

- öffentlich -

## Sitzungsvorlage

**für den Wirtschafts- und Planungsausschuss am 24.08.2006**

**Stadtentwicklungs- bzw. Stadterneuerungsmaßnahmen für die südliche Innenstadt von Bad Oldesloe  
hier: Vorbereitende Untersuchungen und Festlegung von Maßnahmen**

### 1. Sachverhalt

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss und die Stadtverordnetenversammlung haben in den jeweiligen Juni-Sitzungen beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen für Stadtentwicklungs- bzw. Stadterneuerungsmaßnahmen für die südliche Innenstadt von Bad Oldesloe gemäß § 141 BauGB durchzuführen und bis zum 01.10.2006 den Mittelantrag mit einem Sanierungsträger zu erarbeiten und dem Innenministerium zur Entscheidung vorzulegen.

In der Zwischenzeit hat die Verwaltung mit einem Planungsbüro die für die Antragstellung beim Innenministerium erforderlichen Untersuchungen erarbeitet. Gleichzeitig sind Vorschläge für weitere vorbereitende Untersuchungen konzipiert worden.

Entscheidend für das weitere Vorgehen war jedoch ein Gespräch beim Innenministerium in Kiel am 07.08.2006. Der Bürgermeister wurde darüber informiert, dass mit großer Wahrscheinlichkeit die bisher geltenden Stadtentwicklungsprogramme auslaufen werden und Fördermittel für Maßnahmen nach dem Förderprogramm Stadtumbau West 2004 des Landes Schleswig-Holstein vergeben werden.

Gefördert wird nach diesem Förderprogramm die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse gem. § 171 a BauGB liegen.

Förderfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 171b Abs. 2 BauGB).

Das Programm wird je zu einem Drittel von Bund, Land und Gemeinden finanziert. Es verbleibt somit eine Eigenbeteiligung bei der Stadt Bad Oldesloe.

Die Vergabe der Planungsaufträge erfolgt allerdings erst nach Bestätigung der Aufnahme in das Förderprogramm, da die Kosten in diesem Fall als förderfähig angesehen werden.

Voraussetzungen für die Aufnahme in das Förderprogramm:

- **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**  
mit der Darstellung der Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet sowie Auswirkungen und Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme auf und für das übrige Stadtgebiet. Es umfasst insbesondere:
  - a) die Überprüfung und Neubestimmung von Stadtentwicklungszielen
  - b) die Entwicklung neuer Leitbilder für die Stadtentwicklung
  - c) die Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten
  - d) die Planung, Abstimmung und zeitliche Einordnung konkreter Stadtumbaumaßnahmen,
  - e) die Ausgestaltung der öffentlich-privaten Partnerschaft, z.B. Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung
- **Wohnraumversorgungskonzept**
- **Beteiligung der Bürger und der örtlichen Akteure**
- **Professionelles Projektmanagement**  
auf Grund der bisherigen Erfahrungen wird den Gemeinden vom Geldgeber empfohlen, sich bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme eines Sanierungsträgers bzw. anderer Beauftragter zu bedienen, die ihre Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde erfüllen.
- **Anwendung der gesetzlichen Vergabevorschriften**  
Für die Auswahl der beratenden Planungsbüros, sowohl für das Stadtentwicklungskonzept als auch für das Wohnraumversorgungskonzept finden die Vergabevorschriften Anwendung.

Die Verwaltung prüft, ob für ein erstes potenzielles Stadtumbaugebiet die „südliche Innenstadt“ die Bedingungen einer Programmaufnahme erfüllt und beabsichtigt, für dieses Gebiet einen Förderantrag zum 1.10.2006 zu stellen.

Nach gemeinsamer bisheriger Einschätzung ist der Bereich „Südliche Innenstadt / Quartier Bahnhofstraße“ als potenzielles erstes Stadtumbaugebiet erster Priorität einzuschätzen.

### **Der Stadtumbau-Prozess für Bad Oldesloe**

Die vorgenannten Stadtentwicklungskonzepte, einschl. Wohnraumversorgungskonzept, sind die Instrumente für den Stadtumbauprozess.

Diese Einschätzung eines ersten potenziellen Stadtumbaugebiets ist auf der Grundlage der für das ISEK zum Teil verwendbaren aktuell vorliegenden Planungen erfolgt.

Es sind dies auf der Ebene

- Stadt-Umland- / Nahbereich Bad Oldesloe: Regionalplan I 1998, Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn Mitte, 1996
- Gesamtstadt und Ortsteile: Städtebauliche Untersuchung und Rahmenplanung Ortsteile 1990, Flächennutzungsplanung 2006
- Kernstadt: Städtebauliche Rahmenplanung für den Gesamtbereich und Rahmenplandetaillierung für Teilbereiche ab 1990 mit Fortschreibungen, aktueller Flächennutzungsplan 2006
- potenzielles Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt: Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung als Teil der vorbereitenden Untersuchung, erste Ergebnisse aktuell 2006
- Rahmenplan-Fortschreibung als Teil der eingeleiteten „vorbereitenden Untersuchung“

## **Ziele der vorbereitenden Untersuchung**

Über eine kritische Prüfung des Bestandes und teilräumliche Aktualisierung der städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich der südlichen Innenstadt soll der zukünftige Handlungsbedarf für eine Konsolidierung, Funktionsstärkung und nachhaltige Strukturentwicklung der Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt aufgezeigt werden.

Es muss ein übergeordnetes Ziel sein, die bisher durchgeführten städtebaulichen Sanierungen zu sichern und zu stärken.

Für den südlichen Teil der Innenstadt mit der Bahnhofstraße und den Übergangsbereichen zum Bahnhof und zum Kurpark, einschließlich Betrachtung der Verkehrssituation, sollen Untersuchungen der folgenden Aufgabenschwerpunkte durchgeführt werden:

- Gesamtstädtische und regionale Betrachtung unter Berücksichtigung der Förderprogrammansätze „Stadtumbau West“
- Nutzungsbestimmung für die Übergangszone zwischen historischer Altstadt und Bahnhof
- Funktionsstärkung der beiden Pole Historische Altstadt mit Fußgängerzone und Einkaufsstraße und Dienstleistungsbereich Bahnhof
- Förderung Tourismus
- Funktionsbestimmung und Umgestaltung des Kurparks sowie Integration in die Stadtstruktur und in ein evtl. gesamtstädtisches Bäderkonzept
- Überprüfung der Verkehrsführung und Umgestaltung der Verkehrsstraßen
- städtebauliche Definition und Gestaltung von Übergangsbereichen
- Stärkung des Wohnens, Umgang mit dem Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnfeldverbesserung
- Möglichkeiten für „Besonderes Wohnen“, z.B. Wohnen am Park, generationsübergreifendes Wohnen, stadtnah wohnen
- städtebauliche Gestaltung mit Gestaltungsgrundsätzen für den Umbau im Bestand und ggf. Neubebauung unter Einbeziehung der privaten und halböffentlichen Freiflächen
- Einbeziehung der „Deutsche Bahn“, weitere südlich an den bisherigen Neuordnungskomplex angrenzende Flächen

## **Erste Ergebnisse der Untersuchung / Rahmenplanung Analyse und Bewertung - Städtebauliche Missstände**

- Gestalterisch und funktional ungeordneter Innenblockbereich Bahnhofstraße / Mewesstraße
- Stellplätze, Hofflächen der südlichen Bahnhofstraßengrundstücke, Durchlässigkeit,
  - Lücken in den Baustrukturen, Leerstände, brachliegende bzw. untergenutzte Flächen,
- Bahnhofstraße: Absinken des funktionalen und gestalterischen Niveaus im Vergleich mit der Besttorstraße
  - Lücken in der historischen Straßenrandbebauung, Leerstände (z.B. Hotels)
  - Gestalterische Defizite an Gebäuden und Nebenanlagen, Werbung usw.
  - Im östlichen Abschnitt kleinteilige Altstadtstrukturen mit überwiegend Wohnen
- Mehrgeschossiger neuer Wohnungsbau an der Beste (positiv)
- Beengte Lage der nördlichen Grundstücke zwischen Bahnhofstraße und altem Friedhof
- Privilegiertes Wohnen am Kurpark bzw. mit Bezug zum Fluss, Salinenstraße (positiv)

- Geschosswohnungsbau ohne Bezug zum Kurpark / Beeinträchtigung durch Hauptverkehrsstraßenlage
- Funktionaler Mangel: fehlender Bezug Bahnhof / Innenstadt
- Verlust von Verwaltungseinheiten (Katasteramt, Kreiswehrrersatzamt, Polizei, Amtsgericht, Einheiten des Finanzamtes)
- Städtebaulicher Übergangsraum:
  - Fehlende Verbindung Kurpark / Vorfläche des Kreishauses
  - Bedrohung durch großflächigen Straßenausbau,
  - trennender Geländeversprung,
  - dominante Fassade Kreishaus mit „ungenutzter“, großer Vorfläche
- Undifferenzierte Verkehrsverteilung im Bereich Bahnhof und Kreishaus belastet Gesamtblock westlich des Bahnhofes
- Beeinträchtigungen durch innerstädtische Hauptstraßenverbindungen
- Allgemeine Potenziale:
  - Lage der Landschaft,
  - historische Altstadt mit 2 Flussläufen,
  - reizvolle Ortsteile in der Umgebung,
  - Kreisstadt
- Potenziale des Schwerpunktbereiches Bahnhofstraße sind z.B.
  - Lage am historischen Kurpark
  - Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt
  - Frei werdende Bahnflächen

## **Konzept und Maßnahmen**

### Handlungsschwerpunkte

- Nutzung der Potenziale Kurpark und historische Grünräume sowie Bahnhof mit neuen Dienstleistungsangeboten unter Zurückstellung der Verkehrsbelange zur Stärkung und Belebung des Gebietcharakters im Maßnahmenbereich
- Neuordnung und Innenverdichtung der Bebauung an der Bahnhofstraße
  - durch Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung
  - durch Erweiterung des/der Hotelbetriebe(s)
- stadträumliche Anbindung des Bahnhofes („Grünachse“) über die Bangertstraße an den Kurpark
- stadträumliche Anbindung des Bahnhofes (Hauptfußweg) über die Reimer-Hansen-Straße an die Innenstadt
- Überprüfung und ggf. Veränderung der Verkehrsführung durch Beruhigung der Bangertstraße und der Reimer-Hansen-Straße

### Maßnahmen im Einzelnen

- Gestalterische und funktionale Belebung und Aufwertung des Innenblockbereiches Bahnhofstraße / Mewesstraße durch z.B.:
  - Ergänzung der Baustrukturen durch innerstädtisches Wohnen, Baulückenschließungen,
  - Eckbebauungen
  - Ordnen der Stellplätze
  - Zugeordnete Hofflächen für die südlichen Bahnhofstraßengrundstücke für
  - Wohn- und Geschäftsnutzung
  - Durchlässigkeit schaffen für Fußgänger und Radfahrer als attraktive Verbindung Bahnhof / Innenstadt

Revitalisierung der Bahnhofstraße durch Chance für Dienstleistung und Beherbergung, „Kur- oder Bahnhofshotel“:

- Baulückenschließung im historischen Straßenmaßstab als Gebäude oder mit Grünelementen,
- Wiederbelebung von Leerständen (z.B. Hotels)
- Gestalterische Aufwertung an Gebäuden
- Herausstellung der historischen Gestaltungsansätze in Fortführung der historischen Altstadt
- Beengte Lage der nördlichen Grundstücke zwischen Bahnhofstraße und altem Friedhof darf nicht zu Lasten des südlichen Innenblockes gehen, Verlagerung der Stellplätze auf ZOB- und Bahnhofsbereich
- Definition des Städtebaulichen Übergangsraumes Mewesstraße / Brunnenstraße durch:
  - Grünflächenverbindung Kurpark / Kreisvorfläche
  - Durchgehende Grünachse Bahnhof / Kurparkallee
  - Starke Reduzierung der Straßenflächen
  - Historischen Standort des Brunnens nutzen / darstellen
  - Umgestaltung der Vorfläche Kreishaus zu einer „Vorderseite“, evtl. mit neuer belebender Nutzung wie Kantine / Cafe, Milderung des Geländeversprunges vor dem Kreishaus durch Geländemodellierung
- Stärkung und Ergänzung privilegierter Wohnnutzungen an der Kurparkstraße
  - durch eine gestalterische Aufwertung der Grünstrukturen im und am Kurpark.,
  - großzügige grüne Straßenachsen und Vorflächen in Anklang an die historischen Kurparkachsen und -flächen
- Aufwertung der Geschosswohnungsbauten Mewesstraße und Reimer-Hansen-Straße durch Wohnumfeldverbesserung, neue Bezüge zum Kurpark und Verkehrsminimierung auf den Hauptverkehrsstraßen, insbesondere Mewesstraße
- Reduzierung der Verkehrsbelastungen durch Verlagerung des Verkehrs auf innerstädtische Hauptstraßenverbindungen,
- Konzentration auf die Parkplätze entlang der Bahn
- Nutzung der freiwerdenden Bahnflächen für dienende Funktionen, evtl. weiterer Park- und Stellplätze, „lebendige Nutzungen“ sollen im Bereich Bahnhofstraße-angesiedelt werden.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Haushaltsstelle 6100.94000 (Stadtumbau West, Planungskosten) steht ein Betrag für das Haushaltsjahr 2006 in Höhe von 50.000 Euro zur Verfügung. Nach der Entscheidung des Innenministeriums bzgl. der Aufnahme in das Förderprogramm werden Kosten für die Erstellung der städtebaulichen Konzepte sowie auch die Vorbereitung der Umsetzung erster Maßnahmen entstehen. Es ist vorgesehen, einen Betrag in Höhe von 150.000 Euro bei der Haushaltsstelle 6100.9xxxx in den Haushaltsplan 2007 einzustellen.

Bei der Haushaltstelle 6100.3xxxx ist der Zuschuss des Bundes und des Landes in Höhe von 100.000 Euro zu veranschlagen.

## **3. Berichtswesen**

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss wird umgehend informiert, sobald eine Zusage über die Aufnahme in das Förderprogramm des Landes vorliegt.

#### **4. Beschlussvorschlag**

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss nimmt die Sitzungsvorlage des Fachbereiches Bauamt zu den Förderungsmöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein bzgl. Stadtumbau West zur Kenntnis.

Für vorbereitende Maßnahmen und die Erstellung der Konzepte ist für das Haushaltsjahr 2007 ein Betrag in Höhe von 150.000 Euro bei der Haushaltsstelle 6100.9xxxx bereitzustellen.

Bei der Haushaltstelle 6100.3xxxx ist der Zuschuss des Bundes und des Landes in Höhe von 100.000 Euro zu veranschlagen.

Im Auftrage

( Jacobi )  
Stellvertretende Fachbereichsleiter