



Auf dem Weg zu einem lebendigen Wohnquartier

Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete
Hollerstraße West in Büdelsdorf und
Eckernförder Straße / Meynstraße in Rendsburg

Büdelsdorf
die junge Stadt.

 **rendsburg**
hier passiert die welt

Auf dem Weg zu einem lebendigen Wohnquartier

Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete
Hollerstraße West in Büdelsdorf und
Eckernförder Straße / Meynstraße in Rendsburg



Auftraggeber:

Stadt Büdelsdorf
Fachbereich Bauen und Umwelt
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

vertreten durch:

Frau Silke Schnoor
Frau Yvonne Grube



Stadt Rendsburg
Fachdienst Stadtentwicklung
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

vertreten durch:

Herrn Günter Dahl
Herrn Tobias Brandt



BIG-STÄDTEBAU GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Büdelsdorf
für das Gebiet Stadtumbau West
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Auftragnehmer:



ELBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 / 46 09 55 - 60
Fax 040 / 46 09 55 - 70
E-Mail: mail@elbberg.de
www.elbberg.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Marc Springer

Stand:

Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf und der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 26. April 2012 als grundsätzlicher und ganzheitlicher Rahmen für die städtebauliche Entwicklung für die Sanierungsgebiete "Hollerstraße-West" (Büdelsdorf) / "Eckernförder Straße - Meynstraße" (Rendsburg), zur Berücksichtigung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Politik und Verwaltung.

Inhalt	
Einleitung	7
1. Das Plangebiet	9
2. Aufgabe und Vorgehen	11
2.1. Aufgabe	11
2.2. Vorgehen	12
3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	13
3.1. Auswertung Vorbereitende Untersuchung	13
3.2. Berücksichtigung vorliegender Gutachten	13
3.3. Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“	14
4. Ergänzende Problemanalyse	15
4.1. Problemlage Funktionsverlust als Geschäftszentrum	15
4.2. Erscheinungsformen der Probleme und Lösungspotenziale	16
4.2.1. Wohnen	17
4.2.2. Einzelhandel	19
4.2.3. Dienstleistungen	20
4.2.4. Bausubstanz und Gestaltung	21
4.2.5. Verkehr	22
4.3. Zusammenschau und Perspektive	22
5. Der Rahmenplan	25
5.1. Zielkonzept	25
5.2. Gestaltungskonzept Städtebau und Freiraum	29
5.2.1. Vertiefungsbereich Umgestaltung der Hollerstraße West	33
5.2.2. Vertiefungsbereich Mehrgenerationenquartier	39
5.2.3. Vertiefungsbereich Gartenwohnen an der Brunnenstraße	43
5.3. Nutzungskonzept	45
5.4. Verkehrskonzept	49
5.5. Maßnahmenkonzept	53
5.5.1. Maßnahmenelemente	53
5.5.2. Maßnahmenbereiche	53
5.5.3. Umbau der Hollerstraße West	54
5.5.4. Grünzug an der Bahnlinie	55
5.5.5. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung	56
5.5.6. Entwicklung der Autohausfläche	57
5.5.7. Künstlerviertel Gärtnerstraße/Hollerstraße	57
5.6. Planungsverfahren und Beteiligung	63
6. Anhang	65
Quellenverzeichnis	65

Einleitung

Auf Grundlage des Vertrags vom 27.05. bzw. 04.06.2010 wurde durch die BIG Städtebau GmbH, als treuhänderischer Sanierungsträger der Städte Büdelsdorf und Rendsburg, das Büro ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung beauftragt, den Städtebaulichen Rahmenplan für die Sanierungsgebiete Hollerstraße West in Büdelsdorf und Eckernförder Straße/Meynstraße in Rendsburg zu erarbeiten. Die Städtebauliche Rahmenplanung wurde zwischen Mai 2010 und Oktober 2011 in Abstimmung mit den Städten und dem Sanierungsträger erarbeitet. Er wurde von der Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf und von der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 26. April 2012 beschlossen.



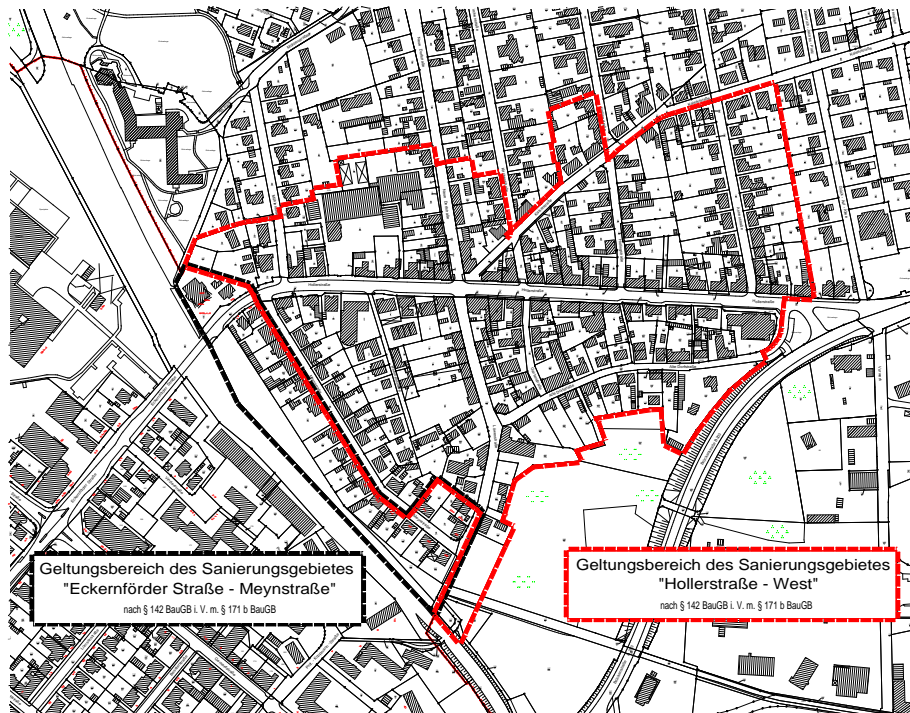
Satellitenluftbild der Sanierungsgebiete (Quelle: Google Earth Pro), ohne Maßstab

Der Rahmenplan sieht die Stärkung des Gebietes als Wohnstandort vor. Der Verlauf der westlichen Hollerstraße war ursprünglich das Geschäftszentrum Büdelsdorfs. Diese Funktion hat die Hollerstraße in diesem Bereich heute nicht mehr, deshalb dominieren Unternutzung und Leerstand den Straßenzug mit seinen kleinstädtischen Ladengeschäften.

Aus diesem Grunde wird der historische Kernbereich in den Sanierungsgebieten zu einem Wohnstandort entwickelt. Geeignete, leerstehende und untergenutzte Ladenstrukturen in den Erdgeschossen werden in Wohnflächen umgewandelt. Die Geschäftsnutzungen werden an den gewachsenen zentralen Standorten konzentriert, verdichtet und weiter entwickelt. Für die bestehenden funktionierenden Geschäftsnutzungen entstehen an Ihren Standorten verbesserte Rahmenbedingungen.

Kernprojekt ist die Umgestaltung der Hollerstraße West in eine verkehrsberuhigte Wohn- und Geschäftsstraße mit einer Ausrichtung auf diesen Strukturwandel. Wichtig ist die Umsetzung der Maßnahmen gemeinsam mit den Bewohnern, den Eigentümern sowie den politischen und wirtschaftlichen Akteuren.

1. Das Plangebiet



Lageplan Sanierungsgebiete mit Gebietsabgrenzungen, ohne Maßstab

Das Plangebiet der städtebaulichen Rahmenplanung umfasst die beiden Sanierungsgebiete Hollerstraße West in Büdelsdorf und Eckernförder Straße/ Meynstraße in Rendsburg. Die beiden sanierungsrechtlich eigenständigen Gebiete werden folglich als ein gemeinsames Plangebiet aufgefasst.

Das ca. 18 Hektar große Plangebiet wird begrenzt durch die Trassen der Bahnlinien Flensburg-Hamburg bzw. Kiel-Husum im Westen, dem Grundstück des Einkaufszentrums *R o n d o* und der Brückenstraße (B 203) im Südosten sowie der Mitte des Baublocks zwischen Annenstraße und Glück-Auf-Allee im Osten. Die Nordgrenze des Plangebietes verläuft entlang der Kaiserstraße und nördlich der an dieser Straße angrenzenden Flurstücke. Weiterhin verläuft sie nördlich des Areals des ehemaligen Autohauses und entlang weiterer Flurstücke auf der Nordseite der Hollerstraße.

Das Gebiet umfasst Flächen um den historischen und gründerzeitlichen Kern des ehemaligen Dorfes Büdelsdorf entlang der geradlinig verlaufenden Hauptstraße, der Hollerstraße. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Entlang der Hollerstraße bestehen in den Erdgeschossen Ladengeschäfte für Handel und Dienstleistungen sowie Gastronomiebetriebe. Des Weiteren gibt es auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses einen Kfz-Reparaturbetrieb und auf dem Nachbargrundstück östlich davon ein Bauunternehmen sowie einen metallverarbeitenden Betrieb. In der Alten Dorfstraße befindet sich ein Hotelbetrieb und in der Eckernförder Straße eine Moschee.

Die Stadtstruktur ist geprägt durch ein von der Hauptstraße abgehendes dörfliches Erschließungsstraßennetz, das verhältnismäßig großmaßstäbliche und überwiegend offen bebaute Stadtblöcke mit einer tiefen Parzellierung zur Folge hat.

Die in großen Teilen offene Bebauung ist vornehmlich leicht vom Straßenraum zurückversetzt an den Blockrändern angeordnet. Nebengebäude entwickeln sich teilweise in die Tiefe der Parzellen. In den Geschäftsbereichen sind die



Fotostrecke mit Gebietsimpressionen

ursprünglich offen angeordneten Hauptgebäude vielfach durch Nebengebäude verbunden und erscheinen als geschlossene Bebauung.

Als typische Bauform aus der Zeit der Besiedlung des Gebietes ist das eingeschossige traufständige Klinkerhaus mit Dachdoppel, niedriger Dachneigung und Quergiebel zur Straße zu nennen. Ebenso typisch sind traufständige, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Klinkerbauweise. Sie wurden ursprünglich als Arbeiterwohnungen für die Beschäftigten der ehemaligen Carlshütte errichtet. Die Carlshütte war eine Eisengießerei östlich des Plangebietes auf dem heutigen Betriebsgelände der Ahlmann Baumaschinen GmbH. Detailliertere Aussagen zu den Gebäudetypen und zur Architektur werden im fertiggestellten Gestaltungsleitfaden der Städte Büdelsdorf und Rendsburg für die Sanierungsgebiete Hollerstraße West und Eckernförder Straße/Meynstraße gemacht.

Das Rahmenplangebiet ist stark durchgrünt und hat nahezu durchgehend gartenhaften Charakter. Die Gebäude verfügen in Teilen über schmale Vorgärten und Abstandsbereiche zum Straßenraum. Die tiefen Gartenparzellen waren für Selbstversorgungswirtschaft geeignet. Eine Ausnahme bildet der Verlauf der Hollerstraße West, der aufgrund der dichteren Bebauung und nur weniger angepflanzter Straßenbäume recht steinern erscheint. Öffentliche Grünflächen sind im Gebiet nicht vorhanden.

2. Aufgabe und Vorgehen

2.1. Aufgabe

Die städtebauliche Rahmenplanung setzt den Prozess fort, der die städtebauliche Sanierung in den Sanierungsgebieten Hollerstraße West in Büdelsdorf und Eckernförder Straße/Meynstraße in Rendsburg begleitet. Am Ende steht ein Rahmenplan mit mehreren Planschichten und textlichen Erläuterungen, auf dessen Grundlage die weitere städtebauliche Sanierung erfolgt.

Der städtebauliche Rahmenplan enthält Ideen für die Umstrukturierung der Straßenräume sowie für die städtebauliche Neuordnung von ungenutzten Flächen, die Ergänzung bestehender Bebauung sowie der Anlage von Grünflächen. Die städtebaulichen Ideen für das gesamte Gebiet werden in den Grundzügen dargestellt und, wo erforderlich, in Teilbereichen weiter vertieft. Mit dem Rahmenplan wird ein genereller städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Rahmen für die künftige Stadtentwicklung vorgegeben.

Darüber hinaus stellt ein städtebaulicher Rahmenplan eine Vorstufe der verbindlichen Bauleitplanung da und kann deshalb in einen Bebauungsplan weiter entwickelt werden. Als informeller Plan legt er die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für die Sanierungsgebiete fest. Er ist damit die Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne, in denen die Umsetzung der Entwicklungsziele rechtsverbindlich geregelt wird und kann deshalb auch Ziele und Maßnahmen definieren, deren Umsetzung unmittelbar und allein auf Grundlage des bestehenden Planrechts erfolgen kann.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die städtebaulichen Ziele in zeichnerischer und textlicher Form dar und veranschaulicht den Bürgern, der Politik und den Fachleuten die planerischen Möglichkeiten auf eine klare, verständliche und transparente Art und Weise. Der Plan kann an flexible sich ständig weiter entwickelnde Planungs- und Umsetzungsbedingungen angepasst werden.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan sollen insbesondere die Grundlagen für eine weitere Vorbereitung und Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen konkretisiert werden. Hierzu gehören:

- die Einleitung und Koordinierung anderer **Fachplanungen**
- die **Beteiligung** der Betroffenen und die Erörterung der geplanten Maßnahmen
- die **Abstimmung** mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern
- die Aufstellung und Fortschreibung der **Maßnahmenpläne**, der **Kosten- und Finanzierungsübersichten**
- die **Beratung** von Bauherren bzw. Grundstückseigentümern
- die Vorbereitung und Aufstellung von **Bauleitplänen** (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
- die **Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 33 BauGB** während der Aufstellung von Bebauungsplänen

2.2. Vorgehen

Die Vorgehensweise bei der Rahmenplanung im Kontext der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten enthält folgende Schritte:

- **Vorbereitende Untersuchungen** und Fachgutachten durch verschiedene Gutachterbüros
- **Antragstellung** auf Sanierung nach Städtebauförderungsgesetz durch den Sanierungsträger in Vertretung der Städte Büdelsdorf und Rendsburg
- Beauftragung der **Rahmenplaner** (Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung)
- Kurzuntersuchung des Raumes durch die Rahmenplaner mit einer **ergänzenden Problemanalyse**
- **Anpassung** der Aussagen aus Vorbereitenden Untersuchungen und Fachgutachten durch die Rahmenplaner
- Städte Büdelsdorf und Rendsburg passen gemeinsam mit dem Sanierungsträger und den Rahmenplanern die **Sanierungsziele** aus den vorbereitenden Untersuchungen an
- Rahmenplaner setzten die Sanierungsziele in ein **Gestaltungskonzept** für Städtebau und Freiraumplanung um, ergänzt durch Konzepte für Nutzung, Verkehr und Sanierungsmaßnahmen
- Beteiligung der **Öffentlichkeit** durch die Städte
- Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange (TÖB)**
- Beteiligung der **Politischen Gremien**
- **Beschluss** durch die Stadtvertretung der Städt Büdelsdorf und durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg

Parallel zu den vorgenannten Verfahrens- bzw. Vorgehensschritten sucht die Rahmenplanung stets den Dialog mit den Bürgern und den Akteuren in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Öffentlichkeit. Die Erstellung des Rahmenplanes erfolgte außerdem in enger Abstimmung mit der Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes der Städte Rendsburg und Büdelsdorf.

3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

3.1. Auswertung Vorbereitende Untersuchung

Mit der Rahmenplanung sollen die Umsetzung folgender Inhalte, Ziele und Maßnahmen angestrebt werden, die sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen (2007) nach § 141 BauGB und der Sanierungssatzung ergeben haben:

- Sicherung und Stärkung der Nutzungsmischung
- Standortaufwertung für Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung, Straßenraumgestaltung, Wohnumfeldaufwertung und Gebäudemodernisierung
- Verbesserung von Wegeverknüpfungen, Grünverbindungen
- Betriebsverlagerungen und gewerbliches Standortmanagement

3.2. Berücksichtigung vorliegender Gutachten



Titelseite Stadtentwicklungs- und Wohnraumversorgungskonzept

Darüber hinaus werden die Ergebnisse der vorliegenden übergeordneten und gebietsspezifischen Gutachten und Konzepte ausgewertet und in den städtebaulichen Rahmenplan einbezogen. Diese Gutachten sind zum Teil im zeitlichen Vorlauf der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet entstanden, zum Teil auch danach. Nun wurden ihre Ergebnisse und Empfehlungen für die Rahmenplanung überprüft und ausgewertet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gutachten (Vollständiger Titel siehe Quellenverzeichnis):

- Standortentwicklungsstudie Einzelhandel Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost
- Verkehrskonzept Hollerstraße West

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg – Büdelsdorf
- Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf
- Wohnungsmarktkonzept Rendsburg/Büdelsdorf
- Gestaltungsleitfaden Sanierungsgebiete Hollerstraße West und Eckernförder Straße/Meynstraße
- Machbarkeitsstudie Vorortbahn Kiel-Rendsburg-Fockbek
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Obereider
- Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereider - Verkehrliche Erschließung
- Gesamtverkehrsentwicklung nördlich und südlich des Nord-Ostsee-Kanals
- Parallel zur Rahmenplanung entstanden ist das bauphysikalische Gutachten für das Objekt Annenstraße 2. Diese Untersuchung soll prototypisch die Umgangsmöglichkeiten mit der vorhandenen örtlichen Bausubstanz darstellen und aufzeigen, wie hochbauliche Sanierungsmaßnahmen hier umgesetzt werden können.

3.3. Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“

Die Städtebauliche Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete Hollerstraße West und Eckernförder Straße erfolgt im Rahmen der Städtebauförderung in Schleswig-Holstein. Dabei werden staatliche Finanzhilfen eingesetzt, um Städte und Gemeinden städtebaulich weiter zu entwickeln und wirtschaftlich zu stabilisieren. Die Finanzierung des Städtebauförderungsprogramms erfolgt je zu einem Drittel durch den Bund, das Land und die Kommunen.

Die Städtebauliche Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete Hollerstraße West und Eckernförder Straße ist auf Grund der hier vorhandenen Problemkonstellationen dem Programm „Stadtumbau West“ zugeordnet. Dieses Programm unterstützt in besonderer Weise Städte und Gemeinden mit Problemen durch:

- sinkende Bevölkerungszahlen oder
- starke Auswirkungen des wirtschaftsstrukturellen Wandels.

Gefördert werden im Programm „Stadtumbau West“ daher vor allem:

- die Anpassung der Siedlungsstruktur an neue Gegebenheiten
 - die Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Umwelt
 - die Aufwertung innerörtlicher Quartiere
 - der Erhalt von Altbaubeständen
 - der Umbau und die Neunutzung von Gebäuden
 - der Abriss leer stehender oder nicht mehr benötigter Gebäude sowie
 - die städtebauliche Entwicklung frei gelegter Flächen
- (Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)

Diese spezifische „Stadtumbau West“ – Förderprogrammatik wird der städtebaulichen und strukturellen Problematik im Sanierungsgebiet angemessen gerecht, da sie in besonderer Weise auf den aus der Sicht der Rahmenplanung gebotenen städtebaulichen und funktionalen Strukturwandel („Stadtumbau“) für den Bereich Hollerstraße West zugeschnitten ist.

4. Ergänzende Problemanalyse

Im Zuge einer ergänzenden Bestandsaufnahme- und Problemanalyse wurde im Sommer 2010 das Sanierungsgebiet einer erneuten Untersuchung unterzogen. Die vorliegenden Bestandsuntersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgten bereits 2007 und lagen somit bereits drei Jahre zurück. Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungsprozesse hätten ohne eine ergänzenden Bestandsaufnahme nicht erfasst werden können.

Die ergänzende Problemanalyse erfolgte zielgerichtet und problemorientiert und sie fokussierte sich vorrangig auf die bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen herausgearbeiteten zentralen städtebaulichen Mängel und Konflikte im Sanierungsgebiet. Darüber hinaus wurden im Rahmen dieser Problemanalyse die städtebaulichen Funktionsschwächen in der Hollerstraße mit Nutzungsausfällen und Leerständen von Gebäuden, vor allem bei den Funktionen Wohnen, Handel und Dienstleistung, herausgestellt. Schließlich wurden die übrigen Aufnahmen und Bewertungen gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen 2007 überschlägig auf Plausibilität und aktuelle Entwicklung überprüft.

Zentrale Fragestellung bei der ergänzenden Problemanalyse war,

- wie sich die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung im Jahre 2007 erkannten zentralen Probleme in 2010 „weiterentwickelt“ haben und
- welche Schlussfolgerungen sich daraus für die zu entwickelnde Rahmenplanungskonzeption ergeben.

4.1. Problemlage Funktionsverlust als Geschäftszentrum



Bestandsfoto Leerstand ehem. Kino, ehem. Lebensmittel-Discounter und ehem. Eisdielen

In den letzten Jahrzehnten sind umfangreiche Einzelhandelsflächen im östlichen und südlichen Teil der Stadt entstanden und bilden dort ein erfolgreiches zentrales Versorgungszentrum. Darunter leidet das alte Ortszentrum im Bereich der Hollerstraße West. Die vorhandenen Ladenflächen der regional-typischen Wohn- und Geschäftshäuser im alten Ortskern sind in der Regel zu klein für die immer umfassender werdenden Sortimente. Die Folgen sind bekannt: vielfacher Leerstand und Unternutzung in der Hollerstraße West zusammen mit funktionalen, baulichen und gestalterischen Mängeln im gesamten Sanierungsgebiet.

Nach der Erfassung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im November 2007 waren im Sanierungsgebiet insgesamt 12 Leerstände von Einzelhandelseinrichtungen bzw. Ladengeschäften zu verzeichnen, davon 10 in der Hollerstraße.

Im Rahmen der Erfassung von Leerständen und Gebäuden mit erkennbaren Nutzungsausfällen bzw. Unternutzungen im Kontext der Rahmenplanung im

Oktober 2010 waren im Sanierungsgebiet insgesamt 26 Gebäude, davon allein 24 in der Hollerstraße West, betroffen.

Dabei wurden die Gebäude erfasst, deren Erdgeschosszonen, z.B. als Ladengeschäft, Büro oder Wohnung, erkennbar ohne Nutzung waren (Leerstände). Zusätzlich wurden auch solche Gebäude erfasst, bei deren Ladennutzung es sich um „schwache Nutzungen“ handelt, mit teilweise stark eingeschränkten Öffnungszeiten und damit verbundenem eingeschränktem Geschäftsbetrieb („Nutzungsausfälle bzw. Unternutzungen“).

Es zeigte sich, dass im Jahr 2010 die Anzahl von Nutzungsausfällen und Leerständen bei insgesamt drei Ortsterminen von anfänglich 15 (Mai 2010), über 19 (August 2010) zu 24 respektive 26 Problemfällen (Oktober 2010) ständig zugenommen hat. Bewertend lässt sich sagen, dass sich in der Entwicklung von 2007 zu 2010 eine ganz erheblich Zunahme von Leerstandsgebäuden bzw. Gebäuden mit Nutzungsausfällen zeigt. Diese annähernde Verdoppelung von Problemfällen konzentriert sich vor allem

- räumlich auf die Hollerstraße (24 von 26) und
- funktional auf Geschäftsnutzungen (Läden, Büros, Geschäftsräume) (22 von 26).

Handlungsbedarf im Sinne einer städtebaulichen Sanierung wird hier eindrucksvoll deutlich. Des Weiteren muss vor diesem Hintergrund festgestellt werden, dass die Hollerstraße im Bereich des Sanierungsgebiets ihre ursprüngliche städtebauliche Funktion als gemischtes Geschäfts- und Versorgungszentrum Alt-Büdelndorfs offensichtlich verloren hat. Der eingetretene Funktionsverlust hat sich in den zurückliegenden Jahren zunächst nur mit einzelnen Nutzungsausfällen angedeutet und hat vor allem im letzten Jahr (2010) stark zugenommen.

Anzeichen sind weder für eine endogene Wiederbelebung des Quartiers als gemischtes und funktionstüchtiges Geschäftszentrum noch für eine Kompensation des Funktionsverlusts in Form der Ansiedlung anderer Nutzungen erkennbar. Vielmehr sind Anzeichen erkennbar, dass sich durch weitere Ladenschließungen, Nutzungsabzüge, Nachrücken schwächerer Nutzungen und Leerstände der eingetretene Funktionsverlust weiter entwickelt und verfestigt.

Auch das insgesamt bereits durch die Vorbereitenden Untersuchungen (2007) festgestellte Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Gestaltungsdefizit hat sich nach Inaugenscheinnahme von Mai 2010 eher verfestigt.

Zusammenfassend stellt sich das Problem des Funktionsverlustes auf baulich-räumlicher Ebene wie auch auf wirtschaftlich-sozialer Ebene dar durch

- Schwache Nutzungen und umfangreiche Leerstände
- Gestaltungsdefizite
- Modernisierungsstau
- Schlechtes Image
- Stagnation und Abwarten

4.2. Erscheinungsformen der Probleme und Lösungspotenziale

Die durchgeführte rahmenplanerische Bestandsanalyse mit ihrem Fokus auf den Verlauf der Hollerstraße West dokumentiert die Erscheinungsformen des Funktionsverlustes als Zentrum im Speziellen und der städtebaulichen Miss-

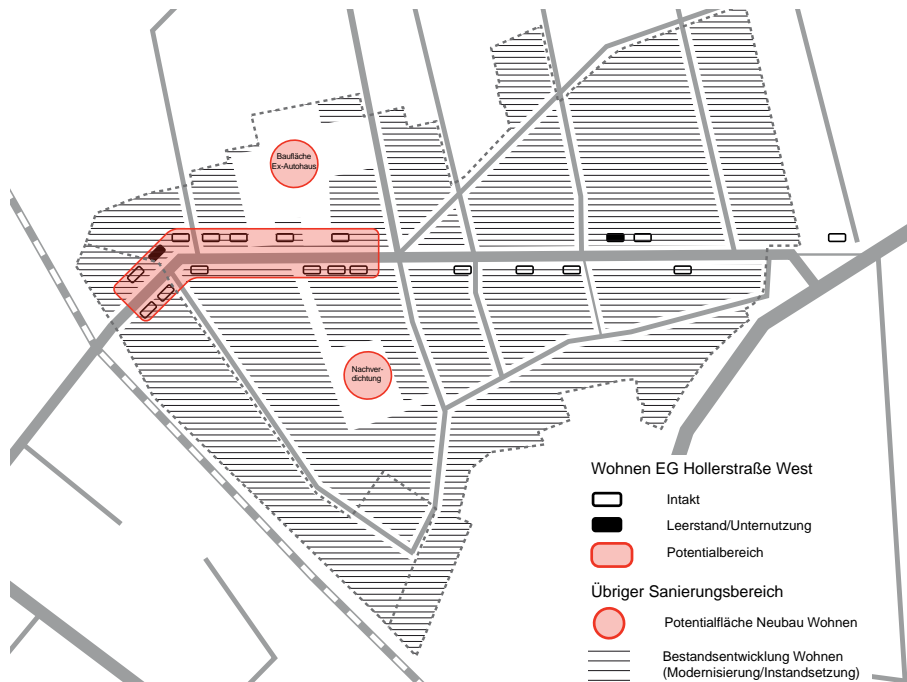
stände im Allgemeinen. Bei genauer Untersuchung und Dokumentation der Erscheinungsformen werden aber auch die Potentiale der vorhandenen städtebaulichen Struktur sichtbar. Daraus ergeben sich die ersten und grundlegenden Schlüsse für eine künftige Stärkung des Wohnens und gleichzeitig für eine räumliche Konsolidierung des Zentrums.

Im Folgenden werden die Erscheinungsformen des Funktionsverlustes thematisch und anhand von Analyseskizzen und Bestandsfotos dargestellt. Im Zuge dieser Betrachtung werden gleichzeitig themenbezogen für das Gebiet wichtige Entwicklungspotentiale aufgezeigt.

4.2.1. Wohnen



Bestandsfotos Wohnen in den Erdgeschossen, Eckernförder Str. 41 und Hollerstr. 37



Karte Erdgeschossnutzungen Wohnen, Erhebungsstand Mai 2010

In der Hollerstraße verdichten sich die Wohnnutzungen in den Erdgeschossen im westlichen Bereich, dabei gibt es in geringem Umfang sichtbare Leerstände (schwarz).

Auf der Gesamtfläche der Sanierungsgebiete ist und bleibt das Wohnen die Hauptnutzung (Schraffur). Als Ergebnis der funktionalen und baulichen Prüfung einer Bebauung der Flächen des ehemaligen Autohauses und des Metallbetriebes sowie des Grundstückes an der Brunnenstraße (Kreissignaturen) wird ein weiteres Potenzial für Wohnnutzungen gesehen.

Probleme

Wohnen, vor allem in den Erdgeschossen, ist mit dem aktuellen Straßenraumprofil, dem Verkehrsfluss, der Gestaltungsqualität und der Erscheinungsform der Hollerstraße West insgesamt nicht attraktiv.

Potenziale

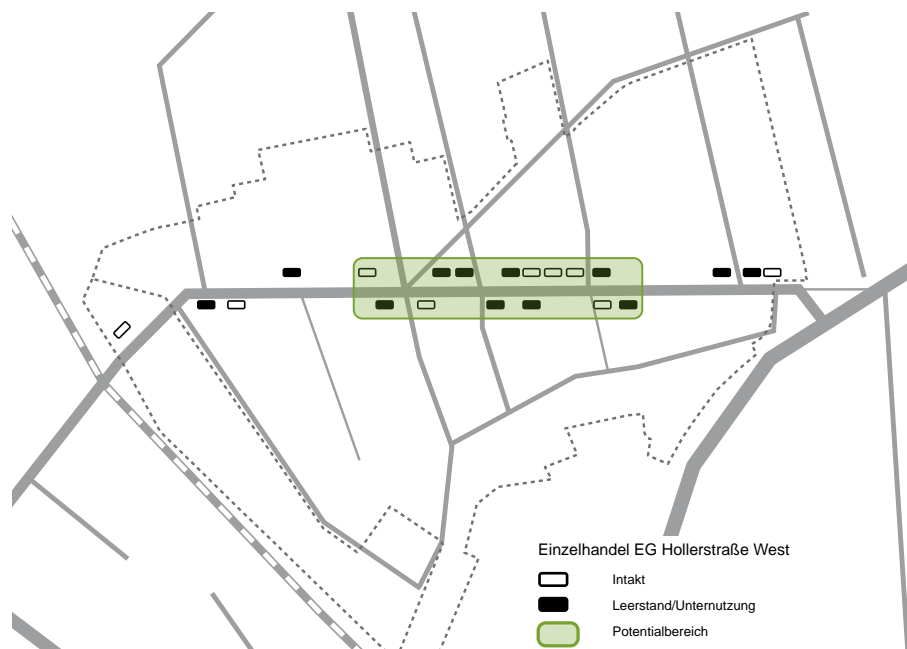
Der Wohnstandort Hollerstraße West hat wegen seiner Nähe zu den Versorgungseinrichtungen, seiner zentralen Lage und seines dörflichen städtebaulichen Maßstabs großes Potenzial zur Weiterentwicklung als gemischtes Wohnquartier.

Die Wohnungsgrundrisse, vor allem in der Gründerzeitbebauung sind recht flexibel auf die Wohnbedürfnisse verschiedener Nutzergruppen anpassbar (Familien, Fünfzig-Plusser, Senioren, Alleinerziehende). Damit kann auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes mit einer besonderen Wohnform reagiert werden.

4.2.2. Einzelhandel



Bestandsfotos Einzelhandel



Karte Einzelhandel, Erhebungsstand Mai 2010

Die Ladenleerstände ziehen sich über die gesamte Länge der Hollerstraße West. Eine Verdichtung der Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und ebenso eine Häufung von Ladenleerständen sind im mittleren Bereich der Straße zu verzeichnen. Zudem liegen Anzeichen von Unternutzung der Flächen vor (beschränkte Öffnungszeiten, unzeitgemäße Außenwerbung und Auslage).

Probleme

- Die kleinteiligen Zuschnitte von Parzellen und Ladenflächen sind für den Flächenbedarf und die umfangreichen Sortimente des heutigen Einzelhandels nicht mehr geeignet
- Es besteht Überversorgung durch Einzelhandelsbesatz in der direkten Umgebung vor allem durch die Neuansiedlung des Einkaufszentrums Rondo an der Südwestgrenze der Sanierungsgebiete (vgl. Standortentwicklungsstudie Einzelhandel Hollerstraße West / Eckernförder Straße Ost)
- Es handelt sich um einen isolierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandort
- Das Stadtzentrum und der Einzelhandel haben sich andernorts positiv entwickelt

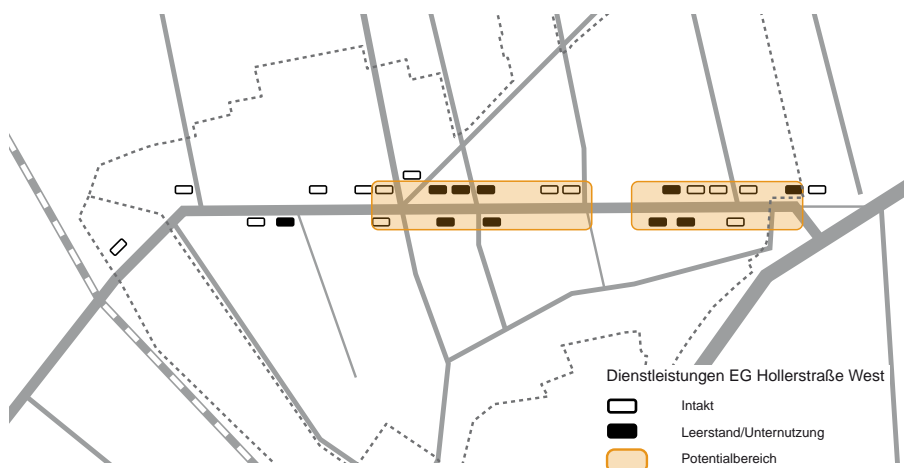
Potenziale

- Ladengeschäfte bleiben für kleinteiligen und spezialisierten Einzelhandel weiterhin nutzbar (spezialisierte Einzelhändler für Fahrräder bzw. Schuhe seit langem fest etabliert)
- Erdgeschossflächen sind umwandelbar in Wohnflächen, durch Modernisierung und Anpassung der Grundrisse können zeitgemäße Wohnungen geschaffen werden
- Durch Verbesserung des straßenraumbezogenen Wohnumfeldes können angemessene Verhältnisse geschaffen werden

4.2.3. Dienstleistungen



Bestandsfotos Dienstleistungen



Karte Dienstleistungen, Erhebungsstand Mai 2010

Durch Dienstleistungsnutzungen geprägte Erdgeschosse in der Hollerstraße West befinden sich entlang der gesamten Länge der Straße. Verdichtungen sind im zentralen und östlichen Bereich zu finden, die meisten Leerstände ebenfalls. Die Ladengeschäfte sind sowohl für Dienstleistungen als auch für kleinteiligen Einzelhandel nutzbar.

Probleme

- Die Baustruktur ist nicht zeitgemäß und funktional
- Das Erscheinungsbild der Gebäude und die Adresse Hollerstraße West sind für höherwertige Dienstleistungen nicht repräsentativ
- Die Flächenverfügbarkeit für personalstärkere Kleinunternehmen beschränkt

Potenziale

- Für wohnungsnaher Dienstleistungen und Kleinbetriebe mit geringer Mitarbeiterzahl sind die Nutzflächen ausreichend (Gesundheitsgewerbe,

- beratende Berufe, Unternehmensgründungen)
- Es besteht die Möglichkeit der Nutzungsmischung mit Oben-Unten-Wohnungen sowie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
 - Die vorwiegend charmante, identitätsstiftende gründerzeitliche Bausubstanz und das historische Stadtbild sind Alleinstellungsmerkmale des Standortes

4.2.4. Bausubstanz und Gestaltung

Entlang der Hollerstraße West ist die historische Bebauungsstruktur mit den immer noch prägenden straßenbegleitenden, gründerzeitlich-traufständigen



Bestandsfotos Bausubstanz und Gestaltung



Karte Bausubstanz und Gestaltung, Erhebungsstand Mai 2010

Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise immer noch ablesbar. Jedoch ist diese Struktur über die Jahrzehnte durch seitliche Anbauten und Nebengebäude überformt worden, die so eine nahezu geschlossene Baustruktur bilden. Weiterhin sind Ergänzungen und Ersatzbauten der fünfziger Jahre bis hin zu Wohnbauten aus den siebziger Jahren vorhanden. Diese Ergänzungen springen teilweise hinter die ursprüngliche Baulinie zurück und beeinträchtigen dadurch die Geschlossenheit des Stadtbildes.

Nahezu durchgehend besteht bei den Gebäuden Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Auch gestalterische Mängel an den Fassaden ziehen sich durch die gesamte Hollerstraße West. Gleiches gilt für die von den vorbereitenden Untersuchungen identifizierten Gebäude in den restlichen Sanierungsgebieten.

Probleme

- Gebäude sind in mangelhaftem technischen und energetischen Zustand
- Die historische Fassaden wurden oftmals überformt
- Ergänzungs- und Nebenbauten an der Straße stören das historische Bild der offenen Bebauungsstruktur

Potenziale

- Historische Fassaden können mit verhältnismäßig geringem Aufwand wieder hergestellt werden
- Anbauten können rückgebaut werden, die historische offene Baustruktur kann wiederhergestellt werden
- Mit der Umnutzung der Erdgeschosse können Fassaden erneuert und zeitgemäß wiederhergestellt werden
- Grundrisse können im Zuge der Modernisierung geändert und anderen Nutzungen zugeführt werden, Läden können zu Wohnungen werden

4.2.5. Verkehr

Das Straßenraumprofil hat eine Gesamtbreite von Hauswand zu Hauswand von in der Regel 16 bis 17 Metern. Es ist geprägt durch die etwa 8,50 m breite Fahrbahn mit den seitlichen Parkierstreifen. Das ursprüngliche historische Straßenraumprofil wurde durch die Fahrbahnverbreiterungen nach dem zweiten Weltkrieg weitgehend überformt. Die alten Vorgärten und Vorflächen der Gründerzeitbauten sind der Verbreiterung der Fahrbahn und damit der Verschiebung der Gehwege unmittelbar vor die Fassaden der Gebäude zum Opfer gefallen.

Probleme

- Die Hollerstraße West hat den Charakter einer Durchgangsstraße mit vielen Fahrzeugbewegungen (ca. 6.000 Kraftfahrzeuge pro Tag)
- Sie ist deshalb unattraktiv für das Wohnen im Erdgeschoß
- Es gibt wenig Aufenthaltsqualität und wenig Raum für Fußgänger

Potenziale

- Das Straßenraumprofil kann im Zuge einer Umgestaltungsmaßnahme der Hollerstraße West geändert werden, und zwar zu Gunsten einer Verlagerung des Durchgangsverkehrs (vornehmlich auf die Brückenstraße), einer Verkehrsberuhigung sowie einer Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Mit einer Neugestaltung des Straßenraumes kann der Anfang für einen entscheidenden Wandel der Hollerstraße West in eine gemischtgeprägte Wohnstraße gemacht werden

4.3. Zusammenschau und Perspektive

Die Funktion als Geschäftszentrum der Stadt erscheint aus Sicht der städtebaulichen Rahmenplanung am alten Ort nicht wiederherstellbar: Im Grunde ist zu befürchten, dass eine Ertüchtigung vorhandener Nutzungen, das heißt einer Stärkung der Einzelhandelsfunktion durch Erhöhung der Verkaufsfläche, beispielsweise durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, langfristig nicht zu einer Revitalisierung der bestehenden, kleinteiligen Ladenstruktur



Bestandsfotos Verkehr



Karte Verkehr

führen wird. Die neuen, zeitgemäßen Einzelhandelsstrukturen in unmittelbarer Nähe im Einkaufszentrum R o n d o sowie die verkehrsgünstig gelegenen Handelsansiedlungen an der östlichen Hollerstraße stellen eine zu starke und attraktivere Konkurrenz dar und bilden heute das Versorgungszentrum der Stadt. Nach Einschätzung der Einzelhandelsgutachter (BulwienGesa AG) sind sogar Anzeichen einer auf die Gesamtstadt bezogenen Überversorgung mit Einzelhandelsflächen erkennbar. Das Quartier kommt demnach mit einer auf die ertüchtigung von Handel und Dienstleistungen ausgerichtete Entwicklungsstrategie aus seiner städtebaulichen Funktionsschwäche nicht heraus.

Folgerung: Der Bereich Hollerstraße West muss durch Stärkung anderer, dem Gebiet angemessener Funktionen ertüchtigt werden. In dieser kleinstädtischen Bau- und Nutzungsstruktur kann dies nur ein Ausbau der Wohnfunktion sein. Dabei muss aber mit den bestehenden städtebaulich-architektonischen Strukturen umgegangen werden und es müssen diese behutsam ergänzt werden. Es ist also ein neuer Blick auf das Sanierungsgebiet notwendig, mit der Perspektive einer Konsolidierung des Handels und einer Stärkung des Wohnens.

Perspektive: Die Stärkung gebietsangemessener Funktionen bedeutet aus Sicht der Rahmenplanung eine Stärkung der Wohnnutzungen in den Gebäuden, vornehmlich durch Umwandlung von Ladenfläche in Wohnfläche.

Dadurch kann das Überangebot an Ladenflächen für Handel und Dienstleistungen reduziert und gleichzeitig räumlich auf die jeweils definierten Schwerpunkte im Plangebiet konzentriert werden. Für den Handel ist dies der zentrale Bereich der Hollerstraße West, für die Dienstleistungsnutzungen ist der Osten der Hollerstraße West Nutzungsschwerpunkt.

Alle bestehenden Funktionen und Strukturen müssen so verändert bzw. angepasst werden, dass sie diese Funktionsänderung hin zu einem Wohnstandort mit einer – konsolidierten Zentrumsfunktion – unterstützen. Dies gilt in besonderer Weise für die Funktionen Verkehr, Infrastruktur, aber auch für die gewünschten Neubauten sowie für die Aufenthaltsqualität in den städtischen Freiräumen.

Für die Eigentümer der Liegenschaften darf bei diesem Prozess des Wandels kein Handlungszwang bestehen. Vorhandene Nutzungen genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Nur wer während des Sanierungszeitraumes von XX Jahren für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Zuschüsse aus der Städtebauförderung erhalten will, wird diese in Abstimmung mit den Zielen des Rahmenplanes durchführen müssen. Auch nach Ende des Sanierungszeitraumes behält der städtebauliche Rahmenplan seine Gültigkeit.

5. Der Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan für die beiden Sanierungsgebiete besteht aus mehreren Komponenten:

- Einem **Zielkonzept** mit einer Zielkorrektur unter rahmenplanerischen Gesichtspunkten als Ergänzung und Modifikation der Sanierungsziele aus den Vorbereitenden Untersuchungen
- Einem **Konzept für die Gestaltung** von Stadtstruktur und Freiräumen mit grundhaften Planungen für die Bebauungsstruktur, den städtischen öffentlichen Räumen und den Grün- und Freiräumen samt der Vernetzung mit dem restlichen Siedlungsbereich Büdelsdorfs und Rendsburgs
- Einem **Nutzungskonzept** für das gesamte Sanierungsgebiet, das sich ebenso in der gestalterischen Ausformulierung der Planung widerspiegelt
- Einem **Verkehrskonzept** mit besonderem Augenmerk auf das Ziel einer funktionalen und gestalterischen Neudefinition des Straßenzuges der Hollerstraße West
- Einem **Maßnahmenkonzept** der städtebaulichen Sanierung, das die Gesamtheit der Ordnungsmaßnahmen und der Möglichkeiten für öffentliche und private Baumaßnahmen aufzeigt
- Dem vorliegenden **Erläuterungsbericht**, der sachliche Zusammenhänge detailliert erläutert und die Plandarstellungen ergänzt

5.1. Zielkonzept

Die Sanierungsziele, wie sie in den Vorbereitenden Untersuchungen formuliert wurden, mussten nach Auswertung der begleitenden Gutachten und der ergänzenden rahmenplanerischen Problemanalyse neu diskutiert werden. Wie im Kapitel Perspektiven beschrieben, ist das Sanierungsziel einer städtebaulichen Heilung und Ertüchtigung der bestehenden Funktionen nur mit neuen Inhalten erfolgsversprechend.

Gemeinsam mit den beiden Städten und dem Sanierungsträger wurden von Seiten der Rahmenplanung die Sanierungsziele korrigiert und neu formuliert: Das Sanierungsgebiet Hollerstraße West und Eckernförder Straße/Meynstraße soll zu einem lebendigen Wohnquartier werden!

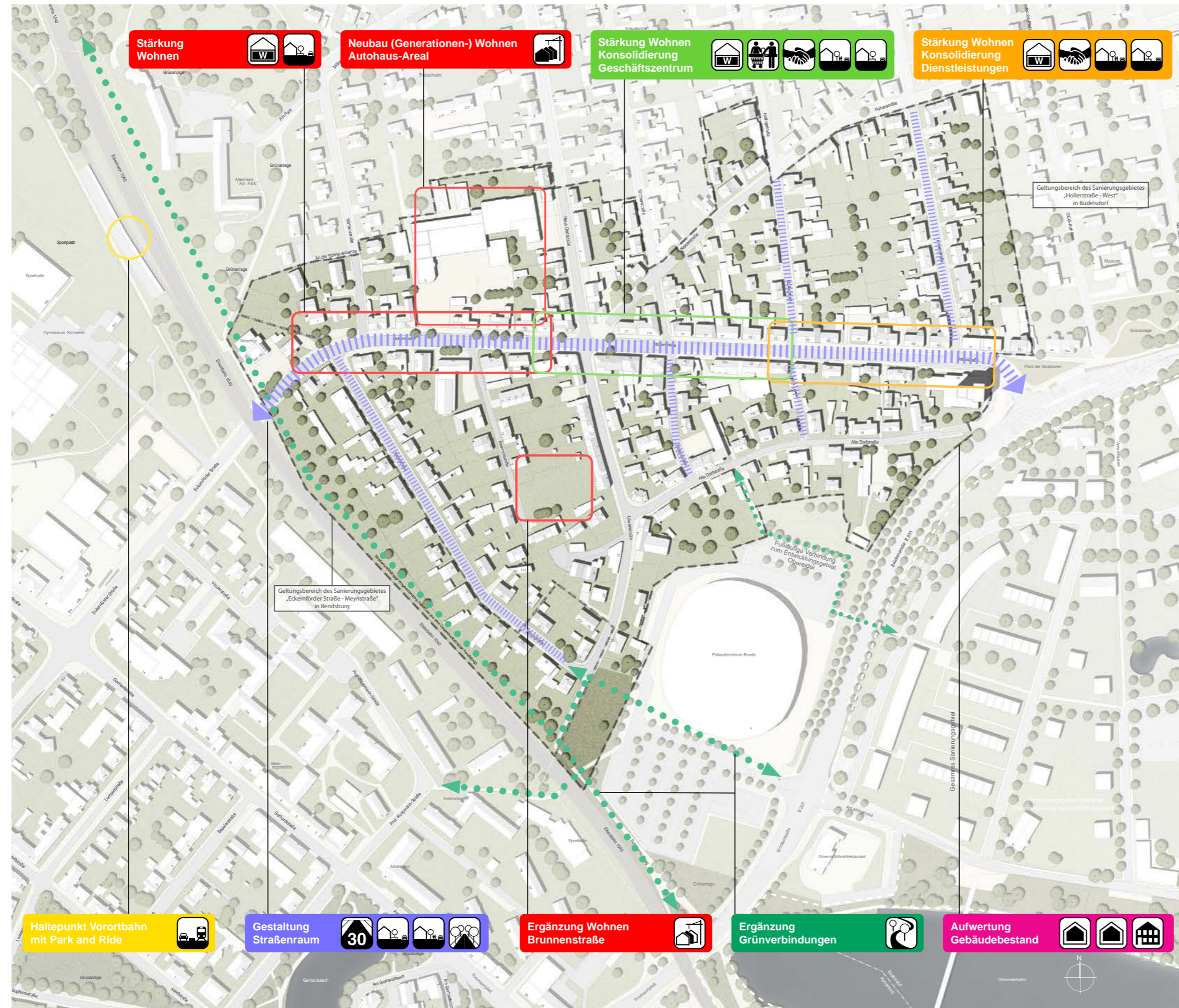
Mit einer Neuausrichtung der Nutzungen in der gesamten Hollerstraße West auf den Schwerpunkt Wohnen - auch in den Erdgeschossen - ist eine Konsolidierung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf einen zentralen Geschäftsbereich und einen Dienstleistungsbereich im Osten der Hollerstraße vorgesehen.

Dem Funktionsverlust der Hollerstraße West als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und den dadurch verursachten städtebaulichen Missständen wird mit einer konsequenten Umwandlung des Straßenzuges in eine Wohn- und Geschäftsstraße entgegengewirkt. Die Wohnfunktion im Quartier wird gestärkt durch Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz sowie durch Nachverdichtung und Neubau an spezifischen Standorten, ergänzt durch Maßnahmen des Verkehrsrückbaus. Darüber hinaus kann eine Verknüpfung des Quartiers mit den umliegenden Stadtteilen durch die Einrichtung einer Grünverbindung östlich der Bahnlinie erreicht werden.

Alle Handlungsebenen sollten so angelegt und konzipiert werden, dass die Hollerstraße West in dieser Richtung gestärkt wird.




Im Einzelnen sind die Zielkomponenten:

- Stärkung des Wohnens
- Konsolidierung des Geschäftszentrums
- Konsolidierung der Dienstleistungsnutzungen
- Funktionsverbesserung für den Verkehr bei gleichzeitiger Neugestaltung des Straßenraums
- Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Hollerstraße West auf Tempo 30
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung des Images der Hollerstraße West
- Aufwertung des Gebäudebestands im Gebiet
- Ergänzung der Wegeverbindungen und damit eine bessere Verknüpfung des Quartiers mit dem übrigen Stadtgewebe, insbesondere auch Einbindung des Einkaufszentrums R o n d o sowie des Gebietes des Rahmenplanes Obereider.
- Ergänzung der Versorgungsinfrastruktur mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Quartierszentrum)



Zielkonzept
Lageplan M 1:1.000 im Original

Legende Zielkomponenten

-  Umnutzung von Geschäftsbrachen zu Wohnen
-  Stärkung des kleinteiligen, vorwiegend wohnungsnahen Einzelhandels
-  Stärkung wohnungsnaher Dienstleistungsnutzer
-  Instandsetzung Modernisierung Gebäudebestand
-  Gestalterische Aufwertung Gebäudebestand
-  Neubau auf dem Autohaus-Areal (Generationen-) Wohnen
-  Ergänzung Wohnungsneubau in der Brunnenstraße
-  Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 in der Hollerstraße West
-  Straßenraumgestaltung und Herstellung von Vorzonen für Wohnen bzw. Dienstleistungen
-  Straßenraumgestaltung und Herstellung von Vorzonen für Handel bzw. Dienstleistungen
-  Straßenraumgestaltung in den Seitenstraßen
-  Ergänzung der bestehenden Grünverbindungen Anlage von Grünflächen mit Fuß- und Radwegen
-  Einrichtung eines Park and Ride am Haltepunkt der geplanten Vorortbahn
-  Gebäudebestand, Dachaufsichten Haupt- und Nebengebäude, Bestandsbäume
-  Grenzen der Geltungsbereiche

5.2. Gestaltungskonzept Städtebau und Freiraum

Das Gestaltungskonzept Städtebau und Freiraum macht Vorschläge für die städtebauliche Gestaltung und Entwicklung des gemeinsamen Sanierungsgebietes Hollerstraße West in Büdelsdorf und Eckernförder Straße/Meynstraße in Rendsburg. Das Ziel der Entwicklung eines hochwertigen, lebendigen Wohnquartiers im Sanierungsgebiet wird erreicht durch behutsame bauliche Ergänzungen von Wohnflächen in kleinstädtischer Körnigkeit, der Umnutzung von leer stehender Geschoßfläche des Einzelhandels in Wohnen im Zuge einer Konsolidierung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf räumlich zentrale Teilbereiche sowie maßgeblich durch die grundlegende Umwandlung der Hollerstraße West von einer Durchgangsstraße in eine qualitätvolle Wohnstraße.

Umbau zu einer Wohn- und Geschäftsstraße

Die Kernidee des Rahmenplanes ist dabei ein weitgehender Umbau des Straßenzuges der Hollerstraße West hin zu einer hochwertigen Wohn- und Geschäftsstraße. Die Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen werden auf zentrale Bereiche verdichtet. Leer stehende und untergenutzte Ladengeschäfte können zu Wohnungen umgewandelt werden. Funktionierende Geschäfte profitieren von der Verdichtung der Einzelhandelsfunktionen im zentralen Geschäftsbereich.

Städtebauliche Ergänzungen und Nachverdichtung

Für die durch die Verlagerung des Autohauses und eines weiteren Gewerbebetriebes frei werdende Fläche an der Hollerstraße und der Neuen Dorfstraße wird ein städtebauliches Konzept für ein generationsübergreifendes Wohnquartier mittlerer Dichte in Geschoß-, Doppel- und Reihenhausbauweise vorgelegt. Des Weiteren ist an der Brunnenstraße eine behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich vorgesehen.

Instandsetzung und Modernisierung

In der Gesamtfläche des Sanierungsgebietes ist die Instandsetzung und Modernisierung sanierungsbedürftiger Häuser erforderlich, um die Wohnqualität zu stärken. Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Gebäude werden im Sinne der oben genannten Nutzungsverteilung modernisiert bzw. umgestaltet. Dies gilt auch für die den Gebäuden vorgelagerten neuen Freiräume.

Die im Bauphysikalischen Gutachten beispielhaft an einem gebietstypischen Bestandsgebäude vorgeschlagenen energetischen Maßnahmen können als konkrete technische Vorschläge im gesamten Gebäudebestand zur Verbesserung der energetischen Qualität und somit zum Klimaschutz beitragen.

Gestalterische Aufwertung

Gestalterische Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden sind nötig, um das Erscheinungsbild des Quartiers zu stärken. Die individuelle Gestaltung der einzelnen Häuser soll sich dabei an den Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens der Stadt für die Sanierungsgebiete orientieren. Perspektivisch soll dieser Leitfaden mit Empfehlungscharakter in eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung umgewandelt werden. Die gestalterische Regelung baulicher Tätigkeit durch eine solche Satzung bietet vor allem die Chance, mit dem Ziel der Erhaltung und Herstellung eines qualitätvollen Stadtbildes, die Entwicklungsmöglichkeiten bei der Bautätigkeit an jeder einzelnen Immobilie aufzuzeigen und den Gesamtwert der Liegenschaft zu steigern.

Wegeverbindung entlang der Bahn und an die Obereider

Die räumliche Vernetzung der Sanierungsgebiete mit den angrenzenden Be-

reichen wird durch die Schaffung von fußläufigen Grün- und Wegeverbindungen erreicht: Ein Grünzug samt Fuß- und Radweg östlich der Bahnlinie ergänzt die Wegeverbindung vom nördlichen Siedlungsbereich Büdelsdorfs bis in die Rendsburger Innenstadt und in die geplanten bzw. im Bau befindlichen Quartiere an der Obereider in Büdelsdorf und Rendsburg. Die Schaffung zusätzlicher fußläufiger Wegeverbindungen im Quartier sichert die Vernetzung und Erreichbarkeit der Teilbereiche mit der zentralen Hollerstraße West sowie dem zentralen neuen Versorgungsbereich des Einkaufszentrums Rondo.

Vertiefungsbereiche des Rahmenplans

Das Gestaltungskonzept für das Sanierungsgebiet hat drei Vertiefungsbereiche: Die Umgestaltung der Hollerstraße West in eine Wohnstraße mit einem Umnutzungskonzept für die leer stehenden Ladenflächen entlang der Hollerstraße, die städtebauliche Neuordnung der Fläche des ehemaligen Autohauses und des metallverarbeitenden Betriebes mit Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen sowie das Aufzeigen von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Blockinneren am Beispiel des Baublocks östlich der Brunnenstraße. Die Planungen für diese Bereiche sind im Folgenden detailliert beschrieben.



Gestaltungskonzept Städtebau und Freiraum
Lageplan M 1:1.000 im Original

Legende

-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Baum Bestand/Planung
-  Befestigte Fläche Bestand privat/öffentlich
-  Grünfläche öffentlich/privat
-  Stellplatz
-  Straße Bestand/Umbau
-  Erschließungsstraße Planung
-  Platzfläche Planung
-  Gemeinschaftsfläche (Shared Space) Planung
-  Weg Planung
-  Grenzen der Geltungsbereiche