



Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB

für die
Eiderkaserne



Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

für die Fläche der

Eiderkaserne

in der Stadt Rendsburg

AUFTRAGGEBER:

Stadt Rendsburg

Fachbereich Bau und Umwelt

Fachdienst III/4 Planung und Umweltschutz

Am Gymnasium 4

24768 Rendsburg

Tel.: (04331) 206 – 0

www.rendsburg.de

BEARBEITUNG:

FIRU 

Forschungs- und Informations-Gesellschaft

für Fach- und Rechtsfragen

der Raum- und Umweltplanung mbH

Reinhardtstraße 27C

10117 Berlin

Tel. (030) 288 775 – 0

FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de

Dipl.-Ing. M. Mineur

Dipl.-Geogr. H. Schultz

Dipl.-Ing. K. Wehmann

STAND: Billigung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 15. Mai 2008



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (GEM. § 141 BAUGB)	4
1.	Vorbemerkung	4
1.1.	Ausgangslage zur Gebietsentwicklung	5
1.2.	Rechtsgrundlagen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes – Vorbereitende Untersuchungen	5
1.3.	Untersuchungsschritte, Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
2.	Rahmenbedingungen	7
2.1.	Markt- und Potenzialanalyse für Stadt und Region - Rahmenbedingungen (GfK Prisma, Hamburg)	7
2.1.1.	Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft	7
2.1.2.	Daten zur Wirtschafts- und Betriebsstruktur	13
2.1.3.	Bedeutung des Büroimmobilienmarktes	14
2.1.4.	Städtische Gewerbeflächenpotenziale	14
2.1.5.	Freizeit- und Sportinfrastruktur	15
2.1.6.	Tourismus und Gesundheitswesen	16
2.1.7.	Schulen / Bildung	17
2.1.8.	Wohnen	18
2.2.	Einbindung des Untersuchungsgebietes in den städtischen Zusammenhang	20
2.3.	Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen	22
3.	Grundlagen zum Untersuchungsgebiet	22
3.1.	Nutzungsgeschichte	22
3.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	24
3.3.	Interkommunale Kooperation: Gebietsentwicklungsplanung (GEP)	25
3.4.	Gesamtstädtische Planungen	26
3.4.1.	ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept	26
3.4.2.	Flächennutzungsplan	27
3.4.3.	Landschaftsplan	27
4.	Bestandsanalyse	29
4.1.	Grundstücks- und Eigentümerstruktur	29
4.1.1.	Zusammenfassende Wertung	29
4.2.	Bau- und Nutzungsstruktur	30
4.2.1.	Beziehungen zur Nachbarschaft	32
4.2.2.	Zusammenfassende Wertung	33
4.3.	Beurteilung der Gebäudesubstanz	35
4.3.1.	Denkmalschutz	35
4.3.2.	Bautechnische Gebäudebewertung	38
4.3.3.	Zusammenfassende Wertung	40
4.4.	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	42
4.4.1.	Betrachtung nach Infrastrukturebenen	42
4.4.2.	Zusammenfassende Wertung	43
4.5.	Grün- und Freiraumsituation	46
4.5.1.	Zusammenfassende Wertung	46
4.6.	Verkehr	49



4.6.1.	Verkehrsanbindung des Untersuchungsgebietes	49
4.6.2.	Zusammenfassende Wertung	50
4.7.	Umweltbezogene Rahmenbedingungen und Restriktionen	50
4.7.1.	Immissionen	50
4.7.2.	Bodenverunreinigungen, versiegelte Flächen	54
4.7.3.	Zusammenfassende Wertung	54
4.8.	Zusammenfassung vorliegender Missstände	58
5.	Schlussfolgerungen	59
5.1.	Prüfung der Sanierungsvoraussetzungen nach BauGB	59
5.1.1.	Nachweis städtebaulicher Missstände	59
5.1.2.	Definition städtebaulicher Zielsetzungen	61
5.2.	Empfehlung für den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts	62
5.2.1.	Öffentliches Interesse	62
5.2.2.	Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	62
5.2.3.	Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	62
5.3.	Abgrenzungsvorschlag zum Sanierungsgebiet "ehemalige Eiderkaserne - Neuwerk-West"	63
5.4.	Vorschlag für die Wahl des Sanierungsverfahrens	66
TEIL II	ENTWICKLUNGSZIELE UND MAßNAHMEN	67
1.	Nutzungskonzept und Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet	67
1.1.	Grobkonzept der städtebaulichen Entwicklung	67
1.1.1.	Rahmenbedingungen	67
1.1.2.	Nutzungsschema	67
1.1.3.	Hinweise zur Umsetzung der Planungsziele im südlichen Plangebiet	69
1.2.	Nutzungscluster	70
1.3.	Verkehrskonzept	72
1.4.	Grün- und Freiflächen-Konzept	73
2.	Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplanung	73
2.1.	Abriss von Gebäuden und Oberflächenentsiegelung	73
2.2.	Übersicht und Kostenschätzung zur Oberflächenentsiegelung	77
2.3.	Vorläufiger Maßnahmenrahmen mit Kosten- und Finanzierungsübersicht	79
2.4.	Zusammenfassung zur Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme	82
ANHANG		
	Abbildungsverzeichnis	84
	Verzeichnis der Tabellen	84
	Verzeichnis der Karten und Pläne	85
	Rechtsgrundlagen	85
Anlage 1	Bekanntmachung im Mitteilungsblatt für die Stadt Rendsburg Nr. 05/2005 vom 16.02.2005	
Anlage 2	Übersicht der Nachnutzungsvorschläge im Rahmen der Ideenwerkstatt am 5.2.07 in der Stadt Rendsburg (FIRU)	
Anlage 3	Zusammenfassung ausgewählter Ergebnisse der postalischen Expertenbefragung GfK Prisma	



Teil I VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (gem. § 141 BauGB)

1. Vorbemerkung

Im Zusammenhang mit dem neuen Standortkonzept der Bundeswehr wurde im Jahr 2004 die Entscheidung zur Schließung der Eiderkaserne, der Feldweibel-Schmid-Kaserne und der Standortverwaltung in Rendsburg getroffen.

Die Eiderkaserne im unmittelbaren Stadtzentrum wird schrittweise bis Anfang des Jahres 2008 geräumt. Die deutlich größere Feldweibel-Schmid-Kaserne nördlich der Innenstadt wird ab 2008 beginnend bis voraussichtlich 2010 geräumt sein. Als letzter Standort wird die Standortverwaltung (Bundeswehrdienstleistungszentrum) wahrscheinlich im Jahr 2011 ihre militärische Nutzung verlieren. Neben der Dimension der brachfallenden Flächen in der Stadt ist das Ausmaß der betroffenen Dienstposten erheblich: etwa 1.900 Dienstposten werden durch die Standortschließung in Rendsburg reduziert.

In Abstimmung mit den Ressorts der Landesregierung beabsichtigt die Stadt Rendsburg, eine Strategie und Konzepte zur zivilen Anschlussnutzung der Liegenschaften zu entwickeln. Eine Kompensation der entstehenden direkten und indirekten Arbeitsplatzverluste durch geeignete zivile Folgenutzungen steht dabei im Vordergrund.

Die Standort- und Bedarfsanalyse bietet die Grundlage für die weiterführenden Entwicklungskonzepte der jeweiligen Konversionsstandorte in Rendsburg. Vor dem Hintergrund der bislang erarbeiteten planerischen Zielsetzungen sowie den Einschätzungen zu Problemen und Konflikten werden für den Untersuchungsraum der Eiderkaserne die Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff. BauGB geprüft, um die Voraussetzungen für eine wohnraum- u. arbeitsplatzschaffende, städtebaulich integrierte Nachnutzung des Areals zu gewährleisten. Die Stadt hat daher die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen¹ (VU) veranlasst.² Diese sollen unter anderem dazu dienen, die Voraussetzungen zur Aufnahme in entsprechende Förderprogramme des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein zu erreichen.

Das vorliegende Gutachten wurde durch die Arbeitsgemeinschaft FIRU-mbH, GfK Prisma und Ingenieurbüro Possel & Partner erarbeitet. Die Arbeitsgemeinschaft stand der Stadt und der Arbeitsgruppe Konversion (Vertreter des Eigentümers, der Bundeswehr, der Verwaltung, sowie des Innenministeriums Schleswig-Holstein) während des gesamten Planungsprozesses begleitend und beratend zur Seite. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden zeitgleich für drei Bundeswehrkonversionsstandorte unter Mitwirkung der Arbeitsgruppe durchgeführt.

¹ gem. § 141 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

² Ratsbeschluss vom 16. Dezember 2004 zur Durchführung von Voruntersuchungen gemäß § 141 BauGB an allen drei Standorten.



1.1. Ausgangslage zur Gebietsentwicklung

In der Stadt Rendsburg befindet sich im Stadtteil Neuwerk südwestlich der Altstadt das Gebiet der Eiderkaserne mit einer Gesamtfläche von ca. 19,3 ha.

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung der Bundeswehr Ende 2007 / Anfang 2008 besteht das Erfordernis, das Areal, welches von der Stadtentwicklungsplanung der letzten Jahrzehnte ausgenommen war, einer sinnvollen zivilen Nutzung zuzuführen. Dabei sind sowohl die spezifische Eignung der Baulichkeiten und Infrastrukturen als auch die konkrete Nachfrage nach Folgenutzungen für dieses Areal einzuschätzen.

1.2. Rechtsgrundlagen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes – Vorbereitende Untersuchungen

Vor dem Hintergrund planerischer Zielsetzungen sowie den Einschätzungen zu Problemlagen und Konflikten wird für das Untersuchungsgebiet Eiderkaserne geprüft, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts gegeben sind bzw. ob und in welchem Umfang eine Erweiterung des Sanierungsgebiets zu empfehlen ist.

Eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. §§ 136 ff. BauGB sollte mit dem Ziel durchgeführt werden, die Voraussetzungen für eine wohnraum- u. arbeitsplatzschaffende, städtebaulich integrierte Nachnutzung des Areals zu gewährleisten. Die Stadt hat daher die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen veranlasst,³ um die Voraussetzungen zur Aufnahme in entsprechende Förderprogramme des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein zu leisten.

1.3. Untersuchungsschritte, Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Als Beurteilungsgrundlage zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden im Sinne einer Primärerhebung alle relevanten Themenbereiche (Städtebau, Nutzungsstruktur, Bausubstanz, Verkehr etc.) erfasst und beschrieben⁴. Es folgt eine Prüfung und Bewertung hinsichtlich des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände gemäß BauGB und der Abgleich mit den planerischen Zielsetzungen für das Gebiet. Es werden Defizite herausgearbeitet sowie Lösungswege und Sanierungsziele aufgezeigt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die ehemalige militärische Nutzung gekennzeichnet. Da Wohnnutzungen nicht betroffen sind und kein Kernthema anstehender städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sein werden, werden keine Untersuchungen zu den sozialen Auswirkungen durchgeführt. Die Bewohner in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet werden bei den Untersuchungen berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wurde durch die Stadt festgelegt. Hierbei wurde **das gesamte Gebiet der Kasernenanlage** in die Vorbereitenden Untersuchungen einbezogen.

³ Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg gem. §141 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 16.12.2004 zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der Eiderkaserne, der Feldwebel-Schmid-Kaserne und der Standortverwaltung (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt für die Stadt Rendsburg Nr. 05/2005 vom 16.02.2005).

⁴ vgl. Teil I, Kapitel 4

Die räumliche Begrenzung erfolgt:

- im Norden durch Freiflächen des Freibades und der Herderschule,
- im Westen durch Freiflächen und die Bundesstraße B77 / B202,
- im Süden durch das Kreiskrankenhaus und das Helene-Lange-Gymnasium und
- im Osten durch die Elefantenstraße, Tulipanstraße sowie das Kulturzentrum.

Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen Eiderkaserne Basisdaten	
Flächengröße	ca. 19,3 ha

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden nach strukturell und funktional zusammengehörigen Teilräumen differenziert. Einzelne Ergebnisse werden im Gesamtzusammenhang genauer lokalisiert und beschrieben. Eine Gliederung des Untersuchungsgebietes erleichtert es, diese Sachverhalte und Ergebnisse hinreichend genau beschreiben zu können.

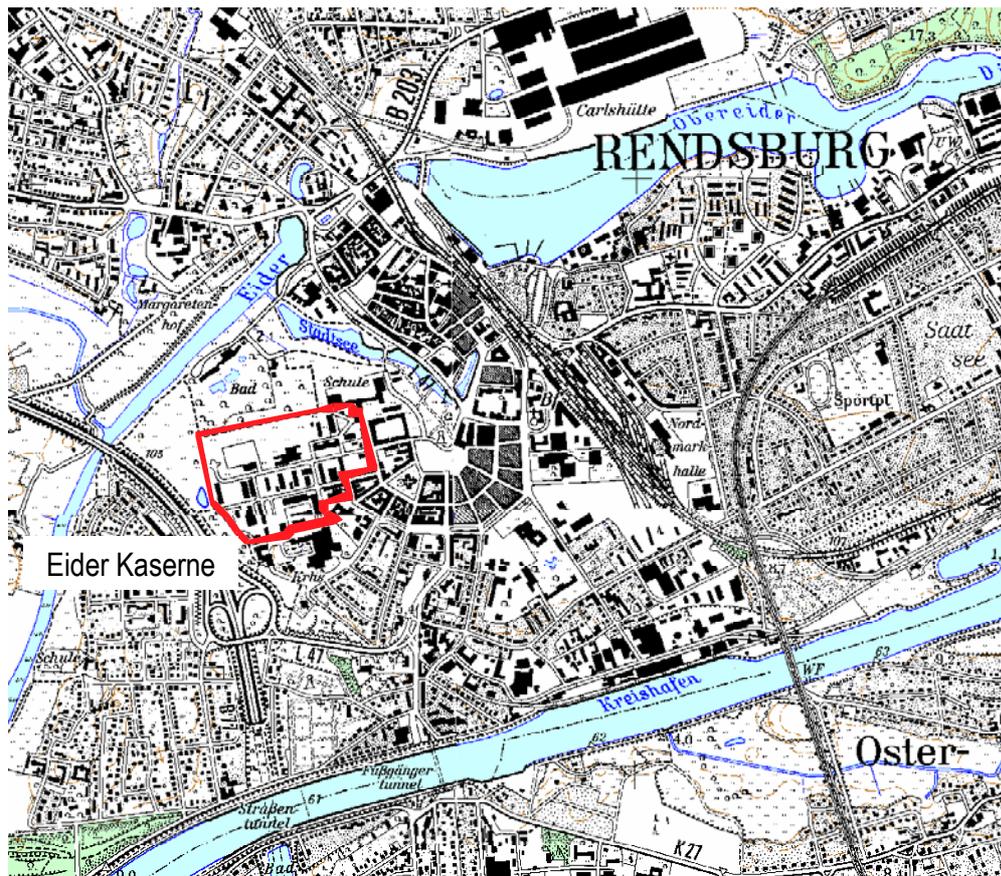


Abbildung 1: Lage in der Stadt



2. Rahmenbedingungen

Das Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet analysiert die Stadt Rendsburg in ihrer regionalen sowie stadträumlichen Einbindung in den Wirtschaftsraum. Dies trägt zur Klärung der für das Untersuchungsgebiet der Kaserne maßgeblichen äußeren Rahmenbedingungen, Entwicklungsvorgaben, städtebaulichen Ziele und Restriktionen ebenso wie der stadträumlichen Verflechtungen und Auswirkungen der Planung im Nahbereich bei.

2.1. Markt- und Potenzialanalyse für Stadt und Region - Rahmenbedingungen (GfK Prisma, Hamburg)

2.1.1. Strukturdaten zu Bevölkerung und Wirtschaft

Die nachfolgende Tabelle 1 gibt einen Überblick über ausgewählte sozial- und wirtschaftsstrukturelle Daten der Stadt Rendsburg im Vergleich mit der Nachbarstadt Büdelsdorf, der Region Rendsburg (die Städte/Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülpl bei Rendsburg und Westerrönfeld), des Kreises Rendsburg-Eckernförde, dem Bundesland Schleswig-Holstein und dem Bundesgebiet insgesamt.

So lassen sich folgende Strukturen und Tendenzen für Stadt Rendsburg festhalten:

Sowohl die Stadt Rendsburg (knapp rd. 28.500 Einwohner) als auch die Stadt Büdelsdorf (rd. 10.250 Einwohner) hatten in den letzten fünf Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, die allerdings für Büdelsdorf mit - 0,2 % weniger stark ausfiel als für Rendsburg mit -2,8 %. Die Region (+ 0,6 %) und der Kreis (+ 1,1 %) konnten leichte Bevölkerungsgewinne „verbuchen“, rangieren aber noch leicht unter dem Landesdurchschnitt von + 1,5 %.

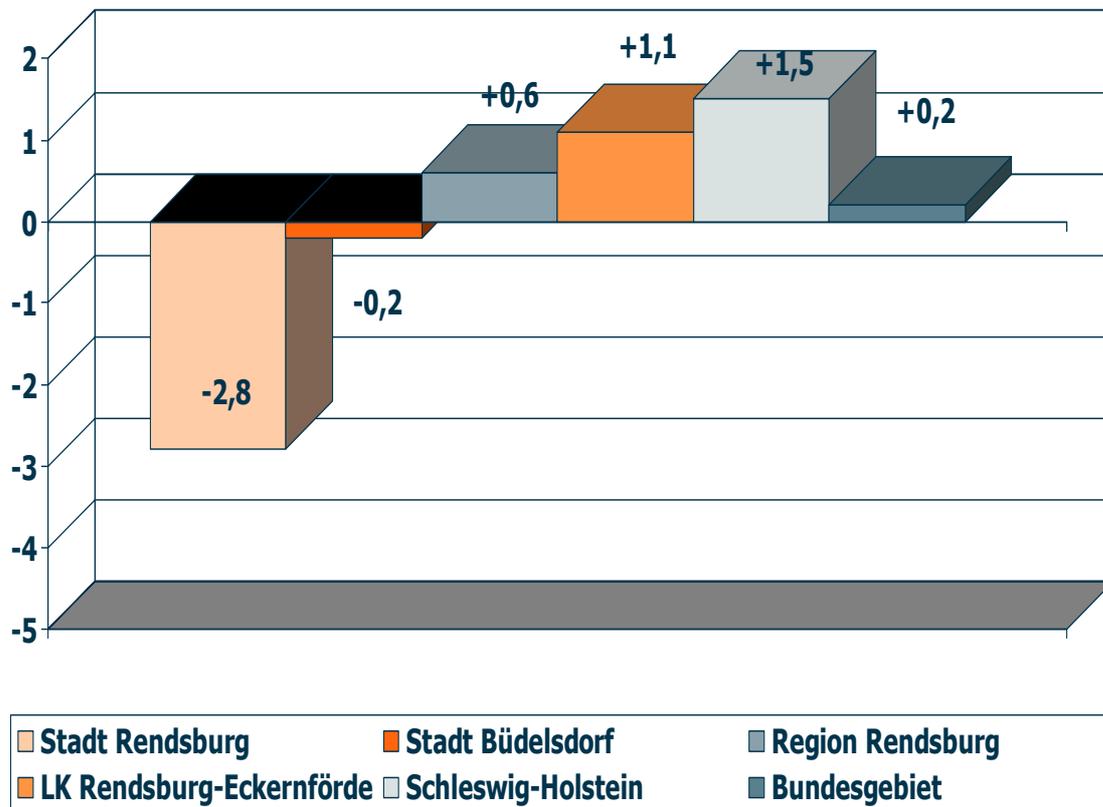


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2006, Veränderung in %

Ursache dieser für die Stadt Rendsburg weniger vorteilhaften Bevölkerungsentwicklung dürfte u.a. die anhaltende Abwanderung der Wohnbevölkerung sein, die gleichwohl in der Region sowie im Kreis siedeln und insofern dem Großraum Rendsburg erhalten bleiben. Was die Bevölkerungsdichte angeht, ist Rendsburg mit rd. 1.200 Einwohner pro m² deutlich dünner besiedelt als die Nachbarstadt Büdelsdorf.

Hinsichtlich der derzeitigen Altersstruktur der Wohnbevölkerung bewegt sich die Stadt in etwa auf Landesniveau. Was die jüngeren Jahrgänge angeht (bis unter 20 Jahre = 20,6 %) liegt Rendsburg allerdings unter dem Niveau der gleichnamigen Region (21,6 %) und sogar deutlich unter dem Wert des Kreises Rendsburg-Eckernförde (22,3 %).

Bezüglich der Stadt Büdelsdorf sei angemerkt, dass hier der Anteil von Personen im Rentenalter bzw. in der Phase der letzten Erwerbsjahre (60 Jahre und älter) mit über 31 % vergleichsweise hoch ausfällt, demgegenüber liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen (bis unter 20 Jahre) gegenüber den Vergleichswerten auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Was die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rendsburg angeht, ist für das Prognosejahr 2015 mit einer Schrumpfung der Wohnbevölkerung um - 5,2 % auszugehen. Bis auf das Bundesgebiet (-0,9 %) ist für alle anderen Vergleichsgebietseinheiten von einem Bevölkerungsgewinn auszugehen, wenn auch in unterschiedlich starker Ausprägung. So ist für die Stadt Büdelsdorf ein Bevölkerungswachstum von fast 2 % festzustellen, während die Region nur leicht wächst (+ 0,9 %, starke Prägung durch Rendsburg) und der Kreis etwas deutlicher zulegt (+ 1,2 %). Damit rangieren diese Werte (z.T. deutlich) über dem antizipierten Landesniveau von + 0,6 %.

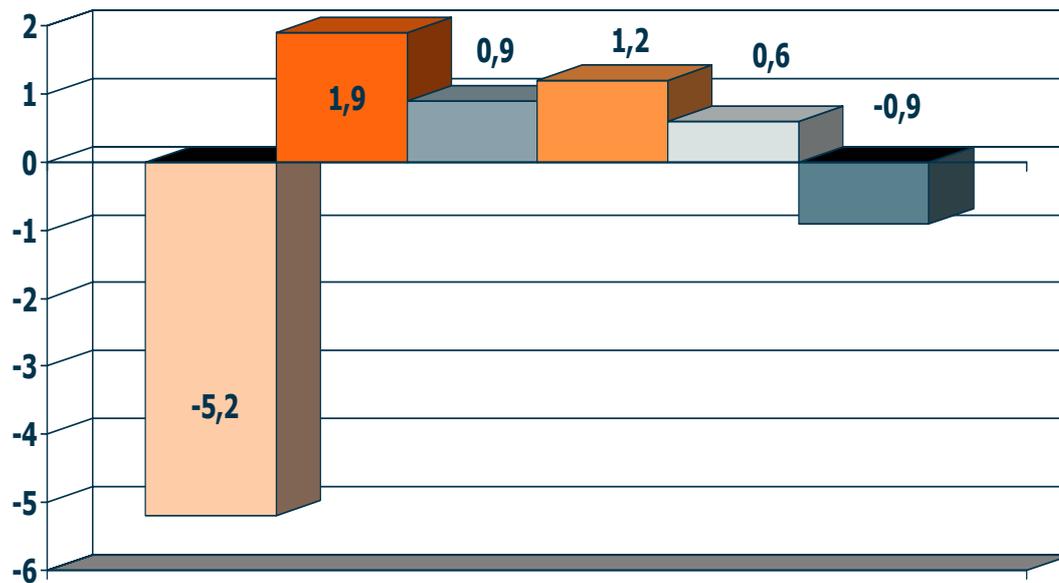


Abbildung 3: Entwicklung der Wohnbevölkerung (prognostizierte Veränderung 2006 – 2015 in %)

Bei Betrachtung der zukünftigen Anteilsverteilung der bereits oben genannten Altersgruppen, zeigt sich, dass alle Betrachtungsgebiete älter werden, sprich, dass der Anteil derjenigen, die 60 Jahre und älter sein werden, deutlich ansteigt, von Büdelsdorf einmal abgesehen, das bereits derzeit schon diesbezüglich auf einem vergleichsweise recht hohen Niveau rangiert. In dieser Altersgruppe wird Rendsburg um 2,6 Prozentpunkte zu liegen, die Region um 1,7 Prozentpunkte, der Kreis um 2,8 und das Land Schleswig-Holstein um 2,1 Prozentpunkte, das Bundesgebiet wird ein Zuwachs von 2,3 Prozentpunkte bezüglich dieser Altersgruppe verzeichnen dürfen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Rendsburg ist mit rd. 2,0 Personen, die durch Kleinhaushalte dominiert wird, als stadttypisch zu bezeichnen und rangiert somit (knapp) unter den Regions-, Kreis, Landes- und Bundesdurchschnitten. Lediglich Büdelsdorf weist mit 1,8 Personen pro Haushalt einen geringeren Wert auf, der mit dem recht hohen Anteil älterer Einwohner korrespondiert.

Der Anteil ausländischer Mitbürger in Rendsburg mit 8,4 % liegt - bis auf den Bundesdurchschnitt - deutlich über den Werten in den Vergleichsgebieten.

Mit insgesamt knapp 15.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten errechnet sich für Rendsburg eine vergleichsweise recht hohe Beschäftigtenzentralität von rd. 165,4, die die hohe Bedeutung der Stadt für den regionalen Arbeitsmarkt widerspiegelt. Gleichwohl ist im Zeitvergleich 1999 - 2005 auch anzumerken, dass die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 7 % in Rendsburg zurückgegangen ist und damit die Stadt einen überdurchschnittlich hohen Rückgang zu verbuchen hatte. Konnte Büdelsdorf nicht zuletzt durch die mobilcom-Ansiedlung im gleichen Zeitraum ein Plus von fast 20 % verzeichnen,

war die diesbezügliche Entwicklung in der Region nahezu stabil, wobei der Kreis ein Minus von fast 5 % hinnehmen musste und somit fast auf Landes- bzw. Bundesniveau liegt.

Hinsichtlich der Beschäftigtenstruktur hat die Stadt gleichwohl den Ausbau der Dienstleistungsarbeitsplätze vergleichsweise erfolgreich vollzogen: Arbeiteten 1999 noch gut 23 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, so waren es 2005 „nur“ noch gut 16 % (- 7,1 %-Punkte; alle anderen Gebietseinheit liegen von der Entwicklung darunter). Auch ging der Anteil der Beschäftigten (2005: 18 %) im Wirtschaftsbereich Einzel-/Großhandel, Handelsvermittlung um 2,2 %-Punkte zurück. Um 1,4 %-Punkte zulegen konnte hingegen der Bereich Dienstleistungen für Unternehmen, Kreditinstitute, Verkehr/Nachrichtenübermittlung, Grundstücks-/Wohnungswesen (2005: 20,1 %). Besonders deutlich bzw. überdurchschnittlich hoch ausgebaut wurde der Bereich Staat, Sozialwesen, öffentliche/private Dienstleistungen: Hier sind 45,6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu finden (gegenüber 1999 ein Plus von 7,9 %-Punkten), was die regionale Bedeutung der Stadt Rendsburg als Kreis- bzw. Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum verdeutlicht.

Es dominiert insofern eindeutig der tertiäre Sektor, in dem mehr als vier Fünftel (gut 83 %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ihren Arbeitsplatz haben. Dabei bewegt sich der Beschäftigtenanteil des Teilsektors „Staat / Dienstleistungen etc.“ sogar sehr deutlich über alle anderen Vergleichswerte.

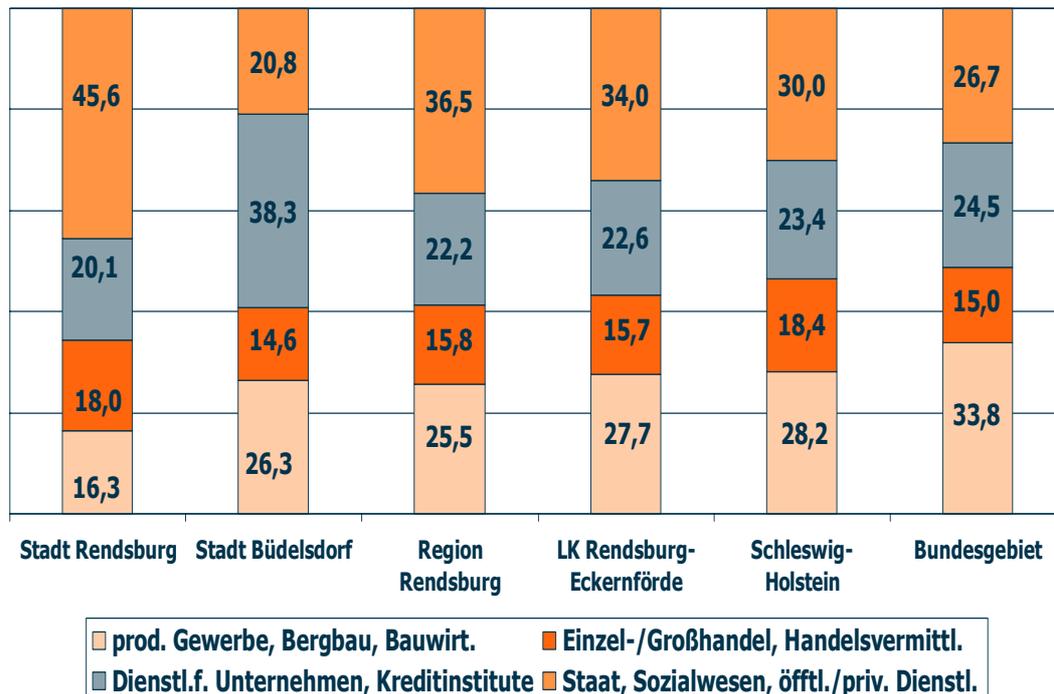


Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in %, 2005



Die Arbeitslosenquote in Rendsburg (gleichnamiger Geschäftsstellenbereich) rangiert mit fast 9 % zwar über dem Kreisdurchschnitt (rd. 8 %), aber noch unter Landes- und Bundesniveau.

Was die Pkw-Dichte angeht, liegt die Stadt an der Eider deutlich unter allen anderen Vergleichswerten. Dies ist insofern interessant, als dass die Stadt Rendsburg aufgrund ihrer überschaubaren Größe und ihres vorhandenen, offensichtlich noch fußläufig zu erreichenden Dienstleistungsangebots bzw. gegebenen ÖPNV-Netzes im Stadtgebiet die Pkw-Nutzung nicht unbedingt notwendig macht, wie dies in der „Fläche“ der Fall wäre. Die vergleichsweise recht niedrige Pkw-Dichte in Rendsburg korrespondiert zudem mit dem im Rahmen der Erstellung des „Gesamtverkehrsplans für Rendsburg 2002“ ermittelten Modal Split: So fällt der Anteil der Fahrradfahrer mit rd. 27 % vergleichsweise recht hoch aus (weitere Verkehrsträger: zu Fuß: rd. 16 %; Kfz: rd. 41 %; Kfz-Mitfahrer: rd. 12 % und rd. 4 % ÖPNV⁵).

Für die Nachbarstadt Büdelsdorf fällt dabei die vergleichsweise hohe Pkw-Dichte etwas „aus dem Rahmen“.

Bezüglich der touristischen Bedeutung liegt Rendsburg mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 1,5 Tagen pro Gast (ohne Tagesgäste) deutlich hinter dem Landesdurchschnitt von 4,4 Tagen pro Gast bzw. Kreisdurchschnitt von 4,5 Tagen pro Gast, wobei hier die kreiszugehörigen Touristengebiete an der Ostsee ausschlaggebend sind. Rendsburg ist zwar „Binnenlandstadt“, verfügt aber gleichwohl mit dem Nord-Ostsee-Kanal und der Eisenbahnhochbrücke/Schwebefähre über verkehrstechnische Alleinstellungsmerkmale, die in dieser Konstellation so in kein zweites Mal in Deutschland zu finden sind.

Angesichts der gegebenen geringen Aufenthaltsdauer der Gäste sollte sich die Rendsburger Tourismuswirtschaft in erster Linie auf einen Ausbau des Tagestourismus-Destinationen konzentrieren und das Touristenpotenzial an Nord- und Ostsee diesbezüglich „anzapfen“. Mit einem allgemeinen Kaufkraft-Index der GfK von lediglich 87,6 verfügen die Rendsburger Bürger über ein Kaufkraftniveau, das im Vergleich zu allen anderen Gebietseinheiten deutlich zurück liegt. Erreicht die Nachbarstadt Büdelsdorf mit 98,8 fast den Bundesdurchschnitt (100), rangiert die Region Rendsburg mit 95,2 deutlich dahinter. Der Kreis (102,6) sowie auch das Land (101,8) bewegen sich über dem Bundesniveau.

Etwas besser sieht es für Rendsburg bezüglich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aus. Zwar liegt diese mit 91,7 zwar auch unter dem Bundesniveau (100), gleichwohl ist der Abstand zum Bundesdurchschnitt nicht so groß wie bei der allgemeinen Kaufkraft. Die Stadt Büdelsdorf bewegt sich mit 99,2 knapp unter dem Bundesdurchschnitt bzw. deutlich unter den Werten des Kreises (101,7) und des Landes (102,5). Die Region (96,9) liegt zwar vor der Stadt Rendsburg, aber hinter den anderen Vergleichsgebietseinheiten.

⁵ Quelle: ISEK-Endbericht. März 2007.



Tabelle 1: Ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Strukturdaten	Stadt Rendsburg	Stadt Büdelsdorf	Region Rendsburg ⁹⁾	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Schleswig-Holstein	Bundesgebiet
Wohnbevölkerung ¹⁾						
Stand: 1.1.2006	28.488	10.252	71.020	273.039	2.832.950	82.437.995
1.1.2001	29.321	10.276	70.625	270.110	2.789.761	82.259.540
Veränderung ggü. 2001 in %	- 2,8	- 0,2	+ 0,6	+ 1,1	+ 1,5	+ 0,2
Bevölkerungsdichte (Ew./km² 1.1.2006) ¹⁾	1.201	1.646	366	125	180	231
Altersgruppen in % der Wohnbevölkerung (1.1.2006) ¹⁾						
• bis unter 20 Jahre	20,6	17,9	21,6	22,3	20,8	20,0
• 20 bis unter 60 Jahre	53,1	50,9	52,3	52,4	53,2	55,1
• 60 und älter	26,3	31,2	26,1	25,3	26,0	24,9
Bevölkerungsprognose ¹⁾						
• Prognosestand 1.1.2006	28.200	10.250	71.150	275.000	2.838.100	82.558.100
• Prognosestand 1.1.2010	27.500	10.400	71.650	277.100	2.854.800	82.285.500
• Prognosestand 1.1.2015	27.000	10.450	71.650	276.200	2.849.000	81.678.200
prognostizierte Veränderung 2015 ggü. Ist 2006 in %	- 5,2	+ 1,9	+ 0,9	+ 1,2	+ 0,6	- 0,9
Altersgruppen in % der Wohnbevölkerung (Prognose 1.1.2015) ¹⁾						
• bis unter 20 Jahre	17,1	17,1	18,8	19,4	18,5	18,0
• 20 bis unter 60 Jahre	54,0	52,7	53,4	52,5	53,4	54,8
• 60 und älter	28,9	30,2	27,8	28,1	28,1	27,2
durchschnittliche Haushaltsgröße (1.1.2006) ²⁾	2,0	1,8	2,1	2,2	2,1	2,1
Ausländische Mitbürger in % der Wohnbevölkerung (1.1.2006) ¹⁾	8,4	5,1	5,1	3,4	5,4	8,8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort ³⁾						
Stand: 1.7.2005	14.963	4.399	25.828	61.655	770.564	26.178.266
1.7.1999	16.027	3.677	26.037	64.598	808.402	27.482.584
Veränderung ggü. 1999 in %	- 6,6	+ 19,6	- 0,8	- 4,6	- 4,7	- 4,7
davon in % 2005 sowie (1999)						
• produzierendes Gewerbe, Bergbau, Bauwirtschaft ⁴⁾	16,3 (23,4)	26,3 (30,0)	25,5 (30,7)	27,7 (32,9)	28,2 (32,1)	33,8 (37,9)
• Einzel-/Großhandel, Handelsvermittlung	18,0 (20,2)	14,6 (16,0)	15,8 (17,6)	15,7 (16,3)	18,4 (18,9)	15,0 (15,2)
• Dienstl. f. Unternehmen, Kreditinstitute, Verkehr/Nachrichtenübermittlung, Grundstücks-/Wohnungswesen	20,1 (18,7)	38,3 (28,5)	22,2 (18,6)	22,6 (19,9)	23,4 (20,8)	24,5 (21,7)
• Staat, Sozialwesen, öffentl./private Dienstleistungen	45,6 (37,7)	20,8 (25,5)	36,5 (33,1)	34,0 (30,9)	30,0 (28,2)	26,7 (25,2)
Beschäftigtenzentralität 2005 ⁵⁾	165,4	135,1	114,5	71,1	85,7	100,0
Beschäftigtenzentralität 1999 ⁵⁾	162,1	106,7	110,8	72,0	87,0	100,0
Arbeitslosenquote (März 2007) ⁶⁾	8,9	8,9	8,9	8,1	10,4	11,0
Arbeitslosenquote (März 2002) ⁶⁾	9,5	9,5	9,5	8,7	10,1	11,1
Veränderung ggü. 2002 in %-Punkten	- 0,6	- 0,6	- 0,6	- 0,6	+ 0,3	- 0,1
Pkw-Dichte (1.1.2006) ⁷⁾	529	680	578	601	567	559
Tourismus						
• Übernachtungen 2005	52.910	.	.	1.693.752	22.361.555	343.981.000
• Ankünfte 2005	34.930	.	.	379.205	5.057.687	120.574.000
• durchschnittl. Aufenthaltsdauer in Tagen	1,5	.	.	4,5	4,4	2,9
Allgemeiner Kaufkraft-Index 2007 ⁸⁾	87,6	98,8	95,2	102,6	101,8	100,0
Allgemeiner Kaufkraft-Index 2001 ⁸⁾	94,0	106,2	99,2	103,1	103,7	100,0
Veränderung ggü. 2001 in %-Punkten	-6,4	-7,4	-4,0	-0,5	-1,9	0,0
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index 2007 ⁸⁾	91,7	99,2	96,9	101,7	102,5	100,0
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index 2001 ⁸⁾	97,4	104,7	100,8	103,6	104,6	100,0
Veränderung ggü. 2001 in %-Punkten	-5,7	-5,5	-3,9	-1,9	-2,1	0,0

- Rundungsdifferenzen möglich -

© GfK GeoMarketing GmbH 2007
GfK PRISMA Institut

Tabelle 1: ausgewählte Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur



Fußnoten zu Tabelle 1:

- ¹⁾ Lt. Statistischen Berichten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie lt. Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

Bevölkerungsprognosen auf Basis der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung 2002 bis 2050; Variante 4.

Den Prognosen für den Bund (1.1.2002), Schleswig-Holstein, Kreise, Rendsburg und die Region (1.1.2004) sowie Büdelsdorf (1.1.2006) liegen jeweils unterschiedliche Basisjahre zugrunde.
- ²⁾ Lt. Angaben der GfK GeoMarketing GmbH.
- ³⁾ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitsortfassung); vorläufige Werte.
Lt. Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg.

Aufgrund von Geheimhaltungsvermerken liegen für die Region Rendsburg lediglich Ca.-Angaben vor.
- ⁴⁾ Inklusive der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft.
- ⁵⁾ Stellenwert der Gebietseinheit auf dem Erwerbssektor; Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort, dividiert durch Beschäftigte je Einwohner im Bundesgebiet, multipliziert mit 100.
- ⁶⁾ Lt. Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (abhängige zivile Erwerbspersonen insgesamt).
Für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf sowie für die Region Rendsburg wurde in diesem Kontext der maßgebliche Geschäftsbereich Rendsburg herangezogen.
- ⁷⁾ Pkw je 1.000 Einwohner, lt. Kraftfahrt-Bundesamt, Reihe 2, Sonderheft 3, 2006.
- ⁸⁾ Lt. Angaben der GfK GeoMarketing GmbH.
Die Kaufkraftkennziffern verschiedener Jahrgänge sind nur bedingt vergleichbar.
- ⁹⁾ Die Städte/Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülpe bei Rendsburg und Westerrönfeld.

2.1.2. Daten zur Wirtschafts- und Betriebsstruktur

Die Anzahl der Gewerbebetriebe⁶ in Rendsburg betrug im Herbst 2006 2.583, wobei sich Einzelbetriebe auch jeweils für unterschiedliche Wirtschaftsbereiche aussprechen konnten (Mehrfachnennungen möglich). Nach Wirtschaftsbereichen verteilt sich die Gesamtzahl wie folgt:

- Handel: 1.001,
- Handwerk: 347,
- Gastronomie: 250,
- Industrie: 38 und
- Sonstige: 1.404.

Bezüglich des verarbeitenden Gewerbes im Wirtschaftsraum Rendsburg (Rendsburg, Büdelsdorf, Schacht-Audorf, Borgstedt, Osterrönfeld, Westerrönfeld und Fockbek) sind folgende Eckwerte festzustellen (Quelle: Repräsentative Blitzumfrage des Unternehmerverbandes Mittelholstein e.V., an der sich 34 Unternehmen mit rd. 5.300 Beschäftigten beteiligt haben, Stand 01.11. 2006):

Die Umsatzerwartung für 2006 wurden mit einem Plus von rd. 8 % beziffert; betriebliche Investitionen, so die befragten Unternehmen sollten in Höhe von rd. 3,6 % des Jahresumsatzes vorgenommen werden, was einer Steigerung von rd. 31 % gegenüber dem Vorjahr entspricht (Landesdurchschnitt: rd. 11 %). Lediglich rd. 16 % der Gesamtinvestitionen gehen in Kapazitätserweiterungen, das Gros mit rd. 61 % in die Erneuerung bestehender Gebäude

⁶ Stand: 01.10.2006, Quelle: Berichtswesen Nr. XVI, Stadt Rendsburg



und Anlagen und rd. 23 % in Rationalisierungsmaßnahmen, also nur geringe Anteile in die Sparten Standort- bzw. Betriebverlagerung oder Niederlassungs- / Filialgründung.

Als „Konjunkturlokomotive“ im Wirtschaftsraum Rendsburg fungiert vor allem die Metall- und Elektroindustrie, gefolgt vom Dienstleistungssektor; die Lage der Bauwirtschaft hat sich weiter stabilisiert. Das anzunehmende regionale Wirtschaftswachstum wurde im Herbst 2006 mit 2,5 % bis 3 % angegeben (Schleswig-Holstein 2005: rd. 1,3 % Wachstum; 2006: 1,5 %). Laut Information der IHK zu Kiel (Herbst 2006) beträgt die Anzahl der Unternehmen mit 50 bis 99 Beschäftigte in Rendsburg 20 (Kreis: 105, Büdelsdorf: 8), die Anzahl der Unternehmen ab 100 Beschäftigte beläuft sich in Rendsburg auf 10 (Kreis 53, Büdelsdorf: 4).

2.1.3. Bedeutung des Büroimmobilienmarktes

Die Büromarktsituation ist in Rendsburg wenig transparent und vor allem regional bzw. lokal geprägt. Von daher liegen seitens der großen Maklerhäuser keine Angaben bezüglich des Standortes Rendsburg zur Leerstandssituation, Jahresumschlag oder Fertigstellung vor. Größere Büroentwicklungen bzw. Projekte werden überwiegend von bzw. durch Eigennutzer (z.B. Kreditinstitute, Versicherungen oder öffentliche Hand) auf den Weg gebracht.

Insgesamt ist laut Expertenangaben wenig Bewegungen im Markt festzustellen, in 2005 sind im Kreis Rendsburg-Eckernförde ganze vier (Büro-)Gebäude mit lediglich rd. 740 m² Büro-Nutzfläche fertig gestellt worden. Die Miet-Angebote bewegen sich derzeit zwischen 100 bis 330 m², aber auch flächengrößere Angebote sind durchaus vorhanden. Bezüglich der Büromieten (Neuvermietung, netto/kalt, ohne Nebenkosten) ist nach Internetrecherchen der Gutachter von einer Spanne zwischen 5,0 und 6,5 EURO/m² auszugehen (zum Vergleich Landeshauptstadt Kiel: 5,0 bis 7,50 EURO/m²).

2.1.4. Städtische Gewerbeflächenpotenziale

Laut Angaben der Stadt Rendsburg⁷ ist für das Stadtgebiet von Rendsburg eine Gewerbeflächenreserve in Höhe von 331.500 m² zu konstatieren. Davon sind rd. 59.700 m² bereits erschlossen und verfügbar (= rd. 18 % der Gewerbeflächenreserven). Bezüglich der Industrieflächenreserven sind rd. 263.000 m² aktivierbar, wobei rd. 66.300 m² davon bereits erschlossen und verfügbar sind (= rd. 25 % der diesbezüglichen Flächenreserve).

Der Durchschnittspreis pro m² Gewerbeflächen beträgt in Rendsburg derzeit rd. 28,00 EURO, der gewogene Durchschnittspreis im Kreis beträgt rd. 23,00 EURO (Stand 09/2006; laut Auskunft der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde). Im gesamten Kreis Rendsburg-Eckernförde steht nach überschlägigen Berechnungen ein Flächenpotenzial von über 1 Mio. m² zur Verfügung, davon in Büdelsdorf rd. 170.000 m².

⁷ Stand: 01.10.2006, Quelle: Berichtswesen Nr. XVI, Stadt Rendsburg und Wirtschaftsförderungs- Gesellschaft K.R.E.

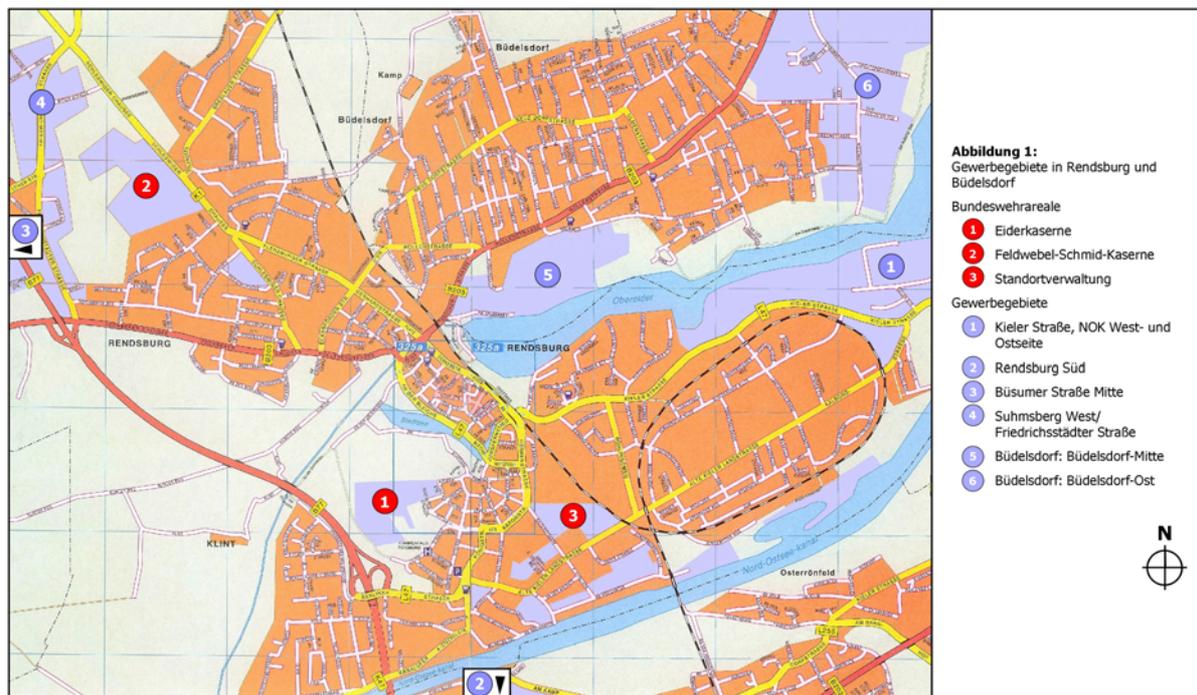


Abbildung 5: Lage der zur Konversion anstehenden Bundeswehrraiale und der einzelnen Gewerbegebiete

Fazit

Derzeit verfügt die Stadt Rendsburg sowie auch die Region über ein hohes und differenziertes Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten. Ferner ist festzustellen, dass die potenziellen Nachfrager derzeit nicht gerade „Schlange“ stehen. Auch ist zu beachten, dass Bestandsbetriebe in der Region -wie vorstehend aufgezeigt - in erster Linie in Kapazitätserweiterungen an bestehenden Standorten investieren. Bezüglich möglicher Büronutzungen sollte für die Eiderkaserne dies nur als Ergänzungsfunktion zu anderen Nutzungen in Betracht gezogen werden.

2.1.5. Freizeit- und Sportinfrastruktur⁸:

Was die Freizeit- und Sportinfrastruktur angeht, ist Rendsburg mit allen herkömmlichen Facilitäten ausgestattet, wobei ein eindeutiges „Highlight“ in diesem Bereich fehlt. Ob allerdings Rendsburg anderen Kommunen bezüglich der Ansiedlung neuer Freizeiteinrichtungen folgen soll (man beachte u.a. die Neueröffnung von Ski-Indoorhallen, wie u.a. im Norden der Republik in Bispingen und Wittenburg, die vor kurzem an den Start gegangen sind) sollte mit Vorsicht überlegt und die Erfahrungen anderer Kommunen diesbezüglich abgewartet werden. Im Einzelnen können die Rendsburger Bürger u.a. auf folgende Einrichtungen zurückgreifen:

Anzahl der Sportplätze: 2; geplant ist, den Sportplatz Rotenhof um 1 Spielfeld zu erweitern (Büdelsdorf: 1), Turn- und Sporthallen: 18 (Büdelsdorf 5), Spiel- und Bolzplätze: 30, Kegel- und Bowlinganlagen: 4, Fitnessanlagen: 4, Skateboardanlagen: 1, 18 Loch-Golfplatz: 1, Schwimmzentrum Rendsburg (Hallen- und Freibad), Minigolfplatz: 1, Schießsportanlagen: 2, Kinos: 2 (7 Säle), Kommunales Kino: 1, Jugendzentren: 5.

⁸ Quelle: <http://www.rendsburg.de/stadtumland/zahlenspiegel.html>, Ausdruck vom 9.11.2006 und Berichtswesen Nr. XVI, Stand 01.10.2006.



Fazit:

Eine Grundausstattung ist im Prinzip vorhanden, gleichwohl wäre eine Abrundung des Angebotes in Hinblick auf die Verteilung über das Stadtgebiet (laut ISEK Endbericht ist eine Unterversorgung des Nordwestens Rendsburgs festzustellen) als auch mit neuen Angeboten (u.a. Soccerhalle, Indoorspieleparadies o.ä.) zu begrüßen.

Für die Eiderkaserne ist durch die Übernahme von Einrichtungen bzw. bei Neuerrichtung von entsprechenden Nutzungen eine diesbezügliche (Teil-)Nutzung des Kasernenareals vorstellbar, vor allem bietet sich hier eine (Zusatz-)Nutzung durch die benachbarten Schulen an bzw. lassen sich Anknüpfungen an das im Norden befindliche Schwimmbad u.U. herstellen.

2.1.6. Tourismus und Gesundheitswesen

Tourismus

Was den Tourismusbereich angeht, sind in Rendsburg und der NOK-Region folgende Einrichtungen bzw. Betriebe „am Markt“:

Die Anzahl der Hotels⁹ beläuft sich auf 17, auf die rd. 850 Betten entfallen, 9 Hotels befinden sich in Rendsburg. Zudem bieten rd. 122 Privatvermieter rd. 500 Betten an. Das Deutsche Jugendherbergswerk betreibt zz. keine Jugendherberge in Rendsburg, möchte aber an dem traditionellen Standort festhalten. Ferner steht ein Wohnmobil-Stellplatz zur Verfügung, der rd. 8.300 Fahrzeuge mit rd. 17.000 Gästen im Jahre 2005 aufnahm.

Ein Campingplatz besteht zz. nicht auf dem Rendsburger Stadtgebiet. Für die Wassersportler steht ein Yachthafen und ein Kanu-Club an der Obereider zur Verfügung.

Gesundheitswesen

Die Stadt Rendsburg verfügt derzeit über ein Kreiskrankenhaus mit 605 Betten verteilt auf zwölf medizinische Abteilungen und rd. 25.000 pro Jahr stationär behandelten Patienten. Die Krankenhausanlage nebst Rettungszentrum grenzt direkt südlich an das Areal der Eiderkaserne an. 1979 wurde die Klinik eröffnet, im Jahr 2000 wurden die neuen Gebäude die Abteilung der Psychiatrie und Psychotherapie in Betrieb genommen. Als Betreiber fungiert seit 1994 die Sana-Kliniken Gesellschaft.

Darüber hinaus sind in der Stadt Rendsburg 18 Praktische Ärzte und 94 Fach- und Zahnärzte zu finden. Rd. 23 Einrichtungen sind als Reha- bzw. Physiotherapieeinrichtungen in der Stadt aktiv.

Nach Auskunft der Betreibergesellschaft benötigt das Kreiskrankenhaus Rendsburg mittelfristig rd. 2 bis 3 ha Erweiterungsfläche. Von daher bestehen „Begehrlichkeiten“ seitens der Krankenhausbetreiber gegenüber des Areals der Eiderkaserne. In diesem Zusammenhang sollte auch die mögliche Verbindung zwischen Krankenhaus und potenziellen Pflegeeinrichtungen (Beachtung des demographischen Wandels) beachtet werden.

⁹ Angaben für 2005 laut Tourist-Information Nord-Ostsee-Kanal & Ticket-Service.



2.1.7. Schulen / Bildung¹⁰

Insgesamt sind neben berufsschulische Einrichtungen für Gewerbe, Technik und Landwirtschaft auf dem Stadtgebiet Rendsburgs sechs Grundschulen zu finden (drei agieren als reine Grundschulen), die derzeit von rd. 1.000 SchülerInnen besucht werden (2000: rd. 1.200 SchülerInnen); als Prognosegröße geht man für die Jahre 2019/2020 von rd. 760 SchülerInnen aus (rd. 64 % des derzeitigen diesbezüglichen Schülerbestandes).

Was die Hauptschulen angeht, stehen drei Einrichtungen zur Verfügung, die von rd. 600 Schülern und Schülerinnen genutzt werden (2000: rd. 590 SchülerInnen); für die Jahre 2019/2020 werden rd. 480 SchülerInnen prognostiziert (rd. 80 % des derzeitigen Hauptschülerbestandes).

Ferner agiert eine Realschule mit rd. 730 SchülerInnen (2000: rd. 1.000 SchülerInnen) in Rendsburg; als Prognose rechnet man für 2019/2020 mit rd. 570 Schülern (rd. 71 % der heutigen Anzahl).

Bezüglich Förderschulen stehen drei Einrichtungen mit rd. 220 SchülerInnen (2000: 289 SchülerInnen) zur Verfügung.

Was die Gymnasien angeht, kann auf drei Lehranstalten mit derzeit rd. 2.800 SchülerInnen zurückgegriffen werden, wobei derzeit rd. 2.260 (rd. 80 % aller Gymnasiasten) auswärtige SchülerInnen zu registrieren sind. Für 2019/2020 geht man von einer Gesamtschülerzahl von rd. 2.300 SchülerInnen aus (rd. 82 % des heutigen Bestandes).

Gleichwohl muss gesehen werden, dass vor allem das Helene-Lange-Gymnasium (grenzt unmittelbar südlich an das Areal der Eiderkaserne) und die Herderschule (grenzt unmittelbar nordwestlich des Geländes der Eiderkaserne) aktuell unter deutlichen Kapazitätsproblemen „leiden“ und weitere Räumlichkeiten dringend benötigen, wobei hier nicht nur Unterrichtsräume zu berücksichtigen sind.

Dabei sind folgende aktuelle Punkte bzw. Einflussfaktoren zu beachten:

Alle Gymnasien verzeichnen eine sehr stark angestiegene Anmeldezahl, das Kurzabitur wurde eingeführt, so dass sich höhere Wochenstundenzahlen ergeben; die Aufenthaltszeiten der SchülerInnen in der Lehranstalt werden sich deutlich verlängern und durch die Ganztagsbetreuung und Mensa-Versorgung werden zusätzliche Raumnutzungen notwendig. Ferner wird die Aufhebung des Kurssystems zugunsten fester Klassenverbände zu einer höheren Nachfrage nach Unterrichtsräumen führen.

Was die Prognose der Schülerzahlen für das Helene-Lange-Gymnasium und die Herderschule angeht, gehen die Schulleitungen von einem Anstieg von + 20 % (mittelfristig) aus. Derzeit wird insofern von einem Fehlbestand u.a. an Unterrichtsräumen von rd. 20 Einheiten je genanntem Gymnasium ausgegangen.

Fazit

Es besteht ein hohes Entwicklungspotenzial / Nachnutzungsmöglichkeiten der Eiderkaserne, sowohl hinsichtlich von Unterrichtsräumen als auch hinsichtlich eines einem möglichen Mensabetriebs. Bis zum Frühjahr 2007 soll ein Zukunftskonzept für die Rendsburger Schulen erarbeitet werden (durch den Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport der Ratsversammlung

¹⁰ Quellen: Berichtswesen Nr. XVI der Stadt RENDSBURG, Prognose: Stadt RENDSBURG, Fachdienst I/1 Familie, Schule, Sport, Prognose basiert auf den Schülerzahlen 2004/2005.



Rendsburg in Zusammenarbeit mit den Schulen). Hierzu wird im Frühjahr 2007 eine „Zukunftswerkstatt“ mit allen an Schulen beteiligten Gruppen und Personen durchgeführt.

2.1.8. Wohnen

Bezüglich der Nutzungskategorie Wohnen ist anzumerken, dass die Situation in Rendsburg durch eine länger anhaltende Abwanderung der Bevölkerung in das Umland gekennzeichnet ist und von daher die „Gefahr“ weiter hin besteht, dass junge (vermögende) Familien auch zukünftig in das Umland ziehen werden, wenn nicht entsprechend gegen gesteuert wird. Als Konsequenz ist von daher ein stimmiges Angebot an geeigneten Flächen für den Wohnungs- bzw. Hausbau zu schaffen. Vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen deutliche Entwicklungschancen.

Im Folgenden soll als Exkurs das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rendsburg / Büdelsdorf¹¹ in der gebotenen Kürze in Hinblick auf die in Rede stehenden Bundeswehrareale dargestellt werden.

EXKURS:

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rendsburg / Büdelsdorf (WRVK), relevante Aussagen zu den Bundeswehrkonversionsflächen in Rendsburg

Bezüglich der Prognose über die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes wird als Grundlage die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose herangezogen (wobei unterschiedliche Prognoseansätze vermischt werden). Für Rendsburg wird ein Wohnungsneubaubedarf bis 2020 von 388 Wohneinheiten (WE) gesehen (in der mittleren Variante; untere Variante: - 1.011 WE; obere Variante: 1.788, Seite 48), für Büdelsdorf (gleicher Zeithorizont) rd. 470 WE (in der mittleren Variante; obere Variante: - 72 WE, obere Variante: 1.012 WE, Seite 49).

Hinsichtlich möglicher Nutzergruppen bzw. Wohnnutzungen wird vor allem auf die Notwendigkeit der Schaffung eines Angebotes im Bereich Pflege und betreutes Wohnen insistiert, in diesen Sparten herrscht aktuell ein unterdurchschnittliches Angebot, aktuelle Baumaßnahmen in der Parksiedlung (zusätzliche 34 Service-Wohnungen) und am Büdelsdorfer Standort „Stadtspark“ (zusätzliche 38 Pflegeplätze) sind hierbei schon berücksichtigt. Derzeit existieren in Rendsburg rd. 130 Pflegeplätze, in Büdelsdorf rd. 140. Hinsichtlich der Servicewohnungen steht momentan Rendsburg mit 358 WE besser da als Büdelsdorf (rd. 50 WE).

Vor allem die Rendsburger Stadtteile Mastbrook, Seemühlen, Hoheluft und Rendsburg-Süd sind diesbezüglich unterversorgt. Ferner wird das Fehlen größerer und vor allem neuerer Eigentumswohnungen in Rendsburg festgestellt. Die in der jüngeren Vergangenheit in Büdelsdorf etablierten Eigentumswohnungen sind alle altersgerecht (Aufzüge, barrierefrei) errichtet worden, zudem werden entsprechende Dienstleistungen angeboten.

Bezüglich des zukünftigen Angebotspotenzials wird im WRVK nur sehr kurz auf die Konversionsflächen Bezug genommen:

„Durch das Freiwerden militärischer Flächen in Rendsburg ergeben sich künftig weitere Optionen für Neuentwicklungen in bereits erschlossenen Lagen (Konversion). Während die Eiderkaserne unmittelbar an die Altstadt angrenzt (ab 2008 verfügbar), sind die Standortverwaltung (ab 2011) aufgrund der Lärmbeeinträchtigung und die Feldwebel-Schmid-Kaserne

¹¹ siehe: „Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf im Kontext des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“, März 2007, BPW, Hamburg/Prof.Dr. Guido Spars, Wuppertal.



(ab 2010) aufgrund der gewerblich geprägten Umgebung vergleichsweise weniger für Wohnnutzungen geeignet“ (Seite 53).

Die Gutachter teilen den Rendsburger Neubaubedarf von 388 WE wie folgt auf: Rd. 200 WE in Ein- bis Zweifamilienhäusern, rd. 100 WE in Reihen- bzw. Stadthäusern und rd. 100 WE in Geschossbauweise (Seite 63).

Hinsichtlich der Strategie und den Handlungsempfehlungen führen die Gutachter grundlegend folgendes aus:

„Ein generelles Ziel für die künftige Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik liegt in der Bestands- und Innenentwicklung. Dabei sollen zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage so weit wie möglich bestehende Wohnquartiere weiterentwickelt bzw. Konversionsflächen genutzt werden. Ausweisungen neuer Baugebiete auf bislang unbebauten Flächen sind nur in Ausnahmefällen erforderlich“ (Seite 64).

Bezüglich der Nachfrage sehen die Gutachter als nach wie vor wichtige Zielgruppe die Haushaltsgründer und diejenigen, die Eigentum in Form von Grundbesitz bilden, an. Unterstrichen wird auch die Zunahme älterer Haushalte, die zukünftig sehr unterschiedliche, individuelle Wohnsituationen und Wohnwünsche artikulieren werden. Auch wird für die Über-80-Jährigen ein erhöhter Anteil Pflegebedürftiger angenommen (Seite 56). Insgesamt wird u.a. ein Nachholbedarf an Seniorenwohnungen bzw. stationären Angeboten und auch von ambulanten Serviceeinrichtungen in Rendsburg konstatiert (Seite 60). „Im Bereich der Pflegeplätze müssten bis 2020 in Rendsburg und Büdelsdorf insgesamt 50 weitere Pflegeplätze geschaffen werden, um die heutige Versorgungsquote zu halten“ (Seite 70). Zu beachten ist dabei auch, dass zentrale Standorte für ältere Bewohner aufgrund der eingeschränkten Mobilität an Attraktivität gewinnen werden. Die gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnformen erhalten eine zunehmende Bedeutung.

Konkret zur Eiderkaserne führt das WRVK aus: „Vor dem Hintergrund, dass zentrale Lagen insbesondere auch für Senioren attraktiv sein können, sollten vor allem Aspekte wie generationsübergreifendes Wohnen oder Wohnen der Generation 50+ für diese Lagen überprüft werden. Ein Pilotprojekt ist auf der Eiderkaserne vorstellbar“ (Seite 77).

Ferner dürfte die Anzahl der Haushalte mit höherem Einkommen in Rendsburg zunehmen. Aber auch die Sozialhilfeempfängerzahl und die Anzahl der ausländischen Haushalte werden in Rendsburg ansteigen. Die Nachfrage nach Wohnungen in zentralen und hochwertigen Lagen seitens der Haushalte mit hohem Einkommen wird zukünftig ansteigen:

„Verdichtete Eigenheime (z.B. als Reihen- bzw. Stadthäuser) bieten sich vor allem in innenstadtnahen Lagen an, um eine angemessene Ausnutzung der Flächen zu erzielen“ (Seite 62).

Und weiter heißt es im WRVK: „Ab 2010 stehen auch die Flächen der Eiderkaserne für Wohnbebauung zur Verfügung. Dieses Quartier sollte als Modellquartier für innenstadtnahes Wohnen vor allem in bislang nicht angebotenen Formen, z.B. in Form von Stadthäusern, entwickelt werden. Insgesamt sollte eine Mischnutzung von Bauformen angezielt werden, um beispielsweise auch der Nachfrage nach Eigenheimen in zentraler und attraktiver Lage gerecht zu werden. Mit der (in der Tabelle) vorgeschlagenen Mischung kann die Nachfrage nach den unterschiedlichen Bauformen zu einem großen Teil auf dem Gelände der Eiderkaserne verwirklicht werden“ (Seite 79 und 80).



Die auf Seite 78 des Wohnraumversorgungskonzeptes abgebildete Tabelle „Wohnbauflächenangebot in Rendsburg bis 2020 (mögliches Neubauvolumen)“ weist für die Eiderkaserne folgende Struktur auf:

80 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, 100 WE in Reihen- und Stadthäusern und 50 WE in Mehrfamilienhäusern (offene Bauweise), Entwicklungszeitraum: mittelfristig.

Abschließend sprechen die Gutachter die Empfehlung aus, dass die neuen Wohnungen überwiegend als Eigentum angeboten und gebaut werden sollen, um so die Wohneigentumsquote in Rendsburg zu erhöhen (Seite 81).

Fazit

Bezüglich zukünftiger Wohnungsbaumaßnahmen ist vor allem die Beachtung des demographischen Wandels von großer Bedeutung: So ist der (Nachhol-)Bedarf an Seniorenwohnungen bzw. der Bedarf an Wohnungen für Einpersonenhaushalte zu beachten. Auch mögliche Nutzungs-Verbindungen mit dem Kreiskrankenhaus (kombinierte Pflegeeinrichtungen) sollten beachtet werden, wie auch der Trend zum innenstadtnahen Wohnen zu berücksichtigen ist. Ferner besteht zudem ein gewisses Entwicklungspotenzial für die Eiderkaserne im familienbezogenen Geschosswohnungsbau (u.U. auch im Einzel- und Zweifamilienhausbau).

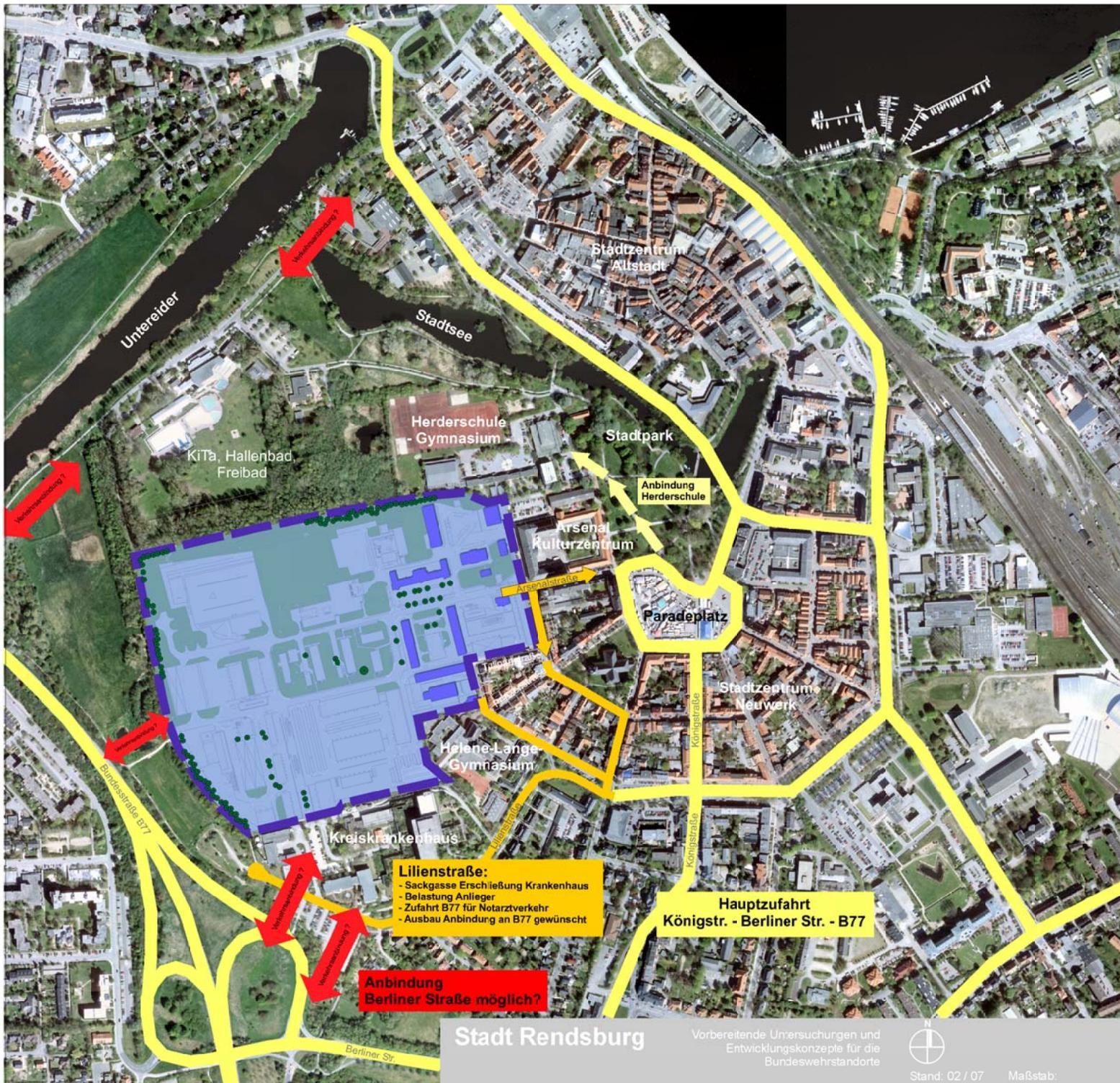
2.2. Einbindung des Untersuchungsgebietes in den städtischen Zusammenhang

Das Untersuchungsgebiet der Eiderkaserne befindet sich unmittelbar südwestlich der historischen Innenstadt Rendsburgs bzw. des Stadtteils Neuwerk. Folgende Gemeinbedarfseinrichtungen grenzen direkt an das Gebiet:

- zwei Oberschulen (Herderschule, Helene-Lange-Gymnasium)
- das Kreiskrankenhaus und
- das Kulturzentrum (Museum im Kulturzentrum Rendsburg).

Westlich und nördlich wird das Gebiet durch Freiflächen eingefasst, welche nördlich dem Freibad zuzuordnen sind. Westlich stellen die Flächen den Abstand zur Bundesstraße dar. Ein Fußweg führt am äußeren westlichen Kasernengelände entlang. Trotz der Nähe zur Innenstadt ist das Gebiet vor dem Hintergrund der militärischen Vornutzung seit Jahrzehnten von einer integrierten Stadtentwicklung ausgenommen und durch eine „rückwärtig“ wahrgenommene Lage innerhalb des Stadtgebietes geprägt. Die verkehrliche Erschließung unterstützt diese Analyse.

Das Flächenpotenzial der Eiderkaserne bietet ideale Voraussetzungen, das innerstädtische Nutzungsgefüge zu erweitern und zu ergänzen bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für angrenzende Nutzungen anzubieten.



Stadt Rendsburg

Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklungskonzepte für die Bundeswehrstandorte

Eider-Kaserne

Äußere Verkehrsanbindung des Untersuchungsgebietes

- Legende:
- Grenze Untersuchungsgebiet
 - Denkmalgeschützte Anlage Kulturdenkmal nach §5 Abs. 1 DSchG St (zum Eintrag in das Denkmalsbuch vorgesehen)
 - aktuelle Hauptzufahrt und Anbindung der Eider-Kaserne
 - überörtliche Verkehrsanbindung möglich?
 - Hauptstraßen bzw. übergeordnete Verkehrsachsen
 - Nebenerschließung / Anliegerstr. bzw. untergeordnete Verkehrsachsen

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg
 Fachbereich III Bau und Umwelt
 Am Gymnasium 4
 24768 Rendsburg
 www.rendburg.de

Auftragnehmer:



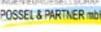
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltingenieur mbH
 Reinhardtstraße 27C
 10117 Berlin
 Tel.: 030 / 288775-0, Fax: 030 / 288775-29
 www.firu-mbH.de

in Zusammenarbeit mit:



GFK GeoMarketing GmbH
 GFK PRISMA Institut
 Büro Hamburg
 Hans-Henry-Jahn-Weg 53
 22085 Hamburg
 Tel.: 040 / 227 112-22, Fax: 040 / 227 72 82
 www.gfk-geomarketing.com

INGENIEURGESELLSCHAFT
 POSSEL & PARTNER mbH



IPP Ingenieurgesellschaft
 Possel & Partner mbH
 Beratende Ingenieure für das Bauwesen
 Rendsburger Landstr. 196-198
 24113 Kiel
 Tel.: 0431 / 6 49 59 - 0 / Fax: 0431 / 6 49 59 - 99
 www.ipp-kiel.de



2.3. Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfordert einen förmlichen Beschluss der beteiligten Gebietskörperschaften im Sinne des § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Für das auf der Gemarkung der Stadt Rendsburg gelegene Untersuchungsgebiet der Eiderkaserne hat die Ratsversammlung Rendsburg in ihrer Sitzung am 16.12.2004 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der verfahrensleitende Beschluss sowie der entsprechende Bekanntmachungstext ist in Kopie als Anlage beigefügt.

3. Grundlagen zum Untersuchungsgebiet

3.1. Nutzungsgeschichte

Die Festungs- und Garnionsgeschichte¹² der Stadt Rendsburg reicht bis in das 12. Jahrhundert zurück. Der Ausbau der Eiderinsel zur Festungsstadt erfolgte zum Ende des 17. Jh. – zu diesem Zeitpunkt wurden das Neuwerk und Kronwerk als Verteidigungsbastionen des Dänischen Reiches gegen Schweden angelegt.

Bis heute sind aus der Festungszeit u.a. das ehemalige Waffenarsenal, das Provianthaus, die Hauptwache, die Kommandantur, die Garnionskirche (Christkirche) sowie der zentrale „Paradeplatz“ als Mittelpunkt des 1690-95 errichteten barocken Festungsteils „Neuwerk“ mit seiner ursprünglichen Umbauung und den fächerförmig angelegten Straßen erhalten.

Ab 1873 erfolgte der Rückbau der Festungsanlagen und der Umbau zu einer preußischen Garnionsstadt. Die Eiderkaserne entstand aus einer ehemaligen Artilleriekaserne zwischen 1903/05 bis 1935/37. Durch den Ausbau der Kaserne gingen der nördliche Teil der Elefanten- und westliche Teil der Arsenalstraße in der Kaserne auf. Nach einer zivilen Nutzung als Krankenhaus nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne 1958 an die Bundeswehr übergeben und während der folgenden Jahrzehnte baulich den Nutzungsanforderungen durch Neubauten und Abriss angepasst.

¹² Hoop, Edward, Rendsburg „wenn Steine reden...“, 2005, Rendsburg und Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Eintragung von Kulturdenkmalen in das Denkmalsbuch, Eiderkaserne, Tulipanstr. 11 in Rendsburg, 30.03.2007, Kiel

DIE FESTUNG RENDSBURG VON 1695

AUF DEM STADTPLAN VON HEUTE



KRONWERK

- 1 Bastion Glücksburg
- 2 Ravelin Glücksburg
- 3 Bastion Sonderburg
- 4 Ravelin Sonderburg
- 5 Bastion Nordburg
- 6 Ravelin Nordburg
- 7 Lünette Büdelsdorf

ALTSTADT

- 1 Bastion Vinzier
- 2 Ravelin Schleswig
- 3 Bastion Schleswig
- 4 Ravelin Dithmarschen
- 5 Bastion Dithmarschen
- 6 Bastion Rantzau
- 7 Ravelin Elefant
- 8 Bastion Elefant
- 9 Ravelin Holstein
- 10 Bastion Holstein
- 11 Laboratorium Eiland
- 12 Bastion Storman
- 13 Schnitters Eiland
- 14 Rendsburger Schloß

NEUWERK

- 1 Bastion König
- 2 Ravelin König
- 3 Bastion Königin
- 4 Ravelin Königin
- 5 Bastion Kronprinz
- 6 Ravelin Kronprinz
- 7 Bastion Prinz Georg
- 8 Ravelin Prinz Georg
- 9 Bastion Prinz Carl
- 10 Ravelin Prinz Carl
- 11 Bastion Prinz Wilhelm
- 12 Ravelin Prinz Wilhelm

3.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Gemäß Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein (vom 10.2.1996) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Bereich der Stadt Rendsburg durch folgende Pläne konkretisiert:

- **Landesraumordnungsplan**¹³ und
- **Regionalplan für den Planungsraum III** Technologie-Region K.E.R.N.¹⁴.

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein steuert die räumliche Entwicklung des Landes, indem er die funktionale Gliederung der Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen vorgibt. Die Stadt Rendsburg ist nach der Gliederung der regionalen Planungsräume dem Planungsraum III – Technologie-Region K.E.R.N. zugeordnet. Die Regionalplanung hat die Aufgabe, die übergreifende Planung für jeden der fünf Planungsräume in Regionalplänen zu präzisieren. Der Planungsraum III besteht neben den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie aus den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde.

Der Stadt Rendsburg kommt die Funktion eines **Mittelzentrums** zu. In dieser Funktion soll die Stadt differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot verfügen.

Die Stadt Rendsburg erfüllt als einwohnerstärkste und Kreisstadt des Landkreises Rendsburg-Eckernförde (rd. 28.500 Einwohner, 2005) die Funktion als Mittelzentrum für einen Verflechtungsbereich von ca. 70.000 Einwohnern. Dies sind etwa 26% der Einwohner des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Stadt gehört zu den sechs vollausgebildeten Mittelzentren in Schleswig-Holstein. In bezug auf die Einwohnerzahl im Nahbereich und die absolute Beschäftigtenzahl sowie die Beschäftigtenzahl im Dienstleistungsbereich nimmt sie die Spitzenstellung innerhalb der 13 Mittelzentren¹⁵ ein.

Rendsburg wird dem Versorgungsanspruch mit mittelzentralen Leistungen durch Einrichtungen wie z.B. für Schule, Sport, Freizeit und medizinische Versorgung und durch ein Angebot an Kultur- und Verwaltungseinrichtungen gerecht.

Der Regionalplan für den Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N.¹⁶ konkretisiert die Ziele der Landesplanung auf regionaler Ebene und trifft neben symbolhaften auch flächenhafte und quantitative Festlegungen. Die Stadt Rendsburg mit ihren umliegenden Gemeinden soll als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum

¹³ Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998, Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung, Kiel, Dezember 1998, S.23 ff. und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans 1998, Ziffern 7.5 "Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs" und 5.1.1.6 und 5.1.3.4 "Vorbehalts- und Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Binnenland", Kiel, Januar 2005

¹⁴ Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, -Landesplanungsbehörde-, Regionalplan für den Landesteil Schleswig, Planungsraum III – Technologie-Region K.E.R.N., Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, Fortschreibung 2000, Kiel, Februar 2001

¹⁵ Gemäß der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 16.12.1997 sind gem. § 4 folgende Städte Mittelzentren: Bad Oldesloe, Bad Segeberg (mit Wahlstedt), Brunsbüttel, Eckernförde, Elmshorn, Eutin, Heide, Husum, Itzehoe, Kaltenkirchen, Mölln, Rendsburg und Schleswig.

¹⁶ Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2001, a.a.O.



im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu gehört u.a. die Ansiedlung von Einrichtungen des Technologietransfers, Aufwertung der Funktion als Messestandort sowie der Ausbau der bereits vorhandenen Infrastruktur der Aus- und Weiterbildung (z.B. Zentrum für Energie und Technik (ZET)). Eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine an die zukünftige Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sind weitere Vorgaben im Rahmen des Regionalplanes.

Bei Maßnahmen der Bauleitplanung sowie der Infrastruktur- und Verkehrsplanung in den Umlandgemeinden sind die Erfordernisse der Kernstadt zu berücksichtigen. Für den Stadt- und Umlandbereich von Rendsburg ist vor dem Hintergrund des geringen Flächenpotenzials zur Siedlungsentwicklung der Stadt eine Gebietsentwicklungsplanung oder andere geeignete Entwicklungskonzeption anzustreben.

Für die Durchführung von Konversions- und wirtschaftlichen Kompensationsmaßnahmen kommen auf Grundlage übergreifend abzustimmender Gebietsentwicklungs- und Nutzungskonzepte insbesondere frei werdende Bundeswehrliegenschaften im Siedlungsbereich von Rendsburg in Betracht. Die Anschlussnutzung frei gewordener und frei werdender militärischer Liegenschaften soll raum- und umweltverträglich sein und möglichst zur Lösung Umstrukturierungsproblemen infolge des Abbaus militärischer Einrichtungen beitragen.

3.3. Interkommunale Kooperation: Gebietsentwicklungsplanung (GEP)¹⁷

Im Zeitraum von 2002 bis August 2006 entstand vor dem Hintergrund der engen Verflechtungen zwischen den Städten Rendsburg und Büdelsdorf sowie der Umlandgemeinden die interkommunale Kooperation im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung. Es wird intensiv an der Entwicklung gemeinsamer Zielstellungen für den „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ gearbeitet. Es wurden bereits eine gemeinsame Flächenentwicklung vereinbart und regionale Leitprojekte definiert, welche gemeinsam umgesetzt und über einen Strukturfonds finanziert werden sollen.

„Die Gebietsentwicklungsplanung versteht sich als ein umsetzungsorientiertes, kooperativ erarbeitetes Siedlungs- und Freiraumkonzept mit konkreten Standortaussagen. Vor dem Hintergrund der Leitidee einer nachhaltigen Raumentwicklung soll mit der Gebietsentwicklungsplanung, bezogen auf einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren, ein ganzheitlicher Problemansatz verfolgt werden, der die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum in Einklang mit seinen ökologischen Funktionen bringt.“

¹⁷ www.buedelsdorf.de

3.4. Gesamtstädtische Planungen

3.4.1. ISEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept¹⁸

Die funktionale und städtebauliche Verknüpfung der Städte Rendsburg und Büdelsdorf steht beim ISEK im Vordergrund. Beide Kommunen weisen „eine besondere Konversionsbetreffenheit“ auf und zukünftig umfangreiche Brachflächen mit ungeklärter Folgenutzung. Ziel ist es, die gemeinsamen Stärken zu bündeln und die jeweiligen Potenziale der Städte auszubauen. Im Rahmen des ISEKs werden u.a. verschiedene Maßnahmen des Stadtumbaus aufeinander abgestimmt.

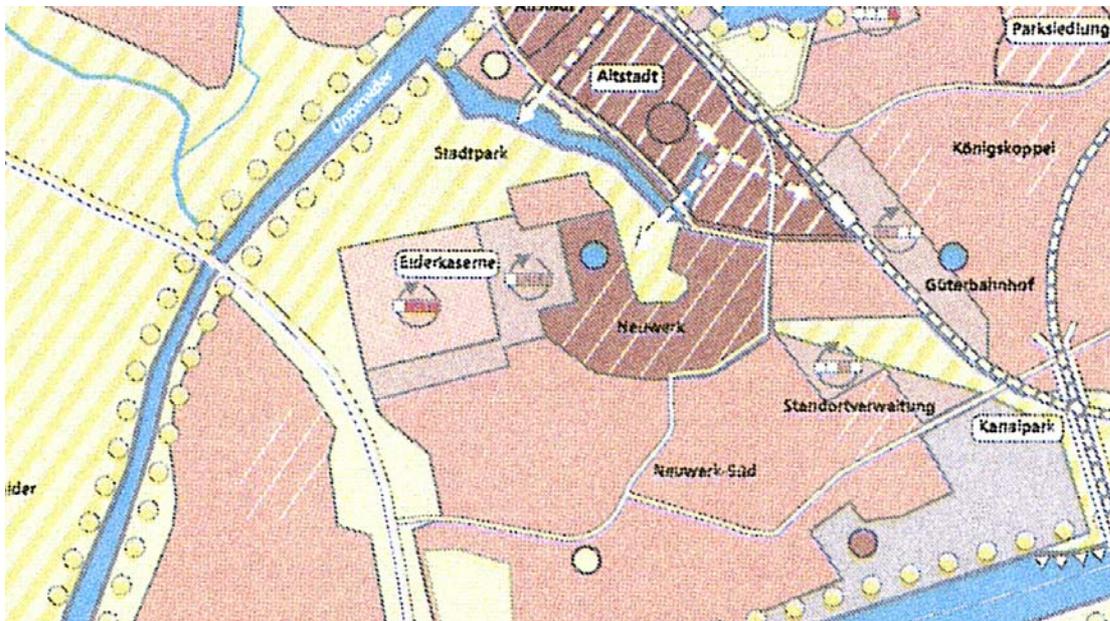


Abbildung 6: Ausschnitt ISEK (Mai 2007)

Die zeitgleiche Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) mit kontinuierlicher Rückkoppelung zum ISEK-Prozess ergibt eine besondere analytische und konzeptionelle Qualität im Handlungsfeld Wohnen.

Es wird insbesondere auf eine ressortübergreifende Betrachtungsweise Wert gelegt. In ausgewiesenen Schwerpunktgebieten sollen Projekte und Stadtumbauaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden Planungs-, Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen gegeben.

Die Konversionsstandorte der Eider-, Feldweibel-Schmid-Kaserne und Standortverwaltung / BwDLZ sind als Sonderplanungsgebiete im ISEK verzeichnet. Durch die Konversionsflächen besteht die Möglichkeit, innenstadtnahe Standorte umzunutzen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Bezogen auf die Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung bestehen Chancen in der Entwicklung von Neuem Wohnen und Arbeiten auf Konversionsflächen in zentraler Lage (Schlüsselprojekt Eiderkaserne) sowie in der Gewinnung neuer Grünräume. Dabei werden die zeitlichen Entwicklungsschwerpunkte für die Eiderkaserne im Zeitraum

¹⁸ ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Städte Rendsburg und Büdelsdorf, BPW Hamburg, Hamburg, Mai 2007



2010-2015 gesehen. Bis zum Jahr 2020 liegen die Entwicklungsschwerpunkte auf der Feldweibel-Schmid-Kaserne und der Standortverwaltung / BwDLZ.

3.4.2. Flächennutzungsplan¹⁹

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rendsburg wurde am 07.12.1967 von der Ratsversammlung beschlossen (15.02.1969 rechtsgültig). Das gesamte Kasernenareal ist als „Sonderbaufläche Bundeswehr“ („S“ gem. §11 BauNVO) ohne zusätzliche Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

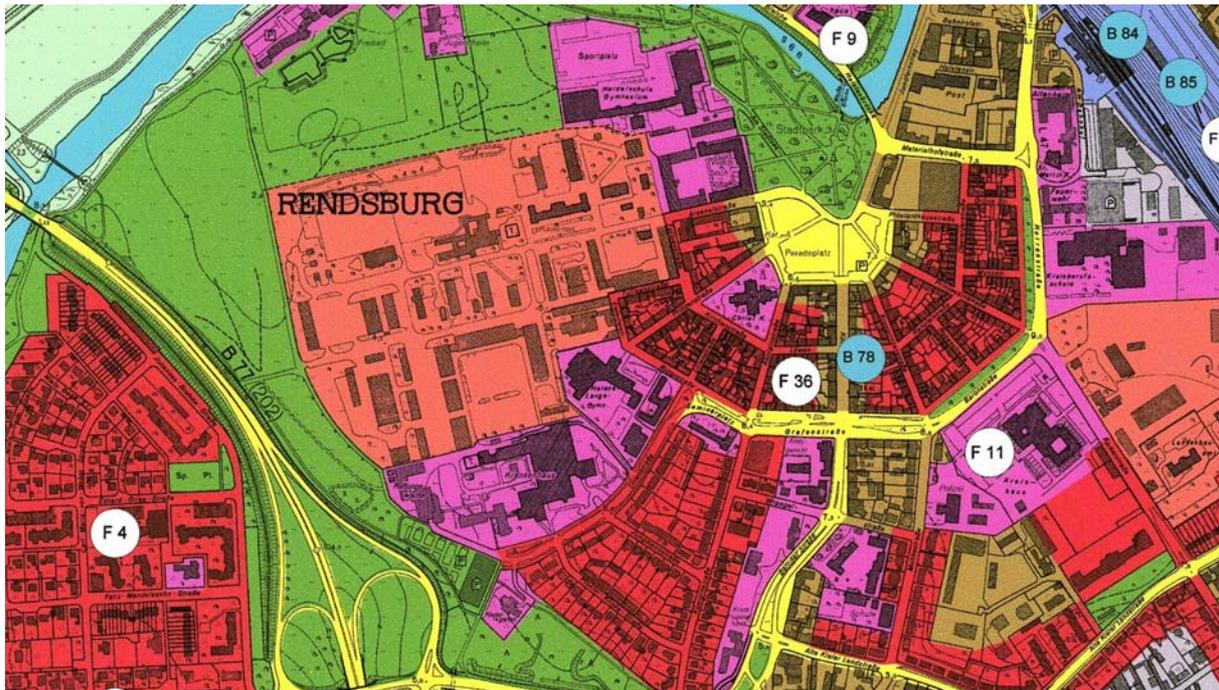


Abbildung 7: Ausschnitt FNP Stadt Rendsburg

3.4.3. Landschaftsplan²⁰

Der Landschaftsplan (gem. § 6 LNatSchG²¹) zum Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg trifft eine Bewertung des naturräumlichen Bestandes und stellt den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft dar.

Westlich des Untersuchungsgebietes, zwischen B 77 und Eiderkaserne befindet sich ein Gewässer-Biotopkomplex in einem Niederungsrest (Kibitzwiesen) nahe der Untereider. Dieser Komplex besteht aus einem Tümpel (§ 15a LNatSchG), einem Weiher und einer brachliegenden Überschwemmungsfläche angrenzend an Mähgrünland. Die vorhandenen Strukturelemente des Feuchtlebensraumes fördern eine artenreiche Gewässerfauna.

¹⁹ Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg i.d.F. vom 15.02.1969, 37. F-Plan-Änderung "Sportplätze Rotenhof" (Beschluss Ratsversammlung am 04.03.2004, Rechtskraft seit 08.07.2004), 38. "B 77-K1" und 39. Änderung "ehemaliger Güterbahnhof" befinden sich im Aufstellungsverfahren.

²⁰ Landschaftsplan der Stadt Rendsburg i.d.F. vom 21.03.2002 (Feststellungsbeschluss Ratsversammlung Stadt Rendsburg).

²¹ Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein, i.d.F. vom 18.07.2003, Novellierung vom 6.3.2007



Es wurden u.a.

- 8 von 24 in Rendsburg nachgewiesene Libellenarten,
- Wasserfrösche,
- Kiebitze, Löffelenten und Moorenten (Rast- und Brutgebiet) kartiert.

Weiterhin ist dieser Bereich von Wanderwegen umgeben und dient als Erholungsraum. Neben dem Erhalt des Weihers und Tümpels mit ausgedehntem Überschwemmungsbereich westlich der Eiderkaserne wird der Erhalt der südlich angrenzenden Ruderalfläche sowie der nicht als Parkplatz überplanten Trockenbereiche der ehemaligen BMX-Bahn im Rahmen der Zielkonzeption dargestellt.



4. Bestandsanalyse

4.1. Grundstücks- und Eigentümerstruktur

Das Gelände der Eiderkaserne umfasst Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 192.984 m² und befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Gemarkung	Eigentümer	Größe (m ²)
1	030	00004/016	Rendsburg	BRD Bundeswehrverwaltung	2.583,0
2	030	00004/001	Rendsburg	BRD Bundeswehrverwaltung	5.450,0
3	030	00004/023	Rendsburg	BRD Bundeswehrverwaltung	151,0
4	030	00004/024	Rendsburg	BRD Bundeswehrverwaltung	184.800,0
SUMME					192.984,0

Tabelle 2: Flurstücke im Untersuchungsgebiet Eiderkaserne (Angabe zu Flurstücken gem. Auskunft Stadt Rendsburg, FB III Bau und Umwelt, Stand 27.02.07)

4.1.1. Zusammenfassende Wertung

Das Untersuchungsgebiet der Eiderkaserne umfasst Flächen von vier Flurstücken der Flur 030 der Gemarkung Rendsburg. Diese Grundstücksstruktur ist vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes als unproblematisch einzuschätzen. Es liegen Grundstücke von geeignetem Zuschnitt und in ausreichender Größe vor.

Bei den großen Grundstücken im Eigentum der Bundeswehrverwaltung sind im Zusammenhang mit der möglichen Grundstücksentwicklung und Nachnutzung bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Aktuelle Interventionserfordernisse zur Aufrechterhaltung bestehender Funktionen sind zunächst nicht gegeben.

Die Verteilung der gesamten Fläche des Untersuchungsgebietes auf derzeit einen Eigentümer und damit einen überschaubaren Kreis von Beteiligten im Sanierungsverfahren, erleichtert der Stadt Rendsburg die Durchführung möglicher Sanierungsmaßnahmen.