

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans Nr. 0-94 „Försterberg“

Geschichte und Bedeutung des Försterhauses

Das alte Försterhaus auf dem Försterberg wurde um 1680 als Fachwerkhaus errichtet und gehörte zu den ältesten Gebäuden in der Stadt Burgdorf. Es wurde auf einer kleinen Anhöhe, dem Försterberg (frühere Bezeichnung: Wasselberg), gebaut. Aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung stand es lange Zeit unter Denkmalschutz.

In der Nacht zum 14.06.2018 ist das alte Försterhaus teilweise abgebrannt. Aktuell wird es originalgetreu und unter Verwendung der noch erhaltenen Baumaterialien wieder aufgebaut, um das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder herzustellen.

Städtebauliche Bedeutung

Der Standort des Försterhauses befand sich früher außerhalb der historischen Ortslage. Im Laufe der Zeit hat sich die Stadt ausgedehnt, so dass das Gebäude jetzt den südlichen Rand des Burgdorfer Zentrums markiert. Es markiert gleichzeitig den nördlichen Beginn der weitläufigen Burgdorfer Südstadt.

Das Gebäude prägt die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung. Dies liegt einerseits an der baulichen Gestaltung des Gebäudes selbst. Weiterhin trägt die topografische Situation (Standort des Gebäudes auf der Kuppe der Anhöhe „Försterberg“) dazu bei, dass die Bebauung auch aus größerer Entfernung gut sichtbar ist (z.B. entlang der Straße Kleiner Brückendamm) und prägend wirkt.

Diese Sichtbarkeit wird auch dadurch hervorgerufen, dass rund um das Gebäude trotz angrenzender verdichteter Nachbarbebauung größere Freibereiche verblieben sind und infolgedessen einen Blick auf das Gebäude ermöglichen.

Dieses Zusammenspiel aus baulicher Gestaltung, topografischer Situation und größeren Freibereichen sorgt dafür, dass ein einziges Gebäude auf einem einzigen Grundstück die gesamte städtebauliche Gestalt der Umgebung prägt und identitätsstiftend wirkt. Dies wird auch in der Bevölkerung so wahrgenommen. Daher soll diese städtebauliche Gestalt erhalten bleiben.

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-94 „Försterberg“

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf am 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-94 „Försterberg“ mit integriertem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplans „ist der Erhalt und Wiederaufbau des historischen Försterhauses sowie die Wiederherstellung des stadtbildprägenden Gesamteindrucks einschließlich der Freiflächen.“

Bis zum Herbst 2020 erfolgte eine weitere Konkretisierung der Ziele. In der Folge hat der Verwaltungsausschuss am 06.10.2020 beschlossen, den ursprünglich sehr eng gefassten und zunächst lediglich auf das eigentliche Grundstück des Försterhauses bezogenen Geltungsbereich deutlich auszuweiten, um die nachfolgend beschriebenen Ziele des Bebauungsplans erreichen zu können.

Ziele des Bebauungsplans:

- Erhalt der architektonischen und historischen Erscheinungsform des Forsthauses
- Erhalt der städtebaulichen Dominanz des Forsthauses
- Erhalt der Sichtbarkeit dieser Dominanz in weiter Entfernung: Erhalt der primären Sichtbeziehung Kleiner Brückendamm
- Erhalt der sekundären Sichtbeziehungen

Zur Erreichung der v. g. Ziele empfiehlt die Verwaltung für den im nächsten Schritt zu erstellenden Vorentwurf des B-Planes Nr. 0-94 „Försterberg“ nachfolgende „Festsetzungsleitlinien“:

- Festsetzungen zum Forsthaus selbst.
- Erhalt der städtebaulichen Dominanz mittels Festsetzungen zu einem „Abstandsbereich“ zu der angrenzenden Bebauung (Abstand der nächstgelegenen überbaubaren Flächen zum Forsthaus) und Begrenzung der Höhen in diesen überbaubaren Flächen.
- Sicherung der Sichtbeziehung „Kleiner Brückendamm“ mittels Festsetzungen von überbaubaren Flächen zur Freihaltung dieser Sichtbereiche zum Forsthaus (hier: Hauptanlagen).
- Beschränkungen der Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen durch Ausschluss oder durch Begrenzung der Höhe.
- Gleiches gilt für Bepflanzungen: Einfriedungshöhen und Höhen der weiteren Bepflanzung.
- Keine weiteren Festsetzungen z.B. zur Art der baulichen Nutzung, zur zulässigen Grundfläche etc; in der **Folge: Einfacher Bebauungsplan, Rest beurteilt sich nach § 34 BauGB.**