

Stadt Büdelsdorf / Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen – „Hollerstraße West“

Auftraggeber:



Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister



Stadt Rendsburg
Der Bürgermeister

Betreuung: Dipl.-Ing. Tobias Brandt

Auftragnehmer:



BIG-STÄDTEBAU GmbH
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Tel.: 0431 – 54 68 0
Fax: 0431 – 54 68 163

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Heiner Sonderfeld
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Carolin Oberthür
Dipl.-Ing. Florian Hultsch

März 2007

INHALTSVERZEICHNIS

Aufgabenstellung und Methodik

BESTANDSAUFNAHME

1. Städtebauliche Struktur

- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Bedeutung des Gebietes im Stadtgefüge
- 1.3 Geltendes Planungsrecht
- 1.4 Gebäudebestand und –zustand
- 1.5 Gebäudenutzung
- 1.6 Freiflächenbestand und –zustand
- 1,7 Eigentumsverhältnisse
- 1.8 Denkmalschutz und denkmalwerte Gebäude
- 1.9 Räumliche Qualität, Stadtbild

2. Verkehrssituation und Erschließung

- 2.1 Straßennetz und Kfz-Verkehr
- 2.2 Bahnflächen
- 2.3 Stellplatzsituation
- 2.4 Geh- und Radwege
- 2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

3. Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

- 3.1 Bestehende Einrichtungen
- 3.2 Zustand und Qualität öffentlicher Räume
- 3.3 Sicherheit

4. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

- 4.1 Einwohnerstruktur
- 4.2 Altersstruktur

5. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

- 5.1 Art, Anzahl und Größe der Betriebe
- 5.2 Entwicklungspotenziale und –hemmnisse

6. Gesamtbewertung

- 6.1 Beeinträchtigung der Funktion „Wohnen“
- 6.2 Beeinträchtigung der Funktion „Gewerbe“
- 6.3 Beeinträchtigung der Grundstücks- und Gebäudenutzung
- 6.4 Beeinträchtigung des Stadtbildes und des öffentlichen Raumes
- 6.5 Beeinträchtigung der sozialen Situation
- 6.6 Beeinträchtigung der Sicherheit

7. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

- 7.1 Gebäudezustand
- 7.2 Bebauungsstrukturen
- 7.3 Funktion und Nutzungsstruktur
- 7.4 Straßenraum und Verkehr
- 7.5 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur
- 7.6 Fazit zur Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit

8. Maßnahmenplan

- 8.1 Rahmenbedingungen
- 8.2 Allgemeine Ziele der Erneuerung / Potenziale
- 8.3 Städtebauliche Struktur
- 8.4 Bebauungsstruktur und Gebäude
- 8.5 Straßenraum und Verkehr
- 8.6 Standortmanagement

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

- 9.1 Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 9.2 Kostenübersicht
- 9.3 Finanzierungsübersicht

10. Verfahrensrechtliche Empfehlung

- 10.1 Verfahrensrecht
- 10.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- 10.3 Sanierungsrechtliche Verfahrensweise
- 10.4 Abwägung des Sanierungsverfahrens
- 10.5 Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung

PLANVERZEICHNIS

- Gebietsgrenze Untersuchungsgebiet
- Stadtgrenze und Blockgrenzen
- Gebäudezustand
- Gebäudenutzung
- Eigentumsverhältnisse
- Zustand Verkehrssystem
- Mängel und Konflikte
- Maßnahmenplan
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Aufgabenstellung und Methodik

Im Auftrag der Städte Büdelsdorf und Rendsburg begann die BIG-STÄDTEBAU im Juli 2007 mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Hollerstraße West“, welches das Umfeld des alten Ortskerns Büdelsdorfs darstellt.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Hollerstraße auf Büdelsdorfer Stadtgebiet sowie auf deren Fortführung, der Eckernförder Straße, auf Rendsburger Seite und umfasst das nähere Umfeld dieser Straßenführung. Im Westen stellen die Flensburger Straße/Gerhardstraße die Grenze des Gebietes dar, im Norden die Mühlenstraße. Der weitere Verlauf erstreckt sich entlang der Neuen Dorfstraße, Hollingstraße und Kaiserstraße. Die östliche Grenze bildet die Ahlmannallee, im Süden verläuft sie entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Alten Dorfstraße und Löwenstraße und schließlich parallel zur westlichen Seite der Bahnschienen. Die Größe des Untersuchungsgebietes „Hollerstraße West“ beträgt ca. 32,00 ha (Büdelsdorf ca. 26 ha, Rendsburg ca. 6 ha).

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurden mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf vom 5. Juli 2007 eingeleitet. Der entsprechende Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg ist datiert auf den 4. Oktober 2007.

Anlass der Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist:

- die in Teilen bestehenden funktionalen und gestalterischen Mängel
- der vermehrte Leestand von Wohn- und Gewerbeeinheiten entlang der Hollerstraße,
- ein in Teilen gestörtes Straßenbild
- der Aufwertungsbedarf des Umfeldes
- der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden
- der Neuordnungsbedarf der zentralen Angebote

Methodisches Vorgehen

Die Bestandsaufnahme im Gebiet Hollerstraße West erfolgte anhand zuvor festgelegter Kriterien, nach denen jedes Grundstück/Gebäude, die Straßenbereiche sowie sonstige Flächen bewertet wurden.

Der Gebäudezustand ist anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme bewertet worden. Eine Unterscheidung in die Kriterien „umfassender Modernisierungsbedarf“, „Instandsetzungsbedarf“ und „kein Sanierungsbedarf“ wurde vorgenommen. Zudem wurden „gestalterische Mängel“ aufgenommen, die am Gebäude oder dem zugehörigen Grundstück ermittelt wurden. Diese Vorgehensweise bildet den äußeren Zustand der Gebäude ab und gibt bei Betrachtung des gesamten Untersuchungsgebietes erste Hinweise auf den zu erwartenden quantitativen Sanierungsbedarf. Treppenhaus und Wohnungen der Gebäude wurden nicht erfasst und bewertet. Aktuelle Daten zur Gebäude- und Wohnungsausstattung lagen nicht vor, so dass hierzu keine Aussagen getroffen werden können. In Einzelfällen fanden Begehungen der Gewerbeeinheiten statt.

Der eigentliche Umfang und die Kosten der Sanierung pro Gebäude sind im Rahmen eines Sanierungsverfahrens für den Einzelfall gutachterlich und präzise zu ermitteln.

Im Weiteren wurde die Art der Gebäudenutzung aufgenommen sowie eine Bewertung des Verkehrssystems vorgenommen. Diesbezüglich wurde unterschieden in die Kriterien „guter Zustand“, „befriedigender Zustand“ und „schlechter Zustand“. Zugleich wurden bauliche sowie funktionale Mängel vermerkt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Juli 2007 durch die Städte Büdelsdorf und Rendsburg. Die Bestandsaufnahme für die vorbereitenden Untersuchungen wurde Ende Juli 2007 abgeschlossen.

Lageplan des Untersuchungsgebietes



***Plan: Gebietsgrenze Untersuchungsgebiet
Plan: Stadtgrenze und Blockgrenzen***



Büdelsdorf / Rendsburg

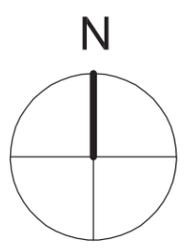


Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

Gebietsgrenze Untersuchungsgebiet

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Stadtgrenze



Maßstab 1:3500

BIG-STÄDTEBAU

Stand: November 2007



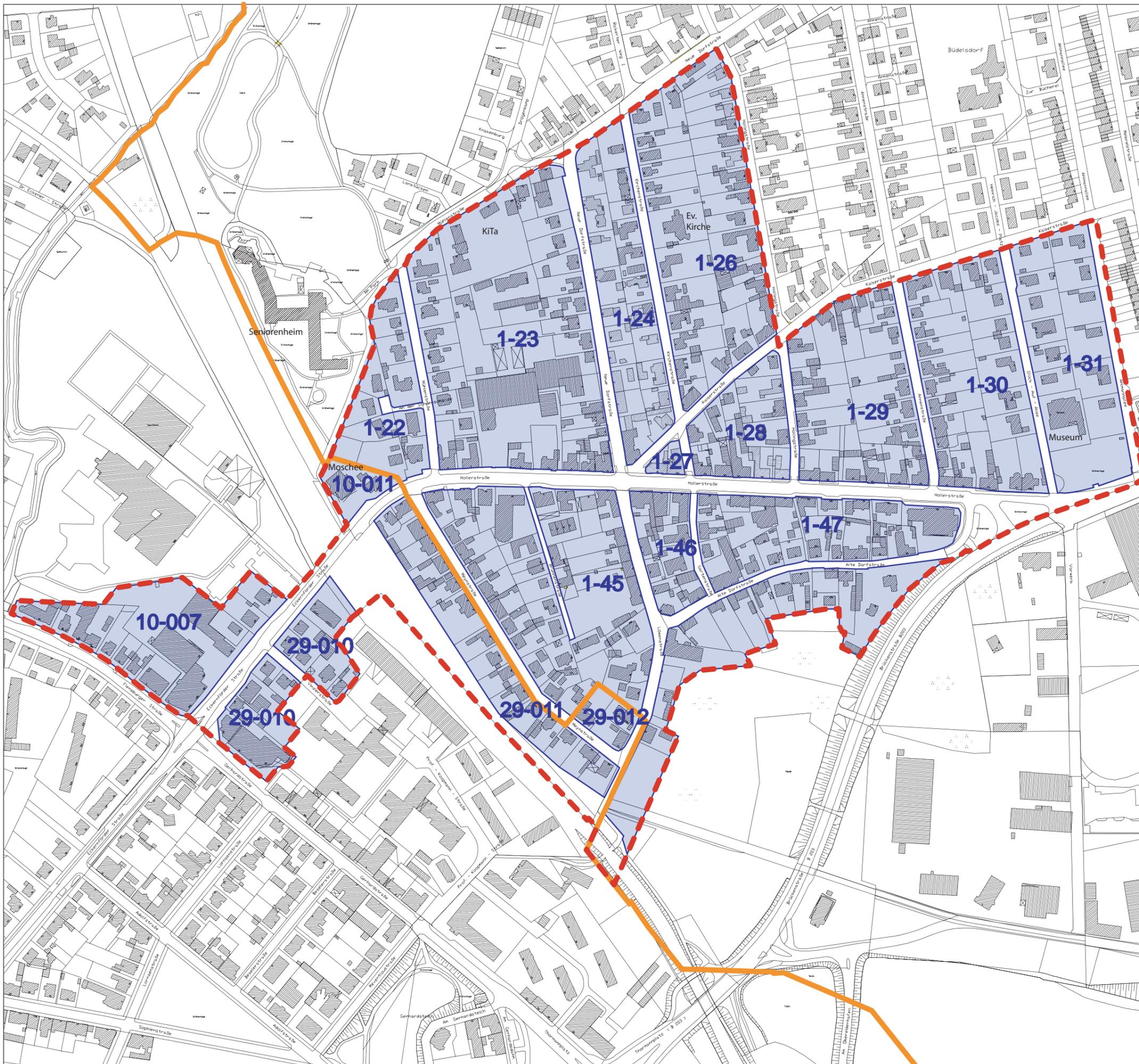


Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

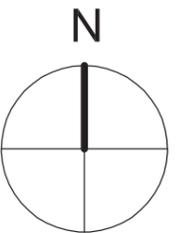
Stadtgrenze und Blockgrenzen

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Stadtgrenze
- Blockgrenzen
- Blocknummern



Maßstab 1:3500



BESTANDSAUFNAHME

1. Städtebauliche Struktur

1.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet „Hollerstraße West“ erstreckt sich entlang der Hollerstraße auf dem Gebiet der beiden benachbarten Städte Büdelsdorf und Rendsburg. Den zentralen Teil des Gebietes stellt der alte Zentrumsbereich Büdelsdorfs dar. Der heutige Zentrumsbereich um das Rathaus sowie die Nahversorgungsbereiche entlang der B 203 liegen in direkter Nachbarschaft, ebenso wie die Naherholungsbereiche an der Obereider und der Kortenföhrniederung.

1.2 Bedeutung des Gebietes im Stadtgefüge

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes stellt der ehemals zentrale Bereich Alt-Büdelsdorfs entlang der Hollerstraße dar, dessen Erdgeschossbereiche in weiten Teilen durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet sind, während in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird. In den rückwärtig der Hollerstraße liegenden Seitenstraßen dominiert die Wohnfunktion.

Der Teilbereich des Untersuchungsgebietes auf Rendsburger Seite entspricht dem Bild auf Büdelsdorfer Seite, mit dem Zusatz, dass dort in der näheren Vergangenheit eine Ansiedlung von Einzelhändlern und Dienstleistern in Form eines Gewerbehofes an der Eckernförder Straße stattgefunden hat, welcher zugleich einen Teil der Nahversorgungsfunktion für das gesamte Untersuchungsgebiet übernimmt.

Charakteristisch für das Gebiet ist neben der gemischten Bebauung der Hollerstraße ein hoher Anteil von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern mit geringer Geschossigkeit. Entlang der Hollerstraße dominiert eine weitestgehend geschlossene Bebauung, Ausnahme bildet eine größere Baulücke im mittleren Straßenverlauf, die auf einen gewerblich genutzten Bereich auf rückwärtig liegenden Flächen führt.

Südlich wie auch nördlich angrenzend an das Gebiet befinden sich die Freizeit- und Naherholungsgebiete an der Obereider und der Kortenföhrniederung, die aufgrund der Barriere Wirkung der Gleisanlagen, die zugleich weitestgehend die Grenze zwischen Büdelsdorf und Rendsburg darstellen, sowie fehlender oder mangelhaft ausgebauter Wegeverbindungen nur schlecht fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Im Bereich der Obereider sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereider zukünftig Entwicklungen zu erwarten, die eine adäquate Anbindung des Gebietes Hollerstraße West erforderlich machen.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt die bebauten Bereiche entlang der Hollerstraße sowie entlang der Gleisanlagen als „Gemischte Bauflächen“ und die rückwärtig liegenden Seitenstraßenlagen als „Wohnbauflächen“ dar. Der Bereich des dänischen Kindergartens und des Freizeitheims entlang der Mühlenstraße sind als „Gemeinbedarfseinrichtungen“ dargestellt, der Bereich vor dem Museum für Eisen, Kunst und Guss als „Grünfläche“.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Büdelsdorf aus dem Jahr 1995 weist den Büdelsdorfer Teil des Untersuchungsgebietes als Wohn- und Mischflächen aus.

Für den Bereich des Untersuchungsgebietes liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

An das Untersuchungsgebiet angrenzend liegen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne auf Büdelsdorfer Stadtgebiet:

- Bebauungsplan Nr. 45 „Eiderwiesen“
- Bebauungsplan Nr. 21 „Kortenfohr“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Hollerstraße B 203 West“
- Bebauungsplan Nr. 6 „Meiereistraße, Ahlmannallee Süd“
- Bebauungsplan Nr. 7 „Meiereistraße, Ahlmannallee Nord“
- Bebauungsplan Nr. 37 „Kortenfohr Ost“

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet auf Rendsburger Seite liegen keine Bebauungspläne vor.

1.4 Gebäudebestand und -zustand

Das Untersuchungsgebiet „Hollerstraße West“ verfügt über eine heterogene, überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur. Die zumeist 2- bis 3-geschossigen Gebäude sind aus der Zeit ab Ende des 19. Jahrhunderts und jünger. Die nördlich der Hollerstraße gelegenen Wohnstraßen bilden eine alte Werkssiedlung der Carlshütte, der nordöstliche Bereich ist durch Einfamilienhausbebauung der 60er bis 90er Jahre geprägt. Der südlich gelegene Teil um die Alte Dorfstraße bildet das ursprüngliche Zentrum Alt-Büdelsdorfs. In der Hollerstraße befinden sich Gebäude verschiedenster Baualter und -stile; an der Eckernförder Straße dominieren Gebäude der Nachkriegszeit.

Der im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasste Gebäudebestand umfasst 624 Gebäude. Von den vorhandenen Gebäuden sind 327 als Hauptgebäude und ca. 297 als Nebengebäude klassifiziert worden. Zu den Nebengebäuden zählen vor allem im Blockinneren gelegene Lagerschuppen, Garagen und sonstige Gebäude, die nicht überwiegend zu Wohnzwecken oder als Ladenlokal genutzt werden.

Für jedes Gebäude ist anhand festgelegter Bewertungsmerkmale und -kriterien eine Bewertung des äußeren Zustandes vorgenommen worden. Für die Nebengebäude wurde keine Bewertung vorgenommen. Das Ergebnis liefert folgende Werte:

- 70,3% der Gebäude (188) befinden sich in einem guten baulichen Zustand, jedoch weisen 8% von ihnen gestalterische Mängel auf,
- 26% der Gebäude (85) weisen einen Instandsetzungsbedarf auf,
- 3,7% der Gebäude (12) sind modernisierungsbedürftig,
- an 12,8% aller Gebäude wurden gestalterische Mängel festgestellt.

Der überwiegende Anteil des Gebäudesbestandes lässt sich nach der Inaugenscheinnahme als gut bezeichnen, v.a. der Bereich der Einfamilienhausbebauung in den Seitenstraßen der Hollerstraße. Eine Häufung der Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigen Gebäude findet sich an der Hollerstraße auf Büdelsdorfer Seite sowie entlang beider Seiten der Meynstraße. Ebenfalls in der Hollerstraße befindet sich der überwiegende Anteil der Gewerbe- wie auch Wohnungsleerstände, was auf einen nicht zeitgerechten Zustand der Innenräume hindeutet.

Büdelisdorf / Rendsburg



Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

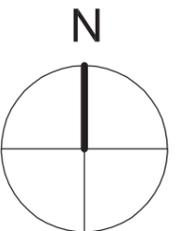
Gebäudezustand

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Modernisierungsbedarf
- Instandsetzungsbedarf
- Kein Sanierungsbedarf
- Gestalterische Mängel



Maßstab 1:3500



BIG-STÄDTEBAU

Stand: November 2007



1.5 Gebäudenutzung

Da sich die Nutzungen in den einzelnen Gebäuden des Untersuchungsgebietes häufig überlagern, wurden die Gebäudenutzungen nicht für die jeweiligen Baukörper, sondern für die einzelnen Einheiten innerhalb des Quartiers erhoben. Unterschieden wird hierbei in Wohn- und Gewerbeeinheiten, wobei die Art des Gewerbes unterschieden wird in Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Gastronomie, Freizeit, Gemeinbedarf, soziale Einrichtungen und kulturelle Einrichtungen.

Von den insgesamt 327 Hauptgebäuden werden 81% (264) rein zu Wohnzwecken genutzt, bei weiteren 10% sind Wohnungen in den Obergeschossen angeordnet. Etwa 9% des Hausbestandes dient ausschließlich gewerblicher Nutzung.

Zum Zeitpunkt der Erhebung verteilte sich der vorhandene Leerstand auf 12 Gewerbeeinheiten (ca.12% der Gewerbeeinheiten) und 5 Wohneinheiten.

Büdelisdorf / Rendsburg

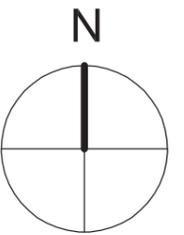


Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

Gebäudenutzung

Legende

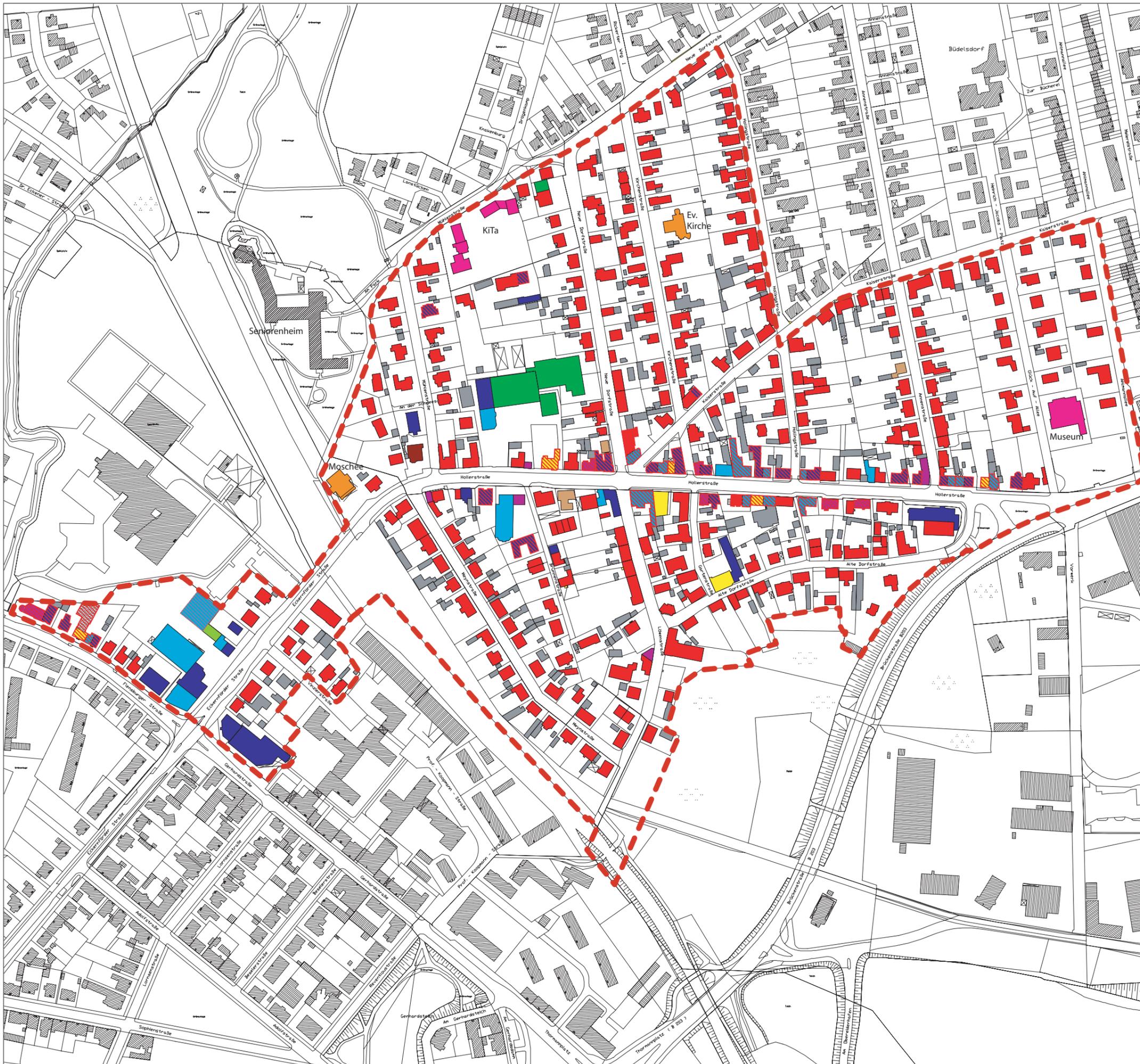
- Grenze Untersuchungsgebiet
- Wohnen
- Wohnen in Obergeschossen
- Leerstand Wohnen
- Leerstand Wohnen in Obergeschossen
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Handwerk
- Gastronomie
- Freizeit
- Leerstand Gewerbe
- Gemeinbedarf
- Soziale Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Nebengebäude



Maßstab 1:3500

BIG-STÄDTEBAU

Stand: November 2007



1.6 Freiflächenbestand und –zustand

Die freiräumliche Situation im Untersuchungsgebiet ist weitestgehend durch eine aufgelockerte Bebauung mit regelmäßiger Parzellenstruktur geprägt. Entlang der Hollerstraße ist in Ansätzen eine Blockrandbebauung angedeutet, welche sich wiederholt öffnet.

Öffentliches Grün findet sich nur in der Museumsanlage. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich die Kortenfohniederung sowie der Bereich der Obereider, welche als Freizeit- und Naherholungsgebiet für den untersuchten Bereich dienen, jedoch bislang nicht ausreichend für Fußgänger und Radfahrer angebunden sind.

Sport- und Freizeiteinrichtungen für Kinder/Jugendliche werden in beschränktem Maße auf den Flächen der Kita und des Freizeitheims an der Mühlenstraße angeboten. Weitere Angebote bietet u.a. das Kronwerk Gymnasium in Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet.

Bei einer Unterscheidung in wohnungsnahe, quartiersbezogene und übergeordnete Grün- und Freizeitflächen ist Folgendes festzuhalten:

- wohnungsbezogene Grünflächen sind aufgrund der hohen Anzahl von Einfamilienhäusern in Form von Gärten in hoher Anzahl vorhanden,
- quartiersbezogene Sport- und Freizeitflächen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nur bedingt vorhanden,
- die Versorgung mit übergeordneten Grünflächen ist durch die Nähe zur Kortenfohniederung und der Obereider gegeben, jedoch bestehen Defizite bezüglich der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes umfasst eine Größe von 32 ha. Diese lässt sich unterteilen in:

- ca. 26 ha private Grundstücksflächen
- ca. 4,6 ha Verkehrsflächen
- ca. 0,03 ha Flächen der BRD
- ca. 0,87 ha Bahnflächen
- ca. 0,53 ha Gemeinbedarfsflächen

Die Eigentumsverhältnisse können dem beiliegenden Plan entnommen werden.

1.8 Denkmalschutz und denkmalwerte Gebäude

Laut Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde (Quelle: TÖB-Beteiligung August 2007) sind folgende Gebäude denkmalgeschützt bzw. denkmalwert:

- K Hollerstraße 44/44a
- D Holler-Denkmal
- K Hollerstraße 3 (Altes Rathaus)
- K Löwenstraße 5, Spolie (Löwenkopf)
- D Eckernförder Straße 28

Erläuterung:

K Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG

D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 5 DSchG, Eintragung steht noch aus

Die untere Denkmalschutzbehörde geht davon aus, dass weitere Objekte Denkmaleigenschaften haben.

1.9 Räumliche Qualität, Stadtbild

Überwiegend kleinteilige Strukturen und niedrige Dichte prägen das Quartier, mit leichter Verdichtung entlang der Hollerstraße. Es bestehen keine klar gefassten Raumkanten in Teilen der Hollerstraße und es fehlt eine angemessene städtebauliche Dichte durch Öffnung der Straßenrandbebauung und Versprung der Gebäude. Der Straßenraum entlang der Hollerstraße wirkt überdimensioniert, es besteht ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Flächen für den motorisierten Verkehr und Rad- und Fußwegflächen. In den bereits umgestalteten Seitenstraßen existiert eine klare Aufteilung des Straßenraums (für ruhenden und fließenden Verkehr, Fußgängerbereich und Übergang zu Privatgrundstücken), es herrscht eine angemessene Gestaltung der Straßenräume für entsprechende Wohnviertel vor. In den anderen Seitenstraßen dominiert der ruhende Verkehr, der Straßenraum wirkt ungestaltet. Die Notwendigkeit einer Wohnumfeldverbesserung wird deutlich.

2. Verkehrssituation und Erschließung

2.1 Straßennetz und Kfz-Verkehr

Das Untersuchungsgebiet grenzt an seinem östlichen Ende an die Bundesstraße B 203, über welche in wenigen Minuten die Autobahn A7 erreichbar ist. Im westlichen Bereich trifft die Eckernförder Straße auf die kreuzende Flensburger Straße/Gerhardstraße, welche eine direkte Verbindung zum Rendsburger Zentrum bzw. in Richtung des Autobahnzubringers B77 ermöglicht.

Die Bereiche der Hollerstraße sowie der Flensburger Straße und der Gerhardstraße im Untersuchungsgebiet sind Straßen mit übergeordneter Bedeutung und Funktion. Alle anderen Straßen sind reine Wohnstraßen.

Die innere Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die Hollerstraße auf Büdelsdorfer Seite bzw. die Eckernförder Straße in Rendsburg. Die Straßen werden z.T. als Alternative zur Bundesstraße B203 genutzt und weisen eine verhältnismäßig hohe Verkehrsbelastung auf.

Durch die Einbahnstraßenregelungen in den angrenzenden Seitenstraßen wird ein Quer- oder Durchgangsverkehr erschwert, so dass das Gebiet ausschließlich durch den örtlichen Ziel- und Quellverkehr belastet wird.

Die Bundesstraße B203, als südöstliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes weist eine hohe Verkehrsbelastung durch Kfz und Schwerlastverkehr auf, was negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung hat.

Ein Teil der Seitenstraßen des Untersuchungsgebietes wurde in der näheren Vergangenheit neu gepflastert und einheitlich gestaltet. Die Straßen Meynstraße, Gartenstraße, Holtingstraße und Annenstraße weisen hingegen gravierende Schäden auf und bedürfen einer Umgestaltung.

Der Bereich der Hollerstraße sowie der Eckernförder Straße befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Jedoch herrschen starke funktionale und gestalterische Mängel vor, die aufgrund der Bedeutung der Straße einer Behebung bedürfen.

Die Freiflächen im Eingangsbereich der östlichen Hollerstraße (Übergang der B 203 in die Hollerstraße) wirken überdimensioniert und bedürfen ebenfalls einer Umgestaltung. Die Planungen für diesen Bereich sind abgeschlossen, die Durchführung soll kurzfristig erfolgen.

2.2 Bahnflächen

Das Untersuchungsgebiet erfährt am Westrand der Stadt Büdelsdorf durch die Trassen der Bahnlinien Flensburg-Hamburg bzw. Kiel-Husum eine Zäsur. Die angrenzende Bebauung entlang der Meynstraße ist entsprechend verstärkt durch Schallemissionen belastet.

Westlich der Bahntrasse verläuft ein brachliegender, ungestalteter Grünstreifen, welcher im Rahmen der Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Naherholungs- und Freizeitgebiete einer umfassenden Neuorganisation bedarf.

2.3 Stellplatzsituation

Der Bereich der Hollerstraße ist als Zone mit eingeschränktem Parkverbot ausgewiesen, die mit Parkscheibe das Parken beidseitig der Straße erlaubt. Für das Abstellen von Pkws stehen keine ausgewiesenen Parkplätze oder -buchten zur Verfügung, stattdessen wird der seitliche Straßenraum durch den ruhenden Verkehr belegt.

Die angrenzenden Seitenstraßen (Einbahnstraßen) weisen z.T. auf einer Seite ein absolutes Halteverbot aus, so dass nur einseitiges Parken ermöglicht wird.

Der nördlich an die Eckernförder Straße angrenzende Gewerbehof hält für seine Kunden ein großes Kontingent von Stellplätzen im Hofbereich für den Zeitraum des Einkaufs vor.

Aufgrund der hohen zur Verfügung stehenden Anzahl von Stellplätzen ist davon auszugehen, dass es zu keiner Tageszeit zu gravierenden Stellplatzengpässen innerhalb des Untersuchungsgebietes kommt.

Die Bereiche für den ruhenden Verkehr innerhalb der Hollerstraße sowie einiger angrenzender Seitenstraßen bedürfen einer Umgestaltung, sollten dabei in ihrer Anzahl aber für die Erreichbarkeit der Ladenlokale sowie Anwohner erhalten bleiben.

2.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes sind Gehwege entlang der Straßen geführt. Ein gesondert ausgewiesener Radweg findet sich in der Hollerstraße sowie entlang der Eckernförder Straße und der Flensburger Straße/Gerhardstraße. In der Hollerstraße ist der Radweg in Teilabschnitten unterschiedlich breit ausgebaut und Konflikte mit den angrenzenden Fußgängerbereichen sind erkennbar. Grundsätzlich ist der Teil des Straßenraumes, der Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung steht im Verhältnis zu den Flächen für den motorisierten Verkehr zu gering und bedarf einer Neuorganisation.

Im südlichen Zipfel des Untersuchungsgebietes befindet sich der sog. Schwarze Stieg, eine Rad- und Fußgängerverbindung zwischen den Städten Rendsburg und Büdelsdorf, die eine starke Frequentierung aufweist. Ein Gutachten der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus dem Jahr 2006 hat ergeben, dass der heutige Ausbaustandart einem qualitativ hochwertigen Radwegenetz nicht entspricht.

2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist über die vier Buslinien 10, 11, 12 und 19, welche in der Hauptzeit im 25-Minuten-Takt passieren, nahezu an das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Die jeweiligen Haltestellen befinden sich an der Flensburger Straße, auf Höhe des Gewerbehofes an der Eckernförder Straße, im mittleren Bereich der Hollerstraße, vor dem Museum an der B 203 sowie im Bereich der Kreuzung Kirchenstraße/Neue Dorfstraße. In der Hollerstraße findet ein Begegnungsverkehr der Busse statt.

Der Überlandverkehr fährt über die Mühlenstraße, die im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes angrenzt.

Büdelsdorf / Rendsburg



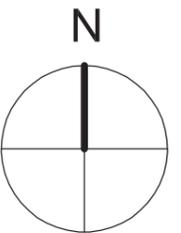
Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

Zustand Verkehrssystem

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Guter Zustand
- Befriedigender Zustand
- Mangelhafter Zustand
- Funktionale Mängel
- Haltestellen
- Defizite bei Wegeverbindungen
- Mangelhafte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Bahntrasse

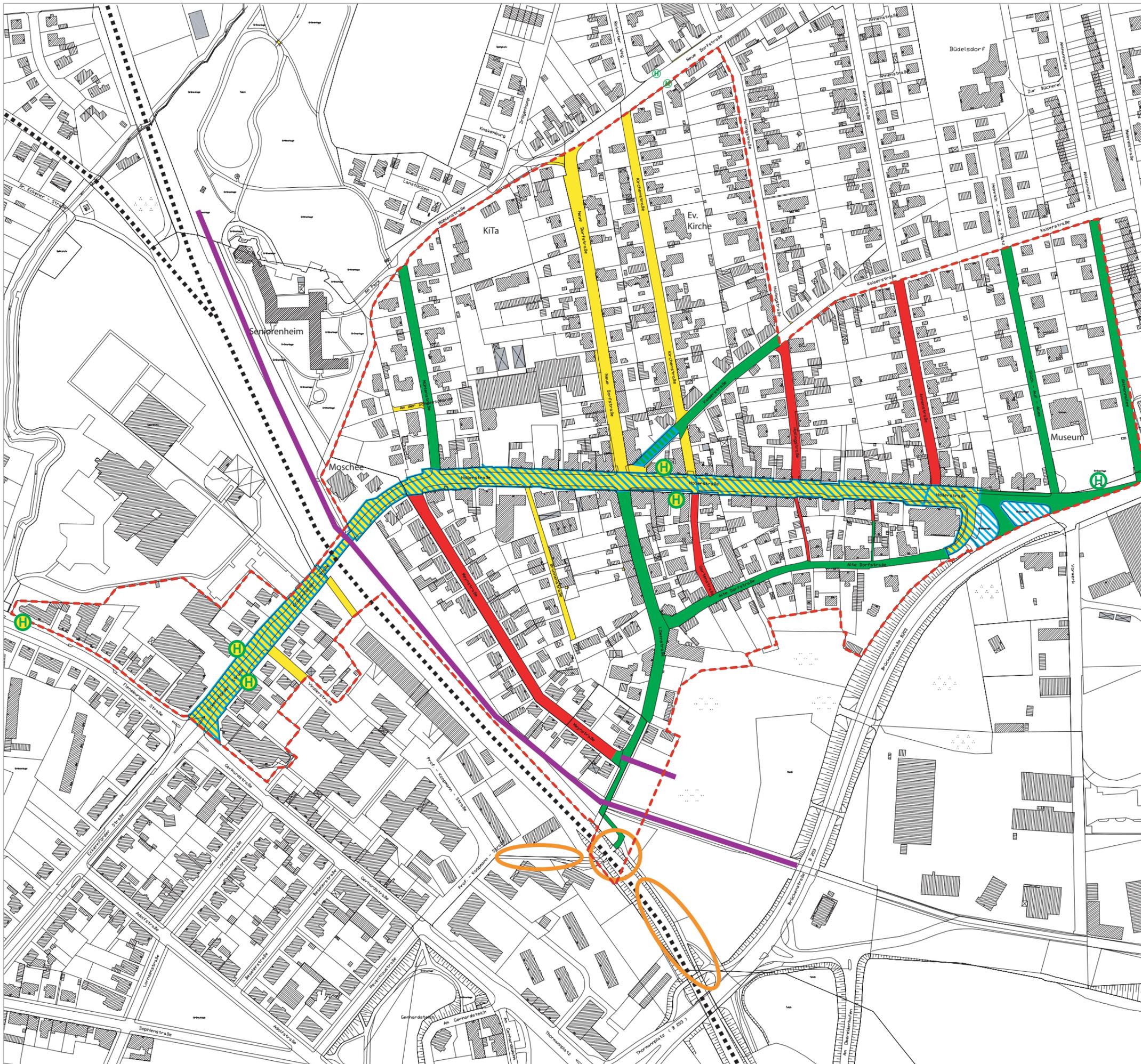
Maßstab 1:3500



BIG-STÄDTEBAU

Stand: November 2007

BIG



3. Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

3.1 Bestehende Einrichtungen

Das Untersuchungsgebiet verfügt über drei Gemeinbedarfseinrichtungen, den dänischen Kindergarten und das benachbarte Freizeitheim in der Mühlenstraße sowie das Museum für Eisen, Kunst und Guss in der Glück-auf-Allee.

In den Gebäuden des dänischen Kindergartens, welcher als Kindertagesstätte geführt wird (Betreuungszeiten 7 bis 14 Uhr) können bis zu 80 Kinder zwischen drei und sechs Jahren betreut werden. Laut Aussagen des Betreibers liegen mehr Anmeldungen für Kinder vor, als Plätze angeboten werden können.

Das Freizeitheim in der Mühlenstraße ist ebenfalls eine Einrichtung der dänischen Minderheit und wird fast ausschließlich von Kindern der dänischen Schule aus Rendsburg besucht. Das Angebot umfasst einen Hort für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren, einen offenen Kinderbereich für 10- bis 13-Jährige sowie Angebote für 14- bis 25-Jährige in den Abendstunden. Den Kinderhort besuchen derzeit ca. 50 Kinder der dänischen Schule, der offene Kinderbereich ist in ein Vereinssystem eingebunden und wird täglich im Schnitt von 100 Kindern genutzt. Zur Teilnahme ist eine Anmeldung notwendig und es fällt ein Vereinsbeitrag an. Das Angebot umfasst u.a. Schulhilfe, Lebenshilfe, Sportangebote, Basteln etc. Direkt westlich angrenzend an das Gebiet befindet sich zudem das Kronwerk Gymnasium, welches die schulische Versorgung für Teile Rendsburgs sowie Büdelsdorf, Fokbek und Borgstedt übernimmt. Ein erweitertes Angebot der Schule hin zur Ganztagschule wird derzeit diskutiert.

An sozialen Einrichtungen verfügt das Gebiet über die TIDE-Gemeindenaher Sozialpsychiatrie der Gruppe Norddeutsche Gesellschaft Diakonie. Nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein großes Seniorenheim, welches z.Z. ausgebaut wird.

Im Weiteren sind im Untersuchungsgebiet eine evangelische Kirche in der Kirchenstraße sowie eine Moschee in der Hollerstraße ansässig.

3.2 Zustand und Qualität der öffentlichen Räume

Grün- und Freiflächen

Der Bereich vor dem Museum für Eisen, Kunst und Guss stellt die einzige angelegte Grünfläche im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 203 ist die Aufenthaltsqualität in Teilen der Grünfläche eingeschränkt. Der Bereich wird derzeit umgeplant. Die als Grünflächen gestalteten Freiflächen im Kreuzungsbereich Hollerstraße/Bundesstraße wirken in ihrem Erscheinungsbild überdimensioniert und sind bereits für eine Umgestaltung vorgesehen.

Entlang der Bahntrasse zieht sich ein ungestalteter, brachliegender Grünstreifen, der im Falle einer Umgestaltung sowohl ein großes Potenzial für die Qualität des Bereiches selbst als auch bezüglich einer attraktiven Anbindung der benachbarten Naherholungsbereiche birgt.

Straßenräume

Die Straßenräume der Ahlmannallee, Glück-Auf-Allee, Kaiserstraße, Mühlenstraße, Löwenstraße und Alte Dorfstraße befinden sich in einem guten baulichen Zustand. In Teilen sind die Straßen in der näheren Vergangenheit neu gestaltet worden. In allen Straßen wurde ein einheitliches Pflaster verwendet, in den Kreuzungsbereichen findet ein Materialwechsel statt. Der Abschnitt der Kaiserstraße zwischen Kirchenstraße und Neue Dorfstraße, der in der gleichen Form umgestaltet wurde, bildet eine Sackgasse. Der attraktiv gestaltete und verkehrsberuhigte Straßenbereich könnte Platz für eine intensivere Nutzung bieten, z.B. als Ersatz für eine im Gebiet fehlende Platzfläche, wird jedoch zur Zeit vom ruhenden Verkehr dominiert.

Die Straßen Kirchenstraße, Neue Dorfstraße, Brunnenstraße, An der Schneeschanze und Vinzierstraße weisen einen befriedigenden Zustand auf, ein zeitnaher Umgestaltungsbedarf ist nicht zu erkennen. Die Straßen werden ihrer Funktion als Wohnerschließungsstraßen gerecht.

Die Straßen Annenstraße, Hollingstraße, Gartenstraße, Meynstraße sowie zwei Stichwege zwischen der Alten Dorfstraße und der Hollerstraße befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Wohnumfeldgestaltung ist in Teilen nicht zeitgemäß und stark vom ruhenden Verkehr dominiert.

Bei einer Umgestaltung sollte sich diese an die bereits neu gestalteten Seitenstraße in der Umgebung anlehnen. In der Gartenstraße liegt historisches Kopfsteinpflaster, welches verbleiben sollte, jedoch für die bessere Passierbarkeit einer Überarbeitung bedarf.

Die Hollerstraße sowie die Eckernförder Straße befinden sich baulich gesehen in einem befriedigenden Zustand, weisen jedoch massive funktionale Mängel auf. Diese schlagen sich u.a. nieder in dem unausgewogenen Verhältnis zwischen Flächen für den motorisierten Verkehr und Rad-/ Fußwegflächen und Vorflächen der Ladenlokale sowie der grundsätzlich mangelhaften gestalterischen Qualität des Straßenraumes.

3.3 Sicherheit

Das Entstehen von Angsträumen ist aufgrund der gut einsehbaren Straßenräume im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Der Bereich der Fußgänger- und Radfahrerunterführung am Schwarzen Stieg und die schmale Wegeführung westlich der Bahn rufen hingegen vor allem bei Dunkelheit ein mangelhaftes Sicherheitsgefühl hervor.

4. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

4.1 Einwohnerstruktur

Nach der Statistik der Einwohnermeldeämter der Städte Rendsburg und Büdelsdorf (Stand 31.03.2006 Rendsburg, 02.01.2007 Büdelsdorf) wohnen im Untersuchungsgebiet 1.306 Personen. Davon entfallen 1.031 auf Büdelsdorf und 275 auf Rendsburg. 60,6% aller erfassten Personen im Untersuchungsgebiet gehen einer lohnsteuerpflichtigen Arbeit nach.

Die Bewohner setzen sich aus 82,7% deutscher und 17,3% ausländischer Bevölkerung zusammen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung zeigt deutliche Abweichungen mit mehr als 45% auf Rendsburger Seite und etwa 10% auf Büdelsdorfer Seite. Eine Auswertung nach Baublöcken bzw. Straßen ergibt, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Rendsburger Teil des Untersuchungsgebietes in allen Bereichen sehr hoch ist, v.a. aber in den Blöcken 29-010, 10-011, und 29-012. Auf Büdelsdorfer Seite finden sich die höchsten Anteile ausländischer Bevölkerung in der Hollerstraße, Kirchenstraße, Annenstraße sowie der Meynstraße. Im Vergleich zu den gesamtstädtischen Situationen ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet enorm hoch. Im Untersuchungsgebiet leben Menschen 20 verschiedener Nationalitäten, überwiegend türkischer Herkunft. Dies entspricht auch den gesamtstädtischen Situationen.

	Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen	Teilgebiet Büdelsdorf	Teilgebiet Rendsburg	Gesamtstadt Büdelsdorf	Gesamtstadt Rendsburg
Einwohnerzahl	1.306	1.031	275	10.778	28.495
Anteil ausländischer Bevölkerung	15,62%	7,66%	45,45%	3,3%	7,2%
Lohnsteuerpflichtige	791	620	171	6.544	17.185
Arbeitslosenquote	keine Angabe	keine Angabe.	keine Angabe	9%	19,6%

4.2 Altersstruktur:

Der Anteil der 19 bis 65-jährigen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet liegt mit etwa 67% deutlich über den gesamtstädtischen Durchschnitt von 61% (Büdelsdorf) bzw. 62,3% (Rendsburg). Weniger als 15% der Bewohner des Untersuchungsgebietes sind 66 Jahre und älter. Dieser Wert weicht von dem etwa 19%-igen Anteil in Rendsburg ab und unterscheidet sich deutlich gegenüber einem Anteil von 23% in der Gesamtstadt Büdelsdorfs. Mit einem Bevölkerungsanteil von etwas über 16% der bis zu 18 Jährigen liegt das Quartier in etwa auf Höhe der gesamtstädtischen Durchschnittsniveaus. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter deutlich höher und dafür der Anteil der älteren Bevölkerung (66 und älter) deutlich niedriger als im jeweils gesamtstädtischen Vergleich ist.

	Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen	Teilgebiet Büdelsdorf	Teilgebiet Rendsburg	Gesamtstadt Büdelsdorf	Gesamtstadt Rendsburg
0-3 Jahre	4,2%	4,2%	4%	2,7%	3,5%
4-6 Jahre	2,6%	1,9%	5%	2,1%	2,9%
7-18 Jahre	11,7%	10,2%	17,5%	11,2%	12,1%
19-65 Jahre	66,9%	68%	63%	61%	62,3%
66 u. älter	14,6%	15,7%	10,5%	23%	19,2%
Anteil m/w	keine Angabe	50,8/49,2	keine Angabe	48,7/51,3	48,7/51,3

4.3 Bevölkerungsentwicklung

Daten für das Jahr 2006	Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen	Teilgebiet Büdelsdorf	Teilgebiet Rendsburg	Gesamtstadt Büdelsdorf	Gesamtstadt Rendsburg
Zuzüge	keine Angabe	128	keine Angabe	775	2.327
Wegzüge	keine Angabe	157	keine Angabe	748	2.393
Geburten	keine Angabe	13	keine Angabe	72	286
Sterbefälle	keine Angabe	9	keine Angabe	122	319
Differenz	keine Angabe	-25	keine Angabe	-23	-99
Differenz in %	keine Angabe	-2,4%	keine Angabe	-0,2%	-0,35%

5. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten

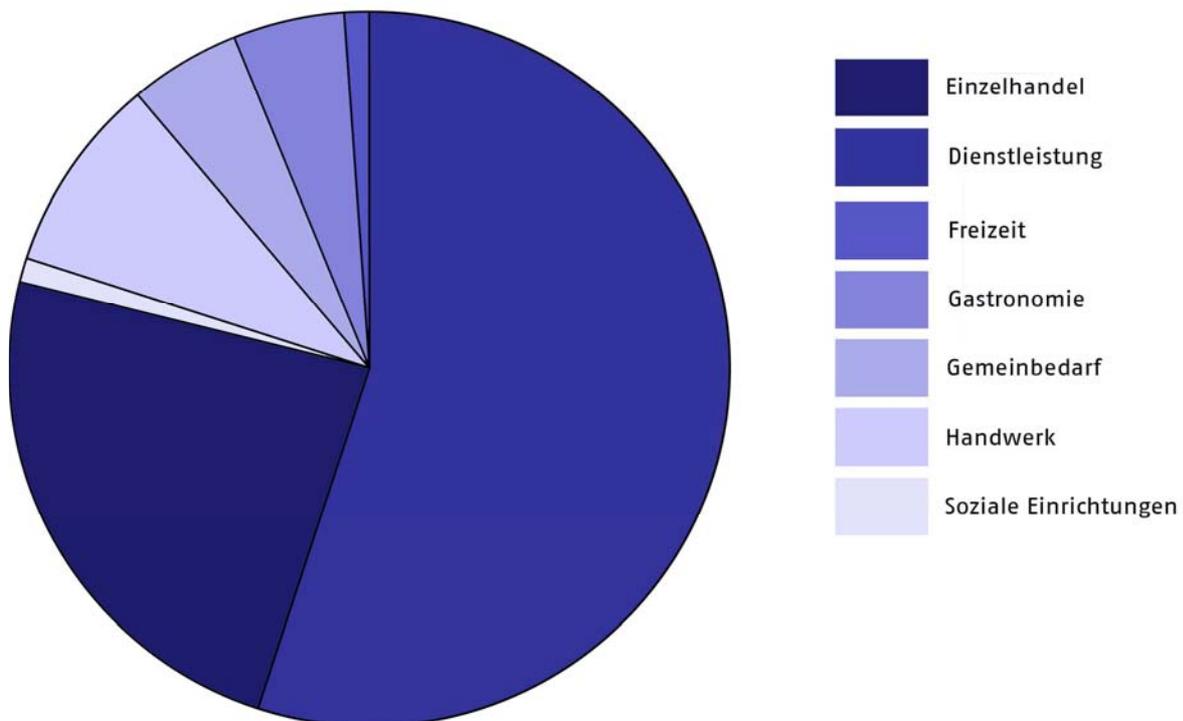
5.1 Art, Anzahl und Größe der Betriebe

Bei der Bestandsaufnahme entlang der Hollerstraße im Juli 2007 wurden insgesamt 97 Gewerbeeinheiten erhoben, von denen 12 Einheiten leer stehen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 12,4%.

Die gewerblich genutzten Gebäude konzentrieren sich entlang der Hollerstraße auf Büdelsdorfer Seite sowie im Block 10-007 auf Rendsburger Gebiet. Mit Ausnahme des Gewerbehofes an der Eckernförder Straße handelt es sich überwiegend um Ladenlokale kleinerer und mittlerer Größe in den Erdgeschossbereichen.

Einhergehend mit den eher kleinteiligen Gebäudegrundrissen handelt es sich bei den Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet um überwiegend kleinere, inhaberbetriebene Betriebe mit einer vermutlich geringen Angestelltenzahl. Bei einer Unterscheidung der Einheiten nach der Art des Gewerbes lassen sich folgende Kategorien unterscheiden:

- etwa 52% (44) der Gewerbeeinheiten sind durch Dienstleister belegt,
- 27% (23) durch Einzelhändler,
- 1,2% (1) mit Freizeiteinrichtung,
- 9,4% (8) durch Gastronomiebetriebe,
- 4,7% (4) mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
- 4,7% (4) durch Handwerksbetriebe,
- 1,2% (1) mit sozialen Einrichtungen.



Der Hauptteil der Gewerbeeinheiten entfällt mit mehr als 50% auf das Segment Dienstleistung, während die Einzelhandelsbetriebe nur etwa 1/4 aller Ladenlokale ausmachen. Etwa 10% der Betriebe fallen unter die Kategorie Gastronomie, wobei sich diese zum Großteil aus Imbiss/Bistro-Betrieben zusammensetzt. Die wenigen vorhandenen Handwerksbetriebe finden sich in der Neuen Dorfstraße sowie im rückwärtigen Teil der Hollerstraße. Der

dort ansässige Kfz- und Karosseriebetrieb ist in der umgebenden kleinteiligen Bebauung (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung) sowohl flächenmäßig als auch bezüglich des Grades der Bodenversiegelung und der Lärmemissionen städtebaulich nicht verträglich. Betriebe dieser Art und Größe sind grundsätzlich außerhalb innerstädtischer Lagen anzusiedeln bzw. dorthin zu verlagern.

Im Weiteren führt die Großflächigkeit des Betriebes dazu, dass die Straßenrandbebauung nicht geschlossen ist und dies ein ungeordnetes Straßenbild erzeugt.

Die Hollerstraße ist keine Einkaufsstraße im klassischen Sinne, sondern wird nach Aussage von Schlüsselpersonen zielgerichtet für den Einkauf angefahren.

5.2 Entwicklungspotenziale und –hemmnisse

Die geringe Größe der einzelnen Gewerbeeinheiten bedingt insbesondere im Einzelhandelsbereich eine zunehmende Einschränkung bezüglich der Art und des Sortimentsbereichs zukünftiger Nutzungen. Die heutigen Anforderungen an den Handel bezüglich des Vorhaltens einer großen Auswahl und einer entsprechenden Präsentation der Waren können in den verfügbaren Ladenlokalen des Untersuchungsgebietes, mit einigen Ausnahmen, nur sehr bedingt und branchenspezifisch erfüllt werden.

Die Nahversorgungsfunktion des Gebietes ist aktuell mangelhaft ausgestattet und besteht lediglich aus einem Discounter-Supermarkt an der Eckernförder Straße. Vor allem für ältere Menschen (u.a. Seniorenheim angrenzend an das Untersuchungsgebiet) stellt sich die schlechte Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf problematisch dar.

Den überwiegenden Anteil der Nahversorgung übernehmen die Einkaufsbereiche in nicht integrierten Lagen entlang der Bundesstraße B 203 außerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Situation wird sich in Zukunft durch den Neubau eines Einkaufszentrums auf den Eiderwiesen noch zusätzlich verstärken.

Aus Sicht des Mietmarktes ist zu vermuten, dass die neu entstehenden Flächen aufgrund ihrer Großflächigkeit keine direkte Konkurrenz zu dem eher kleinteiligen Flächenangebot im Untersuchungsgebiet darstellen werden. Sollte jedoch kleinteiliger Einzelhandel in das Einkaufszentrum integriert werden stellt dies eine erhebliche zusätzliche Konkurrenz dar.

Aus Gesprächen mit Schlüsselpersonen ist hervorgegangen, dass sich die Hollerstraße in der Vergangenheit als pulsierende Geschäftsstraße mit einer Vielfalt an Läden (u.a. auch Lebensmittel, Bekleidung etc.) dargestellt hat. Die Konzentration von großflächigen Einkaufsmöglichkeiten in nicht integrierten Lagen hat dies verändert und zu einer negativen Entwicklung im alten Zentrum Büdelsdorfs geführt.

Gespräche mit der Wirtschaftsvereinigung Büdelsdorf e.V. haben ergeben, dass das Problem der uneinheitlichen Öffnungszeiten, welches in der Hollerstraße extrem ausgeprägt ist, seit Jahren als Thema in Büdelsdorf thematisiert und diskutiert wird. Eine nicht repräsentative Fragebogenaktion für die Gesamtstadt Büdelsdorfs hat einheitliche Öffnungszeiten demnach sogar als dringlichsten Kundenwunsch dargestellt. Im Weiteren wurde im Rahmen der Umfrage ein Mangel an Läden im Bereich Bekleidung, Heimtextilien, Freizeit/Sportartikel genannt sowie der Wunsch nach Produktbereichen wie Bücher, CDs, Kino, Gastronomie, Schreibwaren und Geschenkartikel.

Als Ergebnis der Umfrage wurden die sog. Büdelsdorfer Servicetage ins Leben gerufen, unter dem Motto „Dienst am Kunden – Service bewusst machen!“

Neben den Bemühungen der Wirtschaftsvereinigung gibt es eine Interessengemeinschaft für die Hollerstraße, die früher gemeinsame Aktionen organisiert hat. Die Aktivitäten wurden jedoch bis auf ein jährliches Treffen zwecks der Installation einer Weihnachtsbeleuchtung wieder eingestellt. Die Interessengemeinschaft bestand in der Vergangenheit aus einem lockeren Zusammenschluss der Gewerbetreibenden, an der sich in der Regel bis zu 40 Stammgeschäfte beteiligt haben. Da viele dieser Geschäfte u.a. altersbedingt aufgegeben

wurden, hat sich die Zahl der Aktiven reduziert und die gemeinsamen Aktionen bleiben weitestgehend aus.

Als Potenziale der Büdelsdorfer Einkaufsgebiete und somit auch des Bereiches der Hollerstraße sind die gute Erreichbarkeit und die kostenlosen Parkplätze für Kunden anzusehen, welche auch im Rahmen von Umgestaltungsmaßnahmen zwingend zu erhalten sind.

Der Leerstand innerhalb des Quartiers konzentriert sich auf die Hollerstraße. Werden keine entsprechenden Maßnahmen baulicher sowie marketingspezifischer Art ergriffen ist zu erwarten, dass u.a. aufgrund der geringen Attraktivität des Umfeldes sowie der uneinheitlichen Öffnungszeiten im Gebiet dieser Bereich auch langfristig zu einem der immobilienwirtschaftlichen Problemstandorte zählen wird.

Aufgrund der hohen Anzahl inhaberbetriebener Geschäfte sollte es möglich sein, neben den Bestrebungen der Wirtschaftsvereinigung Büdelsdorf e.V., den Zusammenschluss der Interessengemeinschaft Hollerstraße zu reaktivieren und entsprechende Zielstellungen in Richtung eines professionalisierten Standortmanagements zu formulieren. Ebenfalls das Thema Gewerbeleerstand und der Umgang damit bedarf einer professionellen Begleitung.

6. Gesamtbewertung

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den städtebaulichen Missständen und Funktionschwächen im Untersuchungsgebiet aus den vorhergegangenen Kapiteln zusammengefasst:

6.1 Beeinträchtigung der Funktion „Wohnen“

Insbesondere die südlich entlang der Meynstraße sowie zur Brückenstraße gelegenen Grundstücke werden durch Lärm und Abgase aus dem Bahn- und Straßenverkehr belastet. Im Weiteren sind im Block 1-23 auf Büdelsdorfer Stadtgebiet enorme Lärmemissionen durch den ansässigen, innerstädtisch nicht verträglichen Kfz- und Karosseriebetrieb vorhanden. Zudem sind die Baukörper im Gegensatz zur umgebenen Wohnbebauung überdimensioniert.

Der Sanierungs- bzw. Modernisierungstau zahlreicher Gebäude wirkt sich nachteilig auf die Wohnverhältnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes aus. Dies lässt sich insbesondere in den Bereichen Hollerstraße und Meynstraße beobachten.

In einigen Straßenblöcken entlang der Hollerstraße bewirken die kleinteiligen Gebäudegrundrisse eines Teils der Gebäude vielfach eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse. Der dichte Stand der Gebäude führt in zahlreichen Fällen zu einem Mangel an Belichtung.

6.2 Beeinträchtigung der Funktion „Gewerbe“

Dem geringen Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet steht ein Leerstand von mehr als 12% der Gewerbeeinheiten (überwiegend entlang der Hollerstraße) gegenüber, der die Problematik des Standortes unterstreicht.

Die geringen Größen der Grundrisse ermöglichen vielfach nur die Unterbringung kleinerer Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen, wodurch die Anforderungen besonders des Handels nur sehr bedingt und branchenspezifisch erfüllt werden können.

Im Weiteren stellt die mangelhafte Gestaltung der Hollerstraße und die damit verbundene geringe Aufenthaltsqualität sowie die extrem uneinheitlichen Öffnungszeiten ein schweres Entwicklungshemmnis für die Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet dar.

Zudem fehlen Anbindungen an andere Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt (v.a. zu großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen), durch welche weitere Kundenströme akquiriert werden könnten.

6.3 Beeinträchtigung der Grundstücks- und Gebäudenutzung

Die Grundstücks- und Gebäudenutzung ist zum Teil durch störende Anbauten und eine hohe Anzahl an Nebengebäuden beeinträchtigt. Hiervon sind insbesondere die Blöcke 1-23, 1-27, 1-28, 1-46 und 1-47 betroffen. Die Blockinnenbereiche befinden sich in Teilen in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Die unbebauten Restflächen sind vielfach schlecht belichtet. Ein Konzept zur Nutzung und Gestaltung der Innenhöfe ist nur in Ausnahmefällen zu erkennen.

6.4 Beeinträchtigung des Stadtbildes und des öffentlichen Raumes

Die grundsätzlich vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Hollerstraße und der Eckernförder Straße ist in Teilen durch eine mangelhafte Dichte und den Versprung von Gebäuden gekennzeichnet. Der Straßenraum wirkt überdimensioniert und es herrschen starke funktionale und gestalterische Mängel vor. Gleiches gilt für den östlichen Eingangsbereich der Hollerstraße am Übergang zwischen der B 203 in die Hollerstraße. Teile der

Seitenstraßen weisen zusätzlich gravierende Schäden auf, sie werden durch den ruhenden Verkehr dominiert und weisen keinerlei Gestaltung auf. Der bereits umgestaltete Bereich der Kaiserstraße wirkt aufgrund seiner fast ausschließlichen Nutzung als Parkraum ungeordnet.

Geh- und Radwegverbindungen, wie beispielsweise der Schwarze Stieg befinden sich in einem mangelhaften Ausbauszustand und stellen zudem Angsträume dar. In anderen Bereichen fehlen entsprechende Verbindungen völlig.

Das Untersuchungsgebiet erfährt durch die Bahntrasse, die zugleich in etwa die Stadtgrenze zwischen Büdelsdorf und Rendsburg darstellt, eine deutliche Zäsur. Diese wird zusätzlich durch einen östlich der Bahn gelegenen brachliegenden und ungenutzten Grünstreifen unterstrichen. Eine Anbindung in diesem Bereich an die nördlich und südlich benachbarten Naherholungs- und Freizeitgebiete existiert nicht.

6.5 Beeinträchtigung der sozialen Situation

Im Rahmen der Bestandserhebung ist deutlich geworden, dass die größten städtebaulichen Missstände in der Hollerstraße sowie entlang der Meynstraße vorhanden sind. Es ist nicht auszuschließen, dass dies mit den ebenfalls hohen Zahlen ausländischer Bevölkerung in den Bereichen in Zusammenhang steht. Es kann vermutet werden, dass ein erhöhter Anteil ausländischer Bevölkerung auf ein niedriges Mietniveau bzw. günstige Bodenwerte hinweist. Entsprechend ist anzunehmen, dass die Ausstattung der Wohnungen nicht einem zeitgemäßem Standard entspricht. Die äußere Inaugenscheinnahme der Bereich hat zudem eine Häufung instandsetzungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Gebäude ergeben.

6.6 Beeinträchtigung der Sicherheit

Die Uneinsehbarkeit im Übergangsbereich für Radfahrer und Fußgänger zwischen den beiden Städten Rendsburg und Büdelsdorf am so genannten Schwarzen Stieg lässt das Entstehen von Angsträumsituationen erwarten. Insbesondere die Unterführung der Bahn befindet sich in einem schlechten Ausbauszustand und ist daher als Problemsituation einzustufen.

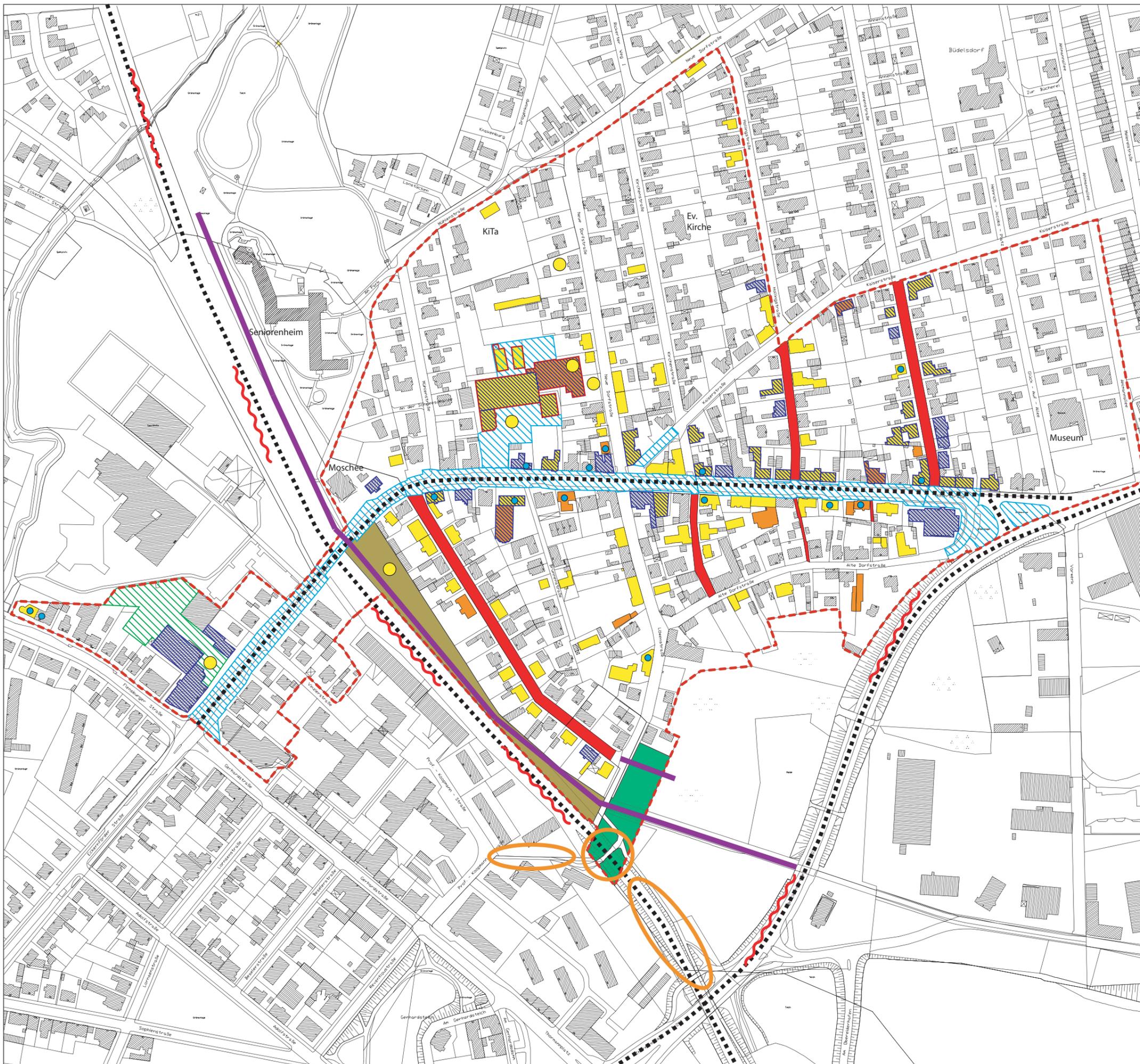
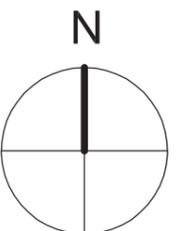


Mängel und Konflikte

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Modernisierungsbedarf an Gebäuden
- Instandsetzungsbedarf an Gebäuden
- Gestaltungsdefizite an Gebäuden
- Störende Gebäude
- Mangelhafter Straßenzustand
- Funktionale und gestalterische Mängel
- Gestaltungsdefizit Parkplatz
- Defizite bei Grünflächen
- Brachflächen
- Leerstand
- Altlastenverdachtsflächen
- Defizite bei Wegeverbindungen
- Barrieren
- Mangelhafte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Lärmquellen

Maßstab 1:3500



7. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ und der „Funktionschwäche“ des Gebietes. Diese sind unter Punkt 6. „Gesamtbewertung“ dieser Untersuchung dargelegt worden.

7.1 Gebäudezustand

Nur ein Teil der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes weist eine gravierende Substanzschwäche auf, die ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bewohner schafft. Für zahlreiche Gebäude des Untersuchungsgebietes wurde allerdings ein starkes Instandsetzungsdefizit festgestellt. Werden neben der Betrachtung des Zustandes der Gebäude auch die hohen Leerstände in der Hollerstraße mit in die Beurteilung einbezogen, so ist davon auszugehen, dass ein Teil der Wohnungen und der überwiegende Teil der Gewerbeeinheiten nicht mehr den heutigen Standards entspricht und daher einer umfangreichen Sanierung bedarf. Ein weiterer Modernisierungstau würde nicht nur zu einer Verschlechterung der Substanz führen, sondern vermutlich auch den Leerstand bei Wohn- sowie Gewerbenutzung weiter erhöhen, wodurch die Funktionsfähigkeit des gesamten Untersuchungsgebietes stark beeinträchtigt würde.

7.2 Bebauungsstrukturen

Die Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebietes weist in den meisten Bereichen keine Mängel auf, die hinsichtlich der Belichtung und Belüftung gravierende Missstände darstellen. Lediglich die Gebäudeseiten in Teilbereichen der Hollerstraße lassen einen stärkeren Belichtungsmangel erwarten. Da erfahrungsgemäß meist Nebenräume zu diesen Gebäudeseiten orientiert sind, können die entstehenden Belichtungsdefizite in den meisten Fällen vernachlässigt werden. Daher ist die Belichtung der Hauptgebäude in nahezu allen Fällen gewährleistet. Städtebauliche Missstände ergeben sich jedoch aufgrund der mangelhaften Gestaltung und Ordnung diverser Hinterhöfe. Diese entsprechen zumeist nicht den Ansprüchen an heutige Nutzungsanforderungen für Wohn- und Gewerbehöfe. Die städtebaulichen Strukturen des Kfz- und Karosseriebetriebes im Block 1-23 entsprechen nicht dem Maßstab der kleinteiligen Bebauung der Umgebung.

7.3 Funktion und Nutzungsstruktur

Hinsichtlich der Funktion der Hollerstraße als Bereich mit Mischnutzung und als Bestandteil der Einkaufslage der Stadt Büdelsdorf, kann das Untersuchungsgebiet diesen Anforderungen teilweise nur sehr eingeschränkt gerecht werden. Die städtebaulichen Missstände gekoppelt mit den hohen Leerständen bei Einzelhandel und Gewerbe beeinträchtigen die Attraktivität sowie das Image des Standortes. Eine weitere Verschlechterung der Situation sowie eine dadurch entstehende Gefährdung der „Funktionserfüllung“ als Mischgebiet wären die Folgen. Zudem wird die Funktion der Hollerstraße als Einzelhandels- und Wohnstandort sowohl durch die hohe Verkehrsdichte, als auch durch die mangelhafte Gestaltung des Straßenraumes beeinträchtigt.

7.4 Straßenraum und Verkehr

Die Erschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr kann als hinreichend funktions- und leistungsfähig eingestuft werden. Allerdings befinden sich insbesondere die Meynstraße, die Gartenstraße, die Hollingstraße sowie die Annenstraße in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr weisen in Teilen des Untersuchungsgebietes erhebliche Gestaltungsdefizite auf. Neben der günstigen Erschließung für den motorisierten Verkehr in der Hollerstraße / Eckernförder Straße weisen diese jedoch aufgrund von unausgewogenen Flächenverhältnissen zwischen dem motorisierten und dem nicht motorisierten Verkehr zugleich eine hohe Beeinträchtigung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr auf und bedürfen daher einer Neuordnung. Des Weiteren weist speziell die Hollerstraße Gestaltungsdefizite auf welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anliegenden Einzelhandelseinrichtungen führen.

7.5 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Die Ausstattung des Untersuchungsgebietes und der Umgebung mit sozialen Einrichtungen kann als ausreichend bezeichnet werden. Hinsichtlich der Ausstattung mit qualitätvollen öffentlichen Räumen und Grünflächen als Orten sozialer Begegnung sind erhebliche Defizite im gesamten Untersuchungsgebiet festzustellen.

Der hohe Anteil ausländischer Bevölkerung ist zudem als Indikator einer Funktionschwäche zu verstehen.

7.6 Fazit zur Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit

In Kenntnis der Funktionsmängel und der aufgezeigten städtebaulichen Missstände sowie einer weiteren Verschärfung der negativen Gesamtsituation im Falle ausbleibender Modernisierungsmaßnahmen besteht für einen Großteil des Untersuchungsgebiets das Erfordernis der Festlegung als Sanierungsgebiet.

8. Maßnahmenplan

8.1 Rahmenbedingungen

Das Untersuchungsgebiet „Hollerstraße West“ liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt von Büdelsdorf. Obgleich die Hollerstraße als zentrale Achse im Untersuchungsgebiet das alte Zentrum von Büdelsdorf darstellt, wird sie diesem heute nicht mehr gerecht. Dies ist in erster Linie auf die vorhandenen städtebaulichen Missstände in der Straße zurückzuführen. Obwohl die Hollerstraße weiterhin einen dichten Gewerbebesatz aufweist ist aufgrund der negativen Gesamtsituation ein erheblicher Rückgang der qualitativ hochwertigen Gewerbebetriebe festzustellen.

Demzufolge stellen die Umgestaltung der Hollerstraße unter Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und des anliegenden Einzelhandels sowie der Erhalt und die Modernisierung der Gebäude ein wesentliches Ziel der Sanierung dar. Zugleich sollte auch die urbane Nutzungsstruktur, die von einem grundsätzlich verträglichen Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt wird, bewahrt werden. Des Weiteren wird eine funktionale und gestalterische Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume zur Verbesserung der Gesamtsituation im Gebiet angestrebt.

8.2 Allgemeine Ziele der Erneuerung / Potenziale

Das Untersuchungsgebiet „Hollerstraße West“ weist aufgrund seiner weitestgehend verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung und seiner guten verkehrlichen Anbindung an die Zentren der Städte Büdelsdorf und Rendsburg Entwicklungspotenziale auf. Neben der guten Erreichbarkeit des Standortes und der ausreichenden Anzahl kostenloser Parkplätze für Kunden kann der Bereich der Hollerstraße durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen durch seine kleinteiligen und vielfältigen Strukturen zukünftig eine Alternative zu den eher anonymen, großflächigen Einzelhandelsstandorten in nicht integrierten Lagen darstellen.

Trotz der überwiegend kleinteiligen Strukturen kann durch Einsatz unterstützender Instrumente an dem Standort auch zukünftig eine urbane Nutzungsvielfalt möglich sein. Mithilfe entsprechender Maßnahmen kann so mittel- bis langfristig mit Bodenwertsteigerungen im Untersuchungsgebiet gerechnet werden. Als Entwicklungsziele einer städtebaulichen Erneuerung sind in diesem Sinne anzustreben:

- Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nutzungsmischung
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Verbesserung des öffentlichen Straßenraumes
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Hollerstraße sowie der Eckernförder Straße zur Stärkung der Gewerbefunktion
- Instandsetzung bzw. Modernisierung von Gebäuden
- Verbesserung der Anbindungen zu benachbarten Gebieten für Radfahrer und Fußgänger
- Verlagerung störender Betriebe
- Verbesserung des Wohnumfeldes – Schaffung attraktiver Grünzügen
- Etablierung eines professionellen Standortmanagements zur Förderung des Gewerbestandortes

8.3 Städtebauliche Struktur

Ein Hauptziel des Konzeptes ist es den Gewerbestandort Hollerstraße / Eckernförder Straße funktional und gestalterisch aufzuwerten und langfristig zu sichern. Hierzu gilt es den Straßenraum selbst neu zu ordnen und umzugestalten und somit in seiner Aufenthaltsqualität deutlich zu verbessern. Der bereits umgestaltete Abschnitt der Kaiserstraße (zwischen Neuer Dorfstraße und Kirchenstraße), welcher als Sackgasse ausgebaut ist, ist in diesem Zusammenhang neu zu überdenken. Die zentrale Lage dieser beinahe platzartigen Situation ist zum jetzigen Zeitpunkt untergenutzt, birgt für die Stärkung des Standortes jedoch enorme Potenziale.

Die Verlagerung des Kfz- und Karosseriebetriebes in der Hollerstraße bietet die Möglichkeit durch den Bau weiterer Wohnhäuser den Block funktional sowie städtebaulich an die umgebende Bebauung anzubinden und den Straßenraum besser zu fassen. Gleichzeitig dient eine künftige Wohnnutzung einer nachhaltigen innerstädtischen Nachverdichtung.

Ferner gilt es den Standort durch verbesserte Anbindungen (v.a. für Fußgänger und Radfahrer) zu stärken. Um ansatzweise die Zäsur, die die Bahnlinie zwischen den beiden Städten Büdelsdorf und Rendsburg darstellt, aufzuheben bedarf es verbesserter Wegeverbindungen. Hierzu bedarf es einer funktionalen sowie gestalterischen Aufwertung des brachliegenden Grünstreifens östlich der Bahntrasse, der zugleich die mangelhafte Verbindung des Untersuchungsgebietes zu den benachbarten Naherholungsgebieten ausgleichen kann. Neben der Anlage attraktiven Grüns wird ein tragfähiges Rad- und Fußgängerwegenetz benötigt, welches zugleich eine Anbindung des Standorts mit dem künftigen großflächigen Einzelhandelsstandorts auf den Eiderwiesen ermöglicht. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls ein zeitgemäßer Ausbau des Schwarzen Stiegs zu berücksichtigen; einer wichtigen Fuß- und Radfahrerverbindung zwischen Rendsburg und Büdelsdorf.

8.4 Bebauungsstruktur und Gebäude

Umfangreiche Instandsetzungen an zahlreichen Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes dienen dem Erhalt der Bausubstanz und erhöhen überdies die Attraktivität des Gebietes. Bei den durchzuführenden Arbeiten stehen der Erhalt der noch vorhandenen historischen Strukturen sowie eine gestalterisch hochwertige Erneuerung der Gebäude im Vordergrund.

Zur Steigerung der Konkurrenzfähigkeit des Gewerbestandortes Hollerstraße sollten einhergehend mit den Sanierungsarbeiten an der Gebäudesubstanz auch die Ausstattungen der Wohn- und Geschäftseinheiten sowie deren Grundrisse den heutigen Standards angepasst werden. Ergänzend sollten im Rahmen der Maßnahmen störende Anbauten und Fassadenergänzungen beseitigt und Schaufensterflächen umgestaltet werden, so dass sie den Ansprüchen einer zeitgemäßen Warenpräsentation entsprechen. Zusätzlich zu dem unter Punkt 8.6 beschriebenen Standortmanagement empfiehlt es sich begleitende Maßnahmen zur baulichen Ausgestaltung der Gewerbeeinheiten vorzunehmen.

Bei den im Untersuchungsgebiet durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen müssen an den meisten der sanierungsbedürftigen Gebäude mehrere Baumaßnahmen vorgenommen werden. Ausgehend vom baulichen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden dies insbesondere Maßnahmen zur Instandsetzung der Gebäudehülle sowie des Inneren des Gebäudes sein. Innerhalb der Gebäude steht eine Verbesserung der Marktgängigkeit der jeweiligen Wohn- und Gewerbeeinheiten im Vordergrund der Maßnahmen. Diese umfassen unter anderem die Zusammenlegung von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie eine Verbesserung der Ausstattungsstandards (z.B. Sanitäreinrichtungen, Elektroanschlüsse, Heizungsanlage).

8.5 Straßenraum und Verkehr

Hauptziel der Sanierung ist die Umgestaltung der Hollerstraße / Eckernförder Straße, um diese als Dienstleistungsstandort im städtischen Gesamtgefüge zu stabilisieren. Im Rahmen der hierzu notwendigen Arbeiten gilt es den Raum für Fußgänger und Radfahrer sowie die Vorflächen der Ladenlokale für Auslagen zu erhöhen. Im Gegenzug bedarf es einer Minimierung der Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr, was durch eine gezielte Integration des ruhenden Verkehrs in Form angelegter Parkbuchten erfolgen könnte. In diesem Zusammenhang wird zugleich die Anlage weiterer begrünter Flächen entlang der Straßensführung (z.B. Anpflanzung von Bäumen) angeregt.

Zu beachten ist, dass auch künftig ein Busbegegnungsverkehr innerhalb der Straße ermöglicht wird.

Für den Kreuzungsbereich Hollerstraße / Brückenstraße, welcher derzeit den überdimensionierten Eingangsbereich an der östlichen Hollerstraße darstellt, wurden bereits Planungen für eine Umgestaltung erarbeitet. Diese sind bei anstehenden zukünftigen Planungen für die Straßenumgestaltung zwingend zu beachten und integrieren.

Die Straßen Meynstraße, Gartenstraße, Hollingstraße und Annenstraße weisen gravierende Substanzschäden auf und wirken ungestaltet. In ihnen dominiert der ruhende Verkehr, die Notwendigkeit einer Wohnumfeldverbesserung wird deutlich. Im Rahmen eines künftigen Umbaus dieser Straßen sollte sich der Gestaltung anderer Seitenstraßen im Untersuchungsgebiet, die in der näheren Vergangenheit umgebaut wurden, angepasst werden.

8.6 Standortmanagement

Neben den anstehenden baulichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet bedarf es zukünftig weiterführender marketingspezifischer Aktionen um den immobilienwirtschaftlichen Problemen des Standortes begegnen zu können. Der vorherrschende hohe Leerstand von Gewerbeeinheiten, die uneinheitlichen Öffnungszeiten sowie die in Teilen mangelhafte Gestaltung der Schaufensterbereiche gefährden die Stabilisierung und langfristige Sicherung als Einzelhandels- und Dienstleistungsstraße.

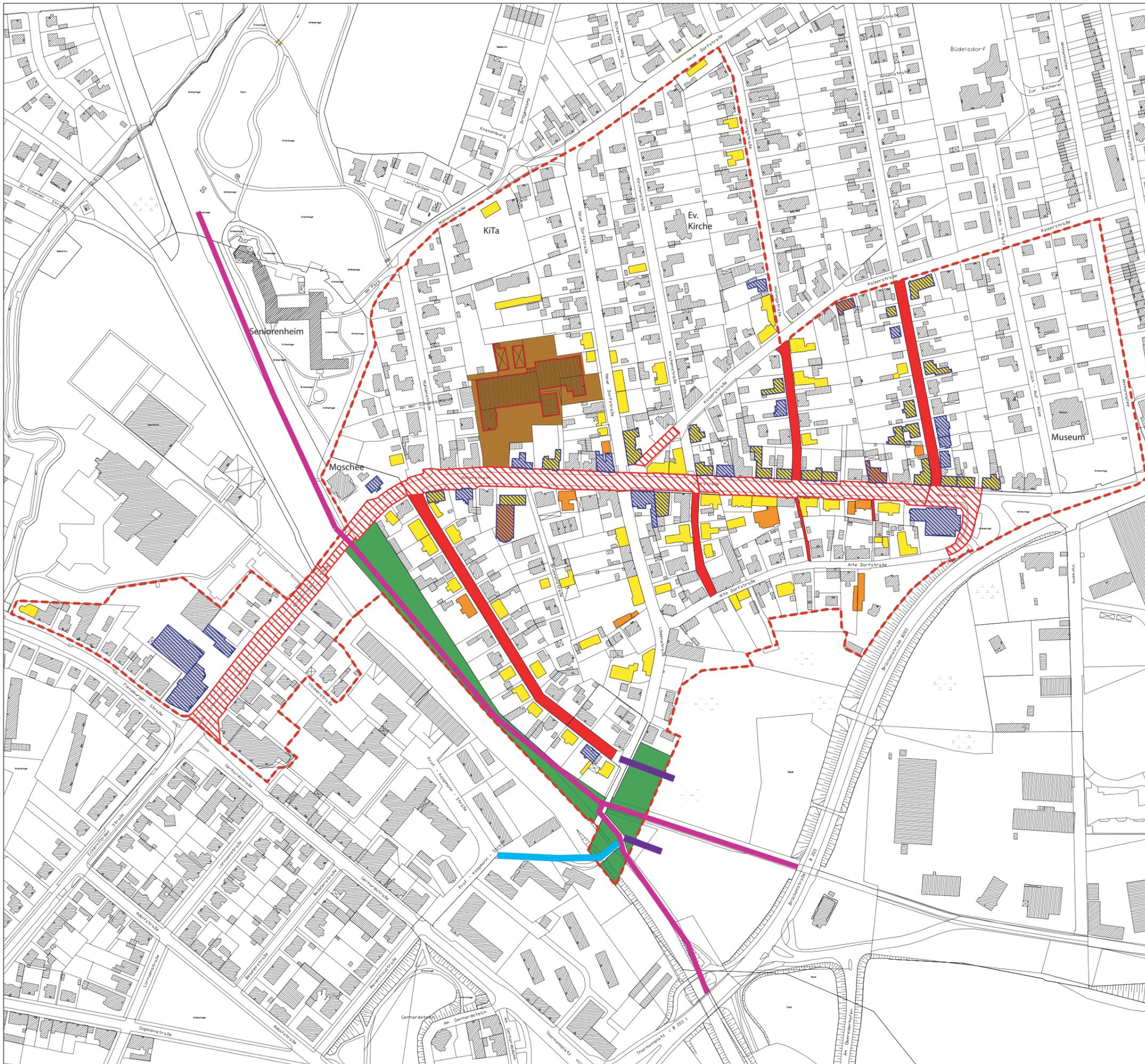
Um den vorherrschenden Problemen begegnen zu können wird die Etablierung eines professionellen Standortmanagements empfohlen. Dieses sollte personelle Mittel bereitstellen um den im Vorwege beschriebenen Problemsituationen begegnen zu können. Aufgabenschwerpunkte des Standortmanagements sollte neben der Beratung der Gewerbetreibenden die Stärkung des Images des Standortes sein, d.h. eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, eine Werbung mit den Standortvorteilen und eine Ausweitung von Aktionen ähnlich der jährlichen Weihnachtsbeleuchtung oder der erfolgten Büdelsdorfer Servicetage ist vorzunehmen. Im Weiteren ist es für den Zusammenhalt des Gewerbebestandes notwendig die Interessengemeinschaft Hollerstraße zu reaktivieren und eine aktive Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsvereinigung Büdelsdorf e.V. zu forcieren.



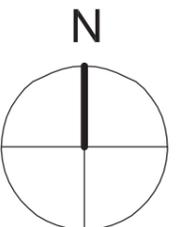
Maßnahmenplan

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Modernisierung von Gebäuden
- Instandsetzung von Gebäuden
- Gestalterische Aufwertung von Gebäuden
- Abbruch störender Gebäude
- Bauliche Erneuerung von Nebenstraßen
- Umgestaltung der Hollerstraße
- Gestaltung Grünzug entlang der Bahntrasse
- Verlagerung störender Betriebe und Neubau von Wohnprojekten
- Durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Obereider und Kortenfohr
- Attraktive Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Büdelisdorf und Rendsburg
- Verknüpfung der Eiderwiesenbebauung mit dem Untersuchungsgebiet



Maßstab 1:3500



9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

9.1 Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Auf Grundlage des aktuellen Stands erfolgt eine Finanzierung der Maßnahme nur aus Fördermitteln des Programms „Stadtumbau West“ und der Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Weitere Förderprogramme sind bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Weitere Einnahmen ergeben sich noch durch zusätzliche kommunale Eigenanteile, die gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein einzubringen sind.

Die Ausgaben ergeben sich aus dem Maßnahmenplan. Die Kosten der einzelnen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie wurden ermittelt auf Grundlage der Flächengröße der entsprechenden Straßen und Gebäude sowie einem Kostenansatz pro m², der sich aus der Intensität des erforderlichen Maßnahmenumfangs ergibt. Die ermittelten Summen der Ordnungs- und Baumaßnahmen beinhalten sowohl die Baunebenkosten als auch die gesetzliche Mehrwertsteuer. Der Übersichtlichkeit halber wurden die Kosten gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

9.2 Kostenübersicht

Nr.	Maßnahmen	Berechnung		Gesamtkosten brutto
		Anzahl	Kosten brutto	
1.	Vorbereitungsmaßnahmen			
1.1	Vorbereitende Untersuchungen		20.000 €	
1.2	F-Plan / B-Plan Anpassung / Aufstellung		20.000 €	
1.3	Vergütung Sanierungsträger	ca. 10%	950.000 €	
1.4	Sonstige Vorbereitungen		10.000 €	
	Summe: Vorbereitungsmaßnahmen			1.000.000 €
2.	Ordnungsmaßnahmen			
2.1	Abbruch und Entsorgung der Hallen des Kfz- und Karosseriebetriebes in der Hollerstr.		150.000 €	
2.2	Verlagerung des Kfz- und Karosseriebetriebes in der Hollerstr.		500.000 €	
2.3	Ankauf des Kfz- und Karosseriebetriebes in der Hollerstraße inkl. vorhandener Bebauung	ca. 9.000 m ²	1.750.000 €	
2.4	Ankauf der Brachflächen entlang der Bahntrasse		100.000 €	
	Summe: Ordnungsmaßnahmen			2.500.000 €
3.	Baumaßnahmen			
3.1	Erneuerung von Nebenstraßen	ca. 6.700 m ²	900.000 €	
3.2	Planung und Umgestaltung der Hollerstr.	ca. 10.000 m ²	1.400.000 €	
3.3	Planung und Gestaltung des Grünzugs an der Bahntrasse	ca. 9.700 m ²	400.000 €	
3.4	Ausbau des Fuß- und Radwegs Schwarzer Stieg zwischen RD und Büdelsdorf	ca. 250 m ²	25.000 €	
3.5	Planung und Errichtung eines Fuß- und Radwegs zwischen Obereider und Kortenfohr	ca. 2.500 m ²	250.000 €	
3.6	Verbindung zwischen Eiderwiesenbebauung und dem Untersuchungsgebiet	ca. 200 m ²	25.000 €	
3.7	Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden		1.000.000 €	
3.8	Fassadeninstandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden		1.600.000 €	
3.9	Gestalterische Aufwertung von Gebäuden		400.000 €	
	Summe: Baumaßnahmen			6.000.000 €
	Gesamtsumme der Kosten			9.500.000 €

9.3 Finanzierungsübersicht

Nr.	Einnahmearten	Berechnung		Gesamteinnahmen
		Einheit	Einnahmen	
1.	Zweckgebundene Einnahmen			
1.1	Verkauf der Flächen des KFZ- und Karosseriebetriebes in der Hollerstr.	Einnahmen €	1.350.000 €	
1.2	Ausgleichsbeträge nach § 154 Bau GB	Einnahmen €	550.000 €	
	Summe der zweckgebundenen Einnahmen			1.900.000 €
2.	Eigenmittel und Zuwendungen			
2.1	Eigenmittel der Kommune für Erschließungsmaßnahmen	Eigenmittel €	300.000 €	
2.2	Weitere Eigenmittel der Kommune	Eigenmittel €	2.434.000 €	
2.3	Zuwendungen des Landes (+Bund)	Zuwendung €	4.866.000 €	
	Summe der Eigenmittel und Zuwendungen			7.600.000 €
	Summe der Finanzmittel			9.500.000 €

10. Verfahrensrechtliche Empfehlungen

10.1 Verfahrensrecht

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind in Kapitel 6 beschrieben. Sie konzentrieren sich vor allem in der Hollerstraße und in der Meynstraße. Die allgemeine Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen kann aufgrund durchgeführter Gespräche mit sogenannten Schlüsselpersonen (Interessengemeinschaft Hollerstraße, einzelne Gewerbetreibende, Anwohner, Träger sozialer Einrichtungen) vorausgesetzt werden. Eine Bürgerveranstaltung ist abschließend im Januar 2008 vorgesehen.

Nachdem die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen mit den festgestellten städtebaulichen und strukturellen Mängeln den dringenden Handlungsbedarf nachhaltig belegen und sowohl die allgemeine Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festgestellt wurde, als auch die Darstellungen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Finanzierbarkeit der Maßnahme erwarten lassen, wird die Festlegung eines Sanierungsgebietes vorgeschlagen.

10.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der angestrebten Sanierungsziele sowie nach Abwägung gemäß den Kriterien des BauGB, sind die nachfolgend beschriebenen Bereiche des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Hollerstraße West“ verläuft entlang der östlichen Kante der Bahntrasse und weiter entlang der Grundstücke südlich der Löwenstraße und der Alten Dorfstraße, um die Flächen der Eiderwiesen herum, bis zur Brückenstraße. Im Weiteren folgt die Grenzziehung der Brückenstraße nach Norden, wobei die Grundstücke östlich der Annenstraße miteinbezogen werden. Ab der Kreuzung Annenstraße/Kaiserstraße verläuft die nördliche Grenze des potentiellen Sanierungsgebietes entlang der Kaiserstraße nach Westen. An der Kreuzung zum nördlichen Teil der Hollingstraße umschließt sie in einem Bogen einige Grundstücke, um dann weiter dem Verlauf der Kaiserstraße zu folgen. Schließlich zieht sich die Grenze entlang der Kirchenstraße weiter nach Norden und führt dann in einem Zickzackkurs quer über die Neue Dorfstraße bis zum Kfz-Werkstattgelände, welches noch mit eingeschlossen ist. Dann verläuft sie weiter quer nach Westen über die Mühlenstraße bis zur Moschee in der Eckernförder Straße, wo die westliche Grenze des Untersuchungsgebietes beginnt.

Das potentielle Sanierungsgebiet umfasst in den oben beschriebenen Grenzen ca. 18 ha.

Plan: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Büdelisdorf / Rendsburg

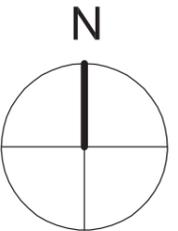
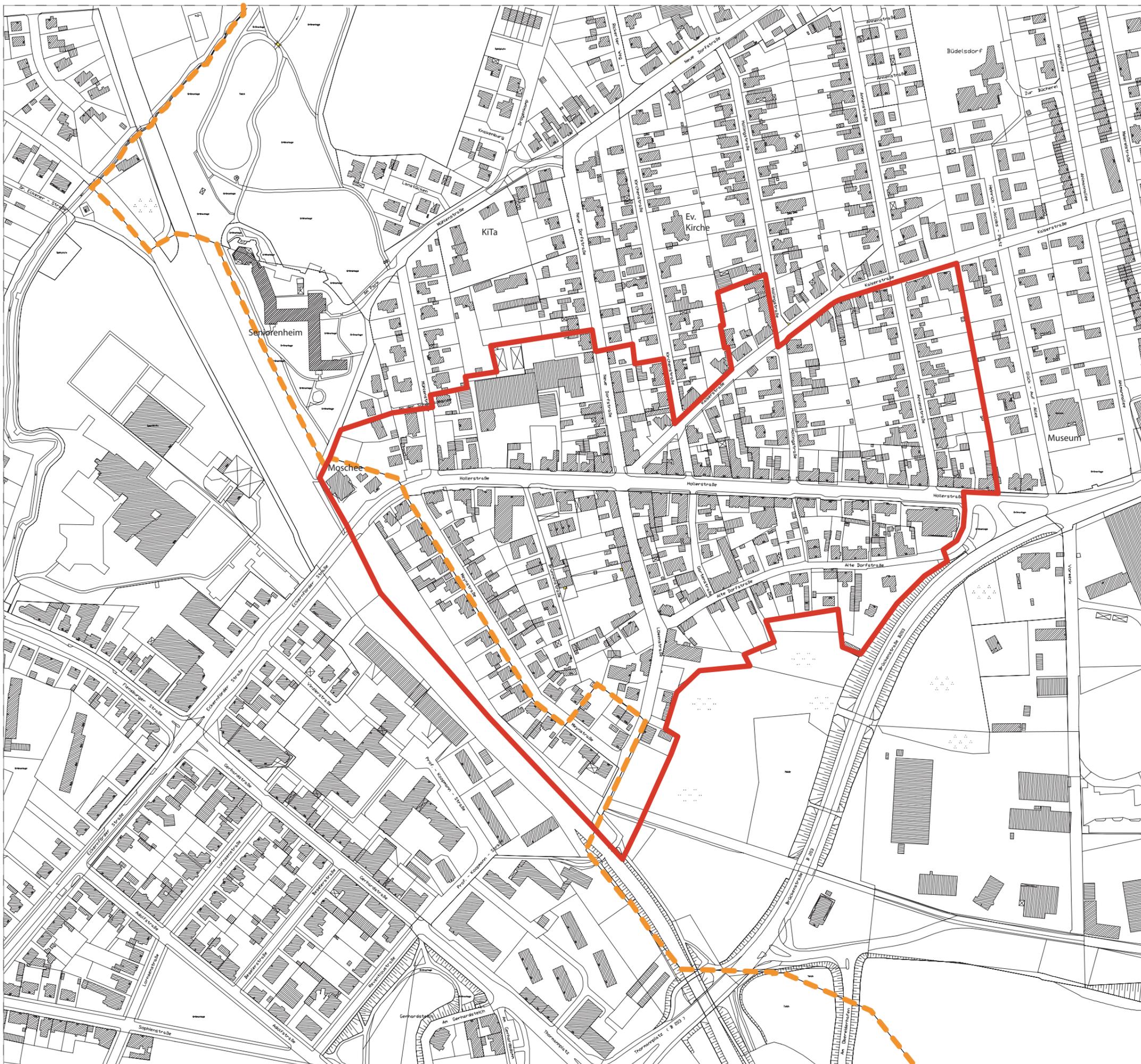


Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Legende

-  Vorschlag zur Gebietsabgrenzung
-  Stadtgrenze



Maßstab 1:3500

BIG-STÄDTEBAU

Stand: November 2007



10.3 Sanierungsrechtliche Verfahrensweise

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**herkömmliches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „herkömmlichen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, ist keine Entscheidung, die im freien Ermessen der Kommune liegt. Sie muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „herkömmlichen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),

- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die so genannte „Bagatelle-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen, der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Kaufpreisprüfung.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist – die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch,
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung,
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

10.4 Abwägung des Sanierungsverfahrens

Wie oben bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „herkömmlichen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Prüfung: Bodenwertsteigerungen als Erschwernis des Grunderwerbs

Auf dem Gelände des Kfz-Betriebes und Karosseriebauers an der Hollerstraße beabsichtigt die Stadt Büdelsdorf eine umfassende Neuordnung, die u.a. eine Neuzuschneidung der einzelnen Flurstücke sowie die Neuanlage verschiedener Infrastruktureinrichtungen beinhaltet. Voraussichtlich werden hierzu in erheblichem Umfang private Bauflächen erworben werden müssen.

Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen

Prüfung: Mitfinanzierung durch Bodenwertsteigerung

Durch die Umsetzung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen sind Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu erwarten. Diese sind insbesondere durch eine Verbesserung der Erschließung sowie durch eine Aufwertung des Umfeldes und Verbesserung des Images zu erwarten.

Von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung kann daher ausgegangen werden.

10.5 Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 BauGB in Verbindung mit § 171b BauGB für die Sanierungsdurchführung das erforderliche (förder-) rechtliche Instrumentarium.

Da es sich um zwei Kommunen handelt ist es geboten, die Sanierung im **herkömmlichen Verfahren** nach § 142 BauGB in Verbindung mit § 171b BauGB sowohl für den Geltungsbereich „Hollerstraße-West“ auf Büdelsdorfer Seite als auch den Geltungsbereich „Eckernförder Straße – Meynstraße“ auf Rendsburger Seite durchzuführen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB sowie die Beteiligung der Betroffenen der Sanierung gemäß § 137 BauGB haben keine Aussagen hervorgerufen, die den vorgeschlagenen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete sowie der empfohlenen Verfahrensweise widersprechen würden.

Die Auswertung beider Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie ein Protokoll der öffentlichen Erörterung vom 27.02.2008 sind in der Anlage beigefügt.

Anlage 1

Übersicht der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom **23. Juli 2007** wurden die Träger öffentlicher Belange über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen im VU-Gebiet „Hollerstraße West“ informiert und gebeten ihre Planungen zu benennen bzw. Hinweise zu geben, die für die Erstellung des Maßnahmenplanes von Belang sein könnten.

Im Folgenden eine Auflistung der vorliegenden Stellungnahmen.

TÖB / Schreiben von...	Stellungnahme / Hinweis des TÖB	Anmerkung	Berücksichtigung		
			Ja	Nein	in weiteren Verfahren
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	Keine Bedenken und Anregungen				
Eisenbahn Bundesamt	Zur Zeit keine Maßnahmen geplant	DB Netz AG als Betreiber anfragen			
Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr	Keine Bedenken und Anregungen	Neuplanung im Kreuzungsbereich Bundesstraße/Hollerstraße beachten (BPlan Nr 40A „B 203/Brückenstraße, 1. BA der Stadt Büdelsdorf“			
Wehrbereichsverwaltung Nord	Grundsätzlich keine Bedenken Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den militärischen Flughafen Hohn sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen	Bei Bauleitplanung wird Beteiligung erbeten Bei Aufstellen von Baukränen Antrag an die Wehrbereichsverwaltung Nord, Dezernat III 4, militärische Luftfahrtbehörde, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover	X		
Forstamt Schleswig	Keine Bedenken und Anregungen				
Stadt Büdelsdorf – Fachbereich Bauen, Umwelt und Innerer Service	Folgende Straßenbaumaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet geplant: - Annenstraße - Brunnenstraße - Hollerstraße West - Hollingstraße - Kirchenstraße - Meynstraße	Als Termin für die Maßnahmen ist frühestens das Jahr 2012 vorgesehen.	X		

TÖB / Schreiben von...	Stellungnahme / Hinweis des TÖB	Anmerkung	Berücksichtigung		
			Ja	Nein	in weiteren Verfahren
	Die Umgestaltung des Einmündungsbereichs Brückenstraße/ Hollerstraße Ausbau des Straßenzuges Brückenstraße-Hollerstraße, der unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt, ist geplant	Geplanter Umgestaltung in 2007/2008 Geplanter Termin: 2007			
Eon Hanse	Keine Bedenken und Anregungen	Vor Beginn von Aufgrabungen rechtzeitige Benachrichtigung zwecks örtlicher Einweisung	X		
Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde	Keine Bedenken	Bei der Umgestaltung oder Neerschließung von Straßen sollten diese nach den Vorgaben der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen – EAE 85/95“ geplant und erstellt werden.	X		
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Zweigniederlassung Süd	Keine Bedenken oder Anregungen				
Finanzministerium Schleswig-Holstein	Keine Bedenken oder Anregungen				
Amt für ländliche Räume Kiel	Keine Bedenken und Anregungen				
Stadt Rendsburg – Fachbereich Bau und Umwelt, FD III/1 Bau- und Ordnungsverwaltung	Keine Bedenken und Anregungen	Information der Grundeigentümer über Erhebung von Ausgleichbeträgen im Rahmen eines eventuellen Sanierungsverfahrens	X		
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	Keine Anregungen und Bedenken	Im Untersuchungsgebiet sind z.Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen.			
Kreis Rendsburg-Eckernförde – Der Landrat	Eingetragene Denkmale in Büdelsdorf: - Hollerstraße 44/44a	Die Auflistung der Denkmäler ist vermutlich nicht vollständig. Das Landesamt für Denkmalpflege in	X		

TÖB / Schreiben von...	Stellungnahme / Hinweis des TÖB	Anmerkung	Berücksichtigung		
			Ja	Nein	in weiteren Verfahren
	<ul style="list-style-type: none"> - Holler-Denkmal - Hollerstraße 3 (Altes Rathaus) - Löwenstraße 5, Spolie (Löwenkopf) Eingetragene Denkmale in Rendsburg: - Eckernförder Straße 28	Kiel ist zu beteiligen. Nach Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde werden weitere Daten übermittelt.			
Abwasserbeseitigung Rendsburg	Im Untersuchungsgebiet befinden sich entwässerungstechnische Einrichtungen Anlage: Plan Kanalinformationssystem	Entwässerungskanäle im Untersuchungsgebiet sind im Trennsystem ausgeführt. Bei Straßenbaumaßnahmen würden z.T. Kanalsanierungsmaßnahmen durchgeführt werden	X		
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben	Keine Bedenken oder Anregungen		X		
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	Keine Bedenken oder Anregungen				
DB Services Immobilien GmbH	Keine Bedenken oder Anregungen	Grundstücksflächen mit planfestgestellten Bahnanlagen sind im Fall eines Kaufersuchens an die DB Services Immobiliene GmbH, Niederlassung Hamburg, Museumstrasse 39, 22765 Hamburg zu stellen. Forderungen bzgl. möglicher Emissionen können nicht gestellt werden.	X		
DB Netz AG					
Stadt Büdelsdorf – Fachbereich Gesellschaftliche Angelegenheiten	Keine Bedenken oder Anregungen				
Staatliches Umweltamt Kiel	Keine Bedenken oder Anregungen				
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein	Keine Bedenken oder Anregungen	In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn			

TÖB / Schreiben von...	Stellungnahme / Hinweis des TÖB	Anmerkung	Berücksichtigung		
			Ja	Nein	in weiteren Verfahren
		von Bauarbeiten ist das Amt für Katastrophenschutz Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel Einzuschalten.			
Handwerkskammer Flensburg	Keine Bedenken oder Anregungen				

Vorbereitende Untersuchungen "Hollerstraße-West"

Abwägungsvorschlag der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung gemäß § 139 BauGB im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB zu den Vorbereitenden Untersuchungen "Hollerstraße-West"

Anregungen zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen "Hollerstraße-West"

Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) / Begründung



E.ON Hanse AG • Krattredder 24 • 24787 Fockbek
Stadt Büdelsdorf
Herr Brandt
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

Eingegangen
20. Feb. 2008
Stadt Büdelsdorf

E.ON Hanse AG
Netzcenter Fockbek
Krattredder 24
24787 Fockbek
www.eon-hanse.com

Joachim Krabbenhöft
T 04331-6669-9125
F 04331-6669-9170
joachim.krabbenhoeft@eon-hanse.com

18. Februar 2008

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Hollerstraße-West

Sehr geehrter Herr Brandt

Wir haben Ihr Schreiben vom 24.01.2008 zur Kenntnis genommen. Mit diesen Schreiben erhalten Sie eine Kopie unserer Leitungspläne aus der die Lage unserer Versorgungsleitungen im o. a. Bereich ersichtlich ist. Im genannten Bereich befinden sich Leitungen / Kabel der E.ON Ruhrgas AG.

Auskunft über:
Managementcenter Cable System
E.ON Ruhrgas AG
Kallenbergstraße 5
45141 Essen
Tel: +49 (201) 184 5066
Fax: +49 (201) 184 5065
E-Mail: mmc@eon-ruhrgas.com

Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass in dem o.g. Bereich keine Versorgungsleitungen von E.ON Hanse geplant sind.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Hanse AG
NETZCENTER FOCKBEK


i.A. Joachim Krabbenhöft

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Klaus-Dieter Maubach

Vorstand:
Hans-Jakob Tiessen
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Dr. Guido Knott
Dr. Uwe Kolks
Klaus Lewandowski

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB 5802 PI

1. E.ON Hanse AG vom 18.02.2008

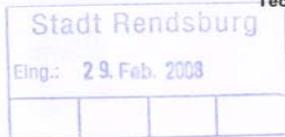
Der Hinweis auf die Lage der Versorgungskabel wird zur Kenntnis genommen und bei konkreten Straßenbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.



Handwerkskammer Flensburg
Technische Beratung • Postfach 17 38 • 24907 Flensburg

Technische Beratung

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -
z. H. Herrn Tobias Brandt
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg



Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Hollerstraße-West

28. Februar 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Brandt,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: V 4 Pu/Gi

im Plangebiet liegen diverse Handwerksbetriebe mit ihren Betriebsstätten.

Ansprechpartner:
Carston Pudschun
Telefon 0461 866-150
Telefax 0461 866-350
c.pudschun@hwk-flensburg.de

Wir halten es für erforderlich, über die üblichen Bekanntmachungen hinaus die Planungen und die sich daraus für die Betriebsstandorte ergebenden Konsequenzen intensiv mit den jeweiligen Betriebsinhabern bzw. den Grundstückseigentümern zu besprechen. Für Grundstückseigentümer von besonderer Bedeutung sind Informationen über das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die zu erwartende jeweilige Höhe dieser Beiträge.

Sprechzeiten:
Mo. - Fr.: 7.30 - 12.30 Uhr
Mo. - Do.: 13.00 - 16.00 Uhr

Weiterhin sind es Veränderungen durch Umbaumaßnahmen im Straßenbereich, die die Erreichbarkeit der Betriebe entweder dauerhaft oder für die Zeit der Bauarbeiten behindern oder verändern, die in ähnlichen Fällen zu Problemen führten. Auch hier halten wir einen engen Dialog mit den betroffenen Grundstückseigentümern für unerlässlich.

Handwerkskammer Flensburg
Johanniskirchhof 1 - 7
24937 Flensburg

info@hwk-flensburg.de
www.hwk-flensburg.de

Für einen gewerblichen Standort wird konkret ein Grunderwerb mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung angesprochen, der eine Betriebsverlagerung für zwei handwerkliche Betriebe bedeuten würde. Umstände der Verlagerung insbesondere Termine, alternative Standorte und Kosten sind mit großzügig bemessenem zeitlichen Vorlauf mit den Nutzern abzustimmen.

Flensburger Sparkasse
BLZ 215 500 50
Konto 271 233

Finanzielle Belastungen bzw. negative Auswirkungen auf die Betriebsstandorte müssen auf ein absolutes Minimum reduziert werden, um eine mögliche Gefährdung von Betrieben und Standorten weitestgehend zu verhindern.

VR Bank Flensburg-Schleswig eG
BLZ 216 617 19
Konto 43 00 416

Wir gehen davon aus, dass es gelingt, im Dialog mit den hier ansässigen Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern verträgliche Festsetzungen und Maßnahmen vorzusehen und verbleiben

mit freundlichem Gruß
Handwerkskammer Flensburg

i. A.

2. Handwerkskammer Flensburg vom 28.02.2008

Die gemachten Anregungen werden im weiteren Verfahren der Sanierung selbstverständlich berücksichtigt.

Fachbereich III
Bau + Umwelt

21. Feb. 2008

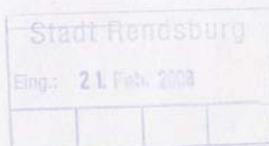
Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Kampfmittelräumdienst SH - Lärchenweg 17 - 24242 Felde

Amt für Katastrophenschutz
Kampfmittelräumdienst

Stadt Rendsburg
z. Hd. Herr Brandt
Postfach 107

24757 Rendsburg



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 24.01.2008
Unser Zeichen: IV AIK-3-02123.46/RD-04-08
Unsere Nachricht vom: 18.02.2008

kampfmittelraeumdienst@mzb.landsh.de
Telefon: 04340 4049 3
Telefax: 04340-404958

18.02.2008

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Hollerstraße-West



Sehr geehrter Herr Brandt,

in dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

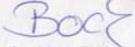
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Amt für Katastrophenschutz
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel

durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Alan Bock

3. Kampfmittelräumdienst SH vom 18.02.2008

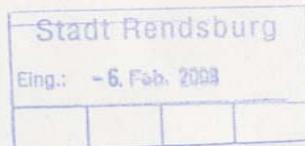
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Bauträger im Falle von Baumaßnahmen entsprechend unterrichtet.

Wehrbereichsverwaltung Nord
– Außenstelle Kiel –
Dez. III 5 – Az: 45-60-00/3097
(Bei einer Antwort bitte das Aktenzeichen angeben)

Fachbereich III
Bau + Umwelt
06. Feb. 2008
Kiel, 04. Februar 2008
Telefon: 0431/384-5335
Bearb.: Herr Karstens
HansWernerKarstens@Bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung Nord - ASt Kiel - PF 1161, 24100 Kiel

Stadt Rendsburg
Postfach 1 07
24757 Rendsburg



Betr.: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
hier: Sanierungsgebiet "Hollerstraße West - Eckernförder Straße"
Ort: Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg, Landkreis: Rendsburg-Eckernförde

Bezug: 1. Stadt Rendsburg, Rendsburg - Az: o. vom 25.01.2008
2. WBV Nord, ASt. Kiel – Dez. III 5 – Az. 45-60-00/3097 vom 24.08.2007

Anlg.: – 1 – (Planungsunterlagen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.
Meine Stellungnahme (**Dez. III 5 – Az. 45-60-00/3097 vom 24.08.2007**) erhalte ich hiermit
aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Luckner

Hauptsitz Hannover:
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover

Außenstelle Kiel:
Feldstraße 234
24106 Kiel

Telefon ASt:
0431 / 384 - 0
Vermittlung

Telefax:
0431 / 384 - 5346
Bw Kennz.: 7400

4. Wehrbereichsverwaltung Nord vom 04.02.2008

Die Anregungen betreffen nicht die Inhalte der Vorbereitenden
Untersuchungen "Hollerstraße-West".

Bei konkreten Vorhaben werden die Anregungen im Rahmen eines
Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Wehrbereichsverwaltung Nord

– Außenstelle Kiel –

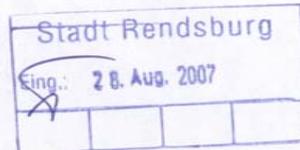
Dez. III 5 - Az: 45 - 60 - 00 / 3097

(Bei einer Antwort bitte das Aktenzeichen angeben)

Fachbereich: Kiel, 24. August 2007
Bau- u. Umw.: Telefon: 0431/384-5448
Bearb.: Herr Fisker
28. Aug. 2007 HansWernerKarstens@Bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung Nord - ASi Kiel - PF 1161, 24100 Kiel

Stadt Rendsburg
Postfach 1 07
24757 Rendsburg



nachrichtlich
Wehrbereichsverwaltung Nord
Dezernat III 4
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover

Betr.: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
hier: Sanierungsgebiet "Hollerstraße West - Eckernförder Straße"
Ort: Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg, Landkreis: Rendsburg-Eckernförde

Bezug: Stadt Rendsburg, Rendsburg - Az: o. vom 23.07.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet der o.a. Sanierungsbereiche liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Hohn, sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen.

Gegen die Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Eine genaue Aussage, ob es zu Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den Flugsicherungsanlagen kommen kann, ist erst möglich, sobald konkrete Planungsunterlagen hier vorliegen. Ich bitte Sie deshalb mich bei den Bauleitplanungen zu beteiligen.

Sollte das Aufstellen von Baukränen notwendig sein, bitte ich diese direkt bei der Wehrbereichsverwaltung Nord, Dezernat III 4, militärische Luftfahrtbehörde, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover zu beantragen

Außerdem weise ich darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, nicht anerkannt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Luckner
Hauptsitz Hannover:
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover

Außenstelle Kiel:
Feldstraße 234
24106 Kiel

Telefon ASi:
0431 / 384 - 0
Vermittlung

Telefax:
0431 / 384 - 5346
Bw Kennz.: 7400

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Landrat

Fachbereich 3 - Planen, Bauen und Umwelt

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Postfach 905 - 24758 Rendsburg

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister
Am Markt 1

24782 Büdelsdorf

Auskunft erteilt: Herr Breuer
Telefon: (04331) 202 480
Telefax: 04331 202 574
Zimmer: 422
E-Mail: Volker.Breuer@kreis-rd.de



Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
24.01.08

Mein Zeichen, mein Schreiben vom
20.08.07

Rendsburg
25.02.08

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Hollerstraße West“ der Städte Büdelsdorf und Rendsburg

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zur vorliegenden Planung, hier eingegangen am 28. Januar 2008, nehmen die von hier aus beteiligten Dienststellen wie folgt Stellung:

• Fachdienst 1.6 Gesundheitsdienste

Im Rahmen von Wohngebäudesanierungen sollte neben der Energieeinsparung ein auf Dauer sicherzustellendes, hygienisches Raumklima im Fokus stehen. Diesbezüglich kann unter Umständen im Mietwohnungsbau der Einsatz kontrollierter Belüftungssysteme sinnvoll sein. Bei der Sanierung von Warmwasserhausinstallationen im Mietwohnungsbau und in öffentlichen Gebäuden sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik umzusetzen. Diese sind insbesondere die DIN 1988, VDI 6023 und die DVGW-Arbeitsblätter W 551 und W 553. Aus Gründen des Immissionsschutzes kann bei Fenster- und Fassadensanierungen die Berücksichtigung von Lärmschutzaspekten sinnvoll sein.

• Fachdienst 3.4 Wasser, Bodenschutz und Abfall (untere Wasserbehörde, Abwasser)

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der § 34 Landeswassergesetz (LWG) ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Schmutz- und Regenwasseranlagen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die *Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation* vom 25. November 1992 und 15. April 2002 entsprechen.

Gemäß § 34 Abs. 2 LWG sind überlastete Abwasseranlagen (Schmutz- bzw. Regenwasser) den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen.

Weitere Anregungen werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen. Eine gleich lautende Stellungnahme erhält die Stadt Rendsburg zur Kenntnis. Ich bitte, mich über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten.

Dienstgebäude: Kaiserstraße 8 24768 Rendsburg
Telefon: (04331) 202 0
e-mail: kreis.rdeck@t-online.de
Konten der Kreiskasse: Sparkasse Eckernförde (BLZ 210 520 90) Konto-Nr. 144 006
Sparkasse Mittelholstein, Rendsburg (BLZ 214 500 00) Konto-Nr. 1830
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto-Nr. 164 12-207

5. Landrat des Kreis Rendsburg-Eckernförde vom 25.02.2008

Fachdienst 1.6 Gesundheitsdienste

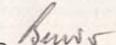
Die Anregungen zu Maßnahmen im Rahmen von Wohngebäude-sanierungen werden bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden

Fachdienst 3.4 Wasser, Bodenschutz und Abfall

Eine Überprüfung der vorhandenen Schmutz- und Regenwasseranlagen wird bei konkreten Bauvorhaben erfolgen.

Die von mir nicht mehr benötigten Planunterlagen übersende ich in der Anlage zu meiner Entlastung dankend zurück.

Im Auftrag


Breuer

Anlagen

nachrichtlich:

Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung 5 Landesplanung
Postfach 71 25
24171 Kiel

Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 64 Städtebau- und Ortsplanung,
Städtebaurecht, Kosten- und Architektenrecht
Postfach 71 25
24171 Kiel

Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde



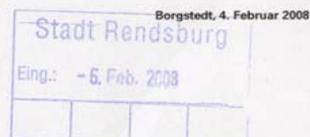
Fachbereich III
Bau + Umwelt

06. Feb. 2008

Es schreibt Ihnen:
Olaf Thurley
Fon: 0 43 31/3 45 - 1 08
Fax: 0 43 31/3 45 - 1 11
e-mail: o.thurley@awr.de
Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom:
25.01.2008

AWR mbH • Borgstedtfelde 15 • 24794 Borgstedt

Stadt Rendsburg
Der Bürgermeister
Fachdienst III.4 - Planung und Umweltschutz
z. Hd. Herrn Brandt
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg



**Vorbereitende Untersuchungen Hollerstraße West – Eckernförder Straße in Bereich der Städte
Büdelsdorf und Rendsburg
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Guten Tag Herr Brandt,

vielen Dank für die erneute Übersendung der Unterlagen für das vorstehend genannte Plan-
vorhaben, zu denen wir folgende Anmerkung haben:

Nach Ziffer 8.5 des Maßnahmenplans sind bei verschiedenen Straßen des Untersuchungs-
gebietes Sanierungen bzw. Umgestaltungen vorgesehen. In Anbetracht des von der Berufsge-
nossenschaft vorgegebenen generellen Rückwärtsfahrverbots für Müllsammelfahrzeuge und
ebenfalls vorgegebener Mindeststraßenbreiten und Lichtraumprofile regen wir an, dass die
geplanten Umgestaltungen nach den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstra-
ßen - RAS 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen geplant und er-
stellt werden. Dies bedeutet auch, dass falls Wendeanlagen erforderlich werden, diese mit den
entsprechenden Radien erstellt werden. Nur so helfen Sie sich und auch uns eine reibungslose
Durchführung der Müllabfuhr sicherzustellen und vorprogrammierte Beschwerden und Prob-
leme zu vermeiden.

Diese Anregung gilt auch für den Büdelsdorfer Teil des Untersuchungsgebietes.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Borgstedt

Olaf Thurley

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2000
DIN EN ISO 14001:2005

Entsorgungsfachbetrieb
gem. § 52 KrW-/AbfG
Einsammeln und Befördern

Abfallwirtschafts-
gesellschaft
Rendsburg-
Eckernförde mbH
Borgstedtfelde 15
24794 Borgstedt

Telefon:
0 43 31 345-123 (st. verw.)
Fax:
0 43 31 345-111

e-mail:
service@awr.de
Internet:
www.awr.de

Sitz der
Gesellschaft:
Borgstedt
Amtsgericht
Rendsburg
HRB 1246

Ust.-Nr.
18 296 01864

Geschäftsführer:
Ralph
Hohenschurz-Schmidt

Vertretung des
Aufsichtsrats:
Hans Hinrich Neve

6. Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH vom 04.02.2008

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Bei konkreten
Straßenbaumaßnahmen werden die Vorgaben der "Richtlinien für die Anlag
von Stadtstraßen - RAS 06" berücksichtigt werden.

Bürgermeister
der Stadt Rendsburg
Postfach 107
24757 Rendsburg

Bürgermeister
der Stadt Büdelsdorf
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

nachrichtlich:
Landrat
des Kreises Rendsburg-Eckernförde
- Straßenverkehrsbehörde -
24 768 Rendsburg

LBV – SH
Niederlassung Rendsburg
Kieler Straße 19
24 768 Rendsburg

Ihr Zeichen: Herr Brandt
Ihre Nachricht vom: 01.02.2008
Mein Zeichen: VII 414-553. 71-58-135 und 58-034
Meine Nachricht vom:

Sandy Zitzow
E-Mail: Sandy.Zitzow@wiml.landsh.de
Telefon: 0431 988-4714
Telefax: 0431 988-4811



28. Februar 2008

**Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet – Hollerstraße West / Eckernförder Straße
– der Städte Rendsburg und Büdelsdorf**
hier: Beteiligung gem. § 141 BauGB

Gegen das Sanierungsgebiet der Städte Rendsburg und Büdelsdorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.71-58-135 und 58-034 vom 24.08.2007 berücksichtigt wird.

Vom Referat Verkehrspolitik und Luftfahrt meines Hauses wird folgender Hinweis gegeben:
Hinsichtlich eines möglichen Bahnhalt punktes Büdelsdorf sollte die Landesweite Verkehrsservicegesellschaft mbH in Kiel (LVS) konsultiert werden.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.


Richter

7. Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 28.02.2008

Die Beteiligung nach § 139 BauGB hat im Sinne des § 4 (2) BauGB stattgefunden. Laut Erlass des Innenministeriumsvom 11. November 1999 - IV 631 - 512.130 - über die Beteiligung von Trägern öffentliche Belange im Bauleitplanverfahren ist die Verkehrsservicegesellschaft mbH (LVS) kein Träger öffentlicher Belange.
Selbstverständlich wird die LVS bei konkreten Vorhaben, die sich aus der Zielsetzung der Sanierung ergeben, beteiligt, sofern die Belange der LVS betroffen sein können.

Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr |
Postfach 71 28 | 24171 Kiel

Bürgermeister
der Stadt Rendsburg
Postfach 107
24757 Rendsburg

Bürgermeister
der Stadt Büdelsdorf
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

nachrichtlich:
Landrat
des Kreises Rendsburg-Eckernförde
- Straßenverkehrsbehörde -
24 768 Rendsburg

LBV – SH
Niederlassung Rendsburg
Kieler Straße 19
24 768 Rendsburg

Ihr Zeichen: Herr Brandt

Ihre Nachricht vom: 23.07.2007

Mein Zeichen: VII 414-553, 71-58-135 und 58-034

Meine Nachricht vom:

Sandy Zitzow

E-Mail: Sandy.Zitzow@wimi.landsh.de

Telefon: 0431 988-4714

Telefax: 0431 988-4811

24. August 2007

**Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet – Hollerstraße West / Eckernförder Straße
– der Städte Rendsburg und Büdelsdorf**
hier: Beteiligung gem. § 139 Abs. 1-3 BauGB

Gegen das Sanierungsgebiet der Städte Rendsburg und Büdelsdorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt für den Teilbereich A berücksichtigt wird:

- ❖ Der Teilbereich A, Hollerstraße West der Stadt Büdelsdorf, tangiert das Straßengebiet der Bundesstraße 203 im Bereich Brückenstraße / Hollerstraße. Zurzeit betreibt die Stadt Büdelsdorf in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg für den o.g. Abschnitt der Bundesstraße 203 eine grundlegende Neuplanung. Ich weise auf den Bebauungsplan Nr. 40A „B 203/Brückenstraße, 1. Bauabschnitt, der Stadt Büdelsdorf“ hin.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.


Hinrichsen

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und die Neuplanung im Kreuzungsbereich Brückenstraße/Hollerstraße beachtet.

Anlage 2

Gesprächsprotokoll

Thema: Präsentation VU

Datum: 27.02.2008

Ort: Berholt-Brecht-Schule, Büdelsdorf

Teilnehmer:

siehe anliegende Teilnehmerliste

Anlass der Bürgerversammlung war die Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Hollerstraße-West“ in Büdelsdorf und Rendsburg.

Nachdem Frau Wilken die Bürger und Bürgerinnen begrüßte und das Präsidium vorstellte, stellte Frau Oberthür von der BIG-Städtebau die Vorbereitenden Untersuchungen vor.

Dabei berichtete Sie über die Notwendigkeit und das Ziel einer solchen Untersuchung und ermutigte die Teilnehmer sich an der späteren Diskussions- und Fragestunde zu beteiligen.

Im Weiteren fand die Vorstellung des Gebietes, in dem die Untersuchungen bzw. Bestandsaufnahme vorgenommen wurde, statt. In der Abfolge von Bestandsaufnahme bis zum Maßnahmenvorschlag mit Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die Untersuchungsergebnisse vorgestellt. Zum Abschluss des Vortrages wurde über die Bedeutung bzw. Auswirkungen einer Sanierungsgebietsausweisung sowohl für die Stadt und das Gebiet als auch Eigentümer im Gebiet informiert.

Im Anschluss an die Ergebnispräsentation konnten nun die Bürgerinnen und Bürger ihre Fragen zur Diskussion stellen.

Fragen – Antworten**Gibt es einen Ausdruck vom Vortrag bzw. den Ergebnissen?**

Die Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird zur Einsicht auf die Homepage der Stadt Büdelsdorf gestellt.

Wer hat die Grenzen des VU-Gebietes festgelegt bzw. wer legt die Grenzen des SG fest?

Die Grenzen des Untersuchungsgebietes wurden durch die Kommunen festgelegt.

Die Gebietsgrenzen legen die Kommune und der Beauftragte zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung bzw. zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme in beiderseitige Abstimmung fest.

Wer beschließt das Sanierungsgebiet letztendlich?

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit ihrer Gebietsgrenze beschließt der Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung.

Wird der Ausgleichsbetrag auch für Grenzgrundstücke erhoben?

Ja, bei jedem Grundstück im Sanierungsgebiet wird ein Ausgleichsbetrag in Höhe der im nahen umliegenden Bereich erfassten Bodenwertsteigerung ermittelt.

Warum gehört das Plaza-Einkaufszentrum nicht zum Untersuchungsgebiet?

Das Einkaufszentrum ist ein für sich selbständiges / autarkes Gebiet, welches keine baulichen und funktionalen Missstände aufweist und auch funktional nicht dem Gebiet der Hollerstraße zugeordnet werden kann.

Wer legt die Wertsteigerung der Grundstücke fest?

Die Bodenwertsteigerung wird in einem gutachterlichen Verfahren ermittelt. Der Ausgleichsbetrag errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem Anfangs- und Endwert des Grundstückes bzw. dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Festelegung und der Aufhebung der Sanierungssatzung. Herr Thomsen erläutert kurz die unterschiedlichen Verfahren zur Ausgleichsbetragerhebung (Ablösevereinbarung und Normalverfahren). Die Eigentümer müssen danach entweder nach geschlossener Vereinbarung den Ablösebetrag oder per Kostenbescheid des Ausgleichsbetrages zahlen.

Wann wird die Sanierungssatzung beschlossen?

Die Sanierungssatzung soll noch in dieser Legislaturperiode beschlossen werden. Kommunalwahlen sind im Frühjahr 2008.

Gibt es überhaupt noch Bedarf an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten in der Hollerstraße, wenn das Plaza-Einkaufszentrum schon jetzt eine große Konkurrenz darstellt?

Die Hollerstraße war früher schon einmal eine florierende Einkaufsstraße. Mit diesem Ziel sollen die Erdgeschosszonen wieder Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten anbieten. Man kann sich dort Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vorstellen, die im Gegensatz zum großflächigen Einzelhandel einen persönlicheren Charakter durch ein Nebeneinander kleinteiliger Angebote aufweisen.

Warum sollen überhaupt noch Bäume in der Hollerstraße gepflanzt werden, wenn diese wegen der Luftverschmutzung beeinträchtigt werden?

Bäume werten das Stadtbild auf. Sie dienen der Stadtgestaltung und Luftreinigung. Es gibt unterschiedliche Baumarten, mit unterschiedlichen Standortansprüchen und Leistungsfähigkeit was die Beeinträchtigung durch Luftverschmutzung angeht.

Ist das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bereits beschlossene Sache bzw. wird der störende Kfz-Betrieb zu Gunsten einer Wohnbebauung verlagert?

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung ist bisher nur ein Vorschlag zum Umfang einer möglichen Sanierungsmaßnahme. Sollte ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden, was höchstwahrscheinlich der Fall sein wird, unterscheidet man in private und öffentliche Maßnahmen. Kein Privateigentümer wird zu Baumaßnahmen oder Betriebsverlagerung gezwungen werden.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird u.a. der Anreiz geschaffen sowohl für öffentliche als auch für private Maßnahmen Fördermittel von Bund und Land zu bekommen.

Herr Grabau weist die Bürgerinnen und Bürger auch daraufhin, dass wenn nichts passiert, die baulichen und funktionalen Missstände sich weiter verschlechtern und dies dem Image des Quartiers nur schaden würde. Die Stadt hat ein Interesse an der Wertsteigerung des Gebietes mit dem Anreiz der Fördermittel von Bund und Land.

Was bedeutet es vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen zu werden?

Eine vorzeitige Entlassung von Einzelgrundstücken oder Gebietsteilen aus dem Sanierungsgebiet kann erst erfolgen, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung entweder das Grundstück bebaut ist bzw. in sonstiger Weise genutzt wird oder das Gebäude modernisiert bzw. instand gesetzt ist. Das bedeutet, dass, wenn der Ablöse- oder Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann, eine vorzeitige Entlassung erfolgen kann.

Mit Erklärung der vorzeitigen Entlassung kann entweder mit dem Eigentümer eine Ablösevereinbarung zur Zahlung der Bodenwertsteigerung geschlossen werden oder die Stadt fordert den Eigentümer per Bescheid zur Zahlung des Ausgleichsbetrages auf.

Nach Zahlungseingang wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht.

Warum müssen die Büdelsdorfer und die Rendsburger Einwohner für Straßenbaumaßnahmen unterschiedliche Erschließungsbeiträge zahlen?

Wird das bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages auch so sein?

Die Erhebung der Straßenbaubeiträge erfolgt nach individueller kommunaler Satzung (kommunales Recht).

Der Ausgleichsbetrag dagegen wird vom unabhängigen Gutachterausschuss grundstücksbezogen ermittelt und stellt die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung des Grundstückes dar. Zweck der Ausgleichsbetragerhebung ist die Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten zur Herstellung und Instandsetzung der öffentlichen Flächen, denn nicht nur die Stadt, sondern auch die Eigentümer haben etwas von der Quartiersaufwertung.

Hat die Stadt beim Verkauf von Grundstücken ein Vetorecht?

Ja, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen Grundstücksverkäufe, Erbbaurechtsgänge, die Begründung von Baulasten u.a. Rechtsgänge der schriftlichen Genehmigung der Stadt.

Wann wird die Sanierungsmaßnahme für das gesamte Gebiet abgeschlossen sein?

Mit Beschluss der Sanierungssatzung muss zugleich festgelegt werden in welchem Zeitraum die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Frist sollte 15 Jahre nicht überschreiten.

Werden die Eintragung und Löschung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch für die Eigentümer kostenpflichtig?

Nein, zur Eintragung und Löschung ersucht die Stadt das Grundbuchamt. Die Eigentümer werden jeweils schriftlich darüber informiert.

Wie wird der Ausgleichsbetrag bei Eigentümergemeinschaften berechnet?

Bei Eigentümergemeinschaften wird der Ausgleichsbetrag im Verhältnis der Anteile am gemeinschaftlichen Eigentum erhoben.

Hinweise und Anregungen

Bei den Ausbauplanungen von Straßen sollte darauf geachtet werden, dass eine für den Lieferverkehr entsprechende Straßenbreite berücksichtigt wird.

Herr Thomsen merkt an, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen bisher nur Mängel bzw. Missstände im Quartier festgestellt wurden. Der Maßnahmenplan ist nur ein grober Vorschlag dessen was zur Mängelbehebung gemacht werden sollte. Jede einzelne Sanierungsmaßnahme, sei es an einer Straße, auf einem Spielplatz oder an einem Gebäude wird vor Maßnahmenbeginn im Detail geplant und mit allen Beteiligten abgestimmt.

Im Fall einer anlaufenden Sanierungsmaßnahme an einer Straße bzw. öffentlichen Fläche werden die Eigentümer und Bewohner des Sanierungsgebietes über die Planungen im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit (Presse- oder Hausmitteilungen, Bürgerversammlungen, Baustelleninformationen etc.) informiert.

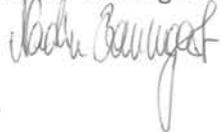
Im Präsidium saßen:

Herr Thomsen (FB-Leiter Bauen und Umwelt in Rendsburg)
Herr Dahl (FD-Leiter Planung und Umweltschutz in Rendsburg)
Herr Grabau (Leiter des Bürgermeister und Stadtvertretungsbüros in Büdelsdorf)
Frau Schnoor (SG-Leiterin Bau- und Grundstücksangelegenheiten in Büdelsdorf)
Frau Wilken (Bürgervorsteherin)
Frau Marx (FB-Leiterin Bauen, Umwelt und innerer Service in Büdelsdorf)
Herr Brandt (Stadtplaner in den Städten Büdelsdorf und Rendsburg)
Frau Oberthür (BIG-STÄDTEBAU GmbH)
Frau Baumgart (BIG-STÄDTEBAU GmbH)
Die Veranstaltung war von 50 interessierten Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Kronshagen, den 4. März 2008

BIG-STÄDTEBAU GmbH

Nadin Baumgart



TEILNEHMERLISTE

27.02.2008

VU „Hollerstraße-West“

NAME	ADRESSE	E-MAIL
Andri Reese	Alte Dorfstr. 8	a.reese@t-online.net
Michael Lierke	Alte Dorfstr. 13a	m.lierke@wib.de
Gehrke, Susanne	Alte Dorfstr. 12a	Susanne.Gehrke@benediktshof.de
Reinhard Hanke	Rüpingstr. 38 - für Hollerstr. 39	reinhardhanke@supukabel.de
Richard Harder	Mühlensstr. 2 A	
Klaus Jürgensen	Hollersbr. 2	
Kelja Jürgensen	Hollersbr. 2	
Karl Jürgens	Hollersbr. 5	
Gunther Gree	Hollersstr. 5	
H. Scheidt	Meyustr. 4	
H. Noll	Eckersförde Str. 43	
H. Joch	Meiereistr. 30	
Elka Floritsy	Hollersstr. 15	
Beate J.	Alte Dorfstr. 22	
Reese	RD	
Reese Hermine	17 Alte Dorfstr. 8	
Verner Schlenzka	Mühlensstr. 1, Büdelsdorf	Werner.schlenzka@gmx.de
Ulfine Schlenzka		
Andreas Schlenzka		
Ulrich Schlenzka		
Ulrich Schlenzka		
Norbert Mentzsch	Hollersbr. 2	m.mentzsch@t-online.de
Reiner Avuge	Kaiserstr. 5A	A.Pikot@t-online.de
Andrew Pikot	Kaiserstr. 5	
Michael Teebing	Brunnenstr. 3b Bdf	mtt@arcor.de

NAME	ADRESSE	E-MAIL
Olaf Jörnig	Friedrich 5, W-feld	post@ollers-gymn.de
MARC STIMKE	AACHENWEG 12, FOCKBCK	stuewike@rup-ing.de
Alexander Herbst Hill, Peter	Bismarck Koppel 1, Bdf. Stadtvertret	
Johel, Volfgang Lithmann	Lindenstr. 12 Dixendamp 5	
Meise	Annensstr. 11	
Fas, Gre	Alteynstr 236	
Kapp	Hollersstr. 38	
Grotkapp	Hollersstr. 9a	kunt.grotkapp@rupskol.de
James	Lindenstr 14	
Lutz Reiger	Lindenstr. 7	
C. Hybel	Hollersstr. 22	
Kay Hoff	Hollersstr. 14	
Wille, Ben R.	Klosterstr 15A	
Günter Dahl	Stadt Reudsbay	
Frank Hansen	" "	
Hans-Jörg Juse	Stadt Büdelsdorf	
Sille Schnoor	Stadt Büdelsdorf	
Traute Wilken	Bürgerwortschlerin Stadt Bdf.	
Marion Han	Stadt Büdelsdorf	

NAME	ADRESSE	E-MAIL
Bodenheim, Jens	Wollsch. 8, Bfj.	info@bodenheim.de
Werner, Hei	Breslauer Str 2 29790 Seefeld Ind. St.	
Wentrich	Bad HOUERSTADT	/