

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

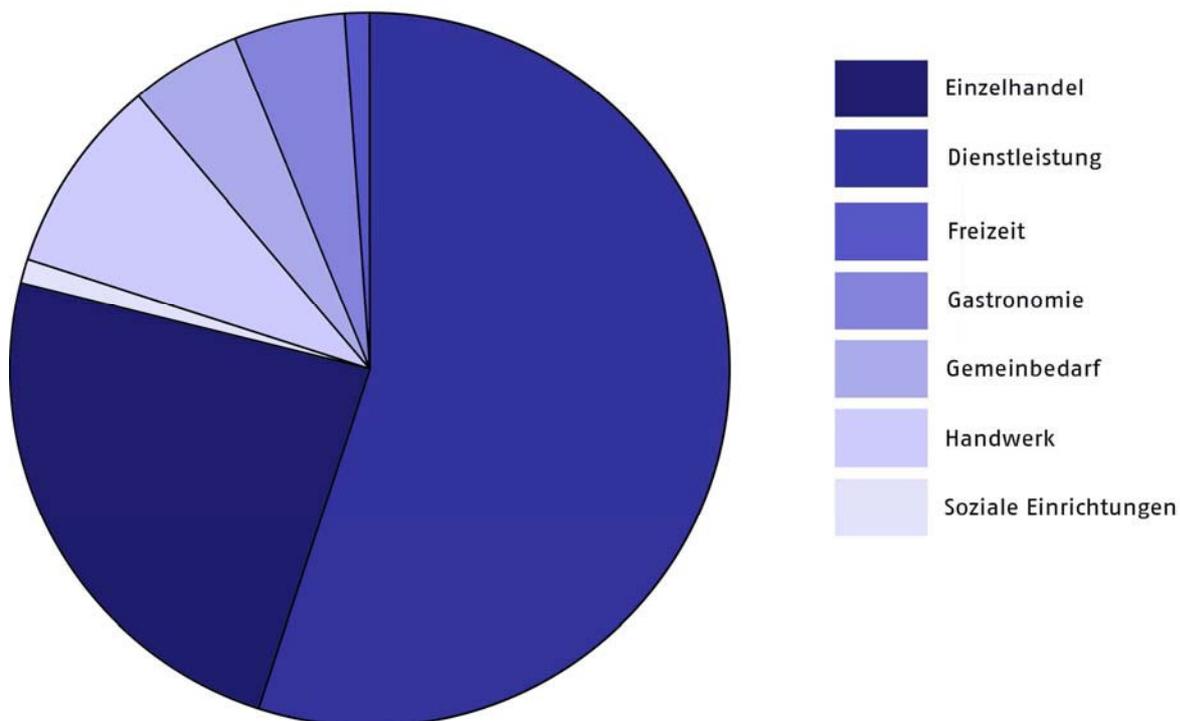
5.1 Art, Anzahl und Größe der Betriebe

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 Funktionsschwächen 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 Ausbauzustand 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 Ausbauzustand und ist daher als Problemsituation einzustufen.

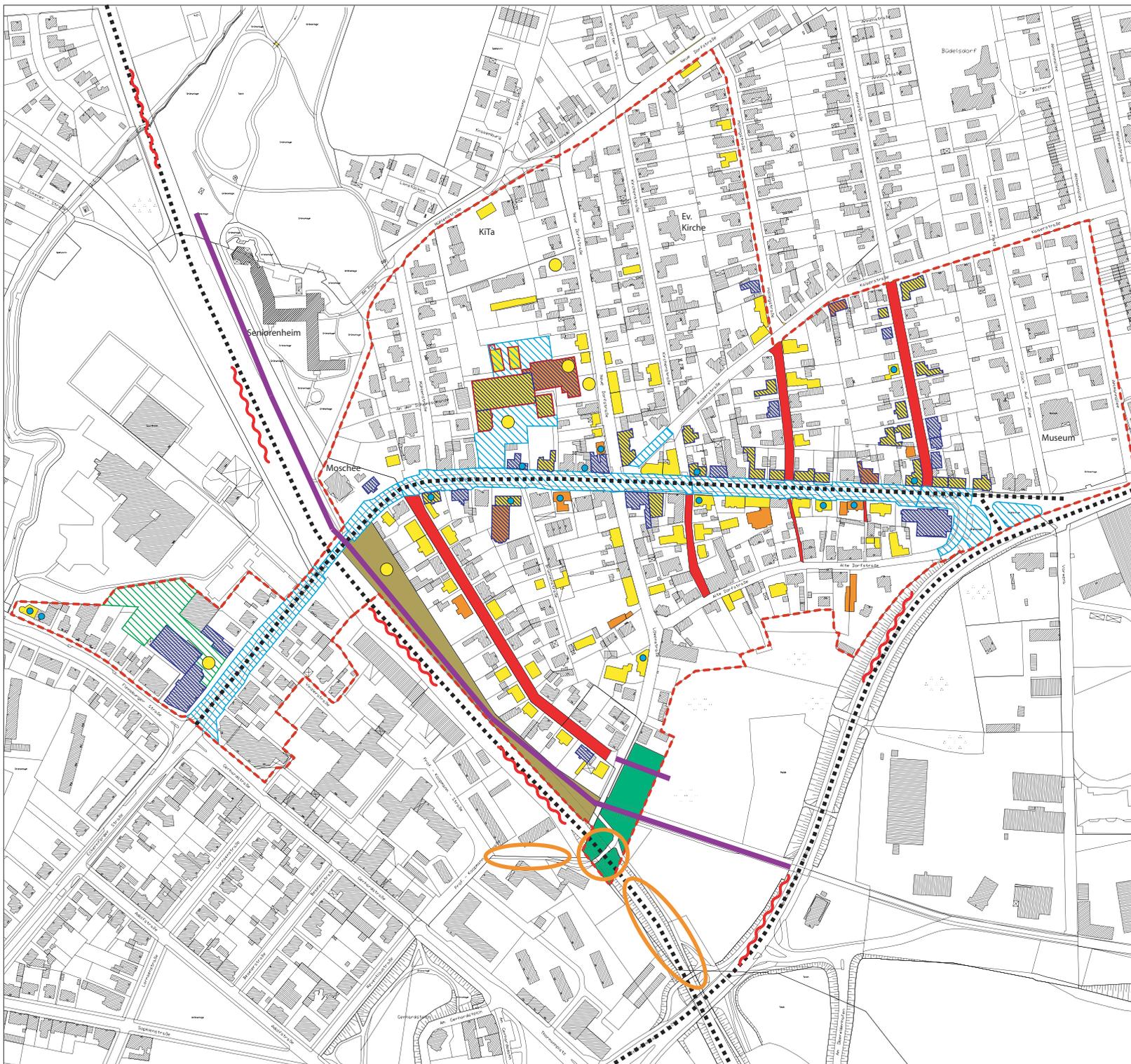
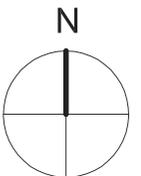


Mängel und Konflikte

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 erneuerungsbedürftigen 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 qualitativollen öffentlichen Räumen und Grünflächen als Orte sozialer Begegnung sind erhebliche Defizite im gesamten Untersuchungsgebiet festzustellen. Der hohe Anteil ausländischer Bevölkerung ist zudem als Indikator einer Funktionsschwäche 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.

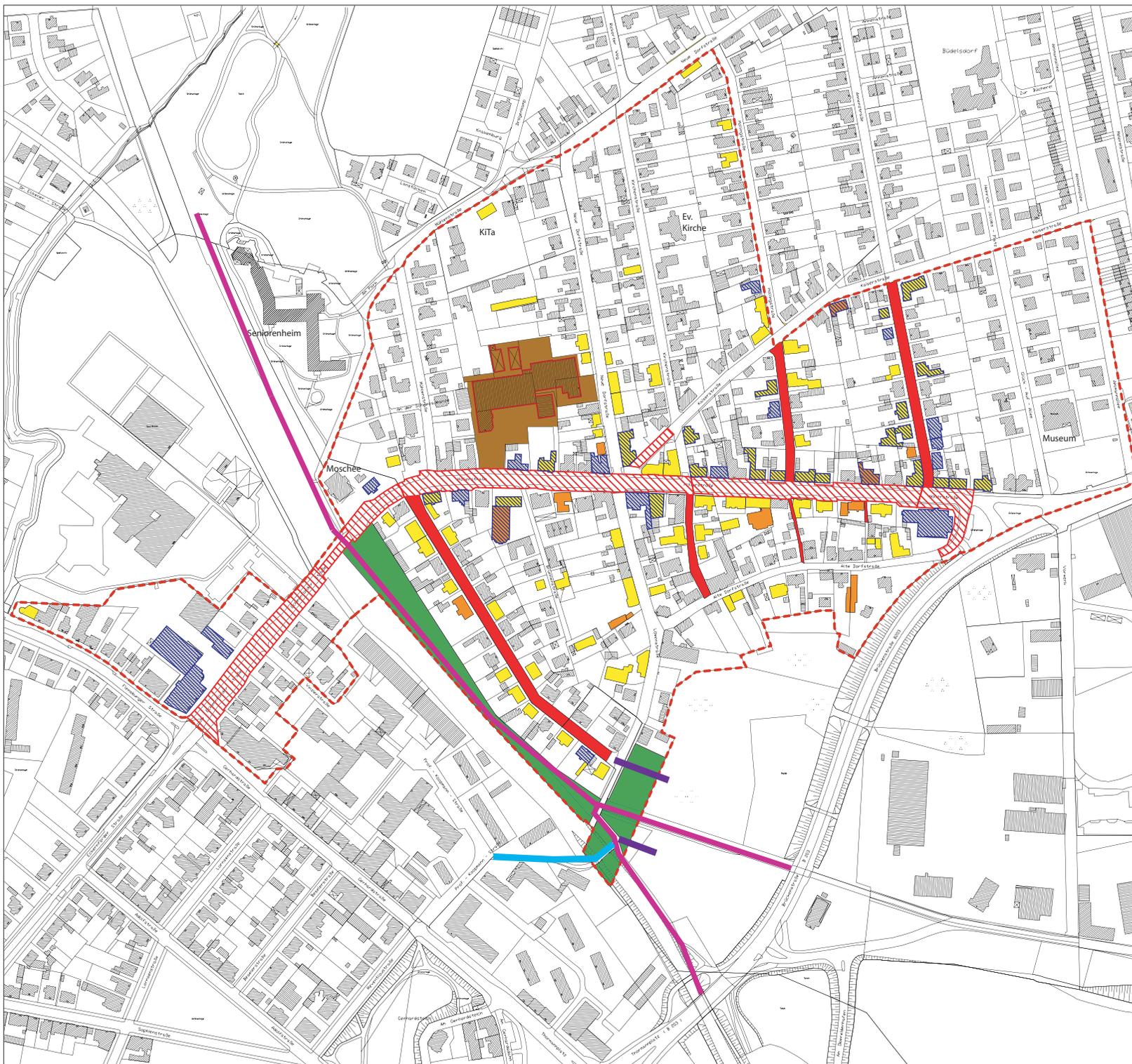
Um den vorherrschenden Problemen begegnen zu können wird die Etablierung eines professionellen Standortmanagements empfohlen. Dieses sollte personelle Mittel bereitstellen um den im Vorwege beschriebenen Problemsituationen begegnen zu können. Aufgabenschwerpunkte des Standortmanagements sollte neben 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.



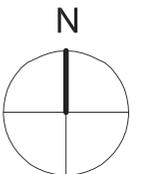
Maßnahmenplan

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.

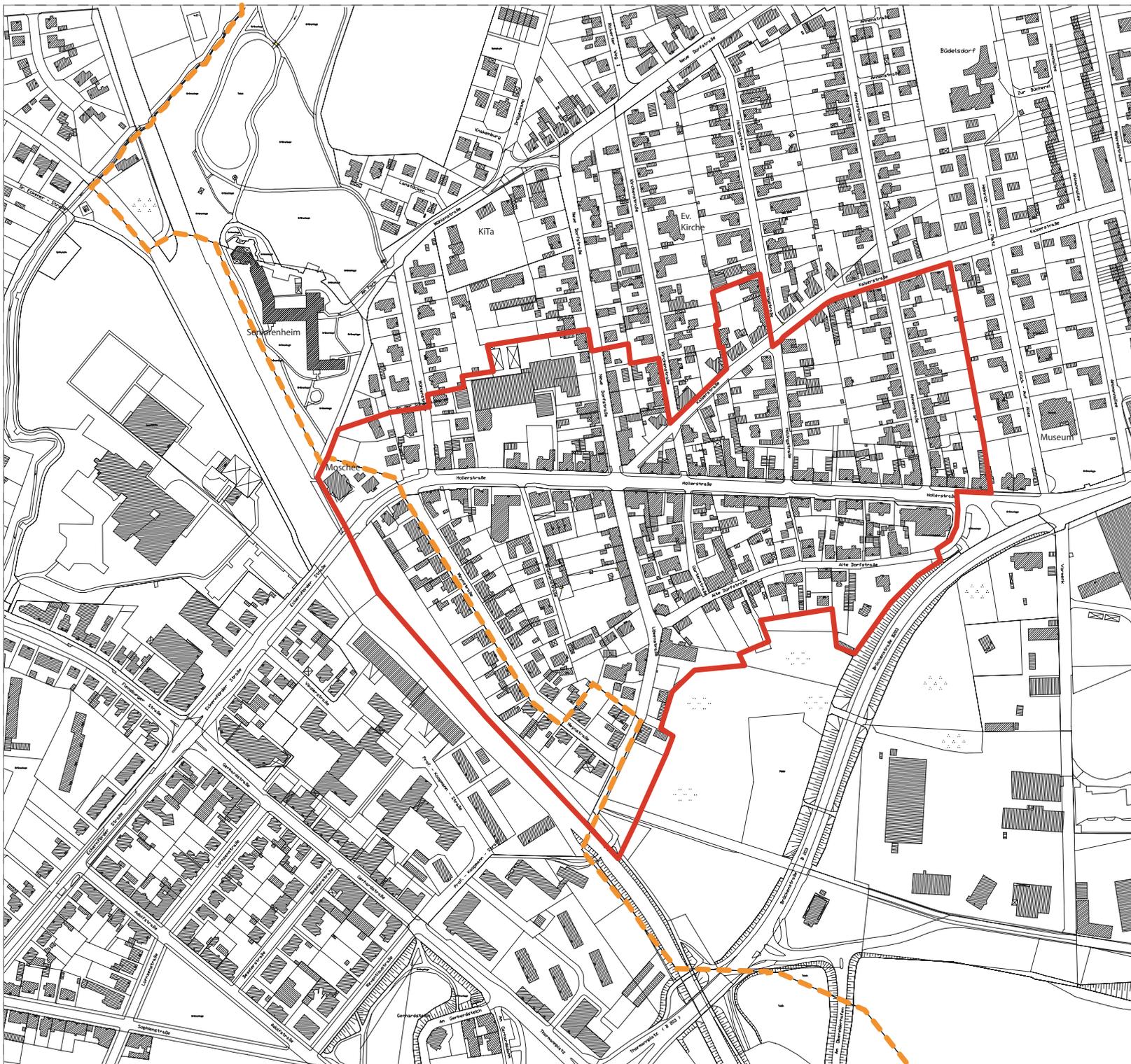
10.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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



Büdelsdorf / Rendsburg



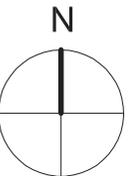
Vorbereitende Untersuchungen
"Hollerstraße West"

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 erforderlichen (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.