



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>M 2022 0163</b>
Datum:	03.05.2022
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	

---

**M i t t e i l u n g**

**öffentlich**

**Betreff: Städtebauförderung: Nutzungskonzept Rolandstraße**

**Für Gremien:**

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	16.05.2022

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

In Vertretung

(Kugel)

## Sachverhalt

### 1 Hintergrund

Zwischen Magdalenenfriedhof, Bahnhofstraße und Rolandstraße befindet sich eine circa ein Hektar große Potentialfläche zur Entwicklung der Innenstadt. In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Investoren, die sich für eine Entwicklung des Areals interessiert haben. Der Standort an der Rolandstraße weist jedoch zahlreiche Restriktionen auf, die eine Entwicklung erschweren.

Das Areal ist durch seine Lage am westlichen Rand der Innenstadt prädestiniert für eine gemischte Nutzung. Investoren streben aufgrund hoher Renditen jedoch oftmals eine Entwicklung als Wohnstandort an. Dies gestaltet sich auf dem Areal an der Rolandstraße sehr schwierig, da in direkter Nähe die Bahnlinie Lehrte – Celle verläuft, die zu hohen Lärmimmissionen auf dem Gelände führt. Eine Nutzung des Areals als ausschließlicher Wohnstandort ist damit nahezu ausgeschlossen.

Auch Ideen für die Entwicklung des Standorts für den Einzelhandel (Discounter, Vollsortimenter) konnten bisher nicht umgesetzt werden. Restriktionen, die sich aufgrund der heterogenen Eigentümer\*innenstruktur und den bestehenden Denkmalschutzbeständen ergeben, führten in der Vergangenheit dazu, dass Investoren schon früh aus dem Entwicklungsprozess ausgestiegen sind.

Das Areal an der Rolandstraße verfügt nach Einschätzung der Stadt Burgdorf und des Planungsbüros plan-werkStadt, das für die Stadt die vorbereitende Untersuchung zur Aufnahme in die Städtebauförderung erarbeitet hat, aufgrund seiner Lage über Potentiale, die weitere Entwicklung der Innenstadt mit zu beeinflussen.

### 2 Einbettung in die Städtebauförderung und das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“

Nachdem ein Nutzungskonzept für das Gebiet an der Rolandstraße zunächst im Zusammenhang mit dem Städtebauförderprogramm beantragt werden sollte, ergab sich mit der Veröffentlichung des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt“ eine neue Fördermöglichkeit, die statt der garantierten 66%igen Förderung im Rahmen der Städtebauförderung, eine bis zu 90%ige Förderung im Sofortprogramm bot.<sup>1</sup>

### 3 Projektbeschreibung und Vorgehensweise

Die Bearbeitung des Nutzungskonzeptes für das Areal an der Rolandstraße (Projekttitel „Roland-Quartier“) wurde im März 2022 an das Planungsbüro plan-werkStadt aus Bremen vergeben, die bereits die vorbereitende Untersuchung zur Städtebauförderung erarbeitet haben (siehe oben). Flankierend wurde die AMT Ingenieurgesellschaft mbH aus Isernhagen als Gutachter für den Bereich Lärmschutz beauftragt.

Das Areal an der Rolandstraße weist im Bestand eine heterogene Struktur auf: Während an der Bahnhofstraße vorwiegend gewerbliche Nutzungen dominieren (Tanzbar, Kiosk), finden sich entlang der Rolandstraße vermehrt Wohngebäude. Der rückliegende Bereich zwischen der Bebauung von Bahnhof- und Rolandstraße sowie dem Magdalenenfriedhof ist als Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei deutlich untergenutzt. Diesem un bebauten Innenbereich kommt aufgrund der fehlenden Sichtbarkeit

---

<sup>1</sup> Das Amt für regionale Landesbehörde Leine-Weser und das Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz weisen darauf hin, dass die Mittel der Städtebauförderung nachrangig sind, sofern weitere Förderprogramme für die Umsetzung von Maßnahmen infrage kommen.

neben der Marktstraße als Haupteinkaufslage und der Bahnhofstraße als Nebenlage aktuell eine geringe Bedeutung für eine Einzelhandelsentwicklung zu. Entsprechende Versuche, hier eine Belebung zu erzielen, scheiterten bereits in der Vergangenheit (siehe oben).

Die Stadt Burgdorf sieht perspektivisch für den Bereich zwischen dem Bahnhof und der Marktstraße eine Art „Gelenkfunktion“, die den Bahnhof als Mobilitätsschwerpunkt über die Bahnhofstraße mit der Marktstraße als Haupteinkaufslage städtebaulich verbindet. An dieser Stelle setzt das Nutzungskonzept für das Areal „Roland-Quartier“ an. Das Planungsbüro plan-werkStadt wird im Rahmen eines umfangreichen Erarbeitungsprozesses Nutzungen für das Areal identifizieren, die dem innenstadtnahen Standort gerecht werden. Gemeinsam mit der AC Planergruppe, einem Architekturbüro aus Itzehoe/Kiel werden dann städtebauliche Ideen entwickelt.

Die Stadt Burgdorf gibt den bearbeitenden Büros hierbei zunächst keine Vorgaben im Hinblick auf die vorzusehenden Nutzungen. Vielmehr sollen die Büros unvoreingenommen Nutzungen und Nutzungsmischungen entwickeln, die dem Standort entsprechen. Die Nutzungen sollten dabei geeignet sein, das Ungleichgewicht zwischen der einzelhandelsstarken östlichen Innenstadt und der westlichen Innenstadt zu verringern und die oben angesprochene Gelenkfunktion zwischen Bahnhof und Innenstadt zu erzielen.

Bei der Bearbeitung des Nutzungskonzepts wird zunächst der Standort analysiert. Dabei werden neben der eigentlichen Bestandsaufnahme sowohl die Historie des Standorts als auch die Ergebnisse aus ISEK und VU berücksichtigt. Anknüpfungsmöglichkeiten im Umfeld, aber auch die Restriktionen durch die bestehenden Lärmbelastungen werden in die Überlegungen mit einbezogen. Im Rahmen dieser ersten Analysephase wurde am 25.04.2022 ein erster Ideenworkshop durchgeführt. Ziel war es, gemeinsam mit den Eigentümer\*innen der im Gebiet liegenden Grundstücke deren Vorstellungen und Wünsche frühzeitig zu identifizieren und damit die Akzeptanz für die Umsetzung einer realistischen städtebaulichen Lösung zu erhöhen. Aus den Ergebnissen wird schließlich – abhängig von den Vorstellungen der derzeitigen Eigentümer\*innen – der konkrete Umgriff möglicher baulicher Veränderungen in dem Gebiet abgeleitet.

In der folgenden Phase – der Erarbeitung des Nutzungskonzepts – werden in zwei Varianten Ideen für mögliche Nutzungen im Quartier entwickelt. Entweder, um so ein breites Spektrum an Nutzungsoptionen zur Disposition zu stellen, oder – sofern sich bereits ein Konsens hinsichtlich der generellen Ausrichtung ergibt – unterschiedliche Vertiefungen im Hinblick auf die angestrebte Nutzungsmischung.

Das Nutzungskonzept besteht aus zwei Teilen: Den Vorschlägen für geeignete Nutzungen an dem Standort und einem Lageplan, auf dem die vorgeschlagenen Nutzungen auf dem Areal verortet werden.

Anschließend erfolgt die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts, bei dem die abgestimmten Nutzungsmöglichkeiten in einen städtebaulichen Zusammenhang zum Umfeld gebracht werden. Dabei sind sowohl die bestehende Bebauung (insbesondere unter dem Aspekt des Denkmalschutzes → Black Horse) als auch die Restriktionen durch die Bahnlinie zu berücksichtigen. Auch in dieser Phase werden zwei Varianten erarbeitet, zu denen sich die Eigentümer\*innen – sofern deren Grundstücke bei der Bearbeitung berücksichtigt werden sollen (siehe Ideenworkshop) – äußern können.

#### 4 Ausblick

Die Bearbeitung des Nutzungskonzepts ist bis zum 28.02.2023 anvisiert. Diese „Deadline“ ergibt sich aus den Fristen des Förderprogramms „Perspektive Innenstadt“, bei denen der Projektabschluss auf den 31.03.2023 datiert ist.

Durch die Einbeziehung der Grundstückseigentümer\*innen erhofft sich die Stadt, dass es nach Erarbeitung des Nutzungskonzepts auch zu einer Umsetzung der Ideen kommt. Ziel ist daher, den Aspekt der Umsetzbarkeit im Bearbeitungsprozess immer wieder zu thematisieren und mit den Beteiligten abzustimmen. Ergeben sich aus dem Nutzungskonzept auch öffentliche Nutzungen (bspw. die Einrichtung von Freiräumen mit öffentlichem Zugang, Nutzungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen), können ggf. auch Mittel aus der Städtebauförderung genutzt werden, falls die Stadt in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen wird.

Die Verwaltung wird die Politik auch weiterhin über den Fortschritt des Projekts informieren.