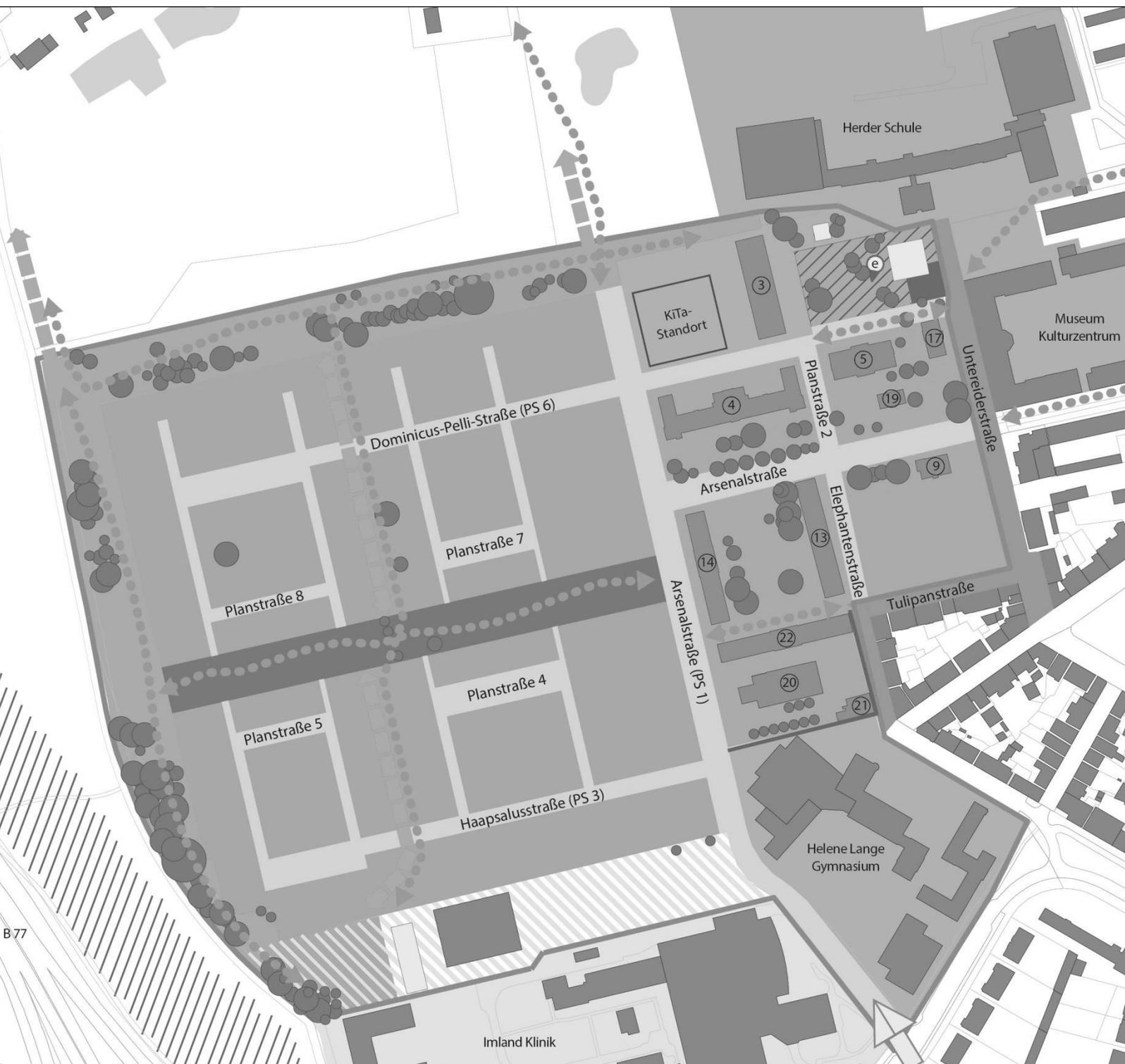




Stadt Rendsburg

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

„Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne)



## Auftraggeber:



Stadt Rendsburg  
Am Gymnasium 4  
24768 Rendsburg

## Betreuung:

Günther Dahl, Fachdienst III/4 Planung und Umweltschutz

## Auftragnehmer



BIG Städtebau GmbH  
Treuhandischer Sanierungsträger der Stadt Rendsburg  
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

## Projektbetreuung

Dipl.-Ing. Arch. Inken Glüsing  
Dipl.-Ing. Thomas Berg  
Dipl.-Ing. Andreas Kiefer

## Gefördert durch



## Stand:

Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 13. Juli 2017

## INHALT

---

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Sanierungsgebiet ehemalige Eiderkaserne Rendsburg</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Planungschronik: Der Weg zum IEK</b> .....	<b>8</b>
2.1. Informations- und Beteiligungsprozesse	11
<b>3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) der Stadt Rendsburg</b> .....	<b>13</b>
3.1. Grundlagen der Leitbild- und Zielentwicklung	13
3.2. Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder	15
3.3. Maßnahmenkonzept des IEK	19
3.3.1. Handlungsfeld 1: Städtebauliche Struktur	19
3.3.2. Handlungsfeld 2: Gebäudebestand und Denkmalschutz	20
3.3.3. Handlungsfeld 3: Verkehrliche Infrastruktur	27
3.3.4. Handlungsfeld 4: Grün- und Freiräume	29
3.3.5. Handlungsfeld 4: Soziale Infrastruktur (Bildung/ Kultur & Freizeit/ Gesundheit)	30
3.3.6. Handlungsfeld 6: Wohnen	32
3.3.7. Handlungsfeld 7: Klima und Umwelt	34
<b>4. Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> .....	<b>39</b>
<b>5. Umsetzungsstrategie</b> .....	<b>39</b>
<b>6. Monitoring</b> .....	<b>40</b>
6.1. Allgemeines: Hintergrund und Ziele	40

<b>ANLAGE 1: Gutachtensteckbriefe .....</b>	<b>41</b>
1.1 ISEK Rendsburg 2006	42
1.2 Vorbereitende Untersuchungen 2007	46
1.3 Masterplan Neuwerk-West 2008	50
1.4 Wohnungsmarktkonzept 2011/2013 + Teilraumstudie Eiderkaserne	53
1.5 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb 2014	56
1.6 Wettbewerbsergebnis 2015	58
1.7 Konkretisierung Wettbewerbsergebnis (Nutzungskonzept/ Rahmenplan) 2016	59
<b>ANLAGE 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>60</b>
<b>ANLAGE 3: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) .....</b>	<b>61</b>

**Formulierungshinweis:**

Die weibliche Form ist der männlichen Form in diesem Bericht gleichgestellt, lediglich aus Gründen der Vereinfachung wurde die männliche Form gewählt.

Ebenso wird aus Gründen der Vereinfachung und besseren Lesbarkeit das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept oftmals entweder nur als Entwicklungskonzept bezeichnet oder IEK abgekürzt.

## Vorbemerkung

Die Stadt Rendsburg verfolgt das Ziel, den Konversionsstandort Eiderkaserne zu entwickeln, um ein innerstädtisches Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen, Bildung, Gesundheit und Dienstleistung zu schaffen. Durch städtebauliche Aufwertung des Areals sollen Standortqualitäten geschaffen werden, die neben der Kompensation wegfallender Arbeitsplätze nach Abzug der Bundeswehr als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung wirken.

Dafür wurden bereits im Jahr 2006 erste Ideen und Planungen zur Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Eiderkaserne entwickelt. Seither wurden detaillierte Untersuchungen und Gutachten erstellt und die Nutzungsideen sowie der Planungsansätze konkretisiert. Mit dem Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ liegt nunmehr eine konzeptionelle Planung zur Konversion des Kasernengeländes vor, die 2017 in die Bauleitplanung überführt wird.

Um dem förderrechtlichen Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien (SH 2015) und der Programmkulisse „Stadtumbau“ zu entsprechen, sind die Ergebnisse der Gutachten und Konzepte in eine „Städtebauliche Planung“ in Form eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) zu überführen. Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Städte Rendsburg und Büdelsdorf aus dem Jahr 2006 liegt ein gesamtstädtisches Konzept vor, welches auch die übergeordnete Zielsetzung für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) formuliert.

Die Überführung der Erkenntnisse aus oben genannten Gutachten und Planungen in ein teilräumliches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept steht noch aus.

Der vorliegende Bericht **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) der Stadt Rendsburg** schließt diese Lücke.

Zu Beginn wird im Sinne einer thematischen Bestandsanalyse die bisherige Planungschronik inklusive der Beteiligungsprozesse der bislang angestrebten Gutachten (2006-2016) mit Planungsbezug zum Sanierungsgebiet dargestellt und soweit erforderlich die Stärken und Schwächen des Gebiets herausgearbeitet. Danach werden in einem integrierten Ansatz das Leitbild, die übergeordneten Entwicklungsziele und die spezifischen Entwicklungsziele für die identifizierten Handlungsfelder erörtert. Das nachfolgende Maßnahmenkonzept ist eine konzeptionelle Ableitung aus den Entwicklungszielen und stellt alle aktuellen und bisher durchgeführten Maßnahmen inklusive der benötigten Finanzierungen dar. Darüber hinaus werden, zu derzeit noch in Diskussion befindlichen Themen, räumliche Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsszenarien skizziert oder Zielstellungen formuliert. Ergänzend werden Aussagen zur Umsetzungsstrategie getroffen.

Das IEK stellt die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) gemäß der Allgemeinen Zuwendungsbestimmungen der StBauFR SH 2015 (A 5.6) dar und bildet nach Anerkennung durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) die Voraussetzung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme bestand ehemals aus den Teilgebieten Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne), dem Vorbereitungsgebiet Parksiedlung und dem Stadtumbaugebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne)/Stadtspark.

Das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) wurde nach § 142 BauGB per Satzung am 10.06.2008 förmlich festgelegt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf (ISEK) aus dem Jahr 2006 hatte auch in der Parksiedlung Leerstände und Qualitätsdefizite im Wohnumfeld sowie in Uferzonenbereich als Mängel erkannt. Trotz intensiver Bemühungen der Stadt Rendsburg ist es nicht gelungen, die entscheidenden Wohnungseigentümer zu motivieren, um die angestrebte Aufwertung des öffentlichen Raumes als Schlüsselprojekt zu realisieren. Die Parksiedlung wurde aus diesem Grund nicht als Stadtumbaugebiet förmlich festgesetzt. Lediglich die Umgestaltung der Uferzone der Parksiedlung mit dem Ziel, die direkte Lage am Wasser und die großzügige öffentliche Grünfläche als Potenziale zu entwickeln, wurde in 2008-2009 realisiert.

Das Stadtumbaugebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne)/Stadtspark wurde nach § 171b BauGB förmlich festgesetzt. Der Stadtspark soll gemäß Zielsetzung Masterplan aus dem Jahr 2008 als verknüpfendes Bindeglied zwischen der Rendsburger Altstadt und dem Stadtteil Neuwerk wirken und als Naherholungsfläche auf Grundlage des Freiflächenkonzeptes des außerhalb des Sanierungsverfahrens durchgeführten Wettbewerbs qualifiziert werden. Diese Zielsetzung wird nicht weiterhin verfolgt. Angesichts des zeitlichen und finanziellen Aufwandes für ein erneutes Planungsverfahren einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sieht sich die Stadt Rendsburg nicht in der Lage parallel zur Entwicklung auf der Eiderkaserne im Rahmen des Zügigkeitsgebotes mit der Maßnahme „Stadtspark“ zu beginnen.

Da die Entwicklung der Eiderkaserne für die Stadt Rendsburg Priorität hat, hat die Selbstverwaltung der Stadt Rendsburg in ihrer Ratsversammlung am 13. Juli 2017 die Aufhebung, des in der Ratsversammlung am 15.05.2008 beschlossene „Stadtumbaugebiet Neuwerk-West (ehemalige Eiderkaserne)/Stadtspark“ vorbehaltlich der Zustimmung durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, beschlossen.

Die Parksiedlung sowie das Stadtumbaugebiet finden aus den vorliegenden Gründen keine Berücksichtigung im vorliegenden IEK.

# 1. Sanierungsgebiet ehemalige Eiderkaserne Rendsburg

Der Geltungsbereich des vorliegenden IEKs bezieht sich auf das **Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne)** nach § 171b BauGB.



Verortung Sanierungsgebiet (eigene Darstellung, Quelle: GoogleEarth)

## 2. Planungschronik: Der Weg zum IEK

Der Weg zur heute vorliegenden städtebaulichen Planung für die ehemalige Eiderkaserne Rendsburg begann bereits im Jahr 2006. Mehrere Fachplanungen, Gutachten und Planverfahren wurden bis dato durchgeführt. Im Folgenden sind die wesentlichen für das IEK relevanten Planungen chronologisch skizziert.

Die Gutachten sind über die Internetseite der Stadt Rendsburg einsehbar (<http://www.rendsbuerg.de/stadtverwaltung/bau-verkehr-umwelt/sanierungsgebiete/sanierungsgebiet-ehemalige-eiderkaserne.html>). Die für die Erstellung des IEKs erforderlichen Inhalte sind in Form von Gutachten-Steckbriefen in Anlage 1 beigefügt.

### Übersicht der Planungschronik

In 2004 beschloss der Bund, die Eiderkaserne mit einer Größe von ca. 19,3 ha im Stadtzentrum der Stadt Rendsburg schrittweise zu räumen und die militärische Nutzung aufzuheben.

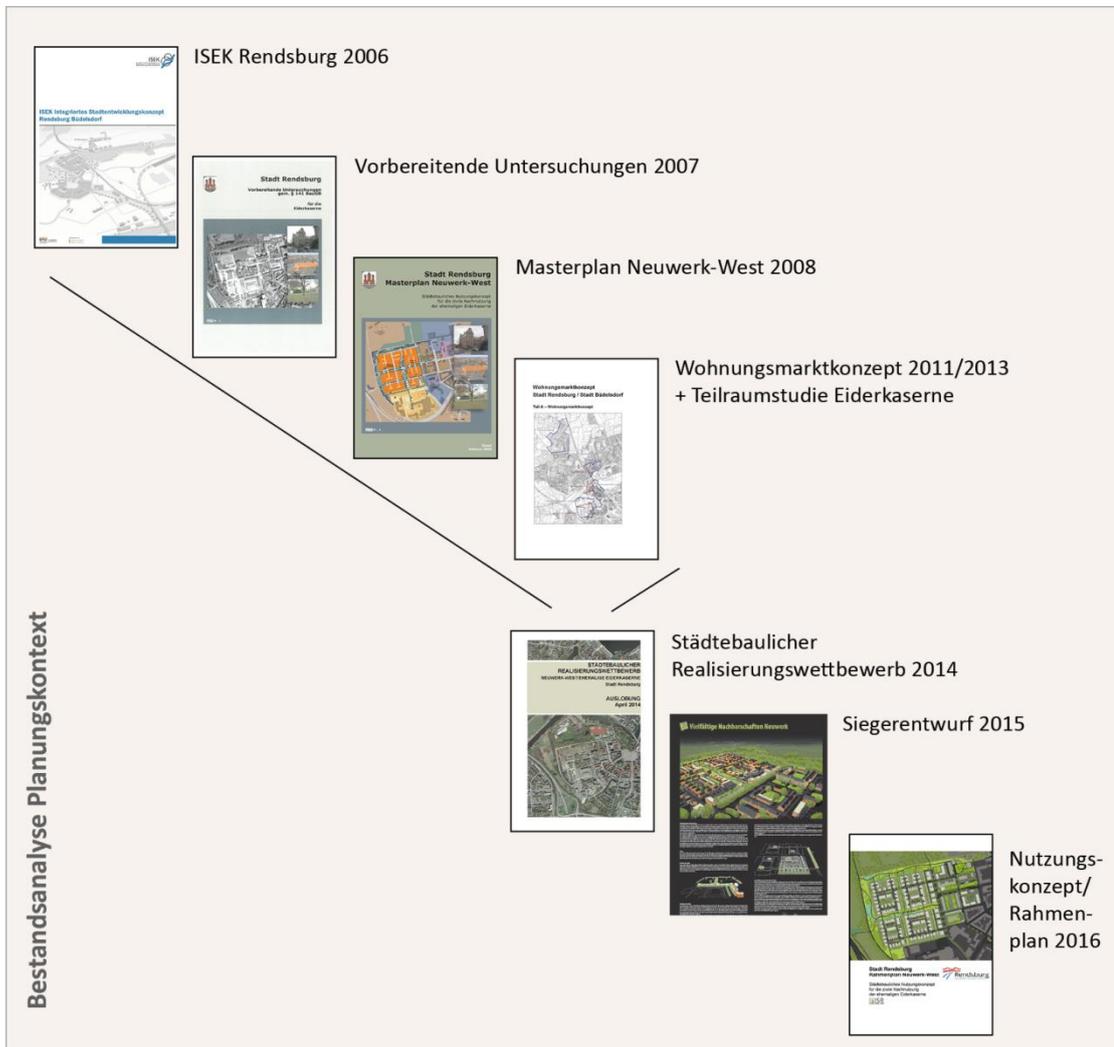
2006 wurde auf gesamtstädtischer Ebene das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Rendsburg – Büdelsdorf** beschlossen, welches bereits den Abzug der Bundeswehr in den Planungskontext aufnimmt und teilräumliche Aussagen zum Gebiet der ehemaligen Eiderkaserne trifft.

Parallel wurden 2006-2007 **Vorbereitende Untersuchungen (VU)** gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für den Bundeswehrstandort Eiderkaserne durchgeführt. Im Ergebnis wurde 2007 ein Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren ausgewiesen und per Satzung festgesetzt.

Die durchgeführte Standort- und Bedarfsanalyse war die Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den Konversionsstandort Eiderkaserne. Das Entwicklungskonzept sowie die Gutachten wurden 2008 in die **Masterplanung Neuwerk-West** überführt, welche als informelle Planungsgrundlage Aussagen für die beabsichtigte zivile Folgenutzung treffen sowie als Grundlage zur Realisierung von weiteren Vorbereitungs-, Ordnungs- und Sanierungsmaßnahmen dienen sollte.

Zur Qualifizierung der planerischen Konzeptansätze hinsichtlich des Themas „Wohnen“ wurde 2011-2013 ein **teilräumliches Wohnungsmarktkonzept** für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) erarbeitet. Das Gutachten erweitert die Analyse und fundamentierte wesentliche Planungsgrundlagen für das Sanierungsgebiet. Es werden die Wohnbedarfe Rendsburgs in den Kontext der Zielstellung für das Gebiet Neuwerk gestellt und Handlungserfordernisse ermittelt.

Die vorliegenden Analyseergebnisse, Entwicklungskonzepte und Ziele wurden in die Aufgabenstellung für den **Städtebaulichen Realisierungswettbewerb** eingearbeitet, welcher 2014 durchgeführt wurde.



### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) 2017

- Leitbild und Entwicklungsziele
- Handlungsfelder
- Maßnahmenkonzept
- Kosten und Finanzierungsübersicht
- Umsetzungstrategie
- Erfolgskontrolle (Monitoring)

Der **Siegerentwurf „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“** stellt die grundlegende städtebauliche Konzeption für das Sanierungsgebiet dar, welches nunmehr in Bauplanungsrecht überführt wird. Dafür wurde der Entwurf als städtebauliche Grundkonzeption hinsichtlich der Nutzungen durch das Preisträgerbüro ISR konkretisiert. Die Inhalte dieses **städtebaulichen Nutzungskonzeptes/Rahmenplans** stellen die politisch abgestimmte planerische Grundlage für den Bereich der ehemaligen Eiderkaserne dar. Sie wurden in das vorliegende IEK integriert und zum Teil direkt übernommen.

Mittels des **Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne)** wird ein aktuelles informelles Planungsinstrument erstellt, welches alle vorangestellten Gutachten und Planungen erfasst. Es stellt alle aus den Entwicklungszielen abgeleiteten Maßnahmen in einen Gesamtkontext.

## 2.1. Informations- und Beteiligungsprozesse

Dadurch, dass es sich bei dem Sanierungsgebiet größtenteils um ein ehemaliges Kasernengelände handelt, gibt es nur wenig direkt betroffene Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet. Erst mit Revitalisierung der Flächen und Nachnutzung der Denkmale kommen neue Nutzer und damit Betroffene hinzu.

Natürlich hat das Vorhaben zur Umnutzung der Eiderkaserne nicht nur Interesse bei Anrainern, sondern stadtweites und überregionales Bürgerinteresse hervorgerufen. Diesem Umstand wurde beim Aufbau der Kommunikationsstrategie Rechnung getragen.

Seit Beginn der Umsetzung der Konversion der Eiderkaserne sowie den Planungen 2006 gab es einen kontinuierlichen Informations- und Beteiligungsprozess, der sich über alle Gutachten und Planungen fortgesetzt hat. Sowohl Betroffene als auch Behörden und andere Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, so dass die Vorgaben nach § 171b Absatz 3 BauGB erfüllt sind.

### Folgende Informations- und Beteiligungsprozesse haben stattgefunden:

<b>2006</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ISEK Rendsburg: Informationsveranstaltung und Bürgerbeteiligung zur Leitbildentwicklung</li> <li>▪ Vorbereitende Untersuchungen: Öffentliche Informationsveranstaltung</li> </ul>
<b>2007</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorbereitende Untersuchungen: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</li> <li>▪ Vorbereitende Untersuchungen: öffentliche Bürgerbeteiligung – Bürgeranhörung</li> <li>▪ Masterplan Neuwerk-West: Ideenwerkstatt zur Konversion der Eiderkaserne</li> </ul>
<b>2008</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masterplan Neuwerk-West: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</li> </ul>
<b>2011-2013</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsmarktkonzept und Teilraumstudie Fachrunde Wohnen</li> </ul>
<b>2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebaulicher Realisierungswettbewerb: öffentliche Präsentation und Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse</li> <li>▪ Städtebaulicher Realisierungswettbewerb: Veröffentlichung einer Broschüre zur Dokumentation des Wettbewerbsverfahrens</li> </ul>
<b>2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B-Plan-Verfahren: Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie Beteiligung der Bürger in Form eines Bürgerabends</li> <li>▪ Gestaltung der Freiflächen auf der Eiderkaserne: Kinder- und Jugendbeteiligung im Rahmen der Jerry-town-Ferienwoche</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgestaltung der Freiflächen auf der Eiderkaserne: öffentliche Präsentation und Dokumentation der Ergebnisse aus der Kinder- und Jugendbeteiligung im Rathaus</li> </ul>
<b>2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermarktung: Öffentliche Informationsveranstaltung</li> </ul>

Darüber hinaus wird über regelmäßige Presseberichte zur Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne informiert. Auf der städtischen Internetseite wird umfassend der Planungsfortschritt dokumentiert und es finden regelmäßige Berichterstattungen in Bau- und Umweltausschüssen der Stadt sowie weiteren Gremien statt. Zusätzlich besteht auf Nachfrage bei der Stadt Rendsburg die Möglichkeit, eine geführte Besichtigung des Geländes der ehemaligen Eiderkaserne zu erhalten.

### 3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) der Stadt Rendsburg

#### 3.1. Grundlagen der Leitbild- und Zielentwicklung

Der erste Schritt war die Analyse der vorgefundenen Situation im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2007 unter Beteiligung der Betroffenen, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der interessierten Stadtgesellschaft.

Die dort formulierten Mängel und Risiken sowie Chancen und Perspektiven bildeten die Grundlage des im Juli 2008 erstellten Leitbildes des Masterplans Neuwerk-West, welches in den Grundaussagen heute noch Bestand hat. Das Leitbild wurde durch den im Jahr 2014 durchgeführten Realisierungswettbewerb festgeschrieben und konkretisiert.

Um den integrierten Ansatz der **Leitbild- und Zielentwicklung** des heutigen IEKs nachzuzeichnen, sind im Folgenden die 2007 vorgefundenen Mängel und Risiken sowie Chancen und Perspektiven kurz dargestellt.

#### Mängel und Risiken:

##### Makroebene – Stadt Rendsburg

- Negative Bevölkerungsentwicklung Rendsburgs zwischen 2001 und 2006.
- Die Gesamtstadt war durch Abwanderung geprägt. Prognosen gehen von einer weiterhin negativen Entwicklung von -5,2% zwischen 2006 und 2015 aus. Gleichzeitig wird eine Zunahme der über 60-Jährigen um 2,6% erwartet.
- Durch den Anstieg älterer Menschen nimmt der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und altersgerechtem Wohnen zu. Dafür fehlten bisher Angebote.
- Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm zwischen 1999 und 2005 um 7% ab.
- Niedriger Kaufkraftindex mit einem Wert von 87,6 (in Deutschland gesamt zum Vergleich:100)
- Wenig ausgeprägter Tourismus in der Stadt.
- Herausstechende Freizeitangebote fehlen in Rendsburg. Alle wichtigen Freizeitfunktionen sind vorhanden, jedoch nicht ausgewogen im Stadtgebiet verteilt.

##### Mikroebene - Eiderkaserne

- 16 Bestandsgebäude mit erhöhtem Modernisierung- / Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet
- 2 Lagergebäude unter Denkmalschutz, die sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden

- Hoher Aufwand für die Verlegung der technischen Infrastruktur. Nachnutzung der Fläche erfordert die Verlegung von Leitungstrassen und Erneuerung von Anschlüssen.
- Die Eiderkaserne hat viele vollversiegelte Flächen und bietet wenige naturnahe Flächen
- Die Erschließung des Gebietes ist primär auf militärische Zwecke ausgerichtet, wodurch überdimensionierte Verkehrsflächen 39% des Gebiets ausmachen. Zudem gibt es nur eine Zufahrt zum Gebiet über die Arsenalstraße. Es existiert keine Trennung zwischen den einzelnen Verkehrsarten
- unzureichende Anbindung an die Altstadt
- Lärmemission durch die B77 angrenzend an das Untersuchungsgebiet im Westen. Tagsüber ca. 60% des Gebietes von über 55 db betroffen. Bisher also nicht für die zivile Nachnutzung geeignet.
- Bodenverunreinigungen nicht problematisch, sollte jedoch für eine Nachnutzung berücksichtigt werden.

## **Chancen und Perspektiven:**

### **Makroebene – Stadt Rendsburg**

- durchschnittliche Arbeitslosenquote
- Modal Split bestätigt, durch einen hohen Anteil von Fußgängern (17%) und Fahrradfahrern (27%), die gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt Rendsburg
- Rendsburg gilt nach dem Regionalplan aus dem Jahr 2001 als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum und soll Aufgaben als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum übernehmen. Wirtschaftliche Konjunkturmotoren sind die Metall- und Elektroindustrie sowie der Dienstleistungssektor.
- Rendsburg verfügt über große Gewerbe- und Industrieflächenreserven
- Alle wichtigen Freizeitfunktionen sind in Rendsburg vorhanden. Auf Teilflächen des Untersuchungsgebietes (UG) wäre die Errichtung eines neuen besonderen Angebots möglich.
- Nachfrage nach Wohnraum durch Haushaltsgründer und Interessenten für Grundbesitz.

### **Mikroebene - Eiderkaserne**

- Konversionspotential der Fläche im Allgemeinen
- Sehr zentrale Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb Rendsburgs. Insbesondere für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität sind kurze Wege zu zentralen städtischen Institutionen und Funktionen ein entscheidender Standortfaktor.
- Nachnutzungspotential der Fläche bspw. für schulische Zwecke oder für den Ausbau des Krankenhauses. Sowohl das Helene-Lange-Gymnasium, die Herderschule als auch das Kreiskrankenhaus Rendsburg befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet und benötigen neue Flächen für unterschiedliche Nutzungen. Die Bestandsgebäude könnten potentiell dafür genutzt werden.

- Durch die zentrale Lage des Gebietes ist es vor allem für ältere Menschen perspektivisch als Wohn- und Lebensstandort sehr attraktiv.
- Mit zwei Schulen und zwei Kitas in direkter Umgebung sowie dem Freibad in direkter Nähe ist der Standort auch für Familien attraktiv.
- Es ist besonders erhaltenswerter Grünbestand vorhanden: ältere Bäume und nach dem Landschaftsplan (2002) der Gewässer-Biotop-Komplex (Weiher, Tümpel im südwestlichen Bereich des UG).
- Die Bestandsgebäude sind mehrheitlich geeignet für eine zivile Nachnutzung. 29 Gebäude weisen lediglich einen leicht erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Das denkmalgeschützte „Ensemble“ (Gebäude 13,14 und 22) bestehend aus 3 fast baugleichen ehem. Marställen, die sich um einen Innenhof gruppieren, ist besonders hervorzuheben (→ identitätsstiftend).
- Das gesamte Untersuchungsgebiet ist im Besitz eines Eigentümers, was zukünftige Entwicklungen erleichtert. Es besteht weiterhin aus nur 4 Flurstücken.
- kein „direkter“ Verkehr im Untersuchungsraum

### **3.2. Leitbild, Entwicklungsziele und Handlungsfelder**

Das nachfolgend dargestellte Leitbild (A) gibt die Perspektive und vorgesehene Entwicklung für das Quartier vor. Unter (B) werden die dabei zu erreichenden Entwicklungsziele genannt. Darüber hinaus wurden zusätzliche Ziele formuliert, denen sieben identifizierte Handlungsfeldern (C) zugeordnet wurden.

In der Gesamtheit bildet diese Zielstellungen die Grundlage für die abgeleiteten Einzelmaßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

## Leitbild (IEK)

A

Entwicklung zu einem urbanen Stadtteil, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten.

## Entwicklungsziele

B

Integration der bisher öffentlich kaum wahrgenommenen Fläche in das Stadtgefüge: Stärkung der zentralörtlichen Funktionen. Durch Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Kultur soll die Fläche verstärkt in das öffentliche Bewusstsein rücken.

Erhaltung der denkmalgeschützten Anlagen und Kulturdenkmale: Der Umgang mit ihnen soll der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung tragen.

Verbesserung der Erreichbarkeit: Die äußere Erreichbarkeit des bisher abgeschotteten Stadtbereichs soll durch eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung von der Lilienstraße aus deutlich verbessert werden.

Räumliche Verknüpfungen stärken: Es sind attraktive stadträumliche und landschaftliche Verknüpfungen mit Bezügen zum Stadtteil Neuwerk, der Altstadt, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark herzustellen.

Unterteilung in Entwicklungsabschnitte: Das Gebiet ist in räumliche und zeitliche Entwicklungsabschnitte zu unterteilen. Priorität hat die Entwicklung der östlichen und südöstlichen Teilbereiche.

## Handlungsfelder

C

1. Städtebauliche Struktur

5. Soziales / Kultur & Freizeit

2. Gebäudebestand u. Denkmalschutz

6. Wohnen

3. Verkehrliche Infrastruktur

7. Klima und Umwelt

4. Grün- und Freiräume

## Ableitung der Einzelmaßnahmen für IEK (Maßnahmenkonzept)

## Ziele in den identifizierten Handlungsfeldern

### Handlungsfeld 1: Städtebauliche Struktur

- unmittelbare zivile Nachnutzung des brachfallenden, innerstädtischen Areals und zügige Integration in das Stadtgefüge des historischen Neuwerk-Ensembles
- Erhalt des barocken Stadtgefüges
- Entwicklung einer Mischnutzung mit den Schwerpunkten nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen, Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen
- die Stärkung zentralörtlicher Funktionen durch Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit u. Kultur

### Handlungsfeld 2: Denkmalschutz und Gebäudebestand

- Bewahrung der historischen Identität durch denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung des geschützten Gebäudebestands
- Erhalt und Fortbestand des barocken Stadtgefüges

### Handlungsfeld 3: Verkehrliche Infrastruktur

- deutliche Verbesserung der äußeren Erreichbarkeit des bislang abgeschotteten Stadtbereichs durch eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung
- Optimierung der internen Erschließungen auf der Liegenschaft
- Schaffung einer attraktiven stadträumlich-landschaftlichen Verknüpfung mit Bezügen zum Stadtteil Neuwerk, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark

### Handlungsfeld 4: Grün- und Freiräume

- Gestalterische Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- Nutzung und Ausbau des qualitativ hochwertigen Landschaftsbezugs des Standorts und der bereits bestehenden Grünstrukturen im Gebiet als Imagefaktor
- Erhalt des Großbaumbestandes im Bereich der öffentlichen Grünflächen: die Grünflächen sollen dem Aufenthalt, dem Spiel und der Durchwegung in Richtung Innenstadt dienen

### Handlungsfeld 5: Soziale Infrastruktur

- Umbau / Instandsetzung von Bestandsgebäuden für schulische Zwecke
- Umbau / Modernisierung / Instandsetzung von Bestandsgebäuden zur Erweiterung des Stadtmuseums
- Sicherung von Erweiterungsflächen für Neubauten und Stellplätze des Kreiskrankenhauses
- Kitaneubau auf der Eiderkaserne um den aktuellen Bedarf der Stadt sowie den zukünftigen Bedarf des Neubaugebiets auf der Eiderkaserne zu decken

### **Handlungsfeld 6: Wohnen**

- Schaffung einer generationenübergreifenden Angebotsstruktur mit Schwerpunkt im Eigenheimsegment, Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude
- Schaffung eines Quartiers als Lebensraum für alle Generationen; kein reiner Familien- oder Älterenstadtteil
- Schaffung eines Nutzungsmixes aus Bildung, Kultur, Gesundheit, gemischten Nutzungen und Wohnen
- Zielgruppenspezifische Ausdifferenzierung des Wohnangebots, Ausgleichen der Angebotsdefizite der Gesamtstadt durch Wohnungsneubau

### **Handlungsfeld 7: Klima und Umwelt**

- Verbesserung der Umweltverhältnisse durch Beseitigung der großflächigen Versiegelungen und Altlasten auf dem ehemaligen Kasernengelände
- Herstellen von Lärmschutzmaßnahmen, um die angestrebten Ziele der Wohnnutzung zu realisieren

### 3.3. Maßnahmenkonzept des IEK

Der Sanierungsprozess des Sanierungsgebietes „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) hat mit dem Rückbau der Bundeswehrgebäude in 2010 begonnen. Einzelmaßnahmen sind bereits umgesetzt worden.

Der Vollständigkeit halber und zur Wahrung des Gesamtkontexts, werden im folgenden Maßnahmenkonzept des IEKs alle Einzelmaßnahmen erfasst und erörtert, welche aus den erarbeiteten Zielen abgeleitet wurden, unabhängig davon, ob diese bereits durchgeführt sind.

Die Gliederung erfolgt nach den identifizierten und zuvor beschriebenen Handlungsfeldern.



#### 3.3.1. Handlungsfeld 1: Städtebauliche Struktur

Zu Beginn der Gesamtmaßnahme erfolgte der **Grunderwerb der Kaserne** (abgeschlossen 2009) durch die Stadt Rendsburg. Im Anschluss waren die vorbereitenden Maßnahmen zur Neuordnung und Entwicklung der Kaserne erforderlich, wie die **Baufeldfreimachung** (abgeschlossen 2013) und die **Baugrundoptimierung/ Grundstücksherrichtung** (abgeschlossen 2015).

Für die planerische Grundkonzeption nach den genannten Entwicklungszielen wurde der **„Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuwerk- West/ehemalige Eiderkaserne“** (abgeschlossen 2014) durchgeführt. Das städtebauliche Grundgerüst des Siegerentwurfes mit dem Thema „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ wurde so entwickelt, dass die vorhandene barocke Stadtstruktur logisch ergänzt wird. Sie wird durch eine Allee im Westen so abgerundet, dass auf der Westseite der Allee eine neue Struktur entstehen kann, die Raum für vielfältige Wohnnutzungen bietet. Das neue Erschließungsraster wird aus der bestehenden Stadtstruktur heraus entwickelt. Die Allee formt das Rückgrat dieser Entwicklung und setzt die vorhandene Ringerschließung (Ritter-

und Grafenstraße) leicht versetzt fort, so dass ein vollständiger „Halbkreis“ um den Paradeplatz herum entsteht.

Bei der Überleitung dieser städtebaulichen Grundkonzeption für die Eiderkaserne in Bauplanungsrecht ergeben sich Maßnahmen zur Änderung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Neben einer **Flächennutzungsplanänderung** sind mehrere **Bauleitplanverfahren**, inklusive **Landschaftspflegerischem Begleitplan**, **Artenschutzgutachten** und **bodenstatischem Gutachten** vorgesehen, welche **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** auslösen.

### 3.3.2. Handlungsfeld 2: Gebäudebestand und Denkmalschutz

Durch den Ankauf des Kasernengeländes ergeben sich **Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden**. Dabei sind die denkmalschutzrechtlichen Belange zu beachten.

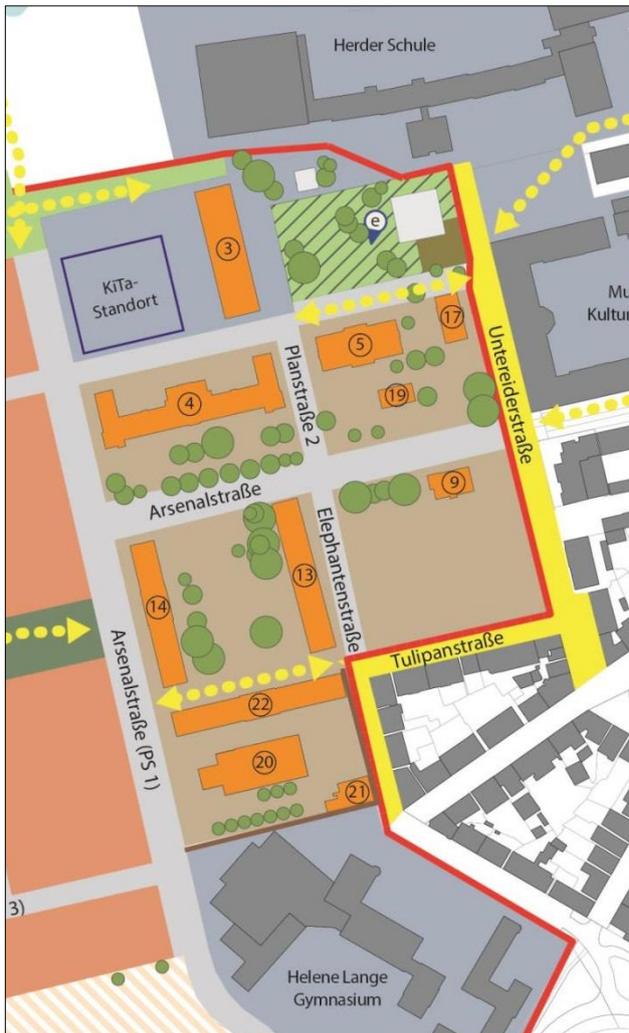
Von den insgesamt 50 ehemaligen Gebäuden der Eiderkaserne wurden insgesamt zehn Gebäude als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung in die Denkmalliste gem. § 8(2) DSchG vom 30.12.2014 eingetragen. Die Denkmale werden im Bebauungsplan mittels Baulinien gesichert und zudem nachrichtlich als Denkmale gekennzeichnet.

Im Zuge des Rückbaus wurden wiederholt Mauerwerksreste entdeckt. Im Rahmen einer **archäologischen Voruntersuchung** konnte nachgewiesen werden, dass fast das gesamte Plangebiet von der zwischen 1690 und 1695 errichteten Festung Neuwerk überlagert wurde. Die vorgefundenen unterirdischen Überreste der geschleiften Festungsanlage aus dem 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetzes i.d. Fassung vom 30. Dezember 2014 und liegen im Archäologischen Interessensgebiet.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs des Büros ISR Stadt + Raum GmbH integriert die Aufnahme der historischen Spuren im Bereich der öffentlichen Freiflächen.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird aufgrund des Archäologischen Interessensgebietes der Umstand dieser archäologischen Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Die archäologischen Hauptuntersuchungen dienen der Sicherung der historischen Funde durch entsprechende Dokumentation.

Innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Bebauungspläne befinden sich die folgenden Gebäude, die nach dem Schleswig-Holsteinischen Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014 unter Denkmalschutz stehen:



**Übersicht der Bestandsgebäude und Mauer mit Eintrag in die Denkmalliste gem. § 8 (2) DSchG vom 30. Dezember 2014**

- Gebäude 4: sogenanntes „Eiderschlösschen“
- Gebäude 5: ehemaliges Offiziersheim
- Gebäude 9: ehemaliges Stabsgebäude
- Gebäude 13: ehemaliger Marstall
- Gebäude 14 : ehemaliger Marstall
- Gebäude 17: ehemaliges Sanitätsgebäude
- Gebäude 19: ehemaliges „Verheiratetenhaus“
- Gebäude 20: ehemalige Reithalle
- Gebäude 21: ehemalige Pferdeklunik
- Gebäude 22 : ehemaliger Pferdestall
- Historische Maueranlage an der Elefantenstraße

In allen zu erhaltenen Bestandsgebäuden (orange Markierung) sind umfangreiche **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** erforderlich, um die Anforderungen an eine Nachnutzung zu ermöglichen.

Mit erster Priorität sollen sämtliche noch erhaltene Bestandsgebäude außer dem Gebäude 3 (erfolgte Nachnutzung als Schulgebäude) auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne veräußert werden, falls entsprechende Kaufangebote mit passenden Nutzungskonzepten vorliegen. In Einzelfällen sind die öffentlichen Interessen gegenüber den Nutzungskonzepten der Kaufinteressenten abzuwägen. Aufgrund der förmlichen Festlegung der ehemaligen Eiderkaserne als Sanierungsgebiet entspricht der gutachterlich ermittelte Neuordnungswert dem Kaufpreis. Das Interessensbekundungsverfahren soll die Stadt Rendsburg in die Lage versetzen, mit leistungsstarken Partnern die Vorhaben umzusetzen und entsprechende Verträge schließen zu können.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für die Bestandsgebäude eine Nutzung für Wohnen und nicht störendes Gewerbe (§ 6 BauNVO) vor, die besondere Wohnformen, Dienstleistungen und Verwaltungen beinhalten kann.

### **Ehemalige Waffenmeisterei (Gebäude 1)**

Das Bestandsgebäude der ehemaligen Waffenmeisterei steht nicht unter Denkmalschutz.

Das aktuelle Energieversorgungskonzept der Stadtwerke Rendsburg sieht eine zentrale Versorgung von Teilen oder optional des gesamten Planungsgebietes durch ein Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkessel mittels Erdgas vor. Unabhängig von den noch zu treffenden Entscheidungen für die westlichen Bereiche ist für die Flächen im B-Plan 97 (Altbestand Denkmale, Bebauung entlang der Arsenalstraße) ein Wärmenetz mit Anschlussverpflichtung vorgesehen (siehe auch Pkt. 3.3.7).



In Abstimmung mit den Stadtwerken Rendsburgs und nach Willen der politischen Gremien soll, die Fläche nach Rückbau des Gebäudes 1, Standort für ein das Blockheizkraftwerk zur Versorgung des östlichen Bereichs der ehemaligen Eiderkaserne mit angrenzender E-Tankstelle sein.

Gemäß B-Plan-Entwurf soll die Fläche als Versorgungsfläche festgesetzt werden.

### **Ehemaliges Stabsgebäude (Gebäude 3)**

Das ehemalige Stabsgebäude, ehemalige Nato-Hauptquartier, wurde in 2012-2014 zu einem gemeinsamen Naturwissenschaftlichen Zentrum für die Hderschule und das Helene-Lange-Gymnasium umgebaut (siehe 3.3.5). Mit dieser Baumaßnahme deckt es den Bedarf beider Schulen für die o.g. Nutzung und kommt damit, der im Masterplan aus dem Jahr 2008 formulierten Zielsetzung, der Instandsetzung von Bestandsgebäuden für schulische Zwecke nach (vgl. Gutachtersteckbriefe 2.3 Masterplan Neuwerk-West 2008).



### **Ehemaliges Stabsgebäude (Gebäude 9)**

In 2013 wurde das ehemalige Stabsgebäude privatisiert und denkmalgerecht instandgesetzt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Büroeinheit, während das Obergeschoss als Wohnfläche genutzt wird.



### **Eiderschlösschen (Gebäude 4)**

Das Eiderschlösschen wird nach der denkmalgerechten Sanierung das Jobcenter der Stadt Rendsburg beherbergen. Die notarielle Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgte Ende 2016. Ein erfolgreich instandgesetztes und umgenutztes Eiderschlösschen wird eine positive Signalwirkung auf die Stadtentwicklung in ganz Rendsburg und damit auf die einhergehende Vermarktung des kompletten Areals der ehemaligen Eiderkaserne haben.



## Ensemble Gebäude 5, 17 und 19

Gemäß B-Planentwurf werden die Flächen um die Gebäude 5, 17 und 19 als Mischgebiet für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe festgesetzt. Die Gebäude sollen privatisiert werden. Einer Veräußerung der drei Denkmale als Ensemble wird gegenüber der Veräußerung eines einzelnen Gebäudes der Vorzug gegeben.

Gemäß des Entwicklungsziels, eine vielfältige Nutzungsmischung zu realisieren, sind für das unter Denkmalschutz stehende Ensemble der Gebäude 5 (ehemaliges Offiziersheim), 17 (ehemaliges Sanitätsgebäude) und 19 (ehemaliges „Verheiratetenhaus“ und später Gefängnis) unterschiedliche Einzelnutzungen vorgesehen. Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Die aktuelle Ausschreibung der drei Gebäude (Januar 2017) hat kein konkretes Kaufangebot inkl. tragfähigem Nutzungskonzept hervorgebracht. Es werden mit potentiellen Interessenten niedrigschwellige Gespräche geführt werden, um die Gebäude einer sinnhaften Nachnutzung zuzuführen. Die Auflagen der Denkmalpflege sichert dabei die Qualität der Ausführung.



## Ensemble Reitställe (Gebäude 13, 14, 22)

Für das Ensemble der Reitställe stehen mehrere Nutzungsoptionen zur Diskussion. Die richtige Wahl ist neben den notwendigen Bedarfen auch abhängig von dem jeweiligen Konzept des Investors/Entwicklers. Die Reitställe sollen privatisiert werden. Einer Veräußerung der drei Denkmale als Ensemble wird gegenüber der Veräußerung nur eines Gebäudes den Vorzug gegeben.

Gemäß B-Plan-Entwurf werden die Flächen um die Gebäude 13 und 14 und 22 als Mischgebiet für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe festgesetzt.

Nach Ausschreibung liegt der Stadt Rendsburg ein Angebot für ein Wohngemeinschaftsprojekt mit der Schaffung von ca. 19 Wohneinheiten für das Ensemble vor. Die Stadt Rendsburg bereitet eine Anhandgabe vor, die der Wohngemeinschaft die Sicherheit bietet, innerhalb einer vereinbarten Frist die erforderliche Belegungsquote zu realisieren.



## Gebäude 20 und 21

Im Masterplan von 2008 wurde gemäß der Zielsetzung zum Thema Bildung (Erweiterungsfläche für einen Veranstaltungssaal bzw. Aula für das Helene-Lange-Gymnasium) das Gebäude 20 (ehemalige Reithalle) als Veranstaltungshalle, das Gebäude 21 (ehemalige Pferdeklinik) als „Schüler-Café“ dargestellt.

Gemäß B-Plan-Entwurf werden die Flächen um die Gebäude 20 (ehemalige Reithalle) und 21 (ehemalige Pferdeklinik) als Mischgebiet festgesetzt. Die Ausschreibung der zwei Gebäude bis Januar 2017 hat kein konkretes Kaufangebot inkl. tragfähigen Nutzungskonzepts hervorgebracht.

## Baublock Tulipanstraße/ Untereinderstraße (ehemalige Baublock 5)

Gemäß B-Plan-Entwurf werden die Flächen als Mischgebiet für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe festgesetzt.

Die Wohnnutzung kann sich in unterschiedlicher Ausgestaltung innerhalb der laut B-Plan-Entwurf festgelegten Baufenster als Blockrandbebauung in Anlehnung an die barocken Strukturen von Neuwerk, auf dem Grundstück anordnen. Private Freiräume können sich im Blockinnenbereich an die Gebäudekubatur anfügen. Notwendige Stellplätze für die Wohn- und Büroebauung können im zentralen Bereich des Grundstücks untergebracht werden.

Nach Ausschreibung der Flächen konnte der Zuschlag erteilt werden. Der hochbauliche Entwurf nimmt gestalterisch die Strukturen von Neuwerk auf und berücksichtigt die Gestaltungssatzung der Rendsburger Innenstadt. Der Entwurf beabsichtigt auf der gesamten Fläche die Schaffung von 39 Wohneinheiten und die Errichtung von fünf Stadthäusern sowie 22 Einheiten für betreutes Wohnen vor.



### 3.3.3. Handlungsfeld 3: Verkehrliche Infrastruktur

Die städtebauliche Konzeption des Wettbewerbs sieht die Neuanlage mehrerer Planstraßen (Planstraßen 1-8) vor. Einige davon stellen Anpassungen und Verlängerungen von Bestandsstraßen in den neuen Stadtteil Neuwerk-West dar. Dazu zählen: **Tulipanstraße (Anpassung abgeschlossen 2014), Arsenalstraße (Verlängerung), Elefantenstraße (Anpassung und Verlängerung), Untereiderstraße (Anpassung)**. Um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen für die Erschließungswege und die angrenzenden öffentlichen Räume im Gebiet sicherzustellen, wurde ursprünglich bereits im Jahr 2011 eine **Gestaltungsplanung** erstellt. Das Ergebnis konnte später auf der Grundlage des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und im Rahmen der Konkretisierung des Siegerentwurfs optimiert werden (2016). Zur Verbesserung der äußeren Erreichbarkeit des bislang abgeschotteten Stadtbereichs ist eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung aus dem Süden des Quartiers vorgesehen. Zur Sicherung der notwendigen Flächen für die Planstraße 1 erfolgte ein **Grunderwerb der erforderlichen Grundstücksteile auf dem Krankenhausgelände** (abgeschlossen, 2011).

Ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept (Elektro-Mobilität, Carsharing Modelle) wird derzeit im Rahmen des Teilklimaschutzkonzeptes durch die Stadtwerke Rendsburg auf gesamtstädtischer Ebene erarbeitet und ist bei der Planung der öffentlichen Verkehrsanlagen zu berücksichtigen.

#### Erschließung ehemalige Eiderkaserne (eigene Darstellung)



## Vorgesehenes Erschließungskonzept

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Verlängerung der bestehenden Arsenalstraße, welche dann abknickt in die neue Planstraße 1 nach Süden. Die neue verlängerte **Arsenalstraße (Planstraße 1)** führt somit von Süden in das Plangebiet und verbindet dieses mit der Lilienstraße. Von hier aus werden sowohl die städtischen Quartiere im Osten als auch die Wohnquartiere im Westen erschlossen.

Nach Norden endet die neue Arsenalstraße (Planstraße 1) in einem Fußweg, welcher die nördlichen angrenzenden Nutzungen, u.a. das städtische Schwimmbad Rendsburg (nördlich der Eiderkaserne), mit den neuen Wohnquartieren und den Bestandsnutzungen, wie dem Helene-Lange-Gymnasium und der imland Klinik Rendsburg, verbindet.

Von der neuen Arsenalstraße (Planstraße 1) aus zweigen die neuen Erschließungsstraßen **Dominicus-Pelli-Straße (Planstraße 6)** und **Haapsalusstraße (Planstraße 3)** nach Westen in das neue Wohnquartier ab. Diese wiederum erschließen jeweils zwei neue Nachbarschaften.

Die Erschließungen der einzelnen Nachbarschaften werden „taschenförmig“ an die Unterserschließungsstraßen angehängt und so entwickelt, dass die Straßenräume nicht nur als Erschließung, sondern auch als Kommunikationsraum, als zufälliger Treffpunkt und als Mittelpunkt einer lebendigen Nachbarschaft fungieren. Von der Haapsalusstraße (Planstraße 3) gehen damit die „taschenförmigen“ **Planstraßen 4 und 5** ab, von der Dominicus-Pelli-Straße (Planstraße 6) die **Planstraßen 7 und 8**. Die Planstraßen 7 und 8 werden nach Norden zur Erschließung der nördlichsten Grundstücke in Stichstraßen weitergeführt.

Die notwendigen **Parkplätze** in Anlehnung an den ehemaligen Stellplatzerlass gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 LBO sollen in die öffentlichen Straßenräume integriert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass diese keine dominierende Wirkung im Straßenraum einnehmen und dennoch „zielnah“ angeordnet sind. Private Stellplätze können in einem ausreichenden Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden.

Die **Elephantenstraße** wurde nach Norden verlängert und führt das historische Straßennetz fort.

Die Untereiderstraße verläuft westlich des Kulturzentrums in Nord-Süd-Ausrichtung, kreuzt die Arsenalstraße und schließt sich an die Tulipanstraße an. Das südlich der Arsenalstraße verlaufende Teilstück wurde in 2015 bereits unter dem alten Straßennamen Tulipanstraße ausgebaut. Die Namensänderung erfolgte aus historischen Gründen im Jahr 2015.

Der nördliche Teil der Untereiderstraße schließt an den bereits bestehenden öffentlichen Parkplatz nördlich des Kulturzentrums/Hohe Arsenal an. Eine Wendemöglichkeit für Pkw und Müllabfuhr ist somit künftig über den Parkplatz gegeben. Insgesamt ist jedoch eine Umgestaltung des nördlichen Abschnittes der Untereiderstraße aufgrund ihrer künftigen Funktion erforderlich. So wird diese Straße durch die geplante Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals stärker frequentiert. Zum einen werden die angrenzenden Denkmale

gemäß Bebauungsplan-Entwurf einer gemischten Nutzung zugeführt, wodurch eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Zum anderen soll die fußläufige Vernetzung zwischen Schule, angrenzenden Wohnquartieren, der Altstadt und dem nahe gelegenen Stadtpark unterstützt werden, wodurch ebenfalls eine stärkere Frequentierung zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund soll der nördliche Teil der Untereiderstraße in seiner städtebaulichen Ausgestaltung dem Bild der neu geplanten Straßen im Areal angepasst werden und mit einem separaten verkehrssicheren Fußweg ausgestattet werden. In diesem Zuge sollen künftig Längsparker im Straßenraum angeordnet werden, um neben dem geplanten Gehweg weiterhin eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen, im Nahbereich des Kulturzentrums und den geplanten Nutzungen westlich der Untereiderstraße, bereitstellen zu können.

Das neue Quartier soll mit **Fuß- und Radwegeverbindungen** innerhalb der entwickelten Grünzüge durchzogen werden, so dass eine Verbindung zwischen dem neuen Quartier und Neuwerk an den umliegenden Grünraum ermöglicht wird. Zusätzlich zu den Wegen in den Grünzügen und entlang des neu geplanten Straßensystems sollen zwei weitere Wegeverbindungen nördlich der Gebäude 22, 5 und 7 geschaffen werden, um eine optimale Anbindung an die umliegenden Nachbarschaften zu gewährleisten.

#### 3.3.4. Handlungsfeld 4: Grün- und Freiräume

Die Gestaltung der Grün- und Freiräume basiert auf der **freiraumplanerischen Konzeption des Wettbewerbsergebnisses. Demnach liegt der Fokus auf der Attraktivierung von Freiflächen und der Verknüpfung des Stadtteil Neuwerk mit der Untereider und der Altstadt.** Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude und der Allee sind **formelle Grünstrukturen** für eine angemessene Darstellung der denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Gesamtgefüges vorgesehen. Diese sollen sowohl über private Grünflächen als auch straßenbegleitende Baumreihen realisiert werden. Der hier vorhandene **Baumbestand wird teilweise erhalten** und durch **Neupflanzungen** ergänzt.

Im Gegensatz zu diesen formellen Gesten sind die Nachbarschaften mit einer **informellen Grünstruktur**, bestehend aus einem Wechsel intensiver und extensiver Rasenbereiche, durchzogen. Diese informellen Grünzüge sorgen für die Vernetzung der vorhandenen Freiflächen mit der neuen und bestehenden Siedlungsstruktur sowie für eine Gliederung der Nachbarschaften.

Den **Hauptgrünzug bildet eine von Ost nach West verlaufende Grünverbindung.** In dieser zentralen Grünfläche werden **Flächen zum Spielen sowie Spuren aus der Vergangenheit**, wie Mauerreste der Befestigungsanlagen, u.a. als Sitzgelegenheiten integriert. So werden **Aufenthaltsmöglichkeiten** geschaffen. Der Zugang zu diesem zentralen Grünzug ist aus allen Nachbarschaften möglich, so dass kurze Wege garantiert sind.

Der zentrale Grünzug wird von einer **untergeordneten Grünverbindung** durchquert, die die Nachbarschaften von Nord nach Süd verbindet und gliedert. Beide Grünzüge schließen im Norden bzw. Westen an die dort vorhandenen Grünverbindungen an. Zudem werden gemäß aktuellem Entwässerungskonzept in die Grünflächen **Mulden** als Bestandteil

des **offenen Entwässerungssystems für das Niederschlagswasser eingebettet**. Bestandsbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden soweit möglich erhalten und an geeigneten Stellen durch Neupflanzungen ergänzt.

Im Nordosten und Südwesten des zukünftigen Stadtteils Neuwerk-West befinden sich zwei Freiräume mit Entwicklungspotenzial. Für beide Flächen sieht der B-Plan-Vorentwurf eine Nutzungsausweisung als private bzw. öffentliche Grünfläche vor.

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten grenzt direkt an das Areal der imland Klinik. Bereits in der Vergangenheit gab es seitens des Kreiskrankenhauses Überlegungen, diese Teilfläche für die Erweiterung und damit Stärkung des Krankenhausstandortes Rendsburg zu erwerben. Derzeit wird abschließend geprüft, ob dieses Konzept seitens der imland Klinik wieder aufgegriffen wird. Eine **bauliche Nachverdichtung** soll dann ermöglicht werden.

Die private Grünfläche im Nordosten liegt zwischen dem ehemaligen Stabsgebäude, Gebäude 3, und den Flächen für das neu zu errichtende BHKW. Die Fläche soll ggf. nach Überprüfung des Bedarfs als erweiterte Schulhoffläche für das umgenutzte Stabsgebäude dienen.

### 3.3.5. Handlungsfeld 4: Soziale Infrastruktur (Bildung/ Kultur & Freizeit/ Gesundheit)

Die Umnutzung des ehemaligen Eiderkasernengeländes bietet insbesondere den angrenzenden Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen die Möglichkeit, ihre Erweiterungsbedarfe am Standort umzusetzen. Hierfür sollen gemäß der im Masterplan aus dem Jahr 2008 formulierten Entwicklungsziele vorrangig Bestandsgebäude in Betracht gezogen werden, um die langfristige, öffentliche Nutzung dieser unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu sichern und einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Baukultur am Standort zu leisten.

#### **Umbau des Stabsgebäudes (Gebäude 3) zu einem Schulgebäude**

Mit der Modernisierung und dem Umbau des Stabsgebäudes (Gebäude 3) zu einem Schulgebäude wurden 2014 erste Entwicklungen dieser Art bereits abgeschlossen. Die Herderschule und das Helene-Lange-Gymnasium nutzen das Denkmal als gemeinsames naturwissenschaftliches Zentrum. Die Außenanlagen des Schulgebäudes sind noch herzustellen, ggf. steht die Freifläche östlich des Schulgebäudes als Freiraum zur Verfügung.

#### **Kindertagesstätte**

Gemäß der aktuellen Kindertagesstätten-Bedarfsplanung der Stadt Rendsburg (2016) können die Bestands-KiTs den Bedarf an neuen KiTaplätzen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)  
„Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) der Stadt Rendsburg



in Rendsburg nicht decken. Es müssen zwei altersgemischte und zwei integrative Gruppen mit insgesamt 60 Plätzen geschaffen werden. Die Realisierung eines Kitastandortes auf der Fläche der ehemaligen Eiderkaserne ist von großer Bedeutung, um den Standort gerade auch für junge Familien attraktiv zu machen.

In 2016 wurde die Umnutzung des Bestandsgebäude 14, ehemaliger Marsstall zu einer Kita gegenüber einem Neubau westlich des ehemaligen Stabsgebäudes (jetzt naturwissenschaftliches Zentrum) gegeneinander abgewogen.

Ein kompletter Neubau ist die Chance, ein barrierefreies, exakt auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer abgestimmtes Gebäude zu errichten. Zudem bietet der Kitaneubau die Möglichkeit, auf sich ändernde Bedürfnisse in der Bevölkerungsstruktur u.a. durch eine Kitaerweiterung oder aber Umnutzung (z. B. Familienzentrum, Seniorentreff) reagieren zu können. Ein Neubau westlich des Stabsgebäudes kann zudem bereits nach Fertigstellung der nördlichen Arsenalstraße erfolgen.

Gemäß Willen der Selbstverwaltung der Stadt Rendsburg ist die Fläche westlich des ehemaligen Stabsgebäudes (jetziges naturwissenschaftliches Zentrum) als zukünftiger Standort des Neubaus einer Kita, auf der Fläche der ehemaligen Eiderkaserne, vorgesehen.

## Museumserweiterung

Das Kulturzentrum hat Bedarf angezeigt, das **Gebäude 1 als museale Erweiterung** (Themenfeld: Druckermuseum) zu nutzen. Der Bedarf des Museums ist gegenüber der Nutzung der Fläche als Standort für das Blockheizkraftwerk mit E-Tankstelle abgewogen und zugunsten des Standortes als BHKW aufgegeben worden (Vgl. 3.3.2. Handlungsfeld 2: Gebäudebestand und Denkmalschutz, Ehemalige Waffenmeisterei (Gebäude 1)).

## Erweiterungsbereich Herderschule/ Helene-Lange-Gymnasium

Im nordöstlichen bzw. südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Bestandsgebäude, die der schulischen Nutzung unterliegen. Der Umbau des ehemaligen Stabsgebäudes zu einem Schulgebäude deckt den Schulerweiterungsbedarf im Hinblick auf zusätzliche Unterrichtsräume bereits im naturwissenschaftlichen Bereich. Die Herderschule sowie das Helene-Lange-Gymnasium benötigen allerdings zusätzlich dringend eine neue Aula und aufgrund der perspektivischen Entwicklung hin zu einem Ganztagsbetrieb eine Mensa.

## imland Klinik

Die imland Klinik grenzt im Süden an die geplante Neubebauung mit Einfamilienhäusern im Plangebiet an. In diesem Bereich waren bereits im Masterplan Neuwerk-West von 2008 Erweiterungsflächen für die Klinik (damals Kreiskrankenhaus Rendsburg) vorgesehen, um die langfristige Entwicklung am Standort zu sichern. So sollen Freiflächen für eine Stellplatzanlage und Neubauten hergerichtet werden. Der Grundstücksankauf und

die Errichtung einer Apotheke auf der Fläche durch die imland Klinik sind bereits abgeschlossen. Inzwischen wurde seitens der Geschäftsführung Interesse an der westlich angrenzenden Teilfläche signalisiert (siehe hierzu auch Pkt. 3.3.4 Entwicklungspotenzial Freiraum).

Um den Übergang nachbarschaftlich angemessen zu gestalten, ist ein Grün- bzw. Pflanzstreifen innerhalb der privaten Gärten der geplanten Einfamilienhäuser, auch auf Seiten der imland Klinik, vorstellbar. Dieser Grünstreifen mit hochgewachsenen Baumstrukturen soll dabei sowohl als Sichtschutz für mögliche Erweiterungsbauten der imland Klinik als auch der Bestandsbauten dienen. Die möglichen Erweiterungen der imland Klinik sollte hierzu im nördlichen Bereich auf eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,5 m beschränkt werden. Richtung Süden werden größere maximale Gebäudehöhen möglich.

### **Übergeordnetes Ziel**

Es sind weitere soziale Einrichtungen vorgesehen, wie zum Beispiel das ursprünglich im Eiderschlösschen geplante Seniorenwohnen mit Begegnungstreff.

Das übergeordnete Ziel leitet sich aus den Entwicklungszielen der Stadt Rendsburg gem. Masterplan aus dem Jahr 2008 ab und beinhaltet die Entwicklung einer breiten Nutzungsmischung mit Schwerpunkten Wohnen, Bildung, Gesundheit und Kultur ohne in Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen zu treten.

### **3.3.6. Handlungsfeld 6: Wohnen**

Im Zuge vorbereitender Planungen wurden bereits mehrere Gutachten zum Wohnungsmarkt erstellt, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene (**Wohnungsmarktkonzept 2011**) als auch teilräumlich (**Studie zum Gebiet ehemalige Eiderkaserne 2013**) erstellt.

Das Teilraumkonzept für die ehemalige Eiderkaserne gibt folgende Handlungsempfehlungen, welche als Entwicklungsziel bei der Wohnraumentwicklung am Standort gelten.

#### **1. Aktive Entwicklung der Flächen der ehemaligen Eiderkaserne**

- Die insgesamt schwierige Marktsituation in Rendsburg erfordert eine aktive und schrittweise Entwicklung der Flächen der ehemaligen Eiderkaserne.
- Einer möglichst zügigen Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude im Osten des Teilraums kommt dabei eine prioritäre Bedeutung zu.

#### **2. Entwicklung zu einem generationsübergreifenden innerstädtischen Wohnquartier**

- Die künftigen Wohnungsangebote sollten eine breite Mischung unterschiedlicher Zielgruppen bzgl. Alter, Haushaltsgröße und Einkommen ansprechen können.
- Ziel sollte die Entwicklung eines generationsübergreifenden innerstädtischen Wohnquartiers sein. Im Fokus der Zielgruppenansprache sollten folgende Nachfragergruppen stehen:
- Ein- und Zweipersonenhaushalte mittleren Alters (30-50 Jahre)
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (Generation 50plus, vielfach „Stadtrückkehrer“)
- Familien mit Kindern, insbesondere auch mit älteren Kindern
- Seniorenhaushalte

### **3. Vielfältige und gemischte Bebauungsstruktur und Gebäudetypen mit einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Wohnformen anbieten**

- Aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht wird eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgeschlagen.
- Ziel soll eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen mit dem Schwerpunkt auf Eigenheimen (EFH, DH, RH) sein:
- Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ca. 70%, von ca. zwei Drittel in verdichteter Bauweise.
- Die Wohnungsgrößen sollten im EFH-Bereich bei rund 100-120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zuzüglich einer Ausbaureserve von ca. 25 m<sup>2</sup>) liegen. Die Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sollte ca. 400-500 m<sup>2</sup> und bei einer verdichteten Eigenheimbebauung ca. 250-300 m<sup>2</sup> betragen.
- Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ca. 30 %. Hier soll der Schwerpunkt bei Wohnungen mit mittlerer Größe mit ca. 60 bis 80 m<sup>2</sup> bzw. 2 bis 3 Zimmern liegen. Empfohlen wird eine Mischung aus Wohnungen zur Miete, sowohl frei finanziert als auch gefördert

### **4. Bezahlbaren Wohnraum schaffen**

- Die künftigen Wohnungsangebote sollen vor allem für Nachfrager mit mittlerem Einkommen erschwinglich sein. Ein marktfähiger, d.h. insbesondere gegenüber Angeboten im Umland konkurrenzfähiger Bodenpreis ist hierfür eine wichtige Voraussetzung.

### **5. Notwendige Infrastruktur und Anbindung an die Stadt gewährleisten**

- Für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung der Flächen der ehemaligen

Eiderkaserne ist eine gute räumliche (Verkehrsanbindung, Wegebeziehungen) und funktionale (Nutzungsmischung, Infrastruktur im Umfeld) Vernetzung mit der historischen Innenstadt von großer Bedeutung.

## **6. Schrittweise und kleinteilige Umsetzung, verbunden mit aktivem Wohnstandortmarketing**

- Empfohlen wird eine kleinteilige, schrittweise Umsetzung in räumlich und zeitlich kleinen Bauabschnitten entsprechend der Nachfrageentwicklung mit einer Prioritätensetzung auf die östlichen und südöstlichen Teilbereiche.
- Die besondere städtebauliche Herausforderung hierbei wird es sein, gleichzeitig die attraktiven, in Eidernähe gelegenen Grundstücke im Westen des Gebiets möglichst frühzeitig zu erschließen und in die Gebietsentwicklung einzubinden. Entsprechend der unterschiedlichen Bebauungsformen und avisierten Zielgruppen sollten unterschiedliche Investorenmodelle miteinander kombiniert werden:
  - Bauträger, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften
  - Individuelle Anhandgabe der Grundstücke (bauträgerfrei) an Private
  - Die Realisierung von ca. 50 WE pro Jahr, im ersten Jahr evtl. auch mehr, erscheint als realistisch.
- Kontinuierliches Monitoring der Nachfrageentwicklung und Rückkopplung mit der Flächenentwicklung
- Für eine erfolgreiche Vermarktung der Flächen wird für die ehemalige Eiderkaserne ein frühzeitiges und aktives Wohnstandortmarketing empfohlen.

### **3.3.7. Handlungsfeld 7: Klima und Umwelt**

Grundsätzlich soll mit Boden und Grund gemäß BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. So verfolgt die Stadt Rendsburg zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von neuen Wohnbauflächen die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers durch Wiedernutzbarmachung eines Konversions-Areals. Das gesamte Areal beträgt ca. 19,3 ha Fläche. Von diesen 19,3 ha waren vor Rückbau 3,5 ha durch Gebäude versiegelt sowie 5,7 ha als Verkehrsflächen ausgebaut. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurden 34 Gebäude sowie weitere sonstige Anlagen (u.a. Bunkeranlagen, Fahrzeugrampen) zurückgebaut und ca. 75.410 m<sup>2</sup> Oberflächen entsiegelt.

Diese Entsiegelungsmaßnahme trägt zur Klimaoptimierung im Plangebiet bei. Die neu entstehenden Bodenversiegelungen für die künftige Entwicklung der Eiderkaserne zu einem Wohnquartier sollen sich dabei auf das notwendige Maß begrenzen und werden mit geplanten 6,6 ha ca. 25 % unter der ursprünglichen Versiegelung liegen. Durch die Schaffung von Grünflächen (u.a. zentraler Grünzug) wird das Lokal-Klima darüber hinaus zusätzlich gestärkt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

## **Maßnahme Lärmschutz B77**

Die Herstellung einer aktiven Schallschutzmaßnahme ist die unmittelbare Folge der Wohngebietsentwicklung auf der Eiderkaserne. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten kam zu dem Ergebnis, dass diese Schallschutzmaßnahme entlang der B 77 errichtet werden muss, um der heranrückenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Dabei hat im Rahmen der Aufstellung des planfeststellungsersetzenden B-Plan 96 eine Abwägung der baulichen Umsetzung (Wand/Wall-Wand/ Wall) in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit unter Einbeziehung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Je nach Herstellungsart der Lärmschutzmaßnahme müssen Gehölzbestände gerodet werden, so dass ein Bedarf an Neuanpflanzungen vorzusehen ist, um mittelfristig Fortpflanzungsstätten für vorhandene Vogelarten u.ä. wiederherzustellen. Bei Bau eines Lärmschutzwalls würde der Wall mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt und die Kompensation dadurch vor Ort erfolgen. Durch diese Ausgleichsmaßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als temporär bzw. kleinflächig einzustufen. Eine externe Kompensationsfläche ist im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsregelung daher dann nicht notwendig.

Ein parallel zum B-Plan 96 erstellter Landschaftspflegerischer Begleitplan regelt die naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Belange sowie die Einbindung der Lärmschutzmaßnahme in die Landschaft.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und einer Verknappung des städtischen Wohnraums werden durch den B-Plan 96 und die Schallschutzmaßnahme die Grundlagen für ein innerstädtisches Wohnquartier auf dem ehemaligen Kasernenareal vorbereitet. Die Konversionsfläche kann nachhaltig genutzt und eine Neuerschließung vermieden werden.

## **Energieversorgung**

Im Jahr 2010 wurde im Rahmen des Masterplans im Auftrag der Stadt Rendsburg ein integriertes Wärmenutzungskonzept für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) erstellt, um lokale Potenziale zur Emissionsminderung zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu erschließen. Es wurden Energieversorgungsvarianten unter ökologischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht und verglichen.

Nach der Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs galt es, das Energieversorgungskonzept auf Basis des Wettbewerbsergebnisses neu aufzustellen. In den Jahren 2015 und 2016 fanden dazu Abstimmungsgespräche zwischen den Stadt-

werken Rendsburg und der Stadt Rendsburg statt. Das aktuelle Energieversorgungskonzept der Stadtwerke Rendsburg sieht eine zentrale Versorgung von Teilen oder optional des gesamten Planungsgebietes durch ein Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkessel mittels Erdgas vor. Eine Beteiligungsveranstaltung im Februar 2016 diente dazu, den interessierten Bürgern das Energieversorgungskonzept vorzustellen.

Die Handlungsempfehlung der Stadtwerke sieht dabei, als Ergebnis der Beteiligungsveranstaltung, aufgrund der deutlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung ein Wärmenetz mit Anschlussverpflichtung für das Gebiet des B-Plans 97 vor. Mit dem Konzept strebt die Stadt Rendsburg eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie an.

Für die Flächen der Ein- und Zweifamilienhausgebiete sowie der Reihenhäuser werden dezentrale Lösungen auf Strombasis zugelassen. Dies ist sowohl aus aktueller energiepolitischer Sicht mit Blick auf die Überschussmengen an regenerativem Strom in Schleswig-Holstein als auch hinsichtlich der aktuellen (und zukünftigen) EnEV die zukunftssicherste Versorgungsmöglichkeit für Individuallösungen. So können durch die Eigenheimbesitzer sämtliche Wärmepumpenlösungen (Luftwärmepumpen, Eisspeicher, etc.) sowie auch leitungsungebundene Lösungen mit z.B. Pellets umgesetzt werden und es besteht damit die Möglichkeit auch KfW-Mittel in Anspruch zu nehmen.

Mit dieser dezentralen Lösung bietet die Stadt Rendsburg den zukünftigen Bewohnern des Neubaugebiets die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien.

## **Verkehr**

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des neuen Stadtteils ist eine leistungsfähige Verkehrsanbindung von der Lilienstraße bis zur Arsenalstraße eingeplant. Damit wird auch gewährleistet, dass eine Buslinie des ÖPNV durch dieses neue Quartier geführt werden kann. Von dieser Haupteerschließungsachse durch den historischen Teil sind davon abgehende Wohnstraßen und Wohnwege in Form von Ring- und Stichstraßen in die zukünftigen Wohngebiete eingeplant. Geh- und Radwege im öffentlichen Verkehrsraum sowie in den öffentlichen Grünflächen verbinden die Quartiere und binden an die vorhandene Infrastruktur im Umfeld an. Die Stadt Rendsburg erreicht damit das Ziel, auch in dem neuen Stadtteil Neuwerk - West als Stadt der kurzen Wege Radfahrern eine sichere Querung durch das neue Stadtgebiet zu ermöglichen und somit kurze und relativ geradlinige Verbindungen zwischen den Schulen zu schaffen. Zudem sind Flächen für eine E-Tankstelle nördlich der Untereiderstraße vorgesehen, um den wachsenden Bedarf decken zu können.

## **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Vorhandene markante Einzelbäume haben eine besondere Bedeutung für das Stadtbild und für den Naturschutz. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden vor Rückbau der ehemaligen Kasernengebäude sowie Oberflächen die Bäume kartiert, die als schützenswert einzustufen sind. Erste Fällungen erfolgten im Zuge des Rückbaus. Weitere Fällungen werden im Zuge der Erschließung nicht zu vermeiden sein. Die Eingriffsbilanzierung hierzu erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung, Ersatzpflanzungen erfolgen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Grünanlagen, so ist entlang der neuen Hauptverkehrsachse eine Ulmenallee vorgesehen.

Im B-Plan 97 wird im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude ein Großteil der ortsbildprägenden Altbäume als zu erhalten festgesetzt.

Faunistische Untersuchungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgten sowohl im Vorfeld der Abrissarbeiten als auch im Rahmen der Umweltprüfung. Bei Einhaltung von Bauzeitenregelungen und Durchführung von Ersatzpflanzungen, die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass es zu artenschutzrechtlichen Konflikten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG kommt.

## **Entwässerung**

Bereich östlich der Haupteerschließung (B-Plan 97)

Die Entwässerung des Gebiets des in Aufstellung befindlichen B-Plans 97 erfolgt im Trennsystem. Der Regen- und Schmutzwasserkanal wird jeweils an den Bestand angeschlossen.

Bereich westlich der Haupteerschließung (B-Plan 98/99)

Für den Bereich B-Plan 98/99 ist eine oberflächennahe Entwässerung über Rinnen und Mulden in eine zentrale Regenrückhalte mulde und von dort nach Passage eines Regenklärbeckens unterirdisch in die Untereider vorgesehen. Es ist geplant, das auf den Dach-, Hof- und Straßenflächen abfließende Niederschlagswasser über eine Rinnenentwässerung innerhalb der Erschließungsstraßen oberirdisch abzuleiten. Die einzelnen Grundstücke leiten dabei das anfallende Niederschlagswasser oberirdisch in die Entwässerungsrinnen der Erschließungsstraße ein. Um ein größtmögliches Abflusspotential zu erzeugen und auch bei seltenen, stärkeren Regenereignissen die Gefahr für einen Wasserübertritt auf private Grundstücke zu reduzieren, wird der Straßenquerschnitt als V-Profil mit einer Mittelentwässerung ausgebildet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb der Grünzüge soll über Grasmulden in unterschiedlichen Breiten erfolgen und erfüllt so neben der Entwässerungsfunktion auch eine gestalterische Komponente, indem zumindest temporär das Element Wasser erlebbar wird.

## Baugrund

Im Zuge der Rückbauarbeiten erfolgte eine Erkundung und anschließende Sanierung aller Kampfmittelverdachtsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne.

So wurden in 2012 im Zuge der Oberflächenfreimachung 13 Kampfmittelverdachtspunkte auf dem Gelände beräumt. Bei den Verdachtspunkten handelt es sich vorwiegend um Schützenwälle- und Gräben, bei denen der Hinweis vorlag, dass Munition vergraben worden war.

Auf der Grundlage bestehender Gutachten und unter hinzuziehen ergänzender Untersuchungen wurde in den Jahren 2012/2013 eine Altlasten-Detailuntersuchung (DU Altlasten) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Umnutzungen im Geltungsbereich der B-Pläne 97, 98 und 99 weitgehend problemlos erfolgen können. Im westlichen Bereich des B-Plans 98 wurde eine Teilfläche durch Bodenaustausch saniert. Das gesamte Gebiet der ehemaligen Eiderkaserne ist nach dieser Sanierungsmaßnahme frei von Altlasten gemäß BBodSchG. Die Ausweisung von Wohngebieten ist nach dem Bodenschutzrecht und dem Altlastenerlass SH in allen Bereichen problemlos möglich. Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt. Aus der geplanten Nutzung des Bodens ergibt sich keine Gefahr für das Schutzgut Mensch. Im Zuge der Herrichtung der Erschließungsanlagen ist eine Anpassung der Geländeoberfläche erforderlich. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der DU Altlasten wurde hierfür ein allumfassendes Bodenmanagement beauftragt. Dieses hat auch Auskünfte zur Wiederverwendung / Tragfähigkeit der vorhandenen Böden zu treffen. Grundsätzliche Erkenntnisse über den Bodenaufbau und die Grundwasserverhältnisse geben das Baugrundgutachten Stadtumbaugebiet „Neuwerk-West“ und das vorbereitende Entwässerungskonzept (Abwasser RD).

## 4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

### Erläuterung

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Einnahmen ergeben sich beispielsweise aus dem Verkauf von Grundstücken der Kommune, aus Vermietung oder Verpachtung.

Die Ausgaben ergeben sich aus den Kosten der vorgesehenen Maßnahmen gemäß integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept. Die Kosten der einzelnen Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie beruhen auf der aktuell vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme Stand Februar 2017. Sofern

Der Übersichtlichkeit halber wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht auf A3 dargestellt und ist der **Anlage 2** zu entnehmen. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

## 5. Umsetzungsstrategie

Die Entwicklung der Eiderkaserne als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung hat für die Stadt Rendsburg oberste Priorität. Alle anderen Maßnahmen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Stadt Rendsburg verfolgt in der Eiderkaserne das Ziel, eine Entwicklung in räumliche und zeitliche Entwicklungsabschnitte mit einer Prioritätenfestlegung was die Entwicklung der östlichen und südöstlichen Teilbereiche angeht. Auf Basis des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Wettbewerb wird zunächst Planrecht geschaffen. Parallel wird die Vermarktung und Nachnutzung der Denkmale verfolgt. Da die Erschließung eines Großteils der Denkmale über bestehende Erschließungen erfolgen kann, kann eine erste Belebung des Quartiers unabhängig vom Bau der Erschließungen erfolgen. Die Herstellung der Haupteerschließung Arsenalstraße wird in einem ersten Bauabschnitt erfolgen, gefolgt von allen weiteren Erschließungen innerhalb des Neubauquartiers. In Abhängigkeit der Anfragen werden die Flächen abschnittsweise vermarktet und entwickelt. Der Kita-Neubau stellt ein wesentliches Vermarktungskriterium dar und soll nach erfolgter Herstellung der Arsenalstraße umgehend realisiert werden.

## 6. Monitoring

### 6.1. Allgemeines: Hintergrund und Ziele

Zur Evaluierung der Maßnahmen und der Ziele sowie zur Ermittlung von Erfolgen und Trends im Stadtumbaugebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) bedarf es spezifischer Werkzeuge. In diesem Kontext nehmen Monitorings auch in der Städtebauförderung eine zunehmend wichtige Rolle ein. Sie dienen als Werkzeuge zur kontinuierlichen Überprüfung einzelner Merkmale und werden in regelmäßigen Abständen sowie auf kleinteiliger Ebene durchgeführt, um so Veränderungen im Raum abbilden und im Kontext von Förderkulissen auf umgesetzte Maßnahmen zurückführen zu können. Durch die Auswahl spezifischer Indikatoren kann folglich die erfolgreiche Umsetzung der Ziele im Fördergebiet überprüft werden.

Bei einem Indikator handelt es sich um ein Merkmal, das in der Regel quantitativ erhoben wird. Will man beispielsweise die Anzahl von Pkws in einem festgelegten Bereich durch eine Maßnahme reduzieren, kann dies durch den Vergleich der im Gebiet befindlichen Pkws vor und nach der Durchführung der Maßnahme erhoben werden. Andere Ziele, wie der „soziale Zusammenhalt“ können dahingegen nicht ohne weiteres durch eine Kennzahl beschrieben werden. Vielmehr bedarf es spezieller, auf das Fördergebiet bezogener Merkmale, die das jeweilige Ziel bestmöglich abbilden. Bei der Entwicklung geeigneter Indikatoren stehen die Machbarkeit des Monitorings sowie die Transparenz und Verständlichkeit für die Öffentlichkeit im Vordergrund.

Durch ein konsequentes Monitoring kann der zukünftige Einsatz von Fördergeldern gezielter geplant und negativen Entwicklungen im Gebiet entgegengetreten werden. Auf teilräumlicher Ebene stehen oft keine statistischen Daten zu Verfügung. Zwangsläufig müssen die Daten selbst erhoben werden.

Genauere Indikatoren für ein Sanierungsgebiet sind üblicherweise gezielt im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufzustellen und zu benennen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird hier zunächst darauf verzichtet, da das MILI des Landes Schleswig-Holstein, - Referat Städtebauförderung, Besonderes Städtebaurecht, Baukultur -, aktuell eine allgemeine Handreichung hierzu entwickelt, die im Laufe des Jahres 2018 erscheinen wird. Auf Grundlage dieser Handreichung werden im weiteren Verlauf der Sanierung und einer möglichen Fortschreibung des IEK für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) Indikatoren entwickelt und benannt werden müssen.

## **ANLAGE 1: Gutachtensteckbriefe**

- 1.1 ISEK Rendsburg 2006
- 1.2 Vorbereitende Untersuchungen 2007
- 1.3 Masterplan Neuwerk-West 2008
- 1.4 Wohnungsmarktkonzept 2011/2013 + Teilraumstudie Eiderkaserne
- 1.5 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb 2014
- 1.6 Wettbewerbsergebnis 2015
- 1.7 Konkretisierung Wettbewerbsergebnis - Nutzungskonzept 2016

## 1.1 ISEK Rendsburg 2006



Titel: ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf

Ersteller: BPW Hamburg und Büro Düsterhöft Hamburg

Beschluss: 2006

### Allgemeines:

Mit dem Ziel einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung entstand im Jahr 2006 unter Beteiligung verschiedenster Akteure inklusive der Öffentlichkeit ein gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf. Sowohl die städtebauliche als auch die funktionale Verknüpfung der beiden Städte stand im Vordergrund des ISEK.

### Mängel und Risiken:

- Prognose 2020: Sinkende Einwohnerzahlen
- Abzug der Bundeswehr
- große Entfernung zur dynamischen Metropolregion Hamburg
- Nutzung und Erlebarkeit der Uferzonen der Eider bisher gering
- Viele Leerstände und Qualitätsdefizite in bestimmten Wohnungsbeständen
- Geringes Eigenheimangebot, speziell in Rendsburg
- Besonders in Rendsburg z.T. problematische Sozialstruktur
- Hohe Anteile älterer Menschen, v.a. im Büdelsdorfer Osten
- z. Zt. verhaltene Nachfrage nach Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe

Chancen und Perspektiven:

- 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

Entwicklungsziele:

#### **Übergeordnete Ziele**

- Stabilisierung der Bevölkerung und Beschäftigung
- Die Rolle als Bildungs- und Versorgungsschwerpunkt sowie Wohnort und Arbeitsstätte stärken (s. Regionalplan 2001)
- Günstige, kompakte Siedlungsstruktur durch Konversionsflächen erreichen

#### **Weitere Zielsetzungen**

- 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 natur-räumlichen Belangen
- Sicherung von Erholungsqualitäten für Einwohner und Touristen
- Intensive Zusammenarbeit beider Städte mit der Region
- Wahrung der Eigenständigkeit beider Städte
- Aktivierung bislang wenig genutzter Flächen am Nord-Ostsee-Kanal, an Ober- und Untereider
- Neue Nutzungen: Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Tourismus
- Entwicklung bestehender Wohnquartiere
- Schwerpunktsetzung auf Innenentwicklung
- Neues Wohnen und Arbeiten, Konversionsflächen in zentraler Lage
- Steigerung der Attraktivität
- Sicherung der Funktionsvielfalt: Wirtschaft, Wohnen und Kultur
- Verbindung und „Arbeitsteilung“ beider Stadtzentren: Zusammenwachsen der Städte an der Obereider
- Potenziale bereits ansässiger Unternehmen nutzen
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für Betriebe

- Profil der Region schärfen, Außendarstellung verbessern
- Tourismus als Wirtschaftszweig ausbauen
- Quartiere untereinander und mit den Landschaftsräumen vernetzen
- Gewinnung neuer Grünräume durch Konversion
- Erschließung von Eider- und Kanalufer für Fußgänger und Radfahrer
- Qualifizierung öffentlicher Räume

Maßnahmen:

### **Attraktives Wohnen**

- Abriss von nicht marktfähigen Objekten (500 Wohnungen bis 2020)
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Energetische Modernisierung
- Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands
- Mietergewinnung und -bindung (z.B. Feste)
- Neubauten in zentralen Lagen (Prioritäten: Eiderkaserne, Obereidergebiet Büdelsdorf)
- Mietwohnungen: Sicherung von bezahlbaren Wohnungen
- Förderung gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Bauens
- Einheitliches Baulückenkataster für beide Städte
- Neues Wohnen auf der Fläche der Eiderkaserne als „Schlüsselprojekt“

### **Bildung, Begegnung und Versorgung**

- Einrichtung von Stadtteilhäusern als soziale Mittelpunkte der Quartiere (Funktionen: Bildung, Begegnung, Versorgung): Regionales Bürgerzentrum Büdelsdorf, Mastbrook, Rotenhof, Altstadt, ChistophorusHaus, 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 Feldwebel-Schmid-Kaserne

### **Wirtschaftsprofil**

- 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
- Bündelung und Vermarktung kultureller und touristischer Aktivitäten; Integration eines Kulturbüros in die Touristinformation
- Einrichtung einer regionalen Entwicklungsagentur als Schlüsselprojekt

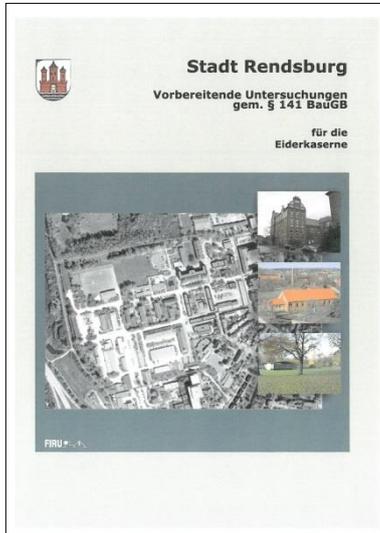
### **Wasserlagen**

- Temporäre Nutzungen im Obereidergebiet, z.B. Beach-Club, Kunstevents
- Aktivierung des Obereidergebiets
- Handel, Hotel, Gastronomie im Rendsburger Teil
- Wohnen auf Büdelsdorfer 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 Baugebiet Hochfeld direkt am Nord-Ostsee-Kanal

### **Orientierung und Vernetzung**

- Verbindung der Zentren von Büdelsdorf 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 Arsenals 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

## 1.2 Vorbereitende Untersuchungen 2007



Titel: Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die Fläche der Eiderkaserne in der Stadt Rendsburg

Ersteller: Firu mbH Berlin

### Allgemeines:

2007 führte das Unternehmen firu mbH Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB auf dem Gelände der zum damaligen Zeitpunkt noch militärisch genutzten Eiderkaserne durch. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen wurden in einem weiteren Schritt zudem Leitziele für eine zivile Nachnutzung nach der Schließung der Kaserne abgeleitet.

### Mängel und Risiken:

#### Makroebene – Stadt Rendsburg

- Aktuell fehlen neue Eigentumswohnungen in Rendsburg
- Negative Bevölkerungsentwicklung Rendsburgs zwischen 2001 und 2006 durch Abwanderung, Prognosen gehen von einer weiterhin negativen Entwicklung von -5,2% zwischen 2006 und 2015 aus. Gleichzeitig wird eine Zunahme der über 60-Jährigen um 2,6% erwartet.
- Durch den Anstieg älterer Menschen nimmt der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und altersgerechtem Wohnen zu. Dafür fehlen bisher Angebote.
- Parallel zur Bevölkerungsentwicklung nahm auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 7% zwischen 1999 und 2005 ab.
- Niedriger Kaufkraftindex mit einem Wert von 87,6 (in Deutschland gesamt zum Vergleich:100)
- Wenig ausgeprägter Tourismus in der Stadt.

- Herausstechende Freizeitangebote fehlen in Rendsburg. Alle wichtigen Freizeitfunktionen sind vorhanden, jedoch nicht ausgewogen im Stadtgebiet verteilt.

#### **Mikroebene - Eiderkaserne**

- 16 Bestandsgebäude mit erhöhtem Modernisierung- / Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet (UG)
- 2 Lagergebäude unter Denkmalschutz, die in einem sehr schlechten baulichen Zustand sind.
- techn. Infrastruktur: Nachnutzung der Fläche erfordert die Verlegung von Leitungstrassen und Erneuerung von Anschlüssen.
- wenige naturnahe Flächen im UG, viele vollversiegelte Flächen
- Die Erschließung des UG ist primär auf militärische Zwecke ausgerichtet (→ Überdimensionierung der Verkehrsflächen, die 39% des Gebiets ausmachen). Zudem gibt es nur eine Zufahrt zum Gebiet über die Arsenalstraße. Es existiert keine Trennung zwischen den einzelnen Verkehrsarten, unzureichende Anbindung an die Altstadt
- Straßenlärm durch die B77 angrenzend an das UG im Westen. Tagsüber ca. 60% des UG von über 55 db betroffen. Bisher also nicht für die zivile Nachnutzung geeignet.
- Bodenverunreinigungen nicht problematisch, sollte jedoch für eine Nachnutzung berücksichtigt werden.

Chancen und Perspektiven:

#### **Makroebene – Stadt Rendsburg**

- durchschnittliche Arbeitslosenquote
- Modal Split bestätigt, durch einen hohen Anteil von Fußgängern (17%) und Fahrradfahrern (27%), die gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt Rendsburg
- Rendsburg gilt nach dem Regionalplan aus dem Jahr 2001 als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum und soll Aufgaben als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum übernehmen. Wirtschaftliche Konjunkturmotoren sind die Metall- und Elektroindustrie sowie der Dienstleistungssektor.
- Rendsburg verfügt über große Gewerbe- und Industrieflächenreserven
- Alle wichtigen Freizeitfunktionen sind in Rendsburg vorhanden. Auf Teilflächen des UG wäre die Errichtung eines neuen besonderen Angebots möglich
- Nachfrage nach Wohnraum durch Haushaltsgründer und Interessenten für Grundbesitz als Eigentum.

#### **Mikroebene - Eiderkaserne**

- Konversionspotential der Fläche im Allgemeinen

- Sehr zentrale Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb Rendsburgs. Insbesondere für ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität sind kurze Wege zu zentralen städtischen Institutionen und Funktionen ein entscheidender Standortfaktor.
- Nachnutzungspotential der Fläche bspw. für schulische Zwecke oder für den Ausbau des Krankenhauses. Sowohl das Helene-Lange-Gymnasium und die Herderschule als auch das Kreiskrankenhaus Rendsburg befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet und benötigen neue Flächen. Die Bestandsgebäude könnten potentiell dafür genutzt werden.
- Durch die zentrale Lage des UG ist es vor allem für ältere Menschen perspektivisch als Wohn- und Lebensstandort sehr attraktiv. Das Kreiskrankenhaus, zwei Schulen, das Freibad und 2 Kitas sind in direkter Umgebung des UG.
- besonders erhaltenswerter Grünbestand im UG: ältere Bäume und nach dem Landschaftsplan (2002) der Gewässer-Biotop-Komplex (Weiher, Tümpel im südwestlichen Bereich des UG).
- Die Bestandsgebäude sind mehrheitlich geeignet für eine zivile Nachnutzung. 29 weisen lediglich einen leicht erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Das denkmalgeschützte „Ensemble“ ist besonders hervorzuheben (→ identitätsstiftend).
- Das gesamte UG ist im Besitz eines Eigentümers, was zukünftige Entwicklungen erleichtert. Es besteht weiterhin aus nur 4 Flurstücken.
- kein „direkter“ Verkehr im UG

#### Entwicklungsziele:

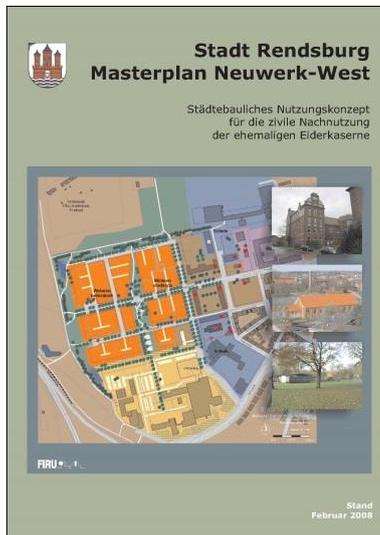
Die Eiderkaserne soll als Modellquartier für innenstadtnahes Wohnen in Form von Stadthäusern entwickelt werden. Eine Mischnutzung von Bauformen wird angestrebt.

- Zivile Nachnutzung und Integration in das Stadtgefüge
- aufgrund der Größe des UG ist eine geordnete und zeitlich strukturierte städtebauliche Entwicklung notwendig.
- Mischnutzung aus unterschiedlichsten nachgefragten Bereichen, u.a. individuelles Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Gesundheit (Krankenhaus), Schule (Helene-Lange-Gymnasium, Herderschule)
- Bau eines neuen Erschließungssystems innerhalb des UG; zusätzlich Schaffung einer zweiten äußeren Verkehrsanbindung
- Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude möglich (z.B. durch Dienstleistungen)
- Flächenbedarf der Herderschule, des Helene-Lange-Gymnasiums, des Kulturzentrums und des Kreiskrankenhauses kann auf der Fläche umgesetzt werden.
- Enge Verbindung aller zukünftigen Nutzungen
- Schaffung spannungsreicher Sichtbeziehungen durch neue und Einbeziehung existierender Wege

Maßnahmen:

- Umzug der bestehenden Krankenpflegeschule vom Standort Lilienstraße / Ritterstraße auf das (zukünftige) Areal (Kaserne) des Kreiskrankenhauses (gemäß Konzept Gesundheitszentrum des Kreiskrankenhauses)
- danach Neubau eines Schulgebäudes für das Helene-Lange-Gymnasium am Standort Lilienstraße / Ritterstraße
- anschließender Freizug des Schulgebäudes / Flachbaus auf dem (zukünftigen) Areal des Kreiskrankenhauses
- Grundstücksneubildungen im gesamten Bereich
- Neubau der Planstraße 2 und der Ergänzungsgebäude des Kreiskrankenhauses.
- individuelles Wohnen, Neubau, insbes. Stadthausbebauung
- altersgerechtes, betreutes Wohnen durch Neubau oder Umbau / Modernisierung von Bestandsgebäuden
- Nahversorgung, Büro, Dienstleistungen durch Neubau / Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie punktuelle Ergänzungsbauten
- Arsenalstraße weiterhin als Haupterschließung, zusätzliche Ergänzung in Nord-Südrichtung als Anbindung Lilienstraße. Weitere Nebenerschließung über Elefanten- und Ritterstraße möglich. Integration der bestehenden Wege um die denkmalgeschützten Gebäude
- Wegeverbindungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze und quer durch das Plangebiet in Verbindung mit dem Stadtpark, Paradeplatz, Untereider, Stadtsee
- Errichtung wohnungsnaher Stellplätze
- Engmaschiges Netz von Fuß- und Radwegen
- Berücksichtigung der erhaltenen Grünstrukturen bei Baumaßnahmen sowie Entsiegelung von Flächen

### 1.3 Masterplan Neuwerk-West 2008



Titel: Masterplan Neuwerk-West

Ersteller: Firu mbH und IPP Possel & Partner GmbH & Co. KG

Beschluss: 2008

#### Allgemeines:

Der Masterplan Neuwerk-West ist ein informeller Plan inklusive Maßnahmenkonzept zur Konversion der Eiderkaserne. Die Maßnahmen werden aus der Analyse der vorgeschalteten Vorbereitenden Untersuchungen 2007 abgeleitet.

#### Entwicklungsziele:

- unabhängige Versorgungseinrichtungen anstreben;
- alle bestehenden Gebäude unter Denkmalschutz sollen erhalten bleiben;
- qualitativ hochwertige Grünstruktur als Imagefaktor für das neue Quartier;
- unmittelbare zivile Nachnutzung des brachfallenden, innerstädtischen Areals und zügige Integration in das Stadtgefüge des historischen Neuwerk-Ensembles;
- städtebauliche Aufwertung des Areals sowie Ansiedlung hochwertiger Nutzungen zur Schaffung von Standortqualitäten, zur Kompensation wegfallender Arbeitsplätze und als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung;
- Entwicklung einer Mischnutzung mit den Schwerpunkten nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen, Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen;
- Stärkung zentralörtlicher Funktionen durch Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Kultur;
- die deutliche Verbesserung der äußeren Erreichbarkeit des bislang abgeschotteten Stadtbereichs durch eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung;
- Optimierung der internen Verkehrsverhältnisse auf der Liegenschaft bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Erschließung;

- Schaffung einer attraktiven stadträumlich-landschaftlichen Verknüpfung mit Bezügen zum Stadtteil Neuwerk, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark;
- Bewahrung der historischen Identität durch denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung des geschützten Gebäudebestands;
- Verbesserung der Umweltverhältnisse durch Beseitigung der großflächigen Versiegelung und Lärmschutzmaßnahmen;
- Entwicklung in räumlichen und zeitlichen Entwicklungsabschnitten mit einer Prioritätensetzung (entsprechend des Nachfragedrucks) auf die östlichen und südöstlichen Teilbereiche.

#### Maßnahmen:

- Entwicklung des Gebiets in drei Abschnitten
  - Abriss aller Gebäude westl. der Planstr. 2 (33 GB)
  - Einrichtung eines Schadstoffkatasters für die zurückzubauenden Gebäude
  - Umbau / Modernisierung / Instandsetzung von Bestandsgebäuden für schulische Zwecke
  - Erweiterungsfläche Nord mit ca. 0,9 ha: insbesondere Klassenräume für die Herderschule; ggf. Nutzung durch Musikschule; ggf. schulübergreifende Kantinennutzung
  - Erweiterungsfläche Süd mit ca. 0,6 ha: insbesondere Kabinette und Veranstaltungssaal / Aula für Helene-Lange-Gymnasium.
  - Neubau / Umnutzung auf Grundstück der heutigen Krankenpflegeschule mit ca. 0,3 ha für bauliche Erweiterung des Helene-Lange-Gymnasiums.
  - Umbau / Modernisierung / Instandsetzung von Bestandsgebäuden für museale Zwecke auf einer Fläche von ca. 0,4 ha zur Erweiterung des Stadtmuseums.
- 
- Krankenhaus: Neubau insbesondere für OP-Gebäude und Aus- und Fortbildung, sowohl Neubau als auch Umnutzung für Lagerung sowie Nutzung für Parkplätze, Grün- und Freiflächen.
  - Breites Nutzungsspektrum gemäß Mischgebiets-Klassifizierung, teils durch Umbau von Bestandsgebäuden, teils durch Neubau; insbesondere für Büro, Dienstleistungen, betreutes Wohnen und Freizeiteinrichtungen
  - Individuelles, hochwertiges Wohnen, Neubau, insbes. Stadthaus- und Reihenhausbebauung, ca. 10,0 ha
  - Detaillierung des städtebaulichen Entwurfs im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs; abhängig von den Ergebnissen bieten Potenzialflächen Platz für voraussichtlich 150 bis 180 Wohneinheiten
  - Ausrichtung auf energieeffizientes, innovatives Bauen von Wohneinheiten
  - Erhalt der Haupteinfahrt durch die Arsenalstraße
  - Bau einer zweiten Haupteinfahrt nach Süden zur Lilienstraße
  - Fortführung der Neuwerker Straßenstruktur durch die nördliche Verlängerung der Elefantenstraße

- zusätzliche öffentliche Erschließungen durch die Planstraßen 3 und 4 parallel nördlich und südlich zur Planstraße 1 (Arsenalstraße) in das Wohngebiet sowie Ergänzung durch private Anliegerstraßen
- Nutzung vorhandener historischer Straßenpflasterung für eine Fuß-/ Radwegeverbindung in Verlängerung der Tulipanstraße
- Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünstrukturen in den Randbereichen des Sanierungsgebietes werden Wegeverbindungen sowohl entlang der westlichen Grundstücksgrenze als auch quer durch das Plangebiet geführt. Von besonderer Bedeutung für eine erfolgreiche Integration des vormals abgeschotteten Gebiets in die Stadtstruktur sind die Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden zum Stadtbad und dem Frei- und Erholungsraum Untereider sowie nach Westen mittels Untertunnelung des Bundesstraßendamms zum Stadtteil Hoheluft.
- Erhalt möglichst aller denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie Kulturdenkmäler; zusätzlich Erhalt des ehemaligen Stabsgebäudes
- Erhalt und Gestaltung von Grün- und Freiflächen (gezielt als Imagefaktor für das neue Quartier nutzen)
- Schaffung von Kommunikationsorten
- Schulische Nachnutzung der Bestandsgebäude in direkter Nachbarschaft zu den zwei Gymnasien

## 1.4 Wohnungsmarktkonzept 2011/2013 + Teilraumstudie Eiderkaserne



Titel: Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf – Teilraumkonzept Eiderkaserne – Neuwerk West

Ersteller: F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg und Architektur + Stadtplanung

Beschluss: 2011 (redaktionelle Ergänzungen Februar 2013)

### Allgemeines

Das Wohnungsmarktkonzept analysiert den Wohnungsmarkt in Rendsburg und Büdelsdorf und gibt Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung. Es gilt als Fortführung des Wohnraumversorgungskonzepts aus dem Jahr 2007 und ergänzt dieses um fünf Teilraumkonzepte. Zur Bewertung des Teilraums Eiderkaserne-Neuwerk West als Wohnraum wurden die angrenzenden Quartiere Neuwerk und Neuwerk-Süd verwendet.

### Mängel und Risiken:

#### **Makroebene (Rendsburg)**

- Starker Rückgang der Bevölkerung in Rendsburg 2002-2010, leichter Anstieg bis 2020 wird prognostiziert

#### **Mikroebene**

- Mangelnde städtebauliche Vernetzung mit Umfeld wegen angrenzender Barrieren
- ungünstige Verkehrsanbindung für motorisierten Individualverkehr
- kaum fußläufige Nahversorgung
- Lärmbelästigung durch B77/202 und Rettungshubschrauber
- Konkurrenzsituation der Entwicklung Obereider durch begrenztes Nachfragevolumen
- Schaffung eines Wohnraumüberangebots

- bisher sehr monostrukturierte Nutzung und darauf ausgelegte Struktur des Quartiers
- im zentralen Bereich stark überdimensionierte und ungestaltete sowie versiegelte Freiflächen

### **Neuwerk und Neuwerk-Süd**

- hohes Bodenpreisniveau
- demografischer Wandel, Herausforderungen zur Gestaltung eines altersgerechten Stadtteils
- großer Aufwand zur Modernisierung / Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude
- 7 % Leerstand von Gebäuden
- hoher Anteil SGB II Empfänger
- Vermarktungspotential mit aktuellen Bodenpreisen laut Bodengutachten eher niedrig
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gedeckt, jedoch primär kleinteilig. Es existieren zudem deutliche Leerstände bei Gewerbeimmobilien.
- Wohnimmobilien mittlerer Größe fehlen (insb. 61-90 m<sup>2</sup> und 91-130 m<sup>2</sup>)

Chancen und Perspektiven:

### **Mikroebene**

- zentrale Lage in der Stadt, unmittelbare Nähe zu Neuwerk/Altstadt
- Potential als innerstädtische Neubaupläne
- soziale Infrastruktur mit Krankenhaus und mehreren Schulen, die an den Teilraum angrenzen
- fußläufige Nähe zu Erholungsflächen an Untereider und Stadtsee
- fußläufige Nähe zu sozialen und kulturellen Einrichtungen
- viele gut gepflegte Grünflächen und erhaltenswerter Baumbestand
- Historische Bestandsgebäude
- Umsetzung von noch nicht vorhandenen Wohnformen (mittlere Größe) und Eigentumswohnungen
- Ergänzung des Wohnungsangebotes in MFH durch Ersatzneubau
- Entwicklung von Ost nach West, um an vorhandene attraktive Stadtstrukturen anzuknüpfen
- Potential für altersgerechtes Wohnen, das bisher in den umliegenden Gebieten mit Altbaubestand nicht gedeckt werden kann
- Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude
- Gemäß Prognose F+B ist Vermarktung von ca. 30 Wohneinheiten pro Jahr möglich
- Aufwertung des Gebiets mit positiven Impulsen für Neuwerk
- positive Prognose für das neue Quartier aufgrund seiner bestehenden Bezüge im Umfeld

## Neuwerk und Neuwerk-Süd

- zwei Mal wöchentlich Markt (auf dem Paradeplatz)

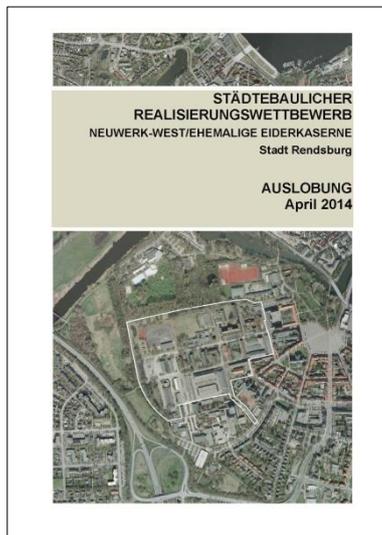
### Entwicklungsziele:

- Schaffung eines Quartiers als Lebensraum für alle Generationen, zum Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung. Kein reiner Familien- oder Älterenstadtteil
- Nutzungsmix aus Bildung, Kultur, Gesundheit, gemischten Nutzungen und Wohnen
- Zielgruppenspezifische Ausdifferenzierung des Wohnangebots
- Neue Wohnungen sollen Angebotsdefizite ausgleichen

### Maßnahmen:

- Schwerpunktmäßiges Angebot im Eigenheimsegment (Ein- und Mehrfamilienhäuser)
- Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude
- Anpassung der Bebauungsstrukturen aus dem Masterplan an die Marktanalyse.  
Verdichteter EFH-Bau mit Freiraumbezug
- EFH Neubau im mittleren bis leicht gehobenen Segment mit 100-120 m<sup>2</sup>. Bei MFH Neubau 75-100 m<sup>2</sup>
- Eiderkaserne bzw. das zukünftige Quartier als eigenständige „Marke“ entwickeln
- Vorrang der Entwicklungsmaßnahmen im östlichen Teil mit attraktiven Nutzungen zur Vernetzung mit den umliegenden Gebieten

## 1.5 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb 2014



Titel: Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuwerk-West/ehemalige Eiderkaserne Stadt Rendsburg

Auslober: Stadt Rendsburg

Ausschreibung: April 2014

### Allgemeines

Der als Maßnahme im Masterplan 2008 formulierte Wettbewerb wurde im April 2014 als Städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Entwurfsplanung soll die vorliegenden Analyseergebnisse und Aussagen der vorangegangenen Gutachten, wie des ISEKs, der VU, dem Masterplan und dem Wohnungsmarktkonzept aufnehmen und eine grundlegende planerische Konzeption für die ehemalige Eiderkaserne bilden.

### Aufgabenstellung Auslobung

Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung eines qualitätvollen, mischgenutzten Quartiers mit den Schwerpunkten nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen, Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen. Die Entwicklung der Fläche mit ihrer innerstädtischen Lage soll positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung schaffen.

### Entwicklungsziele

- Integration der bisher öffentlich kaum wahrgenommene Fläche in das Stadtgefüge: Die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Kultur soll das Gebiet verstärkt in das öffentliche Bewusstsein rücken.
- Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen und Kulturdenkmale: Der Umgang mit ihnen sollte der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung tragen.

- Verbesserung der Erreichbarkeit: Die äußere Erreichbarkeit des bisher abgeschotteten Stadtbereichs soll durch eine zweite, leistungsfähige Verkehrsanbindung von der Lilienstraße aus deutlich verbessert werden.
- Räumliche Verknüpfungen stärken: Es sind attraktive stadträumlich-landschaftliche Verknüpfungen mit Bezügen zum Stadtteil Neuwerk, zur Untereider, zum Stadtsee und zum Stadtpark herzustellen.
- Unterteilung in Entwicklungsabschnitte: Das Gebiet soll in räumliche und zeitliche Entwicklungsabschnitte unterteilt werden. Priorität hat die Entwicklung der östlichen und südöstlichen Teilbereiche.

#### Wettbewerbsverfahren:

Es wurde ein offener städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Das anonyme Verfahren wurde in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt.

1. Phase: Qualifizierungsphase mit skizzenhaften Ideen zur städtebaulichen Grundkonzeption.
2. Phase: (9 Teilnehmer) Inhaltlich vertiefende Bearbeitung der ausgewählten Arbeiten aus der ersten Phase mit vollem Leistungsumfang.

#### Wettbewerbsergebnis

In der zweiten Phase wurden insgesamt drei Preisträger ausgewählt.



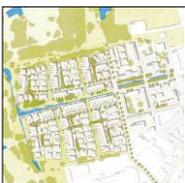
#### 1. Preis - Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG 42781 Haan (DE)



#### 2. Preis - Wohnen am Stadtanger

Tegnestuen Mejeriet Haderslev A/S, kessler.krämer Landschaftsarchitekten & BSP Architekten BDA



#### 3. Preis - Stadt trifft Natur

QUERFELD EINS Landschaft | Städtebau | Architektur Grosskopf-Stöcker-Fischer GbR

## 1.6 Wettbewerbsergebnis 2015



### 1. Preis - Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk

ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG 42781 Haan (DE)

#### Beurteilung des Preisgerichtes

Der Arbeitstitel und damit die Leitidee der Arbeit „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ ist sowohl im Altbauteil als auch im Neubauteil sehr gut umgesetzt. Dabei sind die Baumassen maßstäblich in Bezug auf die Altbausubstanz und abwechslungsreich und in sich schlüssig im westlichen Neubauteil angeordnet.

Mit der vorgeschlagenen Nord-Süd-Haupterschließung und der Splittung der Erschließung in nördliche und südliche Neubaubereiche werden folgende Vorteile geschaffen:

Der zentrale Grünbereich bleibt autofrei, die Zielverkehre werden auf kurzem Wege geleitet; die abschnittsweise Realisierung ist gegeben. Innerhalb der städtebaulichen Struktur sind die gebrochenen Sichtachsen sehr charmant. Es entstehen überschaubare städtebauliche Räume und keine überdimensionierten Freiräume. Nicht nur die Wirtschaftlichkeit erscheint dadurch gegeben, sondern eine Vielzahl der Grundstücke hat einen unmittelbaren Bezug zu diesen Grünflächen, was wiederum die zum Teil geringe Grundstücksgröße kompensiert. Über die unterschiedlichen Grünflächen ist die fußläufige Vernetzung mit der Umgebung nicht nur gegeben, sondern auch sehr attraktiv. Der Übergang in die umgebenden Grünflächen geschieht über die privaten Gärten und dadurch fließend. Die Naturanbindung ist gelungen.

Der Entwurf liegt hinsichtlich der Flächenverhältnisse im wirtschaftlichen Bereich. Er erfüllt den gewünschten Schwerpunkt an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in vielfältiger Nachbarschaft.

Die Nutzung des Gebäudes an der Einmündung der Arsenalstraße sollte eine öffentliche sein, denn eine Wohnnutzung wäre an diesem Endpunkt der Arsenalstraße wenig attraktiv.

Die starke Zeichenhaftigkeit der Allee als Achse erscheint unbegründet, die Einmündung in die Arsenalstraße sollte überarbeitet werden.

## 1.7 Konkretisierung Wettbewerbsergebnis (Nutzungskonzept/ Rahmenplan) 2016



Titel: Rahmenplan Neuwerk-West – Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne

Ersteller: ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG 42781 Haan (DE)

Allgemein:

Der **Siegerentwurf „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“** stellt im Ergebnis die grundlegende planerische städtebauliche Konzeption für das Sanierungsgebiet dar, welches im Zuge von Bauleitplanverfahren in Bauplanungsrecht überführt werden soll. Der Entwurf als städtebauliche Grundkonzeption wurde hinsichtlich der Nutzungen durch das Preisträgerbüro ISR konkretisiert. Die Inhalte dieses **städttebauliche Nutzungskonzeptes/Rahmenplans** stellen die bis dato aktuelle und politisch abgestimmte planerische Grundlage für den Bereich der ehemaligen Eiderkaserne dar. Sie wurden in die Konzepterstellung des vorliegenden IEK integriert und zum Teil direkt übernommen. Daher wird auf eine Zusammenfassung der Inhalte an dieser Stelle verzichtet. Das vollständige Gutachten ist auf [www.rendsburg.de](http://www.rendsburg.de) einsehbar.

## **ANLAGE 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht**

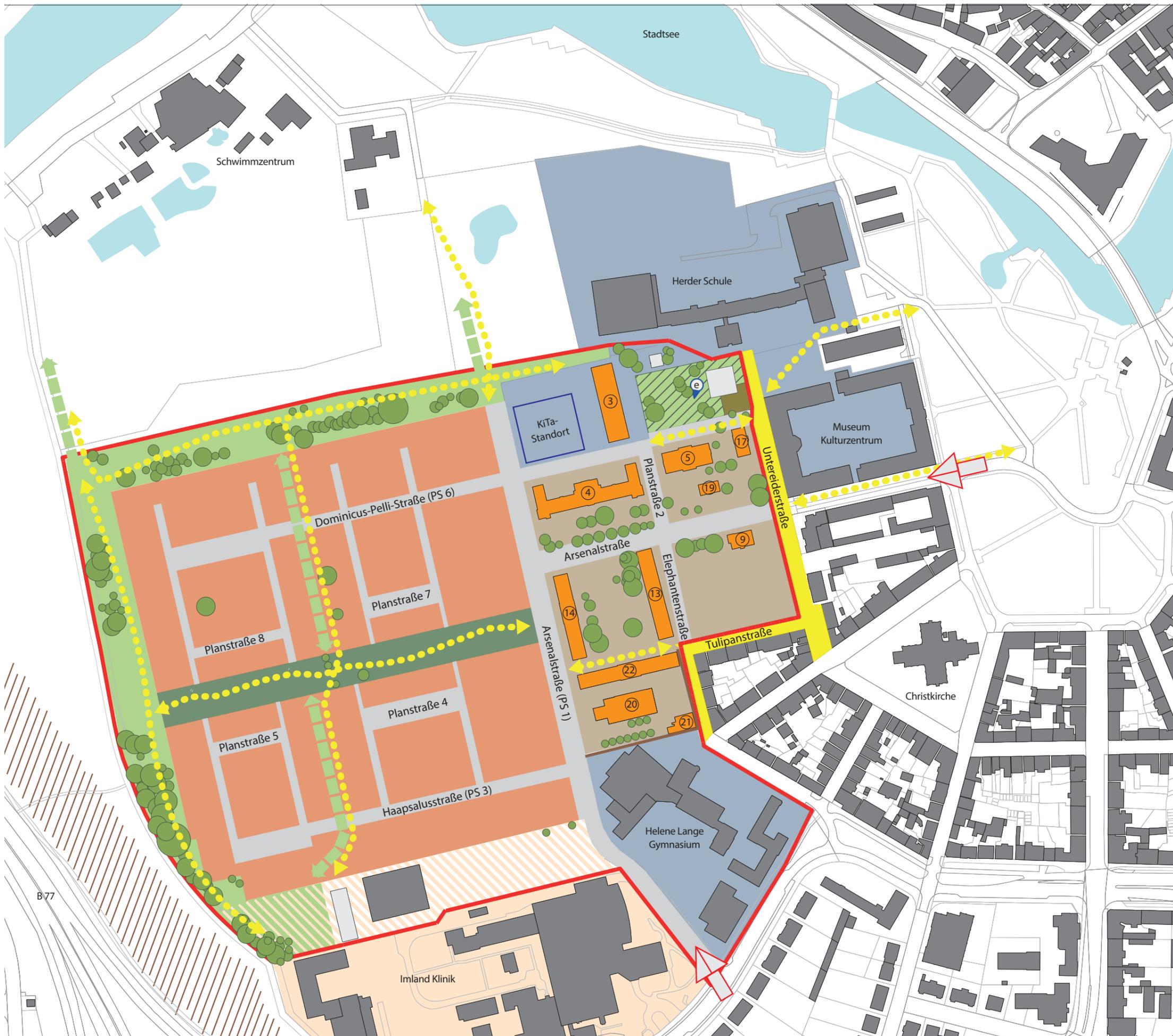
## Kosten- und Finanzierungsübersicht IEK "Neuwerk-West (ehemalige Eiderkaserne)"

Ifd. Nr.	Maßnahmen	Berechnung			
		Gesamtkosten brutto in T€	Mittel StBauFR brutto	Zusätzliche Mittel/ Eigenanteile Kommune	Mittel /Privater oder Sonstiger Fördermittel
<b>B 1</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>				
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB (B-Pläne, Planung Bodenmanagement, etc.)	1.013	1.013		
	Archäologische Vor- und Hauptuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung	150	150		
B 1.2	Übergeordnete Konzepte (VU, ISEK, Wohnraumversorgungskonzept, Realisierungswettbewerb, etc.)	335	335		
	<b>Summe: Maßnahmen der Vorbereitung</b>	<b>1.498</b>	<b>1.498</b>		
<b>B 2</b>	<b>Maßnahmen der Durchführung</b>				
<b>B 2.1</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken (Eiderkaserne, Flächenanteile Imland-Klinik, etc.)	2.223	2.223		
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken (Rückbau von 42 Militärgebäuden + Oberflächen, Bunker, etc.)	2.033	2.033		
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen - Anpassung Tulipanstraße - Zuwegung Kita Neuwerk und Kita Stadtpark (in Klärung) - Anpassung Untereiderstraße - Arsenalstraße - Elephantenstraße - Dominicus-Pelli-Straße (inkl. 600.000 Bodenmanagement) - Haapsalusstraße (inkl. 600.000 Bodenmanagement) - Geh- und Radweg 1 und 2	10.627	9.367	1.260	
	Alle zusammenhängenden Grünanlagen	3.840	3.840		
	Lärmschutzmaßnahme zur B77	1.200	1.200		
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich (naturschutz. Ausgleichsmaßnahmen bedingt durch Rückbau und B-Planung)	80	80		
<b>B 2.2</b>	<b>Baumaßnahmen</b>				
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - Umbau Stabsgebäude zum Schulgebäude (5,1 Mio Euro) - Neubau KiTa als GBF Dritter (ca. 2,3 Mio Euro)	7.390	7.390		
<b>B 2.3</b>	<b>Sonstige Maßnahmen der Durchführung</b>				
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken (Instandhaltung von Denkmälern, etc.)	595	595		
B 2.3.4	Mitteltransfer "Schloßplatz - Obereiderhafen"	450	450		
	<b>Summe: Maßnahmen der Durchführung</b>	<b>28.438</b>	<b>27.178</b>	<b>1.260</b>	
<b>B 3</b>	<b>Maßnahmen der Abwicklung</b>				
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	2.450	1.225	1.225	
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	36	18	18	
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	2	1	1	
	<b>Summe: Maßnahmen der Abwicklung</b>	<b>2.488</b>	<b>1.244</b>	<b>1.244</b>	
<b>Gesamtsumme der Kosten</b>		<b>32.424</b>	<b>29.920</b>	<b>2.504</b>	

## Finanzierungsübersicht

Konten gem. RL S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen	Summe
<b>maßnahmenbedingte Einnahmen und Mittel Dritter</b>			<b>16.700</b>
A 6.2.5	erwartete Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken (100% der Grundstücke gemäß Wertgutachten GAA 2016)	12.195	
	Zinserträge	101	
	Zuwendungen Dritter	450	
	Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Grundstücke	83	
	Einnahmen aus Zuwendungen anderer Förderungen und Eigenmittel (I-Pakt, Altlasten FR, etc.)	3.421	
	Mittelrückfluss "Schloßplatz - Obereiderhafen"***	450	
<b>Eigenanteile der Kommune</b>			<b>3.655</b>
A 6.2.1	Eigenanteile zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben	1.805	
A 6.2.2	Eigenanteile aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes (Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit, Kontoführung, etc.)	1.850	
<b>Gesamtsumme der Kosten</b>			<b>32.424</b>
<b>Summe Eigenanteile Kommune und maßnahmenbedingte Einnahmen</b>			<b>20.355</b>
<b>Differenz = Förderbedarf an Städtebauförderungsmittel</b>			<b>12.069</b>
<b>Städtebauförderungsmittel (erhalten bis 02/2017)</b>			<b>18.700</b>
A 6.1	Zuwendungen des Bundes	6.246	
	Zuwendungen des Landes	6.228	
A 6.2	Eigenmittel der Kommune	6.226	
<b>theoretischer Überhang an Finanzierungsmitteln</b>			<b>6.631</b>

**ANLAGE 3:**  
**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)**



**Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept (IEK)**  
„Neuwerk-West/ehemalige Eiderkaserne“  
Stadt Rendsburg

- Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“
- Bestandsgebäude allgemein
- zu erhaltende Bestandsgebäude der ehemaligen Eiderkaserne mit Denkmalschutz

Gebäude/ehem Nutzung	Entwicklung/Szenario
③ Stabsgebäude	öffentl. Nutzung Schulgebäude *
④ „Eiderschlösschen“	Privatisierung
⑤ Offiziersheim	Privatisierung
⑨ Stabsgebäude	Privatisierung *
⑬ Marstall	Privatisierung
⑭ Marstall	Privatisierung
⑰ Sanitätsgebäude	Privatisierung
⑲ Verheiratetenhaus	Privatisierung
⑳ Reithalle	öffentliche oder private Nutzung
㉑ Pferdekl. n. k.	öffentliche oder private Nutzung
㉒ Pferdestall	Privatisierung

- nicht zu erhaltende Bestandsgebäude der ehemaligen Eiderkaserne
- GBF-Nutzung (Schule/Museum/KiTa)
- Krankenhausnutzung
- Potenzialfläche Krankenhausnutzung
- Fläche für BHKW nach Rückbau Bestandsgebäude
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Entwicklungspotenzial Freiraum/Nachverdichtung
- Qualifizierung/Erweiterung von Bestandsstraßen
- Neuanlage von Planstraßen
- Herstellen eines zentralern Grüngzugs
- Herstellen eines verbindenden Grüngürtels
- Schaffen von Grünverbindungen im Quartier
- barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindungen
- Umsetzen von Lärmschutzmaßnahmen
- Herstellen südliche Anbindung und attraktive Eingänge in das Quartier
- Erhalt Bestandsbäume
- denkmalgeschützte Mauerreste der Festungsanlage
- E-Tankstelle

\* Maßnahme abgeschlossen (Stand Nov. 2016)