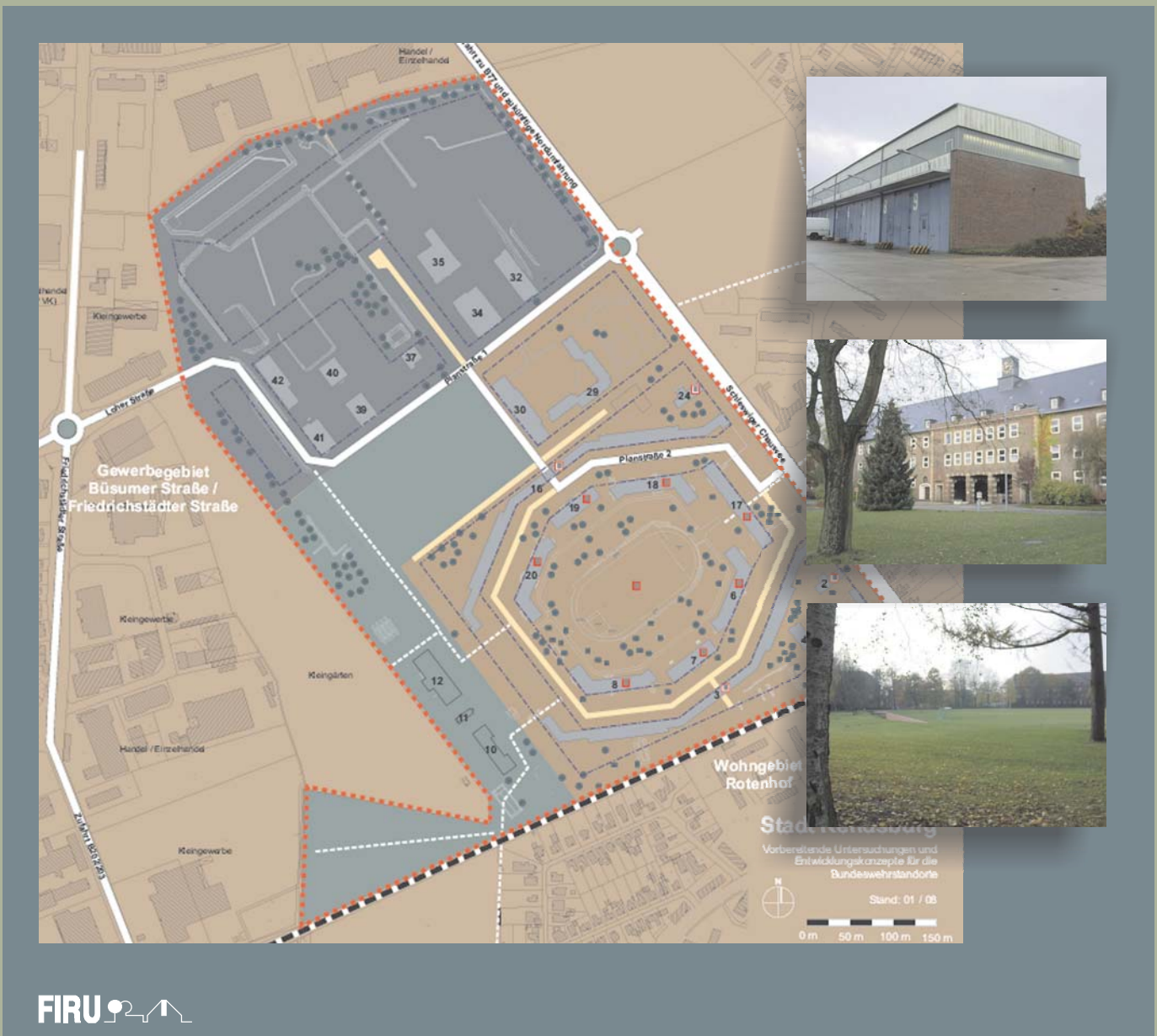




# Stadt Rendsburg

## Masterplan Suhmsheide-Ost

Städtebauliches Nutzungskonzept  
für die zivile Nachnutzung  
der ehemaligen Feldwebel-Schmid-Kaserne



# Stadt Rendsburg

## Masterplan Suhmsheide-Ost

Städtebauliches Nutzungskonzept  
für die zivile Nachnutzung  
der ehemaligen Eiderkaserne

### AUFTRAGGEBER:

Stadt Rendsburg

Fachbereich Bau und Umwelt

Fachdienst III/4 Planung und Umweltschutz

Am Gymnasium 4

24768 Rendsburg

Tel.: (04331) 206 – 0

[www.rendsburg.de](http://www.rendsburg.de)

### BEARBEITUNG:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen  
der Raum- und Umweltplanung mbH

Reinhardtstraße 27C  
10117 Berlin  
Tel. (030) 288 775 – 0  
[FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de](mailto:FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de)

Dipl.-Ing. M. Mineur  
Dipl.-Geogr. H. Schultz  
Dipl.-Ing. K. Wehmann

### STAND:

Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 15. Mai 2008 als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung, der den zukünftigen Entwicklungen anzupassen ist, zur Berücksichtigung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch) durch die Politik und Verwaltung.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Sanierungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Masterplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1. Städtebauliches Nutzungskonzept.....</b>	<b>5</b>
3.1.1. Nutzungsbausteine .....	5
3.1.2. Erschließung .....	8
3.1.3. Umgang mit Gebäudebestand und Oberflächenentsiegelung .....	8
3.1.4. Grün- und Freiflächen.....	9
<b>3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....</b>	<b>9</b>
3.2.1. Ideenwerkstatt .....	9
3.2.2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. §139 BauGB) .....	10
3.2.3. Regionale Gremien.....	10
3.2.4. Bürgerversammlung .....	10
3.2.5. Politische Gremien .....	11
<b>3.3. Empfehlungen für die Umsetzung .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplanung .....</b>	<b>11</b>
4.1. Vorläufiger Maßnahmenrahmen mit Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	11
 <b>ANHANG</b>	
Verzeichnis der Pläne .....	13
Rechtsgrundlagen .....	13
Maßnahmen- und Kostenübersicht.....	14



## Vorbemerkung

Durch den Ratsbeschluss der Stadt Rendsburg vom 16. Dezember 2004<sup>1</sup> wurde die Durchführung von Voruntersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für die Bundeswehrstandorte Eiderkaserne, Feldwebel-Schmid-Kaserne und das Bundeswehrdienstleistungszentrum beschlossen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden von Ende 2006 bis Juli 2007 durchgeführt. Diese umfassten neben der Stärken-Schwächen-Analyse auch die Analyse der städtischen und regionalen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Liegenschaften. Die Vorbereitenden Untersuchungen waren als separate Endberichte vom 24.07.2007 bis 24.08.2007 Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.<sup>2</sup>

Die öffentliche Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen der

- Bürgeranhörung der Stadt Rendsburg am 29.8.2007.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden darüber hinaus in folgenden politischen und regionalen Gremien vorgestellt und billigend zur Kenntnis genommen:

- Projektausschuss Rendsburg-Büdelndorf (am 6.6.2007 - informell),
- Bürgermeister-Ausschuss Gebietsentwicklungsplanung (am 6.6.2007) und
- Bauausschuss der Stadt Rendsburg (am 26.6.2007).

Im Bauausschuss der Stadt Rendsburg wurde die grundsätzliche Empfehlung zum Beschluss einer Sanierungssatzung gegeben und die vorläufigen Sanierungsziele wurden bestimmt. **Da die Feldwebel-Schmid-Kaserne voraussichtlich erst 2010 vollständig geräumt wird, steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Februar 2008) eine Entscheidung zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets noch nicht auf der Tagesordnung. Erst mit dem Übergang der gesamten Liegenschaft in das Allgemeine Grundvermögen des Bundes - oder aber von klar definierten Teilbereichen – wird der Planungsvorbehalt für die militärische Nutzung aufgehoben und die Kommune ist im Rahmen ihrer Planungshoheit berechtigt, ein Sanierungsgebiet auszuweisen.**

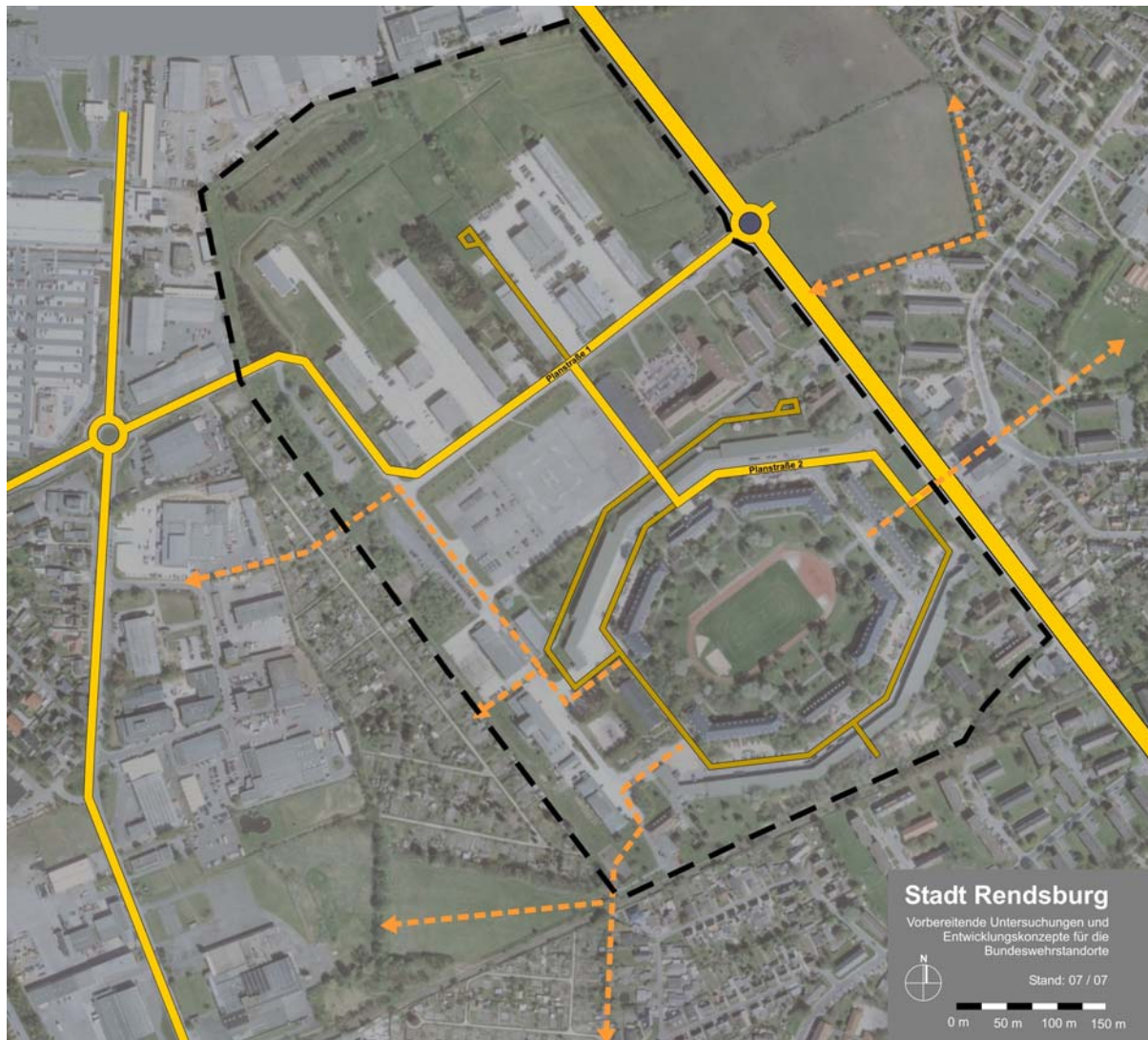
Das vorliegende Gutachten wurde durch die Arbeitsgemeinschaft FIRU mbH, GfK Prisma und IPP Possel & Partner GmbH & Co. KG kooperativ entwickelt. Die Arbeitsgemeinschaft stand der Stadt und der Arbeitsgruppe Konversion (Vertreter des Eigentümers, der Bundeswehr, der Verwaltung, sowie des Innenministeriums Schleswig-Holstein) während des gesamten Planungsprozesses begleitend und beratend zur Seite.

<sup>1</sup> Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg gem. §141 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 16.12.2004 zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der Eiderkaserne, der Fw.-Schmid-Kaserne und der Standortverwaltung (BwDLZ) (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt für die Stadt Rendsburg Nr. 05/2005 vom 16.02.2005).

<sup>2</sup> Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach §139 BauGB in sinngemäßer Anwendung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 und §4a Abs. 1 bis 4 BauGB (EAG Bau).

## 1. Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets

Das im Rahmen der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst das Kerngebiet der Feldwebel-Schmid-Kaserne. Die Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen betrug ca. 43,67 ha.



Plan 1: Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets „Suhmsheide-Ost“



Das denkbare Sanierungsgebiet „Suhmsheide-Ost“ mit einer Fläche von ca. 41,2 ha umfasst den direkt westlich an die Schleswiger Chaussee und nördlich des Stadtteils Rotenhof bzw. des Industriegleises angrenzenden Bereich der Feldwebel-Schmid-Kaserne. Der südwestliche Bereich des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen wurde bisher als Bolz- bzw. Fußballfeld genutzt. Hier bestehen keine baulichen oder sonstigen Anlagen. Der Platz bedarf keiner sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen und wird daher nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes. Das Sanierungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße,
- im Westen durch Fläche der Kleingartenanlagen,
- im Süden durch ein Industriegleis (Richtung Büsumer Straße und Gewerbegebiet Nordwest) bzw. den Stadtteil Rotenhof und
- im Osten durch die Schleswiger Chaussee (Kreisstraße).

## 2. Sanierungsziele

Durch die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Suhmsheide-Ost“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand und vorbehaltlich notwendig werdender Änderungen im Zusammenhang mit anderslautende Investorenvorstellungen folgende Sanierungsziele verfolgt:

- die unmittelbare zivile Nachnutzung des brachfallenden Areals und die Integration in das Stadtgefüge am nördlichen Stadtrand von Rendsburg;
- die städtebauliche Aufwertung des Areals sowie die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen zur Schaffung von Standortqualitäten, zur Kompensation wegfallender Arbeitsplätze und als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung;
- die Entwicklung einer Mischnutzung mit den Schwerpunkten Gewerbe und Logistik, Grün-, Freiraum und Freizeit sowie Bildung und Dienstleistungen;
- die deutliche Verbesserung der äußeren Erreichbarkeit des bislang abgeschotteten Stadtbereichs durch Einrichtung einer zweiten Verkehrsanbindung;
- die Optimierung der internen Verkehrsverhältnisse auf der Liegenschaft bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Erschließung;
- die Schaffung einer attraktiven stadträumlich-landschaftlichen Verknüpfung mit Bezügen zum Landschafts- und Erholungsraum Kronwerker Moor;
- die Bewahrung der historischen Identität durch denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung des geschützten Gebäudebestands (Nutzersuche für das Gebäudeensemble „Oktogon“ – ggf. als Entwicklungsreserve für zentralörtliche Funktionen);
- die Verbesserung der Umweltverhältnisse durch flächenhafte Entsiegelung, Schaffung von Grünverbindungen (Rotenhof – Kaserne – Mastbrook – Kronwerker Moor) und ggf. durch Lärmschutzmaßnahmen;



- die Entwicklung in räumlichen sowie zeitlichen Abschnitten mit einer Prioritäten-  
setzung auf die nördlichen und südöstlichen Teilbereiche.

### 3. Masterplan

#### 3.1. Städtebauliches Nutzungskonzept

Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich einerseits aus den gesamtstädtischen Planungen (GEP, ISEK, FNP), andererseits wurden im Rahmen einer durchgeführten Ideenwerkstatt<sup>3</sup> auch die Nutzungsvorstellungen der Rendsburger Bürger aufgenommen und ausgewertet. Das vor diesem Hintergrund entstandene Nutzungskonzept soll als Groborientierung für die städtebauliche Entwicklung gelten.

Angestrebt wird eine Mischnutzung aus allen Bedarfsbereichen. Die Grobeinteilung ergibt sich aus der bereits im Nutzungsbestand ersichtlichen „Dreiteilung“ von Norden nach Süden mit den Nutzungen Gewerbe und Logistik / Freiflächen und Freizeit / Bildung und Dienstleistungen. Diese Gliederung wird auch in den Flächengrößen deutlich. Rund ein Drittel der Fläche des Untersuchungsgebietes werden zukünftig für Grün-, Frei- und Freizeitflächen vorgehen. Der hohe Grünanteil dient der Öffnung des Areals und soll die Wohn- und Lebensqualität der umliegenden Quartiere erhöhen.

##### 3.1.1. Nutzungsbausteine

###### Gewerbe und Logistik<sup>4</sup>

- Neubau oder Umbau / Sanierung von Bestandsgebäuden; ca. 13,4 ha
  - die Teilfläche nördlich der Planstraße 1 wird als gewerbliche Erweiterungsfläche vorgesehen (Gewerbegebiete Büsumer Str. / Friedrichstädter Str. / Wyker Str.); es besteht der verkehrlichen Anschluss an die Loher Str. als direktem Zubringer zum Einzelhandelsstandort Eiderpark und der Bundesstraße B77 sowie zur Schleswiger Chaussee.
  - Im Bestand befinden sich in diesem Bereich die Mehrzahl der (z.T. baulich gut erhaltenen) Kfz- und Werkhallen, die zur gewerblichen Nachnutzung geeignet sind. Die Nachnutzung dieser gewerblichen Flächenreserve soll vorrangig vor der in Anspruchnahme von anderen gewerblichen Potenzialflächen<sup>5</sup> in der Stadt erfolgen.

<sup>3</sup> Ideenwerkstatt am 5.2.07 in der Stadt Rendsburg

<sup>4</sup> Die angegebenen Werte entsprechen einer groben Schätzung auf Grundlage des städtebaulichen Grobkonzeptes.

<sup>5</sup> siehe hierzu ISEK a.a.O. S.12 und 15: Flächenpotenziale der Städte Rendsburg und Büdelsdorf, Rendsburg - Gewerbegebiet Büsumer Str., kurzfristig, ISEK-Nr.5 (GEP-Nr.29): 11,5 ha und Rendsburg - nördlich Duvenstedter Weg, langfristig, ISEK-Nr.6 (GEP-Nr.23): 28,0 ha.



## Freiflächen und Freizeitnutzungen

- Freiraumfläche und Nachnutzung von Bestandsgebäuden; ca. 12,3 ha
  - Im zentralen Plangebiet: Freiflächen und Freizeitnutzungen. Diese Fläche soll einerseits (kurzfristig) den Leitgedanken der „Erhöhung der Nutzbarkeit von Landschaftsräumen und Parks“ (gemäß ISEK) umsetzen und die freiräumliche Verknüpfung zwischen dem Stadtteil Rotenhof südlich des Plangebietes (ggf. mit fußläufiger Quermöglichkeit des Industriegleises) und der bestehenden Kleingartenanlage bis hin zum Landschafts- und Erholungsraum Kronwerker Moor herstellen.
  - Die Fläche bildet außerdem einen „Puffer“ zwischen der gewerblichen Nutzung im nördlichen und ggf. sensibleren Nutzung im südlichen Plangebiet. Eine (kurzfristige) Nachnutzung der Bestandsgebäude (Internatsgebäude und Sporthalle) lässt sich in ein entsprechendes Freizeitkonzept einbinden.
  - Alternativ: (längerfristige) Flächenreserve, die bei entsprechender Flächennachfrage genutzt werden kann. Die bestehende Kleingartenanlage soll erweitert bzw. durch umgebene Freiflächen aufgewertet werden.

## Bildung, Verwaltung und Dienstleistungen

- Umbau / Sanierung von Bestandsgebäuden; ca. 14,0 ha
  - Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble (Oktagon) stellt eine kompakte Großstruktur dar, die den Folgenutzungen erhebliche Geschossflächen bietet (ca. 60.000 m<sup>2</sup>). Vorstellbar sind hier Nutzungen aus dem Bereich Aus- und Weiterbildung / Bildungscampus oder auch der Firmensitz eines Großunternehmens sowie weitere Verwaltungen / Dienstleistungen oder zentralörtliche Funktionen. Der introvertierte Charakter des Ensembles um die zentrale Frei- und Erholungsfläche ermöglicht zudem eine besondere funktionale Konzentration.
  - Die Erschließung ist über die Schleswiger Chaussee gesichert.

## Freizeit und Gastronomie

- Umbau / Sanierung von Bestandsgebäuden; ca. 1,5 ha
  - Um das Offizierheim (denkmalgeschützt) sollen sich ergänzende Freizeit- und gastronomische Nutzungen entwickeln. Mit der direkten Lage und Anbindung an die Schleswiger Chaussee sowie in Nähe zum Stadtteil Mastbrook sind (abhängig von der Nachnutzung des Gebäude-Oktagon) Nutzungen wie Restaurant, Treffpunkt, Schüler-Café, Ausstellungen, Gästehaus, Pension in geringem Umfang ggf. auch Nahversorgung etc. vorstellbar.















Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung können für das städtebauliche Grobkonzept aus heutiger Sicht nur im Sinne eines Vorschlags konkretisiert werden. Die Umsetzbarkeit ist vor allem von der Nachfragesituation abhängig.

Die plangraphische Darstellung verdeutlicht die beschriebenen Nutzungsbausteine und stellt das Nutzungskonzept der städtebaulichen Entwicklung für das Sanierungsgebiet „Suhmsheide-Ost“ dar.



**Masterplan Nutzungskonzept**

Legende:

-  öffentliches Straßennetz
-  private Erschließungsflächen
-  Öffentliche Grünflächen und Fuß- bzw. Radweg
-  Gleisanlagen
-  Gewerbe und Logistik
-  Mischnutzung (Bildung, Dienstleistungen, Verwaltung)
-  Gebäude (Bestand)
-  Potenzielle Baufenster
-  4 Gebäudenummer (BW)
-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Hochwertige Vegetationsstrukturen
-  Öffentliche Grünflächen
-  **D** Denkmalgeschützte Anlage Kulturdenkmal nach §5 Abs. 1 DSchG SH (Eintrag i.d. Denkmaltbuch)
-  **D** Denkmalgeschützte Anlage Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 DSchG SH

Auftraggeber:



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

Auftragnehmer:



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

in Zusammenarbeit mit:

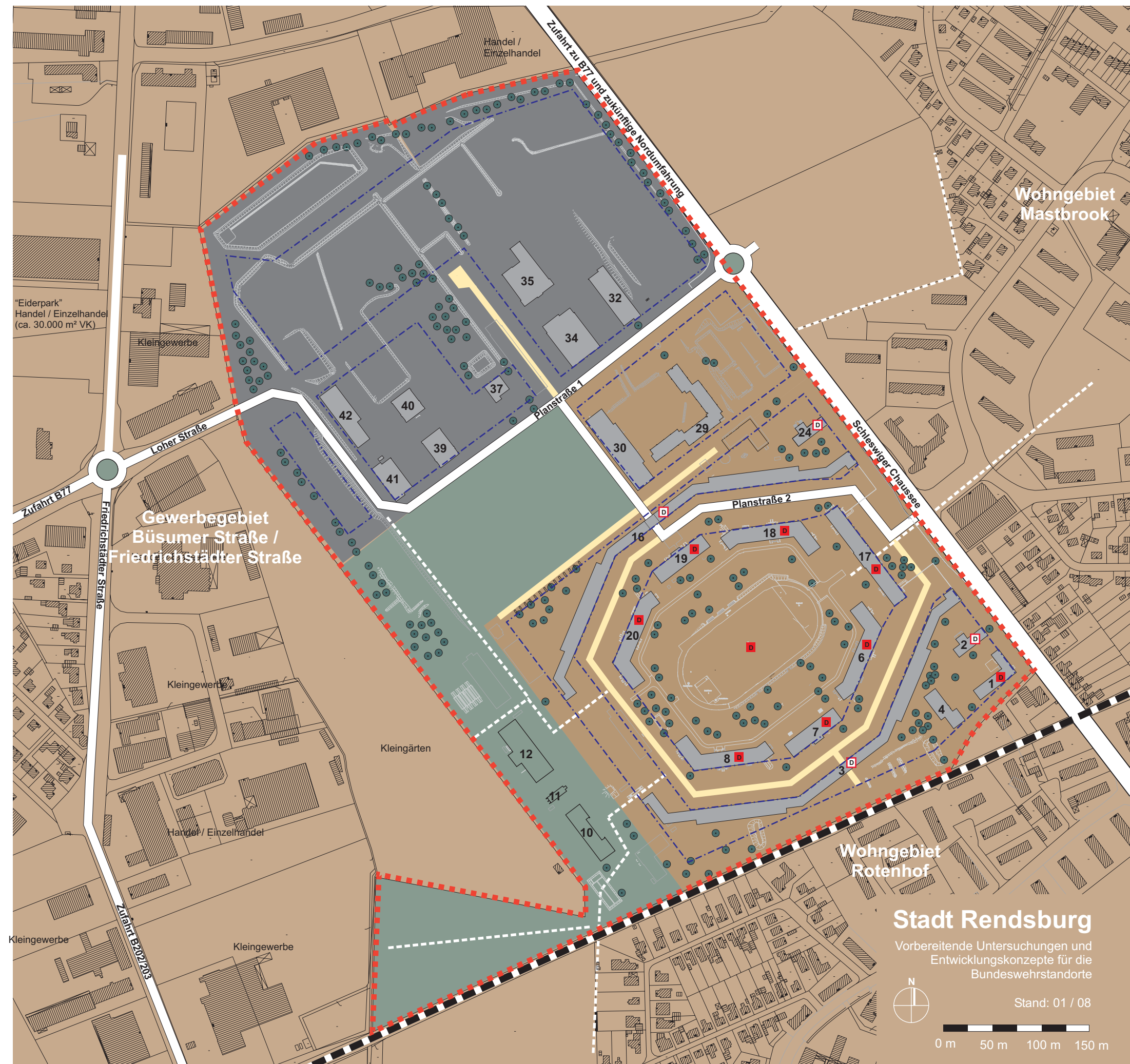


GfK PRISMA

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



IPP  
 Possel & Partner GmbH & Co. KG  
 Rendsburger Landstr. 196-198  
 24113 Kiel  
 Tel: 0431 / 6 49 59 - 0 / Fax : 0431 / 6 49 59 - 59  
 www.ipp-kiel.de





### 3.1.2. Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Schleswiger Chaussee durch Ausbau des Hauptzugangs der heutigen Kaserne (Planstraße 1). Das Untersuchungsgebiet schließt damit an den im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 24<sup>6</sup> der Stadt vorgesehenen Kreisverkehr an.

Um den südlichen und zukünftig funktional vom Nordareal separat zu betrachtenden Bereich der überwiegend denkmalgeschützten Gebäude (Oktogon) unabhängig und direkter erreichbar zu machen, wird eine zweite, untergeordnete Zufahrt (Planstraße 2) für den südlichen Planbereich hergestellt. Diese befindet sich gegenüberliegend der Hauptzufahrt zum Stadtteil Mastbrook (Ostlandstr. / Mastbrooker Weg) und soll zukünftig die kürzeste Verbindung für den fußläufigen und motorisierten Verkehr zwischen Mastbrook und Plangebiet darstellen.

### 3.1.3. Umgang mit Gebäudebestand und Oberflächenentsiegelung

Der Gebäudebestand kann nur begrenzt in ein zukünftiges städtebauliches Konzept integriert werden. Ein Erhalt von einzelnen Gebäuden ist in jedem Fall für die denkmalgeschützten Gebäude erforderlich. Im Bereich des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes „Suhmsheide-Ost“ sind nach aktuellem Kenntnisstand alle Baukörper bzw. baulichen Anlagen bis auf 12 denkmalgeschützte Gebäude (davon 8 mit Eintrag im Denkmalsbuch) und die Gebäude Nr. 4, 29 und 30 sowie die gewerblich nutzbaren Hallen / Werkstätten mit Geb-Nr. 32, 35, 34, 37, 39, 40, 41, 42 von Abrissmaßnahmen betroffen.

Im Rahmen der Kostenschätzung zur Oberflächenentsiegelung wurden alle Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet erfasst, da vor dem bisherigen Kenntnisstand im Rahmen des städtebaulichen Grobkonzeptes noch keine detaillierte Abgrenzung der nachnutzbaren Verkehrsflächen möglich ist.

In den Kostenansätzen sind berücksichtigt

- Entkernung der Gebäude und Rückbau der Gebäude
- Rückbaumaterial wird komplett extern verwertet/entsorgt
- Rückbau der Kellerräume u. Bunkeranlagen
- Rückverfüllung der Baugruben bis GOK mit anzulieferndem Boden (Kies/Sand)
- Rückbau der Oberflächen (Beton, Asphalt, teerfrei, etc.)

In den Kostenansätzen sind nicht berücksichtigt u.a.:

- Freischaltung der Medien, Umschluss Gas/Wasser/Energie, Genehmigungen
- Rückbau Ver- u. Entsorgungsleitungen, Regenwasserrückhaltebecken, Ölabscheider
- Rückbau unbekannter zusätzlicher Fundamente auf dem Gelände
- Rückbau Bäume, Grünanlagen etc.

<sup>6</sup> [www.rendsburg.de](http://www.rendsburg.de), Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 "Kronwerker Moor, Mastbrook, K 1"



- Entsorgung kontaminierter Bausubstanz, die Erstellung eines Schadstoffkatasters wird empfohlen
- verborgene Schadstoffe (Schadstoffkataster), z.B. erhöhte Entsorgungskosten aufgrund pechhaltigen Asphalts, PCB-haltiger Fugen, asbesthaltiger Materialien, etc.
- Kampfmittelbeseitigungen sowie kampfmitteltechnische Aushubüberwachung
- Altlastenbeseitigung (bekannt sind: Bodenauffüllungen bei Geb. 41, 10b)
- Ingenieurtechnische Begleitung (Planungen / Rückbauanträge / Ausschreibungen / Bauleitung etc.). Siehe hierzu Tabelle: Kosten- und Erlösbetrachtung.

#### 3.1.4. Grün- und Freiflächen

Der Erhalt von wertvollen Grün- und Freiflächen sowie deren weitere Ausgestaltung in Abhängigkeit von der neuen Bebauungsstruktur ist ein zentrales Anliegen der Sanierung. Das zukünftige Image des Untersuchungsgebietes wird maßgeblich von seiner attraktiven Eingliederung in den Landschaftsraum geprägt.

Im Untersuchungsgebiet finden sich im Bestand kaum markante Grün- und Freiraumstrukturen, welche mit hoher naturräumlicher Bedeutung einzuschätzen sind. Es bestehen zudem keine gesetzlich geschützten Bereiche (Biotope).

Empfehlenswert ist die Einbindung bzw. Berücksichtigung des Regenrückhaltebeckens im Norden des Kasernengeländes in ein zukünftiges Entwicklungskonzept sowie der Erhalt von markanten und prägenden Einzelbäumen im Bereich des Sportplatzes (Oktogon) sowie entlang der äußeren Eingrünung des Untersuchungsgebietes.

Die bestehenden großflächigen und im Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden angelegten Grünflächen (Zierrasen, Ziergehölze), welche im gesamten Untersuchungsgebiet bestehen, können zur Abschirmung benachbarter Nutzungen erhalten und ggf. gestärkt werden.

Der südwestliche Bereich des Untersuchungsgebietes wurde bisher als Bolz- bzw. Fußballfeld genutzt. Hier bestehen keine baulichen oder sonstigen Anlagen. Der Platz sollte zukünftig der Fläche der Kleingartenanlage zugeschlagen werden.

### 3.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

#### 3.2.1. Ideenwerkstatt

Am 5.2.2007 wurde eine Ideenwerkstatt mit dem Titel: „Konversion der Bundeswehrstandorte Rendsburg - Ideen und Perspektiven für die zivile Nachnutzung“ für drei Bundeswehrliegenschaften in der Stadt Rendsburg durchgeführt.

In Arbeitsgruppen wurden die Vorschläge für zusätzliche Bedarfe in der Stadt sowie für Folgenutzungen der Kasernen nach Nutzungsschwerpunkten zusammengestellt. Für die Feldwebel-Schmid-Kaserne waren dies:

- Sport / Hochschule – Spezialeinheit / Ausbildung – Dienstleistung – Gewerbe / neue Technologien – Logistik - Freizeit.



Zusammenfassend wurde für die Feldwebel-Schmid-Kaserne deutlich, dass für die Liegenschaft, welche voraussichtlich ab 2010 für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung stehen wird, sowohl in ihrer Größe als auch durch die Lage nördlich der Innenstadt eine Entwicklungsperspektive als **regionales Perspektivprojekt** mit besonderer bzw. regionaler Ausstrahlungskraft gewünscht wird.

### 3.2.2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. §139 BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen für drei Bundeswehrliegenschaften in der Stadt Rendsburg wurden von Ende 2006 bis Juli 2007 durchgeführt. Sie waren als separate Endberichte vom 24.07.2007 bis 24.08.2007 Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.<sup>7</sup>

Bis zum 14.9.2007 wurden 22 Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange registriert. Die Anregungen und Hinweise bezogen sich u.a. auf die Zunahme der Verkehrsbelastung durch neue Erschließungen sowie die Berücksichtigung von Straßenbreiten und Wenderadien, auf erforderliche Vorkehrungen gegen Immissionen oder auf das Erfordernis der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei Nachnutzung von Kulturdenkmälern etc.

### 3.2.3. Regionale Gremien

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden in folgenden regionalen Gremien vorgestellt und billigend zur Kenntnis genommen:

- Projektausschuss Rendsburg-Büdelsdorf (am 6.6.2007 - informell) und
- Bürgermeister-Ausschuss Gebietsentwicklungsplanung (am 6.6.2007).

### 3.2.4. Bürgerversammlung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu drei Bundeswehrstandorten in der

- Bürgeranhörung der Stadt Rendsburg am 29.8.2007.

In dieser Veranstaltung waren Bürgerinnen und Bürger zur Information und Diskussion über den aktuellen Planungsstand bezüglich der drei Bundeswehrstandorte aufgerufen. Der Planungsstand wurde nachfolgend auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden seitens der Stadtverwaltung während des gesamten Planungsverfahrens entgegengenommen.

<sup>7</sup> Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach §139 BauGB in sinngemäßer Anwendung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 und §4a Abs. 1 bis 4 BauGB (EAG Bau).



### 3.2.5. Politische Gremien

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden darüber hinaus in folgendem politischen Gremium vorgestellt und billigend zur Kenntnis genommen:

- Bauausschuss der Stadt Rendsburg (am 26.6.2007).

Im Bauausschuss der Stadt Rendsburg am 26.6.2007 wurde die Empfehlung zum Beschluss einer Sanierungssatzung gegeben und die vorläufigen Sanierungsziele bestimmt.

**Ein Beschluss über eine Sanierungssatzung kann und sollte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden (siehe unten).**

### 3.3. Empfehlungen für die Umsetzung

Die Feldwebel-Schmid-Kaserne wird voraussichtlich erst nach Jahresende 2010 vollständig vom Militär geräumt sein. Aktuell wird von einem Freizug in mehreren Schritten ausgegangen. Dies spricht für das andernorts bereits praktizierte Modell einer „gleitenden Konversion“. Dies kann bedeuten, dass bestimmte Teilflächen zwar nicht mehr militärisch genutzt, aber im Ressortvermögen des Bundesverteidigungsministeriums verbleiben und zivil „mitbenutzt“ werden. Hierzu werden Mitbenutzungsverträge geschlossen. Es besteht auch die Möglichkeit der Teilentwidmung von klar definierten Teilbereichen. Im Hinblick auf die bauplanungsrechtlichen Belange sollte jedoch das Fachreferat des Innenministeriums einbezogen werden.

Für die zivile Folgenutzung der Feldwebel-Schmid-Kaserne zeichnet sich ab, dass die Entwicklung sehr stark von Nutzungszielen und planerischen Absichten von Investoren abhängig sein wird. Hinsichtlich des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln dürfte insofern neben der bereits in der VU nachgewiesenen Bedürftigkeit wegen städtebaulicher Missstände etc. vor allem das konkrete Nutzungskonzept des Investors ausschlaggebend sein. **Die Entscheidung für oder gegen den Einsatz des besonderen Städtebaurechts sollte ohne Kenntnis der Nachnutzungsabsichten nicht getroffen werden.**

## 4. Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplanung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB werden lediglich die Kostenpositionen und Kostenansätze als Grundlage für die weitere Zeit-, Maßnahme – und Finanzierungsplanung dargestellt. Die Positionen sind derzeit noch nicht als abschließend zu betrachten und können seitens der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sowohl geändert als auch ergänzt werden.

### 4.1. Vorläufiger Maßnahmenrahmen mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Basis des Entwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird eine erste Maßnahmen- und Kostenbetrachtung durchgeführt.

Die Gemeinde hat gem. § 149 Abs. 1 BauGB nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die nachfolgende Übersicht (siehe im Anhang) benennt



zunächst die aus heutiger Sicht erforderlichen Einzelmaßnahmen, die zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich sind. Soweit verfügbar, werden Kostenschätzungen vorgenommen, die sich in der Regel auf Anhaltswerte aus vergleichbaren Konversionsaufgaben stützen.

Angaben über die Finanzierung der erforderlichen Kosten und somit zur Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Eine wichtige Finanzierungsquelle können Städtebauförderungsmittel aus Bund-Länder-Programmen sein. Wenn – wie bisher angenommen – für den Standort eher eine gewerbliche Nutzung realisiert wird, sollte als Finanzierungsquelle auch das Zukunftsprogramm Wirtschaft ins Auge gefasst werden.

Die Stadt Rendsburg wird entsprechend der Veränderung und Konkretisierung von Sanierungszielen die Kostenübersicht ergänzen und anpassen und die Finanzierungsmöglichkeiten dieser Kosten belegen.

**Derzeit liegt kein aktuelles Wertermittlungsgutachten für das Untersuchungsgebiet der Feldwebel-Schmid-Kaserne vor.**



## ANHANG

### Verzeichnis der Pläne

Plan 1: Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets „Suhmsheide-Ost“ .....	3
Plan 2: Masterplan Nutzungskonzept.....	7

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

---

#### Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH. Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

**Maßnahmen und Kostenübersicht**  
auf Basis Kostenschätzung

Maßnahme		Gesamtkosten (EUR) ohne MwSt.	Durchführung 2010-2012	Durchführung ab 2012
<b>Vorbereitung</b>				
Planung Verkehrsanbindung Planstraße 2	Schätzung	100.000	x	
Bebauungsplan / Umweltbericht	Schätzung	80.000	x	
Baufachliche Gutachten Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude	Schätzung	200.000	x	
sonstige Gutachten	Schätzung	100.000	x	
Vergütung Sanierungsträger	Schätzung	500.000	x	x
<b>SUMME</b>		<b>980.000</b>		
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				
Grunderwerb (Anfangswert)		4.107.305	x	
Abriss von Gebäuden	Abriss 16 Gebäude / bauliche Anlagen gem. Kostenschätzung IPP April 2007 - netto	800.000	x	
Flächenentsiegelung	ca. 110.900 m <sup>2</sup> gem. Kostenschätzung IPP, April 2007 - netto	465.000	x	
Planstraße 2	Schätzung	250.000	x	x
Regenentwässerung Sanierungsgebiet	noch nicht abschätzbar			
Grünflächen- u. Wegegestaltung	Schätzung	500.000		x
<b>SUMME</b>		<b>6.122.305</b>		
<b>Baumaßnahmen</b>				
Instandsetzung / denkmalgerechte Modernisierung des ehem. Stabsgebäudes (Geb.17) - <b>IMPULSPROJEKT !</b>	Schätzung	1.000.000	x	
<b>SUMME</b>		<b>1.000.000</b>		
1. Maßnahmen der Vorbereitung		980.000	EUR	
2. Ordnungsmaßnahmen		6.122.305	EUR	
3. Baumaßnahmen		1.000.000	EUR	
<i>Zwischensumme</i>		<i>8.102.305</i>	EUR	
3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen		0	EUR	
<b>SUMME DER MAßNAHMEN</b>		<b>8.102.305</b>	<b>EUR</b>	

Der Anfangswert (gem. § 154 Abs. 2 BauGB) für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet wurde geschätzt. Eine Einschätzung hinsichtlich des Vorliegens von Unrentierlichkeiten ist vor dem Hintergrund des unklaren Nutzungskonzepts (abhängig von Investor) und abzuleitender Wertsteigerungen nicht möglich.