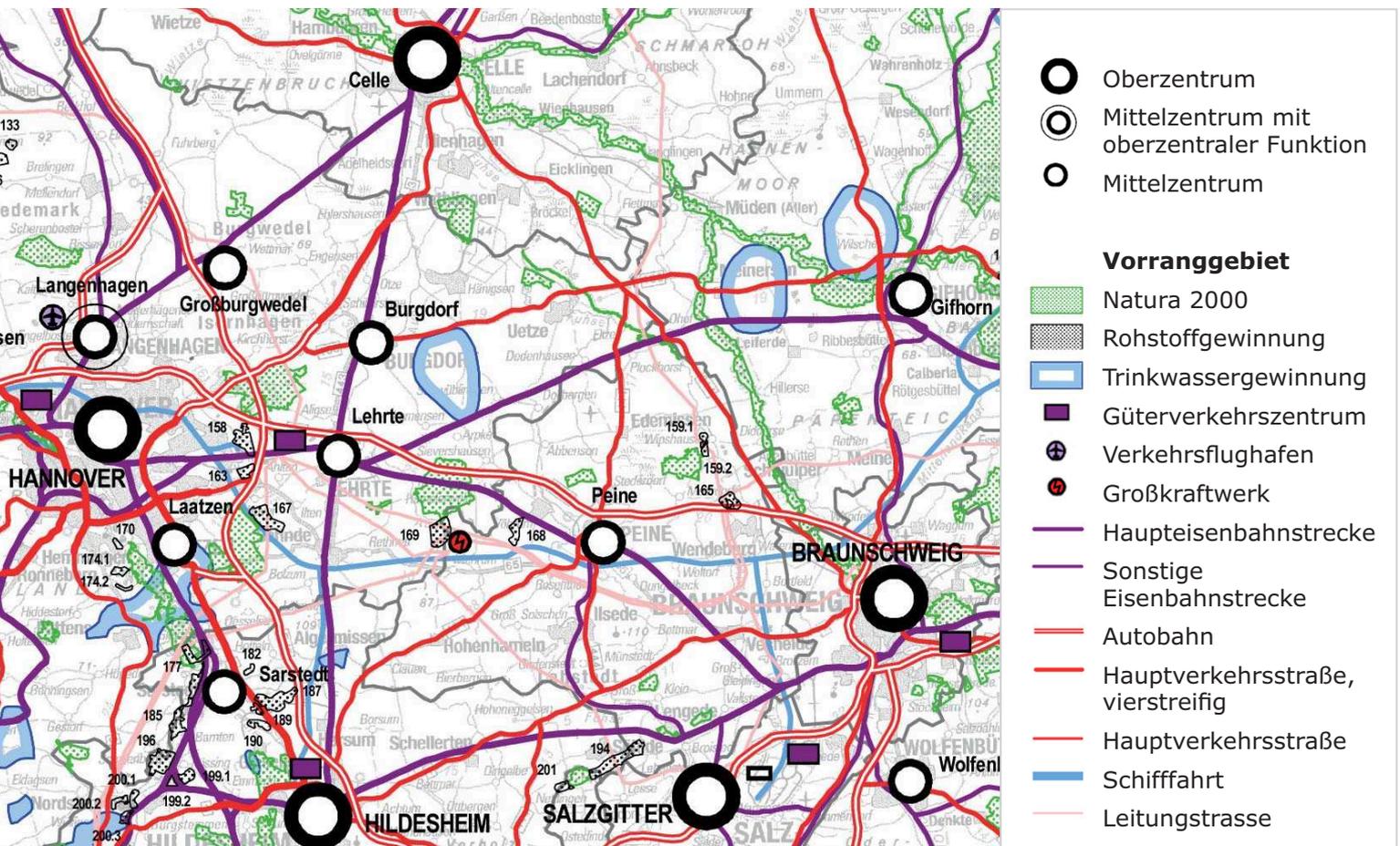


Abb. 2.2/1 Ausschnitt aus dem Landesraumordnungsprogramm 2008 [LROP 2008]

und Hülptingsen gezählt. Burgdorf hat hier auch die Schwerpunktaufgaben »Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« [nördlich von Heeßel dargestellt] und »Arbeitsstätten« [Gewerbegebiet Nordwest]. Außerdem ist ein Bereich südlich von Hülptingsen als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt. Die ländlich strukturierten Siedlungen Ehlershausen und Otze haben aufgrund ihrer S-Bahn-Haltestellen auch die »Ergänzungsfunktion Wohnen«. In den anderen Ortschaften ist Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Zum Versorgungskern, der für Einzelhandelsgroßprojekte relevant ist, gehören die Innenstadt zwischen Aue, Bahn, Gartenstraße und Kleinem Brückendamm sowie ein westlicher Abschnitt der Uetzer Straße.

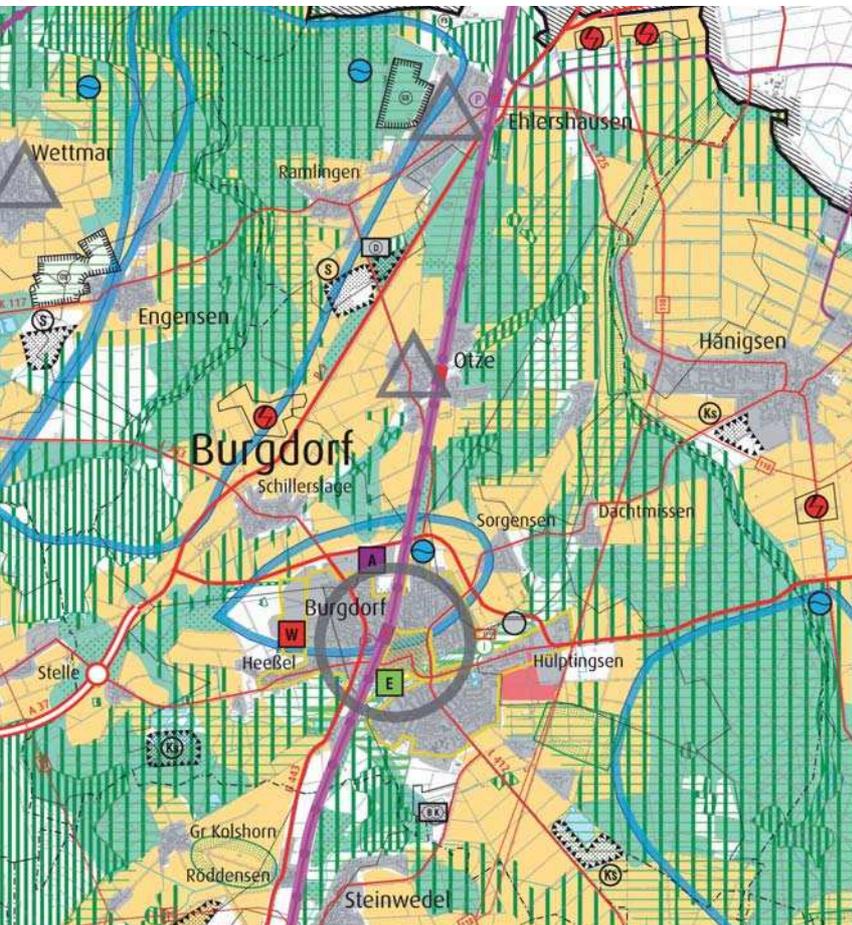


Abb. 2.2/2 Ausschnitt aus der Beschreibenden Darstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm [Region Hannover 2005]



### **Erholung, Natur und Landschaft, Forstwirtschaft**

Burgdorf ist ein Standort mit der besonderen »Entwicklungsaufgabe Erholung«. Vorrang für intensive Erholung besteht im Aue-Raum der Kernstadt und westlich angrenzend im Umfeld des Ahrbecker Teiches.

Weite Bereiche des Stadtgebietes sind als »Vorsorgegebiete für Erholung« bzw. für »Natur und Landschaft« dargestellt. Vorrang haben Natur und Landschaft in erster Linie im Bereich der Moore und kleineren Fließgewässer. Ab Weferlingsen flussabwärts sollen Landschaftsstruktur und Naturhaushalt des Aue-Raumes verbessert werden. Ähnliches gilt auch für einen Teilbereich des Aue-Raumes zwischen der Südstadt und dem Burgdorfer Holz im Osten.

Es ist außerdem für umfangreiche Gebiete das Ziel »Vergrößerung des Waldanteils« dargestellt.



Abb. 2.2/3 Burgdorf, Stadtpark

### **Verkehr, Ver- und Entsorgung, Rohstoffgewinnung**

Es bestehen im Stadtgebiet drei Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung und mehrere Vorranggebiete für Windenergiegewinnung und Rohstoffgewinnung von Kiesen und Sanden. Darüber hinaus sind bestehende öffentliche Einrichtungen und Anlagen wie z.B. Kläranlagen und Deponien dargestellt.



Abb. 2.2/4 Burgdorf, Innenstadt von Nordosten

## 2.3 Flächennutzungsplan

### Flächen für bauliche Entwicklungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bisher unbebaute Bauflächen im Umfang von insgesamt rd. 175 ha dar. Sie sind wie folgt verteilt:

- Wohnbauflächen 77,8 ha
- Gemischte Bauflächen 8,7 ha
- Gewerbliche Bauflächen 88,3 ha
- Sonderbaufläche Einzelhandel 3,0 ha

Dazu kommen noch Gemeinbedarfsflächen im Umfang von rd. 19,2 ha, besonders in der Südstadt [Schulzentrum] und in der Weststadt [Grundschul-Reservestandort].

Wie die Abbildung 2.3/1 zeigt, liegt ein großer Teil der Bauflächenreserven in der Weststadt und der Gemarkung Heeßel sowie in Hülptingsen und Ehlershausen.

### Sonstige Entwicklungsflächen

Neben den Bauflächen sind im Flächennutzungsplan auch Entwicklungsflächen für Grünanlagen dargestellt. Dies betrifft besonders den Sportpark in der Südstadt, südlich des Schulzentrums.

### Überprüfung durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept

Die Abb. 2.3/1 stellt die im Flächennutzungsplan enthaltenen Entwicklungsreserven dar. Sie werden durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept überprüft. Darstellungen, die noch nicht über Bebauungspläne verbindlich geworden sind, konnten im ISEK neu bewertet werden.

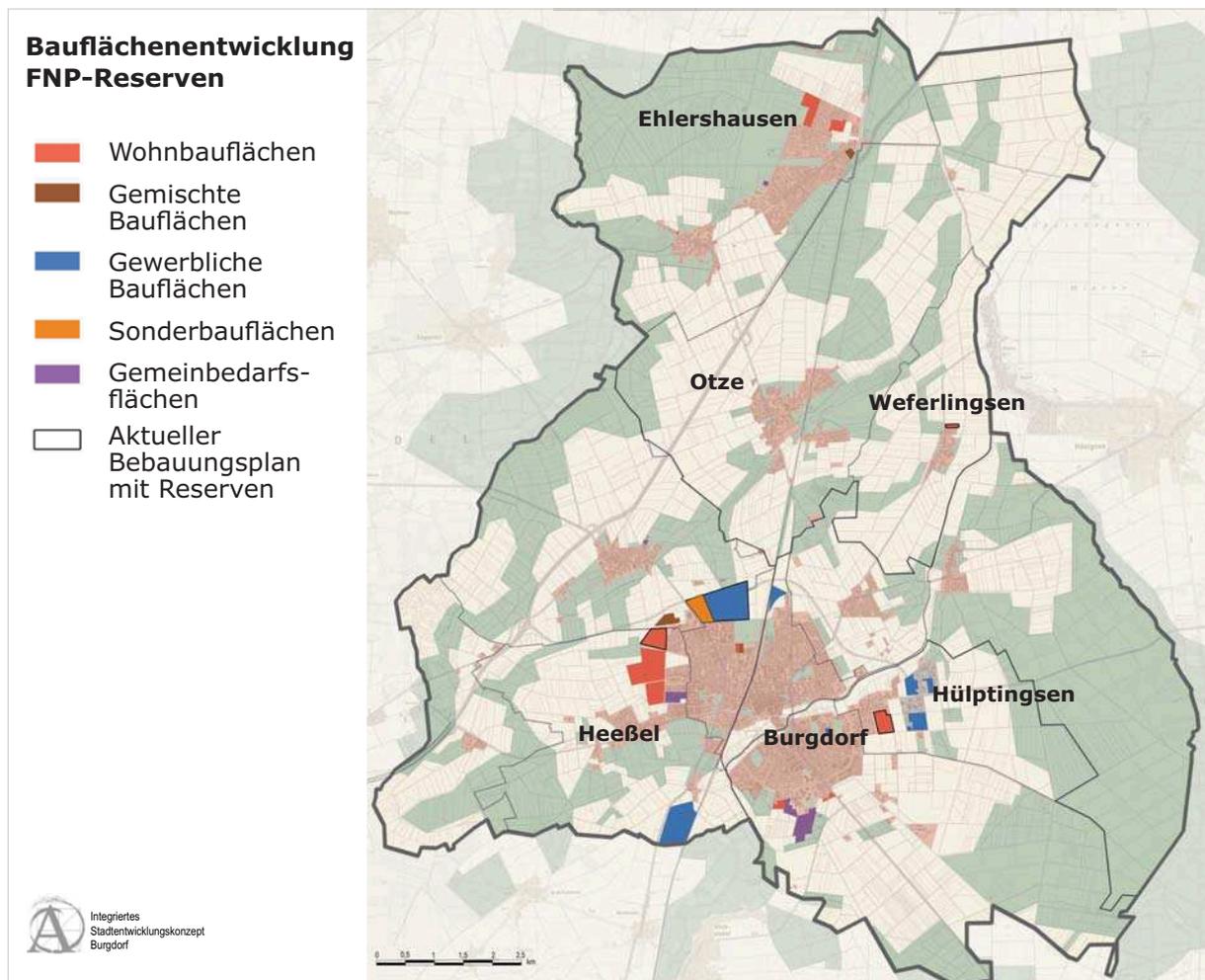


Abb. 2.3/1 Entwicklungsreserven im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf

## 2.4 Landschaft und Natur

### Naturräumliche Gliederung

Das Burgdorfer Stadtgebiet gehört zur naturräumlichen Region Weser-Aller-Flachland und ist hauptsächlich durch Geestlandschaften geprägt [s. Abb. 2.4/1]. Es gliedert sich in vier verschiedene Naturräume mit Untereinheiten:

#### ▪ Traditionsreiche Kulturlandschaft in der Geest

Diese Böden sind traditionell am besten für die Landwirtschaft und für die Siedlungsentwicklung geeignet. Die größeren Stadtteile und Waldbestände sowie gute Ackerböden liegen dabei auf Geestplatten der Lehrter Geest [Kernstadt], den Hänigser Sanden [Otze] und der Burgwedeler Geest [Ehlershausen]. Sie werden

durch kleinere Fluss- und Bachniederungen [Aue, Hechtgraben, Hainholzbach, Seebeck] gegliedert.

#### ▪ Hanoversche Moorgeest

Der südwestliche Randbereich des Stadtgebietes gehört zur Warmbüchener Moorgeest. Prägend sind die großen Hochmoorflächen des Altwarmbüchener Moores und des Oldhorster Moores, die zumindest am Rande entwässert und von Grünlandflächen der Niederungen umgeben sind. Sie werden durch flache Geestinseln getrennt, z.B. Beinhorn. Der nördliche Bereich von Ramlingen und Ehlershausen liegt dagegen schon auf dem sandigen Burgwedeler Geestrücken und ist daher mehr von Ackerbau und Kiefernwäldern geprägt.



Abb. 2.4/1 Naturräumliche Gliederung



## 2.5 Bevölkerungsentwicklung

### Analyse

Die Zahl der Einwohner [EW] mit Erstwohnsitz in der Stadt Burgdorf stieg in den Jahren 1990 bis 1997 von rd. 29.000 auf rd. 30.500 an. Danach nahm die Zahl der Einwohner ab, bis sie 2006 leicht unter 30.000 Einwohner fiel. Ursache dafür war eine geringere Zuwanderung. Seit 2007 stabilisiert sich der Wanderungssaldo [2007: +79 EW; 2008: +146 EW] und gleicht die konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung [2007: -65 EW; 2008: -81 EW] aus. Somit verzeichnete die Stadt Burgdorf erneut leichte Bevölkerungsgewinne. Die Kernstadt von Burgdorf verzeichnete im vergangenen Jahrzehnt einen leichten Einwohnerrückgang [2000 bis 2008: -3%, -700 EW]. Hier wohnen allerdings immer noch mehr als zwei Drittel der Bevölkerung. Annähernd ausgeglichen wurde dieser Verlust durch Bevölkerungsgewinne besonders in der Gemarkung Hülptingsen [2000-2008: +36%, 200 EW] und auch in den anderen Ortschaften mit Ausnahme von Dachtmissen und Weferlingsen.

### Trendprognosen für 2020 und 2025

Für die Stadt Burgdorf liegen die bundesweite Trendprognose »Wegweiser Demographie« [BertelsmannStiftung 2005, 2008] bis 2020 bzw. 2025 und die Prognose der Region Hannover [2008] bis 2020 vor.

Die Bertelsmann-Studie von 2008 beschreibt auf Basis der Jahre 2003 bis 2006 einen deutlich geringeren Rückgang der Bevölkerungszahl auf 29.400 EW im Jahr 2020 [2025: 29.100] als die vorangegangene Prognose von 2005 [2020: 28.800]. Die Prognose der Region Hannover verläuft noch leicht positiver mit 29.700 Einwohnern für den Zeitraum bis 2020. Die reale Entwicklung folgt selten genau den Trendprognosen. Unter Berücksichtigung leichter Abweichungen erscheint eine Entwicklung innerhalb des in Abb. 2.5/1 dargestellten Entwicklungskorridors zwischen 28.000 und 31.000 Einwohnern im Jahr 2025 realistisch.

### Entwicklung der Altersstruktur

Wie die deutsche Gesellschaft insgesamt altert auch die Burgdorfer Einwohnerschaft. Das Durchschnittsalter steigt von rd. 44 Jahren in 2006 auf ca. 49 Jahre in 2025.

Anhand der aktuellen Bertelsmann-Studie [vgl. Abb. 2.5/2] sind besonders vier Entwicklungen für Burgdorf erkennbar:

- Während die Jahrgangsstärke der Kindergartenkinder gegenüber heute voraussichtlich nahezu gleich bleibt, erfährt die Altersgruppe der 5- bis unter 20-Jährigen einen Rückgang um ca. 20%. Die unterschiedliche Entwicklung ist in den verschiedenen starken Elternjahrgängen [s. Gruppe der 35- bis 50-Jährigen] begründet.

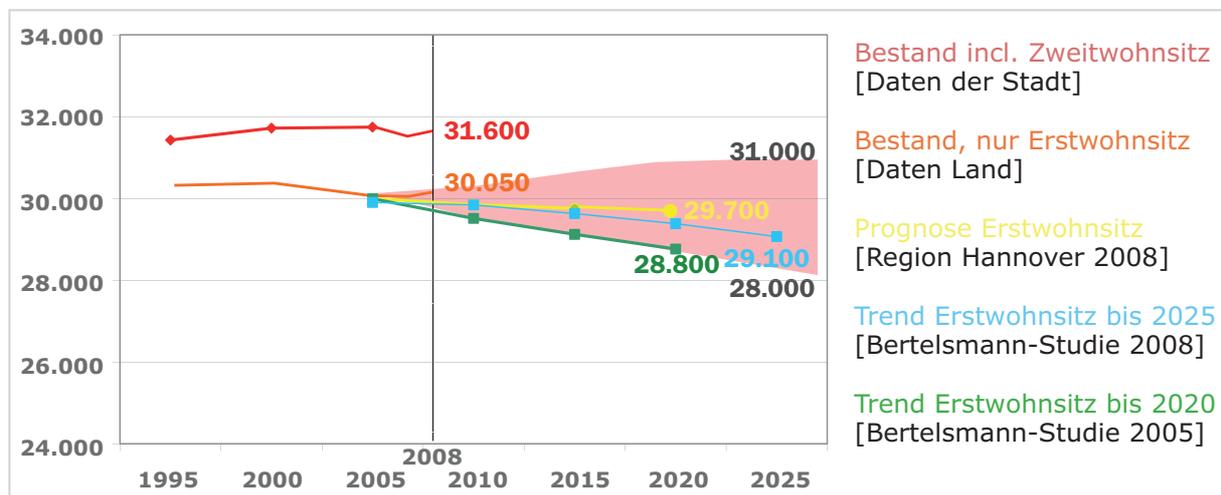


Abb. 2.5/1 Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2025, Bestand und Prognosen

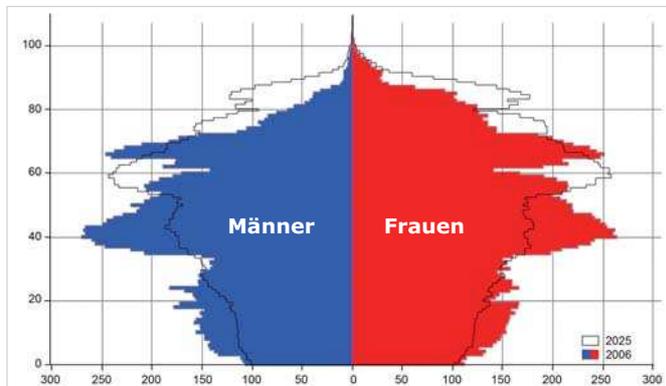


Abb. 2.5/2 Altersbaum für die Stadt Burgdorf 2006 und 2025  
[Quelle: BertelsmannStiftung 2008]

- Am deutlichsten nimmt die Zahl der 35- bis 50-Jährigen bis 2025 ab: bei beiden Geschlechtern jeweils gleich stark um ca. 30%.
- Da die zahlenstärksten Jahrgänge in die Altersgruppe der 55- bis 65-Jährigen wechseln, nimmt diese Gruppe deutlich zu.
- Die Gruppe der über 65-Jährigen nimmt insgesamt ebenfalls stark zu [+27%]. Zwar sinkt die Summe der 65- bis 75-Jährigen aufgrund des Geburtenrückgangs im und nach dem zweiten Weltkrieg, die Anzahl der über 75-Jährigen verdoppelt sich jedoch in

etwa. Besonders die Zahl der hochbetagten Männer steigt deutlich. Insgesamt wird es aber weiterhin wesentlich mehr hochbetagte Frauen als Männer geben.

### Pendlerverflechtungen

Die hohen Auspendlerzahlen [rd. 7.100 gemäß LSKN 2008] belegen, dass Burgdorf ein attraktiver Wohnstandort in der Region Hannover ist. Laut der Agentur für Arbeit waren 2006 etwa 40% der Auspendler in Hannover beschäftigt.

Abb. 2.5/3 veranschaulicht, dass Burgdorf aber auch mit vielen anderen Städten in der Region und darüber hinaus verflochten ist. Die attraktive und ruhige Lage und die leistungsfähige Anbindung an die Region sind hier sicher wichtige Merkmale. Diese Eigenschaften ermöglichen es in der Region zu arbeiten und gleichzeitig in Burgdorf zu wohnen.

Umgekehrt ist die Stadt Burgdorf Arbeitsstandort für rd. 5.200 Beschäftigte. Besonders für das nahegelegene Grundzentrum Uetze ist Burgdorf ein wichtiger Arbeitsplatzstandort [700 Einpendler].

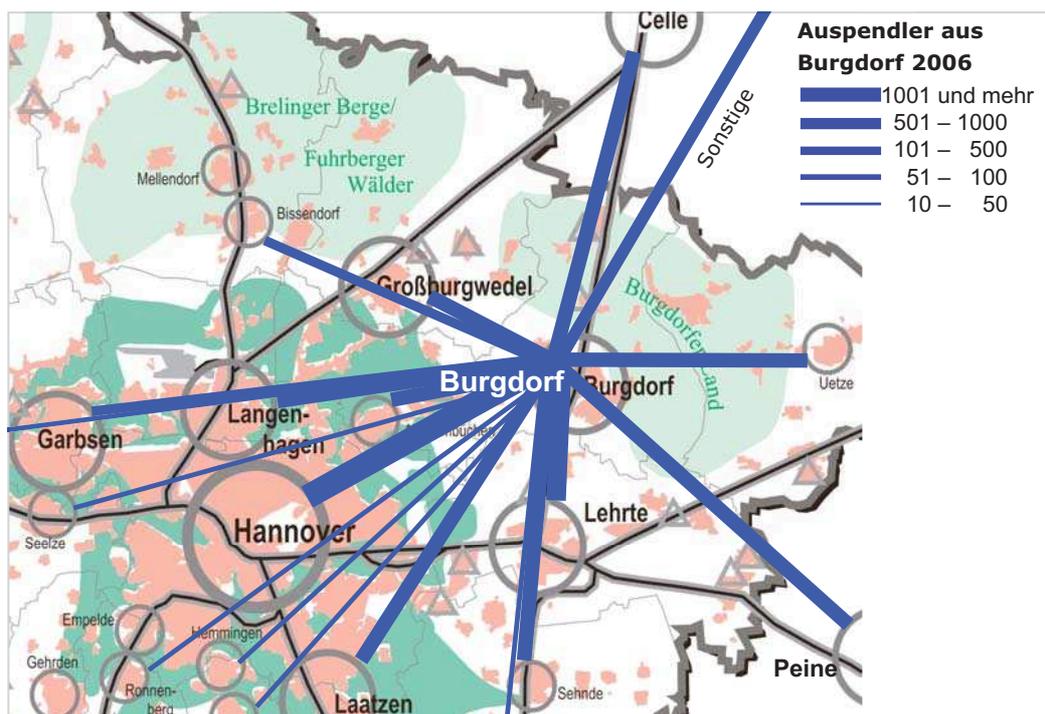


Abb. 2.5/3 Auspendler aus Burgdorf 2006  
[Daten: Agentur für Arbeit; Kartengrundlage: RROP 2005, Erläuterungskarte 1]

## 2.6 Wirtschaftsentwicklung

### Schwerpunkt Handel und Dienstleistungen

Burgdorf ist neben öffentlichen Arbeitgebern geprägt durch kleinteilige und mittelständische Betriebe. Im Stadtgebiet bestanden 2007 etwa 5.100 Arbeitsplätze [sozialversicherungspflichtig Beschäftigte]. Hiervon sind etwa drei Viertel [76%] dem Sektor Handel und Dienstleistungen zuzuordnen, während 22% im Produzierenden Gewerbe arbeiten und rd. 2% in der Landwirtschaft angestellt sind.

Insgesamt ist Burgdorf innerhalb der Region kein herausragend starker Wirtschaftsstandort, wie folgende Strukturdaten [LSKN 2007/08] zeigen:

- Es ergibt sich ein Verhältnis von einem in Burgdorf Beschäftigten auf 6 Einwohner.
- Nur 2.200 Beschäftigte wohnen und arbeiten in Burgdorf.
- Fast 7.000 Auspendlern stehen nur fast 3.000 Einpendler gegenüber [s. Abb. 2.6/2].
- Im Zeitraum von 1997 bis 2009 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Burgdorf um rd. 600 [10,5%] zurückgegangen, während in der Region Hannover im gleichen Zeitraum nur ein Rückgang von 3% zu verzeichnen war.

Wesentliche Gründe für den Rückgang sind zum einen in einem schleichenden Prozess des Abbaus insbesondere von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen vor Ort zu sehen. Ferner hat die bisher relativ ungünstige Verkehrsanbindung bestehender Gewerbegebiete

Abb. 2.6/1 In Burgdorf Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren 2006 [LSKN 2007]

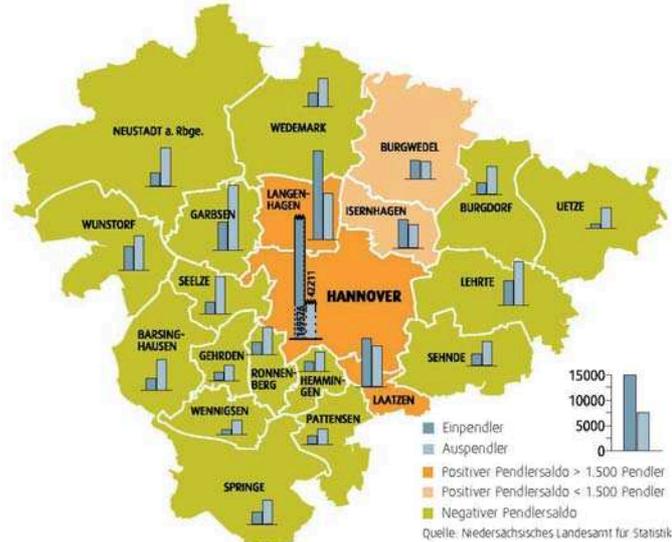
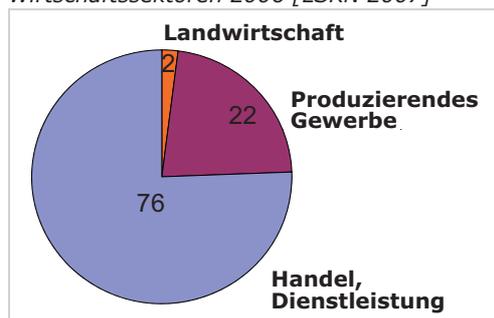


Abb. 2.6/2 Pendlersaldo in der Region Hannover 2007 [Region Hannover 2008a]

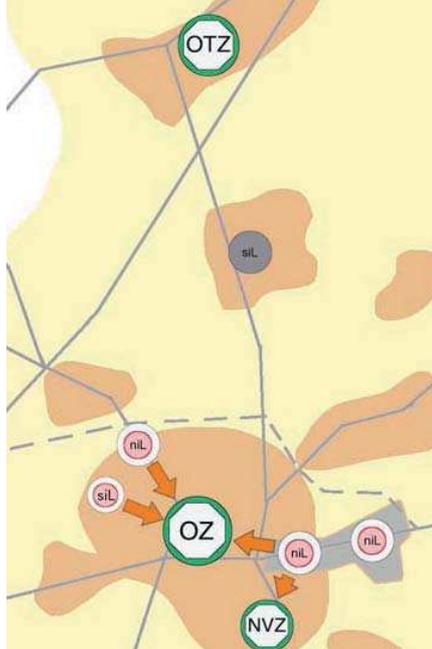
an das Fernstraßennetz gerade in investitionsstarken Phasen der Vergangenheit wesentliche Neuansiedlungen verhindert. Beides konnte in der Vergangenheit auch aufgrund der aus der Historie und den bisherigen wirtschaftsgeografischen Gegebenheiten resultierenden vorhandenen Wirtschaftsstruktur nicht durch allein endogene Wachstumseffekte ausgeglichen werden.

Mit der Fertigstellung der Ortsumfahrung Burgdorfs 2009 [B 188 neu] hat sich die Anbindung der Gewerbegebiete insgesamt deutlich verbessert. Im Vergleich mit direkt an der A 2 oder A 7 gelegenen Gewerbebeständen in der Region sind diese jedoch nach wie vor nur bedingt konkurrenzfähig. In den größeren Dörfern Otze und Schillerslage gibt es im Vergleich zu vielen ähnlich großen Dörfern der Region viele Arbeitsplätze mit einer dörflichen Mischung aus Land- und Pferdewirtschaft, Handwerksbetrieben und Handel in den Dorfkernen.

### Einzelhandelsstandort in der Region

Die Verflechtung Burgdorfs in der Region Hannover ist auch an den Strukturdaten zum Einzelhandel ablesbar:

- Die Burgdorfer Bevölkerung verfügt über eine im Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Kaufkraft – je nach ermittelndem Institut liegen die Kaufkraftkennziffern zwischen 6 und 13% über dem Durchschnitt.
- Der Zentralitätsindex für alle Sortimente liegt je nach Studie bei 91 bis 93%. Das heißt, dass 91 bis 93 % der städtischen Kaufkraft im Stadtgebiet abgeschöpft werden, also mehr Kaufkraft in das Umland abfließt als aus dem Umland in die Stadt fließt.



Zentrenrelevante Sortimente



Nichtzentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente



Angesichts der nahen Oberzentren Hannover und Celle und des relativ kleinen Einzugsbereiches für den zentralen Einzelhandel aufgrund der benachbarten Mittelzentren Lehrte und Burgwedel ist dieser Wert als relativ hoch und damit positiv einzuschätzen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist in der historischen Innenstadt zu sehen. Deren Attraktivität kann mit der Herausnahme des Durchgangsverkehrs und dem damit verbundenen Stadtstraßenumbau – besonders der Marktstraße – noch deutlich zunehmen. Im überwiegend kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf liegt die Zentralität für Burgdorf über 100% – mit Ausnahme der Sortimente Baumarkt und Spielwaren / Hobby. Beim überwiegend langfristigen Bedarf liegt die Zentralität dagegen in allen Sortimenten unter 90%.

### Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf

Die Stadt Burgdorf hat im Jahr 2007 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen und durch den Rat beschlossen [Stadt und Handel]. Es stellt damit auch eine wichtige Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Innenstadtkonzeptes dar. Übergeordnete Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Burgdorf [s. Abb.2.6/3] sind:

- Sicherung und Ausbau der Bedeutung des Innenstadtzentrums
- Abbau von strukturellen Schwächen des Zentrums
- Sicherung zukunftsfähiger Erweiterungsoptionen
- Sicherung und räumlich-strukturelle Verbesserung der Nahversorgungssituation
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels insgesamt auf leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte
- Zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den Versorgungsbereichen

Weitere Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sind in den Kap. 4.2, 5, 6 und 7 berücksichtigt, geprüft und konkretisiert.

Abb. 2.6/4 Entwicklungsleitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung [Stadt und Handel 2007]

## 2.7 Verkehrsnetz und -entwicklung

### Straßennetz

Mit der räumlichen Nähe zu Hannover ist Burgdorf gut an das überregionale Straßennetz angebunden, ohne selbst durch trennende Straßensysteme wie Autobahnen oder Ortsdurchfahrten übermäßig belastet zu sein [Ausnahme: B 443].

Mit der Verlegung der Bundesstraße 188 im Jahr 2009 ist einerseits die übergeordnete Anbindung verbessert worden, andererseits können nun auch die Innenstadt, Heeßel, Hülptingsen und Schillerslage vom Durchgangsverkehr entlastet werden. In Hülptingsen und Schillerslage sind die Ortsdurchfahrten bereits mit

verkehrsberuhigenden Maßnahmen umgestaltet worden. Ähnliche Maßnahmen sind auch für Heeßel vorbereitet. Entsprechend der Prognose des Schallimmissionsplanes von 2002 sind für 2020 sind nur noch für wenige kernstädtische Hauptverkehrsstraßen [besonders B 443 im Bereich der Schillerslager [Land-] Straße und Sorgenser Straße], deutliche Lärmpegelüberschreitungen zu erwarten.

Für die Innenstadt wurde in einem langen Prozess die Umgestaltung der bisherigen B 188 [Marktstraße, Poststraße, Braunschweiger Straße, Uetzer Straße bis zur Kreuzung Immenser Straße] und teilweise angren-

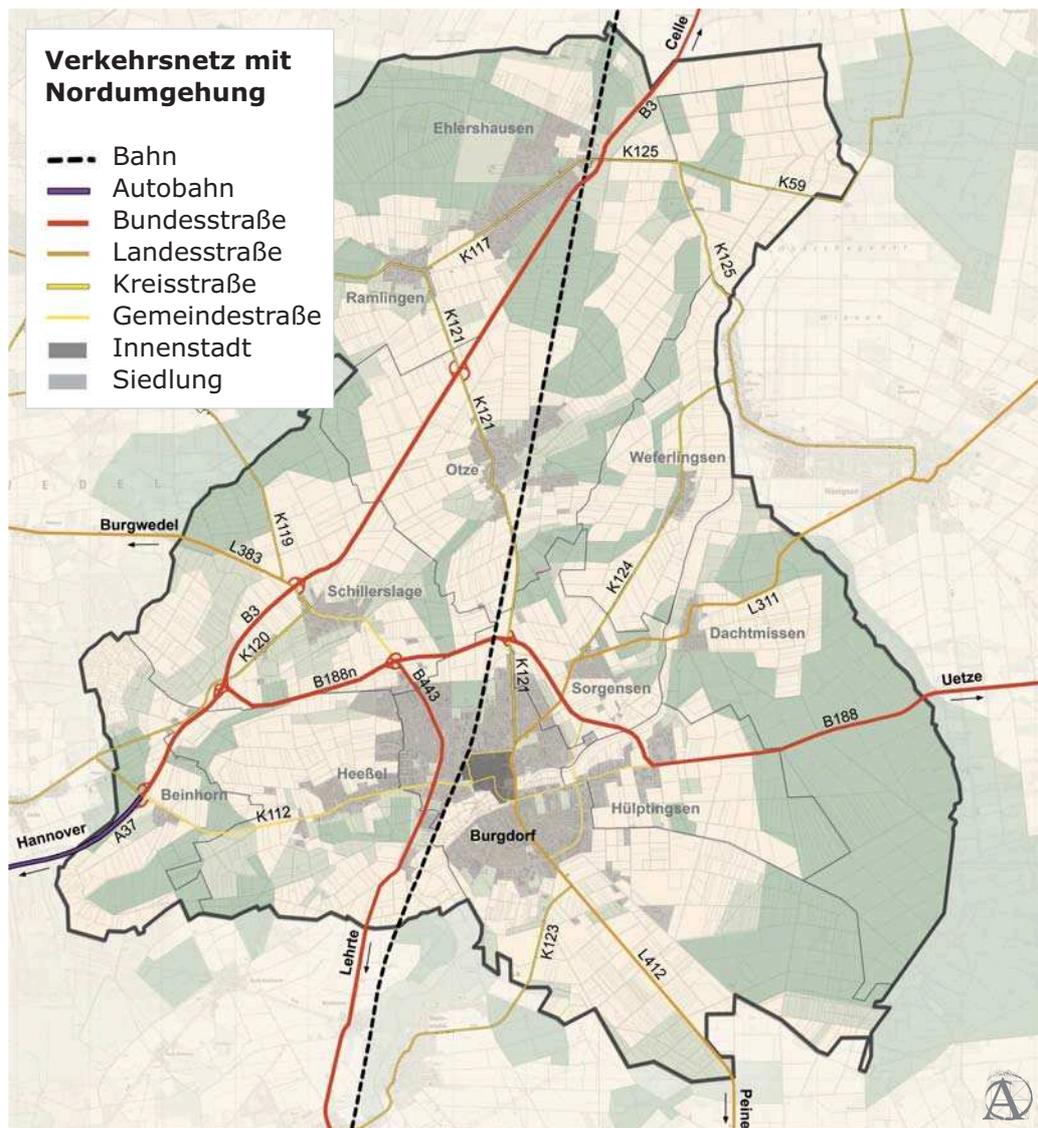


Abb. 2.7/1 Straßen-Hauptnetz 2010

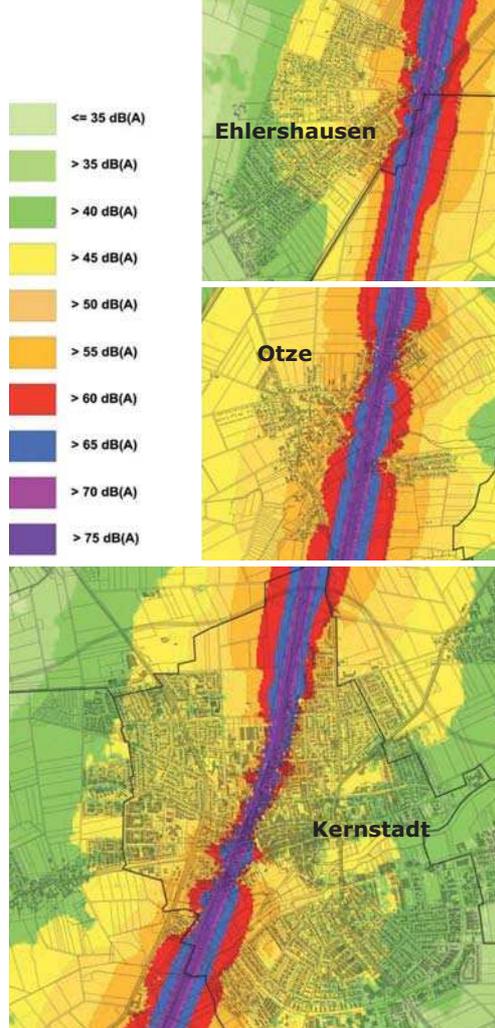


Abb. 2.7/2 Schallimmissionen der Bahn, nachts  
[Nieders. Landesamt für Ökologie 2002]

zender Straßenräume abgestimmt und im Juli 2009 vom Rat beschlossen [Bereich s. Abb.2.7/3]. Für den zentralen Abschnitt im Umfeld des Spittaplatzes flossen dazu noch Anregungen aus dem Innenstadtkonzept ein. Die beschlossenen Ausbauplanungen sind damit Grundlage für das ISEK und das Innenstadtkonzept.

### Schiienenanbindung

Burgdorf ist über die Nord-Süd-Achse Celle-Burgdorf-Lehrte-Hannover an das überregionale Schienennetz angebunden.

Beim Personenverkehr bedienen zwei S-Bahnlinien Burgdorf, Otze und Ehlershausen jeweils im Stundentakt. Die Fahrzeit zwischen Burgdorf und Hauptbahnhof Hannover beträgt 19 Minuten direkt bzw. 31 Minuten mit Halt in Lehrte. Die Bahnhöfe in Burgdorf, Ehlershausen und der Haltepunkt in Otze haben durch Busanschlüsse, Park & Ride- und Bike & Ride-Anlagen eine überörtliche Bedeutung. Laut Nahverkehrsplan 2008 stiegen im Jahr 2004 täglich über 5.000 Reisende an den drei Zugangsstellen ein oder aus.

Die Schienentrasse Celle-Lehrte ist jedoch auch für den Güterfernverkehr von Bedeutung. Hier kam es in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Fahrtenzunahme. Besonders die Nachtfahrten stellen für die ansässige Bevölkerung eine erhebliche Lärmbelastung dar. Im Rahmen des Lärmsanierungsprogrammes der Deutschen Bahn erfolgte in den vergangenen Jahren in einigen besonders betroffenen Stadtbereichen die Aufstellung von Lärmschutzwänden sowie die Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen. Es muss aber von weiteren Güterverkehrszunahmen ausgegangen werden.

### Radverkehr

Burgdorf eignet sich aufgrund der leicht gewellten bis flachen Topographie und des beschaulichen Landschaftsbildes generell sehr gut zum Rad fahren – sowohl in der Kernstadt als auch im ländlichen Bereich. Für den Alltags- und Freizeitverkehr hat die Stadt Burgdorf ein Radwegeleitsystem mit mittlerweile über 150 Wegweisern aufgebaut, das mit der Schließung von Netzlücken und zusätzlichen alternativen Routen abseits der Hauptverkehrsstraßen noch flächendeckender werden kann. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche lokale und regionale Radrouten, in erster Linie für den Freizeitverkehr.



Abb. 2.7/3 Übersicht Bereich Stadtstraßenumbau



## A INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGS- KONZEPT

### **Zeitgemäße Lebenswelten gestalten**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept strukturiert die räumliche Entwicklung von Burgdorf anhand von nachvollziehbaren Ordnungskriterien und formuliert den Rahmen des Flächennutzungsplanes. Integrierte Entwicklung bedeutet hier die ganzheitliche Betrachtung und Gestaltung des Stadtraumes für die Einwohner.

Daher werden sektorale Entwicklungsthemen wie Wohnungsbau, Gewerbe oder Verkehr eingebettet in ein System von themenübergreifenden Zielen und Konzepten:

### **Siedlungstypen**

Alle Burgdorfer Stadtteile, Ortschaften und sonstigen besiedelten Bereiche erhalten entsprechend ihrem Charakter allgemein verständliche Begriffe wie Vorstadt, Dorf oder Gehöft. Allgemeine Ziele und Aufgaben geben an, wie der Charakter der Siedlungstypen weiter ausgeprägt werden soll.

### **Leitlinien und Handlungsfelder**

Oberste Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes sind drei themenübergreifende Entwicklungsleitlinien. Ihnen sind je ein Grundwert und zwei oder drei Hauptziele zugeordnet, die wiederum Räumliche Leitbilder und Handlungsfelder mit weiteren Zielen und Empfehlungen enthalten.

Querverweise verdeutlichen die Zusammenhänge zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern.

### **Stadtbereichskonzepte**

Die Stadtbereichskonzepte setzen hauptsächlich die Ziele aus den vorangegangenen Kapiteln [Siedlungstypen sowie Leitlinien und Handlungsfelder] in eine Gesamtdarstellung um. Entwicklungsbereiche sind durch Schraffuren hervorgehoben.

Die Flächen- und Symboldarstellungen sind weitgehend an die des Flächennutzungsplanes angelehnt und bereiten damit auch die neue Flächennutzungsplandarstellung vor. Darüber hinaus enthalten Themen wie »Innere und äußere Vernetzung« zusätzliche gestalterische oder strukturelle Empfehlungen entsprechend den Leitlinien und Handlungsfeldern. Die Stadtbereichskonzepte bleiben für nachfolgende Planungsschritte unverbindlich.



### 3 Siedlungstypen

#### Spielplan für Burgdorf bis 2025: Charakter, Rollen, Aufgaben Gemeinsame Begriffe für Raum und Funktion von Stadt und Landschaft

##### **Wie soll Burgdorf im Jahre 2025 und darüber hinaus aussehen – und was müssen wir hierfür tun?**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept kann als Drehbuch für die Gestaltung der Zukunft verstanden werden. Die Stadt ist die Bühne für unser aller Leben. Wir sind dabei nicht nur Zuschauer, sondern gestalten selbst das aufgeführte Stück mit.

Die Innenstadt spielt sicher die Hauptrolle – eine unverwechselbare Charakterrolle. Doch auch alle anderen Siedlungsbereiche erhalten ihre Aufgaben und ihre Rollen. Alle sollen ihren eigenen Charakter weiterentwickeln und ihre Stärken »ausspielen« können. Mit sicherem Auftritt, gutem Aussehen und Kreativität können die Charaktere eine stimmige Gesamtaufführung bieten, die den Burgdorfern, den Gästen und der ganzen Region Lebensfreude vermittelt.

Zu Beginn des Projektes haben die Siedlungsbereiche ihrem Charakter entsprechende Rollen und Aufgaben erhalten. In diesem Rahmen können sie ihre individuellen Stärken ausspielen und Eigenschaften weiter ausgestalten. Sind die einzelnen Rollen erst verteilt, dann wird auch das Drehbuch für die Gesamtauführung klarer.

Ausgehend von der Analyse vor Ort und abgestimmt mit den lokalen Arbeitsgruppen wurden neun Siedlungstypen mit Charakteren und Rollen beschrieben und mit Zielen und Aufgaben verbunden.

Manchmal fehlten passende Begriffe. Besonders bei den »Vorstädtischen Dörfern« stellte sich die Frage, in welche Richtung sie weiterentwickelt werden sollen. Hier soll die Ablesbarkeit der Ortslage soweit möglich erhalten werden.

##### Räumliches Leitbild Siedlungstypen



Gehöft



Weiler



Dorf



Waldsiedlung



Vorstädtisches Dorf



Gewerbegebiet



Vorstadt



Städtisches Wohnviertel



Innenstadt



Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
Burgdorf

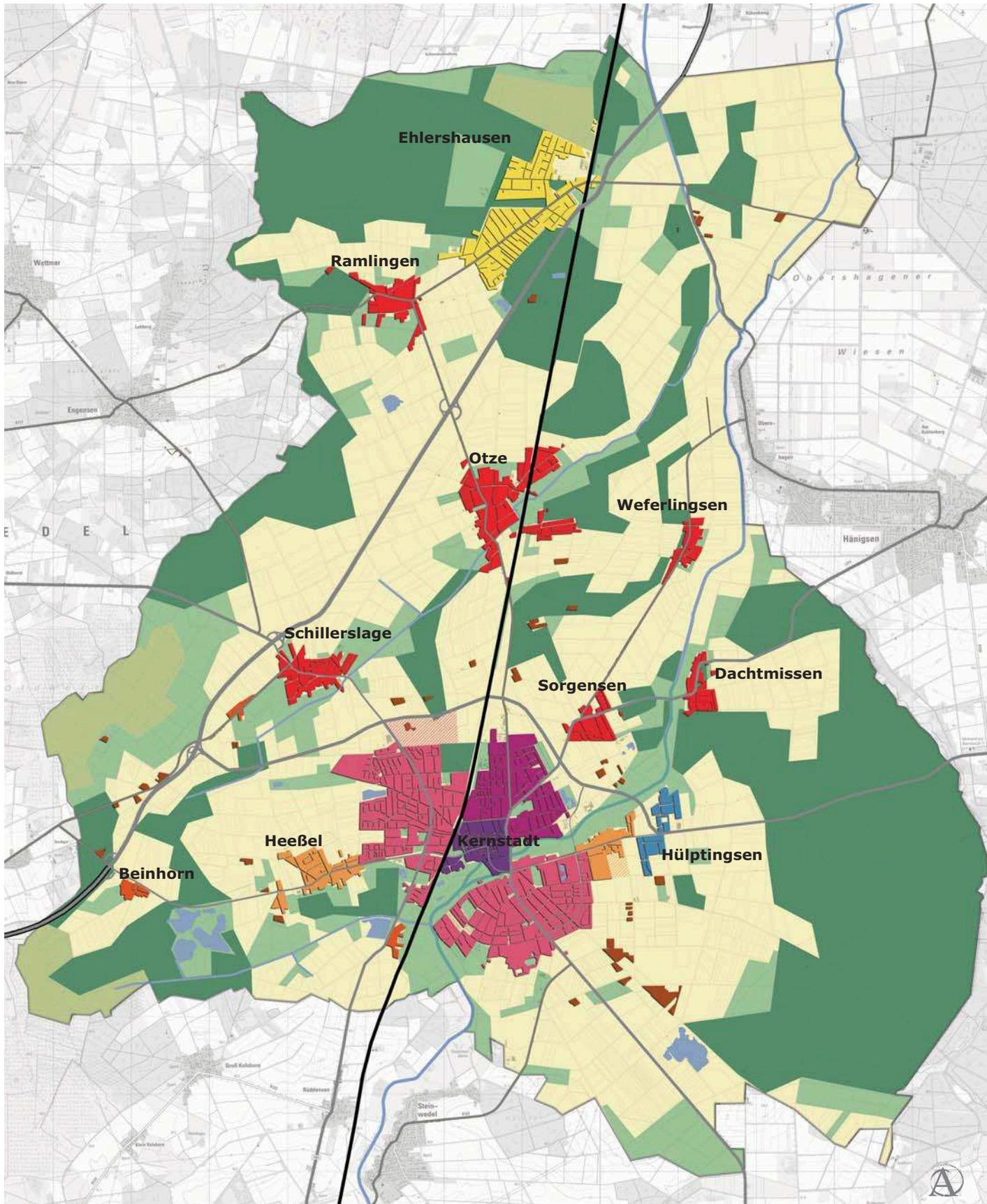


Abb. 3/1 Räumliches Leitbild Siedlungstypen

### 3.1 Gehöft – Ländlich bebautes Grundstück

#### Charakter

Gehöfte sind in aller Regel sowohl Wohn- als auch Arbeitsstätte mit Bezug zum landschaftlichen Umfeld, z.B. als Bauernhof, Pferdehof oder als Gärtnerei. Sie verfügen über ein Haupthaus und weitere funktionale Gebäude.

Durch umfangreiche Eingrünung fügen sich die Gehöfte in die Landschaft ein.

Besonders viele Gehöfte liegen in der Geest um die Burgdorfer Kernstadt. Hierbei handelt es sich häufig um Aussiedlungen aus der Kernstadt. Eine weitere Häufung ist an der Bundesstraße 3 zwischen Beinhorn und Schillerslage anzutreffen. Auch Flaatmoor besteht aus mehreren Gehöften – ist also kein Weiler [vgl. S. 30].

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Betriebliche Eigenentwicklung sichern
- Gehöfte nicht zum Weiler oder zur Siedlung ausweiten
- Landschaftstypische Eingrünung erhalten bzw. ausbauen



Abb. 3.1/1 Gehöfte in Flaatmoor, Ansicht von Norden

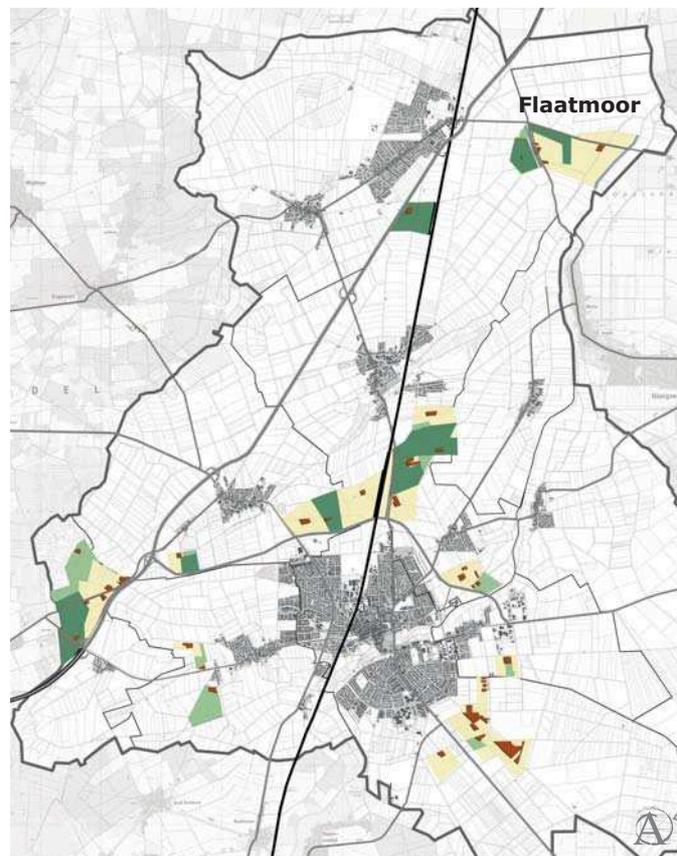


Abb. 3.1/2 Siedlungstyp Gehöft

### 3.2 Weiler – In der Regel aus Gehöften hervorgegangen

#### Charakter

Landwirtschaftliche Höfe dominieren den Weiler, teilweise sind sie bereits umgenutzt. Dazu kommen Wohngebäude und -grundstücke.

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Nutzung öffentlicher Einrichtungen muss man andere Stadtteile aufsuchen. Nachbarschaften geben einen sozialen Rückhalt.

Durch umfangreiche Eingrünung fügen sich die Weiler in die Landschaft ein. Sie verfügen über einen eigenen Namen, der in der Regel an Ortseingängen gelb auf grün ausgeschildert ist.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Betriebliche Eigenentwicklung sichern
- Nicht als Siedlung ausweiten
- Landschaftstypische Eingrünung erhalten bzw. ausbauen
- Landschaftscharakter mit landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege erhalten



Abb. 3.2/1 Beinhorn, Ansicht von Osten



Abb. 3.2/2 Alt-Ahrbeck, Ansicht von Süden

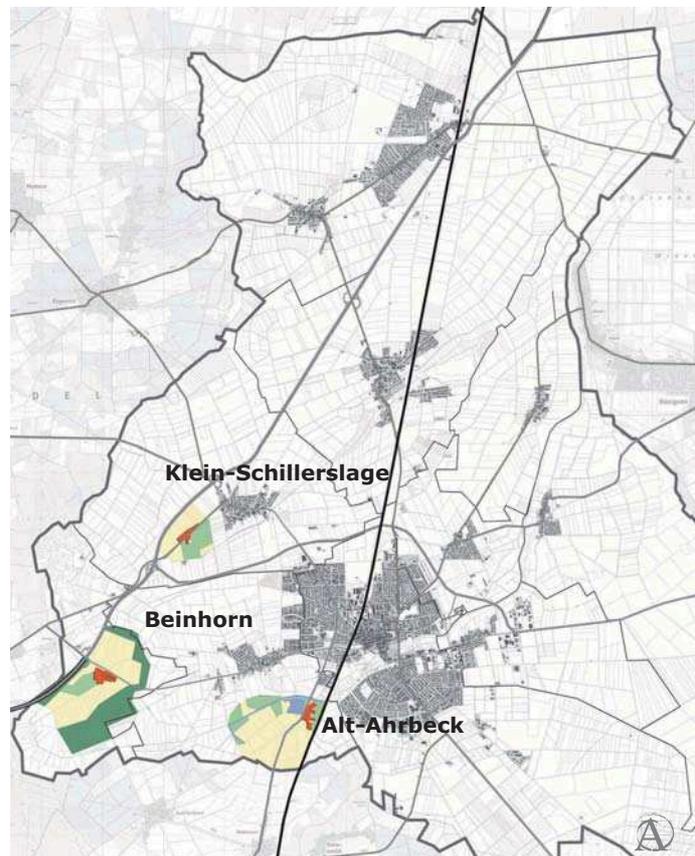


Abb. 3.2/3 Siedlungstyp Weiler

### 3.3 Dorf – ehemals selbstständige Gemeinde ländlicher Prägung

#### Charakter

Dörfer sind eigenständige Siedlungsbereiche mit historisch gewachsenem Ortskern. Sie sind stark von der Landwirtschaft geprägt und heute beliebte Wohnorte mit vielfältigen Bezügen zur Landschaft.

Zum Teil kann man sich vor Ort, z.B. über einen Hofladen, mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Außerdem bestehen einzelne soziale Einrichtungen mit lokaler Bedeutung wie Kindergärten und Feuerwehr. Überwiegend ist man aber auf Läden und Einrichtungen in anderen Stadtteilen angewiesen.

Über das lokale Vereinsleben oder andere Möglichkeiten der Begegnung, wie z.B. in Gaststätten, können sich die Bewohner in die Dorfgemeinschaft integrieren. Auch gelebte Nachbarschaften geben einen sozialen Rückhalt. Durch umfangreiche Eingrünung fügen sich die Dörfer in die Landschaft ein.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Identität der Dorfkerne in ihrem Ortsbild, ihrer Geschichte und ihrer lokalen Wirtschaft pflegen und entwickeln
- Sonderform der Nahversorgung, wie z.B. Hofladen, anregen
- Gastronomie als Treffpunkt und Ausflugsziel stabilisieren
- Auf Eigenentwicklung beschränken: Vorrang für Innenentwicklung, auch kleine Ergänzung[en] der Ortslage möglich
- Dörfliche Ortsränder erhalten
- Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege durch Gehölze strukturieren
- Freizeitaktivitäten dem Charakter von Siedlung und Landschaft unterordnen

#### Otze: Ausnahme bei der Außenentwicklung

Wegen des S-Bahnanschlusses ist in Otze eine Wohnungsbauentwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich [s. Ziele der Raumordnung, S. 15 f].



Abb. 3.3/1 Schillerslage von Westen

Hier wird deshalb eine moderate Innen- und Außenentwicklung angestrebt – auch zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur.

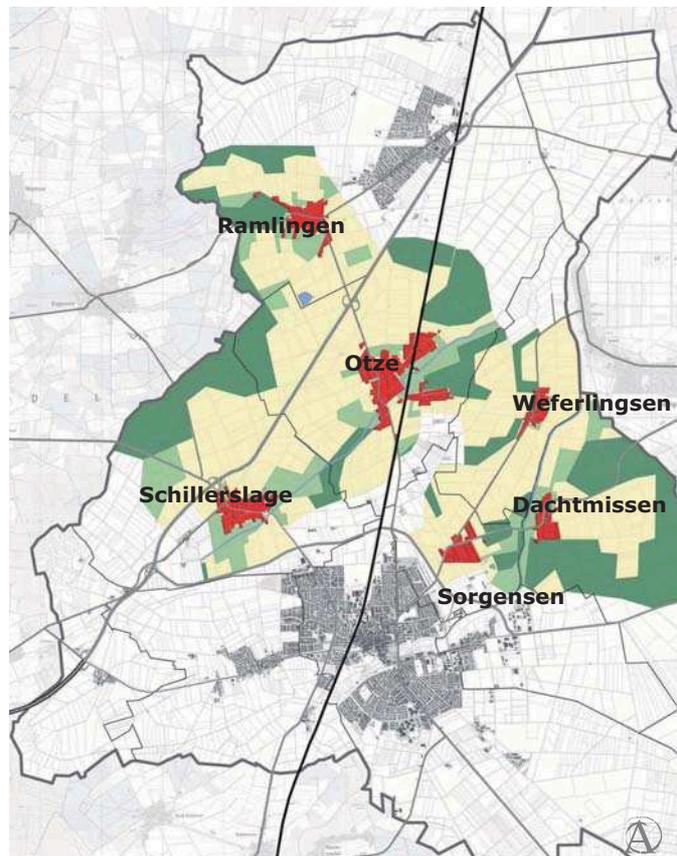


Abb. 3.3/2 Siedlungstyp Dorf

### 3.4 Waldsiedlung – Ehlershausen

#### Charakter

Ehlershausen ist siedlungsstrukturell eine eigenständige Wohnsiedlung ohne Landwirtschaft, entstanden durch den Bahnhofpunkt und eingebettet in eine Waldlandschaft. Ehlershausen ist gut versorgt mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit eigenen öffentlichen Einrichtungen einschließlich Grundschule. Freizeitangebote wie Golf-, Segelflug- und Camping-Platz sind hier die einzigen Anlagen und Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Wohnqualität sichern und entwickeln
- Keine weitere Ausdehnung in Richtung Ramlingen
- Charakter als Waldsiedlung auch bei neuen Baugebieten stärken,
- Flächennutzungsplan-Reserveflächen nutzen
- Ramlinger Straße durch Verkehrsberuhigung und eine bessere Querbarkeit integrieren
- Landschaftsbild und Landschaftschutz aufrecht erhalten, Ortsränder pflegen und entwickeln
- Freizeitaktivitäten in den Charakter von Siedlung und Landschaft einfügen



Abb. 3.4/1 Ehlershausen von Nordosten



Abb. 3.4/2 Ehlershausen

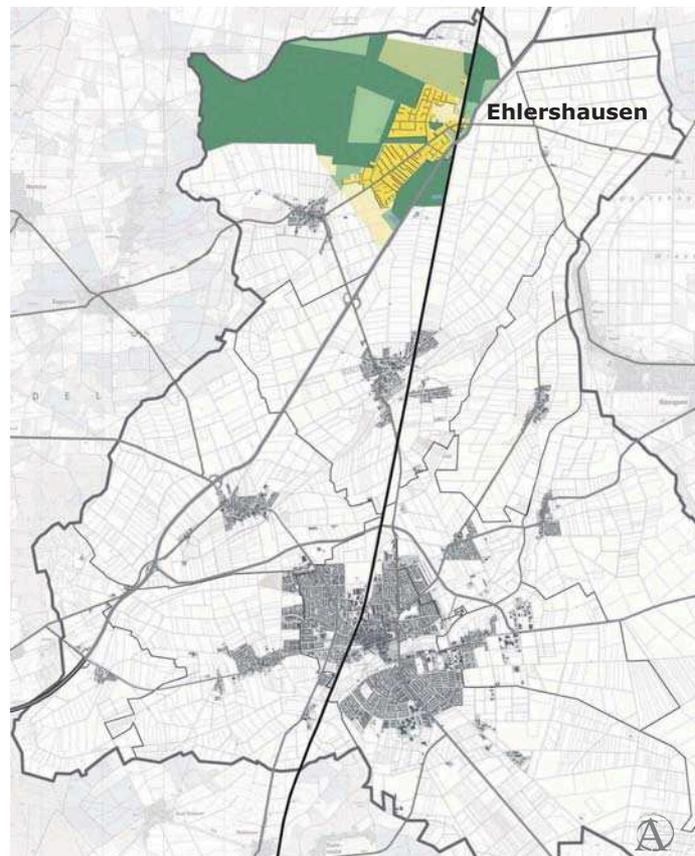


Abb. 3.4/3 Siedlungstyp Waldsiedlung

### 3.5 Vorstädtisches Dorf – ehemals selbstständige Gemeinde im städtischen Verbund

#### Charakter

Das vorstädtische Dorf verfügt über einen dörflichen Ortskern, zum Teil noch mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Es zeigt zwei verschiedene Seiten – an einem Ortsrand klar dörflich, an der anderen Seite vorstädtisch durch große Wohnsiedlungen bzw. Gewerbeflächen überformt.

An der Ortsdurchfahrt ist häufig noch der Dorfcharakter zu erkennen, dahinter fängt die Trennlinie zwischen den beiden Seiten an.

Für die Nahversorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Gütern des täglichen Bedarfs führt der Weg in die nahe Vorstadt oder Innenstadt.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Identität der Dorfkerne in ihrem Ortsbild, ihrer Geschichte und ihrer lokalen Wirtschaft pflegen und entwickeln
- Gastronomie als Treffpunkt und als Ausflugsziel stabilisieren
- Ortslage ablesbar erhalten – möglichst durch Grünzäsuren zur Vorstadt bzw. zum Gewerbegebiet
- Dörfliche Ortsränder erhalten [Heeßel nach Süden, Hülptingsen nach Norden]



Abb. 3.5/1 Hülptingsen und die Südstadt von Nordosten



Abb. 3.5/2 Heeßel

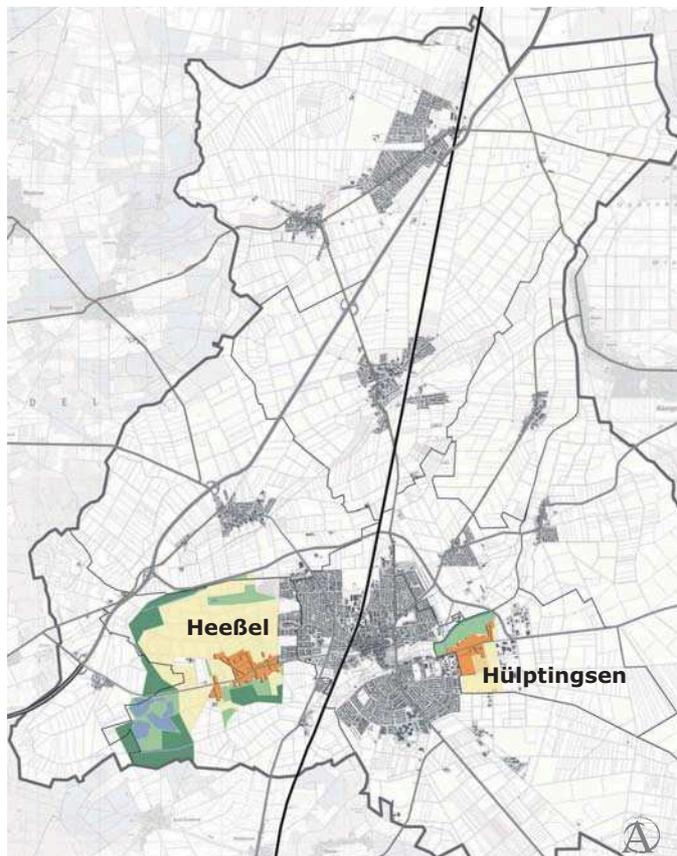


Abb. 3.5/3 Siedlungstyp Vorstädtisches Dorf



Abb. 3.5/4 Heebel von Nordwesten: Ablesbarkeit der alten Ortslage soweit möglich erhalten

### Dörfer auf dem Weg zur Vorstadt?

**Heebel:** Aus der Weststadt heraus sind umfangreiche bauliche Entwicklungen im Flächennutzungsplan vorbereitet. Zwischen Rohrkampsweg und Heisterkamp soll der Freiraum erhalten bleiben [s. Abb. oben]. Eine Bebauung dieses Bereiches würde die Qualität des Ortsbildes von Heebel mindern.

**Hülptingsen:** Hülptingsen ist – nicht zuletzt mit dem Baugebiet östlich Beerbuschweg – bereits mit der Südstadt zusammengewachsen. Im Raumordnungsprogramm ist über die gewerbliche Entwicklungsreserve hinaus ein »Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung« dargestellt [s. Abb. 3.5/6, rot umrandete Fläche]. Hier soll jedoch zwischen Ortslage und Gewerbegebiet ein Freiraum erhalten bleiben. Auch ein Abstand zu einer zusätzlichen Südstadterweiterung soll die Ortslage ablesbar halten.



Abb. 3.5/5 Heebel, Ausschnitt FNP

Abb. 3.5/6 Hülptingsen: Entwicklungsoptionen Wohnen und Gewerbe gemäß RROP

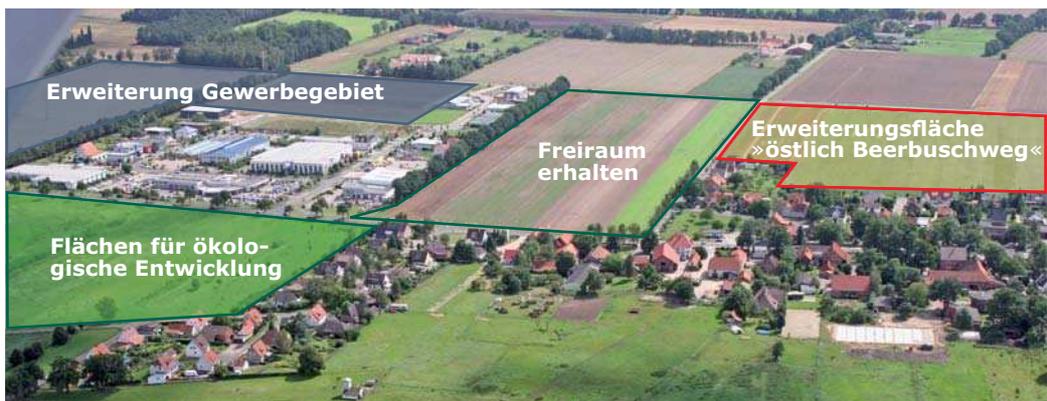


Abb. 3.5/7 Hülptingsen aus Norden: Ablesbarkeit der alten Ortslage soweit möglich erhalten

### 3.6 Gewerbegebiet Hülptingsen

#### Charakter

Das Gewerbegebiet ist eine »spezialisierte Vorstadt«. Es liegt weitgehend eigenständig und ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße auch regional orientiert.

Das Gewerbegebiet ist teilweise eingegrünt. Dies ermöglicht eine Integration in die Landschaft.

Ortsidentität besteht durch die eigene Standortgeschichte seit den 1970er Jahren mit dem gewachsenen Nebeneinander von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Funktion profilieren durch Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe mit lokaler und regionaler Orientierung
- Eigenständige Lage belassen, keine Einbindung in die Siedlungsstruktur
- Ränder zur Ortsumfahrung gestalten
- Durch Eingrünung und Radwege verstärkt in die Landschaft einbetten



Abb. 3.6/1 Gewerbegebiet Hülptingsen von Norden

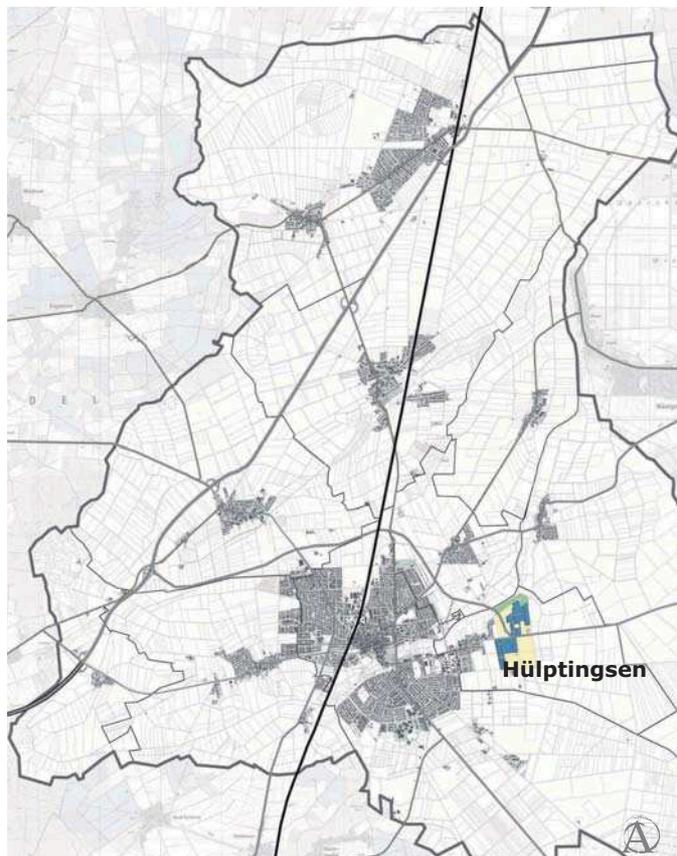


Abb. 3.6/2 Gewerbegebiet Hülptingsen

### 3.7 Vorstadt – Hauptsiedlungsbereich der vergangenen 60 Jahre

#### Charakter

Die Vorstadt ist Teil des gesamten Stadtkörpers, jedoch von der Innenstadt durch Bahn oder Aue getrennt. Sie dient überwiegend dem Wohnen in unterschiedlichen Formen und verfügt über vielfältige Angebote an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen.

Teilweise übernimmt sie gesamtstädtische Aufgaben, z.B. bei Nahversorgung und öffentlichen Einrichtungen.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Wohnungsbestand in seinen Qualitäten sichern und weiterentwickeln
- Gewerbegebiet Nordwest standortgemäß profilieren
- Handelseinrichtungen mit den Zentrumsfunktionen abstimmen
- Flächendeckende und vielfältige Nahversorgung stabilisieren und Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessern
- Potentiale der Innenentwicklung prüfen und ggf. mobilisieren
- Stadt hauptsächlich in diesem Siedlungstyp erweitern
- Stadträumlichen Zusammenhang vor allem für Fußgänger und Radfahrer qualifizieren und erlebbar machen
- Busanbindung an die Innenstadt stärken
- Ortsränder landschaftlich einbinden



Abb. 3.7/1 Südstadt von Norden



Abb. 3.7/2 Weststadt von Westen

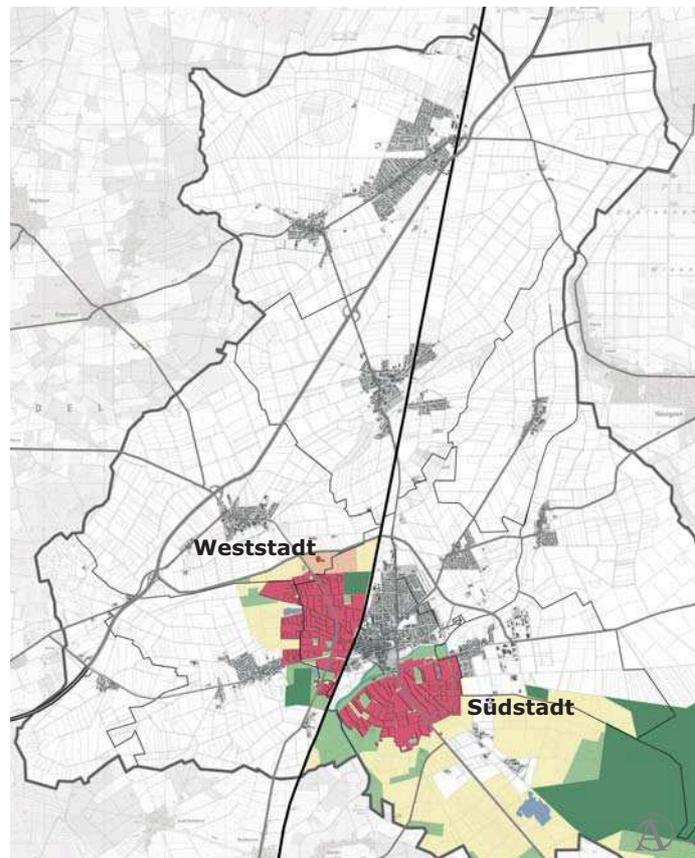


Abb. 3.7/3 Siedlungstyp Vorstadt

### 3.8 Städtisches Wohnviertel – Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts

#### Charakter

Das städtische Wohnviertel ist räumlich und funktional mit der Innenstadt verflochten.

Es bietet vielfältige Wohnungsbauformen, zum Teil auch kleinteilig mit Dienstleistungen durchmischt. Hier sind öffentliche Einrichtungen und Anlagen mit gesamtstädtischer Bedeutung sind hier angesiedelt. An den Rändern ergänzen gewerbliche Nutzungen den Siedlungskörper.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Wohnungsbestand in seinen Qualitäten sichern und weiter entwickeln
- Potentiale der Innenentwicklung mobilisieren
- Stadtumbauprojekte definieren, aber auch kleine Projekte unterstützen; Modellprojekte für städtisches Wohnen realisieren
- Flächendeckende und gute Nahversorgung stabilisieren und die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessern
- Stadträumlichen Zusammenhang vor allem für Fußgänger und Radfahrer qualifizieren und erlebbar machen
- Grün- und Freiflächen für Naherholung qualifizieren
- Zugang zur Aue und Wege entlang der Aue qualifizieren



Abb. 3.8/1 Städtisches Wohnviertel Nordoststadt

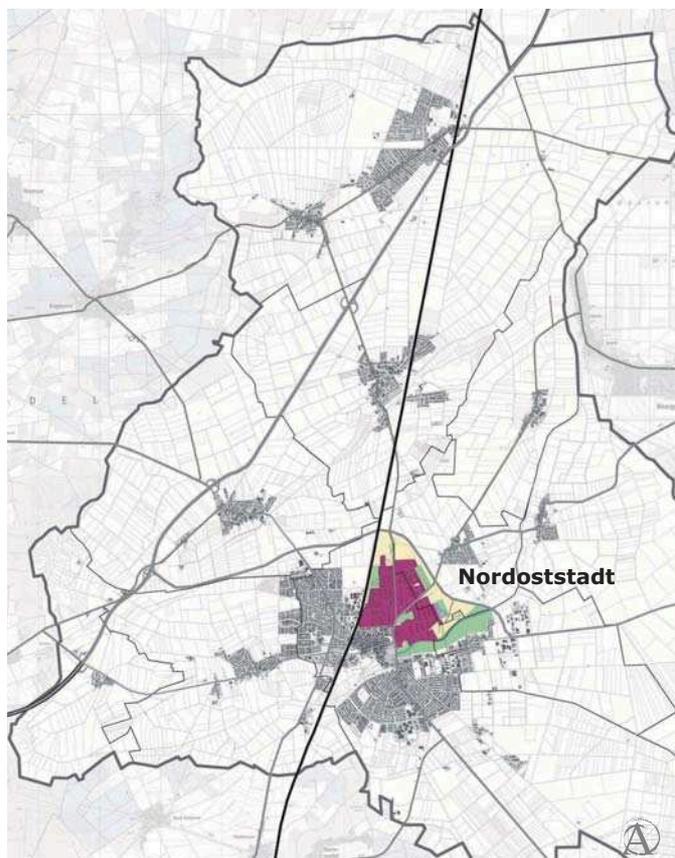


Abb. 3.8/2 Siedlungstyp Städtisches Wohnviertel

### 3.9 Innenstadt – Mittelpunkt von Stadt und Land Burgdorf

#### Charakter

Die Altstadt ist durch ihr stadträumliches Gefüge, die historische Bebauung, die zentralen öffentlichen Einrichtungen und die Gebäude mit öffentlicher Ausstrahlung Hauptidentitätsträger für die gesamte Stadt und ihr Umfeld.

Die Konzentration und Mischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Behörden und Kultureinrichtungen zeichnen sie aus.

Die Innenstadt ist besonders für Fußgänger geeignet. Die Hauptstraßen sind teilweise zu autoverkehrsorientiert gestaltet.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND AUFGABEN

- Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt stärken
- Wohnen im Bestand entwickeln und qualifizieren
- Potentiale der Innenentwicklung für Wohnen, Handel und Dienstleistungen mobilisieren
- Hauptverkehrsstraßen integrieren
- Öffentliche Räume ertüchtigen und Aufenthaltsqualität schaffen
- Die Querbarkeit der Straßen verbessern



Abb. 3.9/1 St.-Pankratius-Kirche und Schloss von Norden

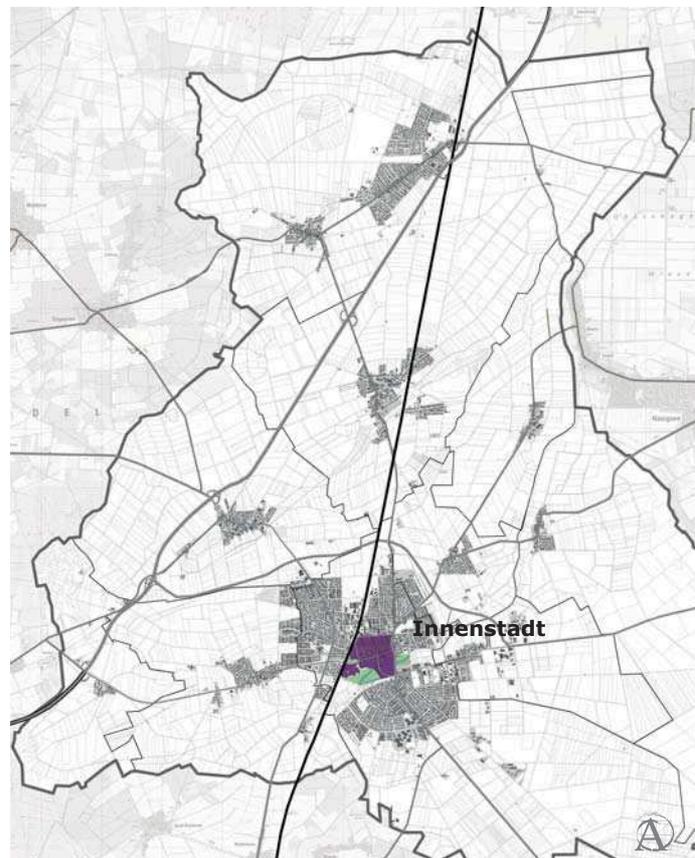


Abb. 3.9/2 Siedlungstyp Innenstadt