

# DORFERNEUERUNGSPLAN



## ALTER ORTSKERN ISENBÜTTEL

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Isenbüttel

Arbeitsgemeinschaft: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt • Braunschweig  
und Architekt Dipl.-Ing. A. Möhlmann • Braunschweig

2009 • 2010



Gemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

# **Dorferneuerungsplan für den alten Ortskern Isenbüttel**

Arbeitsgemeinschaft

Architekt **Dipl.-Ing. A. Möhlmann**

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

---

Bearbeiter: Architekt Dipl.-Ing. V. Bolze, Dipl.-Biol. E. Lüderitz, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann

A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller



<b>INHALT:</b>	<b>SEITE</b>
<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
<b>1.0 STRUKTUR- UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>7</b>
<b>1.1 NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>7</b>
1.1.1    Naturräumliche Einbindung und Topographie	7
1.1.2    Böden und Vegetation	7
1.1.3    Natur- und Landschaftsschutz	9
<b>1.2 REGIONALE EINBINDUNG</b>	<b>9</b>
1.2.1    Lage im Raum	9
1.2.2    Verkehr	9
1.2.3    Ver- und Entsorgung	10
<b>1.3 ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>11</b>
1.3.1    Raumordnung	11
1.3.2    Bauleitplanung	11
1.3.3    Städtebaulicher Entwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel	12
1.3.4    ILEK Landkreis Gifhorn	12
<b>1.4 SIEDLUNG UND GESCHICHTE</b>	<b>13</b>
1.4.1    Historische Entwicklung	13
1.4.2    Demografische Daten	16
<b>1.5 GEBIETSABGRENZUNG DORFERNEUERUNG</b>	<b>17</b>
<b>2.0 NUTZUNG</b>	<b>19</b>
<b>2.1 LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>19</b>
2.1.1    Betriebliche Strukturen	19
2.1.2    Hofstellen	21
2.1.3    Landwirtschaftlicher Verkehr	22
<b>2.2 GEWERBLICHE NUTZUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>2.3 WOHNEN</b>	<b>26</b>
<b>2.4 ÖFFENTLICHE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>2.5 ANALYSE UND BEWERTUNG</b>	<b>29</b>
<b>3.0 VERKEHR</b>	<b>31</b>
<b>3.1 LANDESSTRASSE 292</b>	<b>31</b>
<b>3.2 KREISSTRASSEN</b>	<b>32</b>
<b>3.3 GEMEINDESTRASSEN</b>	<b>33</b>
<b>3.4 FUSS- UND RADWEGE</b>	<b>34</b>
<b>3.5 ANALYSE UND BEWERTUNG</b>	<b>36</b>
<b>4.0 GRÜN</b>	<b>37</b>
<b>4.1 DORFRAND UND LANDSCHAFT</b>	<b>37</b>
<b>4.2 ELEMENTE DER DÖRFLICHEN FREIRAUMSTRUKTUR</b>	<b>39</b>
4.2.1    Fließgewässer	39
4.2.2    Haus-, Hof- und Straßenbäume	41
4.2.3    Gärten	43
4.2.4    Fassaden / Mauern	45
4.2.5    Ruderalflächen	45

<b>INHALT:</b>	<b>SEITE</b>	
4.3	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	46
4.4	DORFFAUNA	48
4.5.	ANALYSE UND BEWERTUNG	49
<b>5.0</b>	<b>GESTALTUNG</b>	<b>51</b>
5.1	ORTSBILD	51
5.1.1	Städtebauliche Strukturen	51
5.1.2	Baulücken	52
5.1.3	Straßenräume	52
5.1.4	Materialien, Ausstattung	54
5.2	ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE	56
5.2.1	Haus- und Hofformen	56
5.2.2	Dächer	57
5.2.3	Fassaden	60
5.2.4	Fenster/ Türen/ Tore	63
5.2.5	Außenanlagen	66
5.2.6	Umnutzung / Umbauten	68
5.3	DENKMALSCHUTZ	68
5.4	ANALYSE UND BEWERTUNG	70
<b>6.0</b>	<b>MASSNAHMENKONZEPT</b>	<b>73</b>
6.1	LEITBILDER UND ENTWICKLUNGSZIELE	73
6.1.1	Nutzungskonzept	73
6.1.2	Verkehrskonzept	74
6.1.3	Grünplanungskonzept	74
6.1.4	Gestaltungskonzept	74
6.2	ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN	75
6.2.1	Maßnahmenliste	75
6.2.2	Gestaltungsvorschläge	76
6.3	PRIVATE MASSNAHMEN	88
<b>7.0</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DES DORFERNEUERUNGSPROGRAMMS</b>	<b>89</b>
7.1	KOSTENSCHÄTZUNG	89
7.1.1	Kostenschätzung für öffentliche Maßnahmen	89
7.1.2	Kostenschätzung für private Maßnahmen	89
7.2	MITWIRKUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	90
7.3	MITWIRKUNG DER BÜRGER AN DER DORFERNEUERUNG	91

## **ANHANG**

- Protokolle der Arbeitskreissitzungen
- Empfehlung zur Gartengestaltung (Pflanzliste)
- Merkblatt der Landwirtschaftskammer zu Hecken und Gehölzen
- ZILE-Richtlinie
- Literaturangaben

## EINLEITUNG

---

Mit dem Wandel der Agrargesellschaft in eine Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft haben sich nicht nur die Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft verändert, sondern die gesamten sozialen und gesellschaftlichen Strukturen des ländlichen Raums. Vielfach wurden bei diesem Prozess auch städtische Bau- und Lebensformen unreflektiert übernommen und die Ortsbilder nachteilig überformt. Die Identität alter Dörfer und Landschaften ist durch diese Orientierungslosigkeit beeinträchtigt und bedroht.

Inzwischen werden die Dörfer jedoch wieder als prägende und charakteristische Bestandteile unserer historischen Kulturlandschaft erkannt, das Bewusstsein für ihren Wert und die Notwendigkeit ihres Erhalts ist gestiegen. Es bedarf aber erheblicher Anstrengungen, gewachsene Strukturen zu bewahren und dort, wo diese negativ verändert worden sind, zu korrigieren.

Die Erhaltung ländlicher Bau- und Siedlungsstrukturen und eine angemessene Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität im ländlichen Raum sind die Hauptaufgaben der Dorferneuerung. Zu deren Zielen schreibt die Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft "Landesentwicklung" der Agrarministerkonferenz in ihren Leitlinien "Landesentwicklung – Zukunft im ländlichen Raum gemeinsam gestalten" (1998) u. a. folgendes:

*"Die Dorferneuerung hat sich zu einem wirkungsvollen Planungs- und Umsetzungsinstrument für ländliche Siedlungen herausgebildet. Sie ist zu nutzen, um lokale Probleme aufzuzeigen, Entwicklungsstrategien zu erarbeiten und die Dörfer und Gemeinden als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturräume im dezentralen Siedlungsgefüge zu erhalten und weiter zu entwickeln.*

*Mit ihrem ganzheitlichen Planungsansatz ist die Dorfneuerung besonders geeignet, die Bürger intensiv in den alle Lebensbereiche umfassenden Gestaltungsprozess einzubeziehen. Damit kann auch die Ausgestaltung und Umsetzung einer "Lokalen Agenda 21", die das Ziel der Nachhaltigkeit verfolgt, wirkungsvoll unterstützt werden.*

*Der Einsatz von Fördermitteln der Dorferneuerung ist vielfach wichtige Voraussetzung für die Einbindung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in die ländliche Regionalentwicklung, für die Erhaltung und Gestaltung von ortsbildprägenden Gebäuden sowie für eine leistungsfähige Infrastruktur im Dorf."*

Grundlage dieser Förderung ist in Niedersachsen seit 2005 die **Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung** – kurz **ZILE**<sup>1)</sup>. Sie umfasst neben der Dorferneuerung noch weitere Fördertatbestände, die dem Ziel der niedersächsischen Agrarpolitik, die ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Naturräume zu sichern und zu entwickeln, dienen (z. B. im Bereich der Diversifizierung und der Dienstleistungseinrichtungen). Die ZILE-Maßnahmen sind Bestandteil des Programms zur Förderung im ländlichen Raum (PROFIL 2007 – 2013) und werden mit Mitteln der EU, des Bundes und des Landes gefördert.

Isenbüttel wurde 2008 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Mit der Erarbeitung des Dorferneuerungsplans hat die Gemeinde die Arbeitsgemeinschaft Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig, (federführend) und Architekt Dipl.-Ing. A. Möhlmann, Braunschweig, beauftragt. Auch in der Umsetzungsphase werden beide Büros die Gemeinde und ihre Bürger betreuen und beraten. Der Dorferneuerungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Festlegung des Zuwendungsbedarfs und die Bezuschussung öffentlicher und privater Einzelmaßnahmen.

---

<sup>1)</sup> RdErl. d. ML v. 02.05.2005 – 306-60119/3-01  
RdErl. d. ML v. 29.10.2007 – 306-60119/3-

Auf der Grundlage einer **Bestandsaufnahme** werden im Dorferneuerungsplan die charakteristischen Merkmale Isenbüttels herausgearbeitet und erhaltenswerte bzw. im Hinblick auf die Ortsbildwirkung verbesserungswürdige Bereiche festgestellt. Im Rahmen eines daraus abgeleiteten **Maßnahmenkonzeptes** benennt der Dorferneuerungsplan dann allgemeine Leitbilder, langfristige Entwicklungsziele und öffentliche Einzelmaßnahmen. Für private Sanierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden werden Anregungen und Gestaltungshinweise gegeben.

Der Dorferneuerungsplan ist eine informelle Planung ohne rechtsverbindlichen Status, aber gleichwohl Basis und Rahmen für andere kommunale Planungen. Über den Förderzeitraum hinaus soll er als **mittel- bis langfristiges Entwicklungskonzept** wirken.

Zur besseren Übersicht erfolgt eine Gliederung der zu berücksichtigenden Belange in Einzelkonzepte:

- Das Nutzungskonzept bewertet die räumliche Verteilung und Ausprägung von Nutzungen, sowie daraus abzuleitende Konfliktpotenziale, insbesondere unter dem Aspekt der Landwirtschaft.
- Das Verkehrskonzept beschreibt den Zustand von Straßen, Wegen und Plätzen, ihre Funktionsfähigkeit und Aspekte der Sicherheit. Die Qualitäten und verkehrlichen Gegebenheiten sollen unter Berücksichtigung aller Nutzergruppen durch eine dorfgerechte Ausbauplanung verbessert werden.
- Das Grünkonzept entwickelt Anregungen zum Erhalt und zur Ergänzung der charakteristischen Einheit von Siedlung und Landschaft unter den Aspekten Ortsbild und Freiflächenstruktur sowie Vorschläge zur Dorfökologie.
- Das Gestaltungskonzept enthält Aussagen zu den individuellen Identitätsmerkmalen des alten Dorfkerns in seiner Gesamtheit, sowie zur Gestaltung ortsbildprägender Gebäude und Freiflächen. Mit der ganzheitlichen Betrachtung unter dem Aspekt der Gestaltung sollen das Verständnis für die Zusammenhänge der Ortsbildwirkung entwickelt und Gestaltungsspielräume aufgezeigt werden.
- Das Maßnahmenkonzept fasst die wichtigsten Aussagen der Teilkonzepte zusammen und bereitet die Umsetzung ausgewählter Maßnahmen durch skizzenhafte Lösungsvorschläge vor. Neben einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen wird sowohl für öffentliche als auch für private Vorhaben eine Kostenschätzung vorgenommen. Der Dorferneuerungsplan bildet die Richtlinie für die Ausführung einzelner Maßnahmen.

In Isenbüttel konnte bei der Erarbeitung des Dorferneuerungsplans auf Beiträge der Gemeindeverwaltung, auf Ortsbegehungen und Beratungen zu allen relevanten Themen der Dorferneuerung, sowie auf Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange zurückgegriffen werden. Die Planung wurde durch den Arbeitskreis Dorferneuerung, das Amt für Landentwicklung in der GLL Braunschweig sowie die Kommune wesentlich unterstützt.

Besonderer Dank gilt auch Herrn Rolf-Dieter Möhle für die freundliche Überlassung historischer Karten und Fotos.

## 1.0 STRUKTUR- UND PLANUNGSVORGABEN

---

Zu Beginn einer jeden Dorferneuerung sind die Rahmenbedingungen vorgegebener Strukturen und Planungen darzustellen. Hierbei spielen sowohl natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Topographie, Böden, Vegetation, als auch Verkehrsverhältnisse, Aussagen örtlicher und überörtlicher Planungen oder Bevölkerungsstrukturen eine Rolle. Insbesondere auch die Siedlungsgeschichte soll zum Verständnis der heutigen Gestalt näher betrachtet werden.

### 1.1 NATUR UND LANDSCHAFT

---

#### 1.1.1 Naturräumliche Einbindung und Topographie

Im Übergangsbereich vom diluvialen norddeutschen Flachland zum Vorland der Mittelgebirge gelegen, ist die sehr großflächige Gemarkung Isenbüttels in die naturräumliche Einheit des Weser-Aller-Flachlandes (62) eingebettet. Ihr nördlicher Teil liegt in der Untereinheit der Oberen Aller-Niederung (626) und ist durch fast ebenes Gelände von 53 bis 56 m Höhe ü.NN gekennzeichnet.

Die südliche Gemarkung ist Teil des Ostbraunschweigischen Flachlandes (684). Hier befindet sich der Papenteich, eine pleistozäne Hochfläche mit Grund- und Endmoränen und einer Höhenlage von 56 bis 70 m ü.NN, innerhalb der Isenbüttel auf der sogenannten Meiner Lehmplatte liegt.

Die Hehlenriede, ein typisches Flachlandgewässer mit geringem Gefälle, durchfließt das Gemeindegebiet von Südost nach Nordwest. Von Süden aus dem Papenteich kommend mündet die Gravenhorster bzw. Rischmühlenriede ein. Am Zusammenfluss beider Bäche liegt der alte Dorfkern Isenbüttels in einer Höhe von 57 bis 64 m ü.NN.

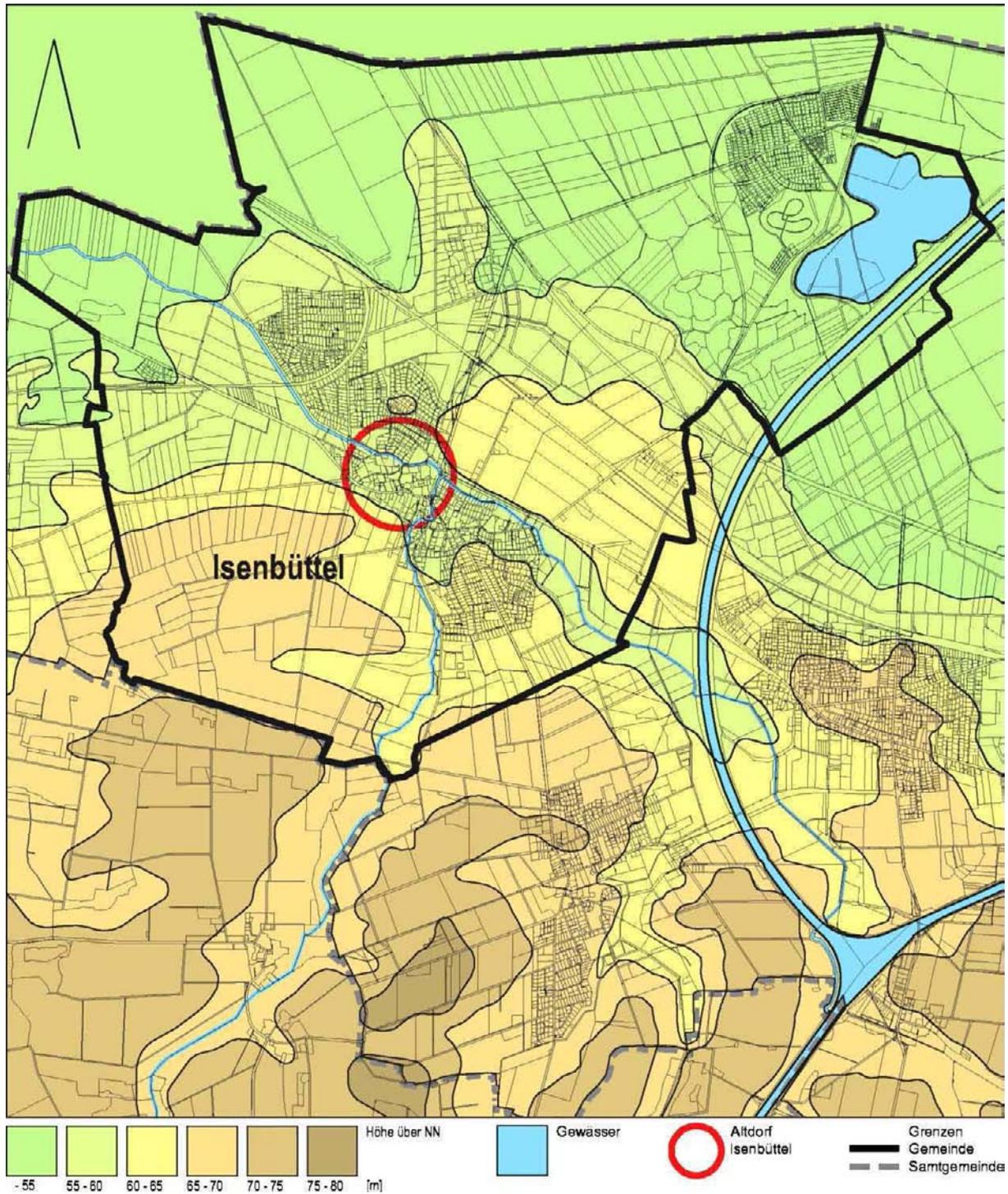
#### 1.1.2 Böden und Vegetation

Die Geologie der Naturräume zeigt die eiszeitliche Prägung der Region. Während jedoch im Papenteich Geschiebelehme (teilweise auch Decksande) auf den Gesteinsschichten des Lias bis Kreide vorliegen, haben sich im Allertal alluviale Ablagerungen in Form von Talsanden und Hochflutlehmen gebildet. Auch Moorbildungen finden sich hier.

Vorherrschender **Bodentyp** in der Allerniederung ist der Gley-Podsol, ein Sand bis schwach lehmiger Sand mit geringer Eignung als Ackerland. Zwischen Calberlaher Straße und Eisenbahntrasse findet sich auch podsoliger Pseudogley, der mit Bodenwertzahlen von 35 bis 55 eine mittlere Eignung als Acker aufweist. An Hehlenriede und Rischmühlenriede liegt Gley vor, z. T. podsolig und stellenweise Anmoorgley. Die meist podsolige Pseudogley-Parabraunerde, die sich südwestlich des Dorfes im Bereich des Papenteichs findet, hat als schwach lehmiger bis lehmiger Sand eine mittlere bis gute Eignung als Ackerland mit Bodenwertzahlen zwischen 45 und 65.

Klimatisch befindet sich die Gemarkung Isenbüttel im Übergangsbereich zwischen der atlantisch und der kontinental geprägten Zone, ist aber eher dem maritim beeinflussten Sommerregentyp zuzuordnen. Die jährlichen Niederschläge sind mit 600 bis 650 mm vergleichsweise gering.

Als Merkmal der Standortbedingungen und der natürlichen Leistungsfähigkeit kann die sogenannte **potentiell natürliche Vegetation** herangezogen werden, also die theoretische Pflanzengesellschaft, die sich ohne menschliche Beeinflussung am jeweiligen Standort entwickeln würde. Im Papenteich wäre dies im Wesentlichen ein Eichen-Hainbuchenwald. In der Allerniederung würden sich dagegen Eichen-Birken-Wälder, aber auch Erlenbruchwälder und Erlen-Auwälder entwickeln.



Topographie

Das Bild der **realen Vegetation** zeigt im Papenteich eine von der Landwirtschaft und von Siedlungsaktivitäten geprägte Kulturlandschaft mit wenigen, zumeist inselartigen Gehölzen. Größere, zusammenhängende Waldflächen finden sich im Barnbruch und im Eyßelgehege. Gliedernd und belebend wirken Baumreihen und Allees an den Landstraßen und Wirtschaftswegen, sowie die teilweise noch erhaltene oder wieder angepflanzte Vegetation an den Fließgewässern.

## Struktur- und Planungsvorgaben

### 1.1.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das mit 1.200 ha sehr großflächige **Naturschutzgebiet** "Barnbruch" (BR 075) liegt östlich des Elbe-Seitenkanals und reicht bis an die Isenbütteler Gemarkung heran. Es ist zugleich Teil des europaweiten Schutzgebietssystems **Natura 2000**. Südlich davon ist das nur 16 ha große Areal „Kranichsmoorsee“ als Naturschutzgebiet BR 049 ausgewiesen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand: 1994) wurde eine Fläche mit Eichen-Mischwald im Eyßelgehege zur Ausweisung als Naturschutzgebiet gemäß § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vorgeschlagen, hat diesen Status bis heute aber nicht. Als **Naturdenkmale** gemäß § 27 NNatG sind im Isenbütteler Gemeindegebiet zwei einzelne Eichen und eine Gruppe aus drei Eichen erfasst.

Das **Landschaftsschutzgebiet** GF 005 „Allertal – Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile“ nimmt einen Großteil der nördlichen Gemarkung Isenbüttels ein und vernetzt sich weiträumig mit den Landschaftsschutzgebieten der Fahlen Heide im Westen und des Großen Moors im Norden.

## 1.2 REGIONALE EINBINDUNG

---

### 1.2.1 Lage im Raum

Isenbüttel liegt im Städtedreieck Gifhorn / Wolfsburg / Braunschweig. Die Gemeinde grenzt unmittelbar an die nördlich gelegene Kreisstadt Gifhorn, die eine mittelzentrale Funktion hat und deren Stadtkern nur ca. 6 km entfernt liegt. Das Oberzentrum Wolfsburg befindet sich ca. 14 km in östlicher Richtung und bis zum Oberzentrum Braunschweig sind es ca. 20 km Richtung Süden.

### 1.2.2 Verkehr

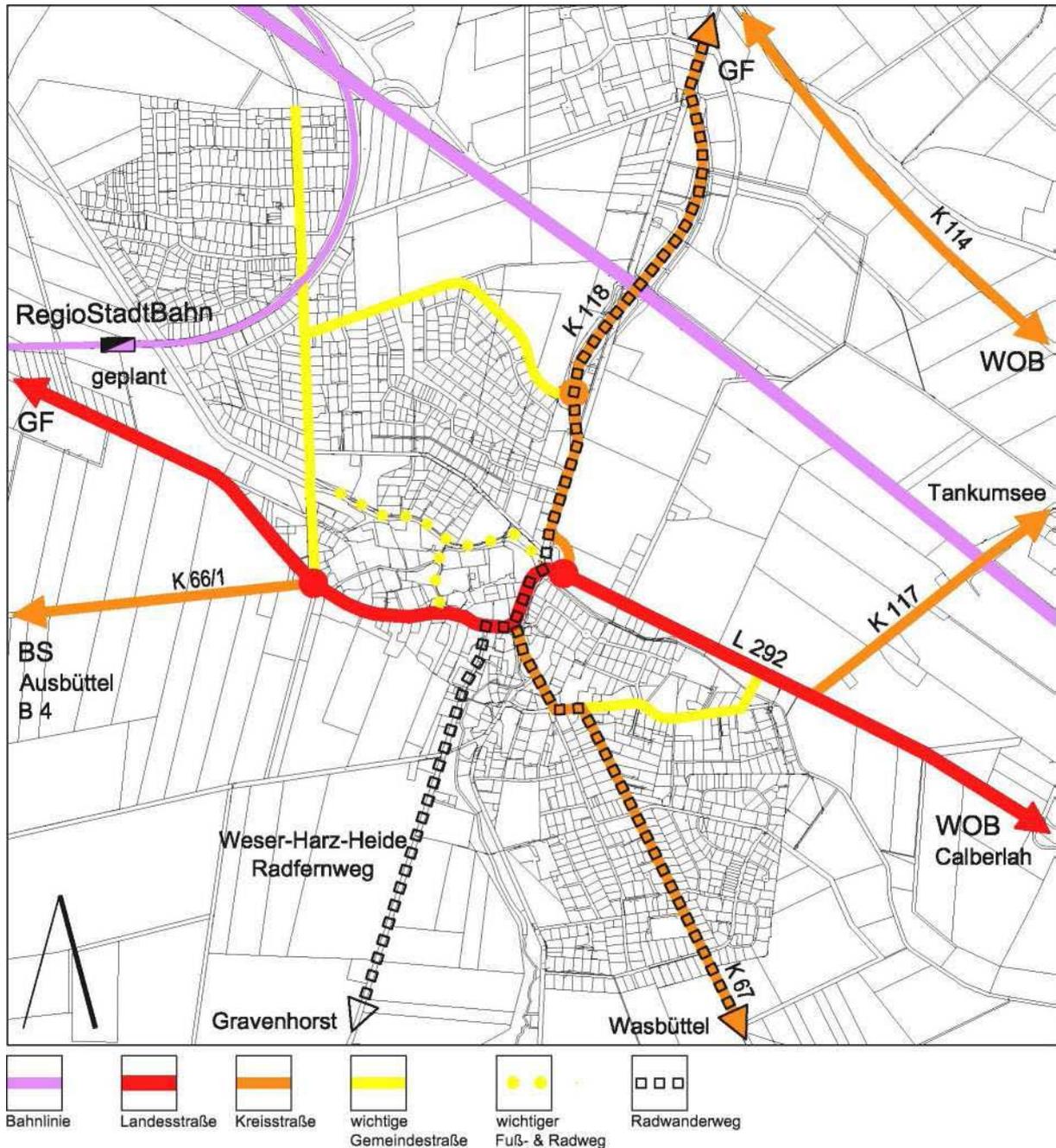
Eine Anbindung an das überregionale Netz der **Bundesautobahnen** besteht nur außerhalb des Kreisgebietes: die in Ost-West-Richtung verlaufende Autobahn A 2 ist ca. 15 km südlich von Isenbüttel am Kreuz Braunschweig-Nord erreichbar, Anschluss an die Autobahn A 39 Richtung Süden besteht in Wolfsburg in ca. 11 km Entfernung. Als weitere Nord-Süd-Verbindung hat die **Bundesstraße** B 4 daher eine sehr wichtige Funktion. Sie verläuft derzeit ca. 3 km westlich, wird nach der geplanten Neutrasseierung mit 4-spurigem Ausbau aber näher an Isenbüttel heranrücken.

Isenbüttels Hapterschließung ist die **Landesstraße** L 292, die den Ortskern in Ost-West-Richtung quert und eine wichtige Verbindung zwischen Gifhorn und Wolfsburg darstellt. Von ihr zweigen vier **Kreisstraßen** ab: die regional bedeutsame K 66/1 nach Westen mit Anbindung an die B 4, die K 67 nach Süden Richtung Wasbüttel, nach Norden die K 118 zur Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes "Moorstraße" und als Querspange zur K 114, die Gifhorn mit Wolfsburg verbindet und ein direkter Zubringer zum VW-Werk ist. Etwas außerhalb erschließt die regional bedeutsame K 117, die ebenfalls nach Norden die Tangente kreuzt, das Erholungsgebiet Tankumsee.

Die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Gifhorn (VLG) vernetzt Isenbüttel durch mehrere **Buslinien** mit Gifhorn (Linien 181, 184, 105), dem Volkswagenwerk (Linien 157, 158), Meine (Linie 193), den Dörfern der Samtgemeinde (Linie 185) und mit dem Tankumsee (Linie 183). Da sich die Bushaltestellen an den klassifizierten Straßen in günstiger Lage und Verteilung befinden, ist das Altdorf über die idealen 300 m-Einzugsradien abgedeckt. Der Arbeitskreis Dorferneuerung bewertet das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als bedarfsgerecht.

Anschluss an den überregionalen Personenverkehr der **Deutschen Bahn** besteht am Bahnhof Gifhorn an der Strecke Hannover – Wolfsburg – Magdeburg. Eine regionale

Nebenstrecke führt von Braunschweig über Isenbüttel nach Uelzen. Westlich des Ortsteils Försterkamps soll im Rahmen der geplanten RegioStadtBahn-Linie Braunschweig – Gifhorn ein Haltepunkt mit P+R-Anlage eingerichtet werden.



### 1.2.3 Ver- und Entsorgung

Leitungsträger der Versorgung mit elektrischer Energie sind die LSW LandE – Stadtwerke Wolfsburg. Das Leitungsnetz ist im Bereich des Altdorfes erdverkabelt.

Für die Trinkwasser-Versorgung ist der Wasserverband Gifhorn zuständig. Die Ortsnetz-Kanalisation für Schmutzwasser befindet sich ebenfalls in Trägerschaft des Wasserverbandes. Isenbüttel ist vollständig erschlossen und an die Kläranlage westlich der Ortslage angebunden. Regenwasser wird im Trennsystem abgeleitet oder versickert.

## Struktur- und Planungsvorgaben

Betroffene Leitungsträger sollen bei allen Baumaßnahmen möglichst frühzeitig an der Planung beteiligt werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungstrassen sind die entsprechenden Regelwerke und Merkblätter zu beachten.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Im Bereich des Altdorfes befinden sich Wertstoffsammelcontainer an oder auf den Parkplätzen der Nahversorger. Für den sehr exponierten Standort an der Zufahrt zum Penny-Markt sollte ein unauffälligerer Platz außerhalb dieser eichenbestandenen Grünfläche gefunden werden.

## 1.3 ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

---

### 1.3.1 Raumordnung

Im großmaßstäblichen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen<sup>2)</sup> sind im Bereich Isenbüttel-Gifhorn neben den Natura 2000-Vorranggebieten und dem Mittelzentrum Gifhorn vor allem die bedeutenden Vehrkehrsstrecken der Eisenbahn, der Bundesstraße 4 sowie des Mittelland- und Elbe-Seitenkanals festgelegt.

Auf der nachfolgenden Planungsstufe sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)<sup>3)</sup> definiert. Hier finden sich weitergehende Aussagen zur Sicherung bestimmter Nutzungen und Funktionen, in der Gemarkung Isenbüttel u. a. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete „Hochwasserschutz“, Vorranggebiete „Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ im Eyßelgehege und „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ am Tankumsee, einem regional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt. Auch der überregionale Weser-Harz-Heide Radfernweg, der von Süden kommend über den Gravenhorster Weg, den alten Ortskern Isenbüttel und die Moorstraße Richtung Tankumsee führt, ist im RROP festgesetzt.

Innerhalb des Konzeptes einer dezentralen Konzentration ist Isenbüttel als **Grundzentrum** ausgewiesen. Mit seinen über 6.000 Einwohnern gehört es zu den bevölkerungsstärksten Grundzentren im Großraum Braunschweig und gewährleistet damit eine tragfähige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Aufgrund seiner Lage auf der Siedlungsachse Wolfsburg – Calberlah – Isenbüttel – Gifhorn und seines vorgesehenen Bahnanschlusses ist Isenbüttel ein Schwerpunktort der Siedlungsentwicklung mit guten Bedingungen und hohem Potenzial.

Einschränkungen für die langfristige Siedlungsentwicklung Isenbüttels ergeben sich vor allem aus dem recht engen Netz der bedeutsamen Eisenbahn- und Straßentrasen, durch schonenswerte Waldflächen im Norden und Überschwemmungsgebiete an der Hehlenriede. Zwischen Ortslage und Elbe-Seitenkanal soll ein Vorranggebiet Freiraumfunktionen (GF IS 1 Papenholz - Tankumsee) u.a. landschaftsgliedernd wirken und Biotope vernetzen. Auch die grundsätzliche Forderung, landwirtschaftliche Nutzflächen durch eine sparsame Siedlungsentwicklung zu schonen, führt zu Zielkonflikten bei Erweiterungen unmittelbar südlich und nordöstlich des alten Dorfkerns.

### 1.3.2 Bauleitplanung

In der wirksamen Fassung des **Flächennutzungsplans** der Samtgemeinde Isenbüttel ist der alte Dorfkern nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit sind günstige Rahmenbedingungen zur Sicherung und Entwicklung der hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe und der gewerblichen Nutzungen gegeben. Lediglich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Viehhaltung grenzt an der Liststraße an eine im Flächennutzungsplan aus-

---

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Stand 2008

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP), Neuaufstellung 2008

gewiesene Wohnbaufläche (W). Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung sind derzeit nur am nordwestlichen Rand des Försterkamps und am Allerkamp dargestellt. In den Untersuchungsbereich der Dorferneuerung sind jedoch auch Straßenzüge integriert, deren heutige Wohnbebauung ehemals landwirtschaftlich genutzte, ortsbildprägende Bauten einschließt, z.B. die Rosenstraße oder die Sandstraße.

Mit Ausnahme von zwei Siedlerstellen an der Moorstraße, die als Gewerbebaufläche (für einen hier ansässigen Baubetrieb) und als gemischte Baufläche dargestellt sind, befinden sich die Bebauungen an Moorstraße, Mausoleumsweg und Haustenbecker Straße innerhalb landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich. Sie unterliegen damit den restriktiven Regelungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB), Baumaßnahmen der hier noch wirtschaftenden Landwirte sind jedoch privilegiert und möglich.

Sind für Teilbereiche der bebauten Ortslage rechtskräftige **Bebauungspläne** aufgestellt, müssen deren Festsetzungen eingehalten werden, ggf. auch gestalterische Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV). Im überwiegenden Teil des Isenbütteler Altdorfes sind jedoch die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden, d. h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, z. B. nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.

### 1.3.3 Städtebaulicher Entwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel

Als Grundlage einer zukunftsgerichteten Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Samtgemeinde 2008 für alle Mitgliedsgemeinden ein Entwicklungskonzept erarbeiten lassen. Darin wird u.a. der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt, der sich aus dem Eigenbedarf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, den anzunehmenden Haushalts- und Grundstücksgrößen und den grundzentralen Standortsicherungsaufgaben für die nächsten 10 Jahre ableitet. In Isenbüttel ergibt sich nach dieser Berechnung ein Ansatz von ca. 28,5 ha Wohnentwicklungsfläche. Ob bzw. in welchem Umfang sich der demografische Wandel und die Siedlungsaktivitäten benachbarter Kommunen in Isenbüttel auswirken, wird derzeit kontrovers diskutiert. Realistischerweise ist zumindest von einer spürbaren Verlangsamung der weiteren Wohnbauentwicklung auszugehen.

Um die alternativen Möglichkeiten bewerten zu können, wurden alle sinnvoll möglichen Standorte erfasst und untersucht. Die Zielvorstellungen und Kriterien der Dorferneuerung kommen nunmehr ergänzend dazu. Der Dorferneuerungsplan wird sich im Rahmen des Nutzungskonzeptes daher insbesondere mit den Vorschlagsflächen südlich des Altdorfes (Nr. 5) und im Bereich Moorstraße / Mausoleumsweg (Nrn. 6 und 7.) befassen müssen.

Für die gewerbliche Entwicklung Isenbüttels stehen am Gewerbe- und Industriegebiet „Moorstraße“ noch Erweiterungsflächen zur Verfügung. Durch ihre gesonderte Lage nördlich der Bahntrasse entstehen keine Konflikte mit der Wohnbauentwicklung und den Zielen der Dorferneuerung.

### 1.3.4 ILEK Landkreis Gifhorn

Um sich gemeinsam und zukunftsorientiert den strukturellen und demografischen Herausforderungen der Region zu stellen, haben sich die Gemeinden und Städte des Landkreises zusammengeschlossen und im Jahre 2007 ein **Integriertes ländliches Entwicklungskonzept**, kurz ILEK, erarbeitet. Isenbüttel ist damit in die Entwicklungsstrategie der ILEK-Region Landkreis Gifhorn eingebunden. Das ILEK wird durch ein Regionalmanagement betreut und kontinuierlich fortgeschrieben. Mit der Einbindung von Maßnahmen und Projekten in das ILEK Landkreis Gifhorn können im Rahmen der ZILE-Richtlinie erhöhte Fördersätze erzielt werden.

Unter dem Leitbild „Region Gifhorn – eigene Potenziale nutzen, Zukunft gestalten“ sind die Leitlinien und Entwicklungsziele des ILEK formuliert. Ein umfangreicher Katalog von Maßnahmen und Projekten bildet das **Handlungskonzept**, mit dem die Ent-

wicklungsstrategie umgesetzt werden soll. Von herausragender Bedeutung sind dabei die regionalen und lokalen Leitprojekte. Das Handlungskonzept gliedert sich in fünf Handlungsfelder.

Im Handlungsfeld "**Wirtschaft und Infrastruktur**" ist u.a. das Ziel formuliert, Gewerbestandorte zu entwickeln. Als regionales Leitprojekt soll ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (W 1.1) vorhandene Potenziale schützen und ausbauen. Hier kann Isenbüttel sein gut erschlossenes und erweiterungsfähiges Gewerbe- und Industriegebiet „Moorstraße“ einbringen.

Dorferneuerungen sind ein herausragendes regionales Leitprojekt im Handlungsfeld "**Siedlung und Soziales**" (S 1.1). So dient auch die Dorferneuerung Isenbüttel dem Ziel, das ländliche Siedlungserbe und dorftypische Lebensräume zu erhalten. Auf lokaler Ebene unterstützt die Sanierung und Umnutzung historischer, denkmalgeschützter Bausubstanz (S 1.2) dieses Ziel nachhaltig. In Isenbüttel steht z.Zt. die gemeindeeigene ehemalige Dorfschule leer. Ihre projektierte Umnutzung zu einem privat geführten Zentrum für Jung und Alt (Dat Huus, Planung Architekt A. Möhlmann) leistet nicht nur einen Beitrag zum Erhalt des wertvollen Baudenkmals, sondern auch zur Förderung von Familie und Jugend und zur Verbesserung des Angebotes für Senioren – beides wichtige Ziele dieses Handlungsfeldes. Für diese Maßnahme liegt bereits ein Zuwendungsbescheid vor.

Das Handlungsfeld „**Tourismus, Erholung und Kultur**“ hat für Isenbüttel trotz seiner Lage im Verflechtungsbereich der Zentren durchaus eigenständige Bedeutung. Die Gemeinde ist mit einem Leitprojekt im Rahmen des ILEK vertreten: der regional bedeutsame Erholungsschwerpunkt und touristische „Leuchtturm“ Tankumsee ließe sich noch weiter entwickeln (T 1.1.2). Durch eine gestalterische Aufwertung der Dorfmitte und der Hauptstraße kann auch der querende Weser-Harz-Heide Radfernweg aufgewertet werden. Ob sich Isenbüttel mit weiteren Maßnahmen, Service- oder Infrastrukturangeboten in die Entwicklung des Radtourismus einbringen kann, ist im Rahmen der regionalen Gesamtkonzeption für die Südheide zu klären.

Mit seiner großen Zahl an Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben ist in Isenbüttel das Handlungsfeld „**Land- und Forstwirtschaft, Energie**“ von besonderem Interesse. Die wichtigsten Entwicklungsziele sind hier die Erschließung neuer Wertschöpfungsketten im Bereich der stofflichen und energetischen Nutzung von Biomasse, die Verbesserung der Produktionsbedingungen und die Förderung diversifizierender Erwerbsstrukturen. Die Dorferneuerung kann insbesondere Projekte zur Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen unterstützen, z.B. bei Umbaumaßnahmen an ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, aber auch solche zur Diversifizierung. Neben der Direktvermarktung bietet der Tourismus im ländlichen Raum Erwerbsalternativen für die Landwirtschaft, so dass hier zusätzlich ein Bezug zum Handlungsfeld „Tourismus, Erholung und Kultur“ gegeben ist.

Aufgrund seiner regionalen Einbindung und Vernetzung ist Isenbüttel im Handlungsfeld "**Landschaft und Umwelt**" am regionalen Leitprojekt Renaturierung Gravenhorster Riede (U 1.1.1) beteiligt, das dem Ziel einer Entwicklung der Gewässer dient.

## 1.4 SIEDLUNG UND GESCHICHTE

---

### 1.4.1 Historische Entwicklung

Archäologische Funde belegen die Anwesenheit von Menschen in der Region bereits während der älteren und mittleren Steinzeit (etwa 15.000 bis 4.000 v.Chr.) und eine Dauerbesiedlung mit Ackerbauern und Viehzüchtern seit der jüngeren Steinzeit (etwa 4.000 bis 2.000 v.Chr.) bis in die Bronzezeit (etwa 2.000 bis 800 v.Chr.) kann vielerorts nachgewiesen werden. Ansiedlungs- und Einzelfunde aus Isenbüttel sind in die

römische Eisenzeit zu datieren. Der Fund einer Goldkette aus der Merowingerzeit bildet heute das Wappenmotiv der Gemeinde.

Isenbüttel gehört zu der im Papenteich großen Gruppe von Dörfern mit dem Grundwort *-büttel*, deren Gründungsperiode jedoch umstritten ist. Sie dürfte im Zusammenhang mit der Einwanderung sächsischer Stämme aus dem Norden etwa im 7. - 8. Jahrhundert n.Chr. anzusetzen sein. Erste urkundliche Erwähnung findet das welfische Isenbüttel 1196 / 1197.

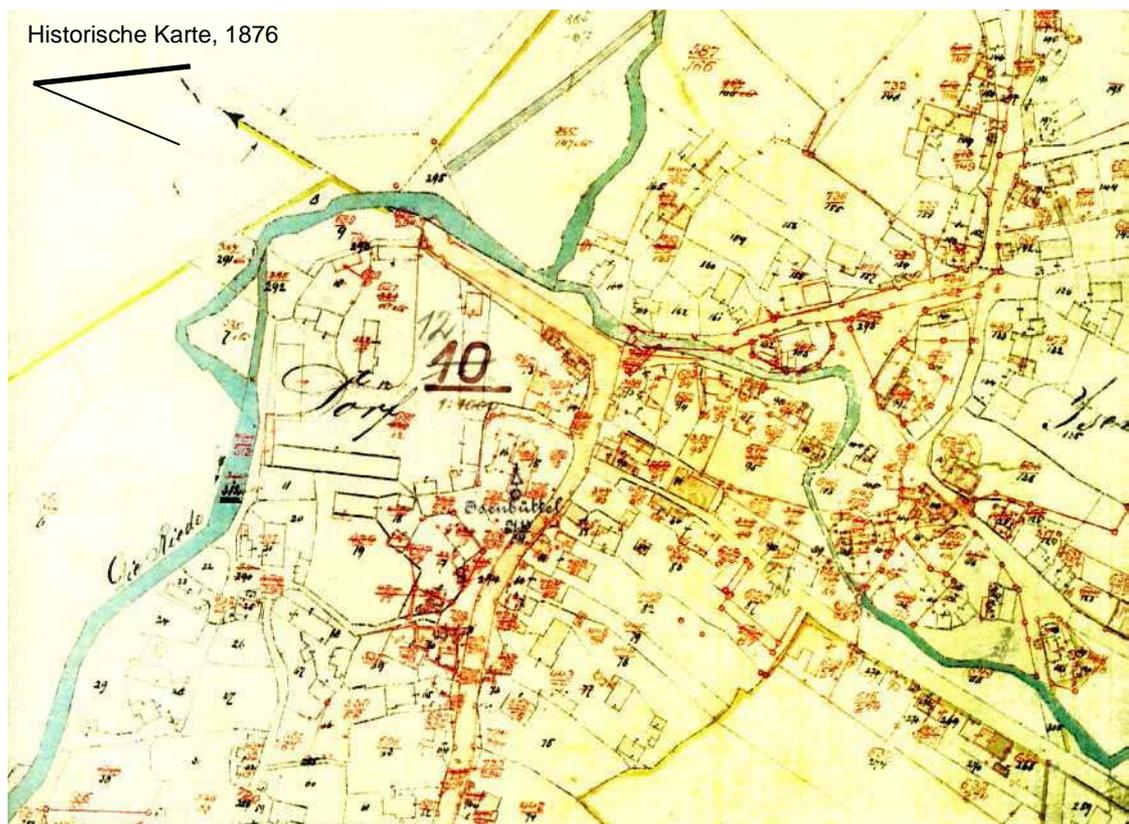
Auf dem Terrassensporn zwischen Hehlenriede und Rischmühlenriede lag eine Burg, die Teil einer Verteidigungslinie gegen wendische Eroberungen war und mutmaßlich in Nachfolge der Sassenburg entstanden ist. Hinter der Burg lag die Kirche, um die sich das **Haufendorf** unregelmäßig gruppierte. Seine Funktion als Kirchspielmittelpunkt und Burg- bzw. später Gutstandort zog Nachsiedler und Handwerker an, so dass Isenbüttel schon früh an Größe und Bedeutung gewann. Für das Jahr 1489 sind 8 Vollhöfe, 8 Halbhöfe (davon 1 wüst) und 21 Kothöfe (davon 2 wüst) belegt. Mitte des 17. Jahrhunderts gab es 13 Ackerhöfe, 27 Kötner und 7 Brinksitzer.

Die kontinuierliche Siedlungsentwicklung vollzog sich nach Süden entlang der Rischmühlenriede. Erst ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde der Straßenzug der Sandstraße bebaut und die weitere Ausdehnung Richtung Südosten begann in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

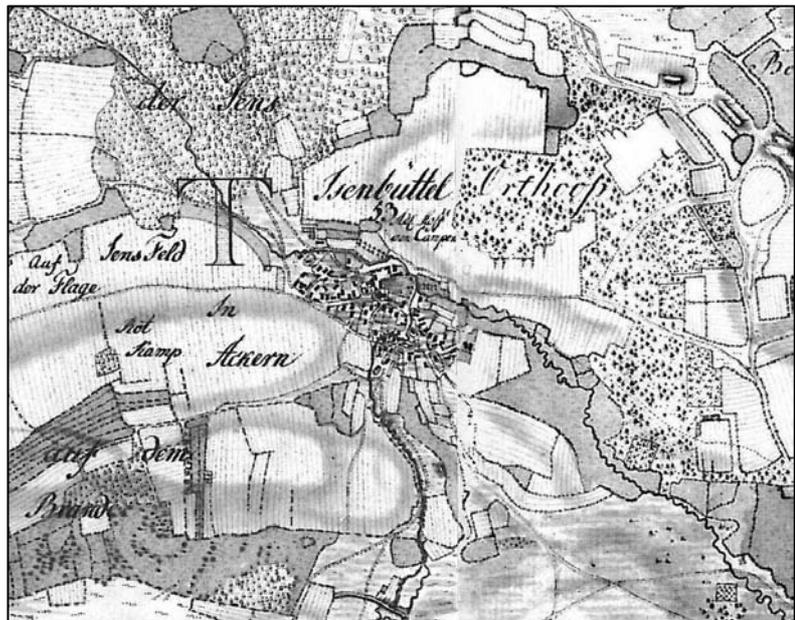
Im Zuge der Aufsiedlung des Gutes in den Jahren 1935/38 entstanden im Außenbereich nördlich der Hehlenriede 11 landwirtschaftliche Hofstellen, die das Siedlungs- und Landschaftsbild bis heute prägen.

Dank seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen Gifhorn und Wolfsburg entwickelte sich Isenbüttel nach dem 2. Weltkrieg zu einer ländlichen Gewerbe- und Pendlergemeinde. Für die Wohnhäuser wurden im Dorf Lücken bebaut, z.B. an Sand-, Rosen- und Gartenstraße, aber auch eigenständige Wohnsiedlungen wie z.B. der Försterkamp errichtet.

Die Samtgemeinde Isenbüttel besteht seit dem 15.03.1974 durch Zusammenschluss der Gemeinden Calberlah, Isenbüttel, Ribbesbüttel und Wasbüttel.



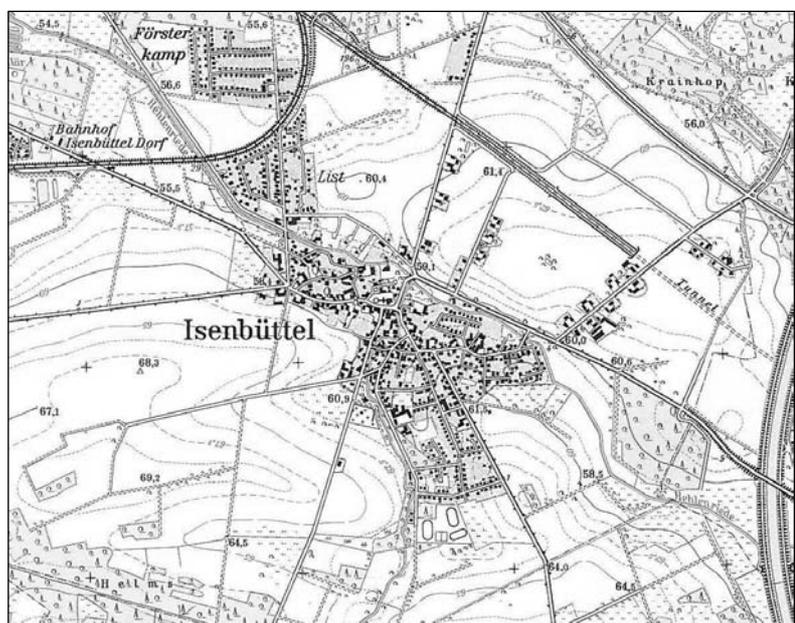
Kurhannoversche  
Landesaufnahme – 1781



Königlich Preussische  
Landes-Aufnahme – 1899



Topografische Karte  
– 1985



## Struktur- und Planungsvorgaben



Luftbild, 1932

#### 1.4.2 Demografische Daten

Isenbüttels Bevölkerungszahlen früherer Jahrhunderte lassen sich nur indirekt aus der Zahl der Hofstellen und des Gutes ableiten und werden auf ca. 450 Einwohner am Ende des 15. Jahrhunderts geschätzt. Die erste amtlich verbürgte Zählung stammt aus dem Jahr 1811. Mit 699 Einwohnern war Isenbüttel damals das größte Dorf im Amt Gifhorn. Seine **Bevölkerungsentwicklung** vollzog sich im 19. Jahrhundert langsam aber stetig und erreichte im Jahre 1905 den Wert von 995 Einwohnern. Den Sprung in den 4-stelligen Bereich vollzog Isenbüttel dauerhaft erst nach dem 1. Weltkrieg, der Stand von 1.038 Einwohnern im Jahre 1925 stieg bis ins Jahr 1939 noch auf 1.094 an.

Nach dem 2. Weltkrieg erhöhte sich Isenbüttels Einwohnerzahl sprunghaft. Im Jahre 1950 wurden 1.959 Personen gezählt, 743 davon waren Heimatvertriebene. Dass diese Einwohnerzahl in den Folgejahren nicht wieder abgesunken, sondern bis zum Jahr 1961 sogar auf 2.685 angestiegen ist, belegt die Attraktivität Isenbüttels und der Region als Arbeits- und Lebenswelt, in die auch ein Großteil dieser Heimatvertriebenen integriert werden konnte. Bis Ende 1971 erreichte Isenbüttel einen Stand von 3.198 Einwohnern, der mit der Ausweisung großflächiger Neubaugebiete in den 80er und 90er Jahren deutlich erhöht werden konnte. Die aktuelle Zahl liegt bei 6.119 (Stand 31.12.2009), von denen ca. 1.440 im Untersuchungsbereich der Dorferneuerung leben. <sup>4)</sup>

Zur **Altersstruktur** liegen mit Stand vom 31.12.2008 statistisch ausgewertete Daten vor. Isenbüttels Kennzahlen von 16,5 % der 0 - 15-jährigen und 68,7 % der 15 - 65-jährigen liegen über den Vergleichswerten des Landkreises Gifhorn und des Landes Niedersachsen, der Wert von 14,8 % der über 65-jährigen liegt darunter. Somit ist in absehbarer Zeit von einer vergleichsweise günstigen Struktur mit relativ stabilen Bevölkerungszahlen auszugehen. <sup>5)</sup>

<sup>4)</sup> - Der Landkreis Gifhorn, 1972  
- Agrarstrukturelle Voruntersuchung Landkreis Gifhorn, 1972  
- Angabe Gemeinde Isenbüttel

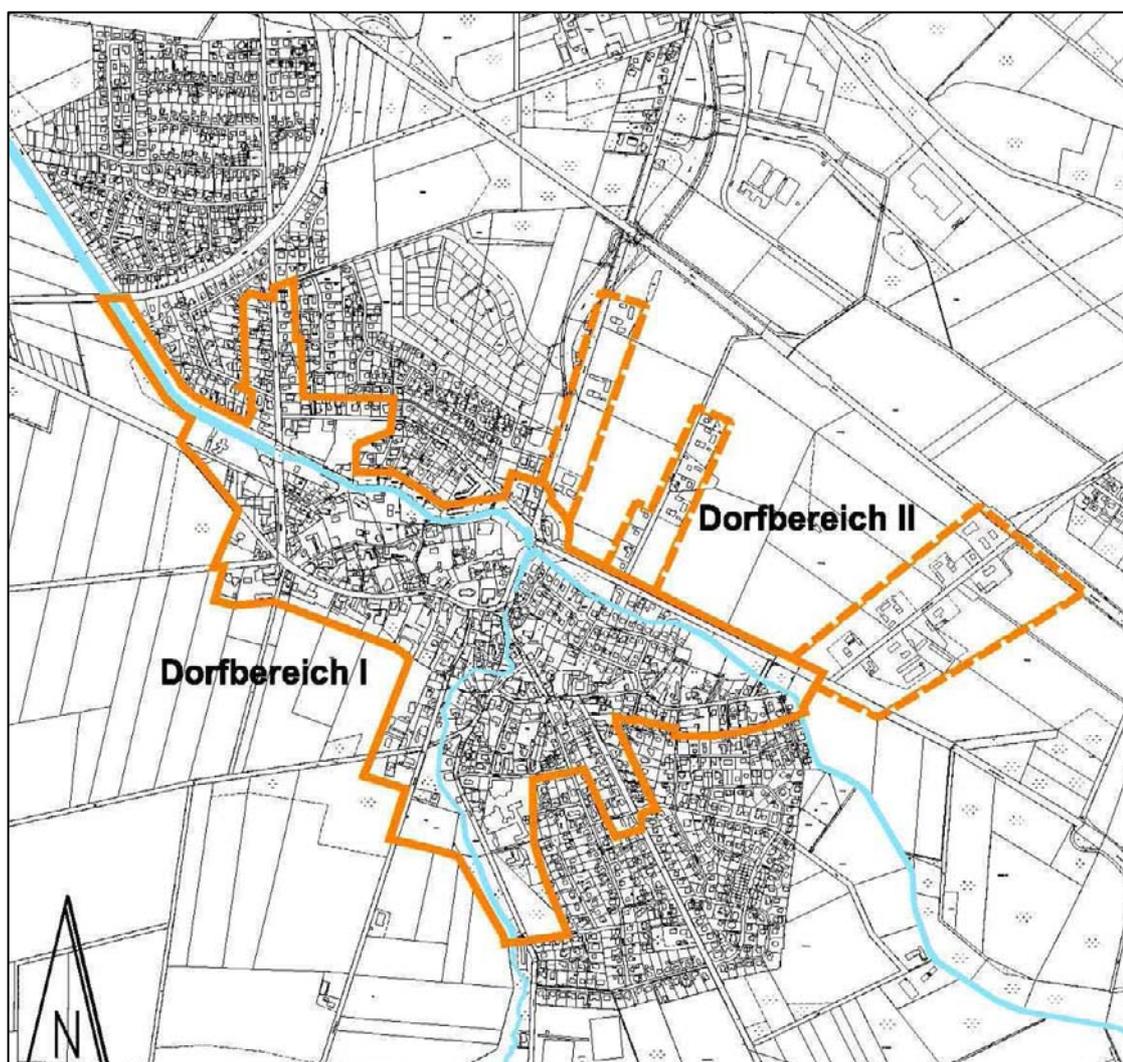
<sup>5)</sup> Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

## 1.5 GEBIETSABGRENZUNG DORFERNEUERUNG

Das besondere Interesse der Dorferneuerung gilt den historisch gewachsenen Dorfkernen mit landwirtschaftlicher Prägung. Die planmäßig entstandenen Siedlungen, Bau- und Gewerbegebiete sind zwar städtebaulich bedeutende Beiträge zur Isenbütteler Siedlungsgeschichte, aufgrund ihrer gesonderten Lage und dem fehlenden Bezug zur Landwirtschaft aber nicht in die Schwerpunktbildung des Dorferneuerungskonzeptes zu integrieren.

Auf Grundlage der in den Dorferneuerungsrichtlinien definierten Ziele und in Abstimmung mit dem Amt für Landentwicklung (GLL Braunschweig) umfasst der Untersuchungsbereich der Dorferneuerung Isenbüttel den in der nachfolgenden Übersicht abgegrenzten Bereich des Altdorfes (Dorfbereich I). Auch die im Zuge der Gutsaufsiedelung 1935/38 nördlich der Hehlenriede in der Feldmark entstandenen Siedlerstellen sind als Dorfbereich II in die Dorferneuerung einbezogen.

Innerhalb dieses Untersuchungsbereiches werden dann auf Grundlage der Bestandsaufnahmen und der definierten Ziele weitere Differenzierungen und Schwerpunkte herausgearbeitet.



Gebietsabgrenzung Dorferneuerung (ohne Maßstab)



## 2.0 NUTZUNG

---

### 2.1 LANDWIRTSCHAFT

---

Zu den vorrangigen Zielen der Dorferneuerung gehört die Sicherung der Standorte und der Entwicklungschancen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Neben den Arbeits- und Produktionsbedingungen sollen dabei auch die allgemeinen Lebensverhältnisse der bäuerlichen Familien verbessert werden. Für das konfliktfreie Miteinander aller Funktionen im Dorf sind die Umweltwirkungen der Landwirtschaft mit den Bedürfnissen zeitgemäßen Wohnens in Einklang zu bringen.

Grundvoraussetzungen für die Entwicklung der Landwirtschaft sind neben ausreichenden Produktionsflächen funktionsfähige Hofstellen mit hofnahen Erweiterungsmöglichkeiten, kurze Entfernungen und ein ungehinderter Verkehr zwischen Hof und Wirtschaftsflächen bzw. zu den Bezugs- und Absatzeinrichtungen. Wirtschaftsgebäude und Hofflächen sollten den Anforderungen moderner Landwirtschaft entsprechen, die Wohnverhältnisse zeitgemäßen Standards.

Um die Situation der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe in Isenbüttel zu erfassen, wurde ein Fragebogen ausgegeben und ausgewertet. Leider waren nicht alle Nebenerwerbs-Landwirte bereit, die gewünschten Informationen zu geben. Im Arbeitskreis Dorferneuerung war die örtliche Landwirtschaft jedoch vertreten, so dass die hier zu treffenden Aussagen und Bewertungen als repräsentativ gelten können.

#### 2.1.1 Betriebliche Strukturen

Ein Blick auf die Veränderungen der letzten Jahrzehnte zeigt deutlich den strukturellen Wandel der Landwirtschaft. In der 1972 erstellten Agrarstrukturellen Vorplanung Landkreis Gifhorn wurden die Kenndaten der Betriebsstruktur ausgewertet. Dabei zeigte sich schon sehr deutlich die seit 1960 rückläufige Gesamtzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Verbindung mit einer Abnahme der Betriebe in den Größenklassen bis 20 ha LF und einer Zunahme der Betriebe in den Größenklassen über 20 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF). Für den Zeitraum 1960-1970 ist in Isenbüttel eine Abnahme von 25% bis 50% dargestellt.

Von 121 Betrieben im Jahre 1965 entfielen auf die Größenklasse

bis 5 ha	69 Betriebe
5 – 10 ha	12 Betriebe
10 – 20 ha	12 Betriebe
20 – 50 ha	26 Betriebe
über 50 ha	2 Betriebe

Heute wirtschaften in der Gemeinde Isenbüttel noch 18 landwirtschaftliche Betriebe, von denen 11 im alten Dorfkern und dem angrenzenden Dorfbereich II ansässig und im Rahmen des Dorferneuerungsplans zu berücksichtigen sind. Die Größenklassen der **4 Haupterwerbsbetriebe** liegen mit einer Ausnahme über 90 ha LF bis unter 250 ha LF. Bemerkenswerterweise finden sich sogar im Nebenerwerb Betriebsgrößen über 70 ha LF. Damit bestätigt sich auch in Isenbüttel der anhaltende Trend rückläufiger Betriebszahlen und zunehmender Betriebsgrößen bei den verbleibenden Hofstellen.

Die Eigentumsquote an den Wirtschaftsflächen liegt zwischen 80,6 % beim kleinsten und 43,6 % beim größten Haupterwerbsbetrieb. Sie bewegt sich damit im üblichen

Rahmen. Für die Nebenerwerber liegen nur zwei Angaben mit Werten von 50,8 % und 62,6 % vor.

Von der rd. 1.700 ha großen Gemarkungsfläche werden ca. 800 ha (47%) als landwirtschaftliche Ackerfläche und ca. 425 ha (25%) als Grünland genutzt. Mit Wald sind ca. 250 ha (15%) bestanden. Das natürliche Ertragspotenzial der Ackerböden ist mittel bis hoch, die zumeist mittelgroßen Schläge erlauben einen weitgehend rationellen Maschineneinsatz. Im Anbau dominiert das Getreide mit einem breiten Spektrum aus Sommerweizen, Sommerhafer, Winterweizen, Winterroggen und Wintergerste. Weitere Schwerpunkte bilden die Zuckerrübe, Futtermais und der Maisanbau für die Biogasanlage in Gifhorn, sowie Raps.

Neben ihrer Ausrichtung als **Marktfruchtbetriebe** halten 2 Vollerwerbsbetriebe und 3 Nebenerwerber im alten Ortskern und an der Haustenbecker Straße noch **Nutztiere** zur Aufzucht und Mast. Der Gesamtbestand an Mutterkühen, Färsen und Fressern wird mit ca. 200 Tieren angegeben, die Zahl der Mastbullen mit 19 Tieren. Schweine werden in geringer Zahl nur von einem heilpädagogischen Bioland - Bauernhof im Außenbereich gehalten. Ebenfalls im Außenbereich bildet ein Reiterhof nördlich der Tangente mit ca. 50 Tieren einen Schwerpunkt der Pferdehaltung. Aber auch im alten Ortskern werden vereinzelt Pferde und Ponys gehalten, u.a. im Zusammenhang mit dem Angebot von Kutschfahrten.

Eindeutig dem Freizeitbereich zuzuordnen ist die Haltung von Geflügel, Schafen und Ziegen, die den dörflichen Charakter Isenbüttels an zahlreichen Stellen im alten Ortskern und an der Haustenbecker Straße bereichert.



Die Mehrzahl der befragten Landwirte im alten Dorfkern bewirtschaftet auch Flächen außerhalb der Isenbütteler Gemarkung und gibt einen Bedarf an weiteren Flächenzukaufen oder -zupachtungen an. Dies kann als Indiz für eine positive Einschätzung der Entwicklungschancen gewertet werden. In vielen Fällen ist die Hofnachfolge bereits geregelt oder eine langfristige Bewirtschaftung durch einen noch jungen Betriebsinhaber gesichert.

Der **Arbeitskräftebesatz** der Hauptidebetriebe liegt bei 1 bis mehrheitlich 2 Familienangehörigen und auf zwei Hofstellen gibt es 1 bzw. 2 Angestellte. Eine Beschäftigung von jeweils 2 Saisonarbeitskräften geben zwei Hauptidebetriebe an. Bei den Nebenerwerbsbetrieben findet sich ein ungewöhnlicher Fall von 5 (!) mitarbeitenden Familienangehörigen, ein Nebenerwerber beschäftigt saisonal 1 Arbeitskraft.

Drei der vier Hauptidebetriebe nutzen **neue Erwerbszweige**. In einem Fall handelt es sich um eine Kombination aus Hofladen mit Direktvermarktung und Ferienwohnungen. Das Angebot von Ferien auf dem Bauernhof wird als ausbau- und entwicklungsfähig bewertet. Ein anderer Betrieb erschließt sich durch die Vermietung von Wohnraum auf einer zugehörigen, heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofstelle zusätzliches Einkommen. Auch diese Erwerbsmöglichkeit hat Entwicklungspotenzial, denn ein leer stehendes Stallgebäude ließe sich für Wohnzwecke umnutzen. Damit wäre auch ein positiver Beitrag zum Erhalt ortsbildprägender, ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz zu leisten, der im Rahmen der Dorferneuerung bestmöglich unterstützt werden sollte.

Ein neuer Erwerbszweig, der eher im Widerspruch zu den gestalterischen Zielen der Dorferneuerung steht, ist die Stromerzeugung mit großflächigen Solaranlagen. Ein Nebenerwerbs- und zwei Haupterwerbsbetriebe haben derartige Anlagen auf den Dächern ihrer Wirtschaftsgebäude installiert.

Beteiligungen an **Gemeinschaftsanlagen** werden für Be- und Entwässerungsanlagen, für eine Maschinengemeinschaft und eine Transportgenossenschaft angegeben. Von den Haupterwerbsbetrieben ist jedoch nur eine Hofstelle an mehreren Gemeinschaftsanlagen beteiligt.

### 2.1.2 Hofstellen

Ob eine landwirtschaftliche Hofstelle günstige Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten hat, ist vorrangig von ihrer **Lage** und ihrer **Größe** abhängig. In Isenbüttel finden sich sehr unterschiedliche Standorte mit entsprechend differenzierten Merkmalen und Rahmenbedingungen.

Im Dorfbereich II an der Haustenbecker Straße sind auf den weitständigen Hofstellen der 30er-Jahre mit ihren funktional angelegten Wirtschaftsgebäuden und den hofnahen Ländereien optimale Bedingungen vorhanden. Für Erweiterungen steht ausreichend Platz zur Verfügung, Immissionskonflikte mit benachbarten Wohngebieten entstehen hier im Außenbereich nicht. So ist es denn auch bedauerlich, dass die mit modernen Ställen und Futtersilos ausgestattete Geflügelfarm Haustenbecker Straße 2 ihren Betrieb eingestellt hat und dieser Standort derzeit brach liegt.

Am Mausoleumsweg befindet sich eine Hofstelle, die von einem innerörtlich gelegenen Haupterwerbsbetrieb mitbewirtschaftet wird und bei entsprechender Erweiterung sogar als Alternativ- bzw. Ersatzstandort infrage kommt. An dieser Stelle wären jedoch Immissionskonflikte mit benachbarter Wohnbebauung zu beachten. Darüber hinaus kann eine Siedlungsentwicklung zwischen Moorstraße und Mausoleumsweg, die nach einer altersbedingten Einstellung des Haupterwerbsbetriebes Moorstraße 2 langfristig möglich wäre, diesen Standort beeinträchtigen.

Günstige Rahmenbedingungen haben auch die Standorte am südlichen Rand des alten Dorfkerns (Dorfbereich I), das sind der große Haupterwerbsbetrieb Hauptstraße 27 und die Nebenerwerbsbetriebe Hauptstraße 24 (dessen Betriebsgebäude am Ortsrand liegt) und Brandweg 2, solange hier auf eine Siedlungsentwicklung verzichtet wird.

Von den grundsätzlich eingeschränkteren Hofstellen innerhalb des alten Dorfkerns ist die des Haupterwerbsbetriebes Ringstraße 6 die problematischste. In dieser beengten Lage und unter den gegebenen Bedingungen des Baubestandes sind praktisch keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Dazu kommen noch massive Behinderungen der Verkehrsanbindung durch parkende Fahrzeuge in der Ringstraße.

Der Standort des Haupterwerbsbetriebes Liststraße 2 ist durch angrenzende Wohnnutzungen geprägt. Während der Flächennutzungsplan die Bebauung nördlich des Wiesenhofwegs jedoch als gemischte Baufläche (M) ausweist, ist westlich der Liststraße eine Wohnbaufläche (W) festgesetzt, was zu Konflikten mit den Immissionen aus der Tierhaltung führen kann. Das großzügige Eckgrundstück bietet Platz für betriebliche Erweiterungen, ließe sich im Zusammenhang mit dem noch unbebauten Nachbargrundstück aber auch einer anderen attraktiven Nutzung zuführen, z.B. Sonderformen des Wohnens. Der Betriebsinhaber sieht dieses innerörtliche Entwicklungspotenzial positiv und zieht eine Verlegung der Hofstelle durchaus in Betracht.

Da die Landwirtschaft in Isenbüttel noch eine hohe Akzeptanz genießt, sind derzeit **keine akuten Immissionskonflikte** festzustellen. Gleichwohl ist diese Problematik in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen latent vorhanden. Anlass für Beschwerden können einerseits geräuschintensive Anlagen sein, z.B. zur Lüftung, Trocknung, Förderung oder zum Mahlen von Getreide, andererseits intensive Gerüche, die von Misthaufen, offenen Jauchegruben und der Tierhaltung selbst ausgehen. Zwei Hofstellen inner-

halb des alten Ortskerns haben Misthaufen, in einem Fall sogar unmittelbar am Seitenbereich des Straßenraums. Da auf diesem Hof auch Hühner gehalten werden, ist der sprichwörtliche Hahn auf dem Mist in Isenbüttel noch ein reales, vertrautes Bild.



Ringstraße 6

Ein weiteres Kriterium zur Bewertung der Hofstellen ist die Größe und Funktionalität der **Hoffläche**. Abgesehen von der schon oben beschriebenen Hofstelle Ringstraße 6 mit ihrer nicht funktionsgerechten Hoffläche, wurden von den Isenbütteler Landwirten lediglich in zwei Fällen Probleme mit der Entwässerung und in einem Fall eine noch fehlende Flächenbefestigung an einer separat stehenden Scheune als Mängel angegeben.



Liststraße 12

Hauptstraße 27 (Hofladen)

Hauptstraße 27

An den **Wirtschaftsgebäuden** sind recht unterschiedliche Mängel festzustellen. Das Spektrum reicht von Leerstand mit geplantem (Teil-)Abbruch über fehlende Funktionalität durch zu enge Stützen bis zu Instandsetzungs- und Reparaturbedarf. Besonders problematisch ist auch hier die Hofstelle Ringstraße 6, zu deren Gebäudebestand eine dringend sanierungsbedürftige, denkmalgeschützte Fachwerk-Scheune mit Stall gehört, die jedoch leer steht und kaum für betriebliche Verbesserungen nutzbar ist.

Der Zustand der **Wohnhäuser** ist insgesamt gut bis befriedigend, lediglich in zwei Fällen wurde er aufgrund notwendiger Sanierungsmaßnahmen nur als ausreichend bewertet. Die Verbesserung der Wärmedämmung ist das vordringliche Problem, das im Zusammenhang mit Dachneueindeckungen und Fassadengestaltungen gelöst werden soll. Auch die Erneuerung von Einfriedungen wurde als geplante Maßnahme genannt.

### 2.1.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die spezifischen Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind eine wichtige Vorgabe für dorfgerechte Straßenbaumaßnahmen. Bei der Gestaltung von Profilen und Kurvenradien müssen vor allem die Dimensionen der oft überbreiten landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen berücksichtigt werden. Als bedarfsgerecht haben sich hier **überfahrbare Seitenbereiche** bewährt, die bei ansonsten sparsamer Dimensionierung des Straßenquerschnittes die geforderte Flexibilität gewährleisten.

In Isenbüttel entstehen – wie in fast allen Dörfern – die größten **Behinderungen** jedoch aus parkenden Fahrzeugen am Straßenrand. Gedankenlos oder aus Bequemlichkeit werden die Straßenprofile eingeeengt oder durch beidseitiges Parken zu Slalomstrecken gemacht, die mit landwirtschaftlichem Gerät nicht mehr passierbar sind.

Als besonders problematisch gelten im Bereich des Geschäftszentrums die Molkerei-straße und die Ringstraße, darüber hinaus aber auch der durch Wohngebiete führende Wiesenhofweg und die eigentlich als Wirtschaftsweg erkennbare Pastorenkoppel im Einmündungsbereich zur Hauptstraße. Südlich des alten Ortskerns ist die Schulstraße im Bereich des Sportzentrums bei Veranstaltungen häufig nicht mehr passierbar. Sofern für diese Problemstrecken keine dauerhaften Park- oder Halteverbote erwünscht sind, könnten zumindest temporäre Halteverbote für die Erntezeit in Betracht gezogen werden, um die Erschwernisse zu verringern und die örtliche Landwirtschaft zu unterstützen.



Pastorenkoppel



Kurze Straße



Ringstraße (zugeparkt)

Als weiterer gravierender Problempunkt für den landwirtschaftlichen Verkehr ist die Einmündung der Molkereistraße in die Hauptstraße (L 292) zu nennen. Das hohe Verkehrsaufkommen in Stoßzeiten nötigt Landwirte wie PKW-Fahrer oft auszusteigen und durch Betätigung der Fußgängerampel eine Lücke für die Einfahrt zu erzwingen. Auch Sichtbehinderungen durch Lieferantenfahrzeuge auf dem Gehweg vor Gaststätte Traichel werden von den Landwirten gemeldet.

Im Bereich des Friedhofs gehen bei Trauerfeiern Fußgänger vor den Stellplätzen auf der Fahrbahn und in der Schulstraße sind die häufig unaufmerksamen Schüler zu beachten.

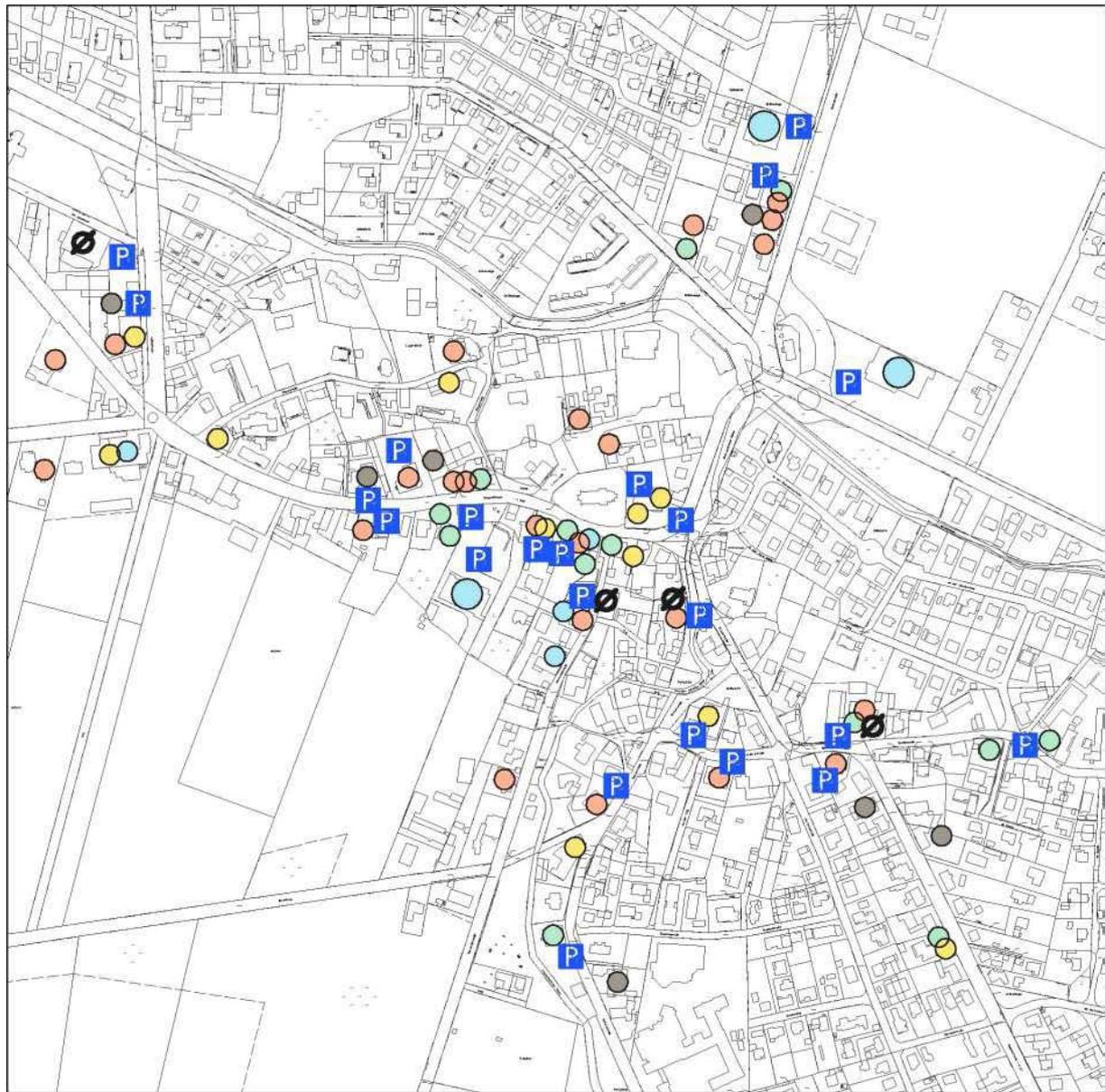
Eine nicht nur für die Isenbütteler Landwirte bedeutsame Strecke ist der Gravenhorster Weg. Dieser Gemeinde-Verbindungsweg erschließt bewirtschaftete Ländereien und dient auch als Nebenstrecke abseits der B 4, um Infrastruktureinrichtungen wie Landhandel, Landmaschinenwerkstatt, Getreidelager und das Kraftfutterwerk am Braunschweiger Hafen anzufahren. Der Zustand eines gepflasterten Teilstücks im Wald kann nur als katastrophal und dringendst sanierungsbedürftig bewertet werden. Leider befindet sich dieser Abschnitt aber auf dem Gebiet der Gemeinde Meine, so dass hier nur im Rahmen einer regionalen oder nachbarschaftlichen Kooperation Abhilfe zu schaffen ist.

## 2.2 GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Mit seinem großen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet "Moorstraße" ist Isenbüttel gut ausgestattet und bietet damit auch eine nicht unerhebliche Zahl von Arbeitsplätzen am Ort. Das Gebiet hat Erweiterungsreserven und kann sich aufgrund seiner gesonderten Lage nördlich der Bahntrasse unabhängig entwickeln.

Für die Dorferneuerung in Isenbüttel sind jedoch die gewerblichen Aktivitäten im alten Dorfkern von vorrangigem Interesse, die hier auch die Versorgungsaufgaben des Grundzentrums erfüllen müssen. Sie haben ihren Schwerpunkt im Bereich der Hauptstraße (L 292). Die Versorgung mit **Gütern des täglichen Bedarfs** (Lebensmittel, Reform- und Drogeriewaren) wird im Wesentlichen durch mehrere dezentral verteilte, großflächige Nahversorger gesichert. Die Standorte mit ausreichendem Parkplatzangebot befinden sich am westlichen Ortsrand (in Zuordnung zum geplanten

Haltepunkt der RegioStadtBahn), nördlich des alten Dorfkerns in Randlage an der Moorstraße und Ecke Moorstraße / Calberlaher Straße sowie zentral im Altdorf an der Hauptstraße. Ein Verkaufsgebäude an der Liststraße steht derzeit leer, ein weiterer Markt ist an der Gifhorner Straße geplant. Im Altdorf beleben ein Hofladen, ein Getränkemarkt, zwei Kioske und zwei Bäcker die Ortsmitte.



- Güter des täglichen Bedarfs
- Güter des aperiodischen Bedarfs
- Gastronomie, Beherbergungswesen
- Dienstleistungen
- Handwerk
- Leerstand
- Kundenparkplätze

#### Gewerbliche Nutzungen

Ein **Wochenmarkt** hat sich in Isenbüttel bisher nicht etablieren können, die Aktivitäten beschränken sich auf einzelne, z.T. saisonale Verkaufsstände oder -wagen, die zumeist auf dem Seitenbereich der Hauptstraße aufgestellt werden. Im Arbeitskreis Dorferneuerung und in der Gemeinde besteht jedoch Einigkeit darüber, dass die Rahmenbedingungen für einen attraktiven Wochenmarkt zu verbessern sind und ein angemessenes Flächenangebot zu schaffen ist. Hierfür bietet sich die platzartige Aufweitung der Gutsstraße hinter der Kirche an oder der Seitenraum der Hauptstraße zwischen Guts- und Ringstraße, wenn dieser am Gemeindezentrum erweitert werden

## Nutzung

kann und im Zuge verkehrsberuhigender Maßnahmen Platzcharakter und eine höhere Aufenthaltsqualität erhält.

**Dienstleister** und **Einzelhandelsangebote für den aperiodischen Bedarf** stellen im Dorfkern eine große Gruppe, darunter u.a. zwei Apotheken, zwei Optiker, vier Frisöre, ein Reisebüro, ein Geschäft für Schreibbedarf, zwei Geldinstitute, ein Holzhandel. Auch Tierärzte, praktische Ärzte, ein Frauen- und ein Zahnarzt sowie drei Physiotherapeuten sind hier ansässig.

Einen weiteren Nutzungsschwerpunkt bildet die **Gastronomie**. Das Angebot umfasst hier zwei traditionelle Dorfgaststätten mit Saal, Gastronomien mit griechischer, nordischer und italienischer Küche, eine Kneipe und drei Cafes, eines davon ein Hofcafé mit Pension in einer umgenutzten ehemaligen Hofstelle. Hotelzimmer werden von einer Dorfgaststätte angeboten, Ferienzimmer oder -wohnungen privat bzw. von einem landwirtschaftlichen Betrieb.



Hofcafé Ringstraße 3



Dorfgasthof Schulstraße 1



Geschäftshäuser Hauptstraße

Klassische **Handwerksbetriebe** sind im alten Dorfkern ebenfalls repräsentiert: hier gibt es u.a. Tischler, Heizungs- und Sanitärebetriebe und einen Betrieb für Fernseh- und Elektrotechnik.

Vereinzelnd finden sich gewerbliche **Leerstände** in Isenbüttel. Neben der oben erwähnten Verkaufsfläche eines im Ort umgezogenen Nahversorgers sind dies z.Zt. zwei Ladenlokale in der Sandstraße und Am Damm. Das Gebäude der Volksbank am Platzbereich der Gutsstraße wird nach Fertigstellung ihres Neubaus an der Hauptstraße in absehbarer Zeit frei.

Von besonderem Interesse für die Dorferneuerung ist der Leerstand der ehemaligen Gaststätte "Süpke's Saalbau", da dieses ortsbildprägende Gebäude an der Molkereistraße auch städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Wert hat. Hier wäre ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das einerseits den schönen Saal verträglich integriert und erhält, andererseits aber Konflikte mit der Nachbarschaft und eine Konkurrenz mit der funktionsfähigen Gastronomie vermeidet.

Insgesamt ist die Struktur des dörflichen Zentrums noch kleinteilig. Vielfach wurden ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude für gewerbliche Zwecke umgenutzt. Im Zuge der Entwicklung Isenbüttels zu einem Grundzentrum entstanden jedoch auch neue Geschäftshäuser und Erweiterungen, die den alten, ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorfkern nachverdichtet und überformt haben. Die gestalterische Integration ist unterschiedlich gut gelungen, das Spektrum reicht von der historisierenden Fachwerkfassade des zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 14 bis zum großflächigen Penny-Markt, der durch seine zurückgesetzte Lage aber nur einen mittelbaren Einfluss auf die Erscheinungsbild der Hauptstraße hat.

Dem Vorteil eines belebten und vielfältigen Geschäftsbereichs steht der Nachteil eines erhöhten Verkehrsaufkommens gegenüber, das sich aufgrund seiner Emissionen nachteilig auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität auswirkt. Der Bedarf an Kundenparkplätzen muss i.d.R. auf den Grundstücken nachgewiesen werden und führt zu einem hohen Versiegelungsgrad. Teilweise beeinträchtigen private Parkplatzflächen auch die Gestaltung des öffentlichen Raums, z.B. am Penny-Markt oder in der Molke-

reistraße gegenüber Süpke's Saalbau. Gleichwohl sind in Isenbüttel weitere, nicht störende Gewerbenutzungen im Mischgebiet des alten Dorfkerns möglich und insbesondere dann erwünscht, wenn sie dazu beitragen, ortsbildprägende Bauten durch Umnutzung zu erhalten.

## 2.3 WOHNEN

---

Mit seiner guten Verkehrsanbindung, seiner vielfältigen Infrastruktur und attraktiven Angeboten zur Naherholung ist Isenbüttel ein qualitätsvoller und beliebter Wohnstandort. Es ist auch künftig von einem Bedarf an **Wohnbauflächen** auszugehen, der hauptsächlich durch die Entwicklung neuer Baugebiete gedeckt werden muss. Dabei entstehen zwangsläufig Ziel- und Interessenkonflikte, z.B. zwischen den Belangen der Landwirtschaft und dem Ideal einer möglichst kompakten Siedlungsform. Hofstellen sind aufgrund ihrer Geräusch- und Geruchsemissionen grundsätzlich durch angrenzende Wohnbebauungen eingeschränkt und latent gefährdet. Es erscheint daher sinnvoll, die im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Isenbüttel untersuchten Entwicklungsflächen aus Sicht der Dorferneuerung zu bewerten.

Die bisherigen Wohnbauaktivitäten südöstlich und nordwestlich des Altdorfes haben zu einem sehr lang gestreckten Siedlungskörper geführt, an dessen Flanken noch große und zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen verblieben sind. Diese hofnahen Flächen haben für die Landwirtschaft einen außerordentlich hohen Wert, für Nebenerwerbsbetriebe können sie sogar überlebenswichtig sein, denn das eingeschränkte Zeitbudget erlaubt keine langen Wege. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen ermöglicht zwar Wohngebiete in fußläufiger Nähe zum Zentrum, ginge aber einher mit verschlechterten Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft oder einem beschleunigten Strukturwandel zu Lasten der Nebenerwerbsbetriebe.

Aus Sicht der Dorferneuerung sollten für die Wohnbauentwicklung vorrangig Flächen zur Arrondierung der Baugebiete am Försterkamp (Nr.1) und am Allerkamp (Nr.2) in Anspruch genommen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die im Entwicklungskonzept dargestellten Flächengrößen aufgrund der Hochwasser- bzw. Lärmimmissionsproblematik nur zu einem Teil bebaut werden können.

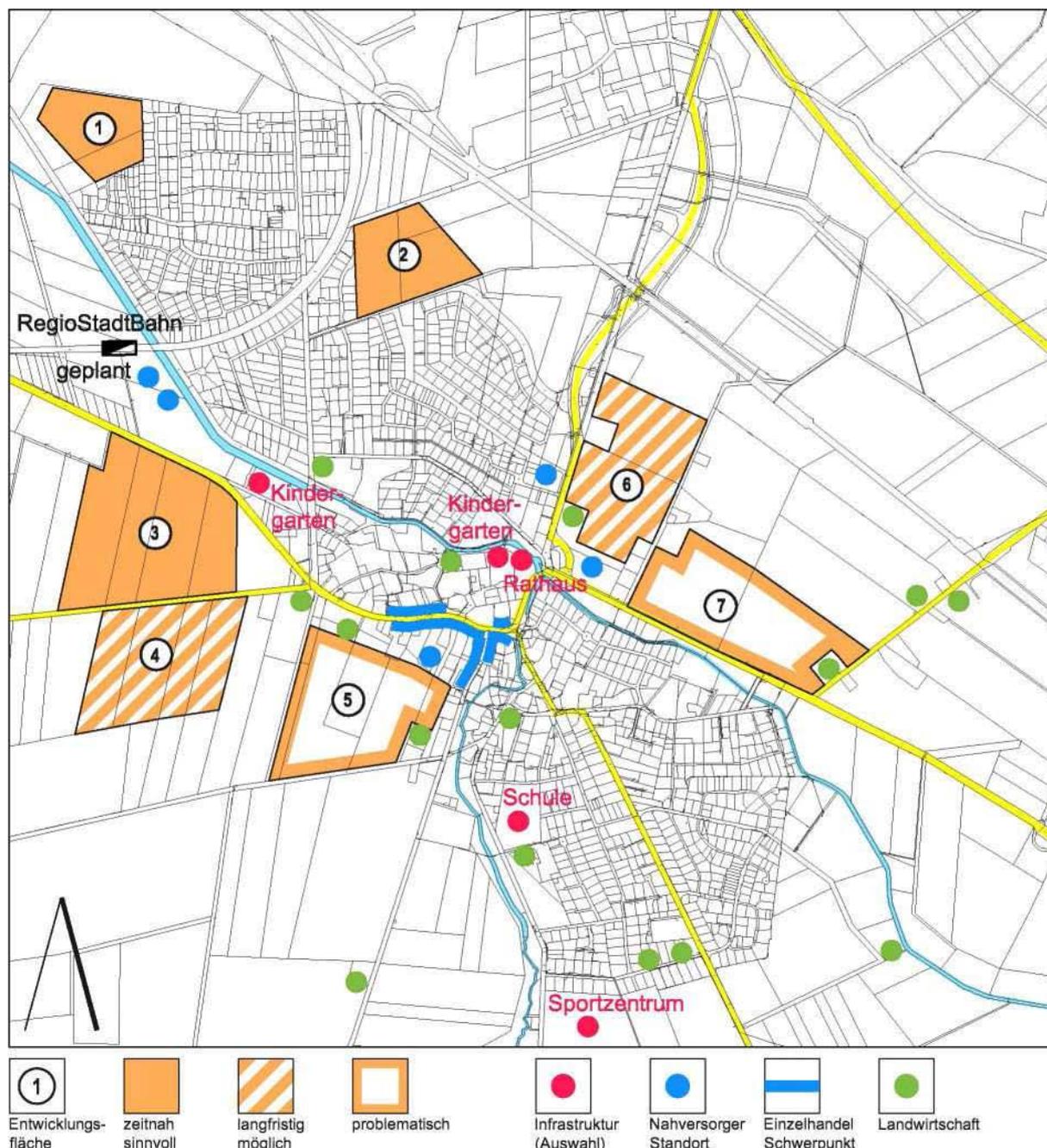
Kurz- bis mittelfristig ist auch die Fläche Nr.3 zwischen Gifhorner Straße (L 292) und Lindenstraße (K 66/1) geeignet. Ein Vorteil dieses Standortes ist die fußläufige Nähe zum geplanten RegioStadtBahn-Haltepunkt und die kurze Anbindung an die Bundesstraße 4. Sind die Bewohner dieses Gebietes jedoch beruflich auf Wolfsburg orientiert, entstehen zusätzliche Verkehrsbelastungen in der Ortsmitte. Gleiches gilt für die südlich der K 66/1 anschließende Fläche Nr.4, die eher als langfristige Option anzusehen ist. Beide Areale werden in Reaktion auf die Lärmimmissionen der Landes- und Kreisstraße Lärmschutzwälle benötigen, so dass eine gestalterisch isolierte Randlage in Kauf zu nehmen ist.

Durch die Nähe zur Ortsmitte und zu zwei hier ansässigen Nahversorgern ist langfristig auch die Fläche Nr.6 zwischen Moorstraße und Mausoleumsweg für eine Wohnbauentwicklung interessant, denn in diesem Bereich befindet sich z.Zt. noch ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Ihre Erschließung über den Kreisel in der Moorstraße ist bereits vorbereitet, so dass hier eine verkehrliche Orientierung auf Wolfsburg ohne zusätzliche Belastung der Ortsmitte gegeben ist. Eine zweite Zufahrt vom Mausoleumsweg hätte dessen Ausbau zur Folge. Sie sollte dann gegenüber dem Mausoleum angeordnet werden, um dieses denkmalgeschützte Objekt als Identitätsmerkmal zu aktivieren.

Besonders problematisch ist aus Sicht der Dorferneuerung eine Siedlungsentwicklung auf der Südseite des Ortskerns (Nr.5), denn hier befindet sich der letzte, noch weitgehend intakte Dorfrand des Bauerndorfes. Die Arbeits- und Produktionsbedin-

gungen der darin eingebundenen landwirtschaftlichen Betriebe würden sich dramatisch verschlechtern. Der identitätsbildende Blick auf die Obstgärten und Weiden des Ortsrandes, auf die Dachlandschaft und den Kirchturm, der sich vielen Isenbüttelern auf Spaziergängen von den leicht ansteigenden Wirtschaftswegen bietet, wäre unwiederbringlich verloren. Die verkehrliche Anbindung über den jetzigen Wirtschaftsweg (Pastorenkoppel) oder indirekt über Brandweg und Molkereistraße vernetzt sich an zwei äußerst kritischen Punkten mit der Hauptstraße. Es wird aus diesen Gründen empfohlen, am südlichen Rand des Altdorfes auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen zu verzichten.

Auch die potenzielle Wohnbaufläche an der Calberlaher Straße (Nr.7) ist aus Sicht der Dorferneuerung nicht unproblematisch. Hier befindet sich am Mausoleumsweg ein Ausweichstandort für einen innerörtlich gelegenen Haupterwerbsbetrieb und zur Bebauung an der Haustenbecker Straße, mit ihrer intakten und entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Struktur, ist eine städtebauliche Zäsur durchaus sinnvoll.



Städtebaulicher Entwicklungsplan Samtgemeinde Isenbüttel mit Bewertung der untersuchten Entwicklungsflächen aus Sicht der Dorferneuerung

Möglichkeiten einer **Innenentwicklung** für Wohnzwecke sind im alten Ortskern Isenbüttel beschränkt vorhanden. Die noch erhaltenen Freiflächen ehemaliger Ortsränder oder weitständiger Hofanlagen sollten jedoch aus siedlungsstrukturellen Gründen gesichert und vor weiteren Nachverdichtungen geschützt werden. Das große Areal zwischen Wiesenhofsweg und Hehlenriede kann dagegen für die Entwicklung und Bereicherung des Wohnstandortes Altdorf in Betracht gezogen werden. Da der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Ecke Liststraße Ausweichmöglichkeiten hat und der Betriebsinhaber einer Entwicklung positiv gegenüber steht, bieten sich an diesem hochwertigen Standort gute Chancen. Hier wären insbesondere **Sonderformen des Wohnens** geeignet, wie betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser, aber auch konzeptionelle Ansätze zum integrierten Wohnen und Arbeiten mit Ateliers, Werkstätten oder Büros. In jedem Fall ist auf dorfgerechte Baustrukturen, Bauformen und Materialien zu achten. Eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung zum Fuß- und Radweg an der Hehlenriede ist wünschenswert. Auch das Gärtneigelände an der Sandstraße wäre nach Aufgabe dieser Nutzung eher für Wohnen als für andere Gewerbenutzungen geeignet. Das Freigelände an der Hehlenriede sollte dabei jedoch als Teil des historischen Dorfrandes weitgehend geschont, bzw. dorfgerecht strukturiert werden.

Einen Beitrag, der Zersiedelung entgegenzuwirken, können Nachverdichtungen innerhalb der Neubaugebiete leisten, wo große Grundstücke häufig für einen Hinterlieger geteilt oder Anbauten für Familienmitglieder errichtet werden können. Für den Försterkamp gibt es dazu schon konkrete Anfragen bei der Gemeinde.

Im alten Dorfkern gilt die besondere Aufmerksamkeit der Dorferneuerung dem Erhalt der baulichen Strukturen. Eine **Weiternutzung** historischer, ortsbildprägender Wohngebäude soll daher durch die Bezuschussung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Dächern und Fassaden gefördert werden.

Vielfach sind **Umnutzungen** ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude oder Gebäudeteile für Wohnzwecke geeignet, deren Bestand nachhaltig zu sichern. Das Wohnen im alten Dorf hat viele positive Aspekte und Qualitäten, z.B. kurze Wege zu den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, eingewachsene Grundstücke und schöner alter Baumbestand sowie ein breites Spektrum an Grundstückszuschnitten und -größen mit intimen Hofsituationen oder parkartigen Gärten. Historische Gebäude bieten individuelle und charaktervolle Gestaltungsmöglichkeiten, eine ländlich entspannte Atmosphäre, dörfliche und regionale Identität. Zur Umnutzung eines leer stehenden Wirtschaftsgebäudes zu Wohnungen gab es bereits während der Planungsphase eine Vor-Ort-Beratung durch den Architekten A. Möhlmann – ein Beleg dafür, dass die Chancen des Dorferneuerungsprogramms und derartiger Maßnahmen auch von den Eigentümern erkannt werden. Zu empfehlen ist eine systematische Bestandserfassung nicht oder unzureichend genutzter Gebäude, um das Potenzial der Umnutzungen für Wohnzwecke bewerten und über ein "Leerstandskataster" marktwirtschaftlich aktivieren zu können.

## 2.4 ÖFFENTLICHE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

---

Isenbüttel verfügt als Grundzentrum über ein gutes Angebot öffentlicher und sozialer Einrichtungen. Das zentral gelegene **Rathaus** mit Gemeinde- und Samtgemeindeverwaltung auf dem Areal der früheren Gutsanlage hat aufgrund seiner exponierten Lage an der Hehlenriede auch eine zeichenhafte Wirkung im Ortsbild. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein **Kindergarten** in Trägerschaft der ev.-luth. Kirche. Der gemeindliche Kindergarten liegt am westlichen Ortsrand gegenüber dem Baugebiet List. An dieser Stelle hat auch die **Feuerwehr** ein modernes und großzügiges Gerätehaus mit 5 Stellplätzen und Solaranlage.

Das **Schulzentrum**, südlich des Altdorfes gelegen, beherbergt neben der Grundschule auch eine Haupt- und Realschule mit Ganztagschule. Es verfügt über eine teilbare

---

## Nutzung

Großturnhalle und eine kleine Sporthalle, die von Vereinen mitgenutzt werden können. Am südlichen Ortsrand befinden sich eine große Freianlage mit Vereinsheim, Sport- und Tennisplätzen, sowie ein Schützenhaus und der Festplatz.

Für **Kirchliche Nutzungen** stehen ein Gemeindehaus und die ev.-luth. Marienkirche zur Verfügung. Die 1872/74 im neogotischen Stil erbaute Backsteinkirche ist das markanteste Bauwerk im Dorf, dessen Turmspitze die Silhouette Isenbüttels weithin sichtbar überragt. Sie markiert buchstäblich die Mitte des Dorfes und bildet eine städtebauliche Dominante im Straßenraum der Hauptstraße. Ihr gegenüber befindet sich am Beginn der Gutsstraße das ev.-luth. Gemeindehaus in einem modernisierten ortsbildprägenden Fachwerkhaus.

Auf dem kirchlichen **Friedhof** am Gravenhorster Weg wurde die alte Kapelle durch einen größeren, zeitgemäßen Neubau ersetzt. Die Freiflächen weisen noch strukturelle und gestalterische Defizite auf. Hier ist eine Aufwertung und Verbesserung dringend zu empfehlen. Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Parkplätze am Gravenhorster Weg sollten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung umgesetzt werden, um die Fahrgeschwindigkeiten an dieser Ortseinfahrt deutlich zu vermindern.

Die **Diakonie** hat ihren Standort zentral im Altdorf an der Hauptstraße. Hier mangelt es vor allem an Stellplätzen, so dass der Fuhrpark in der Ringstraße geparkt wird und damit den landwirtschaftlichen Verkehr eines Haupterwerbsbetriebes behindert.

Alle öffentlichen und sozialen Nutzungen tragen in besonderem Maße zur Belebung und Stärkung des dörflichen Gemeinwesens bei. Konflikte entstehen weniger aus den Nutzungen selbst, sondern eher aus den damit verbundenen Verkehrs- und Parkplatzproblemen. So wurde im Arbeitskreis z.B. auf das morgendliche Verkehrschaos am Schulzentrum hingewiesen. Am ev.-luth. Kindergarten in der Gutsstraße ist die Sackgassensituation zu beachten, insbesondere auch bei einer Aktivierung der Platzfläche für einen Wochenmarkt. Bei Sonderveranstaltungen in der Kirche müssen auch Parkplätze in der näheren Umgebung genutzt werden.

## 2.5 ANALYSE UND BEWERTUNG

---

Die **Landwirtschaft** ist mit 4 Haupterwerbs- und 7 Nebenerwerbsbetrieben im alten Dorfkern und im Dorfbereich II noch stark vertreten. Die Situation dieser Betriebe kann als relativ gesichert und überwiegend auch entwicklungsfähig bewertet werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass der eine oder andere Nebenerwerber und voraussichtlich auch einer der Haupterwerber seinen Betrieb mittel- bis langfristig einstellen wird.

Die Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung können dazu beitragen, betriebliche Erschwernisse zu beseitigen, die landwirtschaftliche Bausubstanz zu erhalten und die Wohnverhältnisse an zeitgemäße Standards anzupassen. Ergänzend sind zur Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft Verbesserungen in der verkehrlichen Situation vorzunehmen und die hofnahen Wirtschaftsflächen durch eine rücksichtsvolle Siedlungsentwicklung zu sichern.

Für das Grundzentrum Isenbüttel sind **gewerbliche Nutzungen** von herausragender Bedeutung. Sie konzentrieren sich im alten Ortskern an der Hauptstraße (L 292) und im Einmündungsbereich der Molkereistraße. Teilweise werden ehemals landwirtschaftliche, ortsbildprägende Gebäude genutzt, überwiegend sind jedoch Neubauten entstanden, die den ursprünglich bäuerlichen Charakter der Ortsmitte verändert haben. Die Angebotsschwerpunkte liegen im aperiodischen Bedarf und in der Gastronomie mit einer insgesamt kleinteiligen, gut differenzierten Struktur. Güter des täglichen Bedarfs werden durch mehrere großflächige Nahversorger, die überwiegend in Ortsrandlage angesiedelt sind, abgedeckt.

Im Interesse einer lebendigen Nutzungsmischung und der Schaffung von Arbeitsplätzen ist die Ansiedlung weiterer, nicht störender Gewerbebetriebe oder von Dienstleistern im alten Dorfkern möglich und sollte insbesondere zur nachhaltigen Nutzung ortsbildprägender Gebäude gefördert werden. Mit dem Projekt einer Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten "Kleinen Schule" für ein privat geführtes Haus für Jung und Alt ("Dat Huus", Architekt A. Möhlmann) hat die Gemeinde Isenbüttel bereits eine vorbildliche Initiative ergriffen.

Als **Wohnstandort** bietet das Altdorf abseits der Hauptstraße noch attraktive und vielseitige Qualitäten, die sich durch die Umnutzung un- oder mindergenutzter Gebäude weiter aktivieren lassen. Nachverdichtungen der strukturbildenden innerörtlichen Freiflächen werden jedoch kritisch bewertet. Entwicklungsmöglichkeiten sind für den Wohnbau am nördlichen und westlichen Siedlungsrand gegeben. In unmittelbarer Nähe des alten Ortskerns sollten sie aus Sicht der Dorferneuerung unterbleiben.

Das Angebot der **sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen** ist bedarfsgerecht. Es trägt zur Belebung des Altdorfes bei und stärkt damit auch den emotionalen Bezug zur historischen Mitte Isenbüttels.

Die vereinzelt **Leerstände** und Unternutzungen sind insbesondere bei ortsbildprägenden Gebäuden problematisch, da der dörfliche Charakter des Ortsbildes durch weitere Verluste an dieser strukturbildenden Bausubstanz Schaden nimmt. Im Rahmen der Dorferneuerung ist daher ein besonderer Schwerpunkt auf die Entwicklung geeigneter Nutzungskonzepte und die konstruktive Sicherung dieser Gebäude zu legen. Objekte mit herausragender städtebaulicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung und dringendem Handlungsbedarf sind Süpke's Saalbau in der Molkereistraße, das denkmalgeschützte Vierständerhaus Ringstraße 10 und ein denkmalgeschütztes Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Ringstraße 6. Die Umnutzung leerstehender Gebäude soll Vorrang vor Abriss und Neubau haben.