

# Sanierungsblatt



## für Büdelsdorf und Rendsburg

Ausgabe 06 | März 2012

### Aktuelles

#### Rendsburg/Büdelsdorf

Liebe Leserinnen und Leser, wie bereits in der vergangenen Ausgabe mit Herrn Dahl von der Stadt Rendsburg begonnen, möchten wir Ihnen aktuell in der Rubrik „Nachgefragt“ Frau Schnoor vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Büdelsdorf vorstellen. Wie gewohnt informieren wir Sie im Weiteren über aktuelle Entwicklungen im Sanierungsgebiet. In diesem Blatt gehen wir in Form eines Rückblicks auf die bisherigen Entwicklungen ein und stellen Ihnen anschließend die für das Jahr 2012 vorgesehenen Projekte dar. Wir wünschen viel Freude beim Lesen.

Die Redaktion

### Termine

#### AG Sanierung

Am **26. März 2012 um 18 Uhr** trifft sich die Arbeitsgruppe in den Räumen der Sparkasse Mittelholstein. Die AG Sanierung tagt öffentlich, die Teilnahme ist freiwillig. Im Namen der AG Sanierung laden wir Sie hierzu herzlich ein.

#### Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan wird am **26. April 2012** in der Stadtvertretung Büdelsdorf sowie in der Ratsversammlung Rendsburg beschlossen.

#### Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung wird am **26. April 2012** in der Stadtvertretung Büdelsdorf beschlossen.

#### Gestaltungshandbuch

Noch im Frühjahr 2012 wird es zum Thema **Gestaltung der Straßen** eine Öffentlichkeitsbeteiligung geben. Hierzu werden wir Sie gesondert einladen. Eine Beschlussfassung erfolgt ebenfalls in der Sitzung der Stadtvertretung Büdelsdorf am **26. April 2012**.

**Die nächste Ausgabe des Sanierungsblattes erscheint im Juli 2012.**

**Diese Ausgabe wird mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein unterstützt.**

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

### Sachstand / Berichte

## Was haben wir in den letzten Jahren bewegt?

Rückblick und Ausblick über die Tätigkeiten der Städtebauförderung in den Städten Büdelsdorf und Rendsburg

Liebe Leserinnen und Leser,

mit unserer 1. Ausgabe im Jahr 2012 möchten wir die Gelegenheit nutzen, unsere gemeinsamen bisherigen Tätigkeiten Revue passieren zu lassen und einen Ausblick zu geben über die Dinge, die wir derzeit vorbereiten.

Im Jahr 2002 wurde zwischen den Städten Büdelsdorf und Rendsburg eine Rahmenvereinbarung für die interkommunale Zusammenarbeit geschlossen. Ziel ist durch gemeinsames Handeln den wirtschaftlichen und sozialen Fortschritt beider Städte zu fördern und zu sichern. Das gemeinsame Arbeiten an städtebaulichen Entwicklungs- und Strukturmaßnahmen sind als solche Kooperation bislang nur aus Hessen bekannt. Daher stellt unsere Kooperation eine Ausnahme dar, die mit der Vorlage des gemeinsamen Entwicklungskonzeptes bereits konkrete Formen angenommen hat. Hierfür bildet nicht nur die räumliche Nähe der Städte zueinander die Grundlage, sondern auch die Intention beider Städte, gemeinsam einen städtischen Kern für einen größeren Siedlungsbereich im Umland zu bilden.

Bereits in 2007 wurde der Bereich Hollerstraße-West als Schwerpunkt der städtischen Entwicklung in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

Im Dezember 2008 bzw. im Januar 2009 haben die Stadtvertretung Büdelsdorf die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Hollerstraße-West“ und die Ratsversammlung Rendsburg die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Eckernförder Straße/Meynstraße“ beschlossen.

Anlass zum Beschluss der Sanierungsgebiete gaben vor allem die in einigen Teilen des Gebietes durch das integrierte Stadtentwicklungskonzept deutlich gewordenen bestehenden funktionalen und gestalterischen Mängel sowie der vermehrte Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen entlang der Hollerstraße-West, die einen Aufwertungsbedarf erkennbar machen.

Beide Städte arbeiten gemeinsam daran, die Hollerstraße/Eckernförder Straße als „Zusammenhalt“ der Städte zu profilieren und zu stärken. Bevor wir „sichtbar“ unsere Probleme angehen konnten, galt es in den letzten zwei Jahren durch ergänzende Untersuchungen unsere Ziele zu konkretisieren und durch Experten bestätigen zu lassen. In diesem Zusammenhang haben wir in 2009/2010 ein Verkehrsgutachten und die Standortstudie für den Einzelhandel fertiggestellt.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass die mit den Vorbereitenden Untersuchungen definierten Ziele zur Stärkung der Gewerbefunktion nur geringe Chancen auf eine positive Umsetzung haben. In Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein haben wir dann ei-

nen Städtebaulichen Rahmenplan beauftragt, der Ziele und beschriebene Maßnahmen mit dem Wissensstand aus den o. g. Gutachten kritisch hinterfragt. Das Ergebnis wurde am 3. März 2011 im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgestellt, in der Ausgabe 02 im März 2011 haben wir darüber berichtet. Der Städtebauliche Rahmenplan wird voraussichtlich im April 2012 rechtskräftig werden.



Abb. 1 und 2: Hollerstraße 28 Zustand heute (links) und mit Holzkonstruktion

Im Rahmen des Straßenfestes im Sommer 2011 wurde das wesentlichste Ergebnis des Städtebaulichen Rahmenplanes noch einmal präsentiert: die Umwandlung der Geschäftsstraße Hollerstraße in eine Wohnstraße. So wurde an dem Gebäude Hollerstraße 28 anhand einer vor die Fassade geschraubten Holzkonstruktion veranschaulicht, wie es aussehen könnte, wenn man ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umbauen würde. Um auch den Raum zwischen den Häusern sinnvoll und der Nutzung entsprechend zu gestalten, sollen die Hausvorzonen als Vorgarten oder Grünzone ausgestaltet werden.

Vor diesem Hintergrund richten wir uns an Sie. Die Eigentümer von Ihnen, die ihre Geschäftshäuser in Wohnhäuser umbauen oder die ihr Gebäude sanieren möchten, haben die Möglichkeit, sich mit der Stadt Büdelsdorf oder der BIG-STÄDTEBAU GmbH in Verbindung setzen, um die Möglichkeiten eines Fördermittelzuschusses abzustimmen.



Abb. 3: Hollerstraße 30a

Denn: Sanierungsobjekte und Vorbereitende Untersuchungen sind bis zu 30 % förderfähig. Ob Ihr Objekt dies betrifft, können Sie gerne bei uns erfragen.

Mit Beginn der Sanierung haben bereits einige Eigentümer diese Möglichkeit genutzt und mit Hilfe der Städtebauförderung ihre Gebäude saniert. Diese Objekte sind: Hollerstraße 30a, Brunnenstraße 3, Löwenstraße 16.

Natürlich wollen wir weiterhin unser typisches Ortsbild erhalten und pflegen. Aus diesem Grund wurde anhand der Annenstraße 2 in 2010 ein

Bauphysikalisches Gutachten erstellt. Das und der Gestaltungsleitfaden geben Informationen zur energetischen Sanierung für einen städtebaulichen und baukulturellen Gebäudewert.

Es galt u. a. alternative Möglichkeiten zum Wärmedämmverbundsystem zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang danken wir der Familie Henningsen für die Bereitstellung ihres Gebäudes in der Annenstraße.

Uns ist es wichtig, auf der einen Seite unser schönes Ortsbild mit dem Klinkermauerwerk, den kleinteiligen Mauerwerksverzierungen und den zahlreichen Details zu erhalten und auf der anderen Seite die energetische Sanierung der Gebäude zu unterstützen.

Aus diesem Grund wird derzeit die Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“ aufgestellt, die voraussichtlich im April 2012 rechtskräftig werden wird.

Mit dem Kauf der Hollerstraße 16 im September 2011 hat sich die Stadt die Möglichkeit geschaffen, in diesem Jahr eine „Muster-Modernisierung“ im Sinne der Gestaltungssatzung und unter den Gesichtspunkten der energetischen Sanierung durchzuführen. In den kommenden Ausgaben möchten wir das Sanierungsblatt für einen regelmäßigen Sachstandsbericht nutzen.

Zu guter Letzt wird – voraussichtlich – im April 2012 das sogenannte „Gestaltungshandbuch Öffentlicher Raum“ fertiggestellt. In diesem werden die grundlegenden Gestaltungselemente für die Sanierung der Straßen definiert: Straßengliederung, Materialwahl, Ausstattung und vieles mehr. Noch in diesem Frühjahr wird das Ergebnis in einer gesonderten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

Darauf aufbauend werden wir noch in diesem Jahr mit der Planung zur Hollerstraße beginnen. Ziel ist die bauliche Umsetzung im nächsten Jahr.

Die AG Sanierung wird auch in diesem Jahr ihre Chancen nutzen und sich rege an den Planungsprozessen beteiligen. Jeder von Ihnen, der uns ebenfalls seine Anregungen mit auf den Weg geben möchte, ist herzlich bei den Sitzungen der AG Sanierung willkommen. Die nächste Runde findet am 26. März 2012 ab 18 Uhr in der Sparkasse Hollerstraße statt.



Abb. 4: Treffen der AG Sanierung

Corina Dietrich,  
BIG-STÄDTEBAU GmbH,  
Projektleitung



## Vokabeln

Das Baugesetzbuch sieht mit dem § 177 ein „**Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**“ vor. Damit spiegelt sich das Prinzip wieder, das Eigentum – sofern wirtschaftlich zumutbar – „verpflichtet“. Die Stadt kann es anwenden, wenn durch bauliche Missstände keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr gegeben sind. Auch wenn das Straßen- oder Ortsbild erheblich beeinträchtigt ist oder eine bauliche Anlage wegen ihrer städtebaulichen insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden soll, kann ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen werden. In diesem Fall fordert die Stadt die EigentümerIn auf, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Grundsätzlich wird solch ein Gebot nur als letztes Mittel gesehen, wenn z. B. eine auf die Öffentlichkeit ausgerichtete „Gefahr im Verzug“ vorliegt.

## Gewusst wo

Wenn Sie weitere Informationen zu den Maßnahmen und der weiteren Entwicklung im Sanierungsgebiet wünschen, sind Sie hier an der richtigen Adresse:

### Stadt Büdelsdorf

Silke Schnoor,  
Tel. (04331) 355 410  
silke.schnoor@buedelsdorf.de

### Stadt Rendsburg

Günter Dahl,  
Tel. (04331) 206 318  
guenter.dahl@rendsburg.de

### BIG-STÄDTEBAU GmbH

Sanierungsträgerin der Stadt Büdelsdorf für das Gebiet Hollerstraße West/Meynstraße  
Corina Dietrich  
Tel. (0431) 5468 163  
c.dietrich@big-bau.de



## Sponsoren

Wir bedanken uns bei den Sponsoren:



## Nachgefragt

## Interview

mit Silke Schnoor

Zur Person:

Stadtplanerin,  
seit 1989 bei der Stadt Büdelsdorf beschäftigt,  
Mitarbeiterin im Bereich Stadtentwicklung und Umwelt

### 1) Welche Aufgaben haben Sie als Mitarbeiterin des Bereichs Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Büdelsdorf und als Ansprechpartnerin für das Sanierungsgebiet Hollerstraße-West?

Antwort:

Für den Bereich Stadtentwicklung und Umwelt arbeite ich als Stadtplanerin. Die Aufgaben als Ansprechpartnerin für das Sanierungsgebiet umfassen alle das Gebiet betreffenden Fragen und Planungen und dies gemeinsam mit meiner Kollegin Frau Grube.



Abb. 6: Hollerstraße

### 2) Welchen Eindruck haben Sie von den Sanierungsgebieten Eckernförder Straße/Meynstraße (Rendsburg) und Hollerstraße-West (Büdelsdorf)?

Antwort:

Die Gebiete stellen sich räumlich als ein Bereich dar. Dies war auch der interkommunale Ansatz, ein neues gemeinsames Projekt daraus zu machen. Beide Teile haben städtebaulich einen besonderen Charme, der durch die Umsetzung der Sanierungsziele hervorgehoben werden soll. Unterstrichen wird dies noch durch die direkte Nähe zur Obereider. Der historische, gründerzeitlich geprägte, ehemalige Ortskern hat über die Jahre an Funktion verloren. Leerstand und Modernisierungsdefizite zeigen, dass dringend Handlungsbedarf besteht.

### 3) Wo sehen Sie den größten Handlungsbedarf?

Antwort:

Im Erhalt funktionierender Strukturen und der Schaffung zukunftsfähiger Planungsvoraussetzungen für Umnutzung und der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Herausforderung liegt im richtigen Zusammenspiel von alt und neu.

### 4) Welche Ziele möchten Sie mit der Sanierung erreichen bzw. welche Schwerpunkte möchten Sie setzen?

Antwort:

Der derzeitige Planungsstand ist, dass eine vollständige Reaktivierung der gesamten Hollerstraße als Geschäftszentrum nicht umsetzbar ist. Ziel wird es deshalb sein, die Wohnnutzung zu stärken und den Straßenraum nach historischem Vorbild zu gestalten. Dadurch dürfen für noch funktionierende Dienstleister und Einzelhändler keine Nachteile entstehen. Geplant ist, ein Geschäftszentrum umrahmt von Wohnen und Dienstleistung mit modernisierter Bausubstanz und hohem Grünanteil zu realisieren, wobei das altengerechte Wohnen im Zentrum besonderes Augenmerk hat.

### 5) Welchen Stellenwert hat die Sanierung des Bereichs Eckernförder Straße/Meynstraße für die Stadt Büdelsdorf?

Antwort:

Auf jeden Fall einen sehr hohen Stellenwert, da die Stadt sich in der Verantwortung sieht. Städtebauliche Fehlentwicklungen haben Einfluss auf alle Bereiche des Stadtgefüges.

### 6) Die Städte Büdelsdorf und Rendsburg haben im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit ein gemeinsames Stadtumbauegebiet ausgewiesen. Wie beurteilen Sie die bisherige Zusammenarbeit der Kommunen?



Abb. 7: Luftbild Büdelsdorf – Ausschnitt Sanierungsgebiet



Abb. 5: Rathaus Büdelsdorf

Antwort:

Die interkommunale Zusammenarbeit beschränkt sich nicht auf dieses eine Stadtumbauegebiet. Bereits in der Vergangenheit und auch parallel findet der regelmäßige Austausch bei Planungsprozessen statt. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Rendsburg im Bereich der Stadtplanung ist gut. Da es sich um unser erstes Sanierungsgebiet handelt, haben wir anfänglich von der Zusammenarbeit profitiert, da die Rendsburger Kollegen uns mit ihrer Erfahrung hilfreich zur Seite standen.

### 7) Was sagen Sie zum Sanierungsblatt für Büdelsdorf und Rendsburg?

Antwort:

Das Sanierungsblatt gibt uns die Möglichkeit, Informationen an die Bürger zu übermitteln und so den aktuellen Stand in den Gebieten zu dokumentieren, Termine bekannt zu geben und die Akteure vorzustellen. Die Umsetzung setzt ein hohes Maß des Miteinanders und des Informationsflusses voraus. Ich hoffe, das Sanierungsblatt trägt dazu bei, dass mehr Bürger aktiv am Sanierungsprozess teilhaben. Vielleicht hat ja auch der eine oder andere Leser Interesse, einen Text zum Thema Sanierung beizusteuern?

Silke Schnoor,  
Bereich Stadtentwicklung und Umwelt,  
Stadt Büdelsdorf