



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2022 0332
Datum:	17.11.2022
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:	61.014-2022/000918

M i t t e i l u n g

öffentlich

Betreff: Perspektive Innenstadt: Stand Nutzungskonzept Rolandstraße

Für Gremien:

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	29.11.2022

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

(Pollehn)

Sachverhalt

1 Vorgeschichte/ derzeitige Situation

Parallel zur Bewerbung um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurde die Stadt Burgdorf in das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“ aufgenommen. Mit den Mitteln, die das Land Niedersachsen und die Europäische Union damit für die Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie in den Innenstädten zur Verfügung gestellt hat, hat die Stadt die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Rolandstraße beauftragt (siehe Referenzvorlage M 2021 1734). Damit sollen für das untergenutzte, zentrale Areal Nutzungsmöglichkeiten gefunden werden, die dann im Zuge der Städtebauförderung umgesetzt werden können.

Der Standort ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich das denkmalgeschützte Black Horse sowie kleinere Gebäude, in denen unter anderem ein Kiosk und ein Taxi-Unternehmen ansässig sind. In der Rolandstraße hingegen sind inzwischen ausschließlich Wohngebäude zu finden.

Die ehemalige Gärtnerei, die sich im rückwärtigen Bereich der Rolandstraße befand, ist schon seit langer Zeit nicht mehr genutzt. Nach einem Brand auf dem Gelände wurde der Innenhof komplett entkernt und freigelegt. Im Westen des Gebietes befindet sich aktuell eine Gehölzfläche, die sich zum Teil in städtischem Eigentum befindet. Die verbleibenden Flächen sind in privatem Eigentum.

2 Rahmenbedingungen verschiedener Nutzungen

In der Vergangenheit wurde das Areal von einigen Investoren ins Auge gefasst. Die besondere Lage am Rand der Innenstadt macht den Standort sowohl für eine Wohnnutzung wie auch für Einzelhandel und Gewerbe interessant. Für beide Nutzungen liegen jedoch auch starke Restriktionen vor:

Eine Wohnnutzung an dem Standort lässt sich aufgrund der Lärmeinwirkungen der Eisenbahnlinie Celle – Hannover nicht ohne Weiteres umsetzen. Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls sind aufgrund der erforderlichen Größenordnung städtebaulich nicht vertretbar. In Frage kommt daher nur ein baulicher Schallschutz (Gebäuderiegel) in ausreichender Höhe.

Für eine gewerbliche Nutzung oder Einzelhandelsnutzung spielt die gute PKW-Erreichbarkeit inklusiver ausreichender Parkplätze eine ganz entscheidende Rolle. An dem Standort Bahnhofstraße / Rolandstraße ist die Erreichbarkeit zwar grundsätzlich gegeben, jedoch ist fraglich, inwieweit Parkplätze in ausreichender Anzahl realisiert werden können und ob der dadurch erzeugte Lärm die Richtwerte an der benachbarten Wohnbebauung einhalten kann.

Aus Sicht eines Einzelhandelsunternehmens (großflächig) wäre eine Parkplatzanlage entlang der Bahnhofstraße die optimalste Lösung. Auf diese Weise könnten Einkäufer auf direktem Wege den Parkplatz anfahren und die Sichtbarkeit des dahinterliegenden Einzelhandels wäre gegeben. Folgende Gründe sprechen allerdings gegen eine solche Lösung:

1. Entlang der Bahnhofstraße soll aus städtebaulichen Gründen die derzeitige geschlossene Bebauung beibehalten werden, um den Charakter der Innenstadt zu erhalten. Neubauten wären in geschlossener Bauweise zu errichten.
2. Im Südosten des Areals befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, in dem aktuell das Black Horse untergebracht ist. Dieses Gebäude sollte zwingend erhalten und aufgewertet werden.
3. Entlang der Rolandstraße finden sich private Wohngebäude, die nach Aussagen

der Eigentümer*innen erhalten und zum Teil auch ausgebaut werden sollen.

Die optimale Platzierung eines großflächigen Einzelhandels an diesem Standort kann de facto nicht realisiert werden. Überlegungen, diesen mit dem Gebäude zur Bahnhofstraße in geschlossener Bebauung zu platzieren, wurden ebenfalls verworfen. Eine solche Lösung hätte zur Folge, dass sich die Parkplätze im westlichen Bereich des Areals befinden müssten und dadurch ein enormer Verkehrszuwachs in der Rolandstraße mit entsprechenden Lärmemissionen zu erwarten wäre.

Auch das Gutachterbüro GMA, welches die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Burgdorf bearbeitet hat, stuft die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an der Rolandstraße eher kritisch ein. Mit einem starken Magneten am westlichen Ende der Marktstraße besteht die Gefahr, dass Kaufkraft aus der Marktstraße abgezogen wird. Gleiches gilt für die Umsiedlung bereits ansässiger, stark frequentierter Einzelhändler aus der Marktstraße in die Rolandstraße aufgrund größerer Flächenverfügbarkeiten.

Darüber hinaus stellt sich die Frage der Nachnutzung, falls ein großflächiges Einzelhandelsprojekt scheitert. Immobilien für großflächigen Einzelhandel sind sehr spezialisiert. Nachnutzungen für ein derartiges Gebäude zu finden, gestalten sich mitunter sehr schwierig und langwierig.

Mit diesen Einschränkungen müssen aus Sicht von Investoren einige Kompromisse eingegangen werden, die zum Teil auch hohe Kosten bei der Entwicklung mit sich bringen. Daher konnte das Areal bis heute nicht so ausgenutzt und umgestaltet werden, wie es für den Standort und die Innenstadt Burgdorfs angemessen wäre.

Durch die Möglichkeiten, die das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“ geschaffen hat und durch die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ hat die Stadt nun die Chance, für den Standort ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln, das allen Belangen gerecht wird und auch zu einer Belebung der Achse „Bahnhofstraße – Marktstraße“ beiträgt.

3 Aktueller Arbeitsstand Nutzungskonzept

Für die Bearbeitung des Nutzungskonzepts wurde eine Arbeitsgemeinschaft - bestehend aus dem Planungsbüro plan-werkStadt (Bremen), das bereits die Vorbereitende Untersuchung im Zuge der Bewerbung um Städtebaufördermittel bearbeitet hat, und dem Architekturbüro AC Planergruppe (Hamburg / Itzehoe) - beauftragt. Seit Anfang des Jahres 2022 stehen die v. g. Büros in engem Austausch mit der Verwaltung, um ein zeitgemäßes, nachhaltiges und umsetzungsorientiertes Konzept für den Standort „Rolandquartier“ zu entwickeln.

Neben der Verwaltung wurden in den Prozess auch die Eigentümer*innen der betreffenden Grundstücke sowie das Büro GMA, das für die Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts verantwortlich war, in die Entwicklung des Konzepts einbezogen. In gemeinsamen Gesprächen wurden die Belange der Eigentümer*innen erörtert, um die Ziele und Wünsche in Bezug auf die eigenen Grundstücke zu ermitteln. Der überwiegende Teil der Eigentümer*innen wünscht sich ein Quartier mit dem Schwerpunkt „Wohnen“. Mit einem Verkauf oder Abriss der Gebäude sollte in der weiteren Planung nicht gerechnet werden. Eine große Ablehnung besteht gegenüber einer ausschließlich gewerblichen Nutzung, die zu einem hohen Parksuchverkehr in der Rolandstraße führen würde.

Der innerstädtische Strukturwandel infolge des zunehmenden Onlinehandels verändert nachhaltig das Gesicht der Innenstädte. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben gestalten sich zunehmend schwieriger. Mit der GMA wurden verschiedene Szenarien für die Entwicklung des Standorts diskutiert. Die oben bereits ausgeführten Überlegungen zu großflächigem Einzelhandel wurden in Gesprächen mit der GMA und

den bearbeitenden Planern am Ende verworfen. Stattdessen sollte über eine gemischte Nutzung aus frequenzstarkem Einzelhandel an der Bahnhofstraße - ergänzt durch gewerbliche Nutzungen, wie z.B. einem Ärztehaus oder Büroflächen ohne hohen Kundenverkehr - nachgedacht werden.

Die Arbeitsgemeinschaft hat aus den Wünschen der Verwaltung und der Eigentümer*innen mehrere Varianten mit verschiedenen Schwerpunkten entwickelt. Am Ende des Arbeitsprozesses entstand eine Variante, die sowohl Einzelhandelsnutzungen entlang der Bahnhofstraße, als auch eine Wohnnutzung im Inneren des Quartiers vorsieht. Die abgestimmte Variante zum Nutzungskonzept für das Rolandquartier wird in der Sitzung des A-USB am 29.11.2022 vorgestellt.

4 Weiteres Vorgehen

Die Erarbeitung des Nutzungskonzepts ist soweit abgeschlossen. Um das Ausmaß der notwendigen Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden dann zusammen mit den erarbeiteten Varianten des Nutzungskonzepts in einem Endbericht zusammengefasst.

Das Nutzungskonzept soll nach Abschluss als Grundlage für Gespräche mit Eigentümer*innen und Investoren genutzt werden. Es soll der Verwaltung als Leitlinie für die Entwicklung des Standorts dienen, um auf Basis dessen konkrete Planungsideen umsetzen zu können.

Die Erstellung des Nutzungskonzepts wird durch Mittel des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt“ gefördert. Ein Abschluss des Projekts bis zum 31.03.2023 ist daher vorgeschrieben.