

Stadt Rendsburg



**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)
für das Sanierungsgebiet
„Rendsburger Altstadt“**



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Auftraggeber:

Stadt Rendsburg
Fachdienst III/4 Stadtentwicklung
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Marta Bauermann

Gefördert durch:

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Hamburg, den 31.03.2017

STAND:

Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 30. März 2017
als planerische Vorbereitung und Voraussetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
und als wesentliche Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von
Städtebauförderungsmitteln gemäß C 7 der Städtebauförderungsrichtlinien des
Landes Schleswig-Holstein.

ELBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje
Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt	Seite
1. Einführung	7
2. Ziele und Aufbau des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) für das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“	8
3. Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	10
4. Evaluation / Monitoring	11
5. Verstetigung	12
6. Ausgangslage	13
6.1 Lage und Abgrenzung des Sanierungsgebietes	13
6.2 Historische Entwicklung	14
6.3 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht	15
6.4 Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien	16
6.5 Städtische Entwicklungen	20
6.6 Gebäudebestand und städtebauliche Struktur	24
6.7 Gebäudenutzung	30
6.8 Freiraumstruktur	33
6.9 Verkehrssituation und Erschließung	33
6.10 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur, Tourismus	35
6.11 Eigentumsverhältnisse	37
6.12 Akteursstrukturen	37
6.13 Umweltsituation und Restriktionen	38
6.14 Bevölkerungsdaten	39
6.15 Arbeitsmarkt, Sozial- und Wirtschaftsstruktur	40
6.16 Haushaltsdaten und Wohnungsmarkt	41
6.17 Mietniveau	42
7. Potenzial- und Defizitanalyse	42
7.1 Mängel und Konflikte	43
7.2 Chancen und Potenziale	45
8. Notwendigkeit des Einsatzes von Fördermitteln	48
9. Zeitliche Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	48
10. Bestätigung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes	48
11. Leitbild und allgemeine Ziele der Entwicklung	49
12. Rahmenentwicklungskonzept	51
13. Maßnahmenkatalog	57
14. Kosten- und Finanzierungsübersicht	84

15.	Ausblick.....	88
16.	Planteil	89

Planverzeichnis

Plan 01	Nutzungsbestand – Veränderungen gegenüber der VU
Plan 02	Mängel und Konflikte
Plan 03	Chancen und Potenziale
Plan 04	Rahmenentwicklungskonzept
Plan 05	Maßnahmen

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung gem. § 137 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 07.02.2017

Anlage 2: Informationsveranstaltung am 12.12.2016, Protokoll

1. Einführung

Ende des Jahres 2013 wurde der zentrale Bereich der Rendsburger Altstadt zwischen Schiffbrückenplatz und der Straße Am Holstentor in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) aufgenommen, das zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune getragen wird und der Erhaltung und Entwicklung von Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen („zentrale Versorgungsbereiche“) als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dient.

Grund für die Aufnahme des Gebietes in das Programm waren die zunehmenden baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände der Altstadt, die in Folge der Schließung des Hertie-Kaufhauses im Sommer 2009 mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.200 m² am zentral gelegenen Altstädter Markt verstärkt in Erscheinung traten. Nach der Schließung dieses bis dahin bedeutenden und zentral gelegenen Einzelhandelsmagneten in der Rendsburger Altstadt hat der Leerstand von Geschäften und Ladenlokalen sowie von Wohnungen im Sanierungsgebiet bzw. in der gesamten Altstadt weiter zugenommen und haben sich die städtebaulichen Missstände insgesamt intensiviert.

Hinzu kamen eine teilweise schlechte Bausubstanz vieler Gebäude, ein zunehmender Einwohner- und Besucherrückgang, die allgemeine Abnahme der Attraktivität für Einkauf und Aufenthalt sowie ein Bedeutungsverlust der Altstadt für die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion. Die Altstadt konnte ohne eine aktive Steuerung durch die Stadt und ohne finanzielle und instrumentelle Impulse ihren Funktionen als Dienstleistungs- und Versorgungszentrum auch für die Region, als zentraler Versorgungsbereich, Wohnstandort sowie Aufenthalts- und Kommunikationsraum immer weniger gerecht werden.

Im Sommer 2016 wurde das Gebäude des ehemaligen Hertie-Kaufhauses von Investoren erworben), die einen Umbau sowie eine Umnutzung des Gebäudes planen: Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter und in den Obergeschossen Alten- und Pflegewohnen vorgesehen. Vor dem Hintergrund dieses nach Jahren ersten, positiven Impulses im zentralen Bereich der Altstadt gilt es mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die weiteren, noch vorhandenen städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ zu beseitigen, das Gebiet nachhaltig aufzuwerten und als zentralen Versorgungsbereich, Wohnstandort und Zentrum der Stadt und des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg langfristig zu sichern.

Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Um die Defizite und Mängel in der Rendsburger Altstadt zu untersuchen und zu bewerten, wurden von 2010 bis 2014 im Auftrag der Stadt Rendsburg Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) unter öffentlicher Beteiligung durchgeführt (siehe Anlage 2 und 3 zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt Rendsburg“). Diese VU beinhalten eine ausführliche Analyse der städtebaulichen, freiraumbezogenen, sozialen, ökonomischen, kulturellen und soziodemografischen Situation in der Altstadt sowie - auf ermittelten Potenzialen des Gebietes aufbauende – Formulierung allgemeiner Entwicklungsziele und Projektierung von Maßnahmen zur Verbesserung und Stabilisierung der Situation der Altstadt.

In den VU wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Notwendigkeit zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln besteht und hierzu ein Sanierungsgebiet festzulegen ist. Am 27.03.2014 wurde der abschließende Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen von der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg gebilligt. Er bildete die Grundlage für den Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ gemäß § 142 BauGB im umfassenden Verfahren, die seit dem 30.07.2014 rechtskräftig ist. Die Dauer der Sanierung wurde dabei auf 15 Jahre festgelegt.

Entwicklungen des ehemaligen Hertie-Gebäudes

Nach zunehmendem Verfall des Gebäudes ist es im Mai 2016 gelungen das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses zu veräußern. Die Käufer, drei Investoren aus Norddeutschland, planen den Umbau und die Umnutzung des Gebäudes. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit Lebensmittelsortiment vorgesehen, in den Obergeschossen soll ein vollstationärer Pflegebetrieb bzw. eine Senioreneinrichtung mit insgesamt 80 Plätzen entstehen. Zusätzlich soll Fläche für kleinere Geschäfte im Erdgeschoss entstehen. Damit könnten im Erdgeschoss ca. 1.400 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel wiedergenutzt sowie eine gruppenspezifische Wohnnutzung angesiedelt werden.

Das Bestandsgebäude wird nach den Umgestaltungsplänen weitgehend erhalten, wobei das Stahlbetonskelett und das Fundament des Gebäudes, die in gutem Zustand sind, wiederverwertet werden sollen. Geplant ist, die äußere Hülle des Gebäudes abzutragen und neu zu errichten, zusätzlich wird das Dach erneuert und moderne Haustechnik eingebaut. Die Arkaden an der zum Alten Rathaus zugewandten Westseite werden abgerissen, so dass die Öffnung des Altstädter Markts in Richtung St. Marien-Kirche um einige Meter breiter wird, wie dies bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen ist. Diese zusätzliche Fläche soll zukünftig der Stadt Rendsburg überlassen und zusammen mit den umliegenden Frei- und Platzflächen neugestaltet und aufgewertet werden. Die vorhandenen eingeschossigen Arkaden zum Altstädter Markt sollen als offene Konstruktion erhalten bleiben, ihr Dach soll als Freiluftterrasse für die in den Obergeschossen liegenden Seniorenwohnungen hergerichtet werden. Zusätzlich wird eine Tiefgarage errichtet. Die geschätzte Investitionssumme liegt bei ca. elf bis zwölf Millionen Euro.

Der Bauantrag wurde Anfang Dezember 2016 eingereicht, Anfang 2017 wurde mit der Entrümpelung des Gebäudes begonnen. Die Umbauarbeiten sollen im Sommer 2017 beginnen. Die Fertigstellung ist innerhalb von 12 bis 14 Monaten geplant, die Eröffnung des umgebauten Gebäudes ist ca. für den Sommer 2018 vorgesehen.

2. Ziele und Aufbau des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) für das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“

Mit dem vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) liegt gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 ein planerisches Steuerungsinstrument als wesentliche Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und somit die weitere Gebietsentwicklung im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ vor. Das IEK definiert die konkreten Entwicklungsziele, zeigt eine zielgerichtete und nachhaltige Aufwertungsstrategie für das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ auf, benennt die relevanten Handlungsfelder und stellt die umzusetzenden Einzelmaßnahmen dar. Im Hinblick auf die Umsetzung der Pro-

grammstrategie wurden bei der Konzepterstellung insbesondere die Anforderungen eines integrierten und ressortübergreifenden Handelns berücksichtigt.

Es gilt, eine koordinierte und ausgewogene Planung aufzustellen, insbesondere unter Einbeziehung der aktuellen Entwicklungen des ehemaligen Hertie-Gebäudes. Gemäß geltender Städtebauförderrichtlinien in Schleswig-Holstein bildet dieses IEK als integriertes städtebauliches Planungskonzept die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

In das IEK sind vorliegende städtische Planungen, Konzepte und Gutachten eingeflossen, u.a.:

- Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt Rendsburg“ (2014),
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK) (2007),
- Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (WRVK) (2007),
- Klimaschutzteilkonzept „Mobilität im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ (2016).

Wegen des eingetretenen zeitlichen Abstandes seit der Erarbeitung der VU für das Untersuchungsgebiet sind die für das IEK relevanten Ergebnisse der VU für den Bereich des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ überprüft und aktualisiert und im Konzept berücksichtigt worden. Darüber hinaus stützen sich die Ergebnisse des IEK auf Ortsbegehungen, aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Sanierungsgebiet, aktuelle statistische Daten der Stadt sowie auf Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl im Rahmen der Erarbeitung des IEK als auch der Vorbereitenden Untersuchungen.

Gemäß BauGB und geltenden Städtebauförderungsrichtlinien ist bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen eine Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen und TrägerInnen öffentlicher Belange vorzusehen. Die TrägerInnen öffentlicher Belange wurden im Dezember 2016 und Januar 2017 mit der Bitte um Stellungnahme an der Erstellung des IEK beteiligt, sofern die von ihnen zu vertretenden Aufgabenbereiche von der Durchführung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Rendsburg berührt werden.¹ Die städtische Öffentlichkeit sowie BewohnerInnen und AkteurInnen der Altstadt wurden zu einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 12.12.2016 geladen. Die TeilnehmerInnen der Veranstaltung sollten sich mit dem Leitbild, den Leitzielen und Maßnahmen der Gebietsentwicklung im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ auseinandersetzen.² Das IEK wird mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein als Fördermittelgeber abgestimmt und abschließend den politischen Ausschüssen der Stadt Rendsburg zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das IEK ist in zwei Teile untergliedert:

Der erste Teil beinhaltet eine aktualisierte Bestandsaufnahme, die Potenzial- und Defizitanalyse sowie das Leitbild und die Ziele der Gebietsentwicklung, aus denen sich der Maßnahmenkatalog als zweiter Teil ableitet. Der Maßnahmenkatalog stellt ausführlich dar, welche einzelnen Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Programmumsetzung realisiert werden sollen.

¹ Siehe Anlage 1

² Siehe Anlage 2

Das Entwicklungskonzept ist künftig und in Abhängigkeit vom Stand der Sanierungsdurchführung fortzuschreiben. Zur Steuerung der Umsetzung und Überprüfung der Zielerreichung wird dafür ein Monitoring aufgebaut, welches als Zwischenevaluierung in die Fortschreibung einfließt (siehe Kapitel 4.).

3. Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Die Altstadt Rendsburgs gilt als die „ideelle“ Mitte der Stadt, Ort der Identifikation der BewohnerInnen und Zentrum des städtischen Lebens. Die städtebauliche und funktionale Erneuerung im Sanierungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, als auch für die gesamte Stadt und den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg von großer Bedeutung. Um diesen Prozess auch finanziell tragfähig gestalten zu können, hat die Stadt erfolgreich die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erreicht, das für die im Gebiet vorgefundenen Problemkonstellationen als geeignete Förderkulisse identifiziert wurde.

Der Bund hat 2008 das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) eingeführt. Das Programm zielt auf die Bewältigung der umfangreichen Herausforderungen von Zentren, die durch Funktionsverluste, Leerstände und die Abnahme der Nutzungsintensität betroffen und bedroht sind.

Wesentliches Ziel des Förderprogramms ist es, „die Multifunktionalität der Zentren zu stärken und Abwertungstendenzen entgegenzuwirken“. Dies gilt es durch die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und ihre Ausrichtung auf Funktionsvielfalt, durch ein integriertes Vorgehen sowie durch die von BewohnerInnen, Betroffenen, relevanten AkteurInnen und Interessengruppen zu erreichen. Dabei gelten im Rahmen der Programmstrategie folgende Einzelziele:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit (Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen),
- Soziale Kohäsion (vielfältige Wohnformen und Gemeinschaftseinrichtungen für alle gesellschaftlichen Gruppen),
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Zugänglichkeit und Nutzbarkeit, Raum für Aktivitäten und zum Verweilen für alle Gesellschafts- und Nutzergruppen),
- Stadtbaukultur (räumliche Vielfalt, Erhalt und behutsame Anpassung, stadtverträgliche Integration freier Flächen, Stadtbildpflege, Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten),
- Stadtverträgliche Mobilität (Integration und Optimierung, barrierefreie und qualitativ hochwertige Gestaltung) und
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit (Einbeziehung von BürgerInnen, Aktivierung, Mitwirkung, Verstetigung kooperativer Prozesse).

Ohne eine Förderung werden die Stadt Rendsburg, der Einzelhandel, die verschiedenen Einrichtungen, die öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur sowie potenzielle Investoren für wohnliche und gewerbliche Bauvorhaben weder organisatorisch noch finanziell in der Lage sein, dauerhaft angemessene Einrichtungen und Angebote aufrecht zu erhalten. Das Förderprogramm soll

die Stadt dabei unterstützen, die für das gesellschaftliche Leben notwendigen Strukturen in der „Rendsburger Altstadt“ zu erhalten. Dadurch können sich möglicherweise fortsetzende negative Trends unterbrochen und irreversible Folgen vermieden werden. Im Vordergrund der Entwicklung steht nicht mehr nur quantitatives Wachstum sondern die Sicherung von Stadt- und Lebensqualität.

Die oben aufgeführten Ziele der Programmstrategie sind bei der Aufstellung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenkonzeptes entsprechend berücksichtigt worden.

4. Evaluation / Monitoring

Einen eigenständigen Bestandteil der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ stellen das kontinuierliche Monitoring und die regelmäßige (Zwischen-)Evaluation dar.

Das Monitoring hat zur Aufgabe, die Entwicklung der Programmumsetzung zu verfolgen und transparent zu machen. Dabei werden sowohl Prozesse, Strukturen als auch Maßnahmen beobachtet, um ein möglichst umfassendes Bild wiederzugeben.

Mit der Evaluation soll überprüft werden, welchen Erfolg die Programmumsetzung zeigt. Dabei sind die im IEK formulierten Entwicklungsziele maßgeblich: Bewertet wird, ob bzw. inwieweit die Zielsetzungen erreicht wurden. Die Evaluation stellt ggf. dar, welche Änderungen in der Programmumsetzung vorzunehmen sind und wie die Gebietsentwicklung ggfls. anzupassen ist.

Dabei sind diverse Daten und die entsprechenden Auswertungen in elektronische Formulare (e-Bi, elektronische Begleitinformation und e-Mo, elektronisches Monitoring) übertragen und an die Programmbehörde sowie an den Bund zu übermitteln. Außerdem sind ergänzende Informationen zum Stand der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme sowie zu den erreichten Zielen und beabsichtigten Effekten zusammenzustellen. Beide Unterlagen stellen sowohl für die Programmbehörde als auch für die Stadt Rendsburg nicht nur eine Dokumentationspflicht dar, sondern sind auch wichtige Instrumente, um die Wirkung der Maßnahmen und den damit verbundenen Fördermitteleinsatz zu prüfen. Aus der Gesamtheit der Daten muss es möglich sein, Schlussfolgerungen aus folgenden Fragen zu ziehen:

- Sind die Entwicklungsziele und / oder der Maßnahmenplan noch aktuell oder müssen diese angepasst werden?
- Welche Effekte haben die Maßnahmen auf die Sicherung und Belebung des Einzelhandels, seiner Sortimente sowie auf die Nachfrage?
- Zeigen die Instrumente zur Aktivierung der Mitwirkung der BewohnerInnen und der weiteren AkteurInnen überhaupt eine Wirkung?
- Reicht der angezeigte Umfang der Finanzierung / Förderung aus, um die Gesamtmaßnahme im geplanten Umsetzungszeitraum zu realisieren?
- Welche Effekte haben die umgesetzten Maßnahmen auf die städtebauliche, bauliche, verkehrliche, soziale und wirtschaftliche Situation im Gebiet?
- Ist noch für alle Bereiche des Sanierungsgebietes die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erforderlich oder können Teilbereiche entlassen 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 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, - Referat Städtebauförderung, Besonderes Städtebaurecht, Baukultur -, aktuell eine allgemeine Handreichung hierzu entwickelt, die im Laufe des Jahres 2017 erscheinen wird. Auf Grundlage dieser Handreichung werden im weiteren Verlauf der Sanierung und einer möglichen Fortschreibung des IEK für das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ Indikatoren entwickelt und benannt werden müssen.

Eine abschließende Evaluation des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ wird zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vorgenommen. Um die Aktualität der städtebaulichen Planung sicherzustellen, wird mindestens zur Hälfte der Laufzeit eine Zwischenevaluierung durchgeführt werden. Ein jährliches Monitoring erfolgt prozessbegleitend. Um die Aktualität der städtebaulichen Planung sicherzustellen ist sie mindestens alle fünf Jahre unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Zwischenevaluierung zu überprüfen und bei Bedarf fortzuschreiben.

5. Verstetigung

Die Gebiete im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden nur für einen begrenzten Zeitraum mit Bundes- und Landesmitteln gefördert.

Von besonderer Bedeutung für die Programmumsetzung sowie die Nachhaltigkeit und Verstetigung der erreichten Verbesserungen in einem Programmgebiet ist der Zielbereich „Partnerschaftliche Zusammenarbeit“, zu dem die „Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung“ sowie die „Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verstetigung kooperativer Prozesse (unter anderem des Stadtmarketings Rendsburg)“ gehören (siehe auch Kapitel 3).

Durch die Impulswirkung und Aufwertung von Ordnungsmaßnahmen und öffentlichen Räumen wird die bereits bestehende Möglichkeit zur Verstetigung insbesondere im Bereich der z.T. schon vorhandenen kooperativen Zusammenarbeit, Mitwirkung und Beteiligung gestärkt. Einzelne Aktivitäten der Zentrenentwicklung könnten z.B. in die Obhut des bestehenden Stadtmarketings Rendsburg übergeben werden.

6. Ausgangslage

6.1 Lage und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ hat eine Größe von ca. 6,63 ha. Es liegt im südöstlichen Teil der Rendsburger Altstadt, die insbesondere mit dem angrenzenden Stadtteil Neuwerk als Innenstadt den zentralen Versorgungsbereich / Hauptzentrum für die Stadt Rendsburg und den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg darstellt. Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich zwischen südöstlicher Grenze des Schiffbrückenplatzes, südlicher Grenze des Mühlengrabens, Eisenbahnstraße (außer Parkhaus Nienstadtstraße), die Bebauung beidseitig Am Holstentor, Wallstraße, nördliche Grenze der Neuen Straße und somit nach wie vor einen Großteil des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt. Es erstreckt sich auf den räumlichen Schwerpunkt der ehemaligen Altstadtinsel. Im Sanierungsgebiet befinden sich u.a. die St. Marien-Kirche, das ehemalige Hertie-Gebäude sowie der Altstädter Markt. Ebenfalls im Sanierungsgebiet liegt die Haupteinkaufsstraße und Fußgängerzone Hohe Straße / Altstädter Markt mit einer Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie.

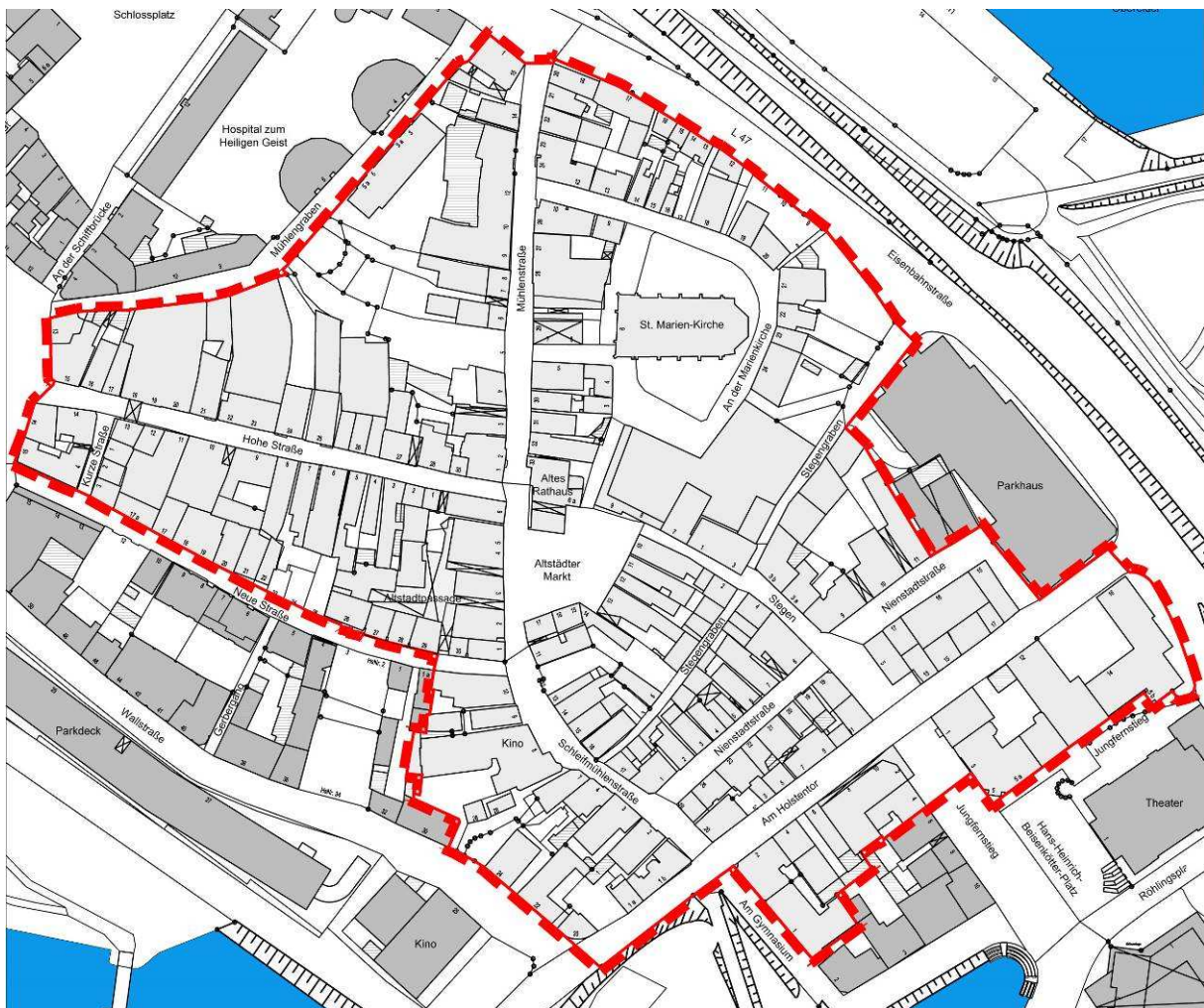


Abb. 01: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ (Quelle: Stadt Rendsburg, eigene Darstellung)

6.2 Historische Entwicklung

Die Stadt Rendsburg wurde 1150 gegründet, die erste urkundliche Erwähnung als „Reinholdesburch“ geht auf das Jahr 1199 zurück. Im Jahr 1339 erhielt Rendsburg das Stadtrecht.

Die ursprüngliche Bebauung der Altstadtinsel bestand anfangs nur aus der von Nord nach Süd verlaufenden Mühlenstraße mit einem offenen, halbkreisförmigen baufreien Platz zwischen den Häuserzeilen und der von Westen her in diesen Platz einmündenden Hohen Straße. Die St. Marien-Kirche wurde ab 1287 auf dem höchsten Punkt der Altstadtinsel errichtet. Heute stellt sie das älteste Gebäude der Altstadt dar. Im Jahr 1566 wurde der Bau des Rathauses (Altes Rathaus) am Altstädter Markt abgeschlossen; nach einem Brand 1973 wurde es teilweise rekonstruiert. 1665 erhält Rendsburg eine dauernde militärische Belegung und wurde Garnisonsstadt. Bis zu diesem Zeitpunkt war Rendsburg von Landwirtschaft, Handel und Gewerbe geprägt und wurde nun sukzessive zur Grenzfestung ausgebaut. Ab 1690 erfolgte eine zweite Erweiterung der Altstadtinsel zur Großfestung. Der Stadtgrundriss des Sanierungsgebietes war zu dieser Zeit baulich hergestellt und ist in weiten Teilen vergleichbar mit der heutigen Situation. So bestand zu dieser Zeit bereits der Bereich der St. Marien-Kirche mit umgebender Bebauung, der Altstädter Markt im Zentrum der Altstadt, die Hohe Straße, die Neue Straße, die Mühlen- und Schleifmühlenstraße und die Nienstadtstraße. Der Stegengraben und der Mühlengraben führten zu diesem Zeitpunkt Wasser, der Stegengraben verlief durch die heutige Wallstraße zum Hafenbecken der Schiffbrücke. Nach der Eröffnung des Nord-Ostsee-Kanals 1895 verlor die Eider an Bedeutung, da ihr Wasserspiegel um ca. 2,7 m abgesenkt wurde. Aufgrund dessen fielen der Mühlen- und Stegengraben trocken. Die Altstadtinsel wurde daraufhin zunehmend bebaut.



Abb. 02: Bebauung der nördlichen Seite des Altstädter Marktes vor der Errichtung des Grimme-Kaufhauses; heute ehemaliges Hertie-Kaufhaus (Quelle: Stadt Rendsburg)

Im Zweiten Weltkrieg blieb die Stadt größtenteils von direkten Kriegseinwirkungen verschont. 1955 wurde die historische kleinteilige Bebauung auf der Nordseite des Altstädter Marktes abgetragen und an dieser Stelle das Grimme-Kaufhaus errichtet. Es war das erste Kaufhaus in Rendsburg. Teile der alten Bebauung wurden in die Neubebauung integriert. Insgesamt entstand durch das Kaufhausgebäude dabei eine maßstabssprengende städtebauliche Überformung der historischen Bebauung am Altstädter Markt, durch die eine bis dahin vor-

handene Verbindungsgasse zwischen Marienkirchhof und Altstädter Markt überbaut und durch einen neuen Durchgang östlich des Alten Rathauses ersetzt wurde.



Abb. 03: Ansicht des Hertie-Kaufhauses vom Altstädter Markt, ca. 1972 / 1973 (Quelle: Stadt Rendsburg)

6.3 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

Im Jahr 2002 beschlossen die Bürgermeister der Stadt Rendsburg und der Gemeinden des Stadt-Umland-Bereiches Rendsburg eine Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchzuführen. Ein entsprechender Gebietsentwicklungsplan als Instrument zur integrierten, raum- und flächenorientierten, informellen Entwicklung der Städte und Gemeinden wurde 2006 beschlossen und wird seitdem weiterentwickelt und fortgeschrieben. Er muss von der Politik und der Verwaltung bei allen Planungen, Projekten und relevanten Fachplanungen berücksichtigt werden. Seit 2012 erfolgt die Koordinierung durch die Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (AÖR).

Der Gebietsentwicklungsplan dient der Einleitung und Sicherstellung einer bedarfsgerechten, geordneten und auf Schwerpunkte ausgerichteten Siedlungsentwicklung der beteiligten Kommunen für einen Planungszeitraum von ca. 15 bis 20 Jahren. Dabei geht es v.a. um den Aufbau einer intensiven und umfassenden Kooperation zwischen den GEP-Kommunen zur Auflösung der Stadt-Umland-Konkurrenz, in deren Mittelpunkt eine abgestimmte Flächenentwicklung steht. So wurden Entwicklungsziele und regionale Leitprojekte als konkrete Standortaussagen definiert, die gemeinsam umgesetzt werden sollen. Seit Einrichtung des GEP wurden bereits mehrere „Leitprojekte“ aus den Mitteln des gemeinsamen Strukturfonds finanziert, z.B. die Sanierung des Stadttheaters im Jahr 2009, das Regionale Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg aus den Jahren Jahr 2004 und 2013 (sie-

he weiter unten), das Klimaschutzteilkonzept „Mobilität im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ von 2015 (siehe weiter unten) sowie weitere Projekte in Rendsburg und den Nachbargemeinden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg stellt die Flächen des gesamten Sanierungsgebietes als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet gelten die folgenden zwei Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet „Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt, Stegen, Nienstadtstraße und Jungfernstieg“ (02.07.1998) und
- Bebauungsplan Nr. 91 „Fußgängerzone Altstadt“ (07.11.2012).

6.4 Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien

Nachfolgend werden die vorliegenden städtischen Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien mit ihren Aussagen und Handlungs- bzw. Maßnahmenvorschlägen für das Sanierungsgebiet zusammenfassend dargestellt.

Rahmenplan der Stadt Rendsburg

Im Rahmenplan der Stadt Rendsburg (beschlossen am 20.12.1984) stellt u.a. die Grundlage für die bisherige Entwicklung des Sanierungsgebietes dar. Ein Ziel des Rahmenplanes für die Altstadt ist die Förderung von innerstädtischem Wohnen, die Belebung der Innenstadt und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Nutzungsmischung. Die Altstadt soll danach überwiegend als Geschäftszentrum / City genutzt werden. Dabei soll insbesondere in den Erdgeschossen der Gebäude in der Hohen Straße und im Stegen eine intensive Nutzung mit Handel und Dienstleistungen bestehen, ab dem ersten Obergeschoss ist Wohnnutzung vorgesehen. Die Mühlenstraße und die Schleifmühlenstraße sollen als Wohn- und Geschäftsstraßen mit Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Wohnnutzung aufgewertet werden. Für diese Bereiche wird eine verstärkte Wohnnutzung angestrebt. Um die St. Marien-Kirche werden kirchliche Nutzungen sowie Wohnen angestrebt. Ein Großteil der Altstadt soll verkehrsberuhigt sowie als Fußgängerzone ausgewiesen werden (v.a. Hohe Straße, Straßen östlich des Altstädter Marktes).

Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt

Für die Rendsburger Innenstadt gilt eine Gestaltungssatzung (aktuelle Fassung vom 01.09.2016). Sie wurde zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt (Altstadt und Neuwerk), welches von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, aufgestellt und erlassen. Die Eigenart des Stadtbildes soll gesichert und gefördert werden. Die Satzung umfasst das komplette Sanierungsgebiet und teilt es in die zwei Einzelbereiche „Altstadt“ (a) und „Am Holstentor“ (d), in denen teilweise unterschiedliche Regelungen gelten. Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten und für sonstige bauliche Veränderungen, für Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Erneuerung), für Werbeanlagen als auch für verfahrensfreie Vorhaben und Vorhaben mit

Genehmigungsfreistellung nach Landesbauordnung. Es werden Vorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen, v.a. zu Gebäudetypen, Art und Größe der Baukörper, Dachform und –aufbauten, Werbeanlagen, Fassadengliederung, Fassadenöffnungen, Material und Farbe getroffen.

ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK) wurde am 28.06.2007 durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg beschlossen. Es dient als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen für die zukünftige, nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung in Rendsburg bis 2020. Insgesamt wird im ISEK für die Stadt Rendsburg festgestellt, dass ihr Funktionsverluste als Wohn- und Arbeitsort drohen.

Das Sanierungsgebiet bzw. die gesamte Altstadt wird als wichtiges Quartier für die Identität und die Außendarstellung Rendsburgs identifiziert und hier ein mittlerer, in Teilen auch ein hoher Handlungsbedarf ermittelt.

Für die Altstadt (einschließlich Quartier am Obereiderhafen, Bahnhof sowie teilweise Neuwerk) werden drei Ziele aufgestellt: 1. Zurück in die Stadt: Aufwertung der Altstadt als Wohnstandort, 2. Ausrichtung zum Wasser und 3. Verbesserung der Zugänglichkeit. Als Schlüsselprojekt gilt die Sicherung und Aufwertung der historischen Altstadtkante an der Eisenbahn-/ Denkerstraße und ihre Belegung mit neuen Nutzungen, z.B. Büros, Dienstleistungen, Werkstätten für Handwerker und Künstler. Es werden mehrere Maßnahmen- und Handlungsempfehlungen für die Altstadt gegeben, z.B.:

- Qualitätssicherung, Sicherung der Nutzungsmischung, Sicherung als Versorgungsschwerpunkt, Sicherung vorhandener Einzelhandelsschwerpunkte und des kleinteiligen Einzelhandels, Ergänzung in bestimmten Bereichen (z.B. Lebensmittel),
- Sicherung hoher städtebaulicher Qualität, Erhalt historischer Baustrukturen,
- Sicherung bzw. Ausbau der Wohnfunktion, Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz, Umnutzung oder Abriss leerstehender Gebäude, Wohnumfeldverbesserung, Neuordnung der Blockinnenbereiche, Schaffung von wohnortnahem Grün, Errichtung von Quartiersgaragen, Schaffung von Spielplätzen, Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden,
- Verknüpfung von Plätzen, Promenaden und der Fußgängerzone,
- Pilotquartier für Integration und Bildungsmöglichkeiten, Herausstellen bedeutender Kultureinrichtungen und öffentlicher Gebäude.

Wohnungsmarktkonzept

Zeitgleich mit dem ISEK wurde ein Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (WRVK) erstellt und beschlossen. Zusammen mit dem ISEK und den dort benannten Zielen, Handlungs- und Maßnahmenfeldern stellte es einen Rahmen für die Wohnungspolitik und Stadtentwicklung bis 2020 dar.

Aufgrund teilweise veränderter Rahmenbedingungen wurde eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) als „Wohnungsmarktkonzept“ (WMK) erforderlich. Das Wohnungsmarktkonzept wurde am 23. Mai 2013 beschlossen. Es dient als grundsätzlicher

und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadt- und Wohnraumentwicklung in Rendsburg.

Aufbauend auf den Erkenntnissen einer vorangegangenen Analyse wird hier ein Leitbild für die weitere, zielgerichtete Entwicklung der Altstadt entwickelt - die veränderten Grundvoraussetzungen und Anforderungen machen eine grundsätzliche Neuausrichtung für die Entwicklung der Altstadt erforderlich. Für die Altstadt wird als Ziel insbesondere eine klare Definition der Funktionen und die Konzentration der Einzelhandelsbereiche (Entwicklung eines Hauptlaufs im Bereich Hohe Straße und Stegen) sowie die Herstellung eines Wohnquartiers der Generationen im Bereich um die St. Marien-Kirche mit jeweils tangierenden Maßnahmen aufgestellt. Mit diesen Zielen und Handlungsfeldern soll die Altstadt als Einzelhandels- und Wohnstandort aufgewertet werden. Als potenzielle neue Nutzer bzw. als Zielgruppe für die Altstadt werden vor allem junge Singles und Paare ab 20 Jahren, Familien aber auch die Gruppe der Best Ager ab 50 Jahren gesehen. Weiterhin sollten Verbesserungen im Wohnumfeld durchgeführt werden.

Das Konzept stellt dar, dass aufgrund der auf die Stärkung des Wohnens bezogenen potenziellen Konkurrenzsituation zwischen der Altstadt auf der einen sowie der Eiderkaserne und dem Obereiderhafen auf der anderen Seite, die Entwicklung der Wohnstandorte Eiderkaserne und Obereiderhafen aus Sicht der Stadt Rendsburg Vorrang genießt. Dies gilt aktuell für den Obereiderhafen nicht mehr – hier wird nunmehr kein Wohnen angestrebt (siehe Kapitel 6.5).

Gesamtverkehrsplan der Stadt Rendsburg (GVP 2002)

Der am 27.06.2002 beschlossene Gesamtverkehrsplan (GVP 2002) dient als grundsätzlicher Rahmen für die zukünftige Verkehrsplanung der Stadt Rendsburg und stellt die Konzeption zur Steuerung und Regelung des Verkehrsgeschehens für den motorisierten Individualverkehr, den ruhenden Verkehr, den Rad-, Fußgänger- und den öffentlichen Personennahverkehr bis 2020 dar. Damit dient er als Grundlage für Entscheidungen der Politik über Maßnahmen im Verkehrsbereich.

Der GVP enthält für das Sanierungsgebiet Aussagen, Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zur Verkehrsentlastung durch die Freigabe des die Altstadt umgebenden Tangentenringes für den Zweirichtungsverkehr, zur Verkehrsberuhigung durch Erweiterung der Tempo-30-Zonen, zur Schaffung eines ausreichenden Parkraumangebotes für Anwohner, Besucher, Kunden und Beschäftigte, zur Einführung eines Veloroutennetzes mit Entwicklung von drei Radverkehrsrouten durch die Altstadt einschließlich Einrichtung von Fahrradstraßen sowie zur Schließung einzelner Straßen für den Durchgangsverkehr (z.B. Mühlenstraße - Altstädter Markt - Schleifmühlenstraße, Am Holstentor).

Viele der im GVP vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen für den Bereich des Sanierungsgebietes und seiner näheren Umgebung wurden bereits umgesetzt, weitere sollen in Zukunft realisiert werden.

Klimaschutzteilkonzept „Mobilität im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“

Im Jahr 2015 wurde im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ein Klimaschutzteilkonzept zur Mobilität in den Kommunen des Lebens- und Wirtschaftsraums in einem partizipativen Prozess erarbeitet. Das Konzept wurde im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative der

Bundesregierung mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gefördert. Seit März 2016 liegt das Konzept vor (Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft, Stadt- und Verkehrsplaner, Dortmund) und stellt eine integrierte Strategie für die zukünftige Verkehrsentwicklung im GEP-Raum dar. Im Konzept wurden umsetzungsorientiert Möglichkeiten und Projekte zur Förderung des ÖPNV, der Nahmobilität, des Radverkehrs, der Verkehrssicherheit, der intermodalen Schnittstellen, der E-Mobilität sowie zur Entwicklung des motorisierten Verkehrs geprüft und aufgezeigt. Im Klimaschutzteilkonzept wurde eine Chancen- und Mängelanalyse durchgeführt und darauf aufbauend ein Zielkonzept mit Strategien und verschiedenen Maßnahmen sowie einem Handlungsplan in vier Themenfeldern erarbeitet. Auch ein Instrumentarium für das Controlling sowie Potenziale zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurden aufgezeigt. Das Konzept schlägt keine konkret auf das Sanierungsgebiet bezogenen Maßnahmen vor, die Handlungsempfehlungen sowie die Maßnahmen für die Region können sich jedoch auch auf das Sanierungsgebiet auswirken.

Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Im Rahmen der Erstellung des GEP wurde im Jahr 2004 eine Markt- und Standortanalyse mit Einzelhandelskonzept für den Wirtschaftsraum Rendsburg durchgeführt. Das Konzept diente bei Ansiedlungen und Ausbauvorhaben insbesondere von Einzelhandelsprojekten als Orientierungs-, Beurteilungs- und Abstimmungsgrundlage. Zwischenzeitlich haben sich im GEP-Raum wesentliche Standortrahmenbedingungen und Einzelhandelsstrukturen verändert, hinzu kommt ein verändertes Einkaufsverhalten durch neue Angebote in der Region und darüber hinaus. So wurde die Rendsburger Innenstadt durch die Eröffnung der Schiffbrücken-Galerie einerseits gestärkt, gleichzeitig jedoch durch die Schließung des Hertie-Kaufhauses an anderer Stelle auch belastet. Die Lageverhältnisse im Hauptgeschäftsbereich haben sich dadurch umgekehrt. Teile der vormaligen A-Lage waren nunmehr als B-Lage einzustufen.

Am 23. Mai 2013 wurde daher das neue Regionale Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (BulwienGesa AG, März 2013, Hamburg) beschlossen. Es dient ebenfalls der Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung im GEP-Raum, seine Zielsetzung ist v.a. Grundlagen für die konzeptionelle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu schaffen. Hier werden Aussagen getroffen u.a. zur Sortimentseinteilung, zur Benennung zentraler Versorgungsbereiche, zur zukünftigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels und der Warengruppen im Lebens- und Wirtschaftsraum, zur Sicherung der Rendsburger Innenstadt sowie zur planerischen Beurteilung von konkreten Ansiedlungswünschen. Das Konzept ist ca. ab 2017 / 2018 fortzuschreiben.

Das Konzept identifiziert die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich, die Altstadt gilt als Hauptgeschäftsbereich. Gemäß Konzept befinden sich hier mehrere Kunden-Magneten (z.B. I.D.Sievers, Rossmann, H&M).

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich ca. 27.700 m² aktive Verkaufsfläche (ohne Leerstände; entspricht ca. 16,3% der aktiven Verkaufsfläche des Lebens- und Wirtschaftsraums), es wird ein Umsatzpotenzial von ca. 71,3 Mio. € erreicht (ca. 16,5% des GEP-Raumes). Im Hauptgeschäftsbereich / Altstadt befinden sich ca. 22.220 m² aktive VKF (ohne Leerstände; ca. 13,1% des GEP-Raumes) mit einem Umsatz von ca. 59,3 Mio. € (ca. 13,7% des GEP-Raumes). Auf die neue A-Lage entfallen rund die Hälfte der aktiven

Verkaufsfläche und des Umsatzes der Innenstadt (ca. 14.300 m² aktive VKF und ca. 37,6 Mio. € Umsatz). Dominant sind dabei die von I.D.Sievers und der Schiffbrückengalerie bewirtschafteten Flächen (ca. 7.000 und 4.000 m² VKF). Insgesamt befinden sich in der – neuen - A-Lage ca. 35 Einzelhandelsbetriebe – dies wird als recht geringe Anzahl für eine Kleinstadt eingestuft (Quelle Markt- und Standortanalyse für das ehemalige Hertie-Warenhaus in Rendsburg, Altstädter Markt / Stegen, BulwienGesa AG, 30.04.2013, Hamburg).

Das Konzept erfasst eine hohe Leerstandsquote von ca. 20%; sie ist insbesondere durch die leerstehende Hertie-Immobilie geprägt. Einzelhandelsleerstände sind überwiegend in den Nebenlagen anzutreffen, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel. Generell wird die Altstadt, vor allem in den Neben- und Randlagen, vergleichsweise schwach frequentiert, hinzu kommt ein sehr geringes Interesse an den dort vorhandenen Ladenlokalen – das Mietniveau ist hier bereits deutlich gesunken.

Die umsatzstärksten Hauptwarengruppen sind die zentrenrelevanten Sortimente modischer Bedarf (ca. 44%), Hartwaren / persönlicher Bedarf und periodischer Bedarf. Die innenstadtprägende Leitbranche des modischen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, modische Accessoires) trägt in der A-Lage ca. 2/3 des Umsatzes. Insgesamt ist die Innenstadt bei diesen Segmenten mit hohen Marktanteilen gut aufgestellt und nimmt für das Segment Modischer Bedarf weiterhin die führende Position im Wirtschaftsraum ein. Dennoch stellt sich die Marktposition der gesamten Innenstadt in Rendsburg vergleichsweise schwach dar, weil sich ihre Marktführerschaft auf nur wenige Sortimente beschränkt und auch in diesen teilweise großflächige und leistungsstarke Anbieter außerhalb der Innenstadt agieren. Innerhalb Rendsburgs hält die gesamte Innenstadt einen Marktanteil von nur ca. 26%.

Aufgrund fehlender geeigneter Immobilien / Standorte ist in der Innenstadt kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden. Das Segment Elektro / Technik spielt nur noch eine untergeordnete Rolle in der Innenstadt – diese Sortimentsgruppe ist vor allem im Umfeld des Gewerbegebietes Friedrichstädter Straße vorhanden, das durch das Konzept als wesentlicher Konkurrenzstandort der Innenstadt definiert wird (siehe Kapitel 6.5).

Eines der Hauptziele des Konzeptes für die Altstadt ist der „Relaunch“ der leerstehenden Hertie-Immobilie – wenn möglich mit einer größeren und publikumsintensiven Ankernutzung mit gleichzeitiger Stabilisierung des schwachen Umfeldes.

6.5 Städtische Entwicklungen

Die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ kann nicht unabhängig von den Entwicklungen in seiner Umgebung und der Gesamtstadt betrachtet werden. Das Sanierungsgebiet liegt in zentraler Lage im Zentrum der Stadt Rendsburg, das nicht nur für die Stadt selbst sondern auch für die Region einen wichtigen Versorgungs- und Lebensort darstellt. Das Gebiet umfasst jedoch nur einen Teil des Zentrums und der zentrumsnahen Gebiete, in den ebenfalls bedeutende Entwicklungen anstehen bzw. erfolgen. Hierzu gehören insbesondere:

- Unmittelbare Umgebung des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“:
 - Abbruch der Jungfernstieg-Terrassen südlich des Sanierungsgebietes und Anlage einer Böschung als Ersatz,
 - Abriss von Gebäuden am Schlossplatz sowie Neubau für Altenwohnen (vorgesehen ab Frühjahr 2017),
 - Wohnprojekt „Rendsburger Höfe“ in der Neuen Straße / Wallstraße,
 - zukünftig mögliche Veränderungen bei der Parkraumbewirtschaftung, v.a. Parkhaus Nienstadtstraße,
 - Umzug des Landestheaters Schleswig-Holstein nach Rendsburg,
 - mögliche Veränderungen in der Schiffbrückengalerie sowie am Schiffbrückenplatz.
- Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ (förmlich festgelegt am 04.10.2007 im umfassenden Verfahren), ca. 5,5 ha groß, nordwestlich des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“. Durch die Sanierung sollen Substanz- und Funktionsschwächen (z.B. starker gewerblicher Leerstand) verringert bzw. behoben und das Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Im Gebiet soll u.a. die Einzelhandels- und Wohnfunktion gestärkt werden. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wird ebenfalls aus Mitteln des Städtebauförderungsprogrammes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert. Bis heute wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen (Gebäudemodernisierungen, Erneuerung von Erschließungsanlagen u.a.) verwirklicht.
- Sanierungsgebiet „Schlossplatz / Obereiderhafen“, nördlich des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“. Inzwischen wurden alle öffentlichen Maßnahmen realisiert, z.B. Umgestaltung des Schlossplatzes als Erweiterung der Fußgängerzone der Altstadt, Errichtung einer neuen Bahnbrücke und Abriss des Parkdecks „Schlossplatz“ als Öffnung / Durchgang zum Obereiderhafen in Verlängerung des Schlossplatzes, Bau einer hafenseitigen Promenade mit vorgelagertem Schwimmsteg sowie Sanierung der Kaimauer.
- Das Hafenquartier Obereider, nördlich des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“, ist ein ca. 40 ha großes Gebiet direkt an der Obereider, das in Zusammenarbeit mit der Stadt Büdelsdorf auf Grundlage eines gemeinsamen städtebaulichen Ideenwettbewerbs entwickelt werden soll. Es soll u.a. als Bindeglied zwischen den Städten sowie zur Stärkung ihrer Stadtkerne und zur positiven Ausstrahlung auf diese dienen. Insgesamt soll hier eine Neuordnung des innerstädtischen untergenutzten Industrieareals erfolgen und die Flächen für anspruchsvolle, hochwertige, wasserbezogene und zukunftsweisende Nutzungen aufbereitet werden. Die Städte sollen auf beiden Seiten an die Obereider herangeführt werden und sich zum Wasser hin öffnen (u.a. auch die Altstadt). Angestrebt wird ein struktureller Wandel hin zu anspruchsvollen und zukunftsweisenden Nutzungen. Aktuelle Überlegungen eines privaten Investors beruhen auf den Nutzungsmöglichkeiten für Wirtschaft und Bildung, Gesundheit sowie Tourismus, Veranstaltungen und Attraktionen unter Beachtung von Innovation und Inklusion. Geplant ist u.a. auch die Errichtung eines Hotels. Von der Neugestaltung des Obereiderbereiches werden städtebauliche Akzente erwartet, die die Attraktivität der Stadt Rendsburg aber auch des Lebens- und Wirtschaftsraumes stärken können. Für die zukünftige Stadtentwicklung gilt die Entwicklung des Gebietes als wichtig, da dies zu einer Image-Aufwertung, einer stärkeren Anziehungskraft sowie einer Öffnung der Altstadt zum Wasser führen kann.

- Stadtumbaugebiet „Neuwerk West / ehemalige Eiderkaserne“ und Sanierungsgebiet „Neuwerk West / ehemalige Eiderkaserne“, südwestlich des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“. Nach der Aufgabe der Eiderkaserne als Bundeswehrstandort wurde im Jahr 2008 beschlossen, das Gelände einer zivilen Nachnutzung zuzuführen. Im Sanierungsgebiet „Neuwerk-West (ehemalige Eiderkaserne)“ soll auf der ca. 25 ha großen Fläche unmittelbar am Rand der Innenstadt ein neuer Stadtteil entstehen. Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Das Sanierungs- und das Stadtumbaugebiet werden aus Mitteln des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau West“ gefördert. Ziel ist eine städtebauliche Aufwertung des Areals sowie die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen zur Schaffung von Standortqualitäten, zur Kompensation wegfallender Arbeitsplätze sowie als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung. Insgesamt ist bisher eine Mischnutzung mit den Schwerpunkten nachfragegerechtes, innerstädtisches Wohnen für entsprechende Ziel- und Lebensstilgruppen, Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen vorgesehen. Von Bedeutung ist auch der Erhalt der historischen Einzelgebäude. Für die zukünftige Stadtentwicklung gilt die Konversion der innenstadtnahen Flächen als wichtig, die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung wird damit verbunden. Ende 2014 wurde ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebiets Neuwerk-West erarbeitet. Diverse Gebäudemodernisierungen und Neunutzungen wurden bereits durchgeführt.
- Am ehemaligen Güterbahnhof im Südosten des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ besteht ein relativ neues Einkaufszentrum / Nahversorgungszentrum in direkter Nähe zur Innenstadt. Hier sind derzeit zwei Nahversorger (Vollsortimenter mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche und ein Discounter mit ca. 900 m² Verkaufsfläche), ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² und eine Apotheke angesiedelt. Es bestehen ebenfalls zahlreiche Parkmöglichkeiten. Südöstlich an diesen Bereich angrenzend könnte nach bisher bestehenden Planungsüberlegungen zukünftig ein ca. 5 ha großes Fachmarktzentrum entstehen.
- Das Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße weit nordwestlich des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ besitzt bisher neben der Innenstadt eine ebenfalls hohe Wertigkeit für die Versorgungsfunktion in der Stadt selbst sowie im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Hier befinden sich zahlreiche, auch großflächige, Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte, die Artikel des periodischen und aperiodischen Bedarfs anbieten. Insgesamt besteht hier eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 41.500 m², damit stellt das Gewerbegebiet die größte Einzelhandelslage in Rendsburg dar (ca. 40% der Verkaufsfläche mit ca. 37% des Gesamtumsatzes in der Stadt, ca. 1,5-mal so viel Verkaufsfläche und Gesamtumsatz wie im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) (Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, März 2013). Das Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht integriert und gut mit dem Pkw zu erreichen. Die angebotenen Sortimente sind teilweise auch zentrenrelevant. Eine Sortimentserweiterung um weitere zentrenrelevante Sortimente (Textilien, Schuhe, Waren des täglichen Gebrauchs) wurde im Jahr 2011 ermöglicht. Hier besteht jedoch eine Flächenbeschränkung wie auch eine Beschränkung auf das sogenannte „Billigpreis-Segment“. Ein Gutachten bestätigt dieser Erweiterung eine Unschädlichkeit für die Innenstadt. Eine weitere Entwicklung in diesem Gebiet ist die Ende 2012 realisierte Ansiedlung eines Media Marktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche, der neben dem üblichen Elektro- / Technik-Angebot auch Bücher und Haushaltswaren anbietet. Die städtebauliche Verträglichkeit

des Vorhabens mit vorhandenen Einzelhandelsstrukturen insbesondere in der Innenstadt wurde durch eine Wirkungsanalyse geprüft und bestätigt. Gemäß der Analyse wird die Ansiedlung dieses Elektronikfachmarktes im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg einen Standort- und Angebotsnachteil im regionalen Wettbewerb ausgleichen sowie Kaufkraftabflüsse auch in anderen Branchen reduzieren. Das Gutachten schließt einen negativen Einfluss auf die Innenstadt aus, da das Kernsortiment Elektro / Technik in der Innenstadt nicht mehr standortprägend vertreten ist (Quelle: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Media-Markt in der Friedrichstädter Straße, Rendsburg; Endfassung vorgelegt am 15.08.2011; BulwienGesa-Projekt Nummer 105.514, Hamburg). Darüber hinaus ist gemäß Gutachten die Neuansiedlung eines gleichartigen Anbieters in der Innenstadt aufgrund fehlender geeigneter Standorte kaum wahrscheinlich. Als geeigneter Standort wird marktseitig und funktional auch das ehemalige Hertie-Kaufhaus ausgeschlossen. Im Sommer 2013 haben die beiden größten Mieter (ProMarkt und Praktiker) aufgegeben und sind nicht mehr am Standort vertreten. Weitere Leerstände zeichneten sich zu diesem Zeitpunkt ab.

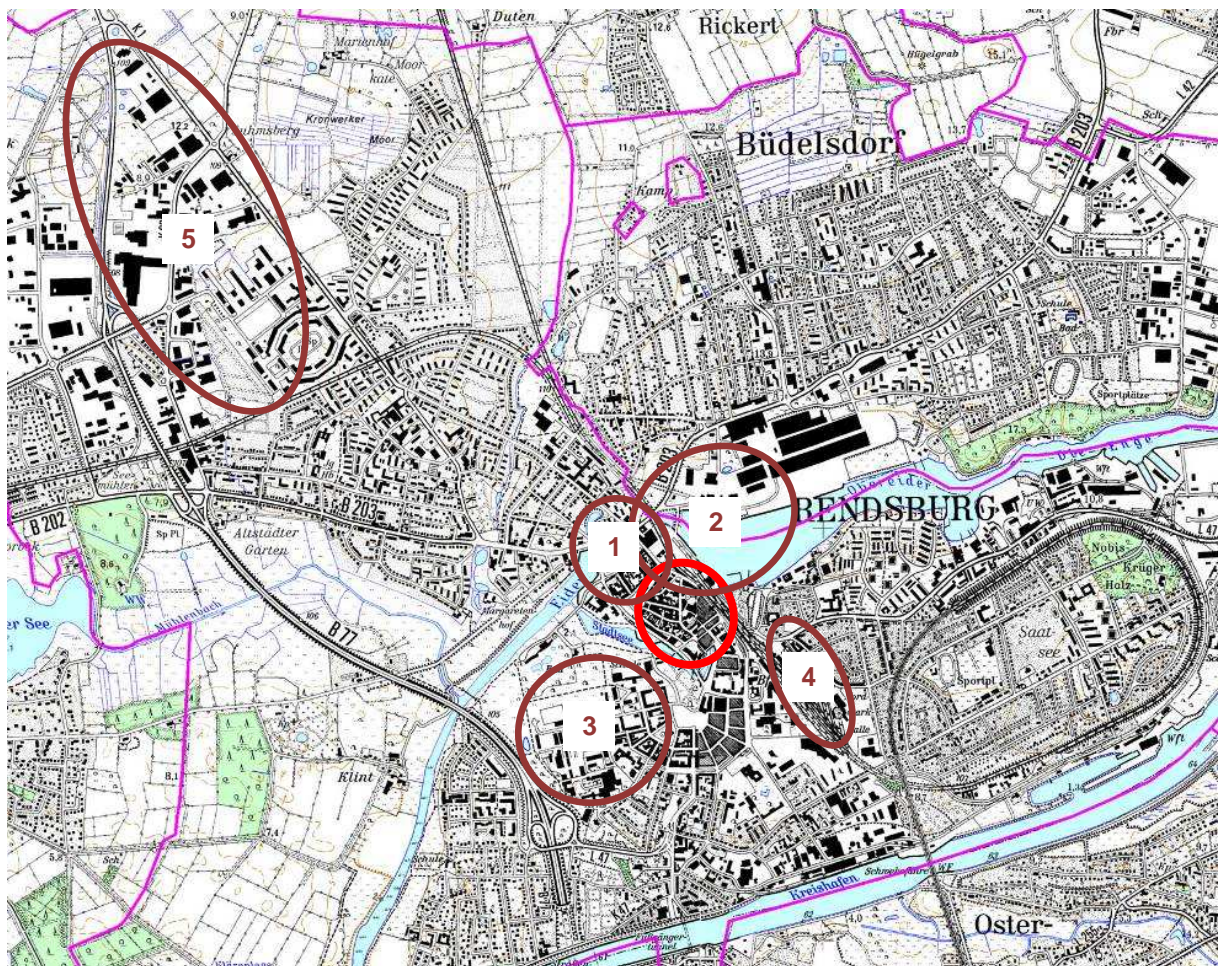


Abb. 04: Lage des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ (rot) sowie des Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“ (1), des Sanierungsgebietes „Schlossplatz / Obereiderhafen“ und des Hafenviertels Obereider (2), des Stadtumbau- und Sanierungsgebietes „Neuwerk West / ehemalige Eiderkaserne“ (3), des ehemaligen Güterbahnhofs (4) und des Gewerbegebietes Friedrichstädter Straße (5) (Quelle: Stadt Rendsburg, eigene Darstellung)

6.6 Gebäudebestand und städtebauliche Struktur

Gebäudebestand

Der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet umfasst ca. 180 Haupt- und mehrere Nebenanlagen, z.B. wohn- und gewerbebezogene Gebäude, Schuppen, Lager, Garagen oder Abstellräume. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend homogen. Es überwiegt kleinteilige, dichte Blockrandbebauung auf kleinparzellierten Grundstücken. Vereinzelt treten großstrukturierte Gebäude auf (z.B. das ehemalige Hertie-Kaufhaus, die Bebauung südöstlich der Straße Am Holstentor oder teilweise die Bebauung in der Hohen Straße). Bei den großstrukturierten Gebäuden handelt es sich oftmals um überformte Altbestände oder um neuere Bebauung. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, vereinzelt weisen sie auch drei oder mehr Geschosse auf. Zu den höchsten Gebäuden gehören die St. Marien-Kirche und das ehemalige Hertie-Gebäude. Das Gebiet ist insgesamt sehr dicht bebaut.

Gebäudealter

Der überwiegende Anteil der Gebäude im Sanierungsgebiet wurde in verschiedenen Epochen vor 1945, insbesondere zwischen dem 17. und dem 19. Jahrhundert errichtet, mehrere Gebäude entstanden zwischen 1945 und 1979 sowie zwischen 1980 und 1999. Nach 2000 wurden insgesamt nur zwei Gebäude errichtet. Die ältere Bebauung ist kleinteilig, die neuere Bebauung teilweise großstrukturiert, es gibt aber auch viele neuere Gebäude, die sich an der kleinteiligen Struktur der alten Bebauung orientieren. Viele der Gebäude, die vor 1945 erbaut wurden, befinden sich in der Umgebung der St. Marien-Kirche, am Altstädter Markt, beidseitig der Nienstadtstraße, an der Schleifmühlenstraße sowie südlich der Straße Am Holstentor. In der Zeit zwischen 1945 und 1979 wurden das Hertie-Gebäude und die Kaufhaus-Bebauung (I.D.Sievers) in der Hohen Straße errichtet. Zwischen 1980 und 1999 wurden die Bereiche nordwestlich der St. Marien-Kirche, die Altstadtpassage, einige großstrukturierte Gebäude in der Hohen Straße und teilweise die Bebauung in der Straße Am Holstentor erbaut. Nach 2000 ist die Erweiterung von I.D. Sievers mit Brückenbauwerk über die Hohe Straße sowie das Gebäude Nienstadtstraße 7 (siehe Plan 02) entstanden. Viele der älteren Gebäude sind durch verschiedene Baumaßnahmen inzwischen stark überformt.

Zustand, energetischer Standard sowie Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude

Die Hauptgebäude wurden bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfasst und hinsichtlich ihres - von außen erkennbaren - baulichen Zustandes einschließlich des energetischen Standards untersucht, um ihren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf augenscheinlich zu bewerten. Zusätzlich erfolgte eine Bewertung des baulichen Zustandes der Gebäude durch die Bauaufsicht der Stadtverwaltung.

Seit der VU hat sich der Zustand im Sanierungsgebiet augenscheinlich bis auf wenige Ausnahmen nicht verändert (siehe Plan 02). Der Modernisierungsbedarf von Haustechnik oder innerer Gebäudeausstattung wurde nicht beurteilt. Ein detaillierter energetischer Sanierungsbedarf der Gebäude wurde bisher ebenfalls nicht untersucht.

Auf Grundlage dieser Bewertungen sowie der Einschätzung der Eignung der Hauptgebäude für eine zeitgemäße Nutzung (unter Berücksichtigung der gegenwärtig ausgeübten Nutzung) lässt sich feststellen, dass weiterhin für annähernd die Hälfte aller Gebäude im Sanierungsgebiet ein hoher und mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht. Dies gilt insbesondere für die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße im Norden des Sanierungsgebietes, für zahlreiche Gebäude in der Hohen Straße, Mühlenstraße und am Altstädter Markt, für zahlreiche Gebäude in der Schleifmühlen- und Nienstadtstraße, Am Holstentor, im Stegen und Stegengraben sowie für das ehemalige Hertie-Gebäude.

Für viele Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, besteht ein hoher Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf, ein mittlerer Bedarf besteht auch für Gebäude, die in späteren Zeiträumen errichtet wurden. Für das ehemalige Hertie-Kaufhaus gilt nach wie vor, dass es in seiner baulichen Substanz stark beeinträchtigt und zum Teil abgängig ist, in seinem äußeren Erscheinungsbild unattraktiv erscheint, sich in seiner Zugänglichkeit und seinem inneren Flächenzuschnitt unzeitgemäß darstellt und sich in einer entlang des Stegens und des Stegengrabens städtebaulich stark beengten und unattraktiven Lage befindet.

Vereinzelte gibt es Gebäude, an denen bisher ausschließlich eine Fassadenerneuerung durchgeführt wurde. Dabei handelt es sich überwiegend um die von der Straßenseite aus sichtbare Seite. Die rückwärtigen Gebäudeseiten sind oftmals weiterhin in einem schlechten baulichen Zustand, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine umfassende Modernisierung / Instandsetzung des Gebäudes durchgeführt wurde.

Insgesamt kann bei zahlreichen Gebäuden von einem Modernisierungstau im Inneren und nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen der Wohnungen und Gewerbeeinheiten ausgegangen werden. Eine Zustandsbewertung der Wohnungen und Wohnungsausstattungen wurde nicht durchgeführt.

Bei vereinzelten Gebäuden besteht zusätzlich ein Bedarf zur gestalterischen Aufwertung.

Einzelne Gebäude scheinen in den letzten Jahren bereits komplett modernisiert / instandgesetzt worden zu sein. Dazu gehören Gebäude aller Altersklassen.

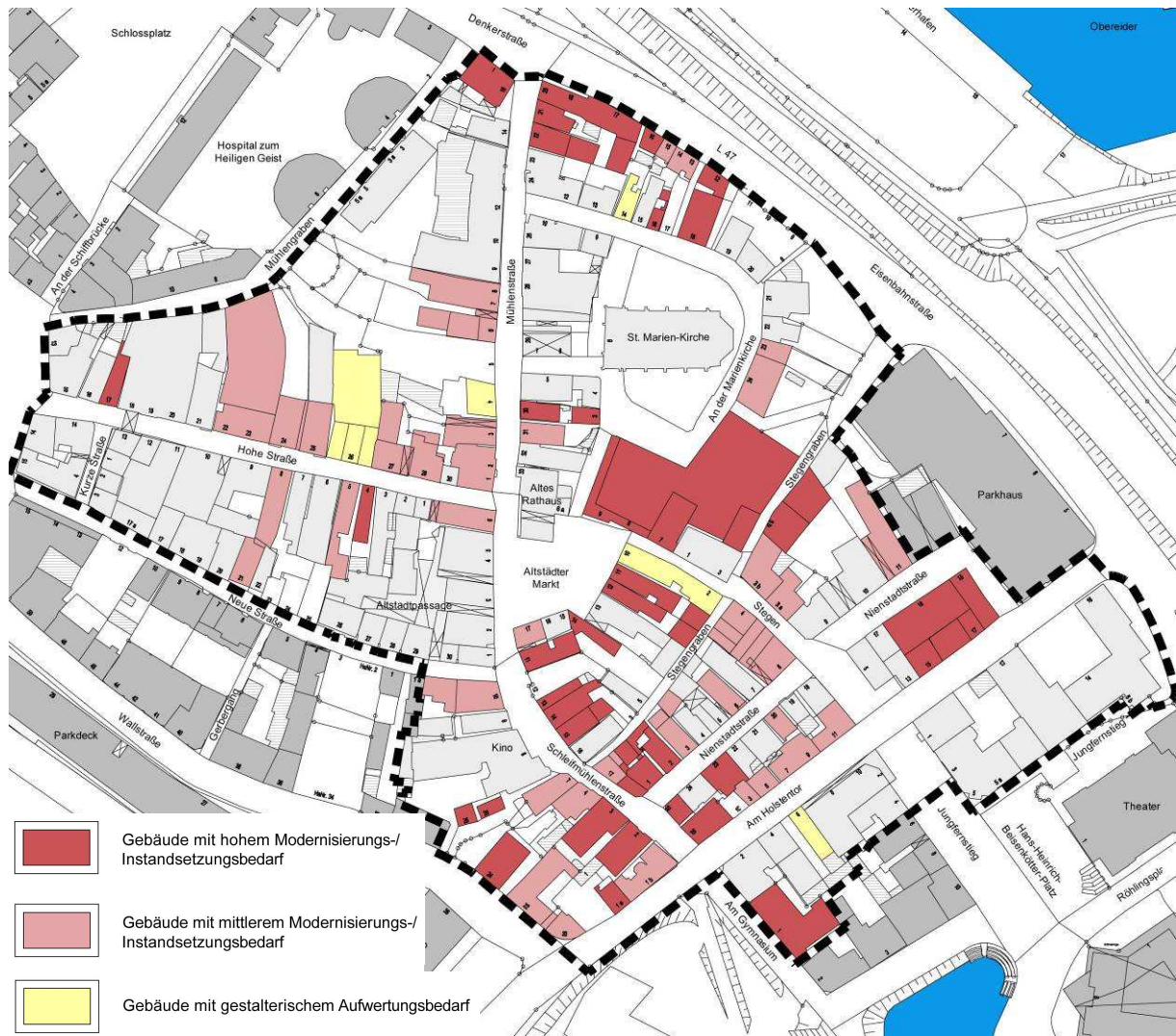


Abb. 05: Gebäude mit hohem und mittleren Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf sowie mit gestalterischem Aufwertungsbedarf (Quelle: eigene Darstellung)

Denkmalschutz

Seit dem 30. Januar 2015 gilt in Schleswig-Holstein ein neues Denkmalschutzgesetz. Mit seiner Novellierung müssen zehntausende ehemals „einfache Kulturdenkmale“ im Land neu bewertet werden, um eventuell auf die Denkmalliste zu kommen (Inventarisierungen der Kulturdenkmale). Diese Aufgabe wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Die Stadt Rendsburg gehört gemäß Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom Februar 2017 zu den Gebieten, die erst einmal bei der Bewertungsaktion zurückgestellt wurden, da hier eine sogenannte „Denkmaltopographie“³ vorliegt, die zumindest die möglichen Denkmal-Objekte benennt, auch wenn für diese keine Rechtsverbindlichkeit im Sinne des Denkmalschutzgesetzes besteht.

³ Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (Hrsg.). Bd. 4.1. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Stadt Rendsburg und die umliegenden Ortschaften Stadt Büdelsdorf, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Westerrönfeld. 2008. S. 92 bis 149.

Rechtskräftig unter Denkmalschutz – und somit auf der Denkmalliste stehend – sind alle Objekte, die bereits vor dem 30.01.2015 als „Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung“ in das Denkmalsbuch eingetragen waren (siehe rote Markierungen in Abbildung 06).

Alle übrigen in der „Denkmaltopographie“ genannten Objekte (siehe gelbe Markierungen in Abbildung 06) können gemäß Landesamt für Denkmalpflege nur als „erhaltenswerte Bauten“ eingestuft werden – bis eine Bewertung im Rahmen der Inventarisierung erfolgt ist. Ein genauer Zeitpunkt hierfür kann vom Landesamt aktuell nicht benannt werden. Im IEK werden diese Objekte somit als „erhaltenswerte Bauten“ übernommen.

Danach befinden sich im Sanierungsgebiet viele Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder als erhaltenswert eingestuft werden. Hierzu gehören in besonderem Maße die Gebäude im östlichen Sanierungsgebiet (in den Bereichen Altstädter Markt, St. Marien-Kirche, Mühlen- und Schleifmühlenstraße, Stegen, Stegengraben, Nienstadtstraße, Am Holstentor und Jungfernstieg). Aber auch am östlichen Schiffbrückenplatz sowie vereinzelt in der Hohen Straße befinden sich solche Gebäude. Die überwiegende Anzahl dieser Gebäude wurde vor 1945 errichtet. Sie sind überwiegend in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand.

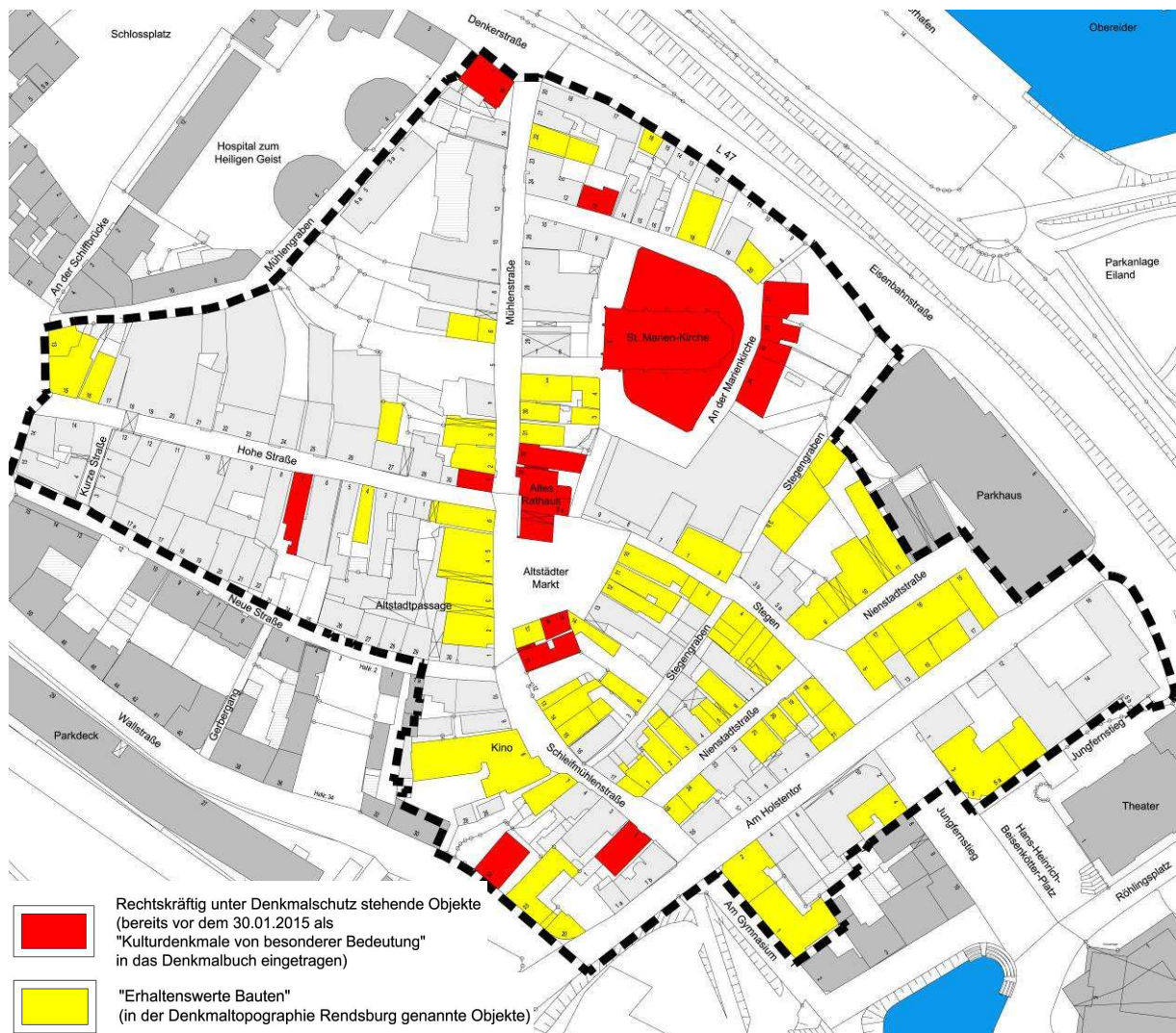


Abb. 06: Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Objekte und Bauten (Quelle: Stadt Rendsburg, Landesamt für Denkmalpflege, eigene Darstellung)

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gelten denkmalrechtliche Genehmigungstatbestände v.a. gemäß § 12 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 DSchG. So bedürfen die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Ebenfalls die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierbei kommt es nicht etwa nur auf reine Sichtbeziehungen an, sondern unter anderem darauf, ob Zeugnischarakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung von Kulturdenkmälern wesentlich beeinträchtigt werden könnten oder tatsächlich wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Sanierungsgebiet befindet sich darüber hinaus in einem archäologischen Interessengebiet, hier ist mit mittelalterlichen Stadtresten und Resten jüngerer Zeiten sowie mit Resten der Befestigung der Stadt zu rechnen. Es handelt sich hier daher gemäß § 12 Abs.2 Nr.6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs.1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, ist das Archäologische Landesamt an allen Maßnahmen mit Erdeingriffen frühzeitig zu beteiligen, um prüfen zu können, ob ggf. gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Stadtbild und räumliche Qualitäten

Die städtebauliche Struktur im Sanierungsgebiet ist weitgehend homogen. Es herrschen überwiegend kleinteilige Bebauungsstrukturen vor, vereinzelt gibt es großteilige Strukturen. Besonders negativ stellt sich das ehemalige Hertie-Gebäude dar, das insbesondere im Kontext der Bebauung des Altstädter Marktes und des Marienkirchhofes stark überdimensioniert ist und die ursprünglichen kleinteiligen Strukturen überformt hat.

Prägend sind die geschlossene Blockrandbebauung mit einer teilweise sehr hohen Dichte der Blöcke sowie die Abfolge von städtebaulich und stadtgestalterisch herausragenden Platzräumen auch außerhalb des Sanierungsgebietes (Schiffbrückenplatz, Altstädter Markt, Jungfernstieg/Hans-Heinrich-Beisenkötter-Platz). Sie werden in Ost-West-Richtung durch die Fußgängerzone (Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt mit Durchgang im Alten Rathaus, Stegen und Jungfernstieg) räumlich-funktional miteinander verbunden (beeinträchtigt durch die Unterbrechung durch die für den Kfz-Verkehr offene Mühlenstraße). Besonders attraktiv sowie städtebaulich und stadtgestalterisch herausragend ist ebenfalls der Marienkirchhof als Platzraum sowie das dortige Ensemble. Die St. Marien-Kirche als ältestes Bauwerk der Altstadt stellt einen bedeutenden Solitär sowie die „Stadtkrone“ dar.

Ebenfalls prägend sind verschiedene Bau- und Gestalttypen der Gebäude. Die Mehrzahl der Gebäude entstand vor 1945, somit weisen sie die gestalterischen Elemente der verschiedenen Epochen davor auf. Dies lässt sich an den Fassadengliederungen und -formen sowie an den Giebel- und Dachtypen erkennen. Es gibt sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude, die Dachformen variieren. Oftmals sind die älteren Gebäude durch vorherige Baumaßnahmen, Modernisierungen oder Instandsetzungen stark überformt. Es gibt mehrere Gebäude, die das Stadtbild aufgrund ihrer Gestaltqualität besonders positiv prägen. Es befinden sich jedoch auch Gebäude im Sanierungsgebiet, die sich aufgrund ihrer Größe, Stellung oder ihrer Gestaltelemente besonders negativ auf das Stadtbild auswirken. Teilweise sind unattraktive Straßenfronten vorhanden. So weist etwa die Neue Straße auf Grund der dort anzutreffenden Rückseiten großmaßstäblicher Geschäftshäuser der Hohen Straße einen Hinterhofcharakter auf. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls das ehemalige, leerstehende Hertie-Gebäude zu nennen, das sich durch seinen zunehmend schlechten baulichen Zustand und das äußere Erscheinungsbild derzeit noch negativ auf das Stadtbild auswirkt.

Insgesamt weist das Gebiet in vielen Bereichen, v.a. in den siedlungsgeschichtlich überlieferten Stadtstrukturen, einen besonderen historischen Charme auf. Darüber hinaus gibt es viele städtebaulich, stadthistorisch und stadtgestalterisch herausragende Raumkanten. Das historisch-kleinstädtische Stadtbild der Altstadt weist ein großes identitätsstiftendes sowie gewerblich und touristisch attraktives Potenzial auf.

Im gesamten Sanierungsgebiet gibt es so gut wie keine auffällig ungeordneten oder verschmutzten Bereiche. Die Straßenräume und Fußgängerzonen sind überwiegend gepflegt und sauber. Es bestehen jedoch stellenweise gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, Unterbrechungen von Sichtbeziehungen sowie Einschränkungen des Sicherheitsempfindens in den Abendstunden.

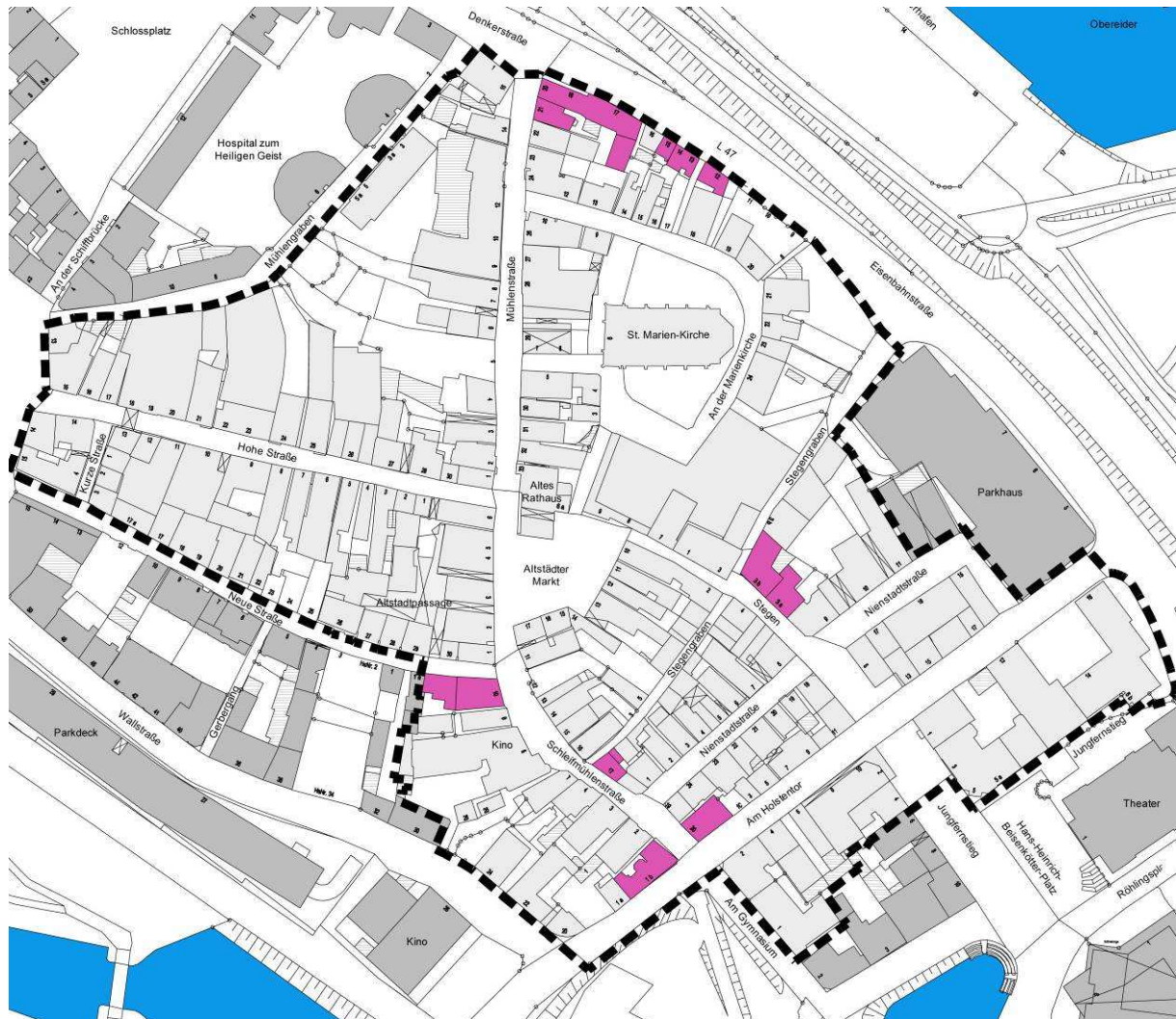


Abb. 07: Gebäude von städtebaulicher Bedeutung (Quelle: eigene Darstellung)

6.7 Gebäudenutzung

Im Sanierungsgebiet ist eine Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Wohn-, kulturellen, öffentlichen und sozialen Nutzungen vorzufinden. Das Gebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Rendsburg und stellt dabei den Hauptgeschäftsbereich dar. Hier besteht insbesondere ein verdichteter Einzelhandelsbesatz. Insgesamt sind die Gebäudenutzungen sehr vielfältig und räumlich kleinteilig gemischt, es lassen sich jedoch auch Bereiche mit Nutzungsschwerpunkten feststellen. In den Erdgeschossen findet überwiegend gewerbliche Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung) statt. Teilweise sind hier auch Wohnen oder andere Nutzungen (Kultur, Freizeit, Bildung, Soziales, öffentliche Nutzungen) vorhanden. In den Obergeschossen sind vor allem Wohnungen, aber auch Dienstleistungen, Büros, Soziales, Gesundheit (Arztpraxen) oder Bildung anzutreffen.

In der näheren Umgebung des Sanierungsgebietes sind weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen vorhanden. Darüber hinaus befinden sich Schulen, die Post, der Bahnhof und der ZOB sowie das Nahversorgungszentrum am Güterbahnhof in der Nachbarschaft.

Einzelhandel

Der Einzelhandel als bedeutende Nutzung des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich verdichtet in der Hohen Straße (A-Lage), der aktuell noch einen relativ attraktiven Einkaufsbereich darstellt. Eine weitere Konzentration von Einzelhandel befindet sich am Altstädter Markt, im Stegen, teilweise in der Nienstadtstraße und in der Schleifmühlenstraße (B-Lage sowie Neben- und Randlagen). Insgesamt haben die aktive Verkaufsfläche sowie der Gesamtumsatz im zentralen Versorgungsbereich zwischen 2004 und 2013 abgenommen (Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, März 2013).

Nach wie vor ist der Branchenmix relativ breit, der Schwerpunkt liegt jedoch auf dem Sortiment „Bekleidung, Sportbekleidung, Accessoires“. Teilweise werden Lebensmittel und Getränke angeboten, es gibt bisher jedoch keinen Lebensmittel-Nahversorger im Sanierungsgebiet bzw. seiner unmittelbaren Umgebung. Insgesamt besteht eine Mischung aus Filialen und inhabergeführten kleinen (Fach-)Geschäften. Bei beiden gibt es auch starke Kundenmagneten. Die Filialen befinden sich v.a. in der A-Lage, inhabergeführte Geschäfte sind v.a. abseits dieser Lage in der B-Lage und den Neben- und Randlagen vorzufinden. Die Filialen füllen die großmaßstäbliche Bebauung in der Hohen Straße und sind teilweise großflächig, die inhabergeführten Läden besetzen die Kleinstrukturen in den übrigen Lagen. Die Filialen bieten v.a. Bekleidung, Schuhe oder Haushaltswaren an, die inhabergeführten Geschäfte sind oftmals spezialisiert. Die meisten der inhabergeführten Geschäfte sind qualitativ hochwertig und weisen eine positive Außendarstellung auf. Dies gilt auch für die Filialen. Westlich des Altstädter Marktes befindet sich die Altstadtpassage, die unter ihrem Dach einige Geschäfte in zwei Geschossen zusammenführt.

Insgesamt ist ein hoher Anteil der Kunden (ca. 78%) nicht zufrieden mit dem in der Innenstadt vorzufindenden Angebot, bemängelt wird darüber hinaus das fehlende Einzelhandelsangebot an Artikeln des täglichen Bedarfs sowie das Fehlen eines Kaufhauses (Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, März 2013).

Wohnen

Im Sanierungsgebiet gibt es zahlreiche Wohnungen, die sich in ca. 50% der Gebäude sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen befinden. Wohnungen im Erdgeschoss gibt es insbesondere im nördlichen Teil der Mühlenstraße und des Mühlengrabens sowie in der Straße An der Marienkirche. Wohnungen in den Obergeschossen verteilen sich auf das gesamte Gebiet.

Das Angebot an Wohnungen konzentriert sich stark auf die historische Bausubstanz (vor 1945). Dabei handelt es sich überwiegend um kleinstrukturierte, mischgenutzte Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Der Zustand dieser Gebäude ist uneinheitlich, viele sind nicht modernisiert / instandgesetzt und in einem schlechten baulichen Zustand. Die Bebauungsdichte ist überwiegend hoch, es bestehen teilweise Belichtungsprobleme; von nicht zeitgemäßen Grundrissen und Wohnungszuschnitten, einem schlechten Energiestandard sowie Qualitätsdefiziten insgesamt muss ausgegangen werden. Von dem vorhandenen Wohnraum in neueren Gebäuden wird angenommen, dass dieser eine zeitgemäße Nutzung zulässt.

Leerstand, Unternutzung und „schwächelnde“ Nutzung

Besonders auffällig und negativ für das Sanierungsgebiet und die gesamte Altstadt als zentraler Versorgungsbereich ist der hohe Anteil an Leerständen oder teilweisem Leerstand bzw. Unternutzungen bei Gewerbeflächen / Ladenlokalen und Wohnungen, sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen. Dies betrifft insbesondere den südlichen und südöstlichen Teil der Fußgängerzone (B-Lage), die Neben- und Randlagen (z.B. Nienstadtstraße) sowie die nördliche Altstadtkante an der Eisenbahnstraße. Ca. 25 % der Gebäude sind im Erdgeschoss von Leerstand betroffen, in den Obergeschossen (Wohnungen) betrifft dies noch mehr Gebäude. Dabei handelt es sich um Ladenlokale, Wohnungen sowie gastronomische Betriebe in überwiegend kleinstrukturierten Gebäuden und Gewerbeeinheiten. In den Obergeschossen ist der Leerstand stärker ausgeprägt, wobei besonders Wohnraum betroffen ist. Leerstand bzw. Unternutzung in den Obergeschossen befindet sich ebenfalls im gesamten Sanierungsgebiet. Zu einem Großteil besteht eine Übereinstimmung von durch Leerstand betroffene Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf der Gebäude. Dies trifft besonders oft bei Wohnungsleerständen zu. Allerdings weisen auch einige der von Leerstand betroffenen Gebäude keinen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf auf.

Bei vielen der leerstehenden gewerblichen und Wohneinheiten kann von unzeitgemäßen und teilweise den Anforderungen des Marktes nicht entsprechenden Grundrissen und Ausstattungen sowie einem ungenügenden energetischen Standard ausgegangen werden. Von großer Bedeutung insbesondere für Leerstände von Ladenlokalen ist neben dem baulichen Zustand der Gebäude auch ihre Lage; allerdings gibt es inzwischen auch in der A-Lage im Erdgeschoss leerstehende Ladenlokale (Hohe Straße). In der B-Lage (Altstädter Markt, Fußgängerzone Stegen und Jungfernstieg) und in den Neben- und Randlagen (z.B. Nienstadtstraße) wurden zwischenzeitlich einige Leerstände von Ladenlokalen wieder beseitigt. Insgesamt kann allerdings von einer fehlenden Nachfrage nach kleinteiligen Ladenlokalen außerhalb der zentralen Lage ausgegangen werden. Die Lage an der stark verkehrsbelasteten und Lärm emitierenden Osttangente (Eisenbahnstraße) im Norden ist mit ausschlaggebend für die dortigen Leerstände im Erdgeschoss und den Obergeschossen.

Neben dem Leerstand von Ladenlokalen gibt es auch Einzelhandelsbetriebe, die durch eine „schwächelnde Nutzung“ gekennzeichnet sind. Dazu gehören insbesondere Unternutzungen bzw. Nutzungsausfälle, z.B. durch kurze oder unregelmäßige Öffnungszeiten, die von den Kernöffnungszeiten in der Altstadt / Innenstadt abweichen. In einigen Fällen werden Ladenlokale ausschließlich als Ausstellungsflächen genutzt, ohne Verkauf oder Zugang für Kunden. Derartig „Schwächelnde Nutzungen“ sind u.a. in der Nienstadtstraße vorzufinden.

Von besonders großer Bedeutung und starker negativer Auswirkung insbesondere auf die Funktion des Gebietes ist nach wie vor der Leerstand des ehemaligen Hertie-Kaufhauses mit ca. 5.200 m² Verkaufsfläche, der bis zu seiner Schließung einen Magnet-Betrieb am Altstädter Markt darstellte.

Die Situation hat sich seit Abschluss der VU teilweise verschärft (z.B. in der Hohen Straße), teilweise wurden jedoch bis dahin vorhandene Leerstände wieder in Nutzung gebracht - insbesondere in der südlichen Nienstadtstraße wurden bisherige Leerstände teilweise wieder besetzt (siehe Plan 02). Es wird davon ausgegangen, dass sich die Situation insbesondere

bei den Gebäuden mit mittlerem und hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf seit Abschluss der VU entweder nicht verändert oder verschlechtert hat.

6.8 Freiraumstruktur

Private und öffentliche Grün- und Freiflächen

Der größte Teil der Frei- und Grünflächen im Sanierungsgebiet liegt auf privaten Grundstücken. Dabei handelt es sich v.a. um Freiflächen, die als Stellplatz genutzt werden. Sie sind zu einem Großteil versiegelt, so gut wie keine Flächen sind begrünt oder werden als private Gärten genutzt. Prägend ist v.a. der Marienkirchhof als Grünfläche im Besitz der Kirchengemeinde St. Marien, bei der es sich um ein Friedhofsgelände handelt. Es gibt keine öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet.

Plätze

Im Sanierungsgebiet befindet sich ein Platz, der zu einer attraktiven Abfolge von Plätzen in der Altstadt gehört. Es handelt sich dabei um den Altstädter Markt in der Mitte des Gebietes. Dieser Platz sowie die außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Plätze und der Marienkirchhof haben eine besondere städtebauliche und stadtgestalterische Bedeutung für die gesamte Altstadt. Der Altstädter Markt befindet sich in einem mittleren baulichen Zustand, er weist allerdings eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Dies gilt auch für den Marienkirchhof. Im Sommer wird der Altstädter Markt von den angrenzenden gastronomischen Betrieben genutzt, im Winter findet dort der Weihnachtsmarkt statt. Auf dem Altstädter Markt befinden sich sogenannte Spielpunkte mit kleinen Spielgelegenheiten für Kinder. Sie wurden im Rahmen des von der Stadt entwickelten Konzeptes „Spielraum Rendsburg“ errichtet, um die Aufenthaltsqualität und Verweildauer für Kinder und Familien zu verbessern und damit die Innenstadt attraktiver zu machen.

6.9 Verkehrssituation und Erschließung

Straßennetz- und Kfz-Verkehr

Die Erreichbarkeit des Sanierungsgebietes bzw. der Altstadt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist gut. Im Norden des Sanierungsgebietes liegt die stark befahrene Eisenbahnstraße als Teil des Innenstadt-Tangentenringes. Die mehrspurig ausgebauten Tangenten stellen eine der Hauptverkehrsstraßen in der Stadt Rendsburg dar und sind die Hauptzufahrt zum Sanierungsgebiet bzw. zur Altstadt. Zunächst jeweils nur in eine Richtung befahrbar, wurden sie inzwischen teilweise für den Zweirichtungsverkehr freigegeben. Um die Anzahl der Kfz-Umfahrungen um die Altstadt zu verringern, sollen sie gemäß Gesamtverkehrsplan (GVP 2002) zukünftig für den Zweirichtungsverkehr noch weitergehender umgestaltet werden. Die Verkehrsbelastung aus dem Straßenraum des Tangentenringes ist hoch. So verkehrten 1996 auf der Straße An der Bleiche ca. 19.000 Kfz und auf der Eisenbahnstraße ca. 18.000 Kfz täglich. Hier kommt es in Spitzenzeiten regelmäßig zu Überlastungen. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung auf dem Tangentenring wird bis 2020 prognostiziert (GVP 2002). Des Weiteren besteht hier eine hohe Lärm- und Luftschadstoffbelastung, die sich insbesondere auf die direkt an dem Tangentenring liegenden Gebäude negativ auswirkt; erkennbar ist dies v.a. am Leerstand der Gebäude an der Eisenbahnstraße. Hier bestehen erhebliche Konflikte zwischen der Verkehrsbelastung und der Nutzung der Gebäude.

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet Anliegerstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche. Es besteht die Möglichkeit der Altstadtquerung für den Durchgangsverkehr (Mühlenstraße / Altstädter Markt / Schleifmühlenstraße und Am Holstentor). Diese Straßen stellen derzeit die einzige Querverbindung zwischen den beiden die Altstadt umgebenden Tangenten dar. Gemäß GVP 2002 soll der Durchgangsverkehr in der Altstadt zukünftig nicht mehr möglich sein. Hierzu wurden bereits erste Maßnahmen getroffen, so sind z.B. bestimmte Straßenabschnitte nur in eine Richtung befahrbar (z.B. Neue Straße, Schleifmühlenstraße, An der Marienkirche, Mühlenstraße und Am Holstentor). Somit besteht die Verbindung zwischen den Tangenten nur in eine Richtung (Nord-Süd-Richtung).

Der bauliche Zustand der Straßen ist überwiegend mittel bis gut. Viele Straßen wurden in den letzten Jahren erneuert und umgestaltet (z.B. Mühlenstraße, Schleifmühlenstraße, An der Marienkirche). Diese Straßen sind in einem guten baulichen Zustand. In einem mittleren baulichen Zustand befinden sich insbesondere die Straße Am Holstentor und die Zufahrten zum Parkdeck in der Nienstadtstraße (außerhalb des Sanierungsgebietes). Die Straße Am Holstentor weist einen Erneuerungsbedarf auf. Darüber hinaus bestehen gestalterische Defizite der Straßenräume (z.B. Nienstadtstraße, Stegen, Stegengraben – hier auch schlechter baulicher Zustand).

Geh- und Radwege, Fußgängerzonen, Wegebeziehungen, Verknüpfung und Anbindung an umliegende Bereiche

Die Anbindung des Sanierungsgebietes für Fußgänger an die umliegenden Gebiete ist insgesamt eingeschränkt. Hier stellen insbesondere die Altstadttangenten sowie der Bahndamm eine Barriere dar.

Neben den Anliegerstraßen, die überwiegend beidseitig mit schmalen Gehwegen ausgestattet sind, befinden sich im Sanierungsgebiet die Fußgängerzone sowie weitere Fuß- und Radwege. Die Fußgängerzone ist von großer Bedeutung für das funktionale Gefüge der Altstadt und den zentralen Versorgungsbereich. Sie erstreckt sich auf den Schiffbrückenplatz außerhalb des Sanierungsgebietes, die Hohe Straße, den Altstädter Markt (ohne Fahrbahn der Mühlenstraße), die Nienstadtstraße und auf den südlichen Abschnitt der Straße Stegen. Unterbrochen wird sie zwischen der Hohen Straße und dem Alten Rathaus durch die für den Kfz-Verkehr offene Mühlenstraße.

In vielen Teilen der Fußgängerzone ist der Liefer- und Radverkehr freigegeben. In der Fußgängerzone befinden sich u.a. die A-Einzelhandelslage sowie viele weitere Nutzungen. Sie ermöglicht ein ungestörtes Einkaufen und verbindet die attraktiven Platzräume der Altstadt miteinander.

Der Stegen und Stegengraben sind Fuß- und Radwege. Zwei weitere Fuß- und Radwege verbinden die Straße An der Marienkirche und die Eisenbahnstraße. Ein weiterer Fuß- und Radweg verläuft zwischen der Wallstraße und der Schleifmühlenstraße.

Der bauliche Zustand der Fußgängerzone und der Fuß- und Radwege ist mittel bis schlecht, die meisten weisen einen Sanierungsbedarf auf, es bestehen teilweise gestalterische Defizite.

Darüber hinaus verlaufen im Gebiet Velo-Routen, damit wird dem hohen Anteil des Radverkehrs in Rendsburg auch innerstädtisch Rechnung getragen. Neben den städtischen / regio-

nalen Velo-Routen führt ein überregionaler Rad- und Wanderweg (Ochsenweg) durch die Altstadt.

Parkplatz-/ Stellplatzsituation

Im Sanierungsgebiet gibt es zahlreiche Park- und Stellplätze. Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Bewohnerparkzone eingerichtet. Das Parken ist für Bewohner mit Anwohnerparkausweis in den dafür zulässigen Straßenabschnitten (z.B. Mühlenstraße, An der Marienkirche) gantztägig erlaubt, für Fremdparker - insbesondere Kunden oder Beschäftigte - besteht die Möglichkeit zum Parken bis zu zwei Stunden Höchstparkdauer mit Parkscheibe im Straßenraum. Für längeres Parken stehen insbesondere die Parkdecks und Parkhäuser außerhalb des Sanierungsgebietes zur Verfügung, die nur wenige Gehminuten entfernt sind.

Ergänzt wird das Parkplatzangebot durch zahlreiche Stellplätze auf privatem Grund. Sie sind überwiegend ebenerdig und dienen v.a. den Bewohnern der Altstadt, Mitarbeitern sowie teilweise auch Kunden / Besuchern. Sie befinden sich v.a. in den zum Großteil versiegelten Innenhöfen.

Insgesamt sind das Gebiet und seine Umgebung gut mit Park- und Stellplätzen ausgestattet. Im Rahmen der Bestandsaufnahme zu den VU und zum IEK wurden keine Belegungsprobleme sichtbar (siehe auch GVP 2002). Die Parkgebühren sind angemessen. Ein statisches Parkleitsystem ist vorhanden, welches die Parkplatzsuche u.a. in der Altstadt erleichtert. Fahrradstellplätze befinden sich außerhalb des Sanierungsgebietes.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Sanierungsgebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen, da sich in der Nähe der Bahnhof, der ZOB sowie weitere Bushaltestellen befinden. Von hier aus kann das Sanierungsgebiet bzw. die Altstadt zu Fuß erreicht werden. Um von den weiteren Bushaltestellen die Altstadt zu erreichen, müssen die Tangenten überquert werden, da die Bushaltestellen jeweils auf der der Altstadt abgewandten Seite liegen.

6.10 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur, Tourismus

Im Sanierungsgebiet gibt es mehrere öffentliche, kulturelle, kirchliche / religiöse und soziale Einrichtungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

Das historische Alte Rathaus wird als Sitzungs-, Versammlungs- und Ausstellungsort sowie für Trauungen genutzt. Das Kino in der Schleifmühlenstraße ist von großer Bedeutung als kulturelle Einrichtung. Ebenfalls von großer Bedeutung sind die vorhandenen kirchlichen / religiösen und sozialen Einrichtungen. Die St. Marien-Kirche (Ev.- Luth. Kirchengemeinde St. Marien und Ev.-Luth. Kirchenkreis Rendsburg-Eckernförde) mit den dazugehörigen Nutzungen (z.B. Pastorat der Kirchengemeinde mit Büro für die Gemeindesekretärin und den Kantor) stellt die größte der kirchlichen / religiösen Einrichtungen im Gebiet dar. Eine weitere Einrichtung stellt das Zentrum der D.i.T.i.B. (Türkisch-islamische Union der Anstalt für Religion; Türkisch-Islamische Gemeinde zu RD e.V.) in der Wallstraße dar, in dem auch ein Gebetsraum, Räumlichkeiten für Jugendliche, Wohnräume für Geistliche sowie andere Nutzungen untergebracht sind. Soziale Einrichtungen befinden sich vereinzelt ebenfalls in der Straße An der Marienkirche sowie aktuell in der südlichen Nienstadtstraße und Am Holstentor. Zu den Freizeiteinrichtungen gehören v.a. die Diskothek in der Nienstadtstraße sowie die Spielhalle und der Dartverein in der Mühlenstraße.

Es gibt keine öffentlichen Bildungseinrichtungen im Sanierungsgebiet, wie z.B. Kitas, Schulen, Volkshochschule o.ä.. Es bestehen jedoch private und andere Formen von Einrichtungen. Sie dienen u.a. der beruflichen Bildung sowie der sprachlichen und gesellschaftlichen Integration. Darüber hinaus gibt es eine private Musik- und Zeichenschule.

Auffällig ist die Entwicklung des Besatzes in der südlichen Nienstadtstraße seit dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen in 2014. Seitdem haben sich hier mehrere soziale und kulturelle Nutzungen angesiedelt, die in Ergänzung der weiteren Nutzungen eine vielfältige Mischung ergeben. Hierzu gehören z.B. zwei Anbieter von Sozialen Dienstleistungen, ein Friseur, ein Textilien-Second-Hand-Laden und eine Änderungsschneiderei, eine Versicherung, ein Schuh-Geschäft, die Musikschule, ein Café mit Einzelhandel sowie die Kulturschlachtereier (u.a. Verein Wilde Bildung, Landesvereinigung Kulturelle Kinder- und Jugendbildung) und Kunstforum als Zusammenschluss von Künstlern und Laien, das zuvor im Alten Rathaus ansässig war.

Ebenfalls nach Abschluss der VU wurde der bis dahin leerstehende Bürokomplex Am Holstentor (Nr. 12 bis 16) mit neuen Nutzungen belegt. Nach dem Umzug des Unternehmenssitzes des Schleswig-Holsteinischen Landestheaters nach Rendsburg wurden nicht nur Räumlichkeiten des Stadttheaters und weitere Räume am Jungfernstieg (außerhalb des Sanierungsgebietes) bezogen, sondern auch Teile dieses Gebäudes angemietet. Die Flächen werden u.a. als Werkstatt, Kostümfundus und für Proben genutzt, ca. 70 bis 80 Arbeitsplätze sind hier entstanden. Zusätzlich haben sich in dem Komplex die Diakonie mit allen Services sowie weitere soziale Beratungsstellen angesiedelt.

Seit 2015 befindet sich die Tourist-Information mit Ticketservice im Alten Rathaus am Altstädter Markt. Sie wird durch das Rendsburger Stadtmarketing betrieben (siehe Kapitel 6.12).

Die stadtgeschichtlichen Besonderheiten in der Innenstadt (ca. 30 Sehenswürdigkeiten) werden durch die sogenannte „Blaue Linie / Blue Line“ miteinander verbunden. Die auch durch die Altstadt führenden Radrouten haben ebenfalls eine touristische Bedeutung für die Stadt und die Region.

Weitere kulturelle Einrichtungen von teilweise überregionaler und touristischer Bedeutung, öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Bildungseinrichtungen sind u.a. in der näheren Umgebung vorhanden. Das Hospital zum Heiligen Geist außerhalb des Sanierungsgebietes bietet ein bedeutendes und bisher einziges Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Menschen in der zentralen städtischen Lage.

Die Ausstattung für die Bewohner des Sanierungsgebietes an Gemeinbedarfseinrichtungen ist gut. Die Ausstattung mit Ärzten und gesundheitlichen Einrichtungen ist insbesondere nach dem Bau des Ärztezentrum in der Wallstraße / Neuen Straße angemessen.

Im Sanierungsgebiet selbst gibt es keine öffentlichen Grünflächen. Auch gibt es keine nicht-kommerziellen Treffpunkte im öffentlichen Raum. Einrichtungen oder Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche sind nicht vorhanden. Inzwischen besteht ein sogenannter „Spielpunkt“ auf dem Altstädter Markt, der das Gebiet attraktiver für Familien machen soll.

6.11 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet sind geprägt durch einen hohen Anteil an Flächeneigentum verschiedener privater Einzeleigentümer sowie der Stadt Rendsburg, weiterer Eigentümer ist die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde St. Marien. Den privaten Eigentümern gehören insbesondere die Baugrundstücke, der Stadt Rendsburg gehören überwiegend die Straßen, Wege sowie der Altstädter Markt.

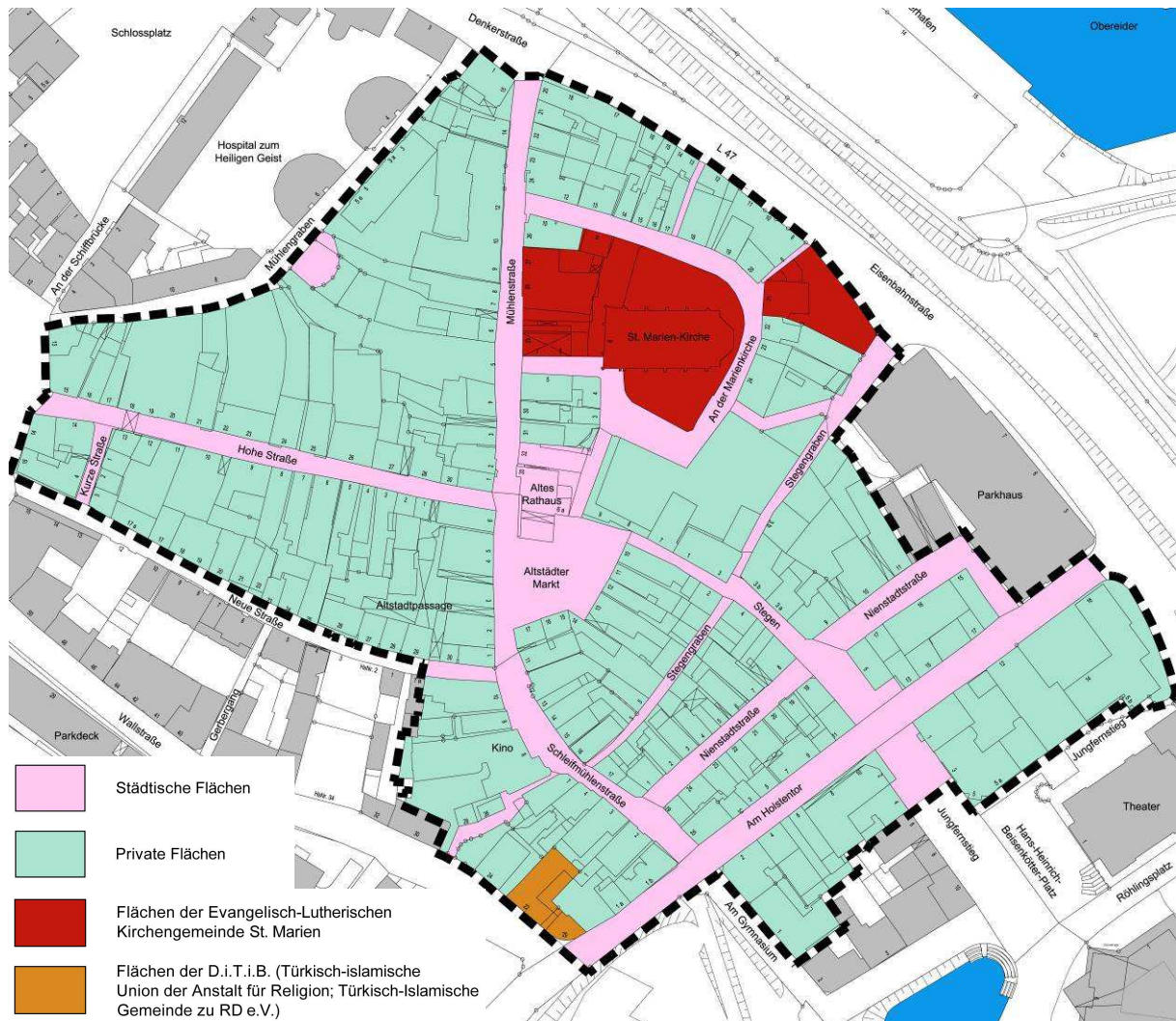


Abb. 08: Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ (Quelle: Stadt Rendsburg, eigene Darstellung)

6.12 Akteursstrukturen

In der Stadt wirkt das Stadtmarketing (Bürogemeinschaft Tourismus- und Stadtmarketing Rendsburg). Kooperationspartner im Tourismus- und Stadtmarketing Rendsburg sind seit Januar 2014 der Verein RD-Marketing e.V., der Verein Tourismus Mittelholstein e.V. und die Stadt Rendsburg. Seinen Sitz hat es seit 2015 im Alten Rathaus am Altstädter Markt. Ab dem Jahr 2017 soll das Stadtmarketing mit Hilfe einer externen Beratungsfirma neu ausgerichtet und effektiver gestaltet werden, u.a. durch die Vereinbarung neuer Ziele, die Aufstellung eines neuen Konzeptes und die Verbesserung der Organisationsstruktur.

Im Sanierungsgebiet bestehen nach aktuellen Erkenntnissen keine City-Management-Strukturen, jedoch gibt es vereinzelte private Zusammenschlüsse und Aktionen, die insbe-

sondere dazu dienen, die Altstadt bzw. Teile davon für Kunden und Besucher attraktiver zu machen. Dazu gehört u.a. seit ca. Anfang 2012 die „Interessengemeinschaft Altstädter Markt“ bzw. „Altstädter Markt GmbH & Co. KG“, bestehend aus mehreren Mitgliedern aus dem Marktplatz-Umfeld (Unternehmer und Gastronomen). Sie planen und führen Veranstaltungen durch. Unterstützung und Betreuung in Verwaltungsfragen erfolgt durch RD-Marketing e.V.. Ein weiterer Zusammenschluss besteht seit einiger Zeit auch in der Nienstadtstraße.

RD-Marketing e.V. ist auch anderweitig in diesem Bereich tätig, so werden z.B. mehrmals jährlich Mitglieder und interessierte Unternehmer zu einem Händlerforum eingeladen. Der Verein betreibt ebenfalls verschiedene Arbeitskreise und Projektgruppen, die sich aber auch mit Themen außerhalb des Sanierungsgebietes beschäftigen (z.B. Händlerforen, Immobilien, Medien, Tag des offenen Denkmals, diverse aktuelle Projekte und Veranstaltungen). Hier können alle Interessierten Ideen, Projekte und Veranstaltungen entwickeln und umsetzen. Außerdem führt der Verein eine Unternehmensdatenbank im Internet.

6.13 Umweltsituation und Restriktionen

Lärmbelastung

Ein Problem in der gesamten Altstadt stellt der Verkehrslärm dar, der in besonderem Maße von den Altstadttangenten aus einwirkt. Zusätzlich kommt der Lärm der Bahnlinie im Nordosten hinzu.

Im Juli 2007 wurde in der Stadt Rendsburg eine Lärmkartierung durchgeführt. Ergebnis für das Sanierungsgebiet ist, dass die Gebäude entlang der Eisenbahnstraße einem Lärmpegel von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts durch den Straßenverkehr ausgesetzt sind. Die Verkehrsbelastung ist hier hoch und der Abstand zur Fahrbahn ist gering. Dies bedeutet insbesondere für die Wohnnutzung in diesem Bereich eine Überschreitung der als gesund angesehenen Werte, die hier lebenden Menschen sind in hohem Maße von Lärm belastet. Die Lärmbelastung besteht teilweise auch in den inneren Bereichen des Sanierungsgebietes. Die Bebauung nördlich und nordöstlich der St. Marien-Kirche mit Wohnen und weiteren Nutzungen ist teilweise auch im südlichen Bereich noch Lärmwerten zwischen 55 und 60 dB(A) ausgesetzt. Hohe Lärmwerte gelten auch für die Bebauung in der nördlichen Mühlenstraße und Am Holstentor. Eine Abschirmung ist durch das Parkdeck an der Eisenbahnstraße insbesondere für die nördliche Nienstadtstraße gegeben.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung wurde ein Lärmaktionsplan aufgestellt. Der Lärmaktionsplan für Rendsburg sieht insbesondere die Reduzierung und Verminderung des Umgebungslärms durch den motorisierten Verkehr vor. Der Lärmaktionsplan identifiziert den Gesamtverkehrsplan der Stadt Rendsburg / GVP 2002 als bereits bestehende langfristige Strategie zur Lärminderung. Die hier erarbeiteten Ansätze sollen entsprechend umgesetzt werden, insbesondere die Freigabe des Tangentenringes für den Zweirichtungsverkehr. Weiterhin soll bei allen zukünftigen gemeindlichen Planungen der Lärmschutz als zusätzliches Planungsziel aufgenommen, eine Umsetzung der notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Planungen geprüft und der Aspekt des Immissionsschutzes gestärkt werden. In der Vergangenheit wurden in der Altstadt bereits einige Maßnahmen des GVP 2002 sowie des Lärmaktionsplans durchgeführt (z.B. Verkehrsberuhigung, dynamisches Parkleitsystem).

Altlasten

Im Sanierungsgebiet gibt es zahlreiche altlastrelevante Standorte. Sie verteilen sich räumlich unterschiedlich und gehen auf die vergangenen Nutzungen der Gebäude und Grundstücke zurück.

6.14 Bevölkerungsdaten

Für das Sanierungsgebiet liegen so gut wie keine kleinräumigen statistischen Angaben vor. Aus diesem Grund werden ebenfalls die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen herangezogen.

In der **Stadt Rendsburg** lebten am 31.03.2015 27.247 EinwohnerInnen (Quelle Haushaltsatzung 2016), das ist ein Rückgang um 843 EinwohnerInnen / ca. 3 % zum 31.03.2012 (Stand VU, 28.090 EinwohnerInnen).⁴

Die Bevölkerungszahl in Rendsburg hat zwischen 1990 und 2005 (28.488 EinwohnerInnen) um ca. 9% abgenommen und sinkt seit 1997 (31.188 EinwohnerInnen) kontinuierlich (Quelle ISEK 2007 und Stadt Rendsburg 2016). Zwischen 2000 und 2009 verringerte sich die Bevölkerung in Rendsburg um ca. 4 % (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013). Die Bevölkerungszahl im Jahr 2015 ist die bisher niedrigste.

Die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 1.149 EinwohnerInnen pro km² (bei einer Fläche der Stadt Rendsburg von 23,72 km²).

Am 01.07.2013 lag der Anteil der 0- bis 18-Jährigen bei ca. 17,5 %, der 19- bis 65-Jährigen bei ca. 62,4 % und der Anteil der Über-66-Jährigen bei ca. 20,1% (Quelle Stadt Rendsburg 2016). In den letzten Jahren konnte insbesondere bei den älteren Altersgruppen ab 45 Jahren ein Anstieg verzeichnet werden (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013).

Am 01.07.2015 lebten in Rendsburg 2.414 Ausländer (Quelle Haushaltssatzung 2016), dies entspricht ca. 8,9% der Gesamteinwohner und ist eine Zunahme von 361 Personen / ca. 17,5 % zum 31.03.2012 (Stand VU: 2.053 Ausländer, ca. 7,3% der Gesamteinwohner).

Es besteht ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt. Der insgesamt positive Wanderungssaldo zwischen 2005 und 2009 geht auf Wanderungsgewinne aus dem nahen Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde zurück. In den Altersgruppen 0 bis unter 18 Jahre, 18 bis 25 Jahre und 50 bis 65 Jahre ist das Wanderungssaldo in diesem Zeitraum positiv, Wanderungsverluste bestehen bei den Altersgruppen 25 bis 30 Jahre, 30 bis 50 Jahre und 65 Jahre und älter. In den Jahren 1994/2000 bis 2004 wurde in der Stadt hingegen noch ein hohes negatives Wanderungssaldo verzeichnet (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Büdelsdorf 2013).

Bis 2025 wird ein Rückgang der Bevölkerung um ca. 2% bis ca. 8% auf ca. 28.300 bis ca. 26.600 EinwohnerInnen prognostiziert (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013; je nach berechneter Variante). Der Anteil der älteren Menschen

⁴ Die veränderten Zahlen gehen auch auf die Fortschreibung des Statistischen Landesamtes seit 2011 (Zensus) zurück.

(80 Jahre und älter) wird um ca. 56% zunehmen, alle anderen Altersgruppen werden abnehmen, vor allem die 18- bis Unter-30-Jährigen (-21%) und die 30- bis Unter-45-Jährigen (-26 %). Die Gruppe der 0- bis Unter-18-Jährigen wird bis 2025 in etwa konstant bleiben. Der Altersdurchschnitt wird von 42,9 Jahren (2009) auf ca. 44,9 Jahre (2025) steigen (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013).

Die Einwohnerzahl der gesamten **Altstadt** betrug im Jahr 1996 noch ca. 1.055 EinwohnerInnen (Quelle GVP 2002), im August 2010 ca. 815 EinwohnerInnen und Anfang 2011 nur noch ca. 785 (Quelle Stadt Rendsburg, Einwohnermeldeamt, Zählung nach Straßen, Stadtteil Altstadt, Stand 02.2011). Zwischen 2002 und 2010 hat die Bevölkerung der Altstadt um ca. 6,2 % abgenommen. Die Bevölkerungsdichte betrug 2010 ca. 2.396 EinwohnerInnen pro km² (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013). Dabei bestand im Jahr 2010 ein hoher Anteil der Altersgruppen der 18- bis 64-Jährigen sowie ein überproportionaler Anteil der Über-80-Jährigen (ca. 15,2%). Der Anteil an Kindern und Jugendlichen hingegen war vergleichsweise gering. Insgesamt bestand ein mit ca. 11,5% stark erhöhter Anteil an Ausländern (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013).

Im **Sanierungsgebiet** lebten im Januar 2014 ca. 385 EinwohnerInnen, davon sind ca. 56 % männlich und ca. 44 % weiblich sowie insgesamt ca. 20 % Ausländer (Stand 03.01.2014, Quelle Stadt Rendsburg, Einwohnermeldeamt, EW Statistik Jan 2014). Die Bevölkerungsdichte ist gering.

6.15 Arbeitsmarkt, Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Am 30.06.2014 gab es in der **Stadt Rendsburg** insgesamt 18.187 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, davon ca. 4.880 (ca. 26,8%) Bewohner der Stadt (Quelle Haushaltssatzung 2016). Im Vergleich zum Jahr 2011 (Stand VU) ist dies ein Anstieg um 2.716 Beschäftigte (+ ca. 17,5 %). In den Jahren 2009 bis 2011 (Stand VU) war die Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Rendsburg rückläufig.

Die Zahl der Arbeitslosen im **Geschäftsstellenbezirk Rendsburg** lag im Juni 2015 bei ca. 3.145 Personen (ca. 6,3%) (Quelle Haushaltssatzung 2016), sie ist seit 2014 leicht gesunken. In **Rendsburg** gab es im Juni 2015 1.756 Arbeitslose, auch dies stellt eine Abnahme zum Vorjahr dar.

Rendsburg weist eine hohe Arbeitsmarktzentralität auf und verfügt über ein hohes positives Pendlersaldo. Die Stadt wird ihrer Rolle als Mittelzentrum gerecht und stellt Arbeitsplätze nicht nur für die eigene Bevölkerung sondern auch für das Umland zur Verfügung, so arbeiten in Rendsburg am 30.06.2014 ca. 13.307 Auswärtige (ca. 73,2 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) (Quelle Haushaltssatzung 2016). Dies ist ein Anstieg um 1.499 Personen / ca. 12,7 % zum 30.06.2011 (Stand VU).

In der Stadt besteht teilweise eine problematische Sozialstruktur. Ende Juni 2015 lag der Anteil der Arbeitslosen im Geschäftsbereich Rendsburg bei den Jüngeren unter 25 Jahren bei ca. 13 % und bei den 50- bis unter 65-Jährigen bei ca. 34 % (Quelle Haushaltssatzung 2016). Insgesamt ist die hohe Kinderarmut in der Stadt problematisch.

Die niedrigen Einkommensgruppen sind in der Stadt am stärksten vertreten, sie haben insbesondere zwischen 1997 und 2004 zugenommen, 2014 betrug der Anteil von Haushalten

mit niedrigem Einkommen ca. 53,6 % (Quelle Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-Kommune.de; 2016). Es wird davon ausgegangen, dass diese Einkommensgruppen auch zukünftig zunehmen werden (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013). Es sind jedoch ebenfalls die hohen Einkommensgruppen gewachsen, 2014 lagen sie bei ca. 17,4% (Quelle Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-Kommune.de; 2016). Ebenso besteht in Rendsburg eine eher niedrige Kaufkraft, die Kaufkraftkennziffer lag im Jahr 2010 bei 82 und somit unter dem Bundesdurchschnitt von 100 (Quelle Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, März 2013). Sie hat seit 2004 sogar abgenommen (88,6).

In der gesamten **Altstadt** lebten 2011 ca. 489 Lohnsteuerpflichtige, dies sind ca. 62 % der EinwohnerInnen der Altstadt zu diesem Zeitpunkt (Stand 03.01.2011, Quelle Stadt Rendsburg, Einwohnermeldeamt, Zählung nach Straßen, Stadtteil Altstadt). Im Jahr 1996 gab es in der Altstadt ca. 3.398 Arbeitsplätze (Quelle GVP 2002).

Im **VU-Untersuchungsgebiet** lebten im Jahr 2011 ca. 325 Lohnsteuerpflichtige, ca. 65 % der damaligen EinwohnerInnen des Untersuchungsgebietes (Stand 03.01.2011, Quelle Stadt Rendsburg, Einwohnermeldeamt, Zählung nach Straßen, Stadtteil Altstadt).

6.16 Haushaltsdaten und Wohnungsmarkt

Im Jahr 2009 gab es in der **Stadt Rendsburg** ca. 14.110 Haushalte. Bis zum Jahr 2025 wird eine Anzahl von ca. 13.700 Haushalten prognostiziert, also ein Rückgang um ca. 2,9 %. Dabei wird eine starke Abnahme insbesondere von Drei- und Vierpersonenhaushalten prognostiziert. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird in Rendsburg bis 2025 auf ca. 76 % steigen (2014 ca. 45,4 % Einpersonenhaushalte, Quelle Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-Kommune.de; 2016). Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird voraussichtlich bei ca. 2,0 Personen pro Haushalt liegen; im Jahr 2009 lag sie bei 2,1 Personen je Haushalt (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013).

Es wird von einer Zunahme älterer Haushalte ausgegangen, v.a. in der Altersgruppe der 80-Jährigen und älter - hier insbesondere Einpersonenhaushalte. Dadurch verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnraum vermehrt auf die spezifischen Bedarfe älterer Menschen.

Die Kaufkraft der Haushalte in Rendsburg lag im Jahr 2014 bei 35.727 € und ist damit nach wie vor relativ gering (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013 und Regionales Einzelhandelskonzept Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, März 2013), auch wenn sie seit 2009 um ca. 3.058 € / + ca. 9,4 % gestiegen ist (Stand VU, 32.669 €).

Ende 2009 lag der Wohnungsbestand in Rendsburg bei ca. 15.910 Wohnungen. Die Mehrheit der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen (ca. 66,7%). Ca. 54,5 % der Wohnungen verfügt über vier oder fünf Räume. Insgesamt gibt es ein breites Angebot an günstigem Wohnraum in der Stadt. Zwischen 1990 und 2004 erfolgte eine Zunahme des Wohnungsbestandes um ca. 7% (+ ca. 1.000 Wohneinheiten). Die meisten Baufertigstellungen in diesem Zeitraum erfolgten im Geschosswohnungsbau (ca. 33% der Baufertigstellungen). Insgesamt haben die Ein-Raum-Wohnungen ab- und die Zwei-bis-Fünf-Raumwohnungen zugenommen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug im Jahr 2014 ca. 43,4 m² (Quelle Bertelsmann Stiftung, Wegweiser-Kommune.de; 2016). Zwischen 2000 und 2009 erfolgte in Rendsburg eine Zunahme an Wohnungen um 1,7% des

Wohnungsbestandes (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013).

Bis zum Jahr 2025 wird aufgrund des Bevölkerungs- und der nach Wohnungen nachfragenden Haushalte ein Rückgang des Wohnungsbedarfs von ca. 3% prognostiziert.

Der heutige Wohnungsbestand in Rendsburg wird bis 2025 auf ca. 15.220 Wohneinheiten zurückgehen (- ca. 4,3%), somit verringert sich auch der Wohnungsüberhang auf 1.100 Wohneinheiten im Jahr 2025. Dabei wird es im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser einen deutlichen Angebotsüberhang (ca. 1.350 bis 2.080 Wohneinheiten), im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser einen Bedarf (ca. 590 bis 610) geben (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013). Es wird davon ausgegangen, dass sich der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit zukünftig verstärkt im Bereich des Eigenheimbaus bzw. des selbstgenutzten Wohneigentums abspielt. Im Geschosswohnungsbau werden die Schwerpunkte voraussichtlich im Bereich der Modernisierung und Bestandsentwicklung und in der Entwicklung von Mischprodukten / -angeboten für besondere Zielgruppen liegen.

Insgesamt besteht eine ausdifferenzierte Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Rendsburg. So besteht eine starke Nachfrage nach Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Nachfragende sind hier insbesondere Angehörige niedriger Einkommensgruppen.

Ende 2010 standen in Rendsburg ca. 1.000 Wohnungen leer, dies entspricht einem Anteil von ca. 6,3%. Besonders hohe Leerstände sind bei Wohnungen mit mehr als drei Zimmern zu verzeichnen (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013).

Insgesamt gibt es ein nach wie vor geringes Eigenheimangebot (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf 2013). Nachgefragt werden hier v.a. freistehende Einfamilienhäuser, v.a. Bestandsobjekte mit hoher Freiraumqualität.

In der **Altstadt** befinden sich viele Wohnungen, in ca. 50 % der Hauptgebäude im Sanierungsgebiet findet Wohnen statt. Die Gebäude sind überwiegend in Privateigentum, es gibt keine Bestände von Wohnungsunternehmen. Viele der Wohnungen stehen jedoch leer und weisen darüber hinaus einen hohen oder mittleren Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf auf (siehe Kapitel 6.6 und 6.7).

6.17 Mietniveau

Auf dem Rendsburger Mietmarkt gibt es einen hohen Anteil an unmodernisierten und unattraktiven Wohngebäuden. Insgesamt besteht ein eher geringes Mietniveau in der Stadt. Preisrückgänge bei den Mieten waren in der Vergangenheit zu verzeichnen, Mieterhöhungen sind nicht immer möglich, teilweise selbst nicht nach erfolgten Modernisierungen. Die Mietpreise lagen in den Jahren 2005 bis 2010 durchschnittlich bei ca. 5,10 €/m² für (ältere) Bestandsgebäude und ca. 6,30 €/m² für Neubauten (Nettokaltmiete). Aktuelle Internetrecherchen ergeben nach wie vor ein ähnliches Mietniveau. In der Altstadt lag der Mietpreis 2010 bei ca. 4,85 € pro m² (Quelle Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf, 2013).

7. Potenzial- und Defizitanalyse

Auf der Grundlage der weiterentwickelten Bestandsanalyse der VU und ihrer teilweisen Aktualisierung im Rahmen dieser Konzepterstellung werden nachfolgend die Ergebnisse der

vorhandenen städtebaulichen Missstände, Mängel und Konflikte (vgl. Plan 01) und die erkennbaren Chancen und Potenziale (vgl. Plan 03) innerhalb des Sanierungsgebietes zusammenfassend bewertet. Sie bilden die Grundlage des darauf abzuleitenden Leitbildes, der allgemeinen Ziele für das Sanierungsgebiet, des Rahmenentwicklungskonzeptes sowie der Maßnahmen.

7.1 Mängel und Konflikte

Die nachfolgend themenbezogen aufgeführten städtebaulichen Missstände, Mängel und Konflikte des Sanierungsgebietes zeigen in ihrer Gesamtheit, dass hier umfangreiche und vielfältige Substanz- und Funktionsschwächen sowie städtebauliche Missstände vorliegen. Die VU und die teilweise Aktualisierung der Bestandsaufnahme haben zusammenfassend folgende signifikanten Mängel, städtebaulichen Missstände und Konflikte ermittelt:

Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandel und Dienstleistungen)

- Zunehmender Funktionsverlust der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich, vor allem im Einzelhandel, mit räumlichem Schwerpunkt vor allem in den südöstlichen Einkaufslagen.
- Funktionsverlust und Leerstand des ehemaligen Hertie-Kaufhauses seit 2009, damit verbunden:
 - Ausfall eines räumlich zentralen Magneten (ehemals Hertie) zur Anziehung und Weiterlenkung von Kundenströmen in die angrenzenden Einkaufslagen.
 - Abnehmende Lagegunst des Bereichs Altstädter Markt und der südöstlich angrenzenden Innenstadtbereiche, die gegenüber dem Bereich zwischen Schiffbrückengalerie und Altem Rathaus zunehmend als „Rand- und Nebenlagen“ angesehen werden müssen.
- Hohe Leerstandsquote von Ladenlokalen und Gewerbeeinheiten, teilweise räumliche Kumulation von Leerständen.
- Teilweise „schwächelnde“ Nutzungen (Läden und Einrichtungen mit unregelmäßigen Öffnungszeiten) und unattraktives Erscheinungsbild von gewerblichen Nutzungen, nicht nachfragegerechte Auftritte von Geschäften, tlw. Defizite in der Außendarstellung.
- Große Anzahl kleiner Ladenlokale, fehlende nachfragegerechte und marktgängige Grundrisse, unzureichendes Angebot an attraktiven und zeitgemäßen Gewerbeimmobilien.
- Gefahr des zukünftigen Nutzungsausfalls weiterer Teilbereiche des Sanierungsgebietes.

Wohnstandort

- Starke Lärm- und Luftschadstoffbelastung v.a. an der nördlichen Altstadt-Tangente, weitere Nutzungskonflikte mit Verkehr.
- Orientierung von Wohnnutzungen an der Eisenbahnstraße nach Norden und zur stark emittierenden Straße.
- Hohe städtebauliche Dichte, hoher Versiegelungsgrad.
- Unzureichende Wohnumfeldqualitäten, keine wohnortnahen Grünflächen, wenige private

Gärten und Freiräume.

- Umfangreiche Wohnungsleerstände.
- Fehlende Nahversorgungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung.

Gebäudesubstanz

- Hoher Anteil an Gebäuden mit hohem und mittlerem Modernisierungs- / Instandsetzungsbedarf, vernachlässigte Bausubstanz, Modernisierungs- und Instandsetzungstau.
- Überwiegend unzureichender energetischer Standard der Gebäude.
- Großteils nicht zeitgemäße Grundrissaufteilung und (Flächen-)Ausstattung, ggf. schwer vermarktbare Flächen.
- Teilweise unübersichtliche Erschließungssituation der Gebäude, Mängel bei Besonnung, Belichtung und Belüftung.
- Geringes Mietniveau, dadurch ggf. Verringerung der finanziellen Potenziale für Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz, führt ggf. zu weiterem Funktionsverlust und Verfall der Gebäudesubstanz.

Öffentlicher Raum und Stadtbild

- Teilweise gestalterische Defizite im Erscheinungsbild von Gebäuden und in öffentlichen Räumen, städtebauliche Gestaltungsmängel.
- Unterbrochener städtebaulicher, gestalterischer und Sichtbezug zwischen Altstädter Markt und der St. Marien-Kirche durch unattraktiven, maßstabssprengenden leergefallenen Baukörper (ehemals Hertie-Kaufhaus).
- Vereinzelt unattraktives Erscheinungsbild von gewerblichen Gebäuden und Nutzungen.
- Unattraktives Erscheinungsbild von Gebäuden mit Leerständen.
- Teilweise unattraktive Gebäudeansichten und Baulücken als Belastung des historischen Stadtbildes.
- Stellenweise ungeordnete und unübersichtliche Hinterhofsituationen.
- Hoher Grad an versiegelten Flächen.

(Verkehrliche) Erschließung und Zugänglichkeit

- Altstadtangenten und Bahntrasse mit starken Verkehrs- und Lärmemissionen und erheblicher Barrierewirkung.
- Eingeschränkte Verknüpfung mit umliegenden Frei-, Grün- und Wasserflächen, v.a. für den Rad- und Fußverkehr.
- Hemmende Beeinträchtigung der Fußgängerzone Hohe Straße - Altes Rathaus durch die Kfz-offene Mühlenstraße.
- Bauliche Mängel und gestalterische Defizite im Straßenverkehrsraum.
- Defizite in der Radverkehrserschließung.

Tourismus, Kultur und Freizeit

- Erweiterungsfähiges Gastronomieangebot.

Soziale / öffentliche Infrastruktur, sonstige Ausstattung und Sicherheit

- Fehlende nicht kommerzielle Treffpunkte.
- Fehlende öffentliche Grünflächen.
- Vereinzelte Bereiche mit Ausstrahlung und Wirkung als Angsträume.

Soziale und gesellschaftliche Situation

- Einseitig ausgeprägte Bevölkerungsstruktur.
- Überalterung der BewohnerInnen.
- Geringes Haushaltseinkommen und geringes Kaufkraftniveau der BewohnerInnen.

Image

- Starke Beeinträchtigung von Attraktivität und Image der Altstadt.
- Unzureichende Strukturen und Aktivitäten von Akteuren zur Stärkung von Image, Attraktivität und Altstadtidentität.

7.2 Chancen und Potenziale

Trotz der Missstände, Mängel und Konflikte bestehen im Sanierungsgebiet zahlreiche Chancen und Potenziale, die bei der zukünftigen Entwicklung aufgegriffen und entwickelt werden sollen:

Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandel und Dienstleistungen)

- Starke zentrale Einkaufslage, in räumlichen Teilbereichen weitgehend intakte Zentrumsfunktion mit einigen gut funktionierenden und beliebten Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen.
- Kompakter Stadtraum zur Konzentration und Stärkung als Zentrum der Stadt und der Region.
- Über weite Strecken attraktive Fußgängerzone.
- Chance zur Ausgestaltung / Revitalisierung eines (neben der Schiffbrückengalerie außerhalb des Sanierungsgebietes) zweiten Anziehungspunktes in der Altstadt im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses in Verbindung mit einer städtebaulichen Neugestaltung des gesamten Raumes (v.a. Öffnung zwischen den wichtigen Platz- und Stadträumen Altstädter Markt und Marienkirchhof) als wichtiger Impuls zur Funktionsstärkung der Altstadt (auch unabhängig von den aktuellen Planungen für das ehemalige Kaufhaus).
- Potenzial in den Nebeneinkaufslagen u.a. zur Stärkung des Einzelhandels.
- Teilweise Flächenpotenziale für neue Einzelhandelsbetriebe (ggf. nach Modernisierung).
- Ausgeprägte, weitgehend kleinteilige Nutzungsmischung.

Wohnstandort

- Räumliche Nähe zu Frei-, Grün- und Wasserflächen in der Umgebung.
- Vereinzelt attraktive Wohnlagen, Angebot an verschiedenen Wohnformen, teilweise modernisiert oder neu errichtet.
- Chance zur Neustrukturierung aus der Nutzung gefallener Strukturen für das Wohnen, insbesondere im Bereich der Eisenbahnstraße nach Neuordnung und Modernisierung.
- Flächenpotenziale für neuen Wohnraum nach Modernisierung, ggf. auch neue Wohnformen und für neue Nutzer- und Zielgruppen.

Gebäudesubstanz

- Teilweise bereits modernisierter Gebäudebestand mit guten Gewerbe- / Wohnnutzungsmöglichkeiten.

Öffentlicher Raum und Stadtbild

- Städtebaulich, stadtgesterisch und baukulturell herausragendes Raumgefüge mit hohem Identifikationswert.
- Attraktive räumlich-funktionale Verknüpfung und Abfolge von Platz- und Stadträumen in der gesamten Altstadt auch außerhalb des Sanierungsgebietes, relativ attraktive Platzsituation am Altstädter Markt.
- Viele dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude, zahlreiche stadtbildprägende und historische sowie baukulturell wertvolle Gebäude, auch gestalterisch hochwertige, ansprechende Gebäude(-fronten) von stadtbildaufwertender Funktion und Qualität.
- Attraktive, städtebaulich und stadtgeschichtlich herausragende Raumstruktur, historische Straßenzüge mit ansprechender Straßenraumgestaltung und Bebauung.

(Verkehrliche) Erschließung und Zugänglichkeit

- Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV.
- Gutes öffentliches Parkplatzangebot in der Nähe der Einkaufslage.

Tourismus, Kultur und Freizeit, soziale / öffentliche Infrastrukturen, sonstige Ausstattung

- Gute Ausstattung mit sozialen, kulturellen, gesellschaftlichen, öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen.
- Vorhandener sozialer und kultureller Besitz sowie Mischnutzung in der südlichen Nienstadtstraße mit Potenzial zur Stärkung und Sicherung als Cluster Kultur / Soziales / Freizeit / Gastronomie zur Attraktivierung der Altstadt als Standort für Kultur, Soziales und Bildung.
- Im Nahbereich mehrere Schulen und weitere kulturelle und touristische Einrichtungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen.
- Angemessene ärztliche und gesundheitliche Versorgung, auch durch Einrichtungen in der Nähe des Sanierungsgebietes.

-
- Abfolge diverser Veranstaltungen und Attraktionen im Jahresverlauf.
 - Touristisch vermarktbar Räume und Gebäude.
 - Anbindung und Zielpunkt einer vorhandenen Veloroute.

8. Notwendigkeit des Einsatzes von Fördermitteln

Die insbesondere in Folge der Schließung des Hertie-Kaufhauses im Sommer 2009 verstärkt auftretenden funktionalen, baulichen und städtebaulichen Defizite sowohl im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ selbst wie auch in der übrigen Altstadt deuten darauf hin, dass die finanziellen und wirtschaftlichen Potenziale im Gebiet nicht ausreichen, um die Mängel und Missstände in naher Zukunft zu beseitigen. Teilweise besteht sogar die Gefahr, dass sich ohne Förderung, finanzielle Anreize und gezielte Hilfe – auch trotz der geplanten, attraktiven Veränderung im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses - die Zustände im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ weiter verschlechtern und die bereits festgestellten, negativen Entwicklungen teilweise nicht mehr rückgängig gemacht werden können.

Die Stadt Rendsburg kann diese finanziellen Anreize und Ausgleichs nicht allein bereitstellen – auch nicht mit Hilfe einer möglichen Finanzierung im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) - und benötigt daher Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Nur mit Hilfe dieser Förderung in Verbindung mit der Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums zur Steuerung des Sanierungsprozesses, das mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes verbunden sind, wird es möglich sein, diese Mängel und Missstände schrittweise abzubauen und die Altstadt auch langfristig in ihrer Funktion zu stärken und zu sichern. Darüber hinaus können die eingesetzten Städtebauförderungsmittel dazu dienen, weitere private und öffentliche Mittel zu generieren, die ihrerseits ebenfalls zur Aufwertung und Sicherung des Gebietes beitragen.

9. Zeitliche Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ ist mit Veröffentlichung der Sanierungssatzung am 30.07.2014 rechtskräftig und auf eine Dauer von ca. 15 Jahren beschlossen worden (inklusive eines Abrechnungszeitraums von zwei Jahren). Damit ist mit einer Dauer der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bis ca. 2029 zu rechnen.

Auf Grundlage des laufenden Monitorings werden Verlauf und Dauer des Verfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst.

10. Bestätigung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Aktualisierung der Bestandsdaten aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 2014 sowie die konkretisierten Entwicklungsziele und Maßnahmen bestätigen, dass die räumliche Abgrenzung des im Rahmen der VU festgelegten und seit dem 30.07.2014 im umfassenden Verfahren rechtskräftigen Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ gemäß § 142 BauGB weiterhin angemessen und gültig ist.

11. Leitbild und allgemeine Ziele der Entwicklung

Übergeordnetes Ziel der Sanierung ist die Behebung von städtebaulichen, funktionalen, sozialen und strukturellen Missständen. Auf Grundlage der im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ festgestellten Missstände, Mängel und Konflikte und den Möglichkeiten und Chancen ihrer Beseitigung leitet sich das im Folgenden dargestellte Leitbild sowie die allgemeinen Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet ab.

Die Potenzial- und Defizitanalyse verdeutlicht insgesamt, dass trotz der Missstände, Mängel und Konflikte umfangreiche Chancen und Potenziale im Gebiet bestehen und es über bedeutende Stärken verfügt, die es zu nutzen gilt, um das Sanierungsgebiet städtebaulich, funktional, in seiner baulichen Substanz sowie in seinem Image zu entwickeln, zu sichern und zu stärken.

Die Erneuerung und Entwicklung des Sanierungsgebietes ist sowohl für dieses selbst, für die Rendsburger Altstadt, die Gesamtstadt sowie für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg von großer Bedeutung.

Das Leitbild und die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ sind mit den gesamtstädtischen Planungen, Konzepten, Gutachten und Studien abgestimmt. Zudem spiegeln sie die Ergebnisse der Behördenbeteiligung im Herbst 2016 sowie der Bürgeranhörung am 12. Dezember 2016 wider. Darüber hinaus stimmen die Ziele mit den aktuellen bzw. geplanten städtischen Entwicklungen unter Beachtung von derzeit in der Bearbeitung befindlicher Planungen und Konzepten überein.

Leitbild

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Leitbild für das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“:

Vorrangiges Ziel ist die Stärkung und Revitalisierung des Gebietes als zentraler Versorgungsbereich sowie als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für die Stadt und die Region – insbesondere im Bereich Hohe Straße - Altstädter Markt / ehemaliges Hertie-Kaufhaus –, als Wohnstandort, als Standort für öffentliche, soziale, kulturelle und Freizeiteinrichtungen, als touristischer Anziehungspunkt sowie als Stadtraum mit hoher Identität, baukulturellem Wert und städtebaulicher Eigenart. Dabei sind die spezifischen Bedarfe und Anforderungen der verschiedenen – vorhandenen und zukünftigen – Nutzer- und Zielgruppen zu beachten. Es gilt eine funktionale, städtebaulich-gestalterische, freiräumliche und attraktive Qualität der Rendsburger Altstadt herzustellen und zu sichern.

Allgemeine Ziele der Entwicklung

Folgende Entwicklungsziele werden für die Entwicklung im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ aufgestellt (die Nummerierung der Ziele stellt keine Wertung bzw. Priorisierung dar):

1. Sicherung und Stärkung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich für Stadt und Region mit umfangreichen Zentrumsfunktionen in Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen insbesondere in der zentralen Einkaufslage zwischen Schiffbrückenplatz und Stegengraben, Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Sicherung und Stärkung der Altstadt als attraktiver Wohnstandort mit Angeboten für unterschiedliche Wohnformen unter Einbezug angemessener Anteile an barrierefreiem, preisgünstigem und attraktivem Wohnraum, Absicherung gesunder Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärm, Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds sowie Beachtung von Ansprüchen vorhandener und neuer Zielgruppen und Nutzerkreise.
3. Sicherung und weitere Ansiedlung von (öffentlichen) Einrichtungen und Dienstleistungen sowie kulturellen und sozialen Nutzungen und Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.
4. Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung der Nutzungsmischung in der Altstadt.
5. Qualifizierung des Gebäudebestandes durch zeitgemäße Substanzverbesserung insbesondere für den Einzelhandel und das Wohnen sowie energie- und klimaangepasste Modernisierung, ggf. zeitgemäße Neubebauung und Schließen von Baulücken.
6. Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung der historisch gewachsenen Stadtstruktur, des baukulturellen Erbes, der städtebaulichen Gestalt und des Stadtbildes sowie der denkmalgeschützten Bausubstanz.
7. Funktionsstärkung und Aufwertung des öffentlichen Raumes.
8. Erneuerung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen zum Erleben und Verweilen sowie ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr, Erhöhen der Verkehrssicherheit, Verringerung der Belastungen aus dem Verkehr (u.a. Schadstoffe und Lärm), Verbesserung der Verkehrs- und Orientierungssituation für Fußgänger und Radfahrer und weitere Minderung des Durchgangsverkehrs in der Altstadt, Herstellung neuer Wegeverknüpfungen.
9. Umgestaltung, Funktionsstärkung und Stabilisierung im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses / Altstädter Markt / Mühlenstraße / Marienkirchhof / Stegen / nördlicher Stegengraben als wichtiger Impulsgeber und Ankernutzung zur Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereichs.
10. Neuordnung, Funktionsstärkung und Sicherung der Wohnnutzung sowie Minderung der von den angrenzenden Straßenverkehrsräumen einwirkenden Umweltbelastungen durch Umstrukturierung teilweise aus der Nutzung gefallener Wohnbereiche an der nördlichen Altstadtkante / Eisenbahnstraße.
11. Stärkung der Altstadt als kulturelles, soziales und gesellschaftliches Zentrum durch Stabilisierung und Weiterentwicklung des bereits ansatzweise vorhandenen räumlichen „Clusters“ für soziale, kulturelle und gesellschaftliche Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen in Verbindung mit der Stärkung der vorhandenen Strukturen von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen in der südlichen Nienstadtstraße.
12. Sicherung, Entwicklung und Stärkung der vorhandenen ergänzenden Einkaufslage zwischen Stegengraben und Jungfernstieg unter Berücksichtigung der kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.
13. Beteiligung und Einbeziehung von Betroffenen und Akteuren, Stärkung ihrer Mitwirkung und Kooperation.
14. Verbesserung von Image und Identität der Altstadt mit Wirkung nach Innen und Außen, Stärkung der Altstadt als touristische Zieladresse.

Mit einer Orientierung auf diese Ziele soll erreicht werden, dass die Altstadt ihren zentrums-spezifischen Aufgaben und Funktionen langfristig gerecht werden kann. Die Umsetzung der Ziele wird sich darüber hinaus positiv auf die gesamte Stadt Rendsburg und die Region auswirken.

Ein Abgleich der aufgeführten allgemeinen Ziele für die Entwicklung der Altstadt mit den im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgeführten Zielen zeigt, dass die Ziele für die Altstadt mit den im Programm benannten Aufgaben und Anforderungen für eine erfolgreiche Zentrumsstärkung übereinstimmen sowie sich an der Programmstrategie und den Förderzielen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ orientieren.

12. Rahmenentwicklungskonzept

Das Rahmenentwicklungskonzept (vgl. Plan 04) stellt eine grundlegende Orientierung und Gesamtkonzeption zur Umsetzung des Leitbildes und der allgemeinen Ziele der Entwicklung im Sanierungsgebiet dar. Es umfasst verschiedene Umsetzungsschwerpunkte zur Entwicklung, Aufwertung und Stärkung der Rendsburger Altstadt, insbesondere in den Handlungsfeldern Einzelhandel und weitere zentrale Funktionen, Wohnen, öffentlicher Raum, Stadtgestalt und Stadtbild, verschiedene Einrichtungen und Angebote, Mobilität sowie Beteiligung und Kooperation.

Die Rendsburger Altstadt soll sich zu einem attraktiven Versorgungszentrum und Wohnstandort für die gesamte Stadt sowie den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg entwickeln. Dazu beitragen sollen neben den instrumentellen und planerischen Maßnahmen vor allem baulich-investive Vorhaben, insbesondere im öffentlichen Raum und im Gebäudebestand. Die Entwicklung und Stärkung soll insbesondere zeitgemäß, klima- und umweltgerecht sowie barrierefrei ausgestaltet werden und den Anforderungen und Zielsetzungen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entsprechen.

Das Rahmenentwicklungskonzept beinhaltet für das Sanierungsgebiet folgende Konzeptbestandteile:

Entwicklung, Sicherung und Stärkung der „Rendsburger Altstadt“ als zentralen Versorgungsbereich mit Zentrumsfunktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk v.a. in der zentralen Einkaufslage, Sicherung von Arbeitsplätzen

Es gilt die Versorgungs- und klassische Zentrumsfunktion der Altstadt für die Stadt Rendsburg selbst sowie für die Region aufrecht zu erhalten, die Entwicklung zu stärken sowie die in den Betrieben vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern bzw. die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu bieten. Hierzu gehört insbesondere die funktionale Stärkung der Altstadt, die Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungen als zentrumsrelevante städtische Funktionen und ggf. die Erweiterung um neue attraktive Nutzungen.

Von Bedeutung ist neben der Beseitigung gewerblicher Leerstände insbesondere durch zeitgemäße, nachfragegerechte sowie klima- und energieangepasste Gebäudemodernisierungen sowie die Nach- und Neuverwertung von verfügbaren Flächenpotenzialen auch die nachfrage- und bedarfsorientierte Aufstellung von Angeboten und Sortimenten im Einzelhandel und in privaten Dienstleistungen. Es sollten möglichst optimale Voraussetzungen für den Bestand und die fortlaufende Anpassung des Einzelhandels an wechselnde Nachfragen und Kundenwünsche geschaffen werden. Dabei steht die Sicherung und Entwicklung der zentra-

len Einkaufslage im Vordergrund. Ziel ist es, den zentralen Bereich zwischen Schiffbrückenplatz und Altstädter Markt zu stärken.

Wichtig sind hierfür auch umfangreiche gestalterische und städtebaulich attraktive Maßnahmen im öffentlichen Raum u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, um die Revitalisierung und Funktionsstärkung der Altstadt und des zentralen Versorgungsbereichs voranzutreiben.

Sicherung und Stärkung als Wohnstandort

Die in der Vergangenheit in der Altstadt zurückgegangene Funktion des Wohnens soll wieder gestärkt und gesichert werden – hiermit kann auch den Forderungen des ISEK und des WMK entsprochen werden. Dabei geht es insbesondere um die Schaffung altstadtgerechter, anpassungsfähiger, barrierefreier, energieeffizienter sowie nachfragegerechter urbaner und zeitgemäßer Wohnverhältnisse für vielfältige Nutzer- und Zielgruppen.

Die Stärkung der Altstadt als Wohnstandort bedarf insbesondere umfangreicher Modernisierungen und Instandsetzungen des (Wohn-)Gebäudebestandes. Zeitgemäße Modernisierungen in Verbindung mit energetischer Sanierung der Bestände sowie Maßnahmen zum Lärmschutz sind in größerem Umfang erforderlich. Dabei sollten neben hochwertigen Angeboten auch preisgünstige Wohnungen entstehen bzw. erhalten werden. Darüber hinaus ist eine möglichst weitgehend barrierefreie Anpassung der Wohnungsbestände an unterschiedliche und sich verändernde Wohnbedürfnisse von Älteren, Alleinerziehenden und Single-Haushalten zu gewährleisten. Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen insgesamt jedoch für verschiedene, bereits im Gebiet ansässige, wie auch neue Bevölkerungsgruppen attraktiv werden.

Zusätzlich bedarf es insbesondere der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten, die die Altstadt für das Wohnen attraktiv machen. Hierzu können u.a. die Flächenentsiegelung oder teilweise auch der Abriss nicht notwendiger Nebenanlagen gehören.

Der räumliche Schwerpunkt einer deutlichen wohnfunktionalen Qualifizierung der Altstadt liegt in den Bereichen nördliche Mühlenstraße und Mühlengraben, nördlicher Teil An der Marienkirche, Schleifmühlen-, Neue und Wallstraße, nördliche Nienstadtstraße und südwestlicher Abschnitt Am Holstentor.

Sicherung, Stärkung und Stabilisierung öffentlicher, kultureller und sozialer Nutzungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen, Nutzungsmischung

Die für ein Zentrum bedeutenden sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen sowie Freizeitnutzungen und Bildungseinrichtungen sollen insgesamt in der Altstadt gesichert und gestärkt werden. Die bisher vorhandene Nutzungsmischung in der Altstadt soll auch weiterhin gesichert und fortentwickelt werden. Für Leerstände können ggf. Nachnutzungen entwickelt werden, die den Nutzungsausfall durch altstadtgerechte, d.h. kleinteilige und mischverträgliche Nutzungen, kompensieren. Dabei ist ggf. auch an Umbau von Ladenlokalen zu Wohnungen oder anderen Nutzungen zu denken. Die Kompensation abgängiger und nicht nachhaltiger Altstadtnutzungen durch altstadtgerechte Nachnutzungsformen kommt hier vordergründig in Frage.

Umgestaltung, Aufwertung und Funktionsstärkung im Bereich des ehemaligen Hertie / Altstädter Markt / Marienkirchhof

Mit dem geplanten Vorhaben des Umbaus und der Umnutzung mit Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel und Altenwohnen erhält die zentrale Einkaufslage zwischen Schiffbrückenplatz und Altstädter Markt an ihrem östlichen Abschluss wieder einen funktional starken Anlaufpunkt im Hauptgeschäftsbereich der Altstadt. Flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum zur stadtgestalterischen Aufwertung und Umgestaltung sind notwendig, um diesen Gesamtraum Altstädter Markt / Marienkirchhof / südliche Mühlenstraße / westlicher Stegen / nördlicher Stegengraben zu revitalisieren und zu stärken. Von großer Bedeutung ist die geplante und insbesondere städtebaulich gewünschte Öffnung zum Marienkirchhof, die eine räumliche und Sichtbeziehung zwischen dem Altstädter Markt und der St. Marien-Kirche ermöglicht. Der Altstädter Markt und die neu entstandene Öffnung zum Marienkirchhof sollen so möglichst zu einem Platzraum mit Ensemblequalität und Anziehungskraft in der Altstadt entwickelt werden. Durch die Öffnung zum Marienkirchhof kann der Bereich um das Kulturdenkmal St. Marien-Kirche und um das bedeutende Ensemble An der Marienkirche attraktiver gestaltet und auch aus denkmalpflegerischer Sicht aufgewertet und verbessert werden.

Die Aufwertung und Stärkung des Bereichs um den Altstädter Markt als wiederbelebten attraktiven Teil der Hauptgeschäftslage und der Schaffung eines neuen Anziehungspunktes haben eine starke Ausstrahlung auf die restliche Altstadt und können als Impulsgeber zur Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs dienen.

Neuordnung und Funktionsstärkung im Bereich Eisenbahnstraße

Die Umstrukturierung und Qualifizierung dieses Bereiches für das Wohnen bedarf eines besonderen Engagements, da er z. T. erheblichen Umweltbelastungen ausgesetzt ist und die vorhandenen Bau- und Parzellenstrukturen ein verträgliches, zur Straße ausgerichtetes Wohnen praktisch ausschließen - der historische Stadtgrundriss hier jedoch erhalten werden sollte. Auf den Grundstücken sollten wieder qualitätsvolle und altstadtgerechte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Daher ist für den Bereich ein vertiefendes Bereichs- / Blockkonzept zur umweltgerechten und wohnorientierten Neustrukturierung zu entwickeln, ggfls. auch unter Einbeziehung von Verfahren der Bodenordnung / Umlegung, um an dieser Stelle wieder qualitätsvolle und altstadtgerechte Nutzungen schaffen zu können. Verschiedene bauliche, gestalterische sowie eigentumsrechtliche Lösungen müssen dabei geprüft und erarbeitet werden. Die Einbindung und Beratung der Grundstückseigentümer wird für die Erarbeitung des Konzeptes grundlegend sein.

Ggf. könnten Ansätze entwickelt werden, die weitgehend ungenutzten Gebäude z.B. als nach Norden abschirmende und zur südlich angrenzenden Bebauung hin ausgerichtete Nutzungen zu revitalisieren. Dadurch würde die gewachsene, über vorhandene Baukörper geformte Altstadtkante erhalten werden, wäre mit neuen Nutzungen belegt und würde ihre Lärmschutzwirkung entfalten. Insgesamt wird dadurch das Wohnen in diesem Bereich attraktiver und auf den hier teilweise mit wenig Fläche ausgestatteten Grundstücken könnte ein besseres Wohnumfeld und erhöhte Wohnqualitäten geschaffen werden. Einer zentralen Forderung des ISEK und des WMK kann damit teilweise entsprochen werden.

„Nutzungs-Cluster“ für kulturelle, soziale und gesellschaftliche Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen

Insbesondere in der südlichen Nienstadtstraße zeigten sich bis dato die städtebaulichen Funktionsverluste besonders markant: hohe Anzahl von Leerständen, Modernisierungstau bei vielen Gebäuden, kleinteilige Parzellenstruktur, wenig zeitgemäße Zuschnitte und geringe Flächengrößen der Nutzungseinheiten. Eine Reaktivierung bzw. Ertüchtigung dieses Altstadtteils mit dem Ziel, ihn als Teil des Hauptgeschäfts- bzw. Ergänzungsbereichs der Einkaufslage zu stärken, schien schon seit längerem nur schwer umsetzbar.

Aufgrund der Entwicklungen im Besatz seit Abschluss der VU wird eine funktionale Erweiterung, Stärkung und Stabilisierung für diesen Bereich angestrebt, die sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen (Parzellenzuschnitt, Kleinteiligkeit, Mischnutzung) einfügt, diese nicht überformt, in der Nutzung altstadtverträglich ist, eine eigenständige quartierliche Nutzungshandschrift ausbildet und sich positiv auf die gesamte Altstadt auswirken kann. Dieser Altstadtbereich sollte vorrangig für soziale und andere Infrastrukturen, für kulturelle und gesellschaftliche Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen einschließlich in eine derartig geprägte Nutzerstruktur eingebundene Dienstleister, z.B. in Form gastronomischer Betriebe, zur Verfügung gestellt werden. Für die Entwicklung und Stärkung dieses Nutzungs-Clusters kommen u.a. konkrete Ansprachen von Trägern solcher Nutzungen, Gespräche mit Vermietern oder ggf. Mietzuschüsse in Betracht, besondere kommunikative und kooperative Anstrengungen werden hier notwendig sein.

Mit den Nutzungen des Cluster ist die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels und des Wohnens kombinierbar. Dabei sollte sich das Wohnen im Wesentlichen auf die Obergeschosse fokussieren und nicht gezielt als Nachnutzung leerfallender Erdgeschoss-Flächen angestrebt werden. Gründe die gegen das Wohnen im Erdgeschoss in diesem Bereich sprechen, sind u.a. die Konkurrenz zu den anderen Nutzungen sowie der erforderliche weitgehende Umbau von Ladenlokalen mit Errichtung von vorgelagerten Abstandszonen. Das Ziel sollte ein Miteinander der verschiedenen Nutzungen in dieser Straße sein.

Ergänzende Einkaufslage und kleinteiliger inhabergeführter Einzelhandel

Insbesondere in dem zur vormals originären Haupteinkaufslage in der Rendsburger Innenstadt gehörenden Bereich der Fußgängerzone zwischen Stegengraben und Jungfernstieg einschließlich ihrer Seitenräume ist den negativen Folgen der noch vorhandenen Hertie-Nutzungsbrache (Leerstände, Gestaltungsdefizite, abnehmende Nutzerfrequenz, Imageprobleme) gegenzusteuern. Dabei sollte eine besondere Gewichtung darauf gelegt werden, hier den (noch) vorhandenen und attraktiven Besatz an inhabergeführten Fachgeschäften zu sichern und auszuweiten. Damit kann dieser Altstadtbereich den Charakter eines kleinteiligen, attraktiven „Spezialistenquartiers“ entwickeln, das die Haupteinkaufslage und ihren Einzelhandels-Besatz ergänzt und bis zum Jungfernstieg verlängert sowie die Anziehungskraft und das Standortimage der Altstadt insgesamt stärkt. Damit könnte auch den Zielsetzungen des ISEK entsprochen werden. Wichtig ist hier auch die Sicherung von Beschäftigungsmöglichkeiten / Arbeitsplätzen, wie im ISEK dargestellt.

Historisch gewachsene Stadtstruktur und Stadtgrundriss, denkmalgeschützte Bausubstanz, Aufwertung des öffentlichen Raumes

Ein wichtiges Ziel ist der Erhalt der historischen Struktur und Bausubstanz, die Verbesserung des Stadtbildes und des öffentlichen Raumes sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität insgesamt. Es gilt unter anderem die Verweildauer und das „Erleben“ in der Altstadt zu erhöhen. Die Aufwertung von Straßen und Plätzen, der historischen und baukulturell wertvollen Bausubstanz sowie der historischen Stadtgrundrisse stehen in einem engen Zusammenhang mit Maßnahmen für die Verbesserung der Situation des Einzelhandels und weiterer für ein Zentrum bedeutender Nutzungen. Zusätzlich geht es auch um den Erhalt und die Sicherung der städtebaulichen Strukturen sowie die Verbesserung des Stadtbildes. Sie sind wesentliche Identifikationsmerkmale für BewohnerInnen und BesucherInnen und sollen vor dem Hintergrund der Attraktivierung auch als Wohnstandort und touristischer Anziehungspunkt erhalten bleiben. Das in seiner Struktur und Substanz unverwechselbare und prägnante städtebauliche Ensemble der historischen Altstadt mit ihrer teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz soll gesichert und in einzelnen Bereichen, in denen dieses überformt, verletzt oder durch Substanzverlust beschädigt ist, soweit möglich, geheilt werden. Dies entspricht auch den Zielen des ISEK, das die Sicherung der hohen städtebaulichen Qualität der Altstadt anstrebt. Die wichtigsten Ziele sind dabei die Profilstärkung der Altstadt als unverwechselbares städtebauliches Ensemble und Identifikationsort für Stadt und Region sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Erlebbarkeit der Altstadt.

Neben der Umgestaltung und Aufwertung um den Altstädter Markt sind auch weitere Straßen- und Platzräume umzugestalten und aufzuwerten. Hierzu gehören insbesondere die Hohe Straße als Hauptteil der Fußgängerzone, aber auch die südöstlich an den Altstädter Markt anschließenden Abschnitte von Stegen und Jungfernstieg, der nördliche und südliche Stegengraben sowie die nördliche und südliche Nienstadtstraße. Sie sind von großer Bedeutung für das historische Stadtbild und den historischen Grundriss der Altstadt, überwiegend Teil der Fußgängerzone und des dort ansässigen Einzelhandels und stellen wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung in der Altstadt dar.

Auch das Thema der zahlreichen Leerstände und die dadurch verursachte negative Wirkung im Ortsbild sind hier von großer Bedeutung. Langfristig kann ein andauernder Leerstand die Wahrnehmung des Ortskerns dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, mit entsprechenden Wirkungen auf den verbliebenen Einzelhandel und weitere Nutzungen.

Erneuerung und Umgestaltung von Straßenräumen, Wegeverknüpfungen, Mobilität, Barrierefreiheit

Neben der Aufwertung des Stadtbildes durch Umbauten von Straßenräumen gilt es dadurch auch die Mobilität in der Altstadt zu verbessern. Hierzu gehören v.a. Maßnahmen in der Straße Am Holstentor (z.B. Querungsbereich), die Verbesserung vorhandener Fußwegeverbindungen sowie die Herstellung neuer Verbindungen für Fußgänger in und aus der Altstadt heraus. Darüber hinaus sollen heute noch zum Teil vorhandene Durchgangsverkehre in der Altstadt unterbunden werden. Die Unterbindung der Durchgangsverkehre soll insbesondere in dem nördlich an den Altstädter Markt anschließenden Bereich der Mühlenstraße sowie in der Straße Am Holstentor erfolgen. Damit wird zentralen Zielen und Handlungsforderungen des Gesamtverkehrsplans sowie dem B-Plan Nr. 91 „Fußgängerzone Altstadt“ entsprochen. Dies gilt ebenso für die Stärkung der Orientierung sowie zur weiteren Verknüpfung der vor-

handenen, attraktiven Fußgängerzonenbereiche. Des Weiteren sollen die Straßenräume für den Fußgänger- und Fahrradverkehr verbessert werden. Auch hiermit kann einer Forderung des GVP sowie des ISEK entsprochen werden. Außerdem sollte die Erreichbarkeit der Altstadt auch weiterhin gesichert werden.

Bedingt durch die die Altstadt allseitig umfassenden und stark belasteten Verkehrsstrassen ist eine Abkoppelung der, zumindest siedlungsgeschichtlich, zur Altstadt gehörenden Grün-, Frei- und Wasserflächen eingetreten. Auch wenn diese Trassen in weiten Teilen eine stark trennende Barrierewirkung ausüben, sollte grundsätzlich an dem Ziel festgehalten werden, im Einzelfall und soweit möglich, Verbesserung der Verknüpfung mit den umliegenden Frei- und Grünräumen, vor allem für Fußgänger und Radfahrer, zu erreichen. Dieser Zielsetzung kommt auch deshalb eine größere Bedeutung zu, weil die Wohnfunktion in der Altstadt insgesamt gestärkt werden soll, für die diese abgeschotteten Freiräume wichtige Wohnumfeldpotenziale darstellen. Hiermit kann ebenfalls Vorgaben des ISEK und des WMK entsprochen werden.

Weitere Zielsetzungen betreffen den ÖPNV, insbesondere die Anzahl und Erreichbarkeit von Haltestellen in und um die Altstadt herum (siehe auch Klimaschutzteilkonzept „Mobilität im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“).

Einbeziehung von Betroffenen und Akteuren, Stärkung der Mitwirkung und Kooperation

Das Konzept der Revitalisierung der Altstadt muss neben den baulichen, funktionalen und gestalterischen Impulsen ein starkes Element enthalten, das auf die Aktivierung und Mitwirkung der Öffentlichkeit ausgerichtet ist und diese auf allen Ebenen einbezieht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit in den Prozess der Revitalisierung der Altstadt sollte der Komplexität und der Problemlage der Altstadt angemessen breit, umfassend, offen und einladend erfolgen. Die Entwicklung, Organisation und Umsetzung der Verfahren und Formate einer wirksamen Partizipation haben einen hohen Stellenwert im Gesamtprozess sowie in der zukünftigen Verstetigung der erreichten Ziele und der Erfolge der Altstadtaufwertung.

Als beteiligte Akteure in diesem Sinne sind u.a. zu benennen: Bewohner der Alt- und Gesamtstadt, Gewerbetreibende, Eigentümer, Vereine (z.B. RD Marketing e.V.), Bürgerinitiativen, Interessenverbände (z.B. das Stadtmarketing), migrantische Mitbürger, in der Altstadt arbeitende Personen sowie soziale, kulturelle, touristische, religiöse sowie bildungs- und beschäftigungsbezogene Einrichtungen mit Altstadtbezug.

Imageverbesserung nach Innen und Außen, Stärkung als Tourismusstandort

Nach dem anhaltenden Funktionsverlust der Altstadt als wichtigen Identitätsort und dem damit einhergehenden Imageverlust, gilt es durch die durchzuführenden investiven und Kooperationsmaßnahmen gleichzeitig das Image und die Außenwirkung der Altstadt zu verbessern und die Bedeutung der Altstadt für die Stadt Rendsburg sowie den Lebens- und Wirtschaftsraum – nicht nur im öffentlichen Bewusstsein - zu steigern.

Die damit verbundene Aufwertung der Altstadt als touristische Anlaufadresse erzeugt auch stadtwirtschaftliche Vorteile, wie die Erhöhung der Kaufkraft und der Kundenzahl bezogen auf die Angebote im Einzelhandel, Dienstleistung, Hotelgewerbe, Wohnen, Kultur und Versorgung. Die Stärkung der touristischen Funktion der Altstadt erscheint insbesondere vor dem Hintergrund des vorhandenen touristischen Potenzials der Altstadt und dem bisher nur

in Ansätzen entfalteten touristischen Marketings sinnvoll und lohnend. Auch kann einer der Forderungen des ISEK in diesem Sinne damit entsprochen werden.

13. Maßnahmenkatalog

Zur Realisierung des in Kapitel 10 dargestellten Leitbildes und der Entwicklungsziele sowie des in Kapitel 11 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenentwicklungskonzeptes bedarf es umfangreicher Maßnahmen (siehe Plan 05).

Im Folgenden werden die Maßnahmen dargestellt, mit denen die Ziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes zu erreichen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um investive, vereinzelt auch um nicht-investive Maßnahmen. Insgesamt handelt es sich um Maßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung, über andere Trägerstrukturen oder zusätzliche (öffentliche / private) Finanzierungsmöglichkeiten realisiert werden können.

Dabei liegt der Handlungsschwerpunkt im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses / Altstädter Markt / Marienkirchhof und der nördlich und südlich angrenzenden Altstadtbereiche. Die Behebung der städtebaulichen Missstände insbesondere im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses und des Altstädter Marktes / Marienkirchhofs kann als starker Impulsgeber zu einer deutlichen Funktionsstärkung der gesamten Altstadt führen und die Revitalisierung und Stärkung sowie die Imageverbesserung der Altstadt und des zentralen Versorgungsbereichs führen. Auch die weiteren, angrenzenden Bereiche, wie die Hohe Straße, Mühlenstraße, Eisenbahnstraße, Schleifmühlenstraße und die Nienstadtstraße stellen Bereiche dar, in denen die Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände einen starken Impuls zur Funktionsstärkung und Revitalisierung der Altstadt setzt und zusätzlich imagefördernd wirkt. Die Maßnahmen hier erhalten und werten die historische Gestalt und städtebauliche Struktur dieses zentralen Altstadtbereichs auf und verbessern seine Zugänglichkeit und Verbindungen innerhalb der gesamten Altstadt.

Der vorliegende Maßnahmenkatalog dient als fortzuentwickelndes Arbeitsinstrument. Über die Umsetzungsreihenfolge der Maßnahmen und ihre Durchführbarkeit muss im weiteren Prozess – in Abstimmung mit Stadtverwaltung, AkteurInnen, EigentümerInnen und BewohnerInnen sowie der Politik – entschieden werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung können sich die Umsetzungsmöglichkeiten, Bedeutung und Priorität, Kosten und Finanzierungen von Maßnahmen verändern. Gegebenenfalls können nicht alle aufgeführten Maßnahmen realisiert werden. Die Benennung einer Maßnahme im Maßnahmenkatalog ist zudem nicht gleichzusetzen mit einer Förderzusage durch den Fördermittelgeber.

Der Katalog führt die Maßnahmen für den Sanierungsprozess steckbriefartig und übersichtlich auf. Sie sind den übergeordneten Handlungsfeldern zugeordnet, die sich den Handlungsfeldern in der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zuordnen lassen. Dabei ist für die Realisierung der Sanierungsziele von erheblicher Bedeutung, dass die nachfolgenden Handlungsfelder nicht einzeln, sondern als komplexes und integrierendes Aufgabenspektrum verstanden und umgesetzt werden.

Die Zuordnung einzelner Maßnahmen zu bestimmten Handlungsfeldern erfolgt daher unter dem Gesichtspunkt der jeweils höchsten Effekte und Synergien, die sie für die Entwicklung des Sanierungsgebietes und der Altstadt aufweisen.

Diese Handlungsfelder lauten:

1. Management und Steuerung
2. Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk
3. Wohnen
4. Öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt
5. Kultur, Soziales, (öffentliche) Einrichtungen und Dienstleistungen, Tourismus
6. Mobilität und Verkehr

Die folgenden Maßnahmensteckbriefe enthalten in übersichtlichen Tabellen stichwortartig Angaben zu:

- Zielen,
- Beschreibung der Maßnahme,
- Bedeutung,
- Projektträger,
- vorgesehener Umsetzungszeitraum,
- Kosten und Finanzierung / Förderanteil (als Annahme hinsichtlich der Förderfähigkeit durch die Städtebauförderung) sowie förderfähige Einzelmaßnahmen,
- Verfahrensstand.

Von besonderer Bedeutung für die angestrebte Gebietsentwicklung sind sogenannte „**Schlüsselprojekte**“. Sie sind als Impulsgeber und Triebfedern für den Sanierungsprozess zu begreifen, weil sie in ihrer Ausrichtung mehrere Entwicklungsziele gleichzeitig aufgreifen („Mehrzielprojekte“) und dadurch auf mehreren Handlungsebenen integriert zur Sicherung des Sanierungsgebietes bzw. der Altstadt als zentralen Versorgungsbereich beitragen.

Dieser integrierte Ansatz der Stadterneuerung zielt im Sinne einer Gesamtstrategie darauf ab, durch das gleichzeitige Handeln und Kooperieren unterschiedlicher AkteurInnen, Synergien zu nutzen. Ein gut kommuniziertes Konzept der integrierten Gebietsentwicklung z.B. in Form der Aufwertung öffentlicher Flächen kann mit seiner stabilisierenden und die lokale Wirtschaft fördernden Wirkung z. B. Hauseigentümer zu Investitionen in ihre Immobilien anregen, Ladenleerstände können so durch neue Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote reduziert, die Angebotsstruktur kann verbessert werden und bisher nicht kooperierende Einrichtungen können ihre Angebote und Aktivitäten vernetzen.

Es wurden in diesem Sinne einzelne „**Schlüsselprojekte**“ identifiziert und im Maßnahmenkatalog benannt, bei denen private Eigentümer, Händler, Dienstleister, Einrichtungen und Initiativen durch Stadterneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gemeinsam neue Anreize bekommen und der städtebaulich und stadtwirtschaftlich stabilisierende Effekt für das Sanierungsgebiet z.B. auch durch die Kooperation von Akteuren, die bisher unabhängig voneinander tätig waren, gesteigert wird.

Nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein befindet sich die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Rendsburger Altstadt“ (noch) in der Vorbereitung. Die konkrete Planung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen der Durchführung (d.h. baulich-investive Maßnahmen, wie z.B. die Umgestaltung und Aufwertung von Straßen und Platzräumen) ist i.d.R. nach Vorlage des IEKs und nach Bestätigung durch die Programmbehörde möglich. Mit Schreiben vom 02.10.2015 teilte das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten mit, dass der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für Maßnahmen der Vorbereitung (z.B. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Quartiers- / Blockkonzept Eisenbahnstraße) sowie für Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist.

Berücksichtigung von Querschnittsaufgaben

Aufgrund der Entsprechung der im Sanierungsgebiet vorgefundenen Situation und der aufgestellten Entwicklungsziele mit der programmatischen Ausrichtung und den Anforderungen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden bei der Auswahl und Formulierung der Maßnahmen die folgenden ganzheitlich-integrierend und sektoral übergreifend zu verstehenden Querschnittsthemen, wie

- Umwelt- und Klimaschutz, energetische Erneuerung und
- Barrierefreiheit

beachtet und einbezogen. Ihre Anforderungen spiegeln sich in allen Maßnahmen wieder.

Prüfungsempfehlungen für weitere Maßnahmen

Im Rahmen der Programmstrategie des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden Maßnahmen im Bereich „Beteiligung / Management / Mitwirkung / Kooperation / Öffentlichkeitsarbeit“ angestrebt, zu denen bspw. die Einrichtung und der Betrieb eines Zentren- und Leerstandmanagements, Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit oder die Einrichtung eines Verfügungsfonds gehören.

Innerhalb des Projektes ist zu prüfen, welche dieser Maßnahmen umsetzbar sind und mit welchen Akteuren sie durchgeführt werden könnten.

**HANDLUNGSFELD 1:
MANAGEMENT UND STEUERUNG**

Grundlegend für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung der Entwicklung im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ ist die Einsetzung eines Sanierungsträgers als Treuhänder und Manager der Gesamtmaßnahme.

<i>Ohne Verortung im Plan</i>	NR. 1.1 EINSETZUNG EINES SANIERUNGSTRÄGERS / SANIERUNGSBERATUNG
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitätssicherung und Interessensausgleich bei der Umsetzung städtebaulicher Investitionen • Aktivierung von Engagement • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich • Aktivierung der Altstadt als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert • Attraktivitätssteigerung des Sanierungsgebietes sowie der gesamten Altstadt
Kurzbeschreibung	<p>Für die Vorbereitung und Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie die laufende Beratung der Stadt und der AkteurInnen setzt die Stadt einen Sanierungsträger ein. Zu seinen Aufgaben gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projektentwicklung und Projektsteuerung • Unterstützung bei der Durchführung von Maßnahmen • Erwerb von Grundstücken • Beantragung von Finanzhilfen • Verwaltung des Treuhandvermögens • Koordination mit dem Fördermittelgeber
Gesamtkosten	1.400.000 €
Förderanteil	700.000 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs- und EntwicklungsträgerInnen (anteilig)
Bedeutung	Sehr hoch Vorgabe gemäß geltender Städtebauförderungsrichtlinien
Umsetzungszeitraum	Ab 2015 bis zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Projektträger	Stadt Rendsburg Sanierungsträger Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	Der Sanierungsträger hat seine Arbeit bereits aufgenommen. Erste Koordinierungsarbeiten und Abstimmungen zu Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind bereits erfolgt. Die VU sind seit Frühjahr 2014 abgeschlossen, das Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ ist seit Sommer 2014 rechtskräftig. Das IEK wird bis Frühjahr 2017 vorliegen.

**HANDLUNGSFELD 2:
EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN UND HANDWERK**

Hierbei handelt es sich um einen der Schwerpunkte der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in der Altstadt. Einzelhandel sowie private Dienstleistungen prägen das Sanierungsgebiet in besonderem Maße.

Besondere Bedeutung für dieses Handlungsfeld haben die Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses / Altstädter Marktes / Marienkirchhofs. Das ehemalige Kaufhaus soll umgebaut und umgenutzt werden. Im Erdgeschoss wird es ein – bisher in der Altstadt fehlendes – Lebensmittelgeschäft geben, die Obergeschosse sollen dem Altenwohnen dienen. Durch diese private Maßnahme sollen Synergien im angrenzenden Sanierungsgebiet generiert werden. Durch die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Zuge der privaten Bau- und Umnutzungsmaßnahme soll eine Anstoßwirkung für das Sanierungsgebiet und die Altstadt insgesamt zur Revitalisierung als zentraler Versorgungsbereich für die Stadt und die Region erreicht werden. Dies gilt auch für den öffentlichen Raum der Hohen und der Kurzen Straße.

Weiterer Aspekt sind die Leerstände und die dadurch verursachte negative Wirkung im Stadtbild. Langfristig kann ein andauernder Leerstand die Wahrnehmung der Altstadt dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, mit entsprechenden Wirkungen auf den verbliebenen Einzelhandel. Ein attraktives Stadtbild und ein hochwertiger öffentlicher Raum können aber für sich allein diese teils strukturellen Defizite nicht beheben. Identitätsstiftende Neu- bzw. Umbauten, wie bei dem ehemaligen Hertiegebäude nun geplant, verändern nicht nur das gewohnte Stadtbild, sondern sind wichtige „Anker“ mit einem Potenzial für Synergien und Ausstrahlung auf die ganze Altstadt.

Da der Einzelhandel kontinuierlich Veränderungen unterliegt, muss die Stadt nicht nur optimale Voraussetzungen für den Bestand und die fortlaufende Anpassung des Einzelhandels an wechselnde Nachfragen und Kundenwünsche schaffen, sondern die Weiterentwicklung des Einzelhandels aktiv steuern - auch wenn vielfach die Rahmenbedingungen von externen Akteuren bestimmt werden und diese durch städtische Intervention nur eingeschränkt beeinflussbar sind. Im Fokus steht insbesondere eine Konzentration auf die zentrale Haupteinkaufs- und Einzelhandelslage zwischen Schiffbrückenplatz und Stegen.

	NR. 2.1 NEUENTWICKLUNG, UMGESTALTUNG UND AUFWERTUNG IM BEREICH DES EHEMALIGEN HERTIE / ALTSTÄDTER MARKT / MARIENKIRCHHOF
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich • Herstellung attraktiver Einzelhandels- und Aufenthaltsflächen • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen sowie der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Attraktivitätssteigerung der Altstadt • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Bindung und weiteres Anziehen von Kaufkraft • Zusätzlich Aufwertung durch weitere Wohnnutzung • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßen- und Platzräume • Herstellung von Barrierefreiheit • Verbesserung der Verkehrssicherheit • Funktionaler und räumlicher Zusammenschluss der Haupteinkaufslage durch Schaffung einer neuen attraktiven Ankernutzung • Verringerung des Durchgangsverkehrs in der Altstadt
Kurzbeschreibung	<p>Das ehemalige Hertie-Kaufhaus wird durch private Akteure umgebaut und mit Nutzungen für Einzelhandel im EG (Lebensmittel) und Altenwohnen in den OGs versehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die Herstellung von neuen attraktiven, öffentlichen, barrierefreien Platzräumen sowie Sicht- und Funktionsbezügen für den Altstädter Markt, den südlichen Abschnitt der Mühlenstraße, den Marienkirchhof und die Straße An der Marienkirche, den westlichen Stegen und den nördlichen Stegengraben sowie verbindenden Straßen und Wegen herzustellen. Wichtigste städtebauliche Veränderung und Aufwertung stellt die Herstellung einer attraktiven räumlich öffnenden Verbindung zwischen dem Altstädter Markt und dem Marienkirchhof dar. Eine weitere wichtige Änderung ist der Umbau des südlichen Abschnittes der Mühlenstraße zur Fußgängerzone.</p> <p>Notwendig werden u.a. folgende Einzelmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umbau des ehemaligen Hertie-Gebäudes, Neunutzung als Lebensmittelgeschäft und für Altenwohnen • Grunderwerb zur Vergrößerung des Durchgangs zwischen Altstädter Markt und An der Marienkirche • Erneuerung und Umgestaltung, städtebauliche und funktionale Anpassung und Aufwertung des öffentlichen Raums, Herstellung von Verweil- und Aufenthaltszonen für unterschiedliche Nutzergruppen von: <ul style="list-style-type: none"> • Altstädter Markt mit Durchgang im Alten Rathaus • Südliche Mühlenstraße • Verbindung zwischen Altstädter Markt und An der Marienkirche • Nordwestlicher Stegen • Teilabschnitt nördlicher Stegengraben einschl. Verbindung zu An der Marienkirche

	<ul style="list-style-type: none"> • Südlicher Abschnitt An der Marienkirche <p>Eine Gestaltungsplanung wird erstellt sowie geeignete Beteiligungsprozesse durchgeführt.</p>
Gesamtkosten	Ca. 13.330.000 €
Förderanteil	1.393.200 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerb für den Durchgang zwischen Altstädter Markt und An der Marienkirche • Erneuerung und Umgestaltung Altstädter Markt • Erneuerung und Umgestaltung südlicher Abschnitt Mühlenstraße • Herstellung und tlw. Umgestaltung Verbindung zwischen Altstädter Markt und An der Marienkirche • Erneuerung und Umgestaltung südlicher Abschnitt An der Marienkirche • Erneuerung und Umgestaltung nordwestlicher Abschnitt Stegen • Erneuerung und Umgestaltung nördlicher Stegengraben einschl. Verbindung zu An der Marienkirche
Bedeutung	Sehr hoch - Schlüsselprojekt
Umsetzungszeitraum	2017 bis 2019
Projektträger	Stadt Rendsburg Private Sanierungsträger Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	<p>Das ehemalige Hertie-Gebäude wurde im Sommer 2016 von privaten Akteuren erworben. Ein Bauantrag für den Umbau des Gebäudes wurde Anfang Dezember 2016 eingereicht, Anfang 2017 wurde mit der Entrümpelung des Gebäudes begonnen. Geplant ist, mit den Bauarbeiten im Sommer 2017 zu beginnen und sie bis ca. Sommer 2018 abzuschließen.</p> <p>Die Umsetzung von Maßnahmen der Vorbereitung ist bereits möglich, die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (mit Ausnahme von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter) ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.</p>

NR. 2.2 UMGESTALTUNG UND AUFWERTUNG DER HOHEN STRASSE UND DER KURZEN STRASSE	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich • Herstellung und Sicherung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen für hochwertige Einzelhandels- und Gewerbenutzungen • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Attraktivitätssteigerung der Altstadt • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Anziehen von Kaufkraft • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Herstellung von Barrierefreiheit • Funktionaler und räumlicher Zusammenschluss der Haupteinkaufslage
Kurzbeschreibung	<p>Die Haupteinkaufsstraße in der 1A-Lage soll umgestaltet, aufgewertet und qualifiziert werden. Dabei soll u.a. folgendes erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attraktivitätssteigerung des Raumes • Qualifizierung für die Öffentlichkeit und für den Einzelhandel • Beachtung unterschiedlicher Anforderungen verschiedener Zielgruppen <p>Eine Gestaltungsplanung wird erstellt sowie geeignete Beteiligungsprozesse durchgeführt.</p>
Gesamtkosten	670.000 €
Förderanteil	509.200 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung Hohe Straße • Erneuerung und Umgestaltung Kurze Straße
Bedeutung	Hoch
Umsetzungszeitraum	Ab 2018
Projektträger	Stadt Rendsburg Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (mit Ausnahme von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter) ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.

NR. 2.3 GEBÄUEMODERNISIERUNG FÜR EINZELHANDELSFLÄ- CHEN / LEERSTANDBESEITIGUNG	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich • Attraktivitätssteigerung der Altstadt • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Herstellung attraktiver Einzelhandels- sowie Aufenthaltsflächen für hochwertige Einzelhandels- und Gewerbenutzungen • Leerstands-beseitigung, Verhinderung weiterer Leerstände • Verhinderung von unattraktiven, die Altstadt negativ prägenden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen von geringer Nutzungsqualität • Anziehen von Kaufkraft
Kurzbeschreibung	<p>Hierbei geht es um den Umbau und die Modernisierung von Gebäuden mit Laden- und Gewerbeflächen, insbesondere in der A-Lage, vereinzelt auch in den übrigen Lagen. Dies betrifft Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Dazu können auch solche Gebäude gehören, die einen Denkmalwert besitzen oder sonst von städtebaulicher oder stadtbildprägender Bedeutung sind. Insgesamt können so auch die vorhandenen Leerstände behoben werden. Dabei sollen aktuelle Ansprüche des Einzelhandels nach Flächengröße, Funktionsablauf und Außenwahrnehmung berücksichtigt werden. Bei nicht möglichen Nachnutzungen bzw. unwirtschaftlichen Modernisierungen / Umbauten können nach Prüfung Abbruch und Ersatzneubau vorgenommen werden. Diese sind nicht förderfähig.</p>
Gesamtkosten	15.815.000 €
Förderanteil	4.725.000 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit hohem Modernisierungsbedarf (7 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig) • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit mittlerem Modernisierungsbedarf (16 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig)
Bedeutung	Hoch
Umsetzungszeitraum	Ab 2017 bis zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Projektträger	Stadt Rendsburg Private
Vorbereitungsstand	<p>Die Stadt hat im Frühjahr 2015 die Förderkriterien für private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Förderquote des ermittelten Kostenerstattungsbetrages von 100% für Gebäude mit einem mittleren und hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf beschlossen, um eine transparente und diskriminierungsfreie Weitergabe der Förderungsmittel zu gewährleisten. Die EigentümerInnen wurden Anfang 2016 mit einem Anschreiben sowie einem Informationsfaltblatt über</p>

	<p>die Rahmenbedingungen privater Modernisierungsmaßnahmen schriftlich informiert und individuelle Gespräche zu den Maßnahmen angeboten. Nach drei Jahren soll der Erfolg der beschlossenen Förderquote überprüft werden.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Stadt Rendsburg wird damit gerechnet, dass nicht alle förderfähigen Modernisierungen durchgeführt werden.</p> <p>Die Umsetzung von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter ist bereits möglich.</p>
--	---

**HANDLUNGSFELD 3:
WOHNEN**

Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung eines historisch gewachsenen, innerstädtischen Gebietes unterliegt Veränderungen, die durch die Stadt nur bedingt beeinflusst werden können. Aufgrund der unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen Wohnen, Konsum und der Nutzung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur wird dem Thema Wohnen in der Altstadt neben dem Einzelhandel eine hohe Bedeutung beigemessen.

Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der Altstadt für verschiedene Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Hier sind u.a. Familien und Ältere anzusprechen.

Der Fokus liegt dabei auf dem Bereich der Eisenbahnstraße / nördlichen Mühlenstraße, der unter Berücksichtigung vielfältiger Faktoren und überwiegend schädlicher Einflüsse wieder für das Wohnen qualifiziert werden soll.

Die in der Bestandsaufnahme festgestellten Defizite können ggf. durch finanzielle und (förder-)rechtliche Anreize beseitigt werden. Diese Anreize sind vorwiegend Katalysatoren für eine sich zügig selbsttragende Entwicklung. Die Stabilisierung des Wohnstandortes in der Altstadt muss den bereits mittelfristig prognostizierten Einwohnerrückgang und die sich ändernde Alterszusammensetzung berücksichtigen, vor allem bei der Ausstattung der Wohnungen, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums. Großer Vorteil für das Wohnen in der Altstadt ist die schnelle Erreichbarkeit der städtischen und medizinischen Infrastruktur, des ÖPNV, naher Dienstleistungs- sowie weiterer Angebote.

NR. 3.1 NEUORDNUNG UND NEUREGELUNG IM BEREICH EISEN- BAHNSTRASSE / NÖRDLICHE MÜHLENSTRASSE / NÖRDLI- CHER BEREICH DER STRASSE AN DER MARIENKIRCHE	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Sicherung des Wohnstandortes Altstadt für alte und neue Zielgruppen, Attraktivitätssteigerung für den Zuzug möglicher neuer BewohnerInnengruppen • Erhalt der Nutzungsmischung • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Attraktivitätssteigerung der Altstadt • Vermeidung von Verdrängungseffekten • Aufwertung der Altstadtkante • Verringerung der Umweltbelastung, insbesondere der Lärmproblematik für die Wohnnutzung
Kurzbeschreibung	<p>Die Gebäude südlich der Eisenbahnstraße an der räumlichen Kante der historischen Altstadt weisen einen hohen Leerstand und ein funktionales Defizit auf, da sie nach Norden orientiert und den erheblichen Beeinträchtigungen des Straßen- und Bahnverkehrs mit Lärmbelastungen, Luftschadstoffen u.a. ausgesetzt sind. Siedlungshistorisch und bausubstanziell betrachtet handelt es sich hier aber um einen erhaltenswerten Wohnstandort und elementaren Teil des historischen Altstadtgefüges, der zukünftig nachhaltig gesichert und gestärkt werden soll. Anzustreben ist ebenfalls die Schaffung neuer / zusätzlicher attraktiver Wohnraumangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen mit ggf. neuen Bauweisen und Wohnformen sowie die Leerstands-beseitigung. Auch sollten die negativen Einwirkungen durch Verkehr und Lärm hier für die Wohnnutzung gelöst werden, etwa durch Schutzmaßnahmen gegen die verkehrlich bedingten Umweltbelastungen (im Norden) in Verbindung mit der Anlage geschützter und nach Süden zum Marienkirchhof hin ausgerichteter Wohnlagen. Von großer Bedeutung ist dabei insgesamt die Berücksichtigung von Klimaschutz und Energieeffizienz sowie den unterschiedlichen Ansprüchen der Eigentümer und Bewohner.</p> <p>Dafür ist eine Neuordnung und Neuregelung in diesem Bereich notwendig, vorangehend ein Blockkonzept / eine Bereichs-/ Quartiersplanung für die wohnfunktionale Qualifizierung, das die vorgenannten Aspekte thematisiert und zusammen mit den Eigentümern, Bewohnern und Betroffenen und der Verwaltung erarbeitet und Lösungsansätze für den Bereich bietet.</p> <p>Notwendig werden hier u.a. folgende Einzelmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Quartiers-/Blockkonzeptes / Bereichs- / Quartiersplanung mit Beteiligung von EigentümerInnen, MieterInnen und Betroffenen, ggf. in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Erarbeitung von hochbaulichen, gestalterischen, nutzungs- und Eigentümlösungen ggf. in Varianten • Weitere Information und Beteiligung der EigentümerInnen, MieterInnen und Betroffenen im Verlauf der Maßnahme • Vermessung

	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenordnung, Umlegung, Notarielles • Ggf. Umzug von Bewohnern • Ggf. umfassende Bestandsmodernisierungen einschließlich energetischer Sanierung sowie Neuorientierung der Wohnlagen und Anpassungen des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Bedarfe. Dies betrifft Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, dazu können auch solche Gebäude gehören, die einen Denkmalwert besitzen oder sonst von städtebaulicher oder stadtbildprägender Bedeutung sind.
Gesamtkosten	4.565.000 €
Förderanteil	2.020.000 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Quartiers- / Blockkonzept Eisenbahnstraße / An der Marienkirche • Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung • Umzug von BewohnerInnen, Bewohnern und Betrieben • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit hohem Modernisierungsbedarf (7 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig) • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit mittlerem Modernisierungsbedarf (2 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig)
Bedeutung	Sehr hoch - Schlüsselprojekt
Umsetzungszeitraum	Ab 2017
Projektträger	Stadt Rendsburg Sanierungsträger Private Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	<p>Die Stadt hat im Frühjahr 2015 die Förderkriterien für private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Förderquote des ermittelten Kostenerstattungsbetrages von 100% für Gebäude mit einem mittleren und hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf beschlossen, um eine transparente und diskriminierungsfreie Weitergabe der Förderungsmittel zu gewährleisten. Die EigentümerInnen wurden Anfang 2016 mit einem Anschreiben sowie einem Informationsfaltblatt über die Rahmenbedingungen privater Modernisierungsmaßnahmen schriftlich informiert und individuelle Gespräche zu den Maßnahmen angeboten. Nach drei Jahren soll der Erfolg der beschlossenen Förderquote überprüft werden.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Stadt Rendsburg wird damit gerechnet, dass nicht alle förderfähigen Modernisierungen durchgeführt werden.</p> <p>Die Umsetzung von Maßnahmen der Vorbereitung sowie der Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter ist bereits möglich, die Umsetzung aller weiteren Maßnahmen der Durchführung ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.</p>

NR. 3.2 MODERNISIERUNG UND ENERGETISCHE SANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN SOWIE AUFWERTUNG DES WOHN- UMFELDES	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Sicherung des Wohnstandortes Altstadt für alte und neue Zielgruppen, Attraktivitätssteigerung für den Zuzug möglicher neuer BewohnerInnengruppen • Erhalt der Nutzungsmischung • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Attraktivitätssteigerung der Altstadt • Vermeidung von Verdrängungseffekten • Aufwertung des Wohnumfeldes
Kurzbeschreibung	<p>Um den Wohnstandort nachhaltig zu sichern und zu stärken, sind Bestandsmodernisierungen einschließlich energetischer Sanierung sowie Anpassungen des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Bedarfe erforderlich. Dies betrifft Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, dazu können auch solche Gebäude gehören, die einen Denkmalwert besitzen oder sonst von städtebaulicher oder stadtbildprägender Bedeutung sind. Dadurch können Leerstände behoben werden.</p> <p>Anzustreben ist ebenfalls die Schaffung neuer / zusätzlicher attraktiver Wohnraumangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen.</p> <p>Besonders wichtig sind dabei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen in der Altstadt • Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung • Berücksichtigung von Klimaschutz und Energieeffizienz <p>Bei nicht möglichen Nachnutzungen bzw. unwirtschaftlichen Modernisierungen / Umbauten können nach Prüfung Abbruch und Ersatzneubau vorgenommen werden. Diese sind nicht förderfähig.</p> <p>Das Wohnumfeld im Ortskern insbesondere auf privaten Flächen ist teilweise nicht optimal nutzbar. Zusätzlich zur Gebäudemodernisierung sollen Innenhöfe und –bereiche entkernt und entsiegelt werden, um ein attraktiveres Wohnumfeld herzustellen und die Rahmenbedingungen für ein attraktives Wohnen in der Altstadt zu verbessern.</p>
Gesamtkosten	18.115.000 €
Förderanteil	6.675.000 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung, tlw. Beseitigung baulicher Anlagen • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit hohem Modernisierungsbedarf (18 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig) • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit mittlerem Modernisierungsbedarf (12 Stück), Gebäude mit unter-

	schiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig)
Bedeutung	Hoch
Umsetzungszeitraum	Ab 2017 bis zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Projektträger	Stadt Rendsburg Private
Vorbereitungsstand	<p>Die Stadt hat im Frühjahr 2015 die Förderkriterien für private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Förderquote des ermittelten Kostenerstattungsbetrages von 100% für Gebäude mit einem mittleren und hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf beschlossen, um eine transparente und diskriminierungsfreie Weitergabe der Förderungsmittel zu gewährleisten. Die EigentümerInnen wurden Anfang 2016 mit einem Anschreiben sowie einem Informationsfaltblatt über die Rahmenbedingungen privater Modernisierungsmaßnahmen schriftlich informiert und individuelle Gespräche zu den Maßnahmen angeboten. Nach drei Jahren soll der Erfolg der beschlossenen Förderquote überprüft werden.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Stadt Rendsburg wird damit gerechnet, dass nicht alle förderfähigen Modernisierungen durchgeführt werden.</p> <p>Die Umsetzung von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter ist bereits möglich, die Umsetzung aller weiteren Maßnahmen der Durchführung ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.</p>

HANDLUNGSFELD 4: ÖFFENTLICHER RAUM, BAUKULTUR UND STADTGESTALT

Wie in anderen Programmkomponenten der Städtebauförderung auch, haben Stadtbildgestaltung und deren Wahrnehmung durch BewohnerInnen und BesucherInnen eine entscheidende Bedeutung für die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung. Die Aufwertung von Straßen, Wegen und Platzräumen und ihr Erhalt stehen in einem engen Zusammenhang mit den Maßnahmen in den Handlungsfeldern 2, 3, 5 und 6 bzw. sollen in diesem Sinne durchgeführt werden. Die Straßen, Wege und Platzräume sind nicht einfach nur Verkehrsanlagen oder Erschließungselemente der städtischen Lagen, sondern stellen wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung dar. Für den Einzelhandel und dessen Kunden sind sie weiterhin die Repräsentationsräume mit Signal- und Wahrnehmungseffekten. Eine hohe funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums sowie ein attraktives Stadtbild mit prägenden Gebäuden und Raumstrukturen sind der Katalysator für den Einzelhandel und tragen wesentlich zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der Altstadt bei. Der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum hat darüber hinaus einen hohen Wert für das Wohnumfeld und wird maßgeblich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens sowie weiterer zentraler Nutzungen in der Altstadt beeinflussen.

Der Fokus liegt hier insbesondere auf den ergänzenden Einkaufslagen der Altstadt und ihren historischen und bis heute raum- und strukturprägenden Erschließungsanlagen.

NR. 4.1 ERNEUERUNG, AUFWERTUNG UND UMGESTALTUNG VON STADTBILD- UND STADTGRUNDRISSPRÄGENDEN ANLAGEN	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten • Qualifizierung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes • Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und des Wohnstandortes • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßen- und Platzräume • Herstellung von Barrierefreiheit • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Attraktivitätssteigerung der Altstadt
Kurzbeschreibung	<p>Eine gestalterische und funktionale Modernisierung der folgenden historisch und für den Stadtgrundriss bedeutenden Straßen und Wege:</p> <ul style="list-style-type: none"> • südlicher Stegengraben, • südlicher Stegen, • nördliche Nienstadtstraße • nördlicher Jungfernstieg, auch außerhalb des Sanierungsgebietes ist aufgrund ihres aktuellen, insbesondere gestalterisch nicht mehr zeitgemäßen Zustandes und Erscheinungsbildes sowie aufgrund der zukünftig vorgesehenen Ausrichtung dieser Stadträume erforderlich. Ihre Umgestaltung und Attraktivierung trägt zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches in seiner ergänzenden Einkaufslage und des Wohnstandortes Altstadt bei. Geeignete Beteiligungsprozesse und Gestaltungsplanungen werden dabei durchgeführt.
Gesamtkosten	1.761.000 €
Förderanteil	1.338.360 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung südlicher Stegengraben • Erneuerung und Umgestaltung südöstlicher Abschnitt Stegen • Erneuerung und Umgestaltung nordwestlicher Abschnitt Jungfernstieg • Erneuerung und Umgestaltung nördliche Nienstadtstraße
Bedeutung	Mittel
Umsetzungszeitraum	Ab 2018
Projektträger	Stadt Rendsburg Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (mit Ausnahme von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter) ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.

HANDLUNGSFELD 5: KULTUR, SOZIALES, (ÖFFENTLICHE) EINRICHTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN, TOURISMUS

Von großer Bedeutung für ein Zentrum sind auch (öffentliche) kulturelle und soziale Einrichtungen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und -dienstleistungen sowie Einrichtungen und Anziehungspunkte für Touristen. Sie stellen neben dem Einzelhandel / privaten Dienstleistungen / Handwerk und dem Wohnen eine der wichtigsten zentrumsrelevanten Nutzungen dar. Das Vorhandensein solcher Einrichtungen zieht weitere BesucherInnen und AkteurInnen in ein Zentrum an.

Der Fokus liegt hier auf der Stärkung und Stabilisierung der südlichen Nienstadtstraße zu einem Nutzungskluster, in dem der Schwerpunkt (neben Einzelhandel / Dienstleistungen der Nebeneinkaufslage im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen) auf Kultur, Sozialem, Beratung und Bildung liegt. Eine derartige Entwicklung im Sinne dieses Clusters hat hier nach Abschluss der VU bereits eingesetzt, die nachhaltige Stabilisierung – insbesondere vor dem Hintergrund der Ausgangslage der südlichen Nienstadtstraße wie Leerstand, alte Bausubstanz, nicht zeitgemäße Ladenlokale - sollte hier weiterverfolgt werden.

Zu diesem Handlungsfeld gehören ebenfalls die Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

NR. 5.1 STABILISIERUNG UND WEITERENTWICKLUNG DES NUTZUNGSCLOUDERS IN DER SÜDLICHEN NIENSTADTSTRASSE	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau und Erweiterung von (öffentlichen) kulturellen und sozialen Einrichtungen, Angeboten und Dienstleistungen und von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen • Stärkung und Erhalt der Zentrumsfunktionen der Altstadt • Sicherung der Nutzungsmischung der Altstadt • Leerstands-beseitigung, Verhinderung von (dauerhaftem) Leerstand • Substanzsicherung • Anziehungskraft auf BesucherInnen der Altstadt • Verbesserung des Images • Attraktivitätssteigerung durch Implementierung neuer, kreativer Nutzungen • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Stärkung des lokalen Engagements • Aktivierung der Altstadt als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit hohem Identifikationswert • Stärkung von Mitwirkung und Kooperation von Verantwortlichen und Akteuren, gewerblichen Nutzern und weiteren AkteurInnen • Kontinuierliche Vermarktung bzw. Zwischennutzung von Ladenflächen • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Herstellung von Barrierefreiheit
Kurzbeschreibung	<p>Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Clusters können u.a. gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bildung z.B. einer „IG Südliche Nienstadtstraße“ für gemeinsames Agieren der Anrainer und Akteure der Straße und für gemeinsamen Auftritt • Durchführung gemeinsamer Aktionen, Veranstaltungen oder Informationen • Gezielte Ansprache von potenziellen Mietern, Vereinen, Verbänden, sozialen und privaten Trägern sowie Ansprache und Einbindung von Gebäudeeigentümern und Vermietern etwa für Mietminderungen • Gezieltes Leerstandsmanagement • Ggf. Mietzuschüsse • Teilweise Gebäudemodernisierungen. Dies betrifft Gebäude mit einem hohen und mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, dazu können auch solche Gebäude gehören, die einen Denkmalwert besitzen oder sonst von städtebaulicher oder stadtbildprägender Bedeutung sind • Erneuerung, Aufwertung und Umgestaltung des Straßenraumes der südlichen Nienstadtstraße. Das trägt nicht nur zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches in seiner ergänzenden Einkaufslage und des Wohnstandortes sondern auch zur Qualifizierung dieses Clusters bei. Geeignete Beteiligungsprozesse und ei-

	<p>ne Gestaltungsplanung werden dabei durchgeführt. Insgesamt kann mit dem Cluster zur Erhöhung des Nutzungswertes und der Attraktivität der Altstadt beigetragen werden.</p>
Gesamtkosten	4.880.000 €
Förderanteil	2.261.400 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung südliche Nienstadtstraße • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit hohem Modernisierungsbedarf (4 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig) • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit mittlerem Modernisierungsbedarf (6 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig)
Bedeutung	Hoch – Schlüsselprojekt
Umsetzungszeitraum	Ab 2017 bis zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Projektträger	Stadt Rendsburg Soziale und private Träger, Vereine, ... Private
Vorbereitungsstand	<p>Die Stadt hat im Frühjahr 2015 die Förderkriterien für private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Förderquote des ermittelten Kostenerstattungsbetrages von 100% für Gebäude mit einem mittleren und hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf beschlossen, um eine transparente und diskriminierungsfreie Weitergabe der Förderungsmittel zu gewährleisten. Die EigentümerInnen wurden Anfang 2016 mit einem Anschreiben sowie einem Informationsfaltblatt über die Rahmenbedingungen privater Modernisierungsmaßnahmen schriftlich informiert und individuelle Gespräche zu den Maßnahmen angeboten. Nach drei Jahren soll der Erfolg der beschlossenen Förderquote überprüft werden.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Stadt Rendsburg wird damit gerechnet, dass nicht alle förderfähigen Modernisierungen durchgeführt werden.</p> <p>Die Umsetzung von von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter ist bereits möglich, die Umsetzung aller weiteren Maßnahmen der Durchführung ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.</p>

	NR. 5.2 STABILISIERUNG VON KULTURELLEN, SOZIALEN, TOURISTISCHEN (ÖFFENTLICHEN) EINRICHTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau und Erweiterung von (öffentlichen) kulturellen und sozialen Einrichtungen, Angeboten und Dienstleistungen und von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen • Stärkung und Erhalt der Zentrumsfunktionen der Altstadt • Sicherung der Nutzungsmischung der Altstadt • Substanzsicherung • Anziehungskraft auf BesucherInnen der Altstadt • Verbesserung des Images • Stärkung der Identifikation der AkteurInnen und BewohnerInnen mit der Altstadt • Stärkung des lokalen Engagements • Stärkung von Mitwirkung und Kooperation von Verantwortlichen und Akteuren, gewerblichen Nutzern und weiteren AkteurInnen • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes
Kurzbeschreibung	<p>In diesem Fall geht es insbesondere um die Modernisierung des Gebäudes in der Wallstraße, in dem sich das Zentrum der D.i.T.i.B. (Türkisch-islamische Union der Anstalt für Religion; Türkisch-Islamische Gemeinde zu RD e.V.) mit Gebetsraum, Räumlichkeiten für Jugendliche, Wohnräume für Geistliche sowie anderen Nutzungen befindet.</p>
Gesamtkosten	900.000 €
Förderanteil	360.000 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit mittlerem Modernisierungsbedarf (2 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild) (anteilig)
Bedeutung	Hoch
Umsetzungszeitraum	Ab 2017 bis zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Projektträger	Stadt Rendsburg Soziale und private Träger, Vereine, ggf. andere Private
Vorbereitungsstand	<p>Die Stadt hat im Frühjahr 2015 die Förderkriterien für private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Förderquote des ermittelten Kostenerstattungsbetrages von 100% für Gebäude mit einem mittleren und hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf beschlossen, um eine transparente und diskriminierungsfreie Weitergabe der Förderungsmittel zu gewährleisten. Die EigentümerInnen wurden Anfang 2016 mit einem Anschreiben sowie einem Informationsfaltblatt über die Rahmenbedingungen privater Modernisierungsmaßnahmen schriftlich informiert und individuelle Gespräche zu den Maßnahmen angeboten. Nach drei Jahren soll der Erfolg der beschlossenen Förderquote überprüft werden.</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen der Stadt Rendsburg wird damit gerechnet, dass nicht alle förderfähigen Modernisierungen durchgeführt werden.</p>

	Die Umsetzung von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter ist bereits möglich.
--	---

HANDLUNGSFELD 6: MOBILITÄT UND VERKEHR

Eine gute Erreichbarkeit der Altstadt und zeitgemäße Mobilitätsstrukturen in der Altstadt sind grundlegende Voraussetzungen für die zentrumsrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Wohnen. Dabei geht es sowohl um den MIV, als auch um den Radfahrverkehr und vor allem um den Fußgängerverkehr. Von wesentlicher Bedeutung sind Veränderungen in Straßenräumen, die Umgestaltung von Verkehrsanlagen, Maßnahmen beim ruhenden Verkehr, Verknüpfungen nach außen und Verbesserung der Wegebeziehungen und der Orientierung im Gebiet.

Ziel ist es, Mobilität für alle Nutzergruppen sicherzustellen und ein differenziertes, barrierefreies und klimagerechtes Mobilitätsangebot in der Altstadt zu schaffen. Zusätzlich sollten die Verknüpfungen nach außen sowie innen gestärkt und gesichert werden.

	<p>NR. 6.1 BARRIEREFREIE UMGESTALTUNG UND AUFWERTUNG DES STRASSENRAUMES / UMBAU VON QUERUNGSBEREICHEN AM HOLSTENTOR</p>
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume • Herstellung von Barrierefreiheit • Verbesserung der Verkehrssicherheit • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Verbesserung der Erreichbarkeit • Minderung des Durchgangsverkehrs in der Altstadt • Verbesserung des ruhenden Verkehrs • Schaffung von innerörtlichen Verknüpfungen • Verbesserter Zugang zu Einrichtungen und Infrastrukturen in der Umgebung
Kurzbeschreibung	<p>Der Straßenraum der Straße Am Holstentor soll umgestaltet / umgebaut werden. Insgesamt geht es dabei v.a. um die Herstellung einer Barrierefreiheit, Attraktivitätssteigerung, Verkehrssicherheit sowie Verbesserung und Aufwertung der Fußgängerfreundlichkeit, u.a. mit Verbesserung des Querungsbereiches in barrierefreier und fußgängergerechter Ausführung, auch außerhalb des Sanierungsgebietes. Geeignete Beteiligungsprozesse und eine Gestaltungsplanung werden dabei durchgeführt.</p>
Gesamtkosten	1.290.000 €
Förderanteil	980.400 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung Am Holstentor
Bedeutung	Mittel
Umsetzungszeitraum	Ab 2018
Projektträger	Stadt Rendsburg Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (mit Ausnahme von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter) ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.

NR. 6.2 VERKNÜPFUNGEN NACH AUSSEN UND VERBESSERUNG DER WEGEBEZIEHUNGEN	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume, Herstellung neuer Wegeverbindungen • Herstellung von Barrierefreiheit • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Aufwertung des öffentlichen Raums • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Verbesserung der Erreichbarkeit • Schaffung von innerörtlichen Verknüpfungen • Verbesserter Zugang zu Einrichtungen und Infrastrukturen in der Umgebung
Kurzbeschreibung	Zwei Wege zwischen An der Marienkirche und Eisenbahnstraße sind umzubauen und aufzuwerten. Außerdem: Herstellung eines neuen Fuß- und Radweges zwischen Mühlenstraße und Mühlengraben einschließlich Gestaltungsplanung und geeigneter Beteiligungsprozesse.
Gesamtkosten	167.000 €
Förderanteil	126.920 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung von zwei Fußwegen zwischen An der Marienkirche und Eisenbahnstraße • Herstellung Fußwegeverbindung zwischen Mühlengraben und Mühlenstraße
Bedeutung	Mittel
Umsetzungszeitraum	Ab 2019
Projektträger	Stadt Rendsburg Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (mit Ausnahme von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter) ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.

NR. 6.3 UMBAU UND ERNEUERUNG WEITERER VERKEHRSANLAGEN	
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßenräume, Herstellung neuer Wegeverbindungen • Herstellung von Barrierefreiheit • Stärkung und Erhalt der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich sowie als Wohnstandort • Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere im Zusammenhang mit den Maßnahmen rund um das ehemalige Hertie-Gebäude • Erhalt und Sicherung der städtebaulichen und historischen Strukturen und der Bausubstanz, Verbesserung des Stadtbildes, Erhalt des baukulturellen Erbes • Verbesserung der Erreichbarkeit • Schaffung von innerörtlichen Verknüpfungen • Attraktivitätssteigerung der Altstadt • Funktionale und gestalterische Aufwertung der Straßen und Platzräume
Kurzbeschreibung	Diese Maßnahmen sollen insbesondere die geplante Umgestaltung und Aufwertung im Bereich des ehemaligen Hertie / Altstädter Markt / Marienkirchhof ergänzen (siehe unter Punkt 2.1). Voraussichtlich sollen die beiden Restflächen in der Mühlenstraße / An der Marienkirche und im nördlichen Stegengraben zeitlich etwas später durchgeführt werden und den Bereich abschließend aufwerten.
Gesamtkosten	203.000 €
Förderanteil	154.280 €
Förderfähige Einzelmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung Restflächen südlicher Abschnitt Mühlenstraße und südlicher Abschnitt An der Marienkirche • Erneuerung und Umgestaltung Restfläche nördlicher Stegengraben
Bedeutung	Mittel
Umsetzungszeitraum	Ab 2019
Projektträger	Stadt Rendsburg Ggf. Gutachter
Vorbereitungsstand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (mit Ausnahme von Baumaßnahmen / Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter) ist mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2017) möglich.

14. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Aufstellung von Kosten der zur Erreichung des Leitbildes und der Umsetzung der allgemeinen Ziele der Entwicklung notwendigen Maßnahmen dient insbesondere der Abschätzung der Realisierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und ihrer zügigen Durchführbarkeit aufgrund des zu erwartenden Maßnahmen- und Kostenvolumens. Darüber hinaus hat die Stadt mit weiteren Kosten zu rechnen.

Die Kostenansätze wurden auf Grundlage von Beispiel- und Erfahrungswerten, Angaben von Experten und verschiedenen Anhaltswerten und tlw. Schätzungen überschlägig ermittelt. Sie können sich im Zuge der weiterführenden Planung und Realisierung einzelner Maßnahmen sowie im weiteren zeitlichen Verlauf ändern und sind bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme anzupassen und zu konkretisieren.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt ein Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadt dar, das nach § 149 BauGB Aufschluss über die Finanzierung und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gibt.

Diese Übersicht folgt der vorgegeben Systematik nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein, d.h. die differenzierte inhaltliche Gliederung des Maßnahmenkatalogs in Kapitel 13 spiegelt sich in den nachfolgenden Tabellen nicht wieder. Außerdem werden i.d.R. mehrere Einzelmaßnahmen in übergeordneten Ausgabearten / nach Fördertatbeständen zusammengefasst.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Rendsburger Altstadt“ basiert auf den Ergebnissen der VU gem. § 141 BauGB, die am 27.03.2014 von der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg beschlossen wurden und bereits zuvor Grundlage für die Neuaufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Ende des Jahres 2013 waren sowie auf den durch die Stadt Rendsburg bereits beim Fördermittelgeber des Landes Schleswig-Holstein eingereichten Maßnahmenplänen für die Gesamtmaßnahme.

In der jährlichen zu erfolgenden Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind Änderungen der Ausgaben zu benennen und gegebenenfalls mit der Programmbehörde abzustimmen.

StBau FR	Ausgabenart	Kosten der Einzelmaßnahme	Förderanteil an den Kosten*
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung		
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB:		
	<i>Quartiers- / Blockkonzept Eisenbahnstraße / An der Marienkirche</i>	70.000 €	70.000 €
	Summe Maßnahmen der Vorbereitung	70.000 €	70.000 €
B 2	Maßnahmen der Durchführung		
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen		
B 2.1.1	Grunderwerb Fläche zwischen An der Marienkirche und Altstädter Markt	10.000 €	10.000 €
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung (im Zusammenhang mit der Neuordnung und Neuregelung im Bereich Eisenbahnstraße)	70.000 €	70.000 €
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben (im Zusammenhang mit der Neuordnung und Neuregelung im Bereich Eisenbahnstraße)	20.000 €	20.000 €
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken		
	Entsiegelung, tlw. Beseitigung baulicher Anlagen (v.a. im Zusammenhang mit der Wohnumfeldverbesserung)	40.000 €	40.000 €
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:		**
	Erneuerung und Umgestaltung Altstädter Markt bestehend aus: - Altstädter Markt mit Durchgang im Alten Rathaus - südlicher Abschnitt Mühlenstraße und - Verbindung zwischen Altstädter Markt und An der Marienkirche	1.105.000 €	839.800 €
	Erneuerung und Umgestaltung südlicher Abschnitt An der Marienkirche	355.000 €	269.800 €
	Erneuerung und Umgestaltung nordwestlicher Abschnitt Stegen	105.000 €	79.800 €
	Erneuerung und Umgestaltung nördlicher Stegengraben einschl. Verbindung zu An der Marienkirche	255.000 €	193.800 €
	Erneuerung und Umgestaltung Hohe Straße	600.000 €	456.000 €
	Erneuerung und Umgestaltung Kurze Straße	70.000 €	53.200 €
	Erneuerung und Umgestaltung südlicher Stegengraben	138.000 €	104.880 €
	Erneuerung und Umgestaltung südöstlicher Abschnitt Stegen	355.000 €	269.800 €
	Erneuerung und Umgestaltung nordwestlicher Abschnitt Jungfernstieg	885.000 €	672.600 €
	Erneuerung und Umgestaltung nördliche Nienstadtstraße	383.000 €	291.080 €
	Erneuerung und Umgestaltung südliche Nienstadtstraße	265.000 €	201.400 €
	Erneuerung und Umgestaltung Am Holstentor	1.290.000 €	980.400 €
	Erneuerung und Umgestaltung von zwei Fußwegen zwischen An der Marienkirche und Eisenbahnstraße	32.000 €	24.320 €
	Herstellung Fußwegeverbindung zwischen Mühlengraben und Mühlenstraße	135.000 €	102.600 €

	Erneuerung und Umgestaltung Restflächen südlicher Abschnitt Mühlenstraße und südlicher Abschnitt An der Marienkirche	113.000 €	85.880 €
	Erneuerung und Umgestaltung Restfläche nördlicher Stegengraben	90.000 €	68.400 €
	Summe Ordnungsmaßnahmen	6.316.000 €	4.833.760 €
B 2.2	Baumaßnahmen		
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit hohem Modernisierungsbedarf (36 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild)	23.555.000 €	9.355.000 €
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit mittlerem Modernisierungsbedarf (38 Stück), Gebäude mit unterschiedlichen Bedeutungen (z.B. Denkmalschutz, Städtebau, Stadtbild)	20.335.000 €	6.365.000 €
	Summe Baumaßnahmen	43.890.000 €	15.720.000 € ***
	Summe Maßnahmen der Durchführung	50.206.000 €	20.553.760 €
B 3	Maßnahmen der Abwicklung		
B 3.1	Sanierungs- und EntwicklungsträgerInnen	1.400.000 €	700.000 €
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	5.000 €	2.500 €
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung:	600 €	300 €
	<i>Evaluierung gem. A 5.6.4</i>	7.500 €	3.750 €
	<i>Abschlussbericht gem. C 8.6</i>	7.500 €	3.750 €
	Summe Maßnahmen der Abwicklung	1.420.600 €	710.300 €
	Gesamtkosten	51.696.600 €	21.334.060 €

* Die in der Tabelle unter „Förderanteil an den Kosten“ aufgeführten Beträge setzen sich zu je einem Drittel aus Mitteln des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Rendsburg zusammen. Sie geben den Städtebauförderungsanteil an den Kosten der jeweiligen Einzelmaßnahmen wieder.

** Der Förderanteil an den Kosten für Erschließungsanlagen ergibt sich durch den Abzug des nicht förderfähigen Anteils für Entwässerungsanlagen. Aufgrund von Erfahrungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Rendsburg liegt dieser Wert bei 24 % der Gesamtkosten für Erschließungsanlagen.

*** Die hier zunächst angesetzte Summe für die Baumaßnahmen / Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter mit hohem und mittlerem Modernisierungsbedarf wird sich während der Sanierung voraussichtlich auf ca. 1/3 reduzieren (ca. 5.240.000 €), da erfahrungsgemäß nicht alle Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden.

StBauFR	Einnahmeart	Einnahmen*
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB	1.190.250 €
A 7.3 (1) Nr. 5	Kommunale Eigenanteile zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben nach Abschnitt B StBauFR SH 2015	912.000 €
A 7.3 (1) Nr. 6	Kommunale Eigenanteile aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1	350.000 €
A 6.2.2	Von der Gemeinde bereitgestellte Eigenmittel	1.468.000 €
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel	2.936.000 €
	Gesamteinnahmen	<u>6.856.250 €</u>

* Angaben aus MP 2016

Gesamtkosten	21.334.060 €
Gesamteinnahmen	6.856.250 €
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen / voraussichtlich weiterer Finanzierungsbedarf, der aus Mitteln der Städtebauförderung getragen werden soll	<u>14.477.810 €</u>

Der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die vorgesehene Maßnahmenumsetzung ab 2017 ist zu entnehmen, dass ein Finanzierungsbedarf von 14.477.810 € besteht.

Die Stadt Rendsburg kann diese unrentierlichen Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen zur Altstadtentwicklung nicht allein tragen. Die vorgesehene Maßnahmenumsetzung ist nur dann durchführbar, wenn die Stadt Rendsburg weiterführende Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel erhält.

15. Ausblick

Mit dem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) liegt ein Instrument zur Steuerung und Zielüberprüfung der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ im Sanierungsgebiet „Rendsburger Altstadt“ vor. Das IEK bildet die Grundlage für die Programmumsetzung und stellt als Orientierungsrahmen den „roten Faden“ für die Gebietsentwicklung dar. Im Konzept enthalten sind sowohl umfassende Strategien und Leitziele als auch ein handlungsorientierter Arbeitsplan mit vielfältigen Maßnahmen.

Dieser Arbeitsplan befindet sich aktuell bereits teilweise in der Umsetzung, die Mehrzahl der Maßnahmen wird ab 2017 umzusetzen sein.

Für eine erfolgreiche Entwicklung der Altstadt sind die Information von und die Kooperation mit AkteurInnen und Betroffenen von Bedeutung. Sie können zu einer langfristigen und nachhaltigen Stärkung und Revitalisierung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich sowie als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für die Stadt und die Region, als Wohnstandort, als Standort für öffentliche, soziale, kulturelle und Freizeiteinrichtungen, als touristischer Anziehungspunkt sowie als Stadtraum mit hoher Identität, baukulturellem Wert und städtebaulicher Eigenart beitragen.

Auf der Ebene der investiven Maßnahmen ist es sinnvoll, mit dem „Starter“-Projekt schlechthin zu beginnen, das als „Schlüsselprojekt“ durch die Stadt Rendsburg mit gesteuert werden kann: der Umgestaltung und der Aufwertung der Flächen rund um das ehemalige Hertie-Gebäude, das sich in naher Zukunft mit einer neuen Nutzung und in neuer Gestalt im Herzen der Altstadt präsentieren wird. Welche weiteren Projekte und Maßnahmen mit welcher Priorität auf den Weg gebracht werden, muss sich im Verlauf der Gebietsentwicklung klären. Hierzu wird das vorliegende Entwicklungskonzept fortlaufend überprüft, bei Bedarf fortgeschrieben und an aktuelle Erfordernisse angepasst.

16. Planteil