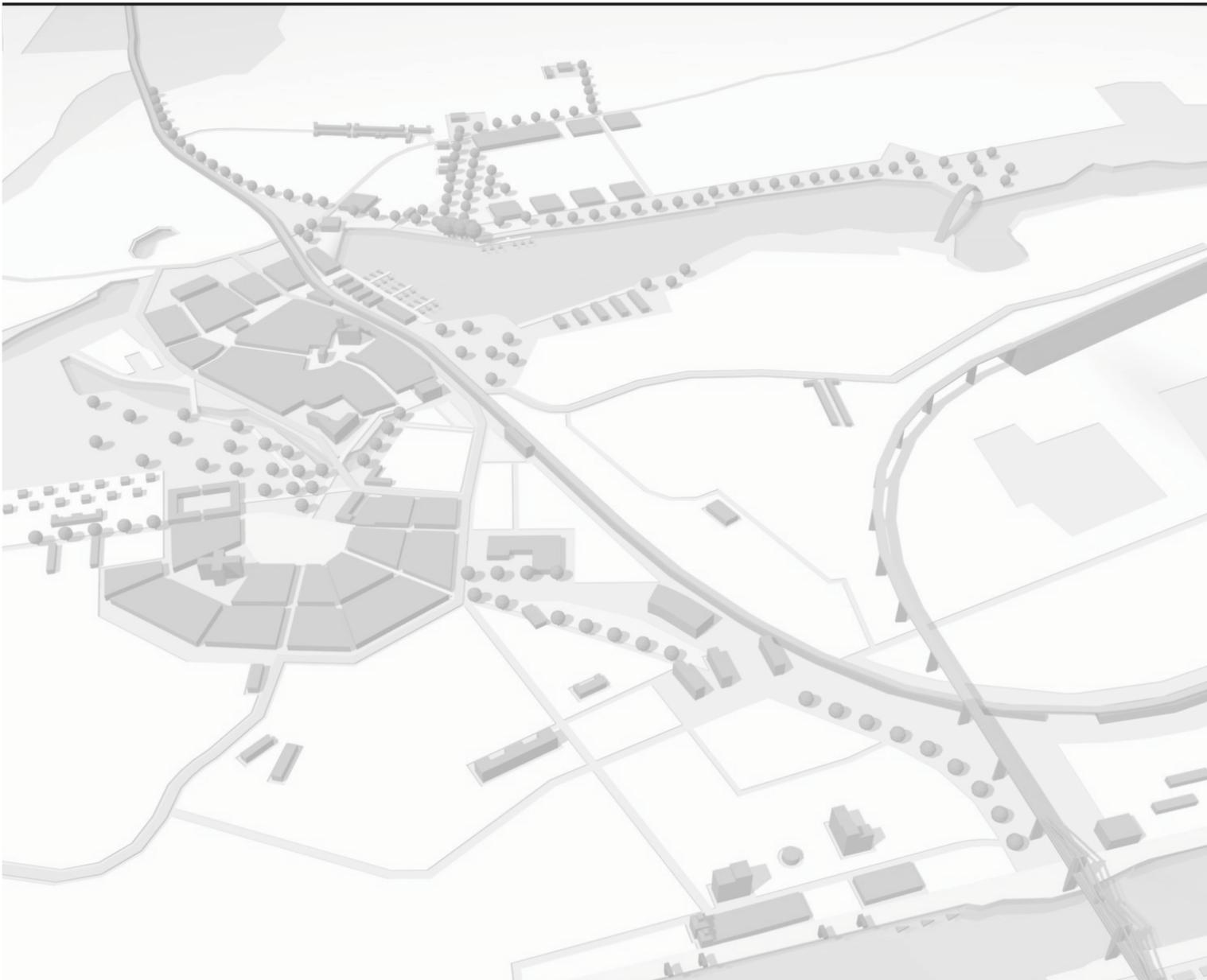


# ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf





# ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelndorf

Mai 2007

## Auftraggeber:



Stadt Rendsburg  
Am Gymnasium 4  
24768 Rendsburg  
und



Stadt Büdelndorf  
Am Markt 1  
24782 Büdelndorf

## Auftragnehmer:



Bahrenfelder Chaussee 49, 22761 Hamburg  
fon: 040 - 48 40 18-0, e-mail: [info@bpw-hamburg.de](mailto:info@bpw-hamburg.de)

Projektleitung und Bearbeitung:

**Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl.-Ing. Ole Jochumsen**

Mitarbeit: Dipl.-Ing. Sara Nierhoff, Cand.-Ing. Miriam Hellwig

In Kooperation mit:



Schaartor 1, 20459 Hamburg  
fon: 040 - 30 97 09-0, e-mail: [r.duesterhoeft@argus-hh.de](mailto:r.duesterhoeft@argus-hh.de)

Bearbeitung:

**Dipl.-Ing. Roswitha Düsterhöft, Dipl.-Ing. Torsten Schibisch**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Zielsetzung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Städtevergleich .....	7
<b>3</b>	<b>Themen und Orte</b> .....	<b>9</b>
3.1	Siedlungsstruktur .....	9
3.2	Wirtschaft und Beschäftigung .....	14
3.3	Mobilität und technische Infrastruktur .....	20
3.4	Bildung, Begegnung und Gesundheit .....	24
3.5	Natur, Freizeit und Kultur .....	29
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarktprognose und Analyse des Wohnungsmarktes</b> .....	<b>33</b>
4.1	Wohnungsmarktprognose .....	33
4.2	Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse .....	37
<b>5</b>	<b>Kurzcharakteristik der Stadtteile</b> .....	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken</b> .....	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>Ziele und räumliches Leitbild für die gemeinsame Stadtentwicklung 2020</b> .....	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>Strukturkonzept</b> .....	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen</b> .....	<b>56</b>
9.1	Attraktives Wohnen .....	57
9.2	Bildung, Begegnung und Versorgung .....	62
9.3	Wirtschaftsprofil .....	64
9.4	Wasserlagen .....	66
9.5	Orientierung und Vernetzung .....	69
9.6	Kanalpark .....	72
9.7	Altstadt Rendsburg .....	75
9.8	Zentrum Büdelndorf .....	79
9.9	Parksiedlung .....	82
9.10	Mastbrook .....	85
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Empfehlungen für den weiteren Prozess</b> .....	<b>91</b>
<b>11</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>94</b>



# 1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der folgende Bericht umfasst das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Städte Rendsburg und Büdelndorf, das unter intensiver Beteiligung von Politik, Verwaltung, Schlüsselpersonen und allgemeiner Öffentlichkeit im Laufe des Jahres 2006 entstand.

Rendsburg und Büdelndorf stehen vor der Aufgabe, die wirtschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Leitlinien für eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung durch ein tragfähiges Leitbild gemeinsam neu zu definieren. Die Rahmenbedingungen für Stadtentwicklung ändern sich laufend, von besonderer Bedeutung ist aktuell und künftig der Wandel in der Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur.

Vor dem Hintergrund, dass Büdelndorf aufgrund seines „städtischen Gepräges“ mit Wirkung zum 1.1.2000 von der Landesregierung die Stadtrechte verliehen bekommen hat, sind strategische zukunftsgerichtete Diskussionen notwendig. Sowohl Rendsburg, aber auch Büdelndorf weisen „eine besondere Konversionsbetreffenheit“ mit dem Abbau von ca. 1.900 Dienstposten und der Folge von umfangreichen Brachflächen mit ungeklärter Folgenutzung auf. Der anhaltende Wohnerrückgang der Stadt Rendsburg lässt zudem weitere Wohnungsleerstände befürchten. Frühere Ziele der Stadtentwicklung, die z.T. unter Wachstumsvorzeichen aufgestellt wurden, sind nur noch teilweise gültig.

Eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung von Rendsburg und Büdelndorf steht beim ISEK im Vordergrund. Es gilt, die gemeinsamen Stärken zu bündeln und die jeweiligen den beiden Städten eigenen Potenziale auszubauen. Als ein Potenzial wurde bereits die Lage am Wasser erkannt und die gemeindeübergreifende Entwicklung des Obereidergebiets für eine Mischnutzung angeschoben.

Das Instrument eines ISEKs verbindet die Planungsebene der klassischen Stadtentwicklungskonzepte mit der Rahmen- und Entwicklungsplanung. Seine Aufgabe ist u.a., verschiedene Maßnahmen des Stadtumbaus aufeinander abzustimmen. Dabei ist die ressortübergreifende Betrachtungsweise ein entscheidendes Merkmal.

Zunächst werden die wichtigsten Ausgangsdaten für beide Städte ermittelt, die Entwicklungsperspektiven im regionalen Kontext aufgezeigt und Gebiete identifiziert, in denen Projekte und Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Für diese Schwerpunkgebiete werden Planungs-, Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen aufgezeigt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Gemäß § 47 f GO sind Kinder und Jugendliche in angemessener Weise an Planungen zu beteiligen die ihre Interessen berühren. Die entsprechende Beteiligung wird, da das ISEK einem noch zu abstrakten Planungsmaßstab unterliegt, im Rahmen konkreter Projektebenen erfolgen. Das Instrument des ISEK ist nicht auf Kinder und Jugendliche übertragbar, da diese erst zu einem Zeitpunkt betroffen sind, wenn die geplanten Maßnahmen in die jeweils konkrete Umsetzungsphase gelangen.

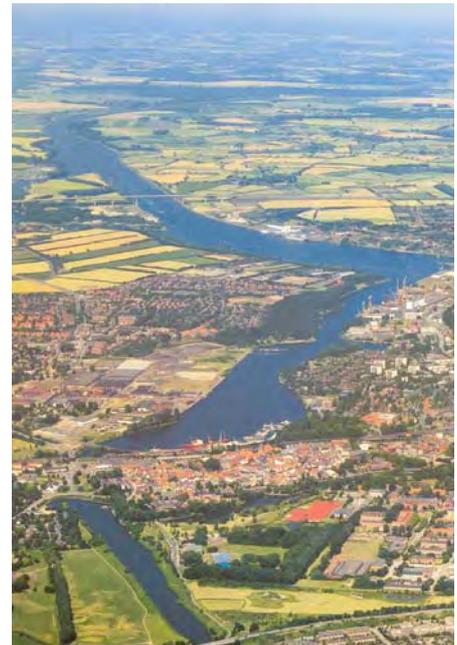


Abb. 1: Luftbildaufnahme: Im Vordergrund die Rendsburger Altstadt; links in der Bildmitte: Büdelndorf (Quelle: Hoop)



Abb. 2: Lage der Städte in Schleswig-Holstein

Durch zwei Besonderheiten nimmt das ISEK Rendsburg Büdelndorf eine Vorreiterrolle ein:

- Eine derart intensive Kooperation zweier Städte mit der Entwicklung gemeinsamer Zielsetzungen kennt nur wenige Vorbilder im Bundesgebiet.
- Die zeitgleiche Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts (WRVK) mit kontinuierlicher Rückkopplung zum ISEK-Prozess ergibt eine besondere analytische und konzeptionelle Qualität im Handlungsfeld Wohnen.



Abb. 3: Ablauf des ISEK-Prozesses

Das nebenstehende Schema zeigt die Vorgehensweise und den Abstimmungsprozess zur Erstellung des ISEKs:

- Zunächst wird die Ausgangslage aufbereitet, analysiert und in einem Stärken-Schwächen-Profil zusammengefasst dargestellt (Kap. 2 und 3, Kap. 6).
- Daraus werden Ziele für die Stadtentwicklung zusammengestellt, die in Form eines räumlichen Leitbilds veranschaulicht werden (Kap. 7).
- Im Strukturkonzept sind flächendeckend die künftigen Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete dargestellt. Es bildet die Grundlage für eine abgestimmte Entwicklung beider Städte (Kap. 8).
- Die zehn dringendsten Handlungsschwerpunkte werden ermittelt und innerhalb dieser Schwerpunkte Maßnahmen und Schlüsselprojekte aufgelistet und erläutert (Kap. 9).
- Schließlich erfolgen Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Maßnahmenvorschläge (Kap. 9 und 10).

Wohnungsmarktanalyse und Bedarfsprognosen bis zum Jahr 2020 aus dem Wohnraumversorgungskonzept finden sich in zusammengefasster Form in Kap. 4 und bilden damit eine Grundlage für Stadtteilanalyse, Ziele, Strukturkonzept und Handlungsempfehlungen. Die Strategien und Maßnahmenempfehlungen aus dem WRVK sind ebenfalls in diesen Bericht integriert.

## 2 Rahmenbedingungen

Das Mittelzentrum Rendsburg ist Kreisstadt des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Büdelndorf ist Stadtrandkern II. Ordnung. Beide Städte übernehmen somit bestimmte Versorgungsfunktionen für die Region. Gemäß Regionalplan sollen sie „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen [dieser Rolle] gerecht werden“<sup>2</sup>.

*Kreisstadt und Mittelzentrum,  
Stadtrandkern II. Ordnung*

Angesichts der engen Verflechtungen der Städte untereinander und mit den Umlandgemeinden wurde mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) im Jahre 2002 eine intensive interkommunale Kooperation ins Leben gerufen<sup>3</sup>. Der „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ bildet eine Region mit insgesamt rund 70.000 Einwohnern. Inzwischen sind eine gemeinsame Flächenentwicklung vereinbart und regionale Leitprojekte definiert worden, die gemeinsam umgesetzt und über einen Strukturfonds finanziert werden sollen. Die Gebietsentwicklungsplanung als Mittel zur Auflösung der Stadt-Umland-Konkurrenz soll kontinuierlich fortgeschrieben werden.

*interkommunale Kooperation: GEP*

Als übergeordnete Planwerke für die Entwicklung der Städte dienen Landschaftspläne und Flächennutzungspläne. Diese Planwerke werden in beiden Städten regelmäßig in Änderungsverfahren angepasst. Mit Ausnahme des Landschaftsplans Rendsburg, der 2002 grundlegend überarbeitet wurde, sind diese wichtigen Planwerke bereits bis zu 40 Jahre alt<sup>4</sup>.

*Landschafts- und Flächennutzungspläne*

Eine Neufassung aufgrund geänderter Rahmenbedingungen erscheint geboten. Zwischen den Städten Rendsburg und Büdelndorf besteht bereits Einverständnis, dass auf Grundlage des ISEKs die Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans im Sinne des § 204 BauGB erfolgt.

Die Diskussion über den demographischen Wandel ist in vollem Gange:

*demographischer Wandel:  
weniger, älter, bunter*

- Deutschlandweit reicht schon seit Jahrzehnten die Zahl der Neugeborenen nicht mehr aus, um aus sich heraus die Einwohnerzahl zu halten.
- Die Bevölkerung altert, d.h. die Zahl älterer Menschen und vor allem deren Anteil an der Einwohnerschaft nimmt zu.

<sup>2</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000): Regionalplan für den Planungsraum II Technologie-region K.E.R.N. Fortschreibung 2000. S. 35.

<sup>3</sup> Umfassende Informationen zur GEP sind auf der Internetseite der Stadt Büdelndorf hinterlegt: [www.buedelndorf.de](http://www.buedelndorf.de).

<sup>4</sup> Flächennutzungsplan Rendsburg: 1967; Flächennutzungsplan Büdelndorf: 1980; Landschaftsplan Büdelndorf: 1994.

- Gleichzeitig ist zum einen eine stärkere Durchmischung von Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Herkunft und zum anderen eine Ausdifferenzierung der Haushaltsformen zu beobachten.
- Die klassische Zwei-Erwachsene-Zwei-Kinder-Familie wird mehr und mehr abgelöst durch verschiedenste Formen des Zusammenlebens bzw. wachsende Zahlen der Ein-Personen-Haushalte.

Die 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bestätigt diese Trends und weist noch auf eine Beschleunigung des demographischen Wandels hin<sup>5</sup>.

*Auswirkungen auf  
kommunale Finanzen  
und Infrastruktur*

Bereits heute ist die kommunale Finanzlage durch stagnierende Einnahmen und steigende Ausgaben durch laufende Belastungen bestimmt. Auswirkungen demographischer Veränderungen sind vor allem auf der Ausgabenseite differenziert zu betrachten. Insgesamt ergeben sich Tragfähigkeitsfragestellungen in den Bereichen der sozialen und technischen Infrastruktur sowie bei Verwaltungsdienstleistungen der Kommunen<sup>6</sup>. Mit der verstärkten Zusammenarbeit der Städte, kann diesen Entwicklungen entgegnet werden. Aktuell werden die Rahmenbedingungen einer organisatorischen Zusammenlegung der Stadtverwaltungen konkret untersucht; eine neue Struktur soll im Jahre 2008 umgesetzt werden.

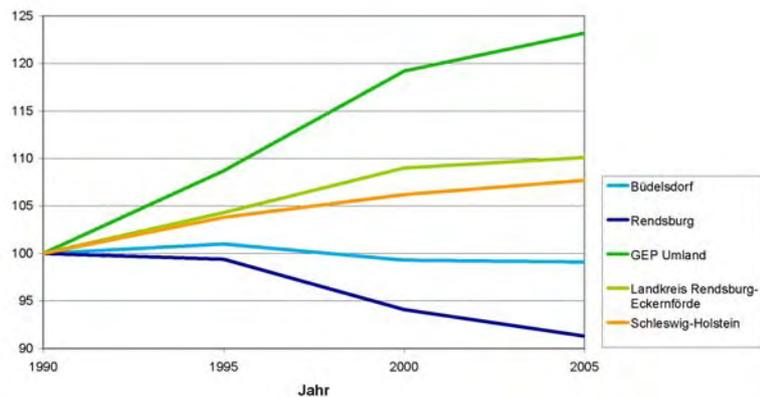


Abb. 4: Einwohnerentwicklung im Rückblick (1990 - 2005).  
Quelle: Statistikamt Nord

Während die Bevölkerungszahlen seit 1990 in Rendsburg zurückgingen und in Büdelndorf in etwa stabil blieben, stiegen diese in den GEP-Umlandgemeinden deutlich an.

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung,  
<sup>6</sup> Seitz, H. (2006): Nachhaltige kommunale Finanzpolitik und demographischer Wandel. In: Bertelsmann Stiftung (Hg.): Wegweiser Demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden.

Im betrachteten Zeitraum musste Rendsburg im Vergleich den stärksten Rückgang hinnehmen. Die Einwohnerzahl sank von 31.170 im Jahr 1990 auf 28.488 im Jahr 2005. In Büdelndorf sank die Einwohnerzahl lediglich von 10.359 (1990) auf 10.252 (2005)<sup>7</sup>.

*Rückblick: sinkende Einwohnerzahlen in Rendsburg, Büdelndorf fast stabil*

Bezogen auf die Altersstruktur bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den Städten und dem Umland. Die Anteile der Unter-15-Jährigen liegen in beiden Fällen unter den Werten der Umlandgemeinden. Bei den Senioren ab 65 Jahre liegen Rendsburg und Büdelndorf deutlich über den Umland-, Kreis- und Landeswerten.

*heutige Altersstruktur: deutliche Unterschiede*

Bemerkenswert sind die Unterschiede zwischen den Städten: fast ein Viertel der Büdelndorfer ist 65 Jahre alt und älter, in Rendsburg nur jeder Fünfte<sup>8</sup>.

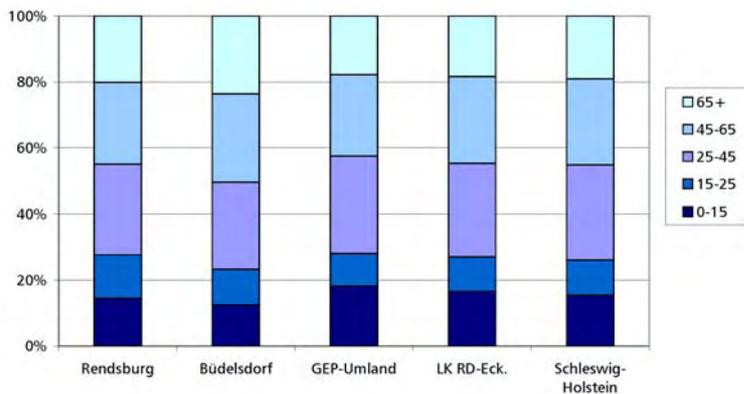


Abb. 5: Altersstruktur der Bevölkerung 2005. Quelle: Statistikamt Nord.

Für Rendsburg, den GEP (ohne Rendsburg) und den Landkreis Rendsburg-Eckernförde liegen Prognosen des Statistikamtes Nord (2003 bis 2015) und des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH - IfS (2003 bis 2020) vor. Für Büdelndorf wird auf die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung zurückgegriffen, da keine Werte des Landesamtes vorliegen<sup>9</sup>.

*verfügbare Prognosen*

In den Prognosen bilden sich zurückliegende Entwicklungen der Verlagerung von Einwohnern aus Rendsburg und Büdelndorf in das Umland ab. Die Städte können eine positivere Entwicklung nehmen, wenn es gelingt, den Trend der letzten Jahre abzuschwächen bzw. umzukehren.

<sup>7</sup> Daten: Statistikamt Nord, Stand jeweils 31.12. des Jahres.

<sup>8</sup> Statistikamt Nord, Stand: 31.12.2004.

<sup>9</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Annahmen, die den Prognosen zugrunde liegen, variieren die prognostizierten Werte (die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für Rendsburg eine Einwohnerzahl von 26.132 im Jahr 2020 und liegt damit deutlich über dem Wert des IfS). Bei einem Vergleich der prognostizierten Entwicklungen in den beiden Städten treten daher Ungenauigkeiten auf. Für die weitere Analysen und insbesondere die Berechnung des Neubaubedarfes (in Kap. 5) wird für Rendsburg dennoch die Prognose des IfS zugrunde gelegt. Diese Prognose ist zum einen genauer auf die regionalen Gegebenheiten ausgerichtet und wird zum anderen regelmäßig fortgeschrieben.

Für Rendsburg wird ein Sinken der Einwohnerzahl um etwa 10 % auf etwa 26.000 Einwohner prognostiziert.

In Büdelndorf wird ein moderateres Sinken um ca. 4 % auf ca. 9.750 Einwohner erwartet (vgl. Abb. 6).

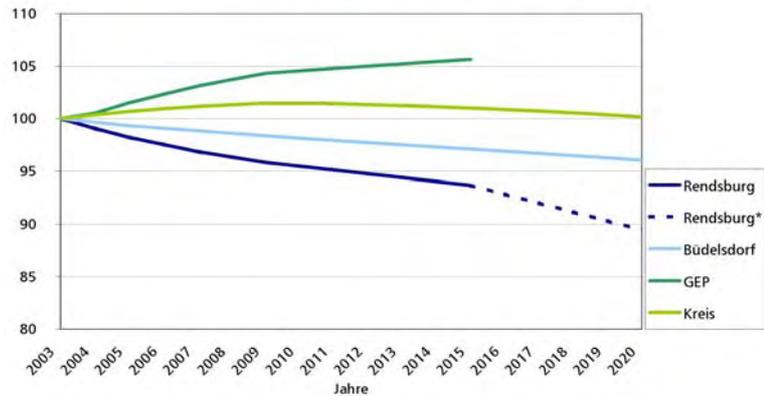


Abb. 6: Bevölkerungsprognose 2015/2020.

Quellen: Rendsburger Werte bis 2015, GEP, Landkreis: Statistikamt Nord, Rendsburger Wert für 2020: IfS, Büdelndorf: Bertelsmann Stiftung)

*weniger junge und mehr alte Menschen in Rendsburg und Büdelndorf*

Die weitere Entwicklung hat zur Folge, dass in Rendsburg und Büdelndorf die Anteile der Über-50-Jährigen zunehmen. Besonders auffallend sind die Werte der Hochbetagten mit 80 Jahren und mehr. Der Altersdurchschnitt steigt in Rendsburg von 42 auf knapp 46 Jahre, in Büdelndorf von 45 auf rund 49 Jahre.

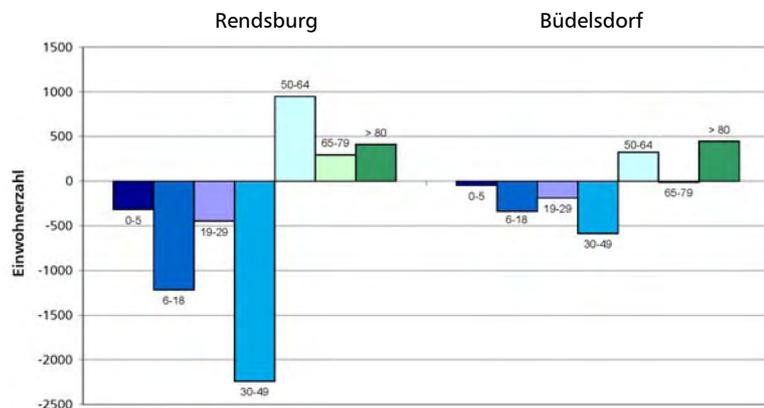


Abb. 7: Veränderung der Altersstruktur in Altersklassen 2003 bis 2020.

Absolute Zahlen. Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2006.

*Hintergrund für ISEK und Wohnraumversorgungskonzept*

Diese Entwicklungen haben Auswirkungen auf nahezu alle Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Wohnraumversorgung und Infrastrukturplanung. Sie sind eine wesentliche Grundlage und Anlass für das ISEK mit Wohnraumversorgungskonzept.

## 2.1 Städtevergleich

Die Positionierung der Städte im Kontext anderer Städte vergleichbarer Größe schärft den Blick für die eigenen Besonderheiten und Qualitäten. Bei der Auswahl der Vergleichsstädte wurde eine übereinstimmende Einwohnerzahl sowie eine vergleichbare Lage berücksichtigt<sup>10</sup>.

### Einwohnerentwicklung

- Rendsburg wird bis 2020 deutlich an Bevölkerung verlieren (beinahe soviel wie die ostdeutsche Stadt Meißen)<sup>11</sup>.
- Büdelsdorf verliert im Vergleich zu Rendsburg weniger Einwohner.
- Rendsburg hat relativ viele Jugendliche, aber auch vergleichbar viele ältere Einwohner.
- In Büdelsdorf leben wenige Jugendliche, jedoch im Vergleich relativ viele Ältere.

### Arbeitsplätze

- Die Arbeitsplatzentwicklung in Rendsburg ist leicht rückläufig.
- Büdelsdorf verzeichnete in den Jahren 1998-2003 einen Zuwachs in der Arbeitsplatzentwicklung von über 50 % und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte; die Gesamterwerbstätigenquote liegt jedoch im Mittel.

### Siedlungsstruktur und Wohnen

- Rendsburg ist vergleichsweise dicht besiedelt, der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt mit ca. 50 % deutlich über dem Anteil vergleichbarer Städte.
- Noch deutlicher wird dies in Büdelsdorf: Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche beträgt etwa 70 %.
- Der Anteil von Einfamilienhäusern an der Anzahl der Wohnungen ist in beiden Städten niedriger als in den meisten Vergleichsstädten.

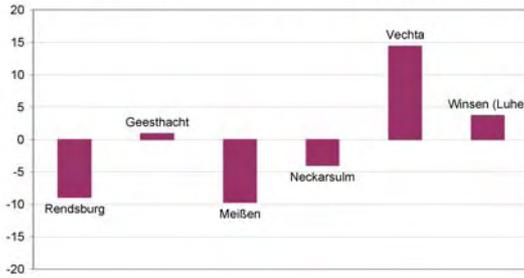
<sup>10</sup> Lage der Vergleichsstädte: Geesthacht, Fehmarn, Wahlstedt: Schleswig-Holstein; Vechta, Winsen (Luhe), Dassel: Niedersachsen; Barth: Mecklenburg-Vorpommern; Meißen: Sachsen; Neckarsulm: Baden-Württemberg; Diez: Rheinland-Pfalz.

<sup>11</sup> Quellen der Vergleichsdaten: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): INKAR und Bertelsmann-Stiftung (2006): Wegweiser Demographie, unter: [www.aktion2050.de](http://www.aktion2050.de).

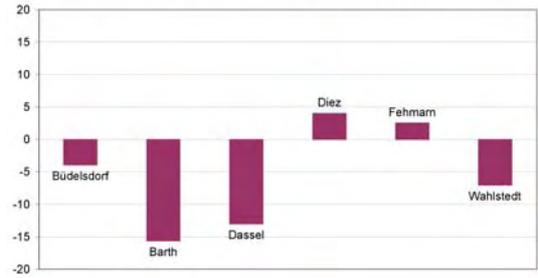
## Rendsburg

## Büdelndorf

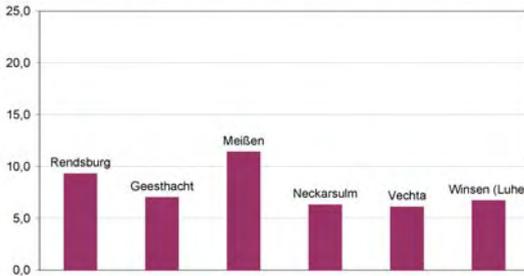
Bevölkerungsprognose in % (2003 - 2020)



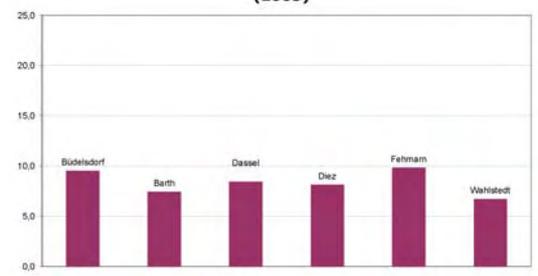
Bevölkerungsprognose in % (2003-2020)



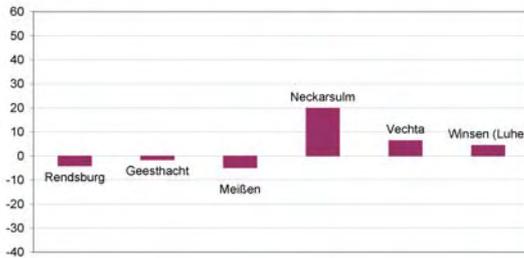
Anteil von mindestens 75-Jährigen an Ew (2003)



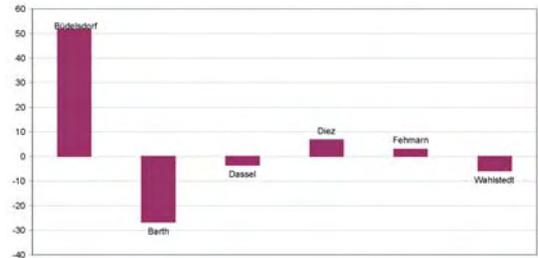
Anteil von mindestens 75-Jährigen an Ew (2003)



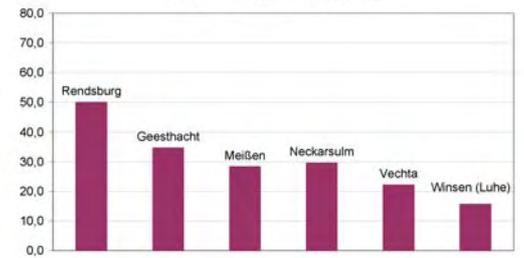
Arbeitsplatzentwicklung 1998-2003 in %:  
Entwicklung der SV-Beschäftigten



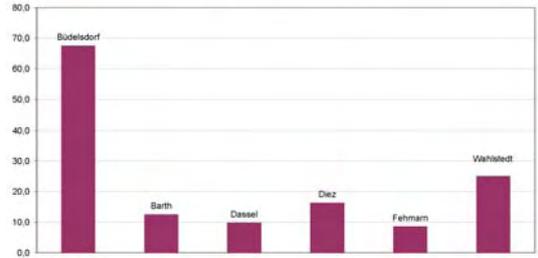
Arbeitsplatzentwicklung 1998-2003 in %:  
Entwicklung der SV-Beschäftigten



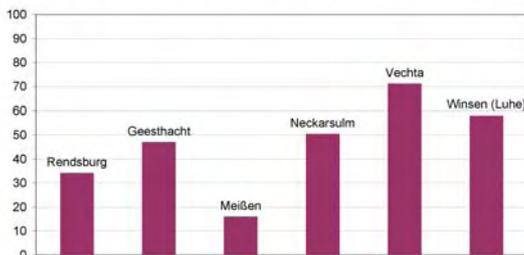
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche in % (2000)



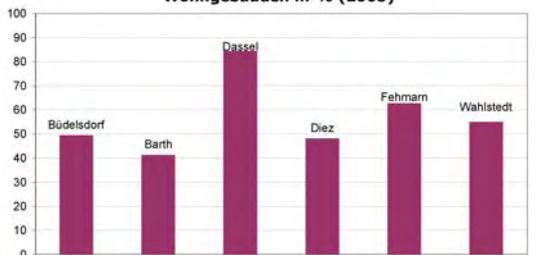
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche in % (2000)



Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an Wohnungen in Wohngebäuden in % (2003)



Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an Wohnungen in Wohngebäuden in % (2003)



### 3 Themen und Orte

Für die Stadtentwicklung relevante Handlungsfelder werden im folgenden thematisch gebündelt, zusammengefasst beschrieben und in Form von Karten dargestellt.

#### 3.1 Siedlungsstruktur

Mit ihrer eigenen Geschichte sind die Städte eng verbunden. Zeugnisse verschiedener Entwicklungsphasen lassen sich auch im heutigen Stadtbild ablesen; die Geschichte ist maßgeblich an der Imagebildung beteiligt. Historische Spuren bilden gleichermaßen das Potenzial einer Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt wie auch die Chance nach außen ein besonderes Profil zu vermarkten.

Besonders prägend in diesem Sinne sind die Metall- und Schiffbauindustrie für beide Städte sowie für Rendsburg das Militär.

Rendsburgs Geschichte lässt sich bis ins 12. Jahrhundert verfolgen. Der Historiker Dr. Edward Hoop<sup>12</sup> fasst drei entscheidende Phasen zusammen:

- Bis 1669 war Rendsburg von Landwirtschaft und Handel geprägt. An der Eider entstand ein Umschlagplatz für Waren, die im 17. Jahrhundert vorwiegend aus dem Ostseeraum in die Niederlande befördert wurden.
- Anschließend wurde Rendsburgs strategische Lage in militärischer Hinsicht erkannt und nach und nach eine Festung errichtet. Noch heute sind im Stadtteil Kronwerk, in der Altstadt und besonders in Neuwerk die Konturen dieser Anlagen im Stadtgrundriss abzulesen.
- Mit dem Bahnanschluss 1845 und besonders der Eröffnung des heutigen Nord-Ostsee-Kanals 1895 begann ein wirtschaftlicher Aufschwung, der eng mit Industrie- und Hafenanlagen am Wasser verbunden ist.

Mit den heutigen Werten vergleichbare Einwohnerzahlen wurden allerdings erst nach dem zweiten Weltkrieg erreicht. Aufgrund der Flüchtlingsströme erreichte Rendsburg im Jahre 1946 sogar einen Wert von 38.000 Einwohnern.

Noch bis ins 19. Jahrhundert war Büdelndorf stark ländlich geprägt. Nur geringe Teile des heutigen Stadtgebiets waren bebaut<sup>13</sup>. Alt-Büdelndorf (entlang der heutigen Alten Dorfstraße) und Neu-Büdelndorf (Neue Dorfstraße, entstanden durch einen Rendsburger Festungsausbau 1690) waren getrennte Siedlungen, die erst im 20. Jahrhundert zusammenwuchsen.

Die Entwicklung erfolgte in West-Ost-Richtung ausgehend von der bereits 1827 von Marcus Holler gegründeten Carlshütte, die

*Skizze der historischen Entwicklung*

*Rendsburg: 3 Phasen:  
Handelsstadt, Garnison, Industrie*

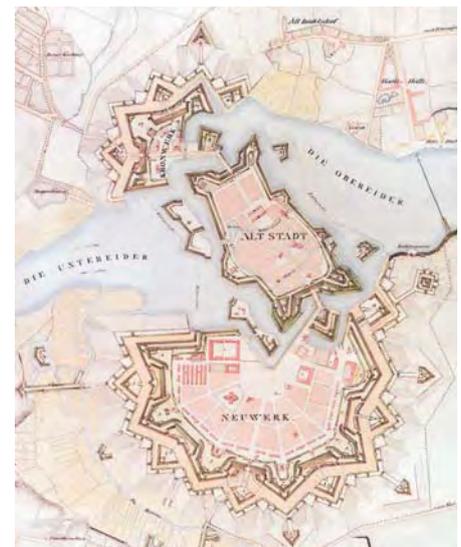


Abb. 8: Rendsburg und Büdelndorf um 1880

*Büdelndorf – die junge Stadt*

<sup>12</sup> Hoop, E. (2005): Rendsburg. „Wenn Steine reden...“

<sup>13</sup> Gemeinde Büdelndorf, Der Bürgermeister (1994): Landschaftsplan der Gemeinde Büdelndorf.

damals der größte eisenverarbeitende Betrieb der gesamten jütischen Halbinsel war. Aufgrund des inzwischen erreichten städtischen Gepräges und der wirtschaftlichen Dynamik wurden Büdelndorf mit Wirkung zum 01.01.2000 die Stadtrechte verliehen.

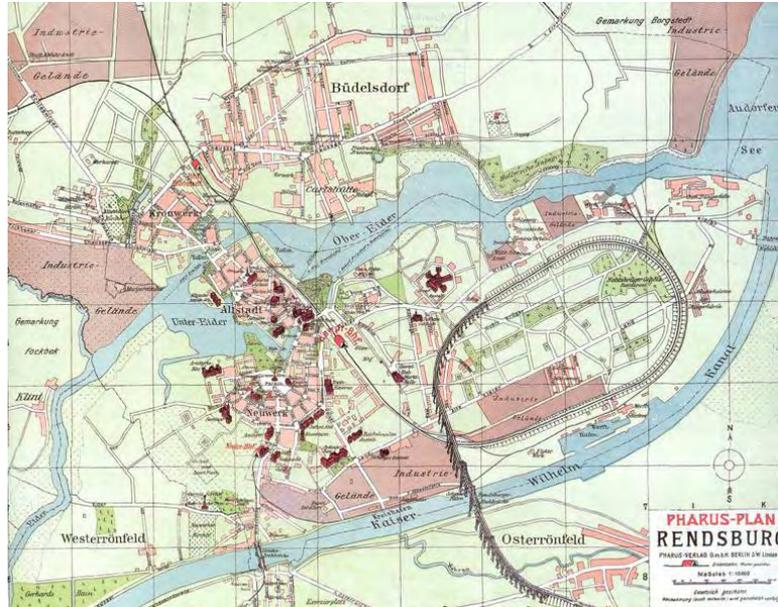


Abb. 9: Rendsburg und Büdelndorf um 1920.

*heutige Siedlungsstruktur:  
enge Stadtgrenzen*

Rendsburg und in besonderem Maße Büdelndorf sind heute von vergleichsweise eng liegenden Stadtgrenzen geprägt. Der Büdelndorfer Siedlungskörper füllt das Stadtgebiet fast vollständig aus; bislang unbebaute Flächen des Rendsburger Stadtgebiets sind größtenteils als Naturräume erhaltenswert.

Das Stadtgefüge ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Eine Gliederung erfahren die Städte durch die Gewässer Untereider, Obereider und Nord-Ostsee-Kanal.
- Zentrale Angebote (Handel, Dienstleister, Kultur) liegen recht großräumig verteilt in den Kernen beider Städte vom Büdelndorfer Rathaus über die Rendsburger Altstadt bis zum Stadtteil Neuwerk.
- Nur wenige Wohngebiete liegen direkt am Wasser; Wassergelände sind überwiegend gewerblich-industriell genutzt.
- Weitere Arbeitsstättenstandorte liegen am nordwestlichen Stadtrand Rendsburgs bzw. im Osten Büdelndorfs. Diese bieten noch Flächenpotenziale.
- Wohnungsneubauten sind z.Zt. in den Baugebieten Hochfeld (Rendsburg), Brandheide-Nord und Kortenfohr (Büdelndorf) möglich.

Insgesamt bilden beide Städte einen gemeinsamen Siedlungskörper mit kompakten Ausmaßen. Zentrale Funktionen der Rendsburger Altstadt liegen gut erreichbar in der geometrischen Mitte.

Potenzielle Wohn- und Mischgebiete belaufen sich gemäß GEP auf insgesamt 80 ha. Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale umfassen in der Summe 100 ha.

Durch das Freiwerden militärischer Flächen bzw. den wirtschaftlichen Strukturwandel ergeben sich für Rendsburg umfangreiche Flächenpotenziale (vgl. nebenstehende Tabelle und Karte):

*umfangreiche Flächenpotenziale*

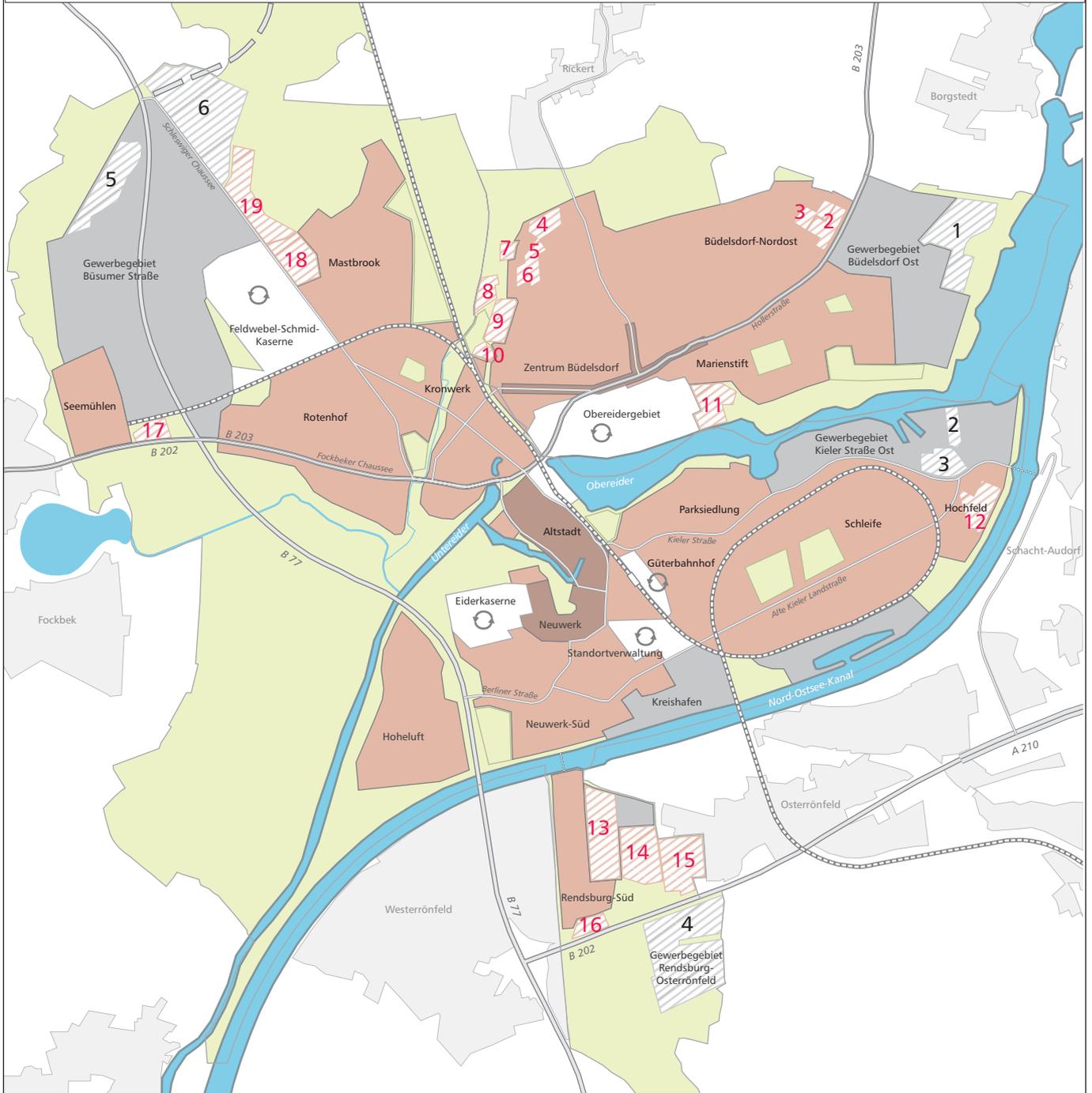
- Eiderkaserne (19,3 ha) und Standortverwaltung (9,9 ha) liegen unmittelbar am Rande der Innenstadt. Auf der Eiderkaserne wären neue Nutzungen ab 2008 möglich. Die Standortverwaltung verlässt den Standort bis spätestens 2011, eine Teilfläche wird für die Bekleidungskammer noch mindestens bis 2012 genutzt.
- Die Feldweibel-Schmid-Kaserne (43,7 ha) befindet sich eher in Stadtrandlage zwischen dem Stadtteil Mastbrook und Gewerbegebieten. Sie wird bis zum Jahr 2010 schrittweise von der Bundeswehr verlassen.
- Als Umstrukturierungsgebiete kommen das Obereidergebiet in Wasserlage mit insgesamt 40 ha und das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs (5,0 ha) hinzu. Während für den Güterbahnhof bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind große Teile des Obereidergebiets auf Büdelndorfer Seite zumindest auf mittlere Sicht noch gewerblich genutzt.

ISEK Rendsburg/Büdelndorf

Nr. in Karte	Bezeichnung der Fläche	Nr. im GEP	Größe (ha)	Bruttowohnbau-land (ha)	Priorität nach GEP
<b>Konversionsflächen, Sonderplanungsgebiete</b>					
	Rendsburg/Büdelndorf - Obereidergebiet	1	40,0	9,9	kurzfristig
	Rendsburg - Güterbahnhof	10	5,0		mittelfristig
	Rendsburg - Eiderkaserne	16	19,3	12,0	kurzfristig
	Rendsburg - Feldweibel-Schmid-Kaserne	24	43,7	19,7	
	Rendsburg - Standortverwaltung		9,9	6,9	
	<b>Gesamt</b>		<b>117,9</b>	<b>48,5</b>	
<b>Wohn- und Mischnutzungen</b>					
2 und 3	Büdelndorf - Brandheide-Nord	2	1,9	1,9	kurzfristig
4	Büdelndorf - Rickerter Weg, Ost I	11	2,7	2,7	kurzfristig
5	Büdelndorf - Rickerter Weg, Ost II	10	1,0	1,0	kurzfristig
6	Büdelndorf - Kortenfohr-Ost	3	2,1	2,1	kurzfristig
7	Büdelndorf - Rickerter Weg, West	9	1,0	1,0	kurzfristig
8	Büdelndorf - Kortenfohr, Mitte-Nord	6	2,3	2,3	kurzfristig
9	Büdelndorf - Kortenfohr, Mitte-Süd	4	3,9	3,9	kurzfristig
10	Büdelndorf - Erweiterung Altenheim	5	1,2	1,2	kurzfristig
11	Büdelndorf - südöstlich Ahlmann-Gelände	7	3,2	0,0	kurzfristig
12	Rendsburg - Hochfeld	1	6,5	6,5	kurzfristig
13	Rendsburg - Messe I	15	12,8	12,8	mittelfristig
14	Rendsburg - Messe II	15a	10,1	10,1	langfristig
15	Rendsburg - Messe III	33	10,3	10,3	mittelfristig
16	Rendsburg-Süd Erweiterung Wilhelminenweg	11	2,4	2,4	langfristig
17	Rendsburg - Seemühlen-Ost	25	2,8	2,8	langfristig
18	Rendsburg - Heitmannsche Koppel	9	6,0	6,0	kurzfristig
19	Rendsburg - Schleswiger Chaussee	23	10,0	10,0	mittelfristig
	<b>Gesamt</b>		<b>80,2</b>	<b>77,0</b>	
<b>Gewerbliche Nutzungen</b>					
1	Büdelndorf - Gewerbegebiet Büdelndorf Ost	8	11,0		kurzfristig
2	Rendsburg - Gewerbegebiet Kieler Straße Ost I	27	5,2		kurzfristig
3	Rendsburg - Gewerbegebiet Kieler Straße Ost II	28	5,3		kurzfristig
4	Rendsburg - Interkommunales Gewerbegebiet Rendsburg Osterrönfeld	30	39,1		mittel- bis langfristig
5	Rendsburg - Gewerbegebiet Büsumer Straße	29	11,5		kurzfristig
6	Rendsburg - nördlich Duvenstedter Weg	23	28,0		langfristig
	<b>Gesamt</b>		<b>100,1</b>		

Abb. 11: Flächenpotenziale der Städte Rendsburg und Büdelndorf. (Quelle: GEP, Angaben der Städte)

# Flächenpotenziale und Projekte



Vorh. Wohngebiet, tlw. durchmisch (gemäß FNP)

Vorh. Gewerbegebiet (gemäß FNP)

Entwicklungspotenzial: Wohn- und Mischnutzung (gem. GEP/FNP)

Entwicklungspotenzial: Gewerbliche Nutzung (gem. GEP/FNP)

Konversionsfläche, Sonderplanungsgebiet

Grün- und Freifläche

Gewässer

Nordumfahrung

Bundesstraße

Autobahn

übergeordnete Straße

Bahngleise

Stadtgrenze

**ISEK**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Rendsburg Büdelsdorf

## I. Flächenpotenziale und Projekte

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg



Stadt Büdelsdorf

Auftragnehmer:

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG  
ELKE PAHLWEBER

in Kooperation mit:

**Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007



M: 1:40.000  
(im Original (Din A4))

0 500 1000

### 3.2 Wirtschaft und Beschäftigung

Für die Attraktivität einer Stadt oder Region ist das Arbeitsplatzangebot ein ausschlaggebender Faktor. Rendsburg und Büdelndorf haben hierbei gute Ausgangsbedingungen.

#### *Vielfalt als Stärke*



Abb. 12: Am Kreishafen in Rendsburg.

Bei den bestehenden Betrieben lässt sich kein eindeutiger Branchenschwerpunkt ausmachen. Unternehmen mit den meisten Beschäftigten vertreten völlig unterschiedliche Felder: mobilcom (Telekommunikation), Krankenhaus und Diakonie, ACO (Entwässerungstechnik), Kreinsen (Gebäudereinigung) u.v.m. Viele Arbeitnehmer sind weiterhin im öffentlichen Dienst (Stadt- und Kreisverwaltung) und bei Dienstleistern (Banken und Versicherungen) beschäftigt, die ihren Sitz in der Kreisstadt Rendsburg haben. Bedeutend ist auch das in der Nachbargemeinde Fockbek liegende Wohnwagenwerk der Firma Hobby sowie die Kröger Werft in Schacht-Audorf, die zusammen mit der Rendsburger Werft Nobiskrug einen Schiffbauschwerpunkt bildet.

Drei der 20 umsatzstärksten Unternehmen Schleswig-Holsteins<sup>14</sup> sind in den beiden Städten ansässig. Bemerkenswert ist aber auch die hohe Zahl kleiner und mittlerer Unternehmen, die z.T. international tätig sind.

Diese Vielfalt wird als Stärke des Wirtschaftsstandorts Rendsburg Büdelndorf empfunden<sup>15</sup>. Es besteht keine Abhängigkeit von einzelnen Branchen und eine geringere Anfälligkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen.

#### *Fachhochschule vorhanden*

Forschung und Entwicklung spielen im Vergleich zu Städten wie Kiel und Hamburg eine untergeordnete Rolle. Mit dem Fachbereich Landbau der Fachhochschule Kiel liegt in Osterrönfeld zwar ein Hochschulzweig, die Effekte auf die Wirtschaftskraft sind bislang jedoch gering.

#### *Ansätze für Technologie*

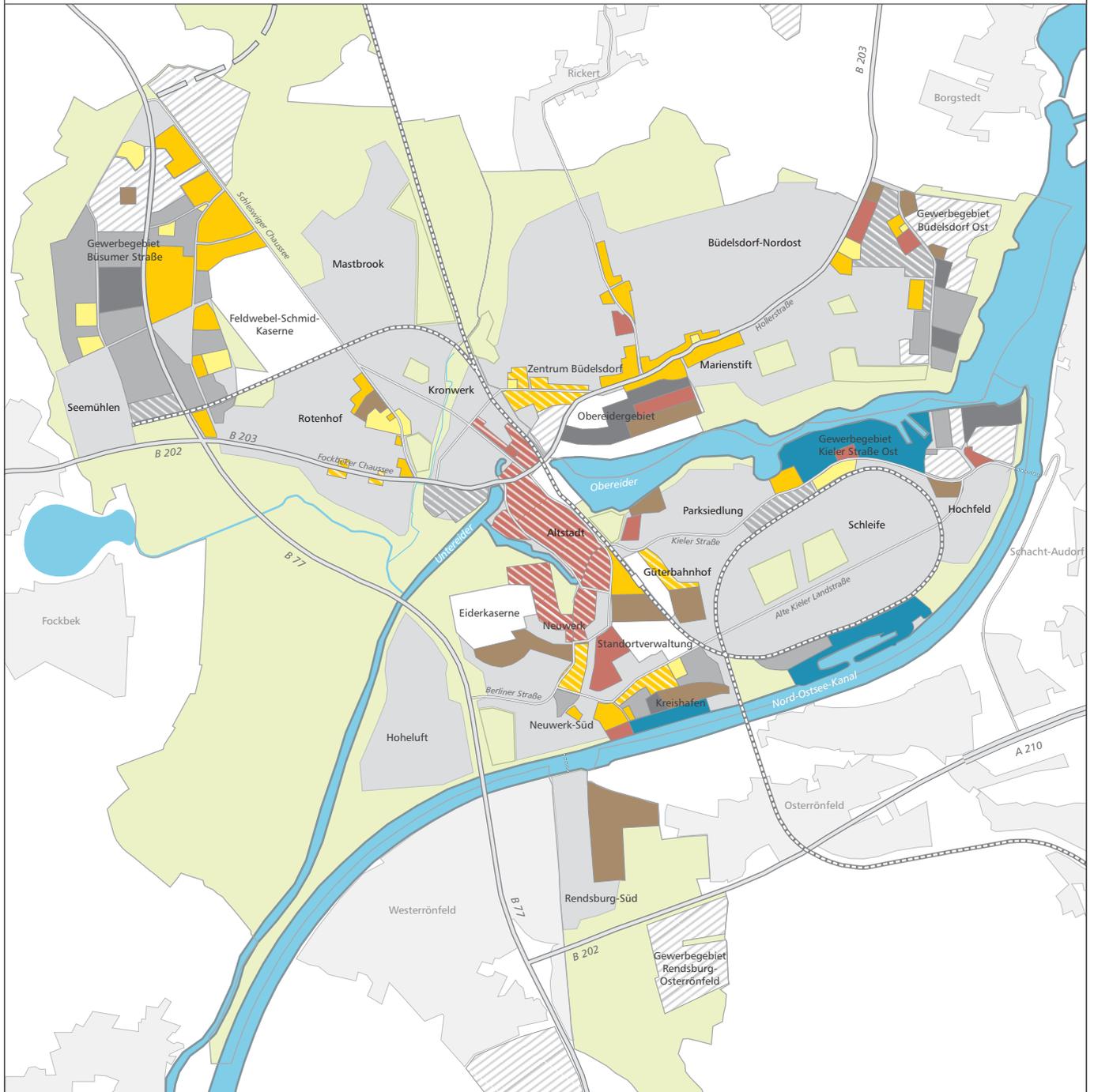
Mit dem Zentrum für Energie und Technik (ZET) in Rendsburg ist ein außeruniversitärer Kern für innovative Unternehmen entstanden, der inzwischen voll ausgelastet ist. Erste Betriebe sind derart erfolgreich, dass sie Ausgründungen vornehmen.

Erwähnenswert in diesem Kontext ist auch, dass die Windenergiefirma REPower ihre Entwicklungsabteilung in Rendsburg hat. Das Unternehmen beabsichtigt, die Produktion von Anlagen in die Region zu verlagern. Hierzu sollen Flächen am Nord-Ostsee-Kanal in der Nachbargemeinde Osterrönfeld erschlossen werden.

<sup>14</sup> HSH Nordbank (2006): Regional Studien. Die 100 größten Unternehmen in Schleswig-Holstein. An 2. Stelle im Landesvergleich: mobilcom AG (Büdelndorf) mit 2.061 Mio EUR Jahresumsatz; an 13. Stelle: Getreide AG (Rendsburg) 620 Mio. EUR; an 19. Stelle: ACO Severin Ahlmann GmbH & Co. KG (Büdelndorf) 478 Mio EUR.

<sup>15</sup> Fachrunde Wirtschaft am 17.10.2006, Zentrum für Energie und Technik, Rendsburg.

# Gewerbe, Industrie und Handel: Art der Betriebe



- |   |                       |
|---|-----------------------|
| Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe             | Gewerbeflächenreserve |
| Kleingewerbe  | Wohngebiet            |
| Kleingewerbe und Wohnen                               | Gewerbegebiet         |
| Einzelhandel  | Konversionsfläche     |
| Einzelhandel und Wohnen                               | Grün- und Freifläche  |
| Autohaus  | Gewässer              |
| Verwaltung und Dienstleistungen                       | Nordumfahrung         |
| Verwaltung, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen | Autobahn              |
| Werft und Hafenbetriebe                               | Bundesstraße          |
| Sonstige gewerbliche Nutzung                          | übergeordnete Straße  |
|   | Bahngleise            |
|   | Stadtgrenze           |

ISEK  
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
 Rendsburg Büdelsdorf

## 2. Gewerbe, Industrie und Handel: Art der Betriebe

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg



Stadt Büdelsdorf

Auftragnehmer:

**BPW HAMBURG**  
 STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG  
 ELKE PAHLWEBER

in Kooperation mit:

**Büro Dusterhöft**  
 Architekturbüro und Stadtplanung

Stand: Juli 2006



M: 1:40.000  
(im Original (Din A4))



<i>Kompetenzzentrum Agrar</i>	<p>Bedeutende Institutionen und Verbände aus dem Agrarbereich sind in Rendsburg und Osterrönfeld ansässig: u.a. der Fachbereich Landbau der FH Kiel, die DEULA-Lehranstalt für Agrar- und Umwelttechnik, die Landwirtschaftsschule sowie der Bauernverband. Die Landwirtschaftskammer will ihren Sitz ebenfalls nach Rendsburg verlagern. Damit besteht eine räumliche Nähe auch zum Messegelände, auf dem jährlich die NORLA (Norddeutsche Landwirtschaftliche Ausstellung) stattfindet, die nach Betreiberangaben jährlich 65.000 Besucher anzieht.</p>
<i>Zukunft der Messe unsicher</i>	<p>Bislang ist Rendsburg mit Ausnahme der NORLA jedoch kein bedeutender Messestandort. Weite Teile des Jahres bleibt das Messegelände ungenutzt. Aktuell wird geprüft, wie tragfähig der Ausbau der Messe und die Errichtung einer festen Messehalle sind.</p>
<i>Wirtschaftsfaktor Tourismus mit Potenzialen</i>	<p>Laut Tourismusbarometer Schleswig-Holstein konnte nach Jahren kontinuierlicher Rückgänge die Zahl der Übernachtungen wieder gesteigert werden. Für Rendsburg weist der Tourismusbericht einen Anstieg der Übernachtungszahlen um 10 %<sup>16</sup> aus. Als Motoren des Aufwärtstrends werden der bundesweite Trend zum Städtetourismus und die Anziehungskraft des Nord-Ostsee-Kanals gewertet. Auch der Trend zum Campingurlaub und zum Fahrradtourismus ist ein relevanter Faktor. Mit dem innenstadtnahen Wohnmobilhafen an der Untereider wurde ein Anlaufpunkt für diese Zielgruppe in Rendsburg etabliert. Für den Wassersport erscheinen die Ausgangsbedingungen durch die Gewässer Obereider und Nord-Ostsee-Kanal günstig. Bislang sind in diesem Feld jedoch kaum übergeordnete Angebote und Infrastrukturen vorhanden.</p>
<i>insgesamt leichter Rückgang der Beschäftigtenzahl</i>	<p>Rendsburg wird seiner Rolle als Mittelzentrum gerecht und stellt nicht nur Arbeitsplätze für die eigene Bevölkerung sondern auch für das Umland. Eine überörtlich bedeutsame Rolle nimmt zunehmend auch Büdelndorf ein.</p> <p>Im Betrachtungszeitraum 1995 bis 2004 verlor Rendsburg rund 13 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, während Büdelndorf ein Wachstum von 42 % erzielen konnte<sup>17</sup>. In beiden Städten sank der Wert leicht, heute finden insgesamt fast 20.000 Menschen ihre Beschäftigung in Rendsburg oder Büdelndorf. Der deutliche Anstieg der Werte in Büdelndorf in den Jahren 2001 und 2002 ist wesentlich mit der außerordentlichen Entwicklung bei Mobilcom verbunden.</p> <p>Durch den Abzug der Bundeswehr gehen rund 1.800 Dienstposten verloren. Etwa zwei Drittel sind Berufs- und Zeitsoldaten, ein Drittel bilden Wehrpflichtige und zivile Beschäftigte.</p>

<sup>16</sup> Tourist-Information Nord-Ostsee-Kanal (2005): Jahresbericht 2005.

<sup>17</sup> Bundesagentur für Arbeit.

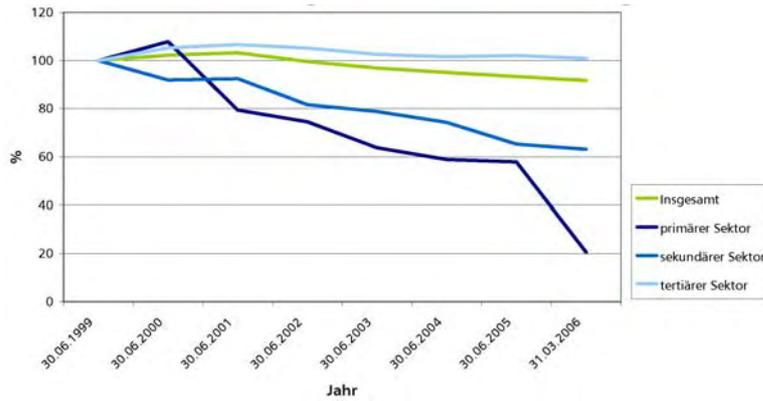


Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Rendsburg. (Quelle: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

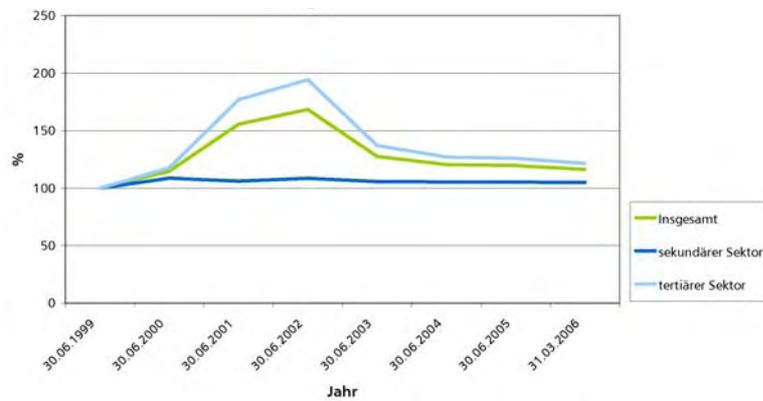


Abb. 14: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Büdelndorf. (Quelle: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Die Arbeitslosenanteile entwickelten sich in Büdelndorf günstiger als im Landesschnitt; in Rendsburg konnten die Werte zwar ebenfalls gesenkt werden, jedoch nicht unter den Landeswert. Der Anteil der ALG II-Empfänger ist deutlich erhöht.

*Rendsburg: erhöhter Arbeitslosenanteil*

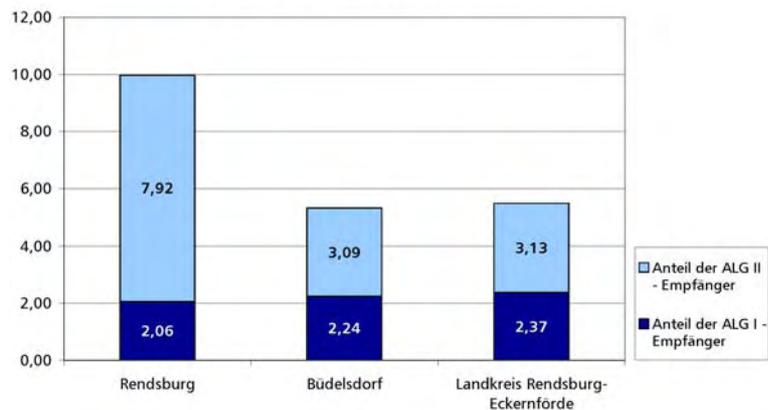


Abb. 15: Anteil der Arbeitslosengeldempfänger an den 15- bis 65-Jährigen (Stand: Januar 2007, Quelle: ARGE Rendsburg)

*beide Städte mit positivem  
Pendlersaldo*

Rendsburg zeichnet sich seit langem durch eine hohe Arbeitsmarktzentralität aus. Im Jahr 2005 standen 3.942 Auspendlern rund 11.375 Einpendler gegenüber. Damit ergibt sich ein Pendlersaldo von 7.433 Personen<sup>18</sup>. Das Büdelndorfer Pendlersaldo lag im Jahr 2004 bei 1.272. Dieser Wert unterlag im Gegensatz zur Rendsburger Entwicklung zuletzt deutlich stärkeren Schwankungen, im Mittel des letzten Jahrzehnts ergibt sich eine positive Entwicklung.

*ausreichend Flächen vorhanden*

Aktuell sind ausreichende Flächen für die Neuansiedlung und Erweiterung von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben verfügbar (vgl. Kap. 3.1). Eine regional ausgerichtete quantitative und qualitative Betrachtung des Flächenbedarfs ist sinnvoll und bereits im Rahmen der GEP erfolgt.

In die Fortschreibung der Gebietsentwicklungsplanung sind die Zielsetzungen des ISEKs, insbesondere die Zielsetzung einer kompakten, bestandsorientierten Siedlungsweise einzubeziehen. Die Potenziale der Feldweibel-Schmid-Kaserne, der Standortverwaltung und Teile der Eiderkaserne für Gewerbe und Dienstleistungen sind dabei besonders zu berücksichtigen.

*Versorgung mit Gütern des  
täglichen Bedarfs insgesamt positiv*

Einzelhandelsstandorte in Rendsburg und Büdelndorf übernehmen zum Teil eine überörtliche Versorgungsfunktion. Die größten Handelsstandorte sind die Rendsburger Altstadt und der Eiderpark im Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße (beide verfügen jeweils über mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen). Darauf folgen das Büdelndorfer Zentrum und der Standort am Kreishafen.

Mit wenigen Ausnahmen ist die wohnortnahe Versorgungssituation gut. Die genannten Handelsschwerpunkte sind überwiegend gut zu erreichen. Kleinere Lebensmittelgeschäfte fielen Konzentrationsprozessen zum Opfer. Daraus resultieren z.B. von Mastbrook, Rotenhof, Schleife und Rendsburg-Süd aus weitere Wege zur Versorgung.

*Einkommen und Kaufkraft der  
Rendsburger niedrig*

Im Nettoeinkommen sind deutliche Unterschiede zwischen Rendsburg und Büdelndorf zu beobachten. Während in Rendsburg niedrige Einkommensgruppen am stärksten ausgeprägt sind, überwiegen in Büdelndorf Haushalte mit mittleren und gehobenen Einkommen.

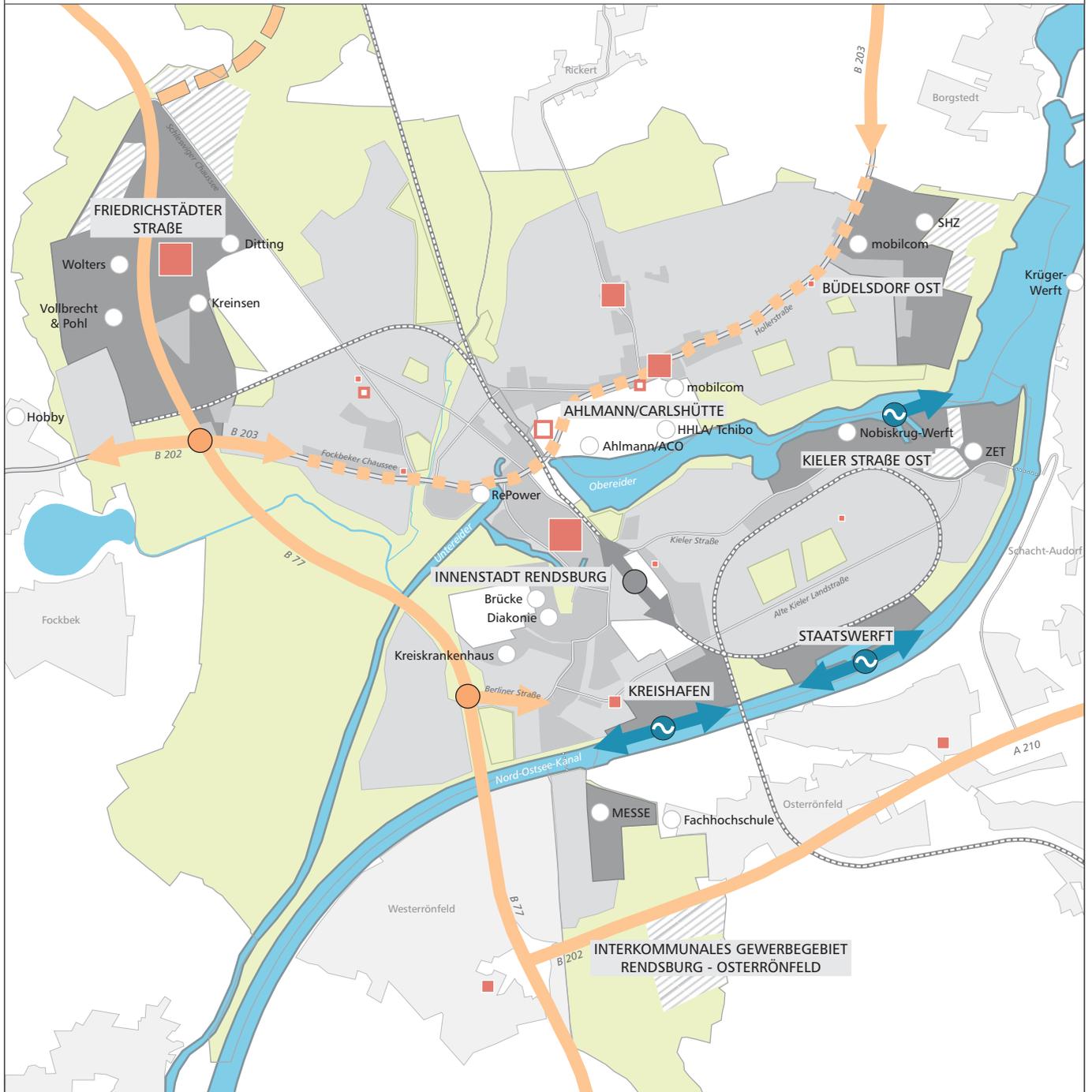
Damit korrespondiert auch der stark unter dem Bundesschnitt liegende Kaufkraftindex Rendsburgs (Indexwert: 90,3; Bundesschnitt: 100); Büdelndorf liegt etwas oberhalb des Bundesschnitts (102,0)<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Statistikamt Nord.

<sup>19</sup> GfK Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung AG 2006, Stichtag: 01.01.2005.

# Gewerbe, Industrie und Handel



- Größte Arbeitgeber, Einrichtungen mit Ausstrahlungswirkung
- Gewerbegebiet gemäß FNP
- ▨ Gewerbeflächenreserve gemäß FNG/GEP
- Mischgebiet gemäß FNP
- Wohngebiet gemäß FNP
- Konversionsfläche
- Einzelhandelsstandorte
- Nahversorgungsstandorte
- Verkaufsfläche: < 10.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche: 10.000-25.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche: > 25.000 m<sup>2</sup>
- Aktuelle Verlagerungen/Neubauten im Einzelhandel

- Wichtige Anschlusspunkte an das
- übergeordnete Straßennetz
  - übergeordnete Wassernetz
  - übergeordnete Schienennetz
  - Gewässer
  - Grün- und Freifläche
  - Autobahn/Bundesstraße
  - Mangelhafte Anbindung an die Autobahn
  - geplante Nordumfahrung
  - übergeordnete Straße
  - Bahngleise
  - Stadtgrenze



## 3. Gewerbe, Industrie und Handel

Auftraggeber: Stadt Rendsburg

Auftragnehmer: **BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG  
ELKE PAHLWEBER

in Kooperation mit: **Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007

M: 1:40.000 (im Original (Din A4))

### 3.3 Mobilität und technische Infrastruktur

Die Erreichbarkeit von Rendsburg und Büdelndorf und die innerörtlichen Verbindungen sind wichtige Faktoren für die Attraktivität der Städte. Allgemein werden weiter zunehmende PKW-Verkehre erwartet. Gründe liegen in einer höheren Mobilität aufgrund von Wegen zum Arbeitsplatz, aber auch in zunehmenden Einkaufs- und Freizeitfahrten.<sup>20</sup>

Mit dem Gesamtverkehrsplan für Rendsburg 2002 (GVP) und regionalen Untersuchungen, in denen auch Büdelndorf einbezogen wurde, liegen umfangreiche analytische und konzeptionelle Grundlagen für das ISEK vor.

*motorisierter Individualverkehr:  
sehr gute Anbindung*

Für den überörtlichen Anschluss sind die A 7 nach Hamburg und Flensburg sowie die A 210 nach Kiel bedeutend. Über die B 77, 202, 203 und die L 42 erfolgt eine Vernetzung innerhalb Schleswig-Holsteins. Damit sind Rendsburg und Büdelndorf sehr gut zu erreichen.

Auswirkungen des demographischen Wandels und des Mobilitätsverhaltens sind für Rendsburg und Büdelndorf auch künftig regelmäßig zu überprüfen. Momentan ist noch davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr leicht zunimmt.

Grundsätzlich ist das Straßennetz als leistungsfähig einzustufen. Im Bereich der Innenstadt (Tangentenring um die Altstadt und Verbindung nach Büdelndorf über die Brückenstraße) kommt es in Spitzenzeiten zu Überlastungen, die durch aktuelle Um- und Ausbauprojekte gemindert werden sollen.

*Entlastung durch geplante  
Nordumfahrung*



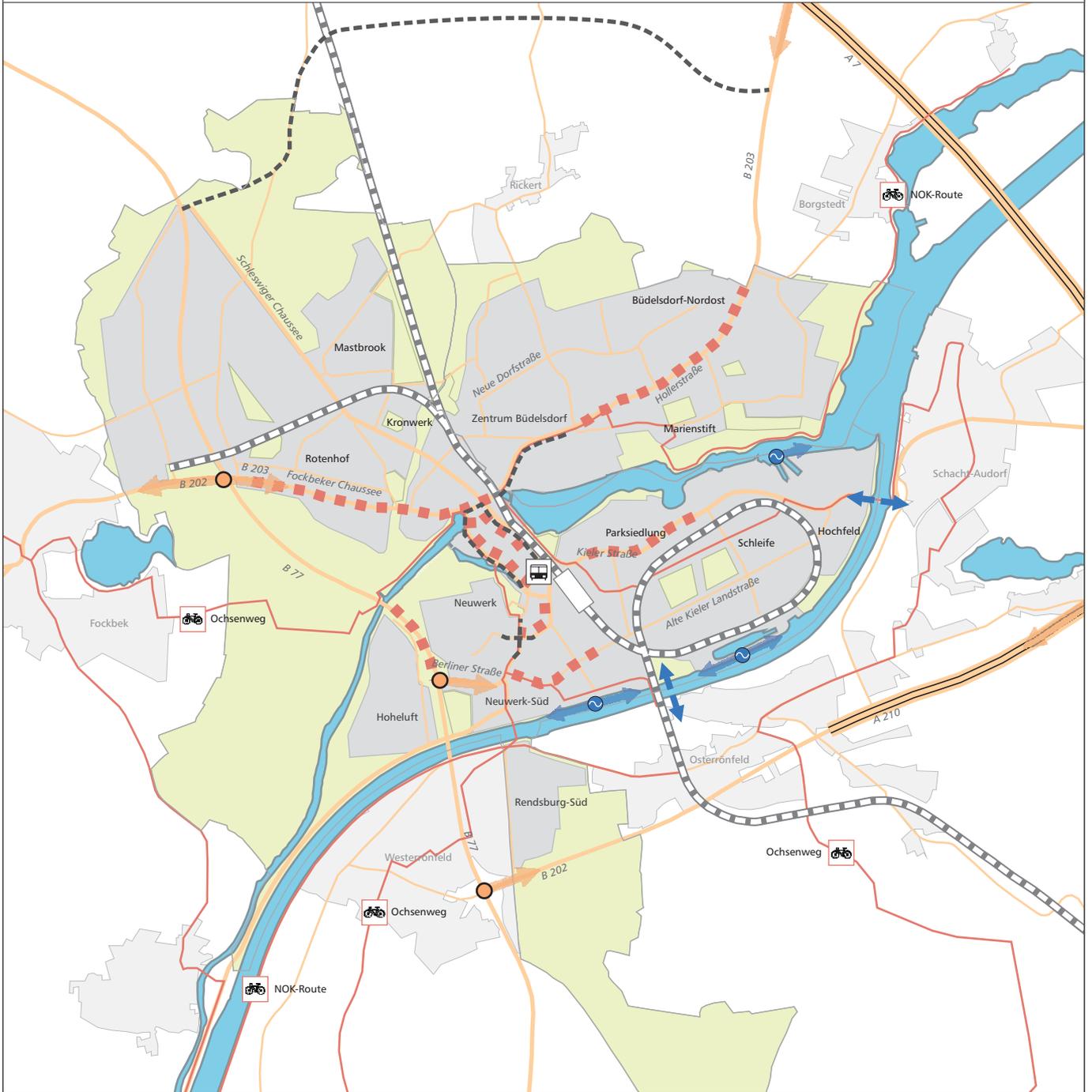
Abb. 16: Belastung der Hollerstraße in Büdelndorf.

Besonders belastet ist der west-ost-gerichtete Straßenzug Fockbeker Chaussee/ Brückenstraße/ Hollerstraße. Den größten Anteil an den gezählten Fahrten bilden hier zwar Rendsburg-Büdelndorf-interne Verkehre, als besonders belastend empfunden werden allerdings gewerbliche Durchgangsfahrten. Inzwischen wird ein Trassenkorridor für den Bau der Nordumfahrung im Bereich des in Aussicht genommenen interkommunalen Gewerbegebiets Borgstedtfelde (Variante 1 – Fern) untersucht. Ziel ist es, den vorgenannten Straßenzug zu entlasten.

Eine weitere Straßenquerung des Kanals auf der Höhe des Baugebiets Hochfeld mit Anschluss an die Wollinstraße in Büdelndorf ist seitens der zuständigen Landesbehörde angedacht, um eine Entlastung der Nord-Süd-Verbindungen zu erreichen, insbesondere wenn der Kanaltunnel oder die Autobahnhochbrücke gesperrt sein sollten. Durch die Trasse würden allerdings Wohnquartiere und Naherholungsgebiete am Kanal und an der Obererider (Hollersche Anlagen) derart beeinträchtigt, dass dieses Vorhaben aus Sicht der Lebensqualität für Rendsburg und Büdelndorf abzulehnen ist.

<sup>20</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Bundesraumordnungsbericht 2005.

# Mobilität



Wichtige Anschlusspunkte an das

übergeordnete Straßennetz

übergeordnete Wassernetz

Konflikte zwischen hoher Verkehrsbelastung und angrenzender Wohnbebauung

Aktuelle Baumaßnahmen

Zentraler Omnibusbahnhof

Bahnhof

Autofähre

übergeordneter Radweg

Siedlungsfläche

Grün- und Freifläche

Gewässer

Autobahn

Hauptverkehrsstraße

Sammelstraße

Bahngleise

Stadtgrenze

**ISEK**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Rendsburg Büdelsdorf

## 4. Mobilität

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg



Stadt Büdelsdorf

Auftragnehmer:

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG  
ELKE PAHL-WEBER

in Kooperation mit:

**Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007

M: 1:50.000  
(im Original (Din A4))

0 500 1000

*guter Bahnanschluss*

Vom Rendsburger Bahnhof aus, der auch von Büdelndorf gut zu erreichen ist, besteht Anschluss an das Nah- und Fernverkehrsbahnnetz. Kiel ist in 30 Minuten zu erreichen und Hamburg in 90 Minuten. In Richtung Hamburg ist überwiegend ein Umstieg in Neumünster erforderlich. Die im Jahre 1913 eröffnete Eisenbahnhochbrücke führt aufgrund der geringen zulässigen Fahrgeschwindigkeit zu zeitlichen Verzögerungen, ein Ausbau erscheint angesichts der hohen technischen Anforderungen als ausgeschlossen.

*zunehmende Bedeutung der Wasserstraßen*

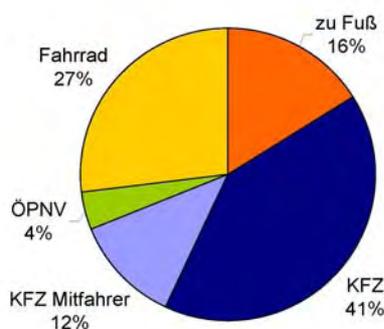
Mit dem Nord-Ostsee-Kanal, der meist befahrenen künstlichen Seeschiffahrtstraße der Welt, verfügen Rendsburg und Büdelndorf über ein hervorragendes wirtschaftliches und touristisches Potenzial. Der knapp 100 km lange Kanal verbindet Nord- und Ostsee und wird immer stärker frequentiert.

Die Bedeutung der Obereider ist im Vergleich untergeordnet. Mit Ausnahme der Werft Nobiskrug und dem Stahlmattenwerk auf dem Ahlmann-Gelände bestehen keine gewerblichen Nutzungen am Wasser mehr. Ausbaufähig erscheinen touristische und Wassersportnutzungen; seit 2006 wird wieder eine regelmäßige Ausflugsschiffahrt betrieben.

*öffentlicher Nahverkehr*

Große Teile der Wohn- und Gewerbegebiete sind per Bus zu erreichen. Die im GVP bemängelte Anbindungsqualität der Parksiedlung und des Krankenhauses wurde inzwischen behoben. Der Rendsburger Nordwesten bleibt mangelhaft versorgt. Für Besucher und Neukunden stellt sich das Busnetz allerdings recht unübersichtlich dar, Informationen über Routen und Takte sind bislang wenig anschaulich. Insgesamt ist die Taktung vor allem in den Abendstunden und am Wochenende verbesserungswürdig. Festzuhalten ist jedoch, dass der Busverkehr in Rendsburg und Büdelndorf nicht nur mit dem Pkw-Verkehr konkurriert sondern auch mit der hohen Attraktivität der Städte für Radfahrer.

*hohe Bedeutung von Fuß- und Radverkehr*



Das Kreisdiagramm zeigt den bemerkenswert hohen Anteil des Radverkehrs in Rendsburg. Für Büdelndorf sind vergleichbare Werte anzunehmen. Die kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen begünstigt das Verkehrsmittel Rad. Auch zu Fuß werden vor allem im Bereich der Zentren viele Wege zurückgelegt. Die hohe Bedeutung nichtmotorisierten Verkehrs lässt Mängel und Lücken im Fuß- und Radwege-Netz besonders bedeutend erscheinen. Besondere Handlungsbedarfe bestehen in dieser Hinsicht im Bereich der Rendsburger Altstadt sowie bei der Vernetzung beider Städte.

Abb. 17: Modal Split: Anteile der Verkehrsmittel in Rendsburg. (Quelle: GVP 2002)

Einwohnerrückgänge haben Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Fixkosten für den Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen werden auf weniger Köpfe umgelegt. Im Fall von Abwasserleitungen kann ein geringerer Durchfluss zu Beeinträchtigungen der Funktion führen.

Nach Auskunft der Stadtwerke und der zuständigen Vertreter der Städte sind derartige Problemstellungen bislang für Rendsburg und Büdelndorf nicht relevant.

Insbesondere für Rendsburg, wo der Einwohnerrückgang in einzelnen Stadtteilen deutlicher ausfallen kann, ist dieses Themenfeld im Auge zu behalten. In jedem Fall ist eine interkommunale Kooperation zur Sicherung der Infrastrukturen zu empfehlen.

*demographischer Wandel bisher  
für Infrastruktur nicht spürbar*

### 3.4 Bildung, Begegnung und Gesundheit

Unmittelbar betroffen von demographischen Verschiebungen ist der Bereich der sozialen Infrastruktur. Angesichts der Prognose sinkender Kinderzahlen droht eine Unterauslastung der Kindergärten und Schulen, während im Bereich der älteren Menschen Bedarfe wachsen.

Die Anforderungen an die Kooperation beider Städte steigen in diesem Handlungsfeld, wenn die hohe Qualität der Versorgung mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen erhalten bleiben soll. In dichter besiedelten Orten wird es bei sinkenden Einwohnerzahlen deutlich leichter fallen, Infrastruktur zu sichern, als im ländlichen Raum. Städte gewinnen damit an Attraktivität.

#### *Standorte günstig*

Für Kinder bis zum Alter von 10 Jahren ist eine wohnortnahe, möglichst fußläufige Entfernung zu Betreuungs- und Bildungsangeboten besonders wichtig. In Rendsburg und Büdelndorf wird dieses Merkmal durch eine günstige räumliche Verteilung der Kindertagesstätten und Grundschulen erfüllt. Nur in wenigen Fällen sind Fußwege von mehr als 10 Minuten zurückzulegen<sup>21</sup> (vgl. Karte 5). Damit kann ein höherer Standard geboten werden als gesetzlich vorgegeben.

#### *Kindertagesstätten: recht ausgeglichen*

Obwohl die Zahl der Kinder im entsprechenden Alter bereits zurückgegangen ist, steigt die Auslastung vorhandener Einrichtungen in Rendsburg z.Zt. leicht an. In Büdelndorf dagegen sind moderate Rückgänge zu beobachten. Mit Anpassungen der Gruppengrößen wird auf diese Schwankungen reagiert<sup>22</sup>.

Zusätzliche Platzbedarfe entstehen durch erhöhte Anforderungen bei den Krippenplätzen für Kinder bis 3 Jahren. Insgesamt geht der Trend zur Ganztagsbetreuung, womit dann auch Infrastruktur für die Mittagsverpflegung verbunden ist. Im Sinne sparsamen Umgangs mit Ressourcen ist bei der Einrichtung von Kantinen immer eine Mehrfachnutzung anzustreben, wie es sich bei einer räumlichen Nähe von Kindergärten und Ganztagschulen anbietet. Weiterhin ist eine Mittagsverpflegung von Senioren zu prüfen.

Im Stadtteilvergleich müssen aus Seemühlen, Hochfeld, Teilen des Baugebiets Brandheide-Nord und dem Umfeld des Bahnhofs weitere Wege zu Kindertagesstätten zurückgelegt werden. Neue Kindertagesstätten werden sich nicht dauerhaft tragen lassen, da das Nachfragepotenzial in diesen Quartieren zu gering ist. Folglich bleiben dort entsprechende Standortnachteile.

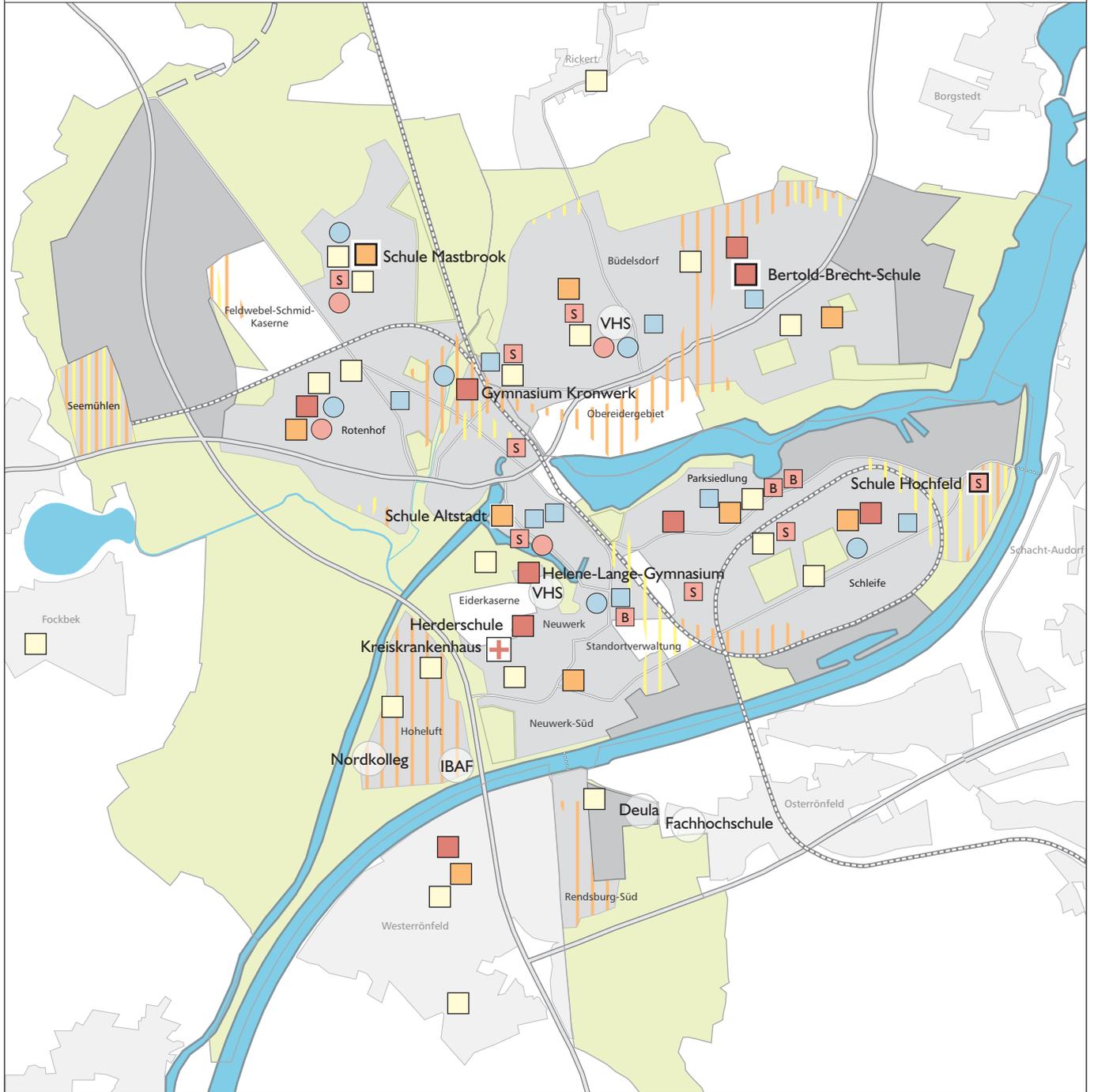


Abb. 18: Kindertagesstätte in Büdelndorf.

<sup>21</sup> Das entspricht einem durchschnittlichen Weg von 800 m.

<sup>22</sup> Die nachstehenden Aussagen und Abbildungen gehen größtenteils auf schriftliche Angaben und mündliche Aussagen von Vertretern der Städte Rendsburg und Büdelndorf zurück. Folgende Gespräche wurden geführt: mit Frau Pabst-Bethke und Herrn Poeppel, Stadt Büdelndorf (8. März 2006); mit Frau Fugmann und Herrn Schauer, Stadt Rendsburg (8. März 2006). Weiterhin fand am 12.10.2006 eine Fachrunde Soziales statt, in der weitere Personen der Stadtverwaltungen teilnahmen.

# Bildung, Begegnung und Gesundheit



- |  |  |  |                                |
|--|--|--|--------------------------------|
|  | Kindertagesstätten   |  | Überregionale Bildungsangebote |
|  | Wohngebiete in vergleichsweise weiter Entfernung zu Kindertagesstätten (>800m) |  | Krankenhaus                    |
|  | Grundschulen   |  | Wohngebiet                     |
|  | Wohngebiete in vergleichsweise weiter Entfernung zu Grundschulen (>800m)       |  | Gewerbegebiet                  |
|  | Weiterführende Schulen   |  | Konversionsfläche              |
|  | Besondere Schulformen  |  | Grün- und Freifläche           |
|  | Berufsbildende Schulen   |  | Gewässer                       |
|  | Ganztagsschulen  |  | Autobahn                       |
|  | Jugendtreff  |  | Bundesstraße                   |
|  | Seniorenwohnungen  |  | übergeordnete Straße           |
|  | Seniorenbegegnungsstätten  |  | Bahngleise                     |
|  |  |  | Stadtgrenze                    |


  
**ISEK**
  
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
   
 Rendsburg Büdelsdorf

## 5. Bildung, Begegnung und Gesundheit

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg

Auftragnehmer:


  
**BPW HAMBURG**
  
 STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG
   
 ELKE PAHLWEBER

in Kooperation mit:

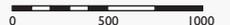


Stadt Büdelsdorf

**Büro Düsterhöft**
  
 Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007


  
 M: 1:40.000
   
 (im Original (Din A4))


  
 0 500 1000

*sinkende Zahl der Grundschüler*



Abb. 19: Schule Mastbrook (Rendsburg).

*aktuelle Spitze an Gymnasien,  
Haupt- und Realschulen konstant*

*Landesprognose:  
stark sinkende Zahlen bis 2020*

*umfassende Reformen*

Das dichte Netz der Grundschulen ist in Einzelfällen mittel- und langfristig gefährdet. In Rendsburg sind die Schülerzahlen bereits gesunken: von etwa 1.100 Kindern im Jahre 2001 auf unter 1.000 Kinder im Jahre 2006. Besonders die Schulen in Mastbrook und der Parksiedlung sind von einer Unterauslastung betroffen. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ist ein Erhalt der Grundschulen gerade in diesen Stadtteilen bedeutend, vor allem um eine Attraktivität für Familien mit Kindern zu sichern.

In Büdelndorf konnte durch die kontinuierliche Bautätigkeit v.a. im Gebiet Brandheide-Nord eine stabile Schülerzahlenentwicklung erreicht werden. Die Grundschulen könnten allerdings bereits heute weitere Schüler aufnehmen.

Im Stadtteilvergleich müssen aus Seemühlen, Hoheluft, Teilen von Hochfeld, Rendsburg-Süd und Kronwerk sowie Teilen von Büdelndorf Nord-Ost weitere Wege zurückgelegt werden. Bei einer Wohnbauentwicklung im Obereidergebiet sind ebenfalls die relativ weiten Wege zu beachten.

Auch in Rendsburg wird der bundesweite Trend zum Gymnasium deutlich. Trotz sinkender Kinderzahlen in den betroffenen Altersgruppen bleibt die Nachfrage konstant. Im laufenden Schuljahr sind derart viele Anmeldungen (insbesondere von Kindern aus dem Umland) erfolgt, dass befristet weitere Klassenräume bereitgestellt werden müssen.

Die aktuell große Sogwirkung der Gymnasien ist ein Zeichen für die als qualitativ empfundene Schulprofile. Angesichts regionsweit weiter rückläufiger Kinderzahlen ist eine Entspannung der räumlichen Knappheit wahrscheinlich. Dabei sind allerdings auch geänderte Anforderungen an die Raumgröße zu beachten. Die Entwicklung an den Haupt- und Realschulen beider Städte ist konstant bis leicht rückläufig.

Gemäß der Prognose des Landes wird ein Sinken der Schülerzahlen an Gymnasien um 16 % bis 2020 erwartet, der Rückgang an Haupt- und Realschulen beträgt demnach landesweit jeweils 25 %. Sollten bei Eintreten dieser Entwicklung einzelne Standorte zusammengelegt werden müssen, kann dennoch aufgrund der günstigen räumlichen Verteilung der Schulen eine hohe Versorgungsqualität gesichert werden.

Die künftige Entwicklung weiterführender Schulen hängt stark von landesweiten Vorgaben ab. Mit dem Schulgesetz 2007 sind umfassende Reformen mit Auswirkungen auf den Raumbedarf verbunden (z.B. Einführung der Gemeinschaftsschule, Neuordnung der gymnasialen Oberstufe), die berücksichtigt werden müssen.

In Haupt- und Realschulen frei werdende Kapazitäten könnten für die durch Reformen entstehenden Bedarfe herangezogen werden. Falls dauerhaft Erweiterungen der Herderschule und des Helene-Lange-Gymnasiums erforderlich werden, können Teile der Eiderkaserne genutzt werden.

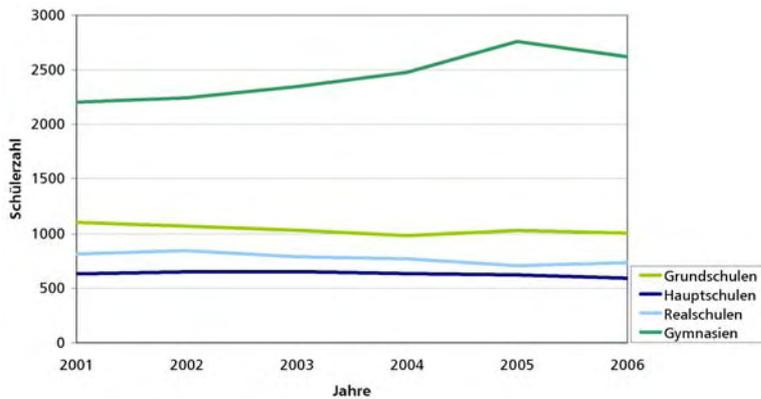


Abb. 21: Entwicklung der Schülerzahlen an Rendsburger Schulen (Daten: Stadt Rendsburg, Werte jeweils zum September)

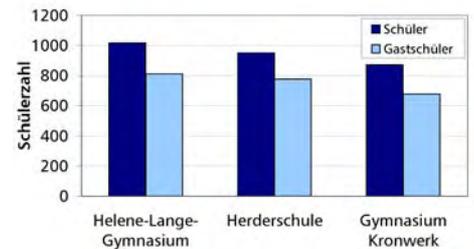


Abb. 20: Anteile der Gastschüler an den Rendsburger Gymnasien

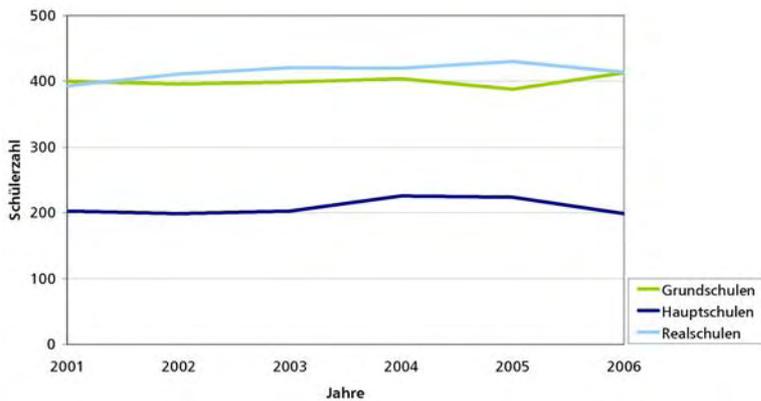


Abb. 22: Entwicklung der Schülerzahlen an Büdelndorfer Schulen (Daten: Stadt Büdelndorf, Werte jeweils zum September)

Verschiedene besondere Schulformen runden das Bildungsangebot der Städte ab. Neben Förderschulen unterschiedlicher Ausrichtung sind besonders dänische Schulen hervorzuheben, die auch bei nichtdänischstämmigen Personen beliebt sind.

*besondere Schulformen*

Ein breites Spektrum beruflicher Aus- und Weiterbildung wird mit verschiedenen Einrichtungen abgedeckt. Hervorzuheben ist das Institut für berufliche Aus- und Fortbildung der Diakonie (IBAF), das landesweit größte staatlich anerkannte Fortbildungsinstitut im sozialen Bereich. Bildungs- und kulturelle Ziele werden im Nordkolleg verfolgt, in dem bis zu 100 Personen auch übernachten können.

*berufliche Aus- und Weiterbildung*

*Jugendtreffs: Trend zu flexiblen Angeboten*

Mit einer Kombination aus stationären und mobilen Angeboten für Jugendliche reagieren beide Städte auf Veränderungen der Bedarfe von Jugendlichen. Informelle Sportangebote werden stark nachgefragt, so z.B. ein Soccerfeld am Eiderstadion wie auch eine Skateranlage an der Emil-Nolde-Schule in Büdelndorf. Das Beispiel einer Skateranlage, die in der Regel an der Nordmarkhalle aufgebaut ist, zeigt allerdings, dass derartige Angebote nur an frequentierten, zentralen Lagen oder unmittelbar im Wohnquartier angenommen werden.

Neben Angeboten der öffentlichen Hand haben auch Sportvereine eine hohe Bedeutung für die Jugendarbeit.

*Angebote für ältere Menschen*

Für Senioren bestehen vielfältige Serviceangebote und Treffmöglichkeiten (z.B. auch in Kirchengemeinden). In Büdelndorf ist eine Altentagesstätte auf vorbildliche Weise in das Bürgerhaus am Rathaus integriert, das generationenübergreifende Angebote vereint. Allerdings ist zu prüfen, ob angesichts des hohen Altersdurchschnitts im Büdelndorfer Osten weitere dezentrale Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Quartiersbezogene Begegnungsstätten fehlen in den Stadtteilen Rendsburg-Süd und Hoheluft.

*gute medizinische Versorgung*

Mit dem Kreiskrankenhaus verfügen die Städte über eine umfassende medizinische Versorgung. Die übrige Versorgung mit Fach- und Allgemeinärzten ist insgesamt als gut einzuschätzen. In einzelnen Stadtteilen wie z.B. in Mastbrook ergeben sich Handlungsbedarfe aufgrund von Schließungen bzw. Verlagerungen von Praxen an zentralere Orte.

### 3.5 Natur, Freizeit und Kultur

Rendsburg und Büdelndorf verfügen sowohl durch die Nähe zu Nord- und Ostsee als auch die regionalen Qualitäten des Naturraums über vielfältige Stärken. In den Städten zu findende kulturelle Angebote verschiedener Ausrichtung weisen zum Teil eine überregionale Bedeutung auf. Dieses Angebot trägt entscheidend zur Lebensqualität in den Städten bei.

Dem Bereich zwischen Mühlenau und Untereider kommt eine überregionale Rolle zu. Gemäß Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999 wird dieser Raum als Gebiet mit besonderer Eignung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt.

*Landschaftsräume überregionaler Bedeutung*

Mit Ausnahme des Bereichs um die Hollerschen Anlagen in Büdelndorf sind keine größeren Höhenunterschiede in den Stadtgebieten zu beobachten (Höhen zwischen 0 und 15 m ü.NN.).

*Landschaftsräume regionaler Bedeutung*

Besonders für Büdelndorf gilt, dass große Teile des Stadtgebiets bebaut sind. Dort sind lediglich zwei zusammenhängende Landschaftsräume hervorzuheben: im Norden sind noch Reste der knickdurchzogenen, kleinstrukturierten Agrarlandschaft zu finden; am Obereiderufer liegt mit den Hollerschen Anlagen, die überwiegend aus einem Buchenwald bestehen, der für die Naherholung bedeutendste Raum der Stadt<sup>23</sup>. Rendsburgs weitgehend unbebaute Landschaftsräume sind im Vergleich ausgedehnter: Stadtmoor und Wildes Moor (inzwischen auf dem Gebiet Osterröfeld) werden stadtweltweit als Ausflugsgebiete genutzt, das Kronwerker Moor hat eher Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Stadtteile<sup>24</sup>. Zwischen Mühlenau und Untereider liegt der dritte wichtige Rendsburger Landschaftsraum, der künftig in Teilen als Naturerlebnisraum eine noch höhere Bedeutung erlangen soll.

Während der Untereider und dem Stadtsee ein hoher Biotopwert beigemessen wird, wird dieser für die Obereider nur als durchschnittlich eingestuft<sup>25</sup>. Die Moore im Rendsburger Süden laufen Gefahr auszutrocknen, eine Wiedervernässung wird aufgrund ihres ökologischen Werts als erforderlich angesehen.

*hoher Biotopwert von Untereider und Stadtsee*

Der wohnungsnahen Erholung kommt eine hohe Bedeutung für Bewohner und Beschäftigte zu. Ansprüche an Freiräume unterliegen einem Wandel. Grundsätzlich ist eine multifunktionale Gestaltung zu empfehlen, die verschiedenen Bevölkerungs- und Altersgruppen und sowohl Aktivitäts- als auch Ruhebedürfnissen entspricht.

*Zugänge zu Parks zum Teil erschwert*

<sup>23</sup> Herr Sieg, Stadt Büdelndorf, im persönlichen Gespräch am 17. Mai 2006.

<sup>24</sup> Frau Schönbach, Stadt Rendsburg, im persönlichen Gespräch am 17. Mai 2006.

<sup>25</sup> Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister (2002): Landschaftsplan.

Zentrale öffentliche Grünanlagen sind der Rendsburger Stadtpark am Rande der Altstadt und der Büdelndorfer Stadtpark (Park am Altenheim) zwischen Alt-Büdelndorf und Kronwerk. Der Eilandpark zwischen Bahnhof und Obereider sowie mehrere kleine Parks in Büdelndorf spielen zwar für die quartiersbezogene Grünversorgung eine Rolle, sind aber insgesamt zu klein, um eine überörtliche Bedeutung erlangen zu können. Beide Städte sind vergleichsweise waldarm, umso wichtiger für die tägliche Naherholung sind daher Gerhardshain, Nobiskrüger Gehölz und die Hollerschen Anlagen.

Insgesamt ist der Zugang zu Parks und Landschaftsräumen vielerorts durch Hauptverkehrsstraßen erschwert. Dies gilt insbesondere für den Tangentenring um die Rendsburger Altstadt und abschnittsweise für die Hollerstraße/ Fockbeker Chaussee. Von der B 77 gehen zudem Lärmbelastungen auf den potenziellen Naturerlebnisraum aus.

*Friedhöfe: Flächenbedarf geht zurück*

Angesichts der erreichten Belegung hat sich die Stadt Büdelndorf auf Rickerter Gemeindegebiet zusätzliche Friedhofsflächen gesichert. Aufgrund des wachsenden Anteils der Urnenbestattungen geht inzwischen der Flächenbedarf zurück, die Fortsetzung dieses Trends ist auch künftig zu erwarten; damit erscheinen die vorhandenen Flächen als ausreichend.

*Kleingärten: leicht sinkende Nachfrage*

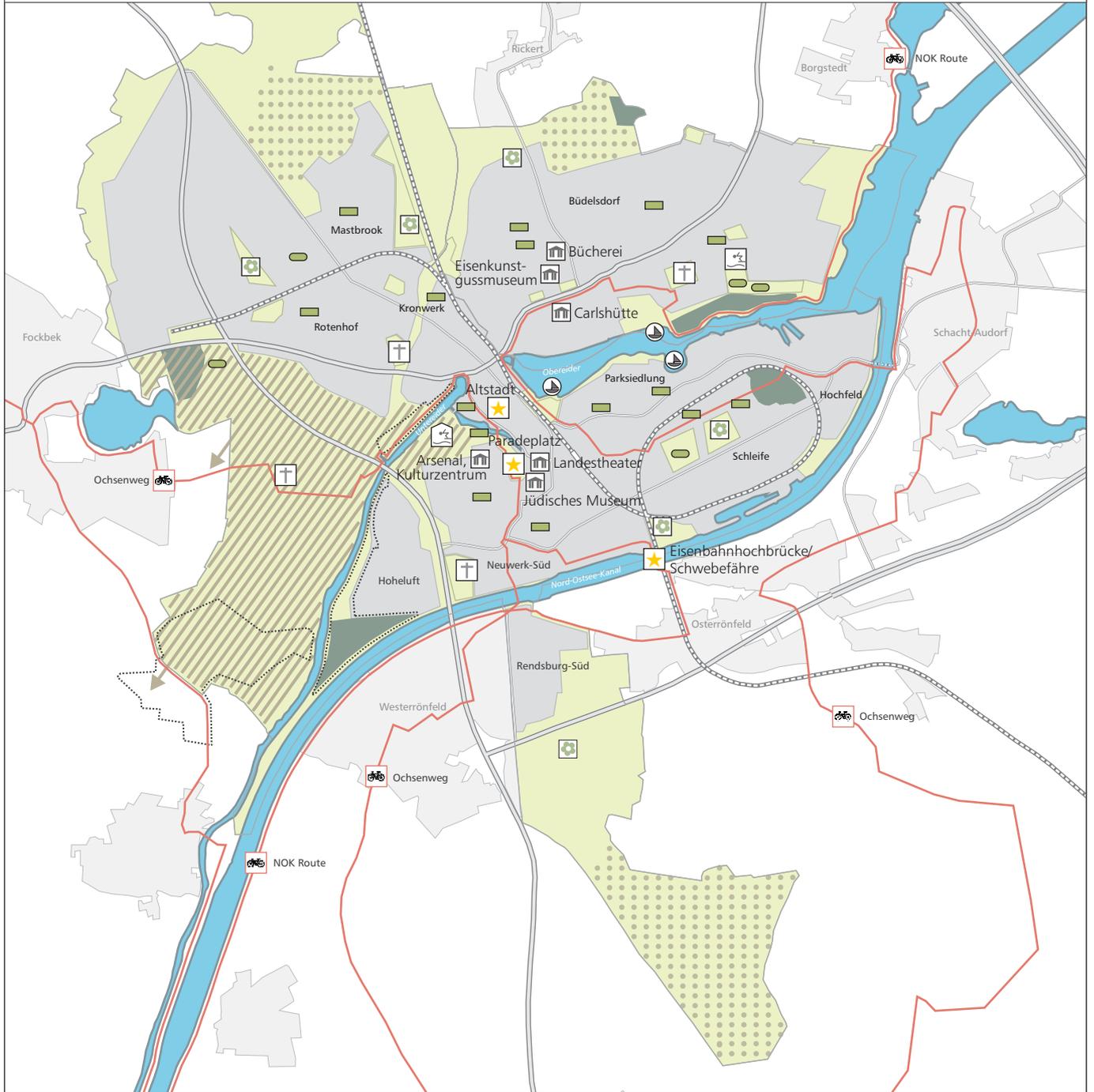
Von den 17 Kleingartenanlagen liegen 2 in Büdelndorf. Z.Zt. stehen 9 % aller Parzellen leer, was insgesamt noch als verkraftbar empfunden wird<sup>26</sup>. Während Anlagen in dicht besiedelten Stadtteilen wie z.B. der Schleife oder Kronwerk voll ausgelastet sind, liegen im Rendsburger Süden in einem Fall etwa ein Drittel der Parzellen brach. Mehr und mehr macht sich ein sinkendes Interesse jüngerer Menschen an Kleingärten bemerkbar. Ob es in Rendsburg und Büdelndorf gelingt, neue Zielgruppen zu erschließen – wie es in Großstädten vermehrt zu beobachten ist – erscheint fraglich.

*Spielplätze: Ausstattung überprüfen*

In Geschosswohnungsquartieren ohne Privatgärten sind wohnungsnah Spielplätze besonders wichtig. Für Familien mit Kindern sind diese ein entscheidender Aspekt bei der Wohnstandortwahl. Insbesondere in Rendsburger Geschosswohnungsquartieren sind die Standorte, die Anzahl und die Ausstattung der Spielplätze für verschiedene Altersgruppen vor diesem Hintergrund zu überprüfen. Dies gilt vor allem für die Altstadt und Mastbrook, aber auch für die Parksiedlung und Teile der Schleife. Bei der Finanzierung von Umgestaltungen und der Unterhaltung ist eine Beteiligung privater Akteure, vor allem der Wohnungseigentümer, unausweichlich.

<sup>26</sup> Herr Naujeck u.a. Vertreter des Vereins der Gartenfreunde e.V., im persönlichen Gespräch am 12. Juni 2006.

# Natur, Freizeit und Kultur



- Sportplatz
- Sporthalle
- Hallen-/Freibad
- Sportboothafen
- Kultureinrichtung
- Sehenswürdigkeit
- Kleingartenanlage
- Friedhof
- Grün- und Freifläche
- Wald
- Moor
- Landschaftsschutzgebiet

- geplanter Naturerlebensraum
- Siedlungsfläche
- Gewässer
- Nordumfahrung
- Autobahn
- Bundesstraße
- übergeordnete Straße
- Radweg
- Bahngleise
- Stadtgrenze



## 6. Natur, Freizeit und Kultur

Auftraggeber:



Auftragnehmer:



in Kooperation mit:  

 Büro Düsterhöft  
 Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007

M: 1:50.000  
 (im Original (Din A4))



### *Sporthallen und -plätze ausgelastet*



Abb. 23: Naturerlebnisbad Büdelndorf.

### *Hallen und Freibäder gut aufgestellt*

### *vielfältiges Kunst- und Kulturangebot*



Abb. 24: Kunst in der Carlshütte: Nordart.

Der Zulauf zu Sportvereinen ist in Rendsburg und Büdelndorf ungebrochen. Hallen und Sportplätze werden als voll ausgelastet ausgewiesen.<sup>27</sup> Insbesondere für begehrte Trainingszeiten in den frühen Abendstunden erfolgen mehr Anfragen als Kapazitäten vorhanden sind. Insgesamt werden in der Regel allerdings Lösungen gefunden.

Die größten Anlagen Eiderstadion und Sportanlage Nobiskrug liegen gut erreichbar in Wohnquartieren, womit allerdings auch regelmäßig Konflikte verbunden sind, weil Anwohner sich vom Sportlärm gestört fühlen. Am Eiderstadion sind zudem die Stellplatzkapazitäten bei großen Veranstaltungen nicht ausreichend. Als unterversorgt erscheint der Rendsburger Nordwesten (Mastbrook, Rotenhof, Kronwerk).

Bislang ist die Nachfrage nach Platz- und Hallenkapazitäten an Schulen bzw. Jugendliche und junge Erwachsene aus Vereinen gebunden. Die Verschiebung der Altersstruktur lässt eine höhere Nachfrage von Sportlern im Seniorenalter erwarten, wohingegen die Nachfrage jüngerer Menschen zurückgehen dürfte.

Mit dem Schwimmzentrum in Rendsburg (Hallen- und Freibad) und dem Naturerlebnisbad in Büdelndorf (Freibad mit ökologischer Ausrichtung) sind die Städte gut auf gestiegene Ansprüche im Bäderbereich eingestellt. Während vergleichbare Städte mit Sanierungsrückständen der Bäder zu kämpfen haben, besteht hier kein Handlungsbedarf.

Rendsburg hat verglichen mit Städten ähnlicher Größe ein sehr vielfältiges kulturelles Angebot. Hervorzuheben sind das Stadttheater, Konzerte im Rahmen des Schleswig-Holstein-Musikfestivals und verschiedene Funktionen im Kulturzentrum Arsenal (VHS, Bücherei, Bürgersaal). Museen bieten eine große thematische Bandbreite (z.B. Jüdisches Museum, Historisches Museum, Druckmuseum). Stadtgeschichtliche Besonderheiten werden Interessierten auch in Form eines gut drei Kilometer langen Fußwegs durch die Altstadt und Neuwerk nähergebracht („Blaue Linie“). Derartige Angebote sind ausbaufähig.

In Büdelndorf sticht die Kunst in der Carlshütte (KiC) hervor. Unter internationaler Beteiligung findet in ehemaligen Industriehallen und dem angrenzenden Freigelände jährlich eine Ausstellung zeitgenössischer Kunst statt, die überregionales Interesse findet. Regionale Kultur- und außerschulische Bildungsangebote konzentrieren sich im Regionalen Bürgerzentrum am Rathaus. Darüber hinaus ist Büdelndorf Sitz des Eisenkunstgussmuseums, einer Außenstelle der Stiftung Schleswig-Holsteinische Landesmuseen.

<sup>27</sup> Frau Pabst-Bethke und Herr Poeppel, im persönlichen Gespräch am 8. März 2006. Herr Obersteller, Stadt Rendsburg, Auskunft im Dezember 2006.

## 4 Wohnungsmarktprognose und Analyse des Wohnungsmarktes

Die Kernaussagen des Wohnraumversorgungskonzepts werden an dieser Stelle als Grundlage für die Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen zusammengefasst. Strategische Empfehlungen aus dem WRVK sind in Kap. 9.1 unter dem Schwerpunkt „Attraktives Wohnen“ in komprimierter Form im ISEK enthalten.

### 4.1 Wohnungsmarktprognose

Aufbauend auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird eine Wohnungsmarktprognose für Rendsburg und Büdelndorf errechnet. Die Prognose wird in drei Varianten dargestellt, um eine Bandbreite möglicher Entwicklungen aufzuzeigen.

Ausgangsbasis für die Berechnung ist jeweils die Einwohner- und Haushaltszahl, die Haushaltsgröße und der Wohnungsbestand zum 31.12.2004 (vgl. Werte in den nachfolgenden Tab.).

Der Wohnungsneubaubedarf ist die Zahl der Wohnungen, die bis zum Jahr 2020 neu gebaut werden muss, um genügend Wohnraum für die prognostizierte Bewohnerzahl der Städte vorzuhalten. Er setzt sich zusammen aus dem Ersatzbedarf, der Mobilitätsreserve, dem Nachholbedarf und dem Zusatzbedarf. Die ersten drei Größen sind dabei Konstanten, die für alle drei Varianten die gleichen Werte annehmen.

- Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Für abgängigen Wohnraum wird eine Quote von 0,2 % pro Jahr angesetzt, was dem Ansatz der IfS Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein entspricht.<sup>28</sup>
- Unter Mobilitätsreserve (auch Fluktuationsreserve) wird eine bestimmte Anzahl von leer stehenden Wohnungen zusammengefasst, die nötig ist, um Umzüge zu ermöglichen. Für die Mobilitätsreserve wird ebenfalls eine konstante Quote angenommen, die an den Ansatz der IfS Prognose angelehnt ist. Aufgrund der Leerstände werden für Rendsburg und Büdelndorf unterschiedliche Werte angenommen (1,0 bzw. 2,5 %).
- Nachholbedarf ergibt sich, wenn in einem Wohnungsmarkt eine Unterversorgung vorliegt, was auf Rendsburg und Büdelndorf nicht zutrifft. Der Wert für den quantitativen Nachholbedarf wird daher gleich Null gesetzt.
- Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Haushaltszahl im Jahr 2020 zu der heutigen Haushaltszahl. Dieser Bedarf spiegelt unmittelbar die Zu- oder Abnahme der Wohnungsnachfrager wider und nimmt unterschiedliche Werte in den Varianten ein.

*Prognosewerte in drei Varianten*

*Ist-Werte*

*Wohnungsneubaubedarf =*  
*Ersatzbedarf*  
*+ Mobilitätsreserve*  
*+ Nachholbedarf*  
*+ Zusatzbedarf*

<sup>28</sup> In der IfS Prognose werden 0,3 % für Mehrfamilienhäuser sowie 0,1 % für 1- bis 2-Familienhäuser angesetzt.

## A) Rendsburg

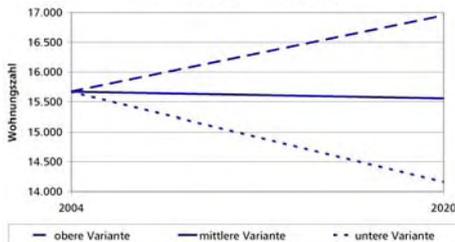


Abb. 25: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg (siehe Tabelle 2)

Prognose 2020 des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg			
<b>Ist-Werte</b>			
Aktuelle Bevölkerung <sup>1</sup>	28.435		
Aktuelle Zahl der Haushalte <sup>2</sup>	14.257		
Aktuelle HH-Größe <sup>3</sup>	1,99		
Aktueller Wohnungsbestand <sup>4</sup>	15.670		
Differenz Wohnungsbestand - Zahl der Haushalte	1.413		
<b>Prognosewerte (in Varianten)</b>			
Bevölkerung 2020 <sup>5</sup>	untere Var.	mittlere Var.	obere Var.
	23.288	25.876	28.464
HH-Größe 2020 <sup>6</sup>	1,85	1,85	1,85
Zahl der Haushalte 2020	12.588	13.987	15.386
<b>Berechnung des Wohnungsbedarfes 2020</b>			
Ersatzbedarf (0,2 % p.a.)	501	501	501
Mobilitätsreserve (1%)	157	157	157
Nachholbedarf	0	0	0
Zusatzbedarf	-1.669	-270	1.129
<b>Wohnungsneubaubedarf 2020</b>	<b>-1.011</b>	<b>388</b>	<b>1.786</b>
Ø Wohnungsneubaubedarf p.a.	-63	24	112
<b>Wohnungsbestand 2020</b>	<b>14.158</b>	<b>15.557</b>	<b>16.955</b>

Tabelle 1: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg  
(<sup>1,4</sup> Statistikamt Nord, Stand 31.12.2004, <sup>2,3</sup> GfK Bevölkerungsstrukturdaten, Stand 31.12.2004, <sup>5,6</sup> IFS Wohnungsmarktprognose, Stand 2005, alle weiteren Daten eigene Berechnungen)

Für Rendsburg ergibt sich nur in der oberen Variante ein positiver Wert des Zusatzbedarfs. In der mittleren und unteren Variante gehen die Haushaltszahlen soweit zurück, dass rein quantitativ keine neuen Wohnungen benötigt werden.

In der Folge ergibt sich für die untere Variante ein negativer Neubaubedarf. Das heißt, Wohnungen müssen abgerissen werden, um ein Überangebot zu vermeiden. Die Zahl des benötigten Wohnungsbestands wird sich um fast 10 % verringern.

In der mittleren Variante besteht ein geringfügiger Neubaubedarf. Ein Teil des abgängigen Wohnraums muss wieder hergestellt werden, um ausreichend Wohnraum anbieten zu können. Da der Neubaubedarf niedriger ist als der natürliche Abgang wird die Zahl des benötigten Wohnraums im Jahr 2020 (15.557 Wohnungen) etwas geringer sein als die des aktuellen Wohnungsbestandes (15.670 Wohnungen). Der jährliche Neubaubedarf liegt bei rund 24 Wohnungen und damit in etwa auf dem Fertigstellungsniveau der letzten Jahre (2000 bis 2004).

Nur in der oberen Variante ist von einem tatsächlichen Wachstum auszugehen. Der Neubaubedarf beträgt hier 1.786 Wohnungen. Die jährliche Fertigstellungsrate von durchschnittlich 112 Wohneinheiten liegt damit deutlich über dem derzeitigen Niveau. In dieser Variante wird der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 auf 16.955 Wohnungen anwachsen (+ ca. 8%).

## B) Büdelndorf

Prognose 2020 des Wohnungsneubaubedarfes in Büdelndorf			
<b>Ist-Werte</b>			
Aktuelle Bevölkerung <sup>1</sup>	10.242		
Aktuelle Zahl der Haushalte <sup>2</sup>	5.252		
Aktuelle HH-Größe <sup>3</sup>	1,95		
Aktueller Wohnungsbestand <sup>4</sup>	5.326		
Differenz Wohnungsbestand - Zahl der Haushalte	74		
<b>Prognosewerte (in Varianten)</b>			
	untere Var.	mittlere Var.	obere Var.
Bevölkerung 2020 <sup>5</sup>	8.779	9.754	10.729
HH-Größe 2020 <sup>6</sup>	1,8	1,8	1,8
Zahl der Haushalte 2020	4.877	5.419	5.961
<b>Berechnung des Wohnungsbedarfes 2020</b>			
Ersatzbedarf (0,2 % p.a.)	170	170	170
Mobilitätsreserve (2,5 %)	133	133	133
Nachholbedarf	0	0	0
Zusatzbedarf	-375	167	708
<b>Wohnungsneubaubedarf 2020</b>	<b>-72</b>	<b>470</b>	<b>1.012</b>
Ø Wohnungsneubaubedarf p.a.	-5	29	63
<b>Wohnungsbestand 2020</b>	<b>5.084</b>	<b>5.626</b>	<b>6.168</b>

Tabelle 2: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Büdelndorf  
(<sup>1,4</sup> Statistikamt Nord, Stand 31.12.2004, <sup>2</sup> Mittelwert aus GfK und Infas, Stand 31.12.2004, <sup>3</sup> GfK Bevölkerungsstrukturdaten, Stand 31.12.2004, <sup>5</sup> Bertelsmannstiftung, Stand 2006, <sup>6</sup> IFS Wohnungsmarktprognose, Stand 2005, alle weiteren Daten eigene Berechnungen)

Für Büdelndorf ergibt sich insgesamt ein positiveres Bild. Ein negativer Neubaubedarf (Abriss) entsteht nur in der unteren Variante. Hier ist bis zum Jahr 2020 von einem geringfügigen Rückgang des Wohnraumbedarfs auszugehen (- ca. 5 %).

In der mittleren Variante werden 470 neue Wohnungen benötigt, so dass die jährliche Neubautätigkeit bei durchschnittlich rund 29 Wohneinheiten liegen sollte. Im Vergleich zum Zeitraum 2000 bis 2004 (ca. 46 WE p.a.) ist die Fertigstellungsrate damit deutlich niedriger.

In der oberen Variante wird ein Neubaubedarf von insgesamt 1.012 Wohneinheiten prognostiziert. Die durchschnittliche jährliche Fertigstellungsrate liegt mit 63 Wohneinheiten etwas über dem bisherigen Fertigstellungsniveau. Der Wohnungsbestand würde bis zum Jahr 2020 um etwa 15 % auf 6.168 Wohnungen ansteigen.

### Kernaussagen der Prognose

Für die Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg und Büdelndorf wird für die mittlere Variante die größte Wahrscheinlichkeit angenommen. Hier besteht für beide Städte ein moderater Neubaubedarf, der im Bereich der aktuellen jährlichen Bautätigkeit liegt. In Rendsburg werden jedoch zeitgleich auch Abrisse nötig, um nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen vom Markt zu nehmen.

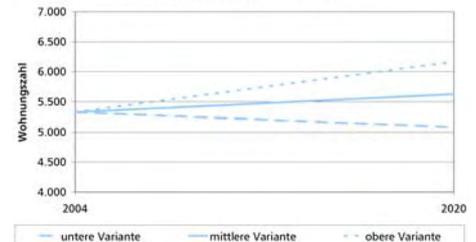
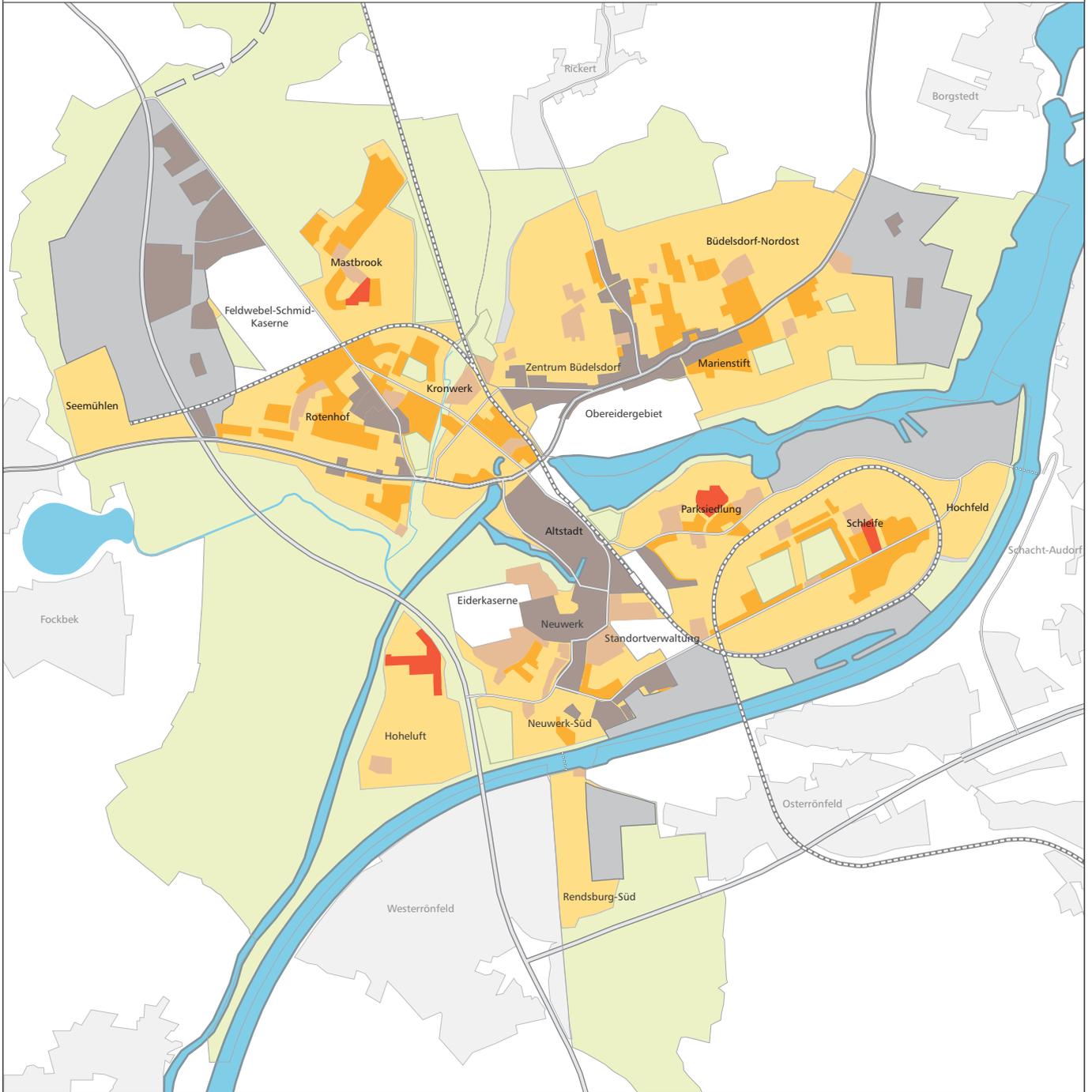


Abb. 26: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg (siehe Tabelle 3)

# Bestehende Nutzungen und Baustrukturen in Rendsburg und Büdelsdorf



## Siedlungsstrukturen

- Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser (bis 4 Geschosse)
- Mehrfamilienhäuser (>4 Geschosse)

## Weitere Nutzungen

- Mischgebiet, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Gewerbeflächen

- Konversionsfläche
- Grün- und Freifläche
- Gewässer

- Nordumfahrung
- Autobahn
- Bundesstraße
- übergeordnete Straße
- Bahngleise
- Stadtgrenze



## 7. Bestehende Nutzungen und Baustrukturen

Auftraggeber:



Auftragnehmer:



in Kooperation mit:  
 Büro Düsterhöft  
 Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007

## 4.2 Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse

### Die Bestands- und Innenentwicklung wird zur Kernaufgabe der Stadtentwicklungspolitik.

Da der Wohnungsneubaubedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Zukunft als sehr gering einzuschätzen ist, wird die Anpassung der bereits bestehenden Wohnungsbestände an die vorhandene Nachfrage eine zunehmende Rolle einnehmen müssen.

Der Neubau hat nur noch eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Bereits heute überwiegen Transaktionen gebrauchter Immobilien und dieser Trend wird sich zukünftig weiter verstärken. Durch den Generationenwechsel frei werdende Wohnungen und Gebäude werden überwiegend weiterverkauft, da die meisten Erben bereits versorgt sind.

*geringe Bedeutung von Neubau*

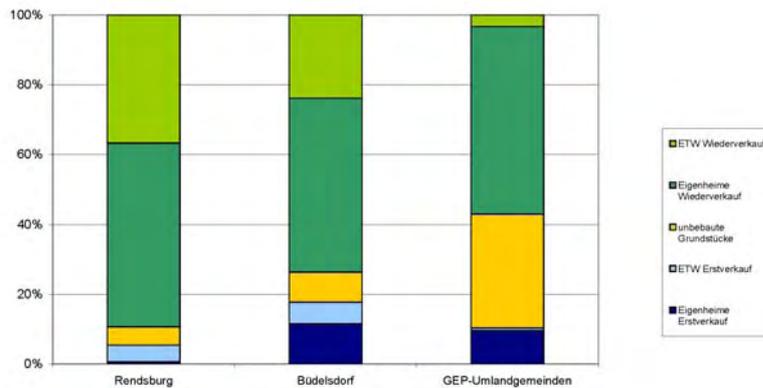


Abb. 27: Transaktionen im Zeitraum 2002 bis 2004 (Erst- und Wiederverkauf) (Gutachterausschuss 2006)

Vor allem in Rendsburg werden die hohen Leerstandszahlen zu einer großen Herausforderung. Weite Teile der 50er- und 60er-Jahre-Bestände sind in ihrer jetzigen Form nicht zukunftsfähig. Von den aktuell rund 1.000 leerstehenden Wohnungen kann etwa die Hälfte als Mobilitätsreserve (rund 3 % des Gesamtwohnungsbestandes) angerechnet werden. Bei den restlichen handelt es sich um strukturellen Leerstand. Aufgrund der Haushaltsprognose lässt sich keine Verringerung des Überangebots ableiten. Daher müssen 500 Wohneinheiten abgerissen werden, um ein langfristiges Überangebot und damit eine Funktionsschwächung des Wohnungsmarktes zu vermeiden.

*Abriss von strukturellem Leerstand: 500 Wohnungen in Rendsburg*

Dem hohen Leerstand und den teilweise unsanierten und unattraktiven Beständen stehen in weiten Teilen nur geringe Investitionen der Eigentümer gegenüber. Dies stellt insbesondere aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Wohnungsbestandes ein Problem dar.

*geringe Investitionen im Bestand*

Eine Ursache liegt in den zersplitterten und teilweise wechselnden Besitzverhältnissen der Mietwohnungen. Aufgrund von häufigen Eigentümerwechseln sowie sinkenden Mieterträgen wird in weite Teile des Wohnungsbestandes zur Zeit nicht investiert. Insbesondere durch den anstehenden Abzug der Bundeswehr werten zahlreiche Eigentümer die Wohnungsmarkterhältnisse als unsicher, so dass sie zunächst die Entwicklungen abwarten und nicht aktiv werden.

**Es besteht die Gefahr eines zunehmenden sozialen Ungleichgewichts zwischen Rendsburg und Büdelndorf sowie zwischen den Quartieren.**

*Polarisierung der Einkommensgruppen*

Aus der Untersuchung ist erkennbar, dass in Rendsburg eine Polarisierung der Einkommen erfolgt. Die Gruppe der Geringverdienenden sowie der Sozialhilfe- bzw. ALG-II-Empfänger steigt und liegt bereits heute deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die Kaufkraft liegt deutlich darunter. Gleichzeitig wächst in Rendsburg aber auch der Anteil der Haushalte mit hohem Einkommen.

Büdelndorf setzt sich von dieser Entwicklung ab. Hier nehmen die Anteile der besser verdienenden Haushalte deutlich zu, nicht aber die der wenig verdienenden. Die Quote der ALG-II-Empfänger liegt deutlich unterhalb des Rendsburger Wertes.

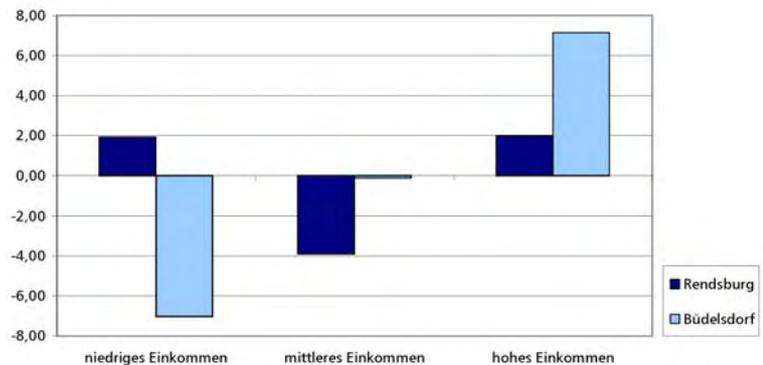


Abb. 28: Prozentuale Entwicklung des Haushaltseinkommens 1997 bis 2004 (Anteile an der Gesamtbevölkerung) (GfK 2005)

*Abwanderung von mittleren und höheren Einkommensgruppen*

Das soziale Ungleichgewicht wird verstärkt durch Wanderungen von Rendsburg nach Büdelndorf sowie von beiden Kernstädten ins Umland. Aufgrund der deutlich höheren Baufertigungszahlen im Umland kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Abwanderung aus Rendsburg und Büdelndorf auf Suburbanisierungsprozessen basiert. Dies hat für die Kernstädte den Verlust vor allem von einkommensstarken Haushalten zur Folge, die im Umland Eigenheime bauen bzw. erwerben.

# Wohnungsleerstände in Rendsburg und Büdelsdorf



- Wohnungsleerstand  
(Ein Punkt repräsentiert 5 leerstehende Wohnungen)
- Gewerbegebiet
- Wohn- und Mischgebiet
- Siedlungsgebiet angrenzender Gemeinden
- Stadtgrenzen

Quelle: Stadtwerke Rendsburg, Stromzähleranalyse  
Stichtag: 31.08.2006

Leerstände Rendsburg: 1.106 Wohnungen  
Leerstände Büdelsdorf: 148 Wohnungen



## 8. Wohnungsleerstände

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg

Auftragnehmer:



in Kooperation mit:



Stadt Büdelsdorf

Stand: Februar 2007



**Die Alterung der Einwohnerschaft ist in ihrer vollen Dimension noch nicht erkannt. Sie birgt Herausforderungen, bietet aber auch Chancen und neue Spielräume.**

*deutliche Zunahme der über 50-Jährigen*

In der Altersstruktur ist ebenfalls eine deutliche Polarisierung zu erkennen. Während die Altersgruppen bis 50 Jahre schrumpfen, wächst die Generation 50+ deutlich (vgl. Abb. 7).

Bereits heute wird vor allem von Büdelndorfer Wohnungsunternehmen ein hoher Anteil älterer Mieter registriert. Im Vergleich zum Umland weisen beide Städte deutlich erhöhte Seniorenzahlen auf.

*Nachholbedarf an Seniorenwohnangeboten*

In diesem Zusammenhang ist auffällig, dass Rendsburg im Landesvergleich wenig Pflegeplätze für Senioren hat, während Büdelndorf hier im Durchschnitt liegt. Im Bereich des Service-Wohnens liegen die Rendsburger Werte über dem Landeschnitt, hier ist jedoch in Büdelndorf eine Unterausstattung festzustellen.



Abb. 29: Service-Wohnungen und Pflegeheime (eigene Erhebung)

Da im Umland keinerlei Wohnangebote für Senioren vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass die Angebote auch Bewohner der umliegenden Gemeinden ansprechen. Insgesamt ergibt sich dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die prognostizierten steigenden Zahlen älterer Menschen, ein Nachholbedarf sowohl der hier dargestellten stationären Angebote als auch von ambulanten Serviceeinrichtungen.

*Chance für die Bestandsentwicklung*

Für den Immobilienmarkt ergibt sich durch die Alterung der Bewohner die Chance, die Bestands- und Innenentwicklung zu verstärken. Durch freiwerdende Immobilien wird jüngeren Haushalten ermöglicht, in attraktiven Lagen Eigentum zu erwerben.

**Die Wohnungsnachfrage differenziert sich weiter aus. Dieser Nachfrage muss erst noch ein entsprechendes Angebot gegenüber gestellt werden.**

---

Neben den bislang quantitativ größten Nachfragegruppen (Familien und Paare ohne Kinder) kommt es zunehmend zu einer Ausdifferenzierung der Lebensstile und damit zu einer differenzierten Nachfrage nach Wohnungen.

Anhand der Haushaltsentwicklung seit 1997 lässt sich erkennen, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte in Rendsburg und Büdelndorf deutlich zunimmt. Gleichzeitig nimmt die Zahl kleiner Wohnungen ab. Diese Entwicklung ist weiter zu beobachten, um sicherzustellen, dass auch in Zukunft ausreichend Wohnungen für kleine Haushalte zur Verfügung stehen.

Ebenso hält die Nachfrage nach Eigenheimen an, wenn auch das Volumen im Vergleich zu den 90er Jahren weiter zurückgehen wird.

Die steigende Zahl der Haushalte führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in zentralen und hochwertigen Lagen, die bislang in Rendsburg und Büdelndorf nicht in ausreichender Qualität und in ausreichendem Umfang angeboten werden.

Im Bereich des Wohnungsangebotes für sozial schwache Bewohner ist ein gegenläufiger Trend erkennbar. Während die Zahl der Sozialhilfe- bzw. ALG II-Empfänger zunimmt, geht das Angebot an Sozialwohnungen zurück. Die Sicherung adäquaten Wohnraums geschieht bislang durch das zunehmend preisgünstige Wohnungsangebot auf dem freien Mietwohnungsmarkt, das aus der Entspannung des Mietwohnungsmarktes resultiert. Die weitere Entwicklung dieses Trends ist unbedingt zu beobachten.

Eine weitere Nachfragegruppe, die in den letzten Jahren zugenommen hat, ist die Gruppe der Migranten und Einwohner mit Migrationshintergrund. Daraus ergibt sich eine steigende Anforderung an deren Integration, die auch bei den Strategien zur Wohnraumversorgung zu berücksichtigen ist.

Wie beschrieben nehmen auch die Zahlen der älteren Haushalte zu, denen geeignete Angebote gegenüber zu stellen sind.

Die Ausdifferenzierung der Nachfrage spiegelt sich auch in generellen Trends wider:

- Nachfrage nach Modellen gemeinschaftlichen Wohnens mit dem Hauptaspekt des generationenübergreifenden Wohnens
- Nachfrage nach innerstädtischen Wohnformen, insbesondere um die Vorteile der zentralen Lage und guten Infrastrukturangebote auszunutzen

Dieser Ausdifferenzierung der Nachfrage muss ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden. Insbesondere die Gleichförmigkeit der Wohnungstypen, -größen und -grundrisse v.a. aus der Nachkriegszeit steht dazu im Widerspruch.

*Bedarf von Einpersonenhaushalten*

*Nachfrage nach hochwertigen Lagen*

*Sicherung bezahlbaren Wohnraums*

*steigende Anforderungen an Integration*

*Zunahme von älteren Haushalten*

*generelle Wohnungsmarkttrends*

*Flächen für Neubauten*

Ein Teil dieser Nachfrage wird sich durch Bestandsanpassung abdecken lassen. Darüber hinaus besteht jedoch Neubaubedarf von Qualitäten, die bislang unzureichend angeboten werden. Ausgehend von der Prognose des Wohnungsbedarfs wird eine quantitative und qualitative Einschätzung des Wohnbauflächenbedarfs<sup>29</sup> in Rendsburg und Büdelndorf vorgenommen.

Die Nachfrageentwicklung wird für die Differenzierung der zukünftigen Wohnbauflächen nach Wohnformen zugrunde gelegt. Da eine hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern besteht, wird der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsneubaubedarf auf 50 % gesetzt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass umfangreiche Potenziale für das Wohnen im Einfamilienhaus durch den anstehenden Generationenwechsel in vielen Quartieren verfügbar werden.

Weiterhin wird empfohlen ca. 25 % der Neubaupotenziale in Form von Reihen- bzw. Stadthäusern anzubieten und weitere 25 % als Geschosswohnungen in offener Bauweise. Verdichtete Eigenheime (z.B. als Reihen- bzw. Stadthäuser) bieten sich vor allem in innenstadtnahen Lagen an, um eine angemessene Ausnutzung der Flächen zu erzielen.



Abb. 30: Typen „Ein- und Zweifamilienhäuser“, „Verdichtete Eigenheime“, „Geschosswohnungsbau“

<sup>29</sup> Die Berechnung erfolgt lediglich für die mittlere Variante, da diese als am Wahrscheinlichsten erachtet wird. In der unteren Variante entsteht kein Neubaubedarf. Der Bedarf der oberen Variante wird im Anhang dargestellt.

Wohnbauflächenbedarf in Rendsburg bis 2020 (mittlere Variante)				
	Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihen- und Stadthäuser	Mehrfamilien- häuser (offene Bauweise)	Gesamt
Neubaubedarf nach Typ	50%	25%	25%	100%
Neubaubedarf Anzahl WE	194	97	97	388
Bruttobauland je WE (in m <sup>2</sup> )	500	300	170	
<b>Wohnbauflächenbedarf (in m<sup>2</sup>) insgesamt</b>	<b>97.000</b>	<b>29.100</b>	<b>16.490</b>	<b>142.590</b>

Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf Rendsburg

Für Rendsburg ergibt sich ausgehend von der mittleren Variante, in der rund 388 Wohneinheiten bis 2020 benötigt werden, ein Gesamtflächenbedarf von rund 14 ha. Die bereitzustellenden Wohneinheiten sind rund 200 Ein- bis Zweifamilienhäuser, 100 Reihen- bzw. Stadthäuser sowie 100 Wohnungen in Geschossbauweise.

Wohnbauflächenbedarf in Büdelndorf bis 2020 (mittlere Variante)				
	Ein- und Zweifamilien- häuser	Reihen- und Stadthäuser	Mehrfamilien- häuser (offene Bauweise)	Gesamt
Neubaubedarf nach Typ	50%	25%	25%	100%
Neubaubedarf Anzahl WE	235	118	118	470
Bruttobauland je WE (in m <sup>2</sup> )	500	300	170	
<b>Wohnbauflächenbedarf (in m<sup>2</sup>) insgesamt</b>	<b>117.500</b>	<b>35.250</b>	<b>19.975</b>	<b>172.725</b>

Tabelle 6: Wohnbauflächenbedarf Büdelndorf

In Büdelndorf ergibt sich aus dem Wohnungsbedarf von insgesamt etwa 470 Wohneinheiten ein Flächenbedarf von 17 ha. Benötigt werden hier etwa 235 Ein- bis Zweifamilienhäuser, 120 Reihen- bzw. Stadthäuser und 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Wohnbauflächenbedarf der beiden Städte liegt quantitativ deutlich unterhalb des potenziellen Flächenangebots (insgesamt 130 ha). Auch in der oberen Variante, in der in Rendsburg ca. 66 ha und in Büdelndorf ca. 37 ha Wohnbauland benötigt würden, reicht das Flächenpotenzial aus.

## 5 Kurzcharakteristik der Stadtteile

Eine Grundlage für die Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung ist die teilräumliche Betrachtung. Um für das ISEK eine handhabbare Ebene zu wählen, wurden 14 Teilbereiche gebildet. Mit Hilfe dieses Schritts werden die Handlungsbedarfe ermittelt und gewichtet. Für einzelne Maßnahmen und Projekte erfolgt beispielhaft eine vertiefte Betrachtung im Kapitel 9.

Die Einteilung der Stadtteile erfolgte in Abstimmung mit den Vertretern beider Städte. Wohn- und Mischgebiete stehen im Mittelpunkt der Betrachtung. Eine formale Stadtteilzuordnung existiert in beiden Städten bisher nicht. So weit möglich wurden für das ISEK allgemein gebräuchliche Abgrenzungen und Bezeichnungen für die Teilbereiche gewählt. Diese Ebene kann auch in der Folge als Arbeitsgrundlage für die Stadtentwicklungsplanung dienen.

Die Bewertung erfolgte in sechs Themenfeldern innerhalb eines einfach nachvollziehbaren Schemas in Anlehnung an Schulnoten (z.B. „mangelhaft“, „gut“, „sehr gut“). Das Ergebnis ist in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst.

<i>Einwohnerstruktur</i>	Eine Bewertung der Einwohnerstruktur erfolgt nicht. Etwaige Abweichungen geben lediglich Hinweise auf besondere Anforderungen, die im jeweiligen Stadtteil vorliegen.
<i>Erreichbarkeit</i>	Hier steht die Entfernung zur Rendsburger Altstadt sowie die Fuß- und Radwegevernetzung im Vordergrund. Auf eine Bewertung der Busanbindung wird verzichtet, da grundsätzlich alle Stadtteile über dieses Verkehrsmittel erreichbar sind.
<i>Nahversorgung</i>	Die jeweilige Qualität und Erreichbarkeit der Angebote wird eingestuft. Angebote der angrenzenden Stadtteile bzw. in Nachbarorten sind ebenfalls berücksichtigt worden, sofern sie in fußläufiger Erreichbarkeit liegen (max. 800 m oder 10 Min. Entfernung).
<i>Belastungen</i>	Bekannte Lärm- und Geruchsbelastungen durch Gewerbe und Verkehr sind in diesem Feld ebenso aufgeführt wie etwaige Barrierewirkungen von Straßen, Bahnlinien und Gewässern.
<i>Soziale, kulturelle und Bildungsangebote</i>	Im Vordergrund stehen die Einrichtungen im jeweiligen Stadtteil. Angebote der angrenzenden Stadtteile sind ebenfalls berücksichtigt worden, sofern sie in fußläufiger Erreichbarkeit liegen (max. 800 m oder 10 Min. Entfernung).
<i>Wohnangebot</i>	Die Bewertungen sind Teil des Wohnraumversorgungskonzepts. Neben der Art und dem Zustand der Gebäude fließt die Qualität des Wohnumfelds mit ein.
<i>Gesamtbewertung</i>	Abschließend wird eine zusammenfassende Einschätzung des Handlungsbedarfs vorgenommen.

Aufgrund ihrer Größe ergeben sich zum Teil differenzierte Bewertungen innerhalb der Stadtteile. Insbesondere beim Wohnangebot ist eine Bandbreite der Bewertung festzustellen.



Stadtteil	Einwohnerstruktur	Erreichbarkeit	Nahversorgung	Belastung	Soziales, Kultur u. Bildung	Wohnangebot	Gesamtbewertung	
<b>Büdelsdorf-West</b>	4.370 EW, erhöhter Anteil mittlerer Altersgruppen	○	● ○	○	●	● ●	Ansätze des alten Ortskerns als Entwicklungspotenzial; im Bereich nördlich und südlich der Hollerstraße-West Aufwertung des Umfelds und z.T. der Gebäude nötig; Neuordnungsbedarf der zentralen Angebote	□ □
<b>Büdelsdorf-Nordost</b>	3.542 EW, stark erhöhter Anteil über 65-jähriger Menschen	● ○	● ○	●	●	●	derzeit stabiles Quartier; Entwicklung der Altersstruktur ist im Auge zu behalten	□
<b>Marienstift</b>	2.156 EW, stark erhöhter Anteil über 65-jähriger Menschen	○	●	○	○	● ●	derzeit stabiles Quartier; Entwicklung der Altersstruktur ist im Auge zu behalten	□
<b>Mastbrook</b>	3.212 EW, hoher Anteil Kinder und Jugendlicher	○	●	○	○	○ ●	erhebliche Leerstände in Geschossbauten strahlen negativ auf Umgebung aus, hohe Grünanteile bisher wenig nutzbar, relative Randlage im Stadtgebiet	□
<b>Kronwerk</b>	3.902 EW, hoher Anteil 0-6-jähriger Kinder	○	●	○ ●	●	● ●	Modernisierungsbedarf in Geschossbauten; Nähe zur Innenstadt durch bessere Verknüpfung nutzen	□ □
<b>Seemühlen, Suhmsheide</b>	1.444 EW, erhöhte Anteile Schüler und mittlerer Jahrgänge	●	○	○ ●	●	● ○	Stabiles Einfamilienhausquartier	□
<b>Rotenhof, Margaretenhof</b>	4.710 EW, erhöhte Anteile 0-6-Jähriger und über 65-Jähriger	○	○	○	○	● ●	Geschosswohnungen in Rotenhof z.T. Modernisierungsbedürftig; Fockbeker Chaussee wirkt zerschneidend; Bezug zu Naherholungsräumen verbesserungswürdig; Quartiersmitte fehlt	□
<b>Altstadt</b>	902 EW, erhöhter Anteil mittlerer Altersgruppen	●	○	○ ●	● ●	● ●	wichtiges Quartier für die Identität Rendsburgs; Verknüpfung und Orientierung verbesserungswürdig; Mängel in der Lebensmittelversorgung, in Teilen erheblicher Sanierungsbedarf	□ □
<b>Neuwerk</b>	1.700 EW, erhöhter Anteil mittlerer Altersgruppen	●	●	○	● ●	●	wichtiges Quartier für die Identität Rendsburgs, gute Erfolge durch langjährige Sanierung; noch einzelne sanierungsbedürftige Gebäude	□
<b>Neuwerk-Süd</b>	2.364 EW, keine deutlichen Abweichungen vom Durchschnitt	○	●	●	●	● ○	Potenzial durch Lage zwischen Innenstadt und Kanal ist noch besser zu nutzen; Durchlässigkeit von Kreishafen und Standortverwaltung als Chance	□
<b>Schleife, Königskoppel, Hochfeld</b>	5.825 EW, starke Abweichungen vom Durchschnitt	○ ●	○	○ ●	● ●	○	Potenzial der nahen Gewässer ist noch besser zu nutzen; Nahversorgung im Quartier mangelhaft; in einzelnen Wohnbauten hoher Modernisierungsbedarf	□ □
<b>Parksiedlung</b>	1.470 EW, deutlich erhöhter Anteil über 65-jähriger Menschen	● ○	○	●	●	● ●	gute Lagequalität; Wasserbezug und Parksiedlungscharakter jedoch wieder herzustellen; Imageverbesserung in Teilen erforderlich; Quartiersmitte nicht ausgeprägt; hoher Altersdurchschnitt	□ □
<b>Rendsburg-Süd</b>	835 EW, keine deutlichen Abweichungen vom Durchschnitt	●	●	○	●	● ○	Stabiles Wohnquartier, durch Kanal abgetrennt von übrigen Stadtgebiet, Mängel in der Nahversorgung	□
<b>Hoheluft</b>	2.275 EW, keine deutlichen Abweichungen vom Durchschnitt	○	●	●	○	● ○	insgesamt stabiles, beliebtes Quartier, Mängel in der Nahversorgung	□

## Legende:

- Sehr gut
- Gut
- Durchschnittlich
- Mangelhaft

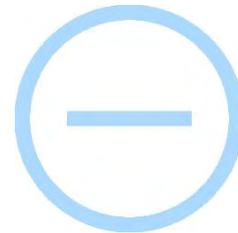
## 6 Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

Die folgende Aufstellung stellt einen Überblick der wichtigsten Aspekte aus der Analyse der Ausgangsbedingungen für Rendsburg und Büdelndorf dar. Dabei ist zu betonen, dass aus jedem einzelnen Aspekt Maßnahmen abgeleitet werden können. Zum einen muss es darum gehen Stärken als Chancen aufzufassen, die es gilt, weiter zu fördern. Zum anderen bergen Schwächen immer auch das Potenzial, etwas entgegenzusetzen, um diesen Minuspunkt künftig abzumildern.

### Schwächen und Risiken

---

- Prognose 2020: Sinkende Einwohnerzahlen
- Abzug der Bundeswehr
- große Entfernung zur dynamischen Metropolregion Hamburg
- Nutzung und Erlebbarkeit der Uferzonen bisher gering
- Leerstände und Qualitätsdefizite in bestimmten Wohnungsbeständen
- Geringes Eigenheimangebot speziell in Rendsburg
- Besonders in Rendsburg z.T. problematische Sozialstruktur
- Hohe Anteile älterer Menschen, besonders im Büdelndorfer Osten
- z. Zt. verhaltene Nachfrage nach Flächen



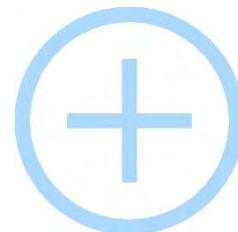
Für Rendsburg und Büdelndorf drohen also insgesamt Funktionsverluste als Wohn- und Arbeitsort.

*drohende Funktionsverluste*

### Stärken und Chancen

---

- zentrale Lage in Schleswig-Holstein: gute Verkehrsanbindung, hohe Lebensqualität
- Wasserlage (Nord-Ostsee-Kanal, Eider)
- Stabilität durch gemischte Wirtschaftsstruktur
- gute Ausstattung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen
- bedeutende kulturelle Angebote
- historisches Stadtbild Rendsburg, Industriedenkmal Hochbrücke/Schwebefähre
- umfangreiche Flächenpotenziale
- Zusammenarbeit in der Region bereits praktiziert



Als Schlüssel für die Bewältigung der aktuellen und künftigen Herausforderungen fungiert eine intensivere Zusammenarbeit beider Städte in allen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung.

*stärkere Zusammenarbeit der Städte erforderlich*

## 7 Ziele und räumliches Leitbild für die gemeinsame Stadtentwicklung 2020

Als Grundlage für die Stadtentwicklung von Rendsburg und Büdelsdorf werden folgende Ziele formuliert. Sie bilden die Basis für die daran anschließende Definition räumlicher Schwerpunkte.

### *Stabilisierung der Beschäftigten- und Einwohnerentwicklung*

Insgesamt ist es Ziel, die Beschäftigten- und Einwohnerentwicklung zu stabilisieren. Die demographischen Fakten sprechen eindeutig gegen ein quantitatives Wachstum der Einwohnerzahlen. Eine Stabilisierung der Zahlen wäre im Vergleich der Regionen bereits ein Erfolg. Die demographische Entwicklung hängt entscheidend von Beschäftigungsmöglichkeiten im Lebens- und Wirtschaftsraum ab.

### *Rendsburg und Büdelsdorf als Zentrum für die Region stärken*

Rendsburg und Büdelsdorf bilden gemeinsam das Zentrum eines Stadt-Umland-Bereichs von rund 70.000 Menschen. In diesem Bewusstsein können die Städte agieren. Es muss Ziel sein, die Rolle als Bildungs- und Versorgungsschwerpunkt, Wohnort und Arbeitsstättenstandort für die Region zu stärken. Dass dabei kein Weg an einer intensiven interkommunalen Kooperation vorbei führt, wurde bereits erkannt und im Rahmen der GEP eine Zusammenarbeit praktiziert.

### *kompakte Siedlungsstruktur: Konversion und Bestandsentwicklung*

Durch die Konversionsflächen besteht die Möglichkeit, innenstadtnahe Standorte umzunutzen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Damit wird eine günstige kompakte Siedlungsstruktur erreicht, die kurze Wege vom Wohn- zum Arbeitsort und zu Bildungs- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht.

### *weitere Zielsetzungen*

Weitere generelle Zielsetzungen bilden wichtige Maßstäbe für die Formulierung von Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen:

- Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen und Ansprüche
- Erhöhung der Wohnstandortqualität, Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnangebots
- Sicherung des Zugangs zu sozialer Infrastruktur (Bildung, Gesundheit)
- Ausbau und Vermarktung des kulturellen Profils
- Gleichklang von wirtschaftlichen Ansprüchen und naturräumlichen Belangen
- Sicherung von Erholungsqualitäten für Einwohner und Touristen
- Intensive Zusammenarbeit beider Städte mit der Region
- Wahrung der Eigenständigkeit beider Städte

Bei dem räumlichen Leitbild handelt es sich um eine abstrakte grafische Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte bis 2020 (siehe Karte 9).

Es wird bewusst eine Konzentration auf fünf Eckpunkte vorgenommen, denn angesichts der vielfältigen Herausforderungen durch den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel gilt es, Prioritäten zu setzen. Im Strukturkonzept und den nachfolgenden zehn thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkten werden diese Kerngedanken konkretisiert.

*fünf Eckpunkte für die räumliche Entwicklung*

### **Wasserlagen entwickeln**

- Aktivierung bislang wenig genutzter Flächen an Nord-Ostsee-Kanal, Ober- und Untereider
- Neue Nutzungen: Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Tourismus



### **Quartiere umbauen**

- Entwicklung bestehender Wohnquartiere
- Schwerpunktsetzung auf Innenentwicklung
- Neues Wohnen und Arbeiten Konversionsflächen in zentraler Lage



### **Zentren stärken**

- Steigerung der Attraktivität
- Sicherung der Funktionsvielfalt: Wirtschaft, Wohnen, Kultur
- Verbindung und „Arbeitsteilung“ beider Stadtzentren: Zusammenwachsen der Städte an der Obereider



### **Wirtschaftsprofil schärfen**

- Potenziale bereits ansässiger Unternehmen nutzen
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Betriebe
- Profil der Region schärfen, Außendarstellung verbessern
- Tourismus als Wirtschaftszweig ausbauen

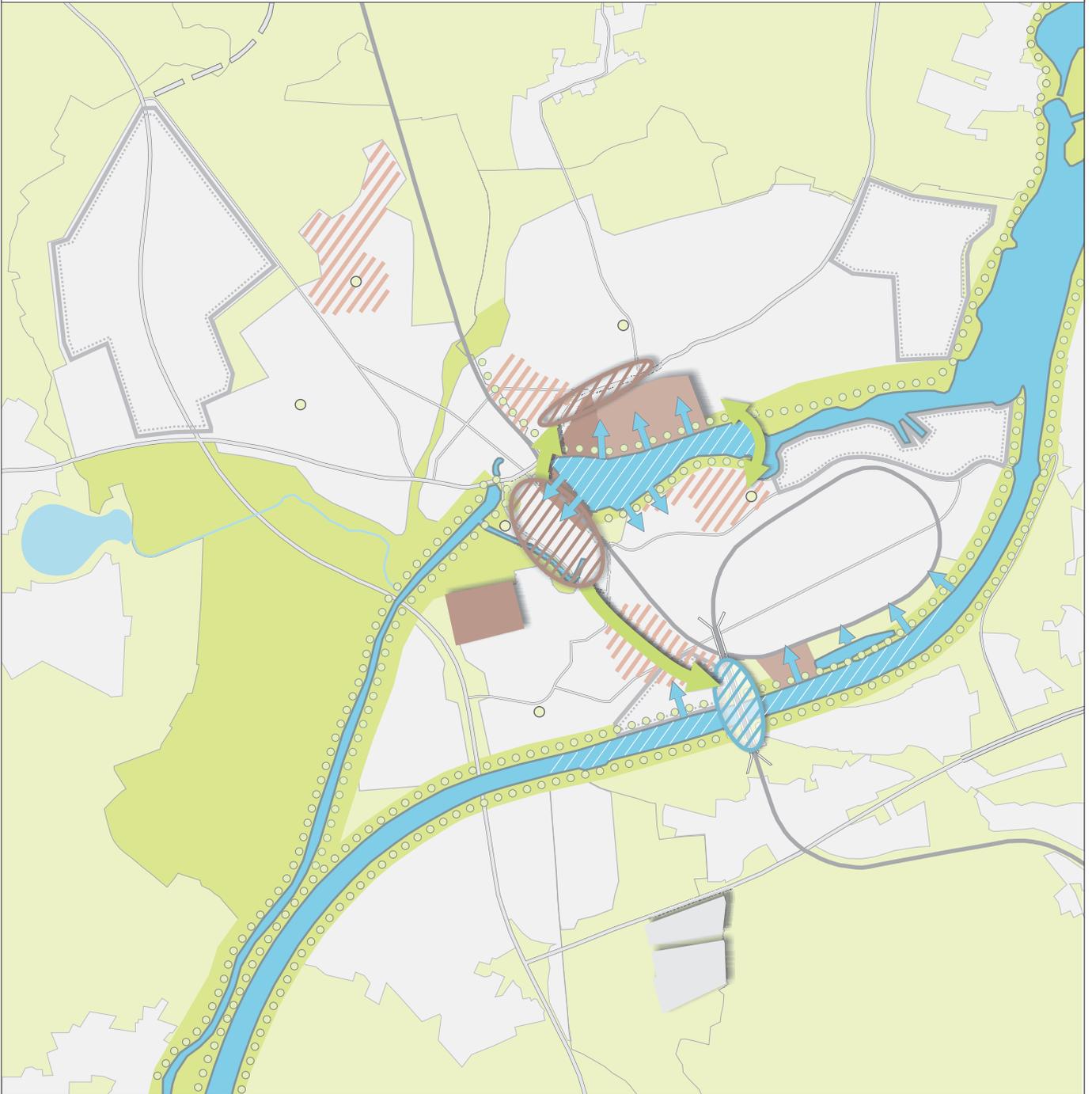


### **Freiräume gewinnen**

- Quartiere untereinander und mit den Landschaftsräumen vernetzen
- Gewinnung neuer Grünräume durch Konversion
- Erschließung von Eider- und Kanalufer für Fußgänger und Radfahrer
- Qualifizierung öffentlicher Räume



# Leitbild für Rendsburg und Büdelsdorf 2020



## Wasserlagen entwickeln

-  Neue Wohn- und Mischgebiete am Wasser
-  Durchgehender Zugang zu den Ufern von Eider und Kanal

## Orte vernetzen

-  Tourismus, Technik, Kunst, Kultur und Geschichte als verbindende Elemente

## Quartiere umbauen

-  Innenstadtnahes Wohnen durch Konversion
-  Stadtbau, Bestandsentwicklung

## Zentren stärken

-  Sicherung, Neugliederung und Aufwertung der Stadtzentren
-  Entwicklung vorhandener Einrichtungen zu quartiersbezogenen Zentren für Bildung und Kultur

## Wirtschaftsprofil schärfen

-  Herausbilden von Profilen vorhandener Arbeitsstättenstandorte
-  Neuer Arbeitsstättenstandort



## 9. Räumliches Leitbild

Auftraggeber:



Auftragnehmer:



in Kooperation mit:  
Büro Düsterhöft  
Architektur und Stadtplanung

M: 1:40.000  
(im Original (Din A4))

Stand: Mai 2007



## 8 Strukturkonzept

Grundsätzliche Entwicklungsoptionen wurden im Rahmen der Planungswerkstätten in Form von Zielbildskizzen diskutiert. Das Ergebnis dieses Prozesses bildet das Strukturkonzept:

- Es greift die fünf Eckpunkte aus dem räumlichen Leitbild auf und stellt flächendeckend beabsichtigte Nutzungen dar.
- Es bildet die Grundlage für die Benennung von Handlungsschwerpunkten, Maßnahmen und Projekten.

Darstellungen zum Freiraumsystem sind ebenso enthalten wie die wichtigsten Einrichtungen der Bildung und Versorgung sowie Freizeit- und Kulturangebote. Aus dem Strukturkonzept lässt sich ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für Rendsburg und Büdelndorf entwickeln.

Das heutige Straßennetz wird in die Darstellung übernommen. Die einzige wesentliche Ergänzung des Netzes stellt die geplante Nordumfahrung dar, die eine Entlastung der west-ostgerichteten Durchgangsstraßen ergeben soll.

### Entwicklung und Umbau bestehender Quartiere

Im Mittelpunkt des Konzepts steht die Bestandsentwicklung. Räumliche Handlungsschwerpunkte liegen in den Stadtteilen Mastbrook, der Parksiedlung, Orten mit zentralen Funktionen (Altstadt Rendsburg, Zentrum Büdelndorf/ Hollerstraße West) sowie den beiden Potenzialflächen Eiderkaserne und Obereidergebiet.

Aufgrund des dauerhaften Überangebots an Wohnraum, drohender Funktionsverluste, städtebaulicher Mängel, Defizite in der Nahversorgung, der Wohnumfeldgestaltung und des wohnungsnahen Freizeitangebots sind die größten Handlungsbedarfe für Mastbrook, die Rendsburger Altstadt, das Gebiet Hollerstraße-West sowie die Parksiedlung festzustellen.

Etwas geringerer Handlungsbedarf für Sanierungen und Modernisierungen liegt in Teilen von Kronwerk, Rotenhof, Schleife, Königskoppel und Hoheluft-Nordost vor. Auch die Entwicklungen im Stadtteil Neuwerk sind nach Abschluss der Sanierung weiter besonders zu beobachten.

Die Qualitätssicherung innerstädtischer Lagen hat differenzierte Ausrichtungen: Während das Zentrum der jungen Stadt Büdelndorf noch profiliert werden muss, geht es für die Rendsburger Altstadt darum, eine attraktive Mischung aus Handel, Arbeiten und Wohnen wiederherzustellen. Die hohe städtebauliche Qualität gilt es zu sichern.

Bestehende Gewerbegebiete bieten ausreichende Potenziale für Erweiterungen und Neuansiedlungen. Potenzielle Orte für neue Arbeitsstätten im Dienstleistungsbereich liegen als Kranz um die Altstadt beispielsweise auf der Eiderkaserne, der Standortverwaltung, dem Güterbahnhof und im Obereidergebiet.

*Eckpunkte des Leitbilds aufgegriffen, Grundlage für Maßnahmen*

*Basis für gemeinsamen Flächennutzungsplan*

*räumliche Handlungsschwerpunkte*

*größter Handlungsbedarf in Mastbrook, Altstadt Rendsburg, Hollerstraße-West, Parksiedlung*

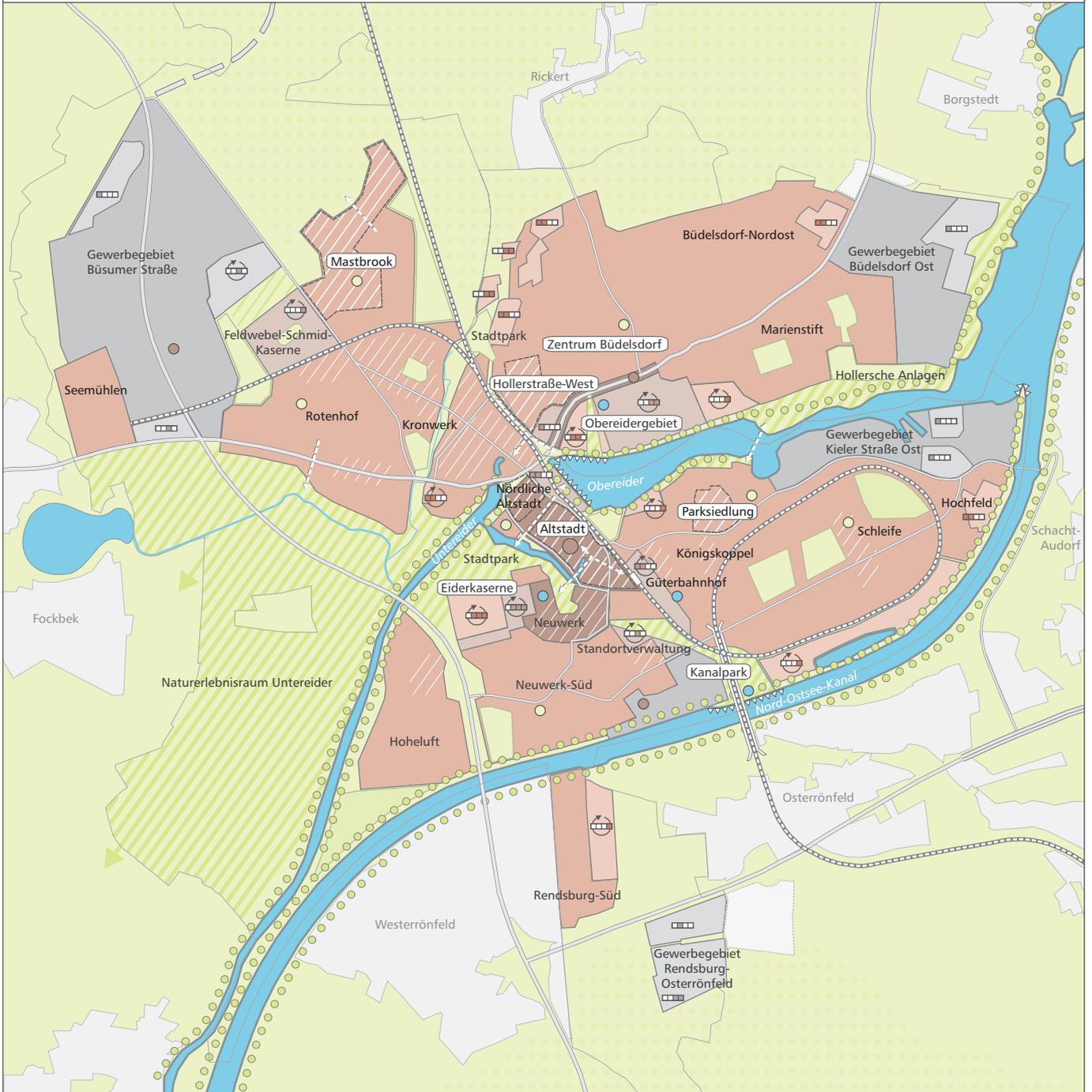
*Sicherung zentraler Lagen*

## Entwicklungsflächen

---

<i>zeitliche Prioritätensetzung</i>	<p>Für Entwicklungsflächen wird eine zeitliche Prioritätensetzung vorgenommen, die sich an den ermittelten Bedarfen und der Flächenverfügbarkeit orientiert.</p> <p>Vorrang genießen Flächen, die bereits in der Umsetzung sind bzw. die voll erschlossen sind, z.B. die Wohnbaugebiete Brandheide-Nord, Kortenföhr-Ost, Hochfeld und Am Grünen Kranz sowie die Gewerbeflächen Büdelndorf-Ost, Büsumer Straße und Kieler Straße Ost. Gewerbliche Nutzungen sind kurzfristig im Obereidergebiet (Eiderwiesen und Rendsburger Obereiderufer) und auf dem Güterbahnhofsgelände möglich und aufgrund der zentrumsnahen Lage zu empfehlen.</p>
<i>Schwerpunkt 2010 bis 2015</i>	<p>Im Fünfjahreszeitraum 2010 bis 2015 liegt der Schwerpunkt der Entwicklungen auf dem Areal der Eiderkaserne (Wohn- und Mischnutzungen). Auch östlich der Brückenstraße gelegene Teile des Obereidergebiets können in diesem Zeitraum verfügbar werden und für Wohnungen und neue gewerbliche Funktionen genutzt werden.</p> <p>Eine Realisierung des interkommunalen Gewerbegebiets im Rendsburger Süden wird erst dann empfohlen, wenn die Nachfrage von Unternehmen nicht auf den bereits verfügbaren und erschlossenen Gewerbeflächen erfüllt werden kann.</p> <p>Bis zum Jahr 2020 sind begonnene Entwicklungen abzuschließen. Neue Schwerpunkte liegen auf der Standortverwaltung und bei Bedarf auf der Feldwebel-Schmid-Kaserne. Wohnungsneubau erfolgt weiterhin auf der Eiderkaserne, im Obereidergebiet und in den Büdelndorfer Baugebieten.</p>
<i>ausreichend langfristige Reserven</i>	<p>Wohnraumversorgungskonzept und ISEK beziehen sich grundsätzlich auf einen Planungshorizont von etwa 15 Jahren. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf können bis 2020 noch ausreichend eingegrenzt werden. Tatsächliche Entwicklungen müssen in jedem Fall mit den hier angenommenen regelmäßig abgeglichen und ggf. Prioritäten verschoben werden.</p> <p>Rendsburg und Büdelndorf verfügen aus heutiger Sicht über ausreichende Flächenreserven auch über das Jahr 2020 hinaus. Dazu zählen die übrigen Teile der Eiderkaserne für das Wohnen sowie Teile des Obereidergebiets und große Teile der Feldwebel-Schmid-Kaserne für gemischte Nutzungen.</p> <p>Falls die derzeit noch gewerblich genutzten Flächen der Stadtwerke und der Staatswerft Saatsee früher als erwartet verfügbar würden, wäre aufgrund der Attraktivität durch die Wasserlage eine Umnutzung zu prüfen. Auch Teile des Kreishafens ließen sich grundsätzlich für andere Nutzungen entwickeln. Bei einer Aufgabe des Messegeländes Rendsburg-Süd ist der Bedarf einer Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung zu prüfen. Aufgrund infrastruktureller Mängel dieses Standorts und sich aus heutiger Sicht nicht abzeichnender Bedarfe wird diese Option allerdings mit einer niedrigen Priorität versehen.</p>

# Strukturkonzept für Rendsburg und Büdelsdorf 2020



## Entwicklung und Umbau bestehender Quartiere:

- Räumliche Handlungsschwerpunkte
- Schwerpunktgebiet für Bestandsentwicklung (Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt)
- Mittlerer Handlungsbedarf, besondere Beobachtung der weiteren Entwicklung
- Qualitätssicherung innerstädtischer Lagen
- Vorhandenes Wohngebiet, z.T. durchmischt
- Vorhandenes Gewerbegebiet: Förderung bestehender Betriebe, Unterstützung bei Erweiterungsabsichten

## Entwicklungsflächen:

- für Wohnen, gemischte Nutzungen bzw. Gewerbe
- Konversions- bzw. Umstrukturierungsgebiete
- Entwicklungszeitraum
  - kurzfristig (bis 2010)
  - mittelfristig (2010 bis 2015)
  - langfristig (2015 bis 2020)
  - Reserve (bei anhaltender Flächennachfrage)

## Erhöhung der Lebensqualität für Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzung des touristischen Potenzials:

- Wichtigste Versorgungszentren: aperiodischer / periodischer Bedarf
- Entwicklung vorhandener Einrichtungen zu quartiersbezogenen Zentren für Bildung und Kultur
- Künftiges Weltkulturerbe Hochbrücke, Aufwertung des Umfelds
- Zentrale Orte für Veranstaltungen: Carlshütte, Arsenal, Nordmarkhalle, Kanalufer
- Attraktiv gestaltete Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser
- Durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung an den Ufern von Eider und Kanal
- Weitere wichtige Fuß- und Radwegeverbindung
- Kanalpark: Verbindung von Altstadt und Kanal, Potenzielles Landesgartenschau Gelände
- Erhöhung der Nutzbarkeit von Landschaftsräumen und Parks
- Sicherung der Moorlandschaft



## 10. Strukturkonzept 2020

Auftraggeber:



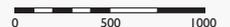
Auftragnehmer:



in Kooperation mit:

M: 1:40.000  
 (im Original (Din A4))

Stand: Mai 2007



## **Erhöhung der Lebensqualität für Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzung des touristischen Potenzials**

---

### *Versorgungsschwerpunkte*

Vier Versorgungsschwerpunkte entfalten stadtteilübergreifende und zum Teil regionale Bedeutung. Während der Eiderpark, das Zentrum Büdelndorfs und der Kreishafen überwiegend Güter für den täglichen Bedarf bieten, liegt der Schwerpunkt in der Altstadt Rendsburg auf aperiodischen Angeboten. Diese Schwerpunkte gilt es zu sichern und in Segmenten gezielt abzurunden, z.B. in den Bereichen Lebensmittel oder Unterhaltungselektronik. Die Zentren Rendsburgs und Büdelndorfs können durch eine funktionale Arbeitsteilung und die gemeinsame Ausrichtung zur Obereider eine noch stärkere Versorgungswirkung in die Region sowie als touristisches Ziel entfalten.

### *Zentren für Kultur und Bildung*

Den sich abzeichnenden Konzentrationsnotwendigkeiten in den Feldern Bildung und Begegnung wird offensiv entgegengewirkt und Einrichtungen an strategischen Standorten durch eine Bündelung von Funktionen gesichert. Unter dem Dach dieser fünf bis sechs „Stadtteilhäuser“ sollen soziale, kulturelle und Bildungsangebote vereint werden. Damit werden kurze Wege aus allen Wohnquartieren gewährleistet, auch wenn künftig einzelne Einrichtungen verlagert oder geschlossen werden müssen.

Rendsburg und Büdelndorf verfügen über einmalige Orte für Veranstaltungen: die Carlshütte, das Kulturzentrum im Arsenal, die Nordmarkhalle sowie das Kanalufer im Umfeld der Schwefähre. Auch das Regionale Bürgerzentrum Büdelndorf ist hervorragend für überörtliche und landesweite Veranstaltungen geeignet und gezielt zu vermarkten.

### *neue Freiräume*

Der Abzug der Bundeswehr und der wirtschaftliche Wandel bergen Chancen, neue Freiräume zu gewinnen und die Lebensqualität in Rendsburg und Büdelndorf nachhaltig zu erhöhen. Durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Gewässer sind dabei wichtige Maßnahmen, die Schritt für Schritt erfolgen. Die Öffnung der Standortverwaltung ermöglicht einen neuen Park, der vom Paradeplatz bis zum Nord-Ostsee-Kanal entwickelt werden kann. Der weitgehend zusammenhängende Landschaftsraum zwischen Untereider und Mühlenau wird zum Naturerlebnisraum entwickelt.

Einer hohen Bedeutung des Fuß- und Radwegeverkehrs wird durch Aufwertungen an wichtigen Punkten Rechnung getragen. Als Leitlinie für die schrittweise Radwegervernetzung dient das Velorouten-Netz des Gesamtverkehrsplans Rendsburg. Für Büdelndorf ist die Einrichtung von Velorouten zu prüfen.

## Stadtbild 2020



Die Abbildung veranschaulicht prägende Elemente für das künftige Stadtbild von Rendsburg und Büdelndorf:

- den Nord-Ostsee-Kanal mit Hochbrücke,
- den künftigen Kanalpark,
- den Stadtteil Neuwerk mit dem Paradeplatz und der benachbarten Eiderkaserne,
- die Rendsburger Altstadt,
- das Obereidergebiet mit künftigen Neubauten am Wasser und historischen Gebäuden wie der Carlshütte und
- das Büdelndorfer Zentrum.

Diese Potenziale gilt es als Ganzes zu betrachten und stärker über die Stadtgrenzen hinweg zu verknüpfen.

## 9 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Angesichts der wachsenden Herausforderungen an die Entwicklung der Städte gilt es, Prioritäten zu setzen. Dies ist eine zentrale Aufgabenstellung für das ISEK. Im Rahmen des Arbeitsprozesses konnten zehn Handlungsschwerpunkte festgelegt werden. Dabei werden thematische und räumliche Aspekte separat gebündelt.

### thematische Schwerpunkte:

---

- Kap. 9.1: Attraktives Wohnen
- Kap. 9.2: Bildung, Begegnung, Versorgung
- Kap. 9.3: Wirtschaftsprofil
- Kap. 9.4: Wasserlagen
- Kap. 9.5: Orientierung und Vernetzung

### räumliche Schwerpunkte:

---

- Kap. 9.6: Kanalpark
- Kap. 9.7: Altstadt Rendsburg
- Kap. 9.8: Zentrum Büdelndorf (einschl. Hollerstraße-West)
- Kap. 9.9: Parksiedlung
- Kap. 9.10: Mastbrook

Am Ende des Kapitels ist eine Übersicht dieser Schwerpunkte und Maßnahmen zu finden. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln erläutert.

### *Schlüsselprojekte*

Innerhalb der zehn Handlungsschwerpunkte werden wichtige Maßnahmen aufgeführt. Jeweils eine Maßnahme wird als Schlüsselprojekt hervorgehoben, da sie eine besondere Bedeutung für die Entwicklung beider Städte genießt und Beispielcharakter für vergleichbare Maßnahmen aufweist. Weitere Kriterien für die Auswahl von Schlüsselprojekten lauten: Grad des Handlungsbedarfs, Handlungsspielraum der Kommunen, Umsetzbarkeit sowie Förderfähigkeit (z.B. im Rahmen des Programms Stadtumbau West).

Maßnahmen und Schlüsselprojekte wurden aus den vorstehenden dargestellten Zielsetzungen sowie dem räumlichen Leitbild und dem Strukturkonzept abgeleitet.

### *zentrale Handlungsempfehlungen*

Am Ende jedes Handlungsschwerpunkts werden Handlungsempfehlungen zusammengestellt. Dabei handelt es sich um vorgehensbezogene Maßnahmen, die kurzfristig gemeinsam von Verwaltung, Politik und privaten Akteuren verfolgt werden sollten.

## 9.1 Attraktives Wohnen

Eine hohe Attraktivität als Wohnstandort ist neben dem Arbeitsplatzangebot eine wesentliche Voraussetzung für die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung. Hauptaspekte liegen zum einen in der Modernisierung und dem Umbau bestehender Quartiere, zum anderen in der Umnutzung ehemals militärisch bzw. gewerblich genutzter Flächen. Auf eine Ausweitung neuer Baugebiete zulasten von Freiflächen kann verzichtet werden.

Eine ausführlichere Darstellung der Handlungsempfehlungen im Schwerpunkt „Attraktives Wohnen“ enthält das Wohnraumversorgungskonzept. Für das ISEK werden die Grundzüge zusammengefasst.

### Ziele:

- Erhöhung der Qualität als Wohnstandort
- Umbau bestehender Quartiere
- Neubauten auf Konversionsflächen
- Wettbewerbsfähiges Angebot für Familien
- Sicherung bezahlbarer Wohnungen

### Schlüsselprojekt:

- Neues Wohnen auf der Eiderkaserne

### Maßnahmen:

- Abriss von nicht marktfähigen Objekten (500 Wohnungen bis 2020)
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Energetische Modernisierung
- Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands
- Mietergewinnung und -bindung (z.B. Feste)
- Neubauten in zentralen Lagen (Prioritäten: Eiderkaserne, Obereidergebiet Büdelndorf)
- Mietwohnungen: Sicherung von bezahlbaren Wohnungen
- Förderung gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Bauens
- Einheitliches Baulückenkataster für beide Städte

*Zusammenfassung aus dem Wohnraumversorgungskonzept*



Abb. 32: Gutes Beispiel aus Braunschweig. Wohnen in alten und neuen Gebäuden auf ehemaliger Kaserne.



Abb. 31: Bebauungsstudie für die Eiderkaserne: Wohnen in ehemaligen Kasernegebäuden und Neubau von Doppel-, Reihen- und Stadthäusern. (Grafik: Düsterhöft/ BPW Hamburg)

*Kooperation und Kommunikation*

Den Herausforderungen ist durch Kommunikation mit dem Ziel der Kooperation verschiedener Akteure zu begegnen. Empfohlen werden zwei übergeordnete Fachrunden mit folgenden Teilnehmerkreisen:

- Wohnungsbaugesellschaften: größere Wohnungseigentümer; Verbände und Institutionen, Banken, Makler; Vertreter der kommunalen Politik und Verwaltung
- Einzeleigentümer: Verbände und Institutionen wie z.B. Haus & Grund, Banken, Makler; Vertreter der kommunalen Politik und Verwaltung

Ziel ist der regelmäßige Austausch und eine gemeinsame Umsetzung von Maßnahmen.

Das Wohnraumversorgungskonzept bildet zusammen mit dem ISEK einen Rahmen für die Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Zugunsten der Übersichtlichkeit wird auf dieser Ebene keine Entwicklung von einzelnen Maßnahmen in den Stadtteilen vorgenommen. Dies ist erst durch vertiefende Untersuchungen in den Stadtteilen mit den größten Handlungsbedarfen möglich und setzt intensive Kommunikationsprozesse vor Ort voraus: Stadtteilgespräche.

Um vorhandene Einwohner, die mit Umzugsgedanken spielen, zu halten sowie neue Einwohner zu gewinnen, wird eine gezielte Vermarktungsstrategie empfohlen. Diese Aufgabe sollten die Städte gemeinsam angehen.

*Vorrang für Bestandsentwicklung*

Für die Entwicklung der Bestände werden folgende Zielgruppen in den Vordergrund gestellt:

- Ein-Personen-Haushalte
- Haushaltsgründer
- Eigentumsbildner
- Generation 50+
- Haushalte mit niedrigem Einkommen
- Haushalte mit hohem Einkommen

*zentrale Lagen*

Drei Gebietstypen weisen aufgrund ihrer heutigen Situation die größten Handlungsbedarfe für die Bestandsentwicklung auf:

- Die historischen Zentren beider Städte sind entscheidend für die Identität der Städte und deren Außendarstellung. Für diese Quartiere gilt eine Sicherung bzw. der Ausbau der Wohnfunktion. Die Sanierung in Neuwerk kann in vielerlei Hinsicht als Vorbild für die Altstadt und die Hollerstraße-West fungieren.
- Folgende Maßnahmen sind insbesondere zu prüfen:
  - Sanierung der Bausubstanz
  - Umnutzung oder Abriss leerstehender Einzelobjekte
  - Schaffung wohnortnahen Grüns in den Blockinnenbereichen
  - Neuordnung der Stellplätze, ggf. in Geschossgaragen

- In den Baualtersjahren 1945 bis 1960 wurde Geschosswohnungsbau vielfach mit dem Ziel betrieben, möglichst schnell und preiswert viele Wohnungen zu schaffen. Bausubstanzielle und energetische Mängel sind oft die Folge. Die größten Handlungsbedarfe dieses Typs liegen in den Stadtteilen Rotenhof, Kronwerk und Schleife.
- Folgende Maßnahmen sind insbesondere zu prüfen:
  - Modernisierung der Bausubstanz
  - Abriss und Neubau zeitgemäßer Wohnungen an gleicher Stelle („Stadterneuerung durch Ersatz“)
  - Grundrissänderungen mit dem Ziel einer größeren Vielfalt
  - Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen
  - Einrichtung von Privatgärten mit direktem Zugang aus den Erdgeschosswohnungen
  - Gestaltung des wohnortnahen Grüns

*Quartiere der Nachkriegszeit*

- Im Gegensatz zu den Wohngebäuden aus der Nachkriegszeit bieten Wohnungen der darauffolgenden Jahrzehnte eine größere Vielfalt der Wohnungsgrößen und Grundrisse. Die städtebauliche und architektonische Gestalt wird allerdings heute als wenig attraktiv empfunden. Die größten Handlungsbedarfe dieses Typs liegen in den Stadtteilen Mastbrook und Schleife sowie in der Parksiedlung.
- Folgende Maßnahmen sind insbesondere zu prüfen:
  - Sanierung der Bausubstanz
  - Grundrissänderungen, schwellenfreier Umbau der Wohnungen
  - Gestaltung des wohnortnahen Grüns
  - Neuordnung der Stellplätze zugunsten eines grünen Wohnumfelds

*Quartiere der 60er- und 70er-Jahre*

Ein perspektivischer Handlungsbedarf lässt sich darüber hinaus vor allem aufgrund des erwarteten Generationswechsel für die älteren Einfamilienhausquartiere erwarten.

Aus der Analyse des Wohnungsbestands ergeben sich übergeordnete Aspekte, die für weite Teile der Wohnungsbestände in Frage kommen und bei der Bestandsentwicklung von entscheidender Bedeutung sein können:

- Mieterbindung
- Wohnumfeldverbesserung
- Energetische Modernisierung

*Mieterbindung, Umfeldverbesserung, Energetische Modernisierung*

Vor dem Hintergrund der schwachen Sozialstruktur Rendsburgs und in Teilen auch Büdelndorfs erhält die Sicherung preisgünstigen Wohnraums eine große Bedeutung.

*Umsetzung sozialer Maßnahmen: Pilotquartier Mastbrook*

Eine Vertiefung der Sozialstrukturanalyse auf Ebene der Quartiere mit dem größten Handlungsbedarf wird empfohlen. Eine wachsende Bedeutung nehmen Integrationsmöglichkeiten von Migranten ein. Ein besonderer Bedarf besteht hier im Bereich der Bildungsmöglichkeiten. Als Pilotquartier für derartige soziale Maßnahmen wird der Stadtteil Mastbrook vorgeschlagen. Weiterhin zu beobachten sind vor diesem Hintergrund die Quartiere Hoheluft-Nordost, Parksiedlung, Hollerstraße-West, Schleife, Kronwerk/Rotenhof und die Altstadt.

*Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen*

Neben Angeboten von Pflegeplätzen und Service-Wohn-einrichtungen erhalten vor allem für 50- bis 80-Jährige gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen eine zunehmende Bedeutung. Das Prinzip des Mehrgenerationenhauses lässt sich auf ein gesamtes Quartier übertragen. Durch eine räumliche Nähe verschiedener Generationen wird die gegenseitige Unterstützung gefördert. Als Pilotquartiere für ein solches Wohnprojekt werden zentrale Lagen in Alt-Büdelndorf oder der Rendsburger Altstadt vorgeschlagen.

*neue Qualitäten durch gezielten Neubau*

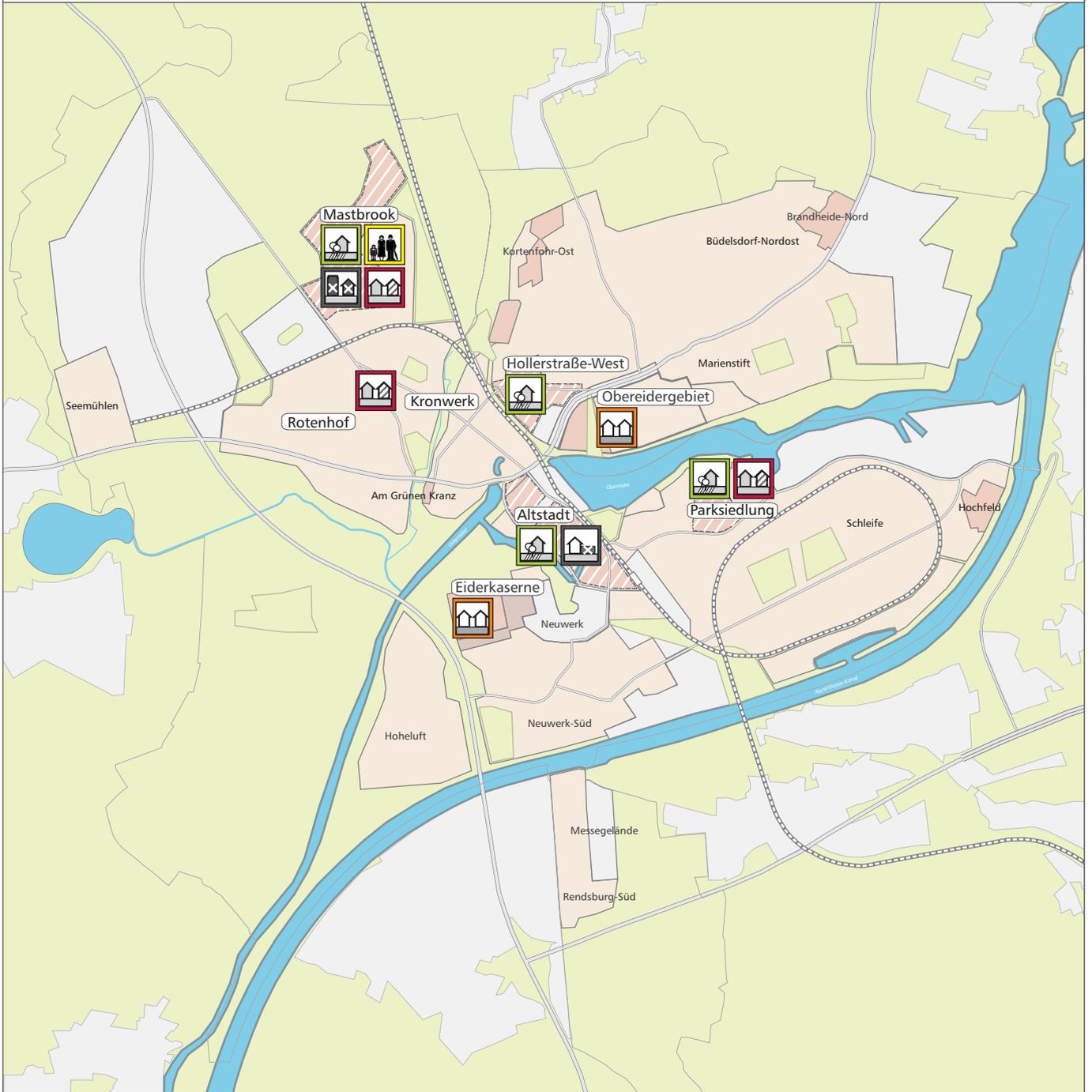
Der sich ausdifferenzierenden Nachfrage muss ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden, das nicht alleine aus dem Bestand generiert werden kann. Neubau ist daher in einem verträglichen Maß notwendig.

- Dabei hat die Aktivierung von bereits erschlossenen Baugebieten (Brandheide-Nord, Kortenfohr, Rickerter Weg, Hochfeld, Grüner Kranz) sowie von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. in Mastbrook, Schleife) höchste Priorität.
- Ab etwa 2010 stehen auch die Flächen der Eiderkaserne für Wohnbebauung zur Verfügung. Dieses Quartier sollte für innenstadtnahes Wohnen in bislang nicht angebotenen Formen, (z.B. Stadthäuser) entwickelt werden.
- Planungen auf dem Obereidergebiet sind kurz- bis mittelfristig noch nicht umsetzbar. Bei Freiwerden dieser Flächen sind diese Lagen jedoch unbedingt in die weitere Wohnungsbauentwicklung einzubeziehen.
- Die Areale der Feldweibel-Schmid-Kaserne sowie der Standortverwaltung werden aufgrund ihrer isolierten Lage bzw. der Lärmbelastung nicht als Wohnstandorte empfohlen.
- Erst bei anhaltender Nachfrage über das Jahr 2015 hinaus sollte die Erschließung weiterer Flächen überprüft werden.

**Handlungsempfehlungen:**

- Fachrunden mit den Wohnungseigentümern (Gesellschaften und Einzeleigentümer), Ziel: Umsetzung der Maßnahmen zur Bestandsentwicklung
- Wohnstandortvermarktung
- Gemeinsames Baulückenkataster beider Städte
- Wohnungsmarktbeobachtung als Teil des ISEK-Monitorings

# Handlungsschwerpunkt: Attraktives Wohnen



## Bestandsentwicklung

Maßnahmenschwerpunkte:



Beseitigung baulicher Mängel, Modernisierung, Veränderung der Wohnungsgrößen



Volumenverkleinerung durch Abriss



Abriss einzelner Gebäude, Entkernung von Blockinnenbereichen



Stabilisierung der Sozialstruktur, Steigerung der Identifikation mit dem Quartier



Wohnumfeldverbesserung: Gestaltung der Außenanlagen, Neuordnung der Erschließung/Stellplätze

## Neubau



Schaffung neuer Qualitäten in zentraler Lage



Sonstige Wohnbauflächen



Stadterneuerungsgebiete (Stadtumbau, Sanierung, Soziale Stadt)



## II. Handlungsschwerpunkt: Attraktives Wohnen

Auftraggeber:



Auftragnehmer:



in Kooperation mit:



Stand: Februar 2007



0 500 1000

## 9.2 Bildung, Begegnung und Versorgung

In Städten ist die Sicherung einer hohen Versorgungsqualität mit sozialen und Bildungseinrichtungen auch bei sinkenden Einwohnerzahlen und knappen Ressourcen im Vergleich zum ländlichen Raum sehr gut möglich.

Durch die günstige räumliche Verteilung der bestehenden Einrichtungen über die Stadtgebiete sind die Voraussetzungen in Rendsburg und Büdelndorf ausgezeichnet. Dennoch werden Konzentrationsprozesse unvermeidbar sein, diese gilt es, bestmöglich zu steuern.



Abb. 33: Gutes Beispiel aus Schwerin. Einrichtung eines Stadtteil- und Kulturzentrums in vorhandenem Schulgebäude, Versorgung von drei benachbarten Stadtteilen.

### Ziele:

- Sicherung der hohen Lebensqualität
- Chancengleicher Zugang zu Bildungs- und Kultureinrichtungen
- Kurze Wege zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Gezielter Ausbau der Sport- und Freizeitangebote
- Sicherung der stationären und ambulanten Pflege

### Schlüsselprojekt:

- Einrichtung eines Bildungs- und Begegnungszentrums mit Mehrzweckhalle in Mastbrook

Für Mastbrook wird eine Verbesserung der Freizeitangebote und Begegnungsmöglichkeiten angestrebt. Mit einer räumlich eng verbundenen Anordnung verschiedener Einrichtungen entsteht ein Identifikationspunkt für den Stadtteil. Die vorhandene Schule und Kindertagesstätte werden einbezogen und ggf. durch eine neu zu errichtende Mehrzweckhalle ergänzt.

### Maßnahmen:

- Einrichtung von Stadtteilhäusern als soziale Mittelpunkte der Quartiere (Funktionen: Bildung, Begegnung, Versorgung): Regionales Bürgerzentrum Büdelndorf, Mastbrook, Rotenhof, Altstadt, Christophorus-Haus, Parksiedlung
- Mehrfachnutzung von Gebäuden und Flächen
- Räumliche und konzeptionelle Verknüpfung von Kindertagesstätten und Grundschulen
- Förderung von Nachbarschaftshilfe, gezielte Vermittlung von ehrenamtlichen Diensten (z.B. zwischen jungen und älteren Menschen)
- Mobile Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Kooperation lokalen Handels mit sozialen Trägern)
- Nutzung der Sportanlagen auf der Feldweibel-Schmid-Kaserne

Eine generationsübergreifende Nutzung von öffentlichen Flächen und Gebäuden führt verschiedene Altersgruppen zusammen, die voneinander profitieren. Dabei werden Ressourcen gespart, weil vorhandene Einrichtungen intensiver genutzt werden.

Die zentrale Idee in diesem Sinne sind Stadtteilhäuser, in denen verschiedene Einrichtungen vorzufinden sind. Im Bürgerzentrum Büdelndorf sind bereits heute Junge und Alte unter einem Dach, ein Treffpunkt für Vereine und auch private Feiern bildet sich. Fünf bis sechs gut erreichbare Häuser mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten sollten in Rendsburg und Büdelndorf gesichert werden. Dabei sollte möglichst auf Neubaumaßnahmen verzichtet werden, vielmehr sind je nach räumlicher Ausgangssituation Umbaulösungen vorhandener Anlagen zu finden.

Vor dem Hintergrund rückläufiger Zahlen junger Menschen und wachsender Seniorenzahlen ändern sich die Bedarfe. Mit einer Verschiebung von Kapazitäten kann darauf reagiert werden. Generell sind Synergien zwischen verschiedenen Einrichtungen anzustreben, bspw. bei der Mittagsverpflegung für Senioren sowie Kindergartenkinder und Grundschüler.

Aufgrund von anhaltenden Prozessen der räumlichen Konzentration im Einzelhandel müssen mobile Formen der Lebensmittelversorgung gesucht werden. Bringdienste aber auch Nachbarschaftshilfe sind in diesem Feld besonders bedeutend.

Eine kostengünstige Erweiterung der Kapazitäten könnte in der Nutzung der Sportanlagen auf der Feldweibel-Schmid-Kaserne liegen. Übrige Trainingsflächen auch am Büdelndorfer Eiderstadion könnten dadurch entlastet und die Freizeitangebote in Mastbrook und Roten Hof verbessert werden. Die Rahmenbedingungen der Nutzbarkeit für die Allgemeinheit sollten dazu geprüft werden.

### Handlungsempfehlungen:

- Prüfung der spezifischen räumlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Stadtteilhäusern (Ziel: Nutzung vorhandener Räumlichkeiten und deren Verbindung); Einbindung von Akteuren ortsspezifisch; Erprobung des Modells in Mastbrook
- Laufende Anpassung der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen an sich ändernde Bedarfe
- Gespräche mit örtlichem Lebensmittelhandel: Ausloten der Möglichkeiten, einen Lebensmittellieferservice einzurichten



Abb. 34: Empfohlene Standorte für Stadtteilhäuser in Rendsburg und Büdelndorf.

### 9.3 Wirtschaftsprofil

Die Entwicklung der Städte hängt entscheidend von der wirtschaftlichen Dynamik ab. Bei bundesweit abnehmenden Einwohnerzahlen werden sich nur solche Regionen positiv entwickeln, die attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten aufweisen.

Im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist die Vielfalt der vorhandenen Unternehmen eine entscheidende Stärke und Grundlage für eine stabile Entwicklung.

#### Ziele:

- Aktive Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels
- Sicherung und Ausbau der Beschäftigungsmöglichkeiten
- Gemeinsame Vermarktung des Wirtschaftsraums (Basis: Vielfältige Struktur)
- Tourismus als Wirtschaftszweig profilieren

#### Schlüsselprojekt:

- Einrichtung einer regionalen Entwicklungsagentur

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung wird unter diesem Begriff eine Einheit verstanden, unter deren Dach Wirtschaftsförderungsaktivitäten im Stadt-Umland-Bereich gebündelt werden. Im Rahmen des ISEKs wird dieses Leitprojekt aufgegriffen. Es erscheint dringend geboten, vorhandene Potenziale zu verknüpfen und interkommunal zu agieren, um die eigenen Stärken besser herauszuarbeiten und überregional stärker wahrgenommen zu werden. In einem zweiten Schritt wird empfohlen, weitere Aufgaben wie z.B. die Entwicklung von Wohnbauflächen auf die Agentur zu übertragen.

#### Maßnahmen:

- Erarbeitung und Umsetzung einer Vermarktungsstrategie
- einheitliches internetfähiges Kataster für Gewerbeflächen und -gebäude
- Sicherung und Vernetzung vorhandener Betriebe, Begleitung von Erweiterungen und Ausgründungen
- Unterstützung von Umbauten vorhandener Gebäude in zentralen Lagen zu Büros (z.B. Standortverwaltung/ Kanalpark, Obereidergebiet, Eiderkaserne)
- Werben um Ansiedlung von Zulieferern vor Ort (beispielsweise für Hobby und die Werften)
- Bündelung und Vermarktung kultureller und touristischer Aktivitäten; Integration eines Kulturbüros in die Touristinformation

Die meisten neuen Arbeitsplätze entstehen durch Erweiterung bereits ansässiger Betriebe. Rahmenbedingungen für vorhandene Betriebe müssen stetig verbessert werden.

Durch die Erschließung attraktiver Flächen mit Autobahnanschluss (Borgstedtfelde, Rendsburg-Osterrönfeld) kann das ohnehin schon große Flächenangebot noch erweitert werden. Diese Flächen sollten allerdings Schritt für Schritt aufbereitet werden, um ein nachfragegemäßes Vorgehen zu sichern.

Potenziale für Unternehmenserweiterungen bzw. -ansiedlungen bieten die innenstadt- und wassernahen Konversionsflächen. Insbesondere Dienstleistungsunternehmen suchen verstärkt Standorte in zentralen Lagen und attraktivem Umfeld. Am Beispiel des umgenutzten Uhrenblocks in Rendsburg wird deutlich, welche Potenziale die bestehenden Gebäude der Eiderkaserne und Standortverwaltung aufweisen.

Im Rahmen der GEP zählt die Einrichtung einer Entwicklungsagentur zu den wichtigsten Projekten. Diese soll auch die regionale Wirtschaftsförderung betreiben. Eine der dringenden Aufgaben wird die Erarbeitung einer Vermarktungsstrategie, um bundesweit und international gezielter für den Wirtschaftsraum werben zu können. Es gilt, das Profil von Rendsburg und Büdelsdorf als Wirtschaftsstandort zunächst genauer zu bestimmen, um zum einen das Bewusstmachen der eigenen Stärken zu fördern und zum anderen gezielt für die Region werben zu können. Eine Zielrichtung kann die Ansiedlung von Zulieferbetrieben vor Ort sein. In Wolfsburg konnten z.B. in den letzten Jahren zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen werden, weil Teilleieferanten von Volkswagen angesiedelt werden konnten.

Ein wesentliches Potenzial liegt im Tourismus. Vor allem der Nord-Ostsee-Kanal mit Hochbrücke erweist sich als Magnet für Touristen. Rendsburg und Büdelsdorf haben das Potenzial, vermehrt Städtetouristen anzuziehen. Durch eine stärkere Einbindung von kulturellen Highlights wie der Nordart (Kunst in der Carlshütte) in das touristische Marketing können noch zusätzliche positive Effekte entstehen. Mit einem landesweiten „Haus der Geschichte“ könnten die stadthistorischen Besonderheiten der Städte ein größeres Gewicht erlangen. Auch eine weitere Profilierung der Städte als Tagungsorte sowie für Wassersport (Marina für Segler) und Radtourismus erscheint möglich. Die Chancen für eine direkt am Wasser gelegene neue Jugendherberge sind zu prüfen.

### Handlungsempfehlungen:

- weitere Definition der Aufgaben der Entwicklungsagentur im Rahmen von Fachrunden
- Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Verknüpfung von kulturellen Aktivitäten und Touristinformation; Integriertes Marketingkonzept; Ansiedlungsgespräche mit Betreibern von Hotels und Jugendherberge



Abb. 35: Gutes Beispiel aus Hamburg. Ehemaliges Gaswerkgelände Bahrenfeld.



Abb. 36: Gutes Beispiel aus Ribe (DK): „Byferie“ Ferienhäuser unmittelbar im Stadtkern.

## 9.4 Wasserlagen

Wasserbezug ist für Rendsburg und Büdelndorf ein schlummerndes Potenzial, das geweckt werden muss. Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel werden Flächen direkt am Wasser für neue Nutzungen frei. Industrie und Gewerbe ist vielfach nicht mehr auf eine direkte Wasserlage angewiesen. Hier bietet sich die Chance für Rendsburg und Büdelndorf, die Wasserlagen für die Allgemeinheit zu öffnen, neue Nutzungen zu entwickeln und die Anziehungskraft der Städte zu erhöhen.

### Ziele:

- Erschließung von Flächen an Kanal, Ober- und Untereider für neue Nutzungen
- Gestaltung der Uferzonen als öffentliche Räume

### Schlüsselprojekt:

- Schwimmende Häuser auf der Obereider

Ein Projekt mit hoher Signalwirkung ist die Ansiedlung schwimmender Häuser an der Obereider. Zunächst sollen sechs Liegeplätze im Übergang vom Rendsburger zum Büdelndorfer Stadtgebiet entstehen. Später ist eine Verlagerung und Erweiterung in östliche Richtung vorgesehen (vgl. Abbildungen in diesem Kapitel).

### Maßnahmen:

- Temporäre Nutzungen im Obereidergebiet, z.B. Beach-Club, Kunstevents
- Aktivierung des Obereidergebiets:  
Handel, Hotel, Gastronomie im Rendsburger Teil;  
Wohnen auf Büdelndorfer Seite
- Marina an der Obereider, Wassersportangebote
- Machbarkeit der Verlagerung bzw. Mitnutzung von Flächen von Kreishafen, Staatswerft und Stadtwerken prüfen; Ziel: neue Wohn- und Mischnutzungen
- Aufwerten vorhandener Quartiere durch verbesserten Wasserbezug (z.B. Marienstift, Schleife)
- Einrichtung eines interkommunalen Naturerlebnisraums Untereider
- Marktgerechte Anpassung der Grundstückspreise im Bau-  
gebiet Hochfeld direkt am Nord-Ostsee-Kanal



Abb. 37: Gutes Beispiel aus Flensburg. Wohnen am und auf dem Wasser.

Eine Revitalisierung der Wasserlagen wird auf Rendsburger Seite des Obereidergebiets bereits umgesetzt. Nach Fertigstellung der Promenade am Wasser gilt es nun, diesen Ort mit Leben zu füllen. Bei Neubauabsichten von Unternehmen aus den Bereichen Gastronomie, Beherbergung sowie Dienstleistungen genießen diese Flächen Priorität. Entscheidend ist die öffentliche Nutzbarkeit der Wasserlagen. Eine Aneignung durch Bürgerinnen und Bürger kann über Veranstaltungen und temporäre Einrichtungen wie z.B. einem Beach-Club erfolgen.

Schritt für Schritt werden auch auf Büdelndorfer Seite Umnutzungen möglich werden. Mittel- und langfristig kann hier ein attraktives Wohn- und Mischgebiet entstehen. Bei der Entwicklung sind natürlich Ansprüche der ansässigen Betriebe zu berücksichtigen. Nach Jahren großer wirtschaftlicher Unsicherheit werden große Teile des Ahlmann-Geländes wieder intensiv genutzt. In Abstimmung mit dem Eigentümer sind die Umnutzungsmöglichkeiten regelmäßig zu überprüfen.

Für weitere Flächen ist die Verfügbarkeit für Wohn- und Mischnutzungen noch näher zu prüfen:

Falls die Stadtwerke den heutigen Standort nicht mehr benötigen sollten, entstünde eine hochwertige wasserbezogene Wohnlage zwischen Parksiedlung und Innenstadt.

Für das Areal der Staatswerft Saatsee stellt sich die Frage, ob bereits heute Teilflächen frei gegeben werden können und so insbesondere für den Stadtteil Schleife neue Möglichkeiten der Naherholung am Kanal geschaffen werden können.

Das Kreishafengebiet soll als Ort der Arbeit erhalten bleiben. Wie dennoch auch Dienstleistungs- und kulturelle Nutzungen gleichzeitig möglich sind, zeigen Beispiele aus anderen Städten, z.B. aus dem Harburger Binnenhafen in Hamburg. Die Verträglichkeit von Hafengewerbe mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen wird hier seit Jahren erfolgreich erprobt.

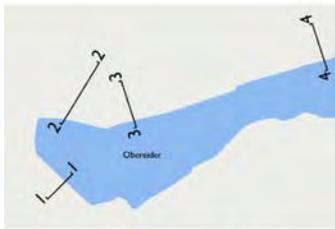
Einen anderen Charakter hat der Raum an der Untereider. In einem Naturerlebnisraum mit umweltpädagogischer Zielrichtung soll die naturnahe Erholung im Vordergrund stehen. Zunächst wird auf Rendsburger Stadtgebiet begonnen; eine Ausdehnung auf die Nachbargemeinden ist sinnvoll und erstrebenswert.

### Handlungsempfehlungen:

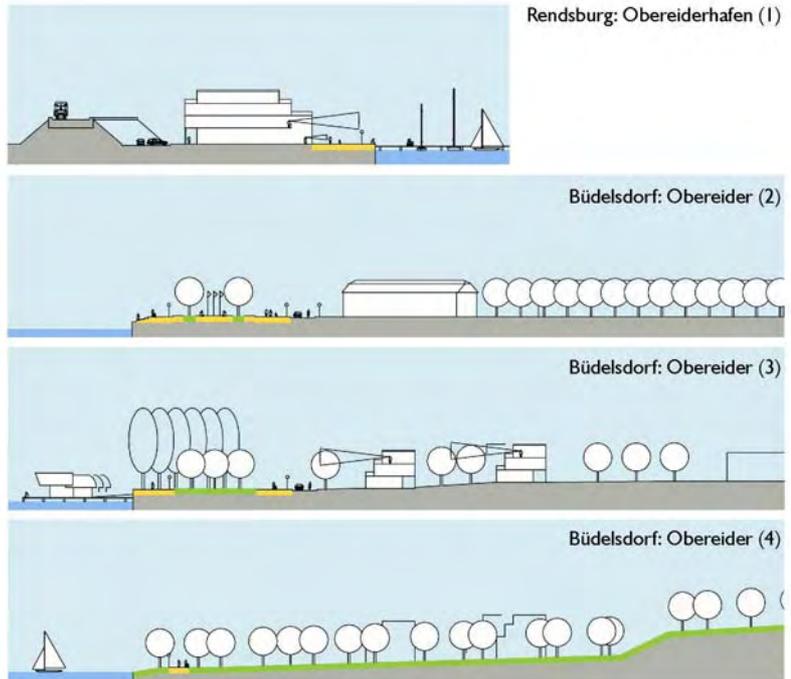
- Akquirieren von (Zwischen-)Nutzern für das Obereidergebiet; Ermöglichung und Vermarktung schwimmender Häuser
- Untersuchung der Machbarkeit von Umnutzung bzw. Mitnutzung von Kreishafen-, Staatswerft- und Stadtwerkeareal
- Einrichtung des Naturerlebnisraums Untereider, möglichst als interkommunales Leitprojekt im Rahmen des GEP



Abb. 38: Gutes Beispiel aus Hamburg. Harburger Binnenhafen – Channel Hamburg.



Übersicht Schnitte



Die Darstellung zeigt beispielhaft, welche unterschiedliche Gestaltung das Obereiderufer annehmen kann. Dabei sollte ein fließender Übergang von einer städtischen Prägung der Uferzonen hin zu einer naturnahen Form erzielt werden.

So werden für den Rendsburger Teil eine dichte zum Wasser ausgerichtete Bebauung mit gepflasterten Kaimanlagen angestrebt. Auf Büdelndorfer Seite schließen sich Promenaden am Wasser mit grünem Charakter und lockerer Bebauung an, deren Dichte in Richtung der Hollerschen Anlagen schrittweise abnimmt.

Langfristig entsteht ein durchgehender Stadtraum mit abwechslungsreicher Gestaltung, in dem der Wasserbezug erlebbar wird.

## 9.5 Orientierung und Vernetzung

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur sind Rendsburg und Büdelndorf grundsätzlich ideale Orte für Fußgänger und Radfahrer. An wichtigen Punkten des Stadtgebiets bestehen allerdings bislang Mängel, die eine Vernetzung behindern. Handlungsbedarfe liegen weiterhin im Bereich der Rendsburger Altstadt vor. Besonders für Besucher ist dort die Orientierung aufgrund der Straßenführung erschwert. Es fehlt ein vernetztes System, das die identitätsprägenden öffentlichen Räume und Freiräume miteinander verbindet.

### Ziele:

- Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserte Orientierung im Zentrum
- Leichtere Erreichbarkeit von Naherholungsräumen
- Inwertsetzen öffentlicher Räume

### Schlüsselprojekt:

- Neubau einer Brücke an der Enge

Mit einer neuen weithin sichtbaren Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Obereider werden die Rendsburger Stadtteile Parksiedlung und Schleife mit Büdelndorf verknüpft sowie die Erlebbarkeit des Gewässers und auch die touristische Erschließung verbessert. Zudem erfolgt eine verbesserte Einbindung der Hollerschen Anlagen in das Freiraumnetz. Um die Durchlässigkeit für Segler zu gewährleisten, muss die Brücke in entsprechender Höhe oder als Klappbrücke ausgeführt werden.

### Maßnahmen:

- Verbindung der Zentren von Büdelndorf und Rendsburg (z.B. Aufwertung des Bereichs "Schwarzer Stieg" für Fuß- und Radverkehr, Querung der Brückenstraße)
- Orientierung im Bahnhofsumfeld erleichtern
- Erneuerung der weißen Brücke zur besseren Anbindung des Stadtparks, des Arsenal und der Eiderkaserne
- Verbesserte Anbindung des Kanals an die Altstadt
- Durchgehender Weg entlang des Nord-Ostsee-Kanals
- Verlängerung des Stegs entlang des Stadtwerkegeländes zur Verbindung der Parksiedlung mit der Altstadt
- Einrichtung von Querungsmöglichkeiten der Fockbeker Chaussee
- (Temporärer) Weg entlang des Ahlmann-Geländes
- Anbindung der Hollerschen Anlagen



Abb. 39: Gutes Beispiel aus Schierstein. Fußgänger- und Radfahrerbrücke.

Zentrale Einrichtungen beider Städte werden sowohl von Büdelndorfern als auch von Rendsburgern genutzt. Die Erreichbarkeit soll von beiden Seiten verbessert werden. Der hohen Bedeutung des Radverkehrs soll Rechnung getragen werden und an wichtigen Punkten wie z.B. dem Schwarzen Stieg Schritt für Schritt Defizite im Netz behoben werden.

Ein wichtiges Verbindungsglied stellt dafür der Bereich der Obereider dar, der durch den bereits begonnenen Umbau aufgewertet wird. Die Orientierung der Städte zum Wasser soll verbessert werden. Beide Zentren liegen in unmittelbarer Nähe zur Obereider, dieses ist jedoch bislang kaum wahrnehmbar. Durch verbesserte Wegebeziehungen und Beschilderung sollen die Bezüge klarer herausgestellt werden.

Die Städte sind von attraktiven Naherholungsgebieten (Moorlandschaften, Untereidergebiet, Kanal) umgeben. Die Zugänglichkeit dieser Gebiete soll durch eine verbesserte Anbindung und den Ausbau von Rad- und Wanderwegen erhöht werden.

Innerhalb beider Städte bestehen Barrieren durch große Verkehrsachsen, wie beispielsweise die Bahngleise oder die Bundesstraßen. Sie erschweren in besonderem Maße die Orientierung. Eine Verbesserung der Fußwegeverbindungen über diese Verkehrsachsen hinweg ist ein weiterer Handlungsschwerpunkt. Der größte Handlungsbedarf besteht im Bereich der Rendsburger Altstadt, die von drei- bis vierspurigen Tangenten umgeben ist, sowie an der Fockbeker Chaussee (Rendsburg) und dem weiteren Verlauf (Hollerstraße Büdelndorf). Durch verbesserte Querungsmöglichkeiten kann die Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten erleichtert werden.

Die Erneuerung der Weißen Brücke und die Neugestaltung des Stadtparks werden die Verbindung zwischen der Rendsburger Altstadt und Neuwerk sowie zur Eiderkaserne auf.

Mit dem Bewahren und Ergänzen stadtstrukturell bedeutsamer Straßenräume und Plätze und dem Inszenieren einzelner Bauwerke kann eine verbesserte Orientierung im Stadtgebiet erreicht werden.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Prüfung der baulichen und finanziellen Machbarkeit der Brücke über die Enge; detaillierte Planung
- Prioritätensetzung bei den übrigen Maßnahmen; Empfehlung zur kurzfristigen Umsetzung: Bereich Brückenstraße/Schwarzer Stieg, Weiße Brücke, Orientierung im Bahnhofsumfeld



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Stadträumliche Verknüpfung verbessern  |  | Aufwertung /Neugestaltung von Parks      |
|  | Verträglichkeit als Stadtstraße verbessern                                       |  | Grün mit Stadtbezug                      |
|  | Sichern/ Ergänzen stadtstrukturell bedeutsamer Straßenräume (z.T. urban geprägt) |  | Sportplatz                               |
|  | Promenade  |  | Kleingarten                              |
|  | Freiraum, städtisch geprägt  |  | Friedhof                                 |
|  | Bahndurchgänge Schleife aufwerten  |  | Wald                                     |
|  | Bedeutende Blickachse/ Aussichtspunkt  |  | Moor                                     |
|   |  |  | Naturerlebnisraum                        |
|   |  |  | Grüne Wegeverbindungen schaffen/ sichern |
|   |  |  | Verknüpfung Stadt und Landschaft/ Wasser |

## 9.6 Kanalpark

Mit dem Nord-Ostsee-Kanal verfügen Rendsburg und Büdelndorf über ein Alleinstellungsmerkmal. Der Kanal leistet wesentliche Beiträge zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, des Wohnstandorts sowie als touristisches Ziel. Bislang ist die Anbindung an das Rendsburger Zentrum allerdings mangelhaft. Mit der Aufgabe der Standortverwaltung ergibt sich die Voraussetzung für einen durchgängigen Freiraum mit Wegen vom Kanal bis zum Paradeplatz.

### Ziele:

- Verbindung der Rendsburger Altstadt mit dem Kanal
- Konversion als Chance für neue Freiräume nutzen

### Schlüsselprojekt:

- Entwicklung eines Kanalparks

Grundidee des Handlungsschwerpunkts ist die Öffnung eines neuen Freiraums vom Paradeplatz bis zum Kanal. Durch die Bezeichnung Kanalpark soll die besondere Lage der Städte am Nord-Ostsee-Kanal betont werden. Der Motor dieser Entwicklung kann eine Landesgartenschau sein, die Themen der Konversion und Zuwendung Rendsburgs und Büdelndorfs zum Wasser vereint. Das Areal der Standortverwaltung bietet mit ca. 10 ha Größe gute Voraussetzungen für das zentrale Ausstellungsgelände,<sup>30</sup> weitere Freiflächen in Rendsburg und Büdelndorf sollten mit in das Gesamtkonzept einbezogen werden.



Abb. 40: Gutes Beispiel aus Wernigerode. Landesgartenschauelände.

### Maßnahmen:

- Illumination von Hochbrücke und Bahnschleife
- Antrag bei der UNESCO: Weltkulturerbe Hochbrücke und Schwebefähre
- Weiterentwicklung des Bereichs an der Schwebefähre zum touristischen Schwerpunkt: weitere Events, Neubau Hotel mit Gastronomie
- Öffnung des Areals der Standortverwaltung; Verlagerung der Kleiderkammer
- Umgestaltung der Freiflächen der Standortverwaltung zum Kanalpark; Umnutzung und Umbau der Gebäude für Dienstleistungen, Verwaltung, Freizeit und Kultur

<sup>30</sup> Land Schleswig-Holstein, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft (2004): Bewerbungsleitlinien für die Planung und Durchführung von Landesgartenschauen in Schleswig-Holstein.

Bereits vor Aufgabe der Standortverwaltung im Jahre 2011 sind Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtraums zu ergreifen.

Während des jährlich stattfindenden Ruder-Cups wird bereits deutlich, welche Potenziale das Kanalufer als Ort für Großveranstaltungen aufweist. Unter Berücksichtigung von Belangen der Hafenwirtschaft ist hier eine häufigere Öffnung sowie die Gestaltung einer Promenade am Wasser anzustreben. Direkt an der Fähre bildet ein geplanter Neubau mit Übernachtungsmöglichkeit und Gastronomie einen attraktiven Anziehungspunkt.

Die Anerkennung der Eisenbahnhochbrücke mit Schwebefähre als UNESCO-Weltkulturerbe würde ihre Bedeutung unterstreichen. Eine Beantragung muss mit der Unterstützung des Landes auf den Weg gebracht werden; inzwischen ist bundesweit jährlich nur noch ein Vorschlag zugelassen. Unabhängig von der Beantragung kann eine Inszenierung der Hochbrücke z.B. durch Illuminationen zu einer Herausstellung führen.

Mit Schließung der Standortverwaltung wird ab 2011 eine allgemeine Durchgängigkeit des Areals möglich. Damit wird die Barrierewirkung aufgehoben und die Verbindung zwischen Stadt und Kanal erheblich erleichtert. Die Umsetzung des Kanalparks wird möglich.

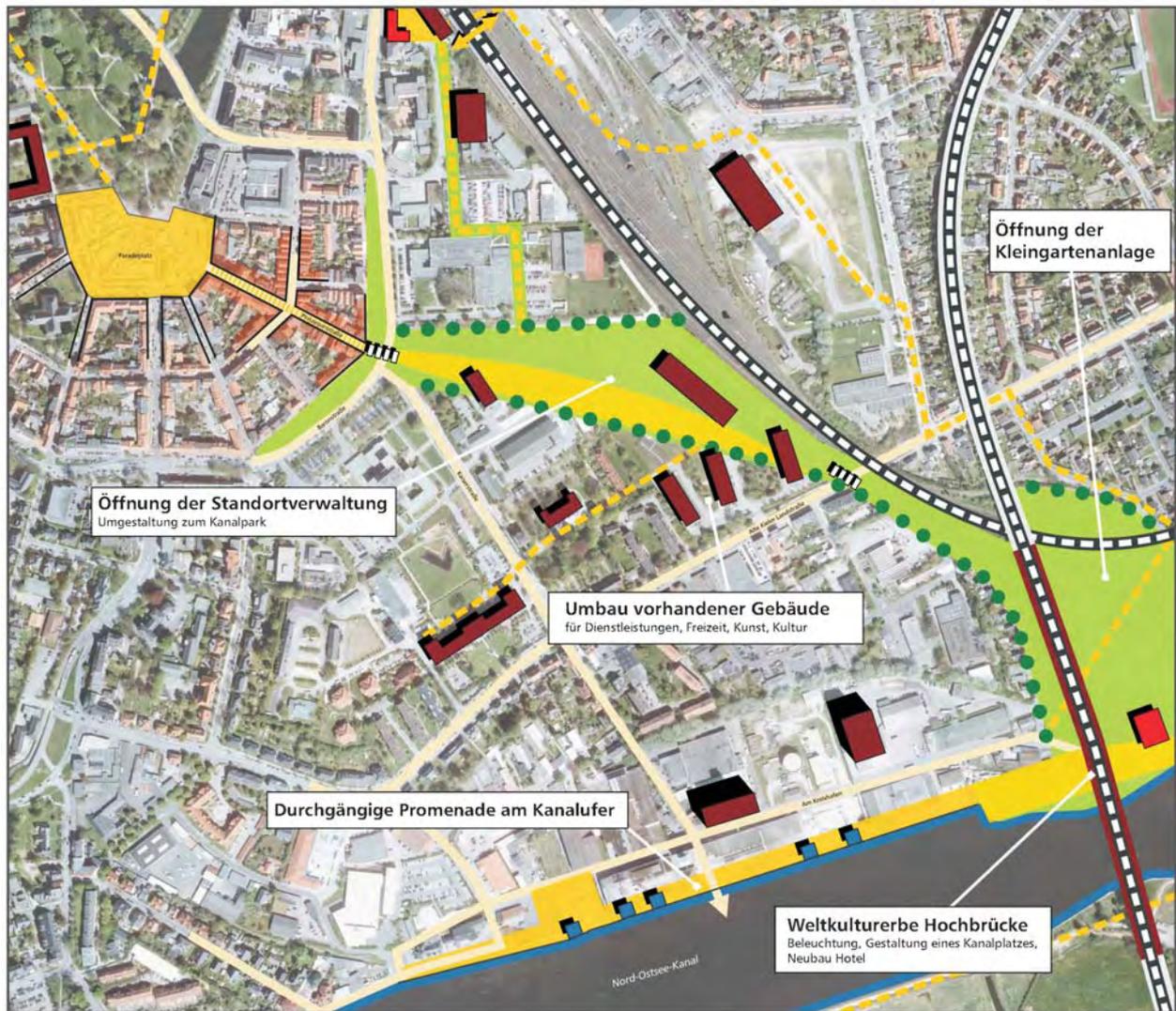
Die Pflege der neugestalteten Freiflächen soll von den Nutzern der angrenzenden Gebäude getragen werden, für die sich Umbauten für Dienstleistungen, Freizeit, Kunst und Kultur anbieten. Als Vorbild für Dienstleistungsnutzungen kann der erfolgreich umgebaute sogenannte Uhrenblock an der Kaiserstraße dienen.

### Handlungsempfehlungen:

- Erarbeitung des Antrags bei der UNESCO
- Erstellung eines städtebaulich-freiraumplanerisches Entwicklungskonzeptes für den Stadtraum (einschl. Areal der Standortverwaltung)
- Prüfung der Option Landesgartenschau, Abstimmung zwischen Rendsburg, Büdelndorf und übrigen GEP-Gemeinden, Finanzierungskonzept möglichst unter Einbeziehung Privater; Gründung einer Durchführungsgesellschaft sowie eines Fördervereins



Abb. 41: Gutes Beispiel aus Wuppertal. Künstlerisch beleuchtete Schwebefähre.



- |   |                                  |   |                                      |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Besonders prägende Gebäude       |  | Öffentlicher Raum, Promenade         |
|  | Neubau (Gastronomie, Hotel o.ä.) |  | Wegeverbindungen                     |
|  | Erhalt der Hafenkranne           |  | Verbesserung von Überwegen           |
|   |                                  |  | Markante Baumreihen zur Orientierung |

## 9.7 Altstadt Rendsburg

Verschiedene Dimensionen konzentrieren sich in der Innenstadt: Wohnen und Arbeiten, Handel, Kunst und Kultur. Die Vielfalt macht ihre Attraktivität aus - eine Attraktivität, die zurzeit wiederentdeckt wird. Der Handel investiert wieder in der Altstadt, neue Betriebe siedeln sich an (REPower) und der Wohnort Innenstadt wird generell stärker nachgefragt. Die an die Altstadt grenzenden Flächenpotenziale bieten die Chance, zusätzliche Funktionen anzusiedeln, die sich nicht in der kleinteiligen Altstadt integrieren lassen. Gleichzeitig sollte der Erhalt historischer Baustrukturen einen hohen Stellenwert haben, weil sich hier die Identität Rendsburgs abbildet.

### Ziele:

- Zurück in die Stadt: Aufwertung der Altstadt als Wohnort
- Ausrichtung zum Wasser und zum Stadtpark
- Verbesserung der Zugänglichkeit

### Schlüsselprojekt:

- Sicherung und Aufwertung der historischen Altstadtkante (Eisenbahnstraße, Denkerstraße)

Ein besonderer Handlungsbedarf liegt für die Gebäude am Nordostrand der Altstadt vor, die derart von Straßen- und Bahnlärm beeinträchtigt sind, dass sie fast vollständig leer stehen. Der Erhalt dieser Altstadtkante ist sehr bedeutend für das Stadtbild, da sie vom Obereidergebiet aus betrachtet die historische Silhouette Rendsburgs bildet. Dauerhaftes Wohnen in den zur Straße gewandten Räumen ist nicht vertretbar, als neue Nutzungen sollen Büros, Dienstleistungen, Werkstätten für Handwerker und Künstler ermöglicht werden (vgl. Skizzen).



Abb. 42: Blick vom Büdelndorfer Obereiderufer auf die Rendsburger Altstadt.

### Maßnahmen:

- Sanierung und Modernisierung maroder Gebäude
- Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden
- Neuordnung der Blockinnenbereiche (Grün, Stellplätze, Spielplätze)
- Errichtung von Quartiersgaragen
- gezielte Ergänzung des Einzelhandelsangebots (Schlossplatz/ Denkerstraße)
- Aufwertung der Verbindung Bahnhof-Altstadt-Arsenal
- Entwicklung der Schule Altstadt/ Claus-Siljacks-Schule zum Bildungszentrum
- Gestalterische Aufwertung der Zugänge in die Altstadt
- Umgestaltung des Stadtparks (Verbindung Altstadt – Konversionsfläche Eiderkaserne)
- Einrichtung eines dynamischen Parkleitsystems
- Umbau des Verkehrsknotens Thormannplatz zugunsten der Grünfläche

Zentrale Funktionen werden sich in der Rendsburger Altstadt stärker Richtung Schiffbrückenplatz und Obereider entwickeln. Neubauten am Wasser sind ab sofort möglich. Es wird eine Nutzungsgliederung empfohlen. Auf der Westseite des Bahndamms bietet es sich an, das bislang kleinteilige Handelsangebot der Altstadt gezielt mit großflächigen Angeboten zu ergänzen. Zur Wasserseite sollten freizeitbezogene Neubauten entstehen, z.B. für Gastgewerbe und Wassersport. Die Ansiedlung einer Marina für Segler wird für eine Belebung der Rendsburger Altstadt und der Büdelndorfer Wasserseite sorgen.

Ein wesentliches Ziel ist die Erhöhung der Attraktivität als Ort zum Wohnen. In der Altstadt sind zum Teil sehr dicht bebaute Höfe vorzufinden. Die Tangenten belasten die Wohnqualität in hohem Maße. Im Stadtteil Neuwerk wird sichtbar, welche Erfolge Sanierung haben kann. Es gilt, zum einen Gebäude zu sanieren und zum anderen Grün- und Freiflächen im direkten Wohnumfeld zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist die gestalterisch verträgliche Realisierung von privaten Stellplätzen (z.B. in Form von Quartiersgaragen).



Abb. 43: Gutes Beispiel aus Lemgo. Inszenierung der Stadtgeschichte.

Kunst, Kultur und Stadtgeschichte sind wesentliche Elemente bei der Entwicklung der Altstadt und für die Vermarktung der Region für Besucherinnen und Besucher. Rendsburgs Geschichte als Garnisonsstadt, die gemeinsame industrielle Vergangenheit beider Städte, die international bedeutsame Kunstausstellung Nordart in Büdelndorf u.v.m. bieten Anknüpfungspunkte für ein gemeinsames eigenständiges Profil der Städte.<sup>31</sup>

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Zugänglichkeit der Altstadt von außen zu richten, dies betrifft insbesondere die Verknüpfung von Bahnhof, Paradeplatz und Eiderkaserne mit der Altstadt. An ihrem Nordrand wird die Attraktivität durch den geplanten Rückbau der Straßenverkehrsflächen erhöht, Teile des Thormannplatzes werden wieder als Grünräume nutzbar.

### Handlungsempfehlungen:

- Abschnittsweises Einleiten von Sanierungsverfahren, beginnend mit der nördlichen Altstadt (für die bereits vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB vorgenommen wurden)
- Akquise von Investoren für das Obereidengebiet
- Kooperation mit Betreibern der Nordart und anderen Kunstschaaffenden der Region zur Realisierung von Kunstprojekten in leerstehenden Gebäuden und im öffentlichen Raum

<sup>31</sup> Zahlreiche Beispiele für fantasievolle Projekte zur Vitalisierung von Innenstädten beinhaltet die Veröffentlichung: Hatzfeld, u., Imorde J., Schnell, F. (Hg.) (2006): 100 + 1 Idee für die Innenstadt.



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Vorhandene Blockrandbebauung in der Altstadt  |  | Ergänzende Neubauten an der Obereider              |
|  | Erhöhter Sanierungs- oder Umbauebedarf  |  | Aufwertung von Grünräumen und Stadtpark            |
|  | Sicherung vorhandener Einzelhandels-schwerpunkte  |  | Verknüpfung von Plätzen, Promenaden, Fußgängerzone |
|  | Sicherung kleinteiligen Einzelhandels, Ergänzung in bestimmten Bereichen (z.B. Lebensmittelangebot) |  | Umgestaltung von Freiflächen                       |
|  | Herausstellen bedeutender Kultureinrichtungen und öffentlicher Gebäude                              |  | Verbesserung von Übergängen                        |
|  | Anlage einer Marina   |  | Hauptverkehrsstraße                                |
|   |   |  | Nebenstraße  |
|   |   |  | Fußgängerzone                                      |
|   |   |  | Bahnleiße  |

Der nördliche Altstadtrand ist durch den Ausbau der Tangente stark beeinträchtigt und weist erheblichen Leerstand mit Sanierungsbedarf auf. Die Altstadtkante vervollständigt das Bild der historischen Altstadt. Um die Altsubstanz möglichst zu bewahren sind Neuordnungsmaßnahmen erforderlich.

Abhängig von der jeweiligen Bestandsituation sind verschiedene bauliche Lösungen denkbar:

Heutige Situation der Baublöcke an der Denkerstraße / Eisenbahnstraße:



Prinzip eines Umbaus mit Teilrückbau:



#### Blockentkernung:

Neuordnung des Blockinnenbereichs,  
neue Binnenschließung,  
Grüne Wohnseite im Süden,  
Gewerbe an der Tangente,  
zentrale Stellplatzunterbringung  
(z.B. in Geschossgaragen oder Baulücken)

#### Aufwertung des Innenbereichs:

Empfindliche Nutzungen wie Wohnen  
im Blockinnenbereich,  
Umnutzung der Gebäude an der Tangente  
z.B. für öffentliche Einrichtungen

#### Aufwertung des Innenbereichs:

Teilabriss in Abschnitten mit geringer  
Bedeutung für das Stadtbild,  
begrünter Lärmschutz,  
Innenraum mit hoher Aufenthaltsqualität

## 9.8 Zentrum Büdelndorf

Im Gegensatz zu Rendsburg ist es für die junge Stadt schwieriger, eine Identität herauszubilden. Das Büdelndorfer Zentrum stellt sich vielschichtig dar. Zentrale Funktionen liegen recht verstreut entlang der Hollerstraße und der Parkallee, ein funktionaler und räumlicher Mittelpunkt lässt sich schwer ausmachen. Der Bereich um das in den 1980er Jahren gebaute Rathaus mit Marktplatz ist bislang nicht so lebendig wie erhofft. Handelsfunktionen reihen sich im mittleren Teil der Hollerstraße auf, während der westliche Teil mit bausubstanziellen Mängeln und Leerständen zu kämpfen hat.

### Ziele:

- Ausrichtung zum Wasser: „Büdelndorf – die junge Stadt am Wasser“
- räumliche Konzentration der Handelsangebote
- Qualitätssicherung und Aufwertung von Alt-Büdelndorf (Umfeld der Hollerstraße-West)

### Schlüsselprojekt:

- Gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Hollerstraße-West

Die Hollerstraße-West mit einer kleinteiligen Bausubstanz birgt das Potenzial, als Geschäftsstraße für bestimmte Funktionen wie Dienstleistungen und Facheinzelhandel attraktiver zu werden. Rahmenbedingungen wie die zentrale Lage, eine gute Anfahrbarkeit mit dem PKW (mit Kurzzeitparkmöglichkeit) und im Vergleich günstige Mieten sind erfüllt. Um Modernisierungen der Gebäude anzustoßen, wird die Einleitung eines Sanierungsverfahrens empfohlen. Durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird ein positives Investitionsklima gefördert und eine Aufbruchstimmung für „Alt-Büdelndorf“ geschaffen.

### Maßnahmen:

- Konzentration von Einzelhandel zwischen Eiderwiesen und Brunneck (Markante Neubauten an den Endpunkten)
- Verknüpfung der Eiderwiesenbebauung mit Alt-Büdelndorf
- Straßenraumgestaltung Hollerstraße-West
- Gestaltung der Kreuzung Hollerstraße / Brückenstraße; verbesserte Einbindung von Carlshütte und Eisenkunstgussmuseum in den Stadtraum
- Hollerstraße-West: Verlagerung störender Betriebe und Wohnungsneubau (z.B. Mehrgenerationen-Wohnprojekt)
- Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden (insbes. Meynstraße, Hollerstraße-West, Neue Dorfstraße)
- Vermietungsmanagement für Ladengeschäfte, Zielgruppen: Dienstleister, Künstler u.a.
- Durchgängiger Zugang zur Obereider
- Anschluss von Carlshütte/Skulpturenpark an die Obereider

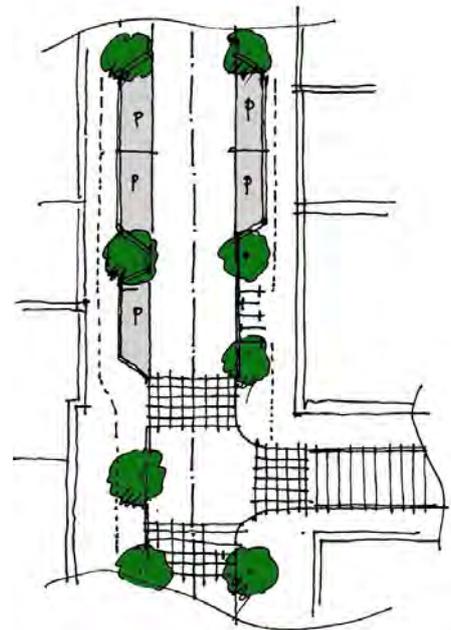


Abb. 44: Gestaltungsprinzip für die Hollerstraße-West.

Die Entwicklung zum Wasser vollzieht sich in mehreren Schritten unter Berücksichtigung der Interessen vorhandener Betriebe. Liegeplätze für schwimmende Häuser können zunächst im westlichen Teil der Obereider angelegt werden und später gen Osten verlagert werden. Mit der Verlagerung wird Platz für eine Veränderung des Uferbereichs zugunsten eines öffentlichen Zugangs geschaffen. Die Neubebauung der Eiderwiesen und des Brunnecks ergibt die Chance, das Zentrum Büdelndorfs mit ansprechend gestalteten Gebäuden zu markieren.



Abb. 45: Gutes Beispiel für Kunst als Event im öffentlichen Raum (aus Oberhausen).

Die Hollerstraße-West kann in Verbindung mit den Eiderwiesen neu aufleben. Eine Vitalisierung als klassischer Einzelhandelsstandort erscheint allerdings unwahrscheinlich. Schon heute ist der Straßenabschnitt Standort von Maklern, Notaren u.ä. Hier wird künftig auch die Ansiedlung von Künstlern angestrebt: In einem Modellversuch können zunächst übergangsweise an der Nordart teilnehmende Künstler temporäre Ateliers in leer stehenden Läden eröffnen. So werden die Chancen ausgelotet, hier dauerhaft Werkstätten und Galerien zu etablieren.

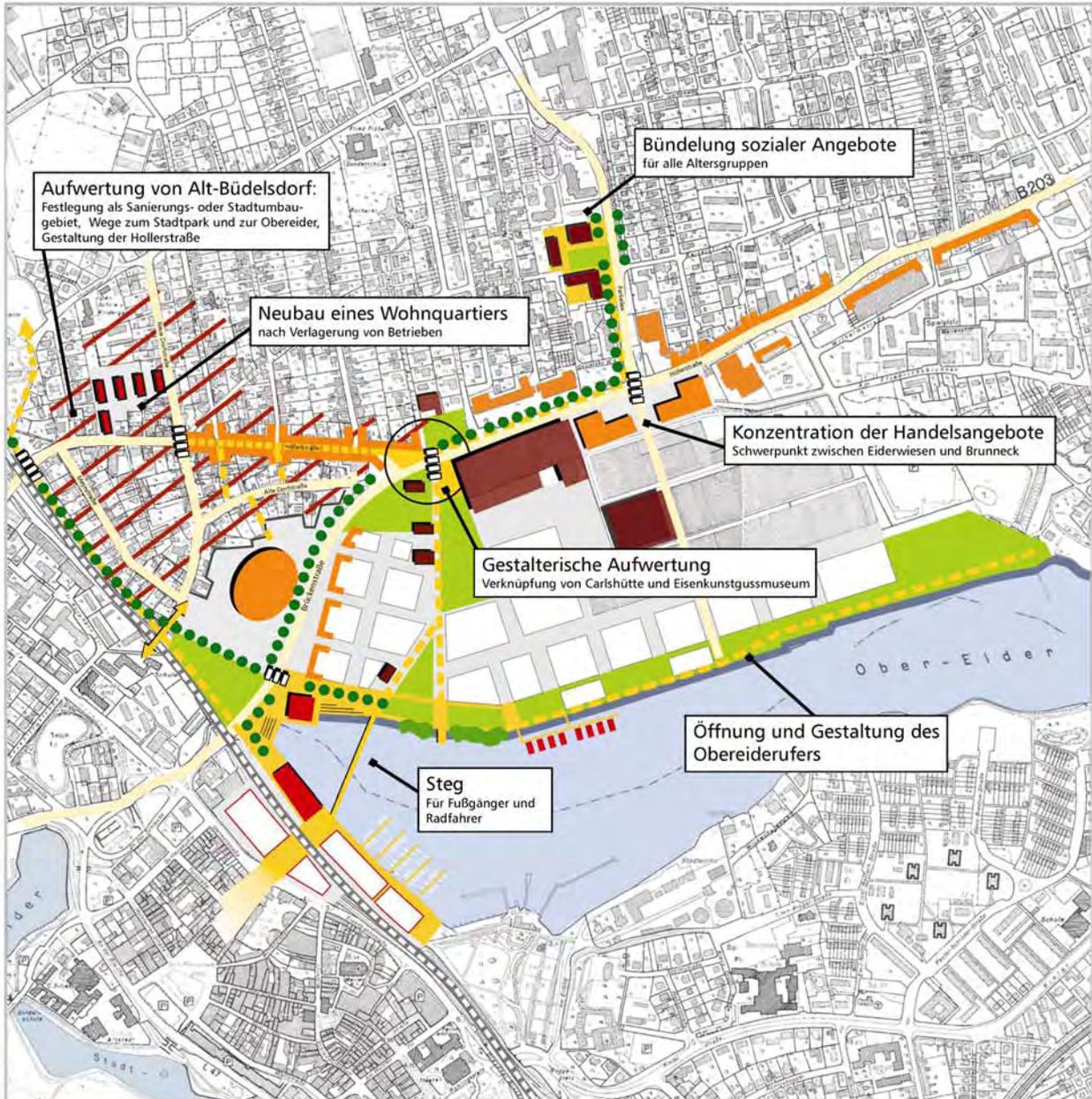
Für den Bereich Hollerstraße-West wird die Einleitung eines Sanierungsverfahrens empfohlen. Darüber kann Einfluss auf die Sanierung und Modernisierung der Gebäude genommen sowie die Funktionalität und Gestaltung der öffentlichen Räume verbessert werden. Im Verfahren ist darauf zu achten, Ansprüche von Menschen verschiedener Herkunft im Quartier besser kennenzulernen und bei etwaigen Konflikten gemeinsame Lösungen zu finden. Durch eine Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Hollerstr./ Brückenstraße wird dieser Schnittpunkt als Eingang in den alten Teil Büdelndorfs und Ort der Kunst und Geschichte markiert. Gleichzeitig wird eine Verknüpfung von Eisenkunstgussmuseum und Carlshütte erleichtert.

Eine Differenzierung des Wohnangebots im westlichen Büdelndorf erfolgt durch ein gemeinschaftlich orientiertes Wohnprojekt an der Hollerstraße bzw. der Neuen Dorfstraße. Voraussetzung dafür ist eine Verlagerung der vorhandenen Betriebe, womit gleichzeitig Lärmbelastungen wegfallen. Hier könnten 30 Wohneinheiten um einen Hofbereich mit Nachbarschaftseinrichtungen in den sanierten Vorderhäusern entstehen.

Das Büdelndorfer Rathaus wird durch eine Allee aus einheitlichen Bäumen an die Hollerstraße und die Obereider angebunden. Der Marktplatz wird durch neue Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zum „grünen Wohnzimmer der Stadt“ und für alle Altersgruppen attraktiv.

### Handlungsempfehlungen:

- Einleitung eines Sanierungsverfahrens für den Bereich Hollerstraße-West („Alt-Büdelndorf“)
- Schaffung der technischen und planerischen Voraussetzungen für schwimmende Häuser
- Bürgerideenwettbewerb zum Rathausplatz



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Öffentlicher Raum   |  | Neubau von Wohnflächen                             |
|  | Aufwertung von Grünräumen   |  | Sanierungs- oder Umbaubedarf                       |
|  | Baufelder   |  | Bäume  |
|  | Ergänzende Neubauten an der Obereider   |  | Verknüpfung von Plätzen, Promenaden, Fußgängerzone |
|  | Sicherung vorhandener Einzelhandelschwerpunkte  |  | Verbesserung von Übergängen                        |
|  | Sicherung kleinteiligen Einzelhandels, Ergänzung in bestimmten Bereichen (z.B. Lebensmittelangebot) |  | Hauptverkehrsstraße                                |
|  | Herausstellen bedeutender Kultureinrichtungen und öffentlicher Gebäude                              |  | Nebenstraße  |
|  | Anlage einer Marina   |  | Fußgängerzone                                      |
|  | Wasserhäuser  |  | Bahnleiße  |



## 9.9 Parksiedlung

Durch seine innenstadtnahe und dennoch ruhige Lage sowie die Nähe zur Obereider weist die Parksiedlung eine hohe Wohnqualität auf. Der hohe Altersdurchschnitt der Stadtteilbewohner deutet auf einen Handlungsbedarf hin. Moderate Leerstände im Geschossbaubereich lassen auf Umbaubebedarfe schließen. Die folgenden Maßnahmen beziehen sich auf den Geschosswohnungsbaubereich und das Wohnumfeld; die Reihenhausteile im Quartier werden als stabil eingeschätzt.

### Ziele:

- Steigerung der Attraktivität auch für jüngere Menschen
- Verbesserung der Nahversorgung im Quartier
- Herausstellen der Nähe zur Obereider

### Schlüsselprojekt:

- Umgestaltung der Uferbereiche

Mit einer differenzierten Gestaltung des Grünstreifens an der Obereider soll das Wohnumfeld verbessert und Freizeitmöglichkeiten für verschiedene Ansprüche und Altersgruppen geschaffen werden.<sup>32</sup> Gleichzeitig wird der Wasserbezug der Siedlung herausgestellt. Ein Steg entlang des Stadtwerkegeländes verbessert die Verbindung zur Innenstadt (vgl. Kap. 9.5 Orientierung und Vernetzung).



Abb. 46: Gutes Beispiel aus Berlin. Steg am Wasser.

### Maßnahmen:

- Umbau der Mietwohnungen: Grundrissänderungen, Umwandlung zu Eigentumswohnungen
- Schaffung familiengerechter Wohnungen
- Punktuelle Neubauten an der Schnittstelle von Freiräumen und bestehenden Wohngebäuden
- Ausbau der Schule Obereider zur offenen Ganztagschule, Modernisierung der Kindertagesstätte; Integration weiterer Angebote in den Feldern Begegnung und Kultur im Sinne eines Stadtteilhauses
- Öffnung der Schulhöfe
- Durchwegung und Aufenthaltsmöglichkeiten in der „Grünen Mitte“
- Neuordnung der Stellplätze im Bereich der Geschosswohnungen
- Imagekampagne: „PARKsiedlung“
- Neubau eines Lebensmittelmarktes am Quartierseingang
- Verlagerung eines Spielplatzes in den zentralen Bereich

<sup>32</sup> Der Beschluss zur Realisierung eines ersten Bauabschnitts ist bereits erfolgt.

Die Parksiedlung weist einen vergleichsweise hohen Altersdurchschnitt auf. Mit dem Umbau eines Wohngebäudes an der Ernst-Barlach-Straße wird bereits auf den Wunsch älterer Menschen, im Quartier betreut zu wohnen, reagiert.

Der Stadtteil bietet allerdings durch die attraktive und ruhige Lage mit guter Infrastruktur auch das Potenzial für weitere Zielgruppen, insbesondere auch für Familien.

Mit einem Umbau der Mehrfamilienhäuser mit dem Ziel, das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten, kann eine größere Durchmischung der Bewohnerschaft und damit eine Stabilisierung des Quartiers erreicht werden. Wohnungsneubauten am Wasser führen zu einer weiteren Ergänzung des Wohnangebots. Für das Stadtwerkegelände wird der Bau von Reihen- und Stadthäusern empfohlen, um ein attraktives Angebot für Eigenheiminteressenten in zentraler Wasserlage zu schaffen. An den Köpfen der Stichstraßen wird der Bau von Stadtvillen empfohlen (max. 8 WE je Gebäude). Damit wird der Nachfrage nach attraktiven Eigentumswohnungen entsprochen, eine moderate städtebauliche Abrundung der Siedlung ermöglicht sowie eine soziale Kontrolle der Uferbereiche gewährleistet.

Grün- und Freiflächen sollten gemäß verschiedener Ansprüche an Erholung und Freizeitaktivität angepasst werden. Ein ungünstig neben der Tankstelle gelegener Spielplatz am südlichen Stadtteilrand wird in die zentrale Grünfläche zwischen den Hochhäusern verlagert. Diese „Grüne Mitte“ erfährt eine zusätzliche Aufwertung durch eine Neuordnung der Stellplätze. Die freiwerdende Fläche kann so zur Erweiterung der Altenwohnanlage genutzt werden.

Eine attraktivere Anbindung an die Umgebung erfolgt über eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Oberfelder in Richtung des Naherholungsgebiets Hollersche Anlagen. Damit wird ein weiterer Baustein für die Erlebbarkeit des Wassers und Vernetzung von Rendsburg und Büdelndorf erreicht (s. auch Handlungsschwerpunkt „Orientierung und Vernetzung“).

Für die Grundidee, verschiedene Angebote der Bereiche Bildung, Begegnung und Kultur zu verknüpfen, liegen in der Parksiedlung grundsätzlich gute räumliche Voraussetzungen vor. Die Schule Oberfelder könnte den Kern für ein derartiges Stadtteilhaus bilden.

### Handlungsempfehlungen:

- Schrittweiser Umbau der Geschosswohnungen
- Gespräche mit den Akteuren aus den Feldern Bildung, Begegnung und Kultur; schrittweise Umsetzung des Modells „Stadtteilhaus“
- Untersuchung der Machbarkeit einer Umnutzung des Stadtwerkeareals



Abb. 47: Gutes Beispiel aus Hamburg-Wilhelmsburg: Öffnung eines Schulhofs



- |   |  |
|---|--|
|  Einrichtung eines Nahversorgungszentrums                                      |  Ergänzende Neubauten an der Obereider      |
|  Herausstellen bedeutender öffentlicher Gebäude                                |  Aufwertung öffentlicher Grünräume          |
|  Durchgrünung der Wohngebiete, Öffnung der Schulhöfe                           |  Aufwertung von Fußwegeverbindungen         |
|  Herstellen einer Verbindung über die Obereider                                |  Verbesserung von Übergängen                |
|  Gestaltung von Aussichtspunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten an der Obereider |  Erhalt bzw. Neuanlage von ÖPNV-Anbindungen |
|  Schaffung von Freizeit- und Spielmöglichkeiten im Quartier                    |  Hauptverkehrsstraße                        |
|  Sanierung und Umbau vorhandener Wohnungsbestände                              |  Nebenstraße                                |
|   |  Bahngleise                                 |

## 9.10 Mastbrook

Der Stadtteil Mastbrook bietet auch langfristig das Potenzial, preiswert am Stadtrand zu wohnen. Es sind sowohl preiswerte Mietwohnungen als auch sehr günstige Einzel- und Doppelhäuser zu finden. Zurzeit liegen dort allerdings die höchsten Wohnungsleerstände vor. Diese wirken sich in Fällen einzelner Gebäude derart negativ auf das Stadtbild aus, dass das Image des gesamten Stadtteils darunter leidet.

### Ziele:

- Abbau des Wohnungsüberangebots
- Erhalt bezahlbarer Wohnungen zur Miete und im Eigentum
- Verbesserte Freizeitangebote

### Schlüsselprojekt:

- Abriss von Wohngebäuden

Für Mastbrook wurde ein dauerhaftes Überangebot an Wohnungen ermittelt. Die größten Leerstände und damit Handlungsbedarfe liegen in der Liegnitzer Straße sowie im Bereich Kolberger Straße / Stargarder Straße. Besonders negative Auswirkungen auf das Umfeld gehen von drei Punkthochhäusern an der Liegnitzer Straße aus. Eines der Objekte steht seit Jahren gänzlich leer. Durch einen Abriss könnte zunächst ein Freiraum als Zwischennutzung angestrebt werden. Langfristig sind auch Wohnungsneubauten in kleineren Gebäuden an dieser Stelle denkbar.

### Maßnahmen:

- Umbau des Ostlandhauses, v.a. betreutes Wohnen
- Verzicht auf Bebauung der "Heitmannschen Koppel"
- Revitalisierung des Versorgungszentrums
- Projekt "Neue Mitte" unter besonderer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
- Neubau einer Multifunktionshalle (Kultur und Sport)
- Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft
- Aufwertung der Zeilenbauten in der Kolberger, Stargarder, Marienburger, Liegnitzer Str. (Modernisierung, z.T. Abriss); Verbesserung des Wohnumfelds: Mietergärten, Spielplätze
- gemeinsames Mieterbüro der Wohneigentümer
- Imagekampagne "Im hohen Norden"



Abb. 48: Beispiel für Abbau des Wohnungsüberangebots, Variante 1: Abriss der Hochhäuser an der Liegnitzer Straße. Neue Nutzung: Multifunktionshalle.



Abb. 49: Beispiel für Abbau des Wohnungsüberangebots, Variante 2: Abriss der Hochhäuser an der Liegnitzer Straße. Integration einer Multifunktionshalle in den vorhandenen Schulkomplex als Teil eines Stadtteilhauses. Neubau von Reihenhäusern an der Liegnitzer Straße.

Große Teile der Wohnungsbestände können modernisiert werden, insbesondere am Eingang des Stadtteils und der „Grünen Mitte“. Das Ostlandhaus markiert den Eingang ins Quartier, es bietet u.a. gute Voraussetzungen für die Einrichtung von seniorengerechten Wohnungen und sollte eine bauliche Aufwertung erfahren.



Abb. 50: Gutes Beispiel aus Hamburg-Bergedorf. Quartiersfest zur Förderung der Verbundenheit mit dem Stadtteil.

In Teilen sind allerdings Abrisse von Wohngebäuden notwendig. Dies betrifft vor allem die Liegnitzer Straße, die Kolberger Straße sowie die Stargarder Straße. Damit werden Leerstände in nicht nachfragegerechten Wohnungsmarktsegmenten reduziert und das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich verbessert. Im Einvernehmen mit den betroffenen Einzeleigentümern und Wohnungsgesellschaften sind diejenigen Gebäude noch zu identifizieren, die abgerissen werden können, um eine Stabilisierung des Viertels zu erzielen. Insgesamt sollte das Angebot hier schrittweise um 200 bis 300 Wohnungen verringert werden.

In Mastbrook wohnen im Vergleich viele jüngere Menschen. Das Freizeit- und Bildungsangebot für diese Kinder und Jugendliche soll verbessert werden. Unter Beteiligung der Stadtteilbewohner sind Wege zur Umgestaltung der Grün- und Freiflächen zu finden. In der „Grünen Mitte“ können in Verbindung mit den benachbarten Bildungsstätten weitere Angebote der Freizeitgestaltung geschaffen werden. Aufgrund des großen Handlungsbedarfs im Stadtteilvergleich wird das Schlüsselprojekt „Einrichtung eines Bildungs- und Begegnungszentrums mit Mehrzweckhalle in Mastbrook“ empfohlen (vgl. Handlungsschwerpunkt „Bildung, Begegnung, Versorgung“).

Eine Nutzung der Sportanlagen auf der Feldweibel-Schmid-Kaserne trägt zu einer erhöhten Lebensqualität im Stadtteil bei.

Die Stadtrandlage des Stadtteils bietet den Vorteil einer Nähe zu Landschaftsräumen. Mit zusätzlichen Wegen in Nord-Süd-Richtung wird eine Nutzbarkeit dieses Potenzials erleichtert.

### Handlungsempfehlungen:

- Vertiefende Gespräche mit Eigentümern; gemeinsame Entwicklung von Kriterien für Abrisse im nordwestlichen Teil des Quartiers
- Durchführung eines Beteiligungsprojektes zur Gestaltung der Neuen Mitte unter besonderer Beachtung von Kindern und Jugendlichen



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Verbesserung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes                                    |  | Aufwertung öffentlicher Grünräume                |
|  | Erweiterung der Schule zu einem Stadtteilzentrum  |  | Aufwertung und Öffnung privater Grünräume        |
|  | Aufwertung des Wohnumfeldes durch Rückbau   |  | Schaffung und Aufwertung von Fußwegeverbindungen |
|  | Verbesserung der Zugänglichkeit der Moorlandschaft  |  | Verbesserung von Übergängen                      |
|  | Erweiterung des Sportangebotes durch Anbindung des Sportplatzes (Feldweibel-Schmid-Kaserne) |  | Hauptverkehrsstraße                              |
|  | Schaffung von Freizeit- und Spielmöglichkeiten im Quartier                                  |  | Nebenstraße                                      |
|  | Sanierung und Umbau vorhandener Wohnungsbestände  |  | Bahnleise  |



# Handlungsschwerpunkte und Projekte Stand Mai 2007

	übergeordnete Maßnahmen	thematische Handlungsschwerpunkte					räumliche Handlungsschwerpunkte				
		Attraktives Wohnen	Bildung, Begegnung, Versorgung	Wirtschaftsprofil	Wasserlagen	Orientierung, Vernetzung	Kanalpark	Altstadt Rendsburg	Zentrum Büdelsdorf	Parksiedlung	Mastbrook
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilisierung der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung</li> <li>Städteübergreifende und regionale Kooperation</li> <li>Bedarfsgerechte und abgestimmte Flächenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Qualität als Wohnstandort</li> <li>Umbau bestehender Quartiere</li> <li>Neubauten auf Konversionsflächen</li> <li>Wettbewerbsfähiges Angebot für Familien</li> <li>Sicherung bezahlbarer Wohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der hohen Lebensqualität</li> <li>Chancengleicher Zugang zu Bildungs- und Kultureinrichtungen</li> <li>Kurze Wege zur Versorgung</li> <li>Gezielter Ausbau der Freizeitangebote</li> <li>Sicherung der stationären und ambulanten Pflege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und Ausbau der Beschäftigungsmöglichkeiten</li> <li>Gemeinsame Vermarktung des Wirtschaftsraums (Basis: Vielfältige Struktur)</li> <li>Tourismus als Wirtschaftszweig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung von Flächen an Kanal, Ober- und Untereider für neue Nutzungen</li> <li>Gestaltung der Uferzonen als öffentliche Räume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes</li> <li>Verbesserte Orientierung im Zentrum</li> <li>Leichtere Erreichbarkeit von Naherholungsräumen</li> <li>Inwertsetzen öffentlicher Räume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbindung der Rendsburger Altstadt mit dem Kanal</li> <li>Konversion als Chance für neue Freiräume nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zurück in die Stadt: Aufwertung der Altstadt als Wohnstandort</li> <li>Ausrichtung zum Wasser</li> <li>Verbesserung der Zugänglichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausrichtung zum Wasser: „Büdelsdorf die junge Stadt am Wasser“</li> <li>räumliche Konzentration der Handelsangebote</li> <li>Qualitätssicherung und Aufwertung von Alt-Büdelsdorf (Umfeld der Hollerstraße-West)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steigerung der Attraktivität auch für jüngere Menschen</li> <li>Verbesserung der Nahversorgung im Quartier</li> <li>Herausstellen der Nähe zur Obereider</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abbau des Wohnungsüberangebots</li> <li>Erhalt bezahlbarer Wohnungen zur Miete und im Eigentum</li> <li>Verbesserte Freizeitangebote</li> </ul>
<b>Schlüsselprojekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinsamer Flächennutzungsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neues Wohnen auf der Eiderkaserne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtung eines Bildungs-/ Begegnungszentrums mit Mehrzweckhalle in Mastbrook</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtung einer regionalen Entwicklungsagentur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schwimmende Häuser auf der Obereider</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau einer Brücke an der Enge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklungskonzept Kanalpark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung und Aufwertung der historischen Altstadtkante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Hollerstraße-West</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgestaltung der Uferbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriß von Wohngebäuden</li> </ul>
<b>Beispiele</b>		 <p>Braunschweig Neues Wohnen auf Konversionsfläche</p>	 <p>Schwerin Stadtkulturzentrum / Schule</p>	 <p>Rendsburg Werft Nobiskrug</p>	 <p>Flensburg Wohnen am Wasser</p>	 <p>Schierstein Brücke für Fußgänger und Radler</p>	 <p>Wernigerode Landesgartenschau</p>	 <p>Lemgo Inszenierung der Stadtgeschichte</p>	 <p>Oberhausen Kunst als Event im öffentlichen Raum</p>	 <p>Berlin Spreeinsel Ufergestaltung mit Steganlage</p>	 <p>Walbach Abriß und Neubau</p>
<b>Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kooperation der Stadtverwaltungen</li> <li>Ausbau der gemeinsamen soziodemographischen Datenbank; Monitoring des demographischen Wandels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriß von nicht marktfähigen Objekten (500 Wohnungen bis 2020)</li> <li>Verbesserung der Wohnumfeldqualität</li> <li>Energetische Modernisierung</li> <li>Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands</li> <li>Mietergewinnung und -bindung (z.B. Feste)</li> <li>Neubauten in zentralen Lagen (Prioritäten: Eiderkaserne, Obereidergebiet Büdelsdorf)</li> <li>Mietwohnungen: Schaffung von bezahlbaren Wohnungen</li> <li>Förderung gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Bauens</li> <li>Einheitliches Baulückenkataster für beide Städte</li> <li>Vermarktung der Städte als Wohnstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtung von Stadtteilhäusern als soziale Mittelpunkte der Quartiere (Funktionen: Bildung, Begegnung, Versorgung): Bürgerzentrum Büdelsdorf, Mastbrook, Rotenhof, Altstadt, Chistophorus-Haus, Parksiedlung, Schleife</li> <li>Mehrfachnutzung von Gebäuden und Flächen</li> <li>Räumliche und konzeptionelle Verknüpfung von Kindertagesstätten und Grundschulen</li> <li>Förderung von Nachbarschaftshilfe, gezielte Vermittlung von jung und alt</li> <li>Mobile Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Kooperation lokalen Handels mit sozialen Trägern)</li> <li>Nutzung der Sportanlagen auf der Feldweibel-Schmid-Kaserne (Entlastung übriger Trainingsflächen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erarbeitung und Umsetzung einer Vermarktungsstrategie</li> <li>einheitliches internetfähiges Kataster für Gewerbeflächen und -gebäude</li> <li>Sicherung und Vernetzung vorhandener Betriebe, Begleitung von Erweiterungen und Ausgründungen</li> <li>Unterstützung von Umbauten vorhandener Gebäude in zentralen Lagen zu Büros (z.B. Standortverwaltung/ Kanalpark, Obereidergebiet, Eiderkaserne)</li> <li>Werben um Ansiedlung von Zulieferern vor Ort (Beispiele: Hobby, Werften)</li> <li>Bündelung und Vermarktung kultureller und touristischer Aktivitäten; Integration eines Kulturbüros in die Toristinofation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temporäre Nutzungen im Obereidergebiet, z.B. Beach-Club, Kunstevents</li> <li>Aktivierung des Obereidergebiets: Handel, Hotel, Gastronomie im Rendsburger Teil; Wohnen auf Büdelsdorfer Seite</li> <li>Marina an der Obereider, Wassersportangebote</li> <li>Machbarkeit der Mitnutzung von Flächen bzw. Verlagerung von Kreishafen, Staatswerft und Stadtwerken prüfen; Ziel: neue Wohn- und Mischnutzungen</li> <li>Aufwerten vorhandener Quartiere durch verbesserten Wasserbezug</li> <li>Einrichtung eines interkommunalen Naturerlebnisraums Untereider</li> <li>Marktgerechte Anpassung der Grundstückspreise im Baugebiet Hochfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbindung der Zentren von Büdelsdorf und Rendsburg (z.B. Aufwertung des Bereichs "Schwarzer Stieg", Querung der Brückenstraße)</li> <li>Orientierung im Bahnhofsumfeld erleichtern</li> <li>Erneuerung der weißen Brücke zur besseren Anbindung des Stadtparks, des Arsenal und der Eiderkaserne</li> <li>Verbesserte Anbindung des Kanals an die Altstadt</li> <li>Durchgehender Weg entlang des Kanals</li> <li>Verlängerung des Stegs entlang des Stadtwerkeländes zur Verbindung der Parksiedlung mit der Altstadt</li> <li>Querungsmöglichkeiten der Fockbeker Chaussee Untereider</li> <li>(Temporärer) Weg entlang des Ahlmann-Geländes</li> <li>Anbindung der Hollerschen Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Illumination von Hochbrücke und Bahnschleife</li> <li>Antrag bei der UNESCO: Weltkulturerbe Hochbrücke und Schwebefähre</li> <li>Weiterentwicklung des Bereichs an der Schwebefähre zum touristischen Schwerpunkt: weitere Events, Neubau Hotel mit Gastronomie</li> <li>Öffnung des Areals der Standortverwaltung; Verlagerung der Kleiderkammer</li> <li>Umgestaltung der Freiflächen der Standortverwaltung zum Kanalpark; Umnutzung der Gebäude für Dienstleistungen, Verwaltung, Freizeit und Kultur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung und Modernisierung maroder Gebäude</li> <li>Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden</li> <li>Neuordnung der Blockinnenbereiche</li> <li>Errichtung von Quartiersgaragen</li> <li>Gezielte Ergänzung des Einzelhandelsangebots</li> <li>Aufwertung der Verbindungen Bahnhof-Altstadt-Kulturzentrum</li> <li>Entwicklung der Schule Altstadt/Claus-Siljacks-Schule zum Bildungszentrum</li> <li>Gestalterische Aufwertung der Zugänge in die Altstadt</li> <li>Umgestaltung des Stadtparks</li> <li>Einrichtung eines dynamischen Parkleitsystems</li> <li>Umbau des Verkehrsknotens Thormannplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzentration von Einzelhandel zwischen Eiderviesen und Brunneck (markante Neubauten an den Endpunkten)</li> <li>Verknüpfung der Eiderviesenbebauung mit Alt-Büdelsdorf</li> <li>Straßenraumgestaltung Hollerstraße-West</li> <li>Gestaltung des Kreuzungsbereichs Hollerstraße/Brückenstraße</li> <li>Hollerstraße-West: Verlagerung störender Betriebe und Wohnungsneubau</li> <li>Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden (insbes. Meynstraße, Hollerstraße-West, Neue Dorfstraße)</li> <li>Vermietungsmanagement für Ladengeschäfte, Zielgruppen: Dienstleister, Künstler u.a.</li> <li>Durchgängiger Zugang zur Obereider</li> <li>Anschluss von Carlhütte und Skulpturenpark an die Obereider</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbau der Mietwohnungen: Grundrissänderungen, Umwandlung zu Eigentumswohnungen</li> <li>Schaffung familien-gerechter Wohnungen</li> <li>Ausbau der Schule Obereider zur offenen Ganztagschule, Modernisierung der Kindertagesstätte; weitere Angebote in den Feldern Bildung und Kultur</li> <li>Öffnung der Schulen und Schulhöfe</li> <li>Durchwegung und Aufenthaltsmöglichkeiten in der grünen Mitte</li> <li>Neuordnung der Stellplätze im Bereich der Geschosswohnungen</li> <li>Imagekampagne: "PARKsiedlung"</li> <li>Neubau eines Lebensmittelmarktes am Quartiereingang</li> <li>Verlagerung eines Spielplatzes in den zentralen Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbau des Ostlandhauses, v.a. betreutes Wohnen</li> <li>Verzicht auf Bebauung der "Heitmannschen Koppel"</li> <li>Revitalisierung des Versorgungszentrums</li> <li>Projekt "Neue Mitte": unter besonderer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen</li> <li>Neubau einer Multifunktionshalle (Kultur und Sport)</li> <li>Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft</li> <li>Aufwertung der Zeilenbauten in der Kolberger, Stargarder, Marienburger, Liegnitzer Str. (Modernisierung, z.T. Abriß); Verbesserung des Wohnumfelds: Mietergärten, Spielplätze</li> <li>gemeinsames Mieterbüro der Wohn Eigentümer</li> <li>Imagekampagne "Im hohen Norden"</li> </ul>

## 10 Umsetzung und Empfehlungen für den weiteren Prozess

Im vorangegangenen Kapitel dargestellte Schlüsselprojekte genießen Priorität für die Umsetzung. Die Übersichtstabelle „Handlungsschwerpunkte“ dient als Leitlinie für Politik, Verwaltung und andere Akteure, die in der Stadtentwicklung agieren.

Mit der seit Beginn des Jahres 2006 begonnenen Arbeit an ISEK und Wohnraumversorgungskonzept ist ein intensiver, fach- und städteübergreifender Kommunikationsprozess begonnen worden, dessen Fortsetzung dringend empfohlen wird. Ausführungen zur kontinuierlichen Gestaltung dieser Verständigung über Stadtentwicklung folgen am Ende dieses Kapitels.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine vertiefte Kommunikation in den jeweiligen Handlungsschwerpunkten durchzuführen:

### Stadtteil-Runden

- Vertiefende Diskussion in den jeweiligen Quartieren (Verwaltung, Politik, Initiativen, Bürgerinnen und Bürger); Ziel: gemeinsame Konkretisierung von Maßnahmen und deren Umsetzung

Instrumente zur Umsetzung der Maßnahmen bilden neben der Kommunikation mit den Beteiligten die planerischen Rahmenseetzungen:

### Festlegung von Sanierungs-, Stadtumbau- und Soziale-Stadt-Gebieten

- Ein rechtlicher Rahmen und eine Grundlage zur Vergabe von Fördermitteln wird über die Abgrenzung von Gebieten der Sozialen Stadt bzw. von Sanierungs- und Stadtumbaugebieten erzielt.
- Die Notwendigkeit vorhandener Festlegungen (Mastbrook) bzw. bereits begonnene Verfahren (nördliche Altstadt) werden durch die Ergebnisse des ISEKs bestätigt.
- Weitere Schwerpunkte sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt. Deren Aufnahme in die verschiedenen Programme ist zu prüfen.

### Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans beider Städte

- Gemäß § 204 BauGB sollen benachbarte Gemeinden einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, „wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird“.



Abb. 51: Räumliche Verteilung der Planvorhaben

Dieses Kriterium ist für Rendsburg und Büdelndorf voll erfüllt. Ergebnisse des ISEKs sind entscheidende Grundlagen für die Aufstellung. Mit der bereits auf den Weg gebrachten intensiven Kooperation beider Stadtverwaltungen wird auch die Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplan erheblich erleichtert.

### Aufnahme der Leitideen in die Konversionsplanung

- Mit dem ISEK und Wohnraumversorgungskonzept wird der Rahmen für eine abgestimmte Flächenentwicklung vorgelegt. Die Entwicklungskonzepte für die Kasernenstandorte sollen auf diesen Ergebnissen aufbauen.
- Das Gelände der Standortverwaltung sollte in ein umfassendes Entwicklungskonzept für den Kanalpark einbezogen werden.

### Einfließen in die Fortschreibung der GEP

- Die Ergebnisse und Prioritätensetzungen sind in Abstimmung mit den Umlandgemeinden in eine Überarbeitung der Gebietsentwicklungsplanung einzuspeisen. Dabei sind insbesondere die detaillierteren Wohnungsbedarfsprognosen zu berücksichtigen.

### Verstetigung des ISEK-Prozesses

Zur Verstetigung des ISEK-Prozesses werden die im Laufe des Jahres 2006 initiierten Runden aufgegriffen und ein kontinuierlicher Austausch empfohlen. Der Turnus des Zusammenkommens hängt von der Dringlichkeit des jeweiligen Themas ab und ist zwischen den Beteiligten noch zu vereinbaren. In der Anfangsphase der Umsetzung werden häufigere Treffen notwendig sein.

Die folgenden Runden werden zur regelmäßigen Durchführung empfohlen:

- **ISEK-Runde**  
verwaltungsinterne Runde beider Städte, Schwerpunkte: Begleitung der Umsetzung, Koordination der übrigen Runden, Entscheidungsvorbereitung für die kommunalpolitischen Gremien
- **Fachrunden**  
themenbezogene Auswahl von Schlüsselpersonen aus Verwaltung, Privatwirtschaft, Verbänden, Vereine u.ä.  
**a) Fachrunde Wohnen**  
(Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer, Makler, Banken, Stadtwerke) Schwerpunkte: Umsetzung der Stadtumbauvorhaben, Interessensausgleich bei Rückbaumaßnahmen, Wohnungsmarktmonitoring



**b) Fachrunde Wirtschaft**

Schwerpunkte: Definition der Aufgaben einer zu gründenden Entwicklungsagentur, Vernetzung der Wirtschaftsakteure des Lebens- und Wirtschaftsraums

**c) Fachrunde Soziales und Bildung**

Schwerpunkte: städteübergreifende Kooperation zur Bewältigung demographischer Veränderungen

▪ **Planungswerkstatt**

Diese Runde sollte in loser Folge zusammenkommen, wenn Strategiewechsel durch grundsätzlich geänderte Rahmenbedingungen erfolgen müssen, z.B. bei Vorliegen aktualisierter Bevölkerungsprognosen. Die übergreifende Zusammensetzung aus Politik, Verwaltung und weiterer Schlüsselpersonen verschiedener Handlungsfelder hat sich dabei bewährt.

▪ **Öffentliche Veranstaltungen: Tage des ISEKs in Verbindung mit Einwohnerversammlungen**

Information über den Stand der Umsetzung und Diskussion zu stadtentwicklungspolitischen Fragen; an wechselnden Orten, z.B. in den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten, dem Obereidergebiet oder auf den Konversionsflächen); diese Art der Öffentlichkeitsbeteiligung sollte mindestens ein Mal im Jahr stattfinden, eine Verbindung mit den Einwohnerversammlungen bietet sich an

**Einführung eines Monitorings**

Angesichts der zunehmenden Unsicherheiten durch wirtschaftlichen und demographischen Wandel ist eine laufende Beobachtung und Bewertung der Rahmenbedingungen dringend zu empfehlen. Dieses Monitoring kann auf die im Rahmen der Erarbeitung von ISEK und Wohnraumversorgungskonzept ausgewerteten Daten aufsetzen.

Durch eine jährliche Fortschreibung zu einem festgelegten Stichtag (z.B. 31.12.) wird sichergestellt, dass sowohl negative als auch positive Entwicklungen frühzeitig erkannt werden und zügig darauf reagiert werden kann. Gleichzeitig kann die Erreichung der Ziele des ISEKs überprüft werden.



Abb. 52: Aspekte eines Monitorings der Stadtentwicklung

**Fortschreibung 2012**

Eine grundlegende Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts mit Wohnraumversorgungskonzept wird in Fünf-Jahres-Abständen empfohlen. Mit der ersten Fortschreibung im Jahre 2012 können das Eintreffen der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen überprüft und ggf. Weichenstellungen für die Stadtentwicklung neu justiert werden.

## 11 Anhang

### Planverzeichnis

1 Flächenpotenziale und Projekte	13
2. Gewerbe, Industrie und Handel: Art der Betriebe	15
3. Gewerbe , Industrie und Handel	19
4. Mobilität	21
5. Bildung, Begegnung und Gesundheit	25
6. Natur, Freizeit und Kultur	31
7. Bestehende Nutzungen und Baustrukturen	36
8. Wohnungsleerstände	39
9. Räumliches Leitbild 2020	50
10. Strukturkonzept 2020	53

### Literatur- und Quellenverzeichnis

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): INKAR - Indikatoren, Karten und Grafiken zur Raumentwicklung in Deutschland und Europa. Bonn.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Bundesraumordnungsbericht 2005. Bonn.

dsn Projekte-Studien-Publikationen (2004): Studie „Zukunftsfähiges Schleswig-Holstein – Konsequenzen des demographischen Wandels“ – eine Zusammenfassung. Kiel.

Empirica (2004): Techem-Empirica-Leerstandsindex 2004

Gemeinde Büdelndorf, Der Bürgermeister (1994): Landschaftsplan der Gemeinde Büdelndorf.

Gemeinde Büdelndorf, Der Bürgermeister (1980): Flächennutzungsplan Büdelndorf.

Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv (HWWA) (Hg.) (2005): Demographischer Wandel in Norddeutschland – Konsequenzen und Handlungsbedarf. Hamburg.

Hatzfeld, U., Imorde, J., Schnell, F. (Hg.) (2006): 100 + 1 Ideen für die Innenstadt.

HSH Nordbank (2006): Regional Studien. Die 100 größten Unternehmen in Schleswig Holstein. Hamburg, Kiel. Abrufbar unter: <http://www.hsh-nordbank.de>

Hoop, E. (1989): Geschichte der Stadt Rendsburg. Rendsburg.

Hoop, E, (2005): „Wenn Steine reden...“. Rendsburg.

HypoVereinsbank (Hg.) (2004): Stirbt Norddeutschland aus? Konsequenzen des demografischen Wandels für den Wirtschaftsstandort. Hamburg.

Institut Raum und Energie, Planungsgruppe Professor Laage (2006): Erläuterungsbericht zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) (2005): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020. Berlin.

Landesregierung Schleswig-Holstein (2005): Schleswig-Holstein im demographischen Wandel – ein Beitrag zur Diskussion. Kiel.

Land Schleswig-Holstein, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft (2004): Bewerbungsleitlinien für die Planung und Durchführung von Landesgartenschauen in Schleswig-Holstein. Kiel.

Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000): Regionalplan für den Planungsraum III Technologieregion K.E.R.N. Fortschreibung 2000. Kiel.

Seitz, H. (2006): Nachhaltige kommunale Finanzpolitik und demographischer Wandel. In: Bertelsmann Stiftung (Hg.): Wegweiser demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden. Gütersloh. Abrufbar unter: <http://www.wegweiser-demographie.de>

Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister (1977): Flächennutzungsplan Rendsburg.

Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister (Hg.) (1999): 800 Jahre Rendsburg in Plänen und Zeichnungen. Rendsburg.

Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister (2002): Landschaftsplan Rendsburg.

Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister (2002): Gesamtverkehrsplan Rendsburg.

Statistisches Bundesamt (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden. Abrufbar unter: <http://www.destatis.de>

Tourist Information Nord-Ostsee-Kanal (2005): Jahresbericht 2005. Rendsburg.

#### Weitere Quellen (Websites):

<http://www.rendsburg.de>

<http://www.buedelsdorf.de>

<http://www.statistik-nord.de>

<http://www.aktion2050.de/wegweiser>

<http://www.kern.de/>

**Liste der Auftraggeber- und Auftragnehmergespräche,  
Fachgespräche und Werkstätten**

30.01.06	Startertermin
20.02.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
20.02.06	Fachgespräch Stadtplanung Büdelndorf
20.02.06	Fachgespräch Wohnen BG Mittelholstein
20.02.06	Fachgespräch Wohnen Rendsburger Wohnungs- Gesellschaft mbH (RWG)
21.02.06	Fachgespräch Wohnen Albro Immobilien- verwaltungsgesellschaft mbH
21.02.06	Fachgespräch Wohnen Deutsche Annington
21.02.06	Fachgespräch Wohnen Wobau Wohnungsverwal- tung/ DGAG
22.02.06	Fachgespräch Wohnen Kreissiedlungsgesellschaft Rendsburg mbH - KSG
22.02.06	Fachgespräch Wohnen Wohnungsbaugesellschaft A
22.02.06	Fachgespräch Stadtplanung Rendsburg
28.02.06	Fachgespräch Wohnen Gagfah
28.02.06	Fachgespräch Wohnen Otto Stöben Immobilien
01.03.06	Fachgespräch mit der BIG Städtebau
02.03.06	Fachgespräch Wohnen Kanal Immobilien
02.03.06	Fachgespräch Wohnen Raiffeisen Immobilien GmbH
02.03.06	Fachgespräch Wohnen Schleswig-Holsteinische Grundstücksverwertung Jürgen Schaar KG
02.03.06	Fachgespräch Wohnen Sparkasse Mittelholstein AG
02.03.06	Fachgespräch Wohnen Albert Georg Heinemann Verwaltungs-GmbH
02.03.06	Fachgespräch Wohnen Knud Knudsen Wohnungsbau KG und Knudsen Wohnungsverwaltungs KG
02.03.06	Fachgespräch Wohnen FB Wirtschaft und Finanzen (Stadt Rendsburg)
08.03.06	Fachgespräch RD Marketing
08.03.06	Fachgespräch Wirtschaftsverein Büdelndorf
08.03.06	Fachgespräche Soziales Rendsburg und Büdelndorf
13.03.06	Fachgespräch Wirtschaftsförderung Kreis Rendsburg- Eckernförde
17.03.06	Fachgespräch Tourismus
22.03.06	1. Werkstatt
27.03.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
22.04.06	1. Tag des ISEK
24.04.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
17.05.06	Fachgespräche Landschaftsplanung Rendsburg und Büdelndorf
29.05.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
12.06.06	Fachgespräch Kleingärten Rendsburg

26.06.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
03.07.06	2. Werkstatt
30.08.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
30.08.06	Fachrunde Wohnen
06.09.06	Projektausschuss
11.09.06	3. Werkstatt
27.09.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
12.10.06	Fachrunde Soziales
17.10.06	Fachrunde Wirtschaft
26.10.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
04.11.06	2. Tag des ISEK
07.11.06	Fachgespräch Ahlmann
13.11.06	4. Werkstatt
22.11.06	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
22.01.07	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
06.02.07	Fachrunde Wohnen
05.03.07	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch
14.05.07	Auftraggeber-/ Auftragnehmergespräch

### Teilnehmende der Werkstätten

Neben den Vertretern der beauftragten Büros haben folgende Personen an den Werkstätten teilgenommen:

Albert, Thomas	Grund-, Haupt- und Realschule Mastbrook
Bartels, Nils	Deutsche Annington
Beyer, Horst	CDU Fraktion Büdelndorf
Brandt, Tobias	Stadt Büdelndorf, Stadt Rendsburg
Breitner, Andreas	Bürgermeister Stadt Rendsburg
Brunkert, Klaus	BUA- RD
Buhse, Heidrun	Innenministerium Schleswig-Holstein
Christensen, Reinhard	BWG Fraktion Büdelndorf
Conseur, Frauke	Innenministerium Schleswig-Holstein
Dahl, Günter	Stadt Rendsburg, Fachbereich Bau und Umwelt
Eike, Anja	DGAG Deutsche Grundvermögen
Ellefsen, Dieter	SPD Fraktion Büdelndorf
Feldhusen, Volker	Stadt Rendsburg, Fachbereich Bau und Umwelt
Frank, Reinhard	Rendsburger Kulturkalender
Fugmann, Brigitte	Stadt Rendsburg, Fachdienst Familie, Schule, Sport
Geisler, Herr	Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband

Grabau, Hans-Jürgen	Stadt Büdelndorf
Gramm, Wolfgang	KIC GmbH
Gröning, Matthias	Stadt Rendsburg, FD Familie, Schule, Sport
Haß, Ulrike	AWO Büdelndorf
Hein, Jürgen	Bürgermeister Stadt Büdelndorf
Heise, Monika	Touristeninformation Nord-Ostsee-Kanal
Höll, Peter	CDU Fraktion Büdelndorf
Jansen, Marco	Wohnungsbaugesellschaft
Kempendorf, Pastor	Evangelische Kirche Rendsburg
Klauß, Herr	Baugenossenschaft Mittelholstein
Krabbes, Thomas	CDU Fraktion Rendsburg
Kraft, Jochen	SPD Fraktion Rendsburg
Lauck, Manfred	Gymnasium Kronwerk
Marx, Marion	Stadt Büdelndorf
Mau, Susanne	Stadt Rendsburg, Fachbereich Wirtschaft und Finanzen
Millauer, Ulf	BIG Städtebau
Müller	Innenministerium Schleswig-Holstein
Osthoff, Karsten	Wirtschaftsvereinigung Büdelndorf e.V.
Pabst-Bethke, Monika	Stadt Büdelndorf
Pahl, Wilfried	Baugenossenschaft Mittelholstein
Paulisch, Olaf	Rendsburg Marketing
Poepfel, Horst	Stadt Büdelndorf
Pook, Bärbel	Innenministerium Schleswig-Holstein
Reinold, Gunter	Rendsburger Wohnungsgesellschaft
Robin, Hans-Peter	SPD Fraktion Rendsburg
Samson, Anke	RD- Marketing e.V.
Schauer, Herbert	Stadt Rendsburg, Fachbereich Bürgerdienste
Siebeck-Rauscher, Karin	Innenministerium Schleswig-Holstein
Struck, Pastor	Evangelische Kirche Rendsburg
Sonderfeld, Heiner	BIG Städtebau GmbH
Stapel, Michael	DGAG Deutsche Grundvermögen
Teipelke, Kurt	WV Büdelndorf
Thomsen, Frank	Stadt Rendsburg, Fachbereich Bau und Umwelt
Tybussek, Bernd	Stadt Rendsburg, Fachbereich Wirtschaft und Finanzen
Vöhringer, Martin	Landestheater
Westphal, Dr. Martin	Museum im Kulturzentrum
Wiemer-Hinz, Karin	SPD Fraktion Rendsburg
Wilken, Fritjof	Fraktion Modernes Rendsburg