



ABSCHLUSSBERICHT

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG

REINFELD (HOLSTEIN)

„AM HERRENTEICH/CLAUDIUS-MÜHLE“

IMPRESSUM

Bauherrin

Stadt Reinfeld (Holstein)

vertr. durch den Bürgermeister Roald Wramp
Paul-von-Schoenaich-Straße 7
23858 Reinfeld (Holstein)

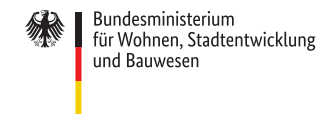


Sanierungsträgerin

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH

Hauptsitz Kiel
Humboldtstraße 4
24116 Kiel

GOS.



INHALT

1. Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	6
2. Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gem. §§ 136, 165, 171a und 171e BauGB	10
3. Zeit- und Verfahrensablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme	11
4. Ziele der Gesamtmaßnahme	18
5. Ressortübergreifender und integrierter Ansatz der Gesamtmaßnahme	20
6. Städtebauliche Planung sowie bau- und planungsrechtliche Instrumente	21
7. Übersicht der wichtigsten Einzelmaßnahmen und Projekte	22
7.1 Karpfenplatz, 2008 / Fußgängerbrücke Karpfenplatz-Mühleninsel, 2012	23
7.2 Seepromenade, 2009/2011	25
7.3 Bau einer Seniorenwohnanlage samt Verbindung zur Innenstadt auf der Mühleninsel, 2010-2024	28
7.4 Herrenteichufer, 2012-2013 / Ahrensböcker Straße, 2024	31
7.5 Rathausumfeld, 2012-2015 / 2023	33
7.6 Paul-von-Schoenaich-Straße und Bahnhofstraße, 2015	37
7.7 Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden	39
7.7.1 Paul-von-Schoenaich-Straße 16 – Historisches Wohnen mit Gewerbeinheit	39
7.7.2 Matthias-Claudius-Straße 7 – Nahe Seepromenade gelegenes Wohnhaus	40
7.8 Maßnahmen mit erhöhter Absetzung nach 7h EStG	40
7.8.1 Klosterstraße 3	40
7.8.2 Bergstraße 2a	40
8. Investitionsvolumen und Baukosten	41
9. Bündelung mit anderen öffentlichen Mitteln	42
10. Anstoßeffekte auf die privaten Investitionen	43
11. Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Förderungsgebiet, in der Gesamtgemeinde und ggf. in der Region	44
12. Beteiligung der Bürger:innen und Öffentlichkeitsarbeit	45
13. Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Erfolge und Strukturen im Fördergebiet (Verstetigung)	46
14. Zusammenfassende Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Städtebauförderungsmaßnahme (Evaluierung)	46

1. AUSGANGSLAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG VOR BEGINN DER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME



Abb. 1: Räumliche Verortung von Reinfeld (Holstein)

Gebietsbeschreibung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt im nördlichen Gebiet des Kreises Stormarn zwischen den Städten Lübeck und Bad Oldesloe. Sie ist mit rd. 9.100 Einwohner:innen die kleinste selbstverwaltende Stadt im Kreisgebiet und Teil der Metropolregion Hamburg. Das Stadtgebiet verfügt über eine Fläche von 1.372 ha. Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum III liegt die Stadt im Ordnungsraum Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck-Reinfeld (Holstein) dar. Der Regionalplan weist Reinfeld (Holstein) zudem die Funktion eines Unterzentrums im ländlich geprägten Raum zwischen den Versorgungszentren Lübeck und Bad Oldesloe zu. Die Stadt übernimmt daher eine wichtige Versorgungsfunktion für ihren Nahbereich. Die Entwicklung der Innenstadt von Reinfeld (Holstein) als zentraler Versorgungsbereich besitzt deshalb insbesondere für den Nahbereich eine erhebliche Bedeutung, um dort eine flächendeckende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des regelmäßig wiederkehrenden Bedarfs zu gewährleisten.

Das Stadtgebiet liegt mit der Anschlussstelle Reinfeld unmittelbar an der BAB 1 Vogelfluglinie Puttgarden-Lübeck-Hamburg sowie nur ca. 7 km vom Autobahnkreuz Lübeck (BAB 20 Richtung Rostock-Schwerin) entfernt. Über die durch Reinfeld (Holstein) führende B 75 sowie die B 20 in Richtung Bad Segeberg und dann im weiteren Verlauf über die A 21 / B 404 ist die Stadt mit der Landeshauptstadt Kiel verbunden. Die Entfernung zum Oberzentrum Lübeck beträgt ca. 12 km und nach Hamburg ca. 52 km. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Lübeck und Hamburg. Die Fahrtzeiten mit dem Auto zu den beiden Oberzentren Lübeck und Kiel betragen ca. 25 bzw. 45 Minuten.

Reinfeld (Holstein) verfügt darüber hinaus über eine gute Einbindung in das Regionalbahnnetz Richtung Hamburg bzw. Lübeck und ist dem Hamburger Verkehrsverbund angeschlossen. Die Regionalzüge verkehren halbstündlich auf der Vogelfluglinie, der Bahnhof liegt strategisch günstig unweit des Stadtzentrums.

Ausgangslage

Aufgrund von städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten konnte Reinfeld (Holstein) zu Beginn der 2000er Jahre seine Rolle und Funktion als Versorgungsstandort für die Bevölkerung von Reinfeld (Holstein) sowie ihrer Umlandgemeinden nicht mehr erfüllen. Aufgrund dessen sowie zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt am 14.07.2004 den Beschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für zentrale Bereiche der Reinfelder Innenstadt. Der Beschluss wurde am 23.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasste die zentralen Innenstadtbereiche zwischen Rathaus und Bahnhof mit der Hauptgeschäftszone entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße/Bahnhofstraße, wesentliche Teile der baulich genutzten Uferzone des Herrenteiches entlang der Matthias-Claudius-Straße/Ahrensböcker Straße, die historisch ältesten Siedlungsbereiche um das ehemalige Zisterzienserkloster mit den Fischteichen, die Mühleninsel mit Müllerwiese sowie die

Wohnlagen entlang der Eichbergstraße/Bergstraße. Es vereinte damit hinsichtlich Lage und überwiegender Nutzungsausrichtung sehr unterschiedlich geprägte Teilgebiete mit entsprechend spezifischen Problemen (s. Abb. 2).

Während die Paul-von-Schoenaich-Straße eine Nutzungsmischung aus überwiegend kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen in dichter, geschlossener Bebauung kennzeichnete, war die Bahnhofstraße durch eine stärker heterogene Bau- und Nutzungsstruktur mit zusätzlichen großflächigen gewerblichen Anteilen geprägt. Eher heterogen stellte sich die Bebauung entlang der östlichen Uferzone des Herrenteiches dar. Im westlichen Untersuchungsgebiet im Umfeld der Matthias-Claudius-Straße/Klosterstraße und Eichbergstraße dominierte dagegen das Wohnen auf zum Teil sehr großen Gartengrundstücken.

Die Größe des Untersuchungsgebietes betrug ca. 26,4 ha.

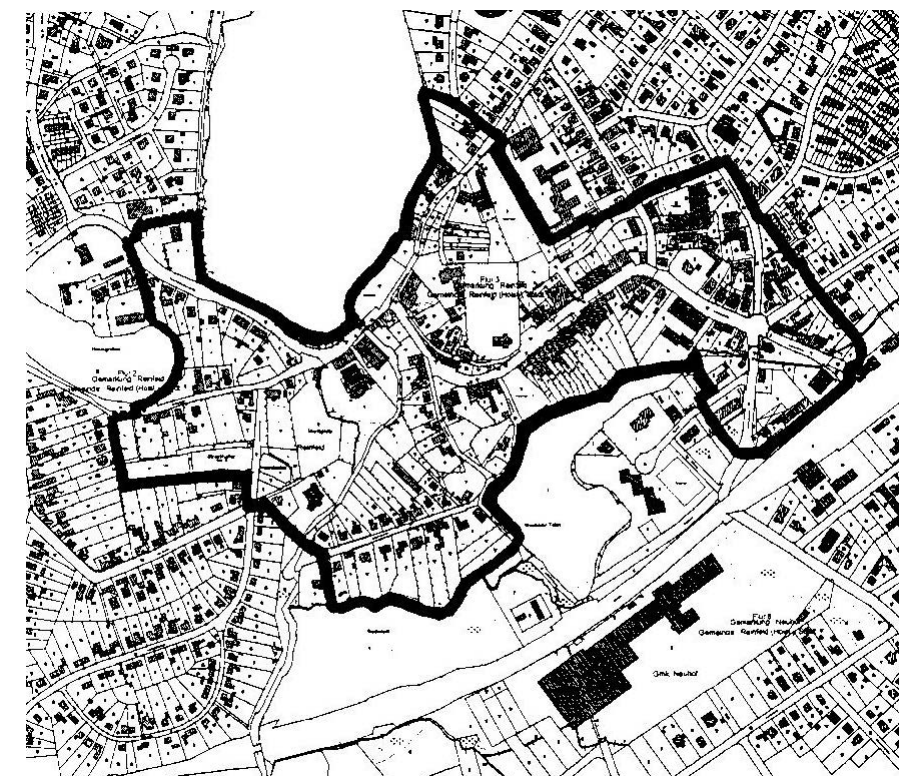


Abb. 2: Untersuchungsgebiet, 2004

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen, welche 2006 fertiggestellt wurden, konnten die folgenden städtebaulichen Missstände für die Stadt Reinfeld (Holstein) festgestellt werden:

Funktionsmängel

- Mühleninsel, Müllerwiese
 - Gewerbebrachen und Leerstände
 - Müllerwiese ohne eindeutige Funktionszuordnung
 - Fehlende Einbindung der Müllerwiese in umliegende Grünräume und Wegebeziehungen
- Herrenteichufer/Ahrensböcker Straße
 - Eingeschränkter Zugang zum Herrenteich für die Öffentlichkeit
 - Uferzone im Bereich der Matthias-Claudius-Straße ohne Aufenthaltscharakter
 - Barrierewirkung zwischen Herrenteichufer und Reinfeld der Innenstadt
 - Ungenutzte Grünfläche mit Wasserblick
- Rathausumfeld, Paul-von-Schoenaich-Straße, Bahnhofstraße, Bahnhofsumfeld
 - (Geschäfts-) Leerstände
 - Ungenügende Anbindung der Raiffeisenpassage an die Hauptgeschäftszone
 - Absinken der Angebotsqualität
 - Funktions- und Charakterverluste von Marktplatz, Marktstraße und Rathausvorplatz
 - Fehlende Grünverbindung zwischen Innenstadt und Herrenteich
- Freiräume
 - Fehlende Grün- und Wegeverbindung
 - Fehlende Verbindung zwischen Mühleninsel und Rathausvorplatz
 - Fehlende Erlebbarkeit der Mühlenau
 - Schlecht erkennbare öffentliche Zugänglichkeit des östlichen Neuhöfer Teiches

Substanzmängel

- Mühleninsel, Müllerwiese
 - Abwertung der Insel- und Wasserlage durch leerstehende Gewerbebrache (ehemalige Mühle)
 - Leerstehende Gewerbehallen blockieren Nachnutzung und beeinträchtigen das Erscheinungsbild angrenzender Grünräume
 - Durch Altlasten und schwierige Gründungsverhältnisse gekennzeichnetes Mühlengrundstück
- Östliches Herrenteichufer/Ahrensböcker Straße
 - Beeinträchtigung privilegierter Wohnlage am Wasser durch Gewerbebetriebe
 - Autohaus wertet Wasser- und Hanglagen ab
 - Störung durch Durchgangsverkehr auf der Ahrensböcker Straße
 - Bedeutung Kreuzung Ahrensböcker Straße/Paul-von-Schoenaich-Straße als Innenstadtzugang nicht erkennbar
- Rathausumfeld, Paul-von-Schoenaich-Straße, Bahnhofstraße, Bahnhofsumfeld
 - Unzureichende Gestaltung der Freibereiche auf der Rathausrückseite
 - Schlechter baulicher Zustand der Bergstraße
 - Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbildes der Hauptgeschäftsstraße durch einige baumängelbehaftete Gebäude
 - Erdgeschosszone ohne historischen Charakter führt zur Abwertung der Bausubstanz
 - Grundstückszuschnitte auf der Südseite der Paul-von-Schoenaich-Straße behindern die flächenmäßige Anpassung des Einzelhandels
 - Sehr heterogene Bausubstanz

2. ERFORDERNISSE DER GESAMTMAßNAHME GEM. §§ 136, 165, 171a UND 171e BauGB

Die festgestellten Funktions- und Substanzschwächen erforderten ein einheitliches, sowohl in zeitlicher als auch in räumlicher Hinsicht aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel zur Behebung der vorbezeichneten Missstände (s. Kap. 1 „Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme“). Unter Abwägung der verschiedenen Belange war die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument konnten die notwendigen aufeinander abgestimmten Ordnungs- und Baumaßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und der damit verbundene Einsatz von Städtebauförderungsmitteln waren geeignete Instrumente, das Gebiet aufzuwerten, damit es die ihm zukommende Versorgungsfunktion wieder wahrnehmen kann und zu einer aktiven und positiven Entwicklung der Stadt beitragen kann.

Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Stadt in Bezug auf die Wahl des Sanierungsverfahrens war die Frage, inwieweit für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB erforderlich sind. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen sowie im Zuge des Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes kam die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften notwendig war, da deren Nichtanwendung voraussichtlich zu einer Erschwernis der Sanierungsmaßnahme geführt hätte.

Hierbei war insbesondere die Beurteilung der Frage von Bedeutung, inwieweit die geplanten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken führen, die im Ergebnis die Sanierungsdurchführung erschweren würde, da im Rahmen der angestrebten rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungs-

gebietes ein Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Stadt nicht auszuschließen war. Unkontrollierte Bodenwertsteigerungen hätten zu einer Verteuerung und damit zu einer Erschwernis der Sanierungsmaßnahme geführt.

Das der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zu Grunde liegende Erneuerungskonzept sah darüber hinaus insbesondere eine Verbesserung der Erschließungssituation, eine städtebauliche Nachverdichtung insbesondere im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes, die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume sowie eine Verbesserung des Images und Funktionsstärkung als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum vor. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme waren Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die gleichzeitig der Finanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen dienen.

3. ZEIT- UND VERFAHRENSABLAUF DER STÄDTEBAULICHEN GESAMTMAßNAHME

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Am Herrenteich/Claudius Mühle“ wurde von verschiedenen förmlichen Verfahrensschritten begleitet, die nachfolgend dargestellt werden.

Vorbereitende Untersuchungen, 2004-2006

Mit Beschluss vom 14.07.2004 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für zentrale Bereiche der Reinfelder Innenstadt eingeleitet. In den Jahren 2004 bis 2006 erfolgte die Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung. Der daraus resultierende Untersuchungsbericht aus September 2006 gibt Aufschluss über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (vgl. Kap. 1 Funktions- und Substanzmängel; Kap. 4 Ziele der Gesamtmaßnahme).

Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm, 2005

Mit Zuwendungsbescheid der Investitionsbank vom 02.11.2005 wurde die Stadt Reinfeld (Holstein) auf Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Probleme und Mängel nach entsprechendem Förderantrag mit ihrer geplanten städtebaulichen Gesamtmaßnahme in die Städtebauförderung des Landes Schleswig-Holstein unter der Programmkulisse „Sanierung und Entwicklung“ aufgenommen.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, 2006

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt hat in der Sitzung am 11.10.2006 die Sanierungssatzung „Am Herrenteich/Claudiusmühle“ für die westlichen Innenstadtbereiche zwischen Herrenteich und Neuhöfer Teich beschlossen. Es begann im Westen mit der Müllerwiese und der Mühleninsel, schloss das Rathaus mit seinem Umfeld sowie Teile der östlichen Uferzone des Herrenteiches entlang der Matthias-Claudius-Straße und Ahrensböcker Straße bis zur Anliegerstraße Herrenkamp ein. Die östliche Abgrenzung schloss u. a. die Matthias-Claudius-Kirche mit Friedhof und das Autohaus Vick ein. Es umfasste damit auch die vier charakteristischen historischen Bereiche, die wichtige Phasen der Stadtentwicklung Reinfelds (Holstein) dokumentieren: Mühlenstandort auf der Mühleninsel, Rathausumfeld mit Kirche, den westlichen Abschnitt der Paul-von-Schoenaich-Straße als Keimzelle des heutigen Stadtzentrums und das ehemalige Teichquartier am südöstlichen Ufer des Herrenteiches (s. Abb. 3). Die im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen von den Gutachter:innen empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte vor dem Hintergrund des Zügigkeitsgebotes sowie der Finanzierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Die Satzung wurde am 22.10.2006 öffentlich bekannt gemacht und trat mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Das Sanierungsgebiet wurde unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB förmlich festgelegt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge fanden Anwendung.



Abb. 3: Sanierungsgebiet „Am Herrenteich/Claudius-Mühle“, 2006-2011

Städtebauliche Planung (u. a. Bauleitplanung, Rahmenplanung)

Die Innenstadt von Reinfeld (Holstein) war bereits vor der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme mehrfach Gegenstand planerischer Überlegungen, angefangen mit dem Konzept eines städtebaulichen Rahmenplanes 1990, der in der Folge mehrfach Aktualisierungen erfuhr. Für einzelne Bereiche (z. B. das Rathausumfeld) lagen zudem weitergehende freiraumplanerische Gestaltungskonzepte vor, die jedoch im weiteren Fortgang insbesondere aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden konnten.

Im Jahre 2004 wurde von der Stadt zudem der städtebauliche Ideenwettbewerb „Am Herrenteich/Claudius-Mühle“ für das Gebiet zwischen Mühleninsel, Herrenteichufer und Rathausumfeld ausgelobt, dessen Zielsetzung es war, ein übergeordnetes städtebauliches, freiraum- und verkehrsplanerisches Konzept zu entwickeln und neue ergänzende Nutzungen vorzuschlagen, die geeignet sind, die Attraktivität Reinfelds (Holstein) zu erhöhen.

Erarbeitung/Fortschreibung Sozialplan

Ein Sozialplan nach § 180 BauGB wurde weder erarbeitet noch fortgeschrieben, da insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen bzw. unzumutbaren materiellen Nachteile durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes auf die Betroffenen erwartet wurden und im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme tatsächlich auch nicht erforderlich wurde.

Einsatz eines Sanierungsträgers, ab November 2006

Mit der Vorbereitung, Betreuung und Durchführung der komplexen Aufgaben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurde im Ergebnis einer europaweiten Ausschreibung die GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH aus Kiel durch Vertrag von 09.11.2006/10.11.2006 von der Stadt als treuhänderischer Sanierungsträger mit der Steuerung der Sanierungsmaßnahme beauftragt.

Rahmenplan, 2008

Der städtebauliche Rahmenplan wurde von der Stadt in den Jahren 2006/2007 erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung am 08.01.2008 als planerische Grundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen. Er basiert auf den Analysen und Empfehlungen der in den Jahren 2004/2005 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen und setzte die allgemeinen städtebaulichen Ziele der vorbereitenden Untersuchungen in räumlich und thematisch geordnete sowie in eine konkrete, bauliche, gestalterische, verkehrstechnische und funktionale Darstellung um. Der städtebauliche Rahmenplan wurde somit zum zentralen Instrument für die zeitliche und räumliche Verwirklichung der Sanierungsziele und der Steuerung einzelner Sanierungsmaßnahmen.



Abb. 4: Titelseite Städtebaulicher Rahmenplan, 2008

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Erweiterungsgebiet, 2011

Die Ergebnisse der laufenden Sanierungsmaßnahme in den Grenzen des im Jahre 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes haben für das übrige Gebiet der Innenstadt von Reinfeld (Holstein) noch nicht die erwartete Ausstrahlung und Entwicklung gebracht. Zwar haben die bisher durchgeführten Maßnahmen zu einer bereits erkennbaren Funktionsstärkung und Attraktivitätssteigerung des westlichen Innenstadtbereiches beigetragen, die Erfolge werden aber konterkariert durch weiterhin deutlich erkennbare bauliche und funktionale Missstände in der sich östlich an das Sanierungsgebiet anschließenden Hauptgeschäftszone im Verlauf der östlichen Paul-von-Schoenaich-Straße bis zum Bahnhof, die weiterhin zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Innenstadt von Reinfeld (Holstein) bei der ihr zukommenden Versorgungsfunktion als Unterzentrum führten.

Um Beurteilungsgrundlagen im Hinblick auf eine notwendige Sanierung dieses Innenstadtbereiches, deren Ziele sowie Durchführbarkeit zu gewinnen, fasste die Stadtverordnetenversammlung daher am 27.04.2010 den Beschluss zur Weiterführung bzw. Aktualisierung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB aus dem Jahr 2006.

Entsprechend der identifizierten Funktionsverluste und infolgedessen der baulichen Substanzmängel wurde das Untersuchungsgebiet um die zentrale Geschäftszone Reinfelds (Holstein) gespannt. Unmittelbar am vorhandenen Sanierungsgebiet anschließend und im



Abb. 5: Untersuchungsgebiet, 2011

Norden durch den Marktplatz / die Marktstraße sowie den Erschließungsweg Parkplatz Raiffeisenpassage umgrenzend, bildeten im Osten und Süden der Bahnhofsvorplatz, die Bahngleise sowie den Neuhöfer Teich die Kontur des neuen Untersuchungsgebietes (s. Abb. 5).

Das Untersuchungsgebiet wies im Rahmen der Aktualisierung im Wesentlichen folgende Funktions- und Substanzschwächen auf:

- fehlende Verknüpfung der östlichen Innenstadt mit den für Reinfeld (Holstein) charakteristischen und im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahme aufgewerteten Wasserlagen
- unattraktive Fläche des Marktplatzes
- Barrierewirkung durch Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße
- ungenügende Verknüpfung der Raiffeisenpassage mit dem Hauptgeschäftszentrum
- untergenutzte Flächenareale zwischen Bahnhof und Kreisverkehr (Baustoffhandel)
- fehlende Verbindung des Bahnhofsbereiches mit der Hauptgeschäftszone an der Paul-von-Schoenaich-Straße
- zurückfallen des Angebotsniveaus und der Angebotsattraktivität (Defizite im Branchenmix bzw. bei den zentrenrelevanten Sortimenten)
- Modernisierungsbedarf im Bereich der Einzelhandelsgeschäfte (z. T. unterdimensionierte Ladengrößen und nicht mehr zeitgemäße Objektgestaltung)
- Leerstände
- erheblicher Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den Straßenräumen und bei den öffentlichen Plätzen / mangelnde Aufenthaltsqualität.

Die vorbereitenden Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass die Art und der Umfang der festgestellten städtebaulichen Mängel eine einheitliche Vorbereitung und Durchführung der zur Behebung der Mängel erforderlichen Maßnahmen erforderte und eine Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Hauptgeschäftszone entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße sowie der westlichen Bahnhofstraße gerechtfertigt war.

Erweiterung Sanierungsgebiet, 2011

Entsprechend den vorbezeichneten Defiziten im Untersuchungsgebiet verfolgte die Stadt Reinfeld (Holstein) mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes das Ziel durch eine attraktive Umgestaltung der Verkehrsflächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität den zentralen Geschäftsbereich neue Entwicklungsimpulse zu geben, um so die zentrale Versorgungsfunktion zu stärken. Daneben sollten die Gebäudeeigentümer:innen bei der Sanierung ihrer Gebäude unterstützt werden, um die stadtgestalterische und architektonische Qualität der Gebäude insbesondere entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße zu verbessern sowie durch bedarfsgerechten Umbau der Erdgeschosszonen den Einzelhandel zu stärken, damit die Innenstadt insgesamt aufgewertet wird.

Zur Sicherstellung einer zügigen Durchführung und gesicherten Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und unter Berücksichtigung der mit der Maßnahme beabsichtigten Ziele und Zwecke erfolgte die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebietes nicht in den Grenzen des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen, sondern wurde auf das Gebiet des eigentlichen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums beschränkt, welches zudem einen baulich-funktionalen Zusammenhang aufweist. Das Erweiterungsgebiet erfasste daher im Kern die Hauptgeschäftszone des Stadtzentrums zwischen dem Kirchgrundstück im Westen der Paul-von-Schoenaich-Straße und dem Kreisverkehr am Ende der oberen Bahnhofstraße. Zugeordnet zu diesem Bereich wurde das Parkplatzareal im Bereich des Marktes, welcher auch eine zentrale Wochenmarktfunktion wahrnimmt, sowie die Marktstraße, welche eine Erschließungsfunktion für den Marktplatz ausübt (s. Abb. 6).

Der weiter östlich zwischen Kreisverkehr und Bahnhof gelegene Zentrumsbereich war bisher nur ansatzweise durch Einzelhandelnutzungen geprägt, die jedoch nicht als zentrumsrelevant eingestuft worden waren. Das Erweiterungsgebiet erfasste auch nicht die Raiffeisenpassage, deren Ausstrahlung eher auf die fußläufige Nahversorgung des nördlichen Stadtgebietes begrenzt war. Die ungenügende Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße führte zudem dazu, dass die Passage keine Ankerfunktion für das Stadtzentrum besaß und daher für die Erreichung der Sanierungsziele von untergeordneter Bedeutung gewesen war.

Vor dem Hintergrund des aus der vorbereitenden Untersuchung des Erweiterungsgebiets resultierenden Ergebnisses fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am 29.06.2011 den Beschluss zur Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes. Die Satzung wurde mit Bekanntmachung am 15.07.2011 rechtskräftig.

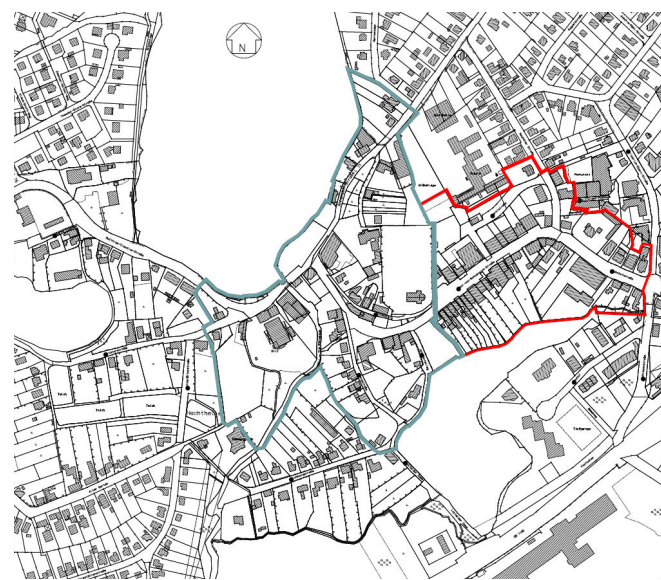


Abb. 6: Erweiterung Sanierungsgebiet (rote Umrandung), 2011

Als erstes Impulsprojekt mit Ausstrahlungswirkung wurde mit der Umgestaltung der östlichen Paul-von-Schoenaich-Straße bis zur Neuhöfer Straße begonnen, um so die Aufenthaltsqualität in der zentralen Innenstadt von Reinfeld (Holstein) zu stärken und diese über den bereits im Rahmen der Sanierung umgestalteten Rathausvorplatz mit der zuvor aufgewerteten Uferzone des Herren- teiches zu verknüpfen.

Fortschreibung Rahmenplan, 2012

Im Zuge der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes um den östlichen Innenstadtbereich entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße und der anschließenden Bahnhofstraße bis zum Kreisverkehr entlang der Mahlmannstraße sowie dem innerstädtischen Schulstandort an der Marktstraße/dem Marktplatz wurde der Rahmenplan fortgeschrieben und um die notwendigen Maßnahmen im Erweiterungsgebiet ergänzt. Der Beschluss des fortgeschriebenen Rahmenplanes durch die Stadtvertretung erfolgte am 19.09.2012.



Abb. 7: Räumlicher Geltungsbereich Rahmenplan, 2012

Bau- und Ordnungsmaßnahmen, 2006-2025

Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme durchgeführten Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung öffentlicher Flächen sowie die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Neubaumaßnahmen und deren räumliche Lage im Sanierungsgebiet sind aus den folgenden Karten (Abb. 8-9) ersichtlich.

Die wesentlichen Einzelmaßnahmen und Projekte werden im Kapitel 7 ausführlich erläutert.

Aufhebung Sanierungssatzung, 2025

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt hat in ihrer Sitzung vom 21.05.2025 die Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen, welche mit ihrer Bekanntmachung vom 05.10.2025 rechtskräftig wurde.

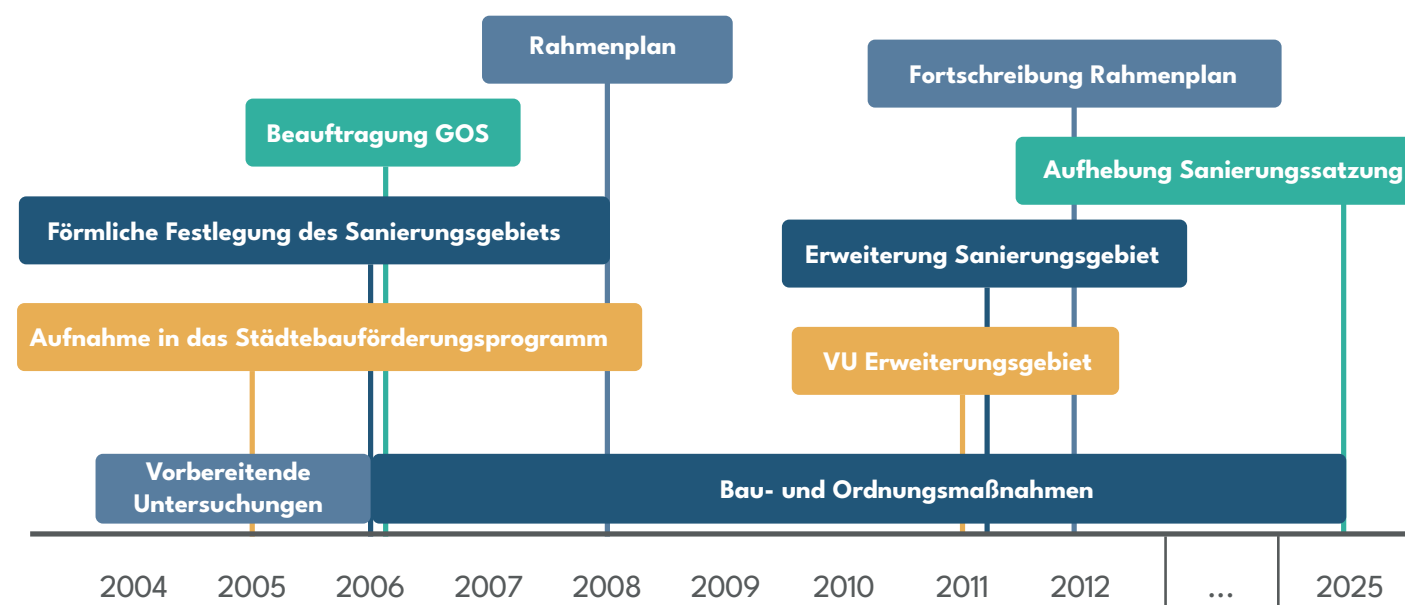




Abb. 8: Abgeschlossene Hochbaumaßnahmen

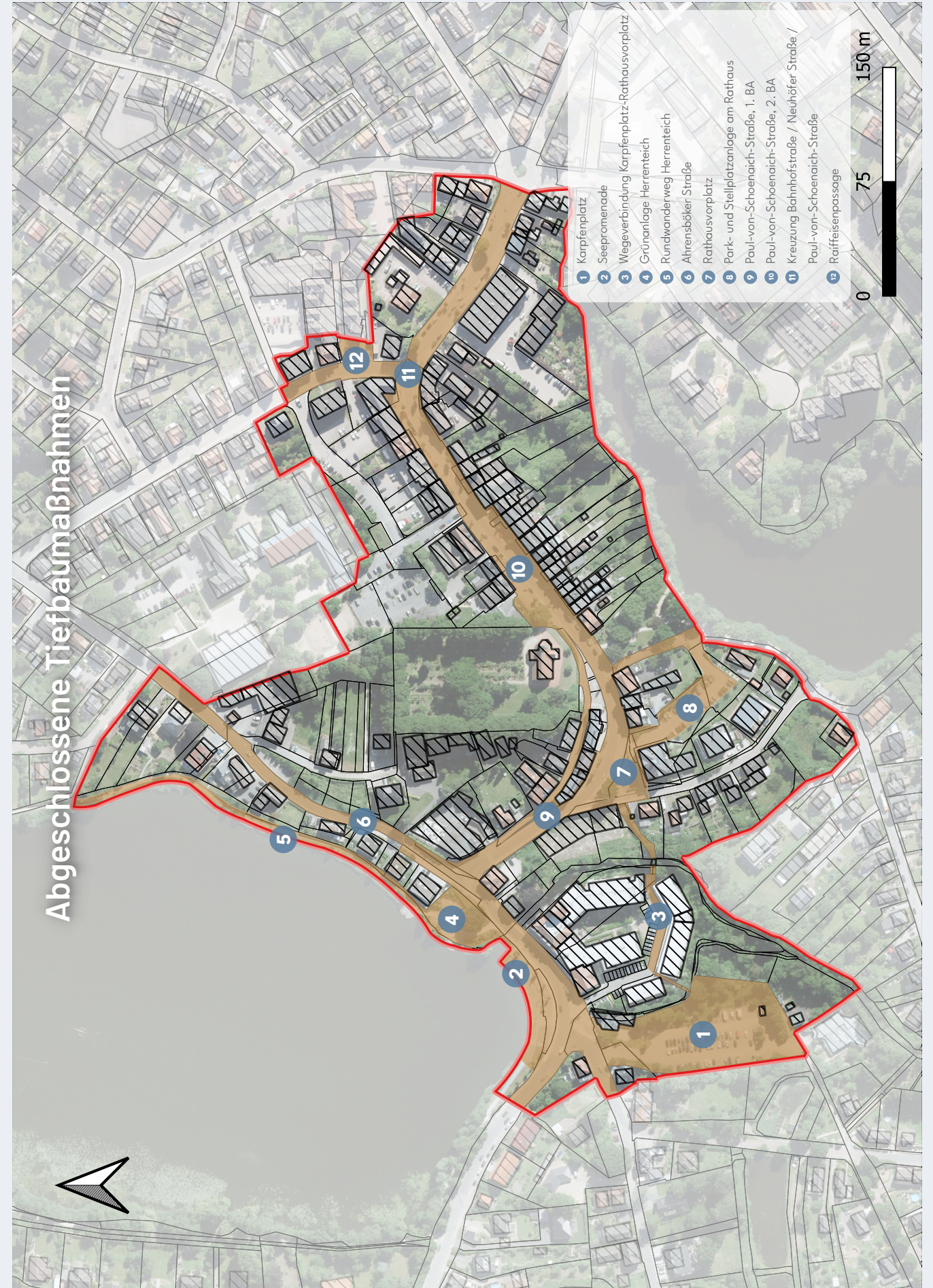


Abb. 9: Abgeschlossene Tiefbaumaßnahmen

4. ZIELE DER GESAMTMAßNAHME

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet war zu Beginn der Sanierungsmaßnahme gekennzeichnet durch eine Reihe von Funktions- und Substanzmängeln zu deren Beseitigung folgende Ziele und vordringliche Maßnahmen formuliert worden sind:

- die Neubebauung der Mühleninsel mit innenstadtergänzenden Nutzungen
- die Aktivierung der brachliegenden Müllerwiese
- die Aufwertung und Entwicklung der Wasserlagen am Herrenteich durch innerstädtische Nutzungsangebote
- die Stärkung und Aufwertung der Innenstadt von Reinfeld (Holstein) und ihrer zentralen Versorgungsfunktion
- die stärkere Verbindung der Innenstadt mit dem Herrenteich (v. a. über den Rathausvorplatz)
- die Entwicklung und Verknüpfung der stadthistorisch bedeutsamen Freiräume
- die Schaffung eines für ein Unterzentrum angemessenes, homogenes und architektonisch ansprechendes Stadtbild.

Ziel der Stadtsanierung war es, die Innenstadt von Reinfeld (Holstein) insbesondere in ihrer derzeit nachlassenden Versorgungsfunktion zu stabilisieren, den sich abzeichnenden Trading-Down-Effekt zu durchbrechen und neue breit gefächerte Entwicklungsimpulse zu geben. Das Erscheinungsbild des innerstädtischen Kernbereiches mit der Paul-von-Schoenaich-Straße bedurfte einer Aufwertung und attraktiveren Gestaltung, um die zunehmenden Abwanderungstendenzen des Einzelhandels aufzuhalten. Dazu galt es, die Innenstadt insgesamt stärker auch mit den für Reinfeld (Holstein) charakteristischen Wasserlagen an den Teichen zu vernetzen. Die Neubebauung der Mühleninsel einschließlich der Neugestaltung der vorgelagerten Uferzone am Herrenteich zu einer attraktiven „Seepromenade“ und die Umgestaltung der benachbarten Müllerwiese zu einem multifunktional nutzbaren Platz sollte als Initialzündung der weiteren Innenstadtsanierung dienen und für private Eigentümer Anreize bieten, den städtebaulichen Entwicklungsprozess durch private Maßnahmen zu flankieren. Nachfolgend bzw. parallel verlaufend sollten auch das östliche Herrenteichufer und das Rathausumfeld einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Neuordnung entsprechend den Ergebnissen des 2004 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes unterzogen werden. Die Umgestaltung des Rathausvorplatzes wiederum sollte als Anstoß zur Aufwertung der zentralen Geschäftszone entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße dienen. Ziel war es das Absinken des Einzelhandelsniveaus zu stoppen und eine positive Entwicklung in Gang zu setzen, die über das Sanierungsgebiet hinaus bis in das Bahnhofsumfeld als einen möglichen weiteren künftigen Entwicklungsschwerpunkt hineinreicht.

Im Rahmen der VU-Fortschreibung vom 20.05.2011, welche den Fokus auf das zu erweiternde Sanierungsgebiet legte, wurden zwei ergänzende Oberziele für die Gesamtmaßnahme definiert:

- Sicherstellung der Grundversorgung für Stadt und Umland als Unterzentrum
- Stärkung der Rolle als Wirtschaftszentrum.

Aus diesen beiden übergeordneten Leitgedanken wurden wiederum vier Unterziele abgeleitet. Für die Weiterentwicklung zu einem zukunftsfähigen Unterzentrum wurden für Reinfeld (Holstein) beispielhafte Ziele wie die Schaffung eines zeitgemäßen Branchenmixes, eine Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten sowie die Generierung attraktiver Gewerbeflächen genannt, während die Aufwertung des Stadtbildes mittels Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Geschäftsgebäuden in der Paul-von-Schoenaich-Straße sowie einer baulichen Verdichtung der Marktstraße vorgesehen wurde. Zudem wurde die Absicht formuliert die öffentlichen Räume und Infrastrukturen aufzuwerten. Vor allem in der Paul-von-Schoenaich-Straße galt es, neue Aufenthaltsqualität und Verweilanzreize zu schaffen. Um letztlich die Innenstadt Reinfelds (Holstein) als Gesamtheit zu begreifen, wurde die Zielsetzung, der Vernetzung von östlicher Paul-von-Schoenaich-Straße und Rathausvorplatz in der VU-Fortschreibung verankert. Zur Erreichung dieses Zieles wurde der Baulückenschluss zwischen der Kirche und der Paul-von-Schoenaich-Straße 13 dargelegt.

5. RESSORTÜBERGREIFENDER UND INTEGRIERTER ANSATZ DER GESAMTMAßNAHME

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in Reinfeld (Holstein) wurde im Städtebauförderungsprogramm Sanierung und Entwicklung mit dem programmatischen Schwerpunkt der nachhaltigen Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in weiten Teilen auf der Basis der Städtebauförderungsrichtlinien Schleswig-Holstein 2005 durchgeführt. Eine Überführung der Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren hat auf Grund des bei der in 2015 erfolgten Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinie erreichten Durchführungsstandes nicht stattgefunden. Mit der neuen Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein 2015 wurde bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Fokus stärker auf beteiligungsorientierte und integrierte Ansätze ausgerichtet. Ein großer Teil der im Reinfelder Sanierungsgebiet umgesetzten Maßnahmen wurde jedoch bereits auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein 2005 durchgeführt.

Die in der VU 2006 identifizierten notwendigen Maßnahmen zur Aufwertung und Funktionsstärkung der Reinfelder Innenstadt waren allerdings ohnehin als Maßnahmenbündel definiert, dessen Einzelmaßnahmen in Hinblick auf die thematische Zielstellung der städtebaulichen Maßnahme unter Berücksichtigung räumlicher Bezüge sowohl ressort-, funktions-, als auch akteursübergreifend miteinander verknüpft wurden, um in ihrer Gesamtheit eine Funktionsstärkung und Attraktivitätssteigerung der Reinfelder Innenstadt zu bewirken. So haben beispielsweise die im Zuge der Sanierungsmaßnahme im Bereich des Herrenteichufers neu gebauten Erschließungsanlagen sowie die Qualifizierung der vorhandenen Erschließungsanlagen in ihrer Gesamtheit zu einer Aufwertung dieses Teilbereiches des Sanierungsgebietes geführt und durch die Schaffung eines hochwertigen Umfeldes wichtige Impulse für die nachfolgenden Investitionen privater Grundstückseigentümer:innen gegeben.

Damit das Zusammenspiel der Stadtverwaltung sowie der politischen Selbstverwaltung als zentrale Akteur:innen des Stadterneuerungsprozesses während der Sanierungsdurchführung sichergestellt werden konnte, wurde die Politik in Form des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr eng in den Prozess eingebunden. Die Umsetzung und Entwicklung von Einzelmaßnahmen erfolgte entsprechend abgestimmt auf der Grundlage von Beschlüssen des Ausschusses durch die Stadtverwaltung sowie dem Sanierungsträger.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG SOWIE BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE INSTRUMENTE

Die Steuerung der baulichen Entwicklung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beruhte im Durchführungszeitraum der städtebaulichen Gesamtmaßnahme auf folgenden formellen und informellen Planungsinstrumenten:

Flächennutzungsplan, 2005

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Oktober 2005 stellt die zentralen Geschäftsbereiche an der Paul-von-Schoenaich-Straße, der Bahnhofstraße sowie entlang der Mühleninsel als gemischte Bauflächen dar. Wohnbauflächen sind an der Klosterstraße, der Bergstraße und beiderseits der Ahrensböcker Straße dargestellt. Weitere Darstellungen sind Gemeinbedarfsflächen (Rathaus und Kirche), Grünflächen (ehem. Teichquartier, Uferbereiche des Herrenteiches sowie des Neuhöfer Teiches), Verkehrsflächen (nördliche Müllerwiese, Parkplatz Markt) und Sondergebietsflächen (Fischhaus).

Städtebaulicher Rahmenplan,

Beschluss 08.01.2008 / Fortschreibung 19.09.2012

Umsetzung der allgemeinen städtebaulichen Ziele der vorbereitenden Untersuchungen in räumlich und thematisch geordnete Ziele und in eine integrierte bauliche, gestalterische, verkehrstechnische und funktionale Darstellung; zentrales Umsetzungs- und Steuerungsinstrument während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Sanierungssatzung, Rechtskraft 22.10.2006, aufgehoben am 05.10.2025

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 36, „Müllerwiese und Mühlengelände“, Rechtskraft 23.02.2008

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es im westlichen Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes das konkrete Planungskonzept (Bau einer Seniorenwohnanlage mit „Seniorenort“) eines Privatinvestors auf dem ehemaligen Mühlengelände (Mühleninsel) planungsrechtlich abzusichern. Die angrenzenden Flächen am Herrenteichufer (Errichtung einer Seepromenade) und die sogenannte Müllerwiese (Bau einer öffentlichen Parkplatzanlage) wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da sie städtebaulich funktional mit der Nutzung auf der Mühleninsel verknüpft sind.

Bebauungsplan Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“, Rechtskraft 17.12.2010 mit der 6. Änderung, Rechtskraft 23.02.2023

Ziel des Bebauungsplanes war es, nach der erfolgten Umsetzung der mit dem vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 verfolgten Zielsetzungen die städtebauliche Neuordnung in einem weiteren Bereich der westlichen Innenstadt vorzubereiten. Ein weiteres Ziel war es, das vorhandene Nachverdichtungspotential, auch im Bestand, bestmöglich auszunutzen. Der Bebauungsplan schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame bauliche Verdichtung des westlichen Innenstadtbereiches. Zudem verfolgte die Stadt mit dem Bebauungsplan das Ziel, die Uferbereiche des Herrenteiches für die Öffentlichkeit in Form eines Wanderweges zugänglich zu machen und die bisherige Lücke des Rundwanderweges um den Herrenteich im Bereich der westlichen Innenstadt zu schließen.

Bebauungsplan Nr. 40 „südlich Paul-von-Schoenaich-Straße“, Rechtskraft 23.10.2014

Ziel des Bebauungsplanes war es, die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung sowie die Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der zentralen und östlichen Innenstadt entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße und der Bahnhofstraße zu schaffen. Eine weitere Zielsetzung war, das vorhandene Nachverdichtungspotential, auch im Bestand, bestmöglich auszunutzen. Zudem sollte die vorhandene innerstädtische Wohnnutzung gestärkt und weiterentwickelt werden sowie die vorhandene Wegeverbindung entlang des Neuhöfer Teiches ausgebaut und aufgewertet werden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, 2012

Das Sanierungsgebiet lag zum Zeitpunkt der Sanierungsdurchführung im Geltungsbereich der Ortsgestaltungsbzw. Erhaltungssatzung. Die Ortsgestaltungsbzw. Erhaltungssatzung. Die Ortsgestaltungsbzw. Erhaltungssatzung aus dem Jahr 2012 (Rechtskraft 03.03.2012) sowie die Erhaltungssatzung (Rechtskraft 29.12.2012) sicherten die städtebauliche Eigenart des Gebietes sowie die Gestaltung und das Erscheinungsbild der Gebäude in der historischen Altstadt vor unerwünschten Veränderungen.

7. ÜBERSICHT DER WICHTIGSTEN EINZELMAßNAHMEN UND PROJEKTE

Bei den im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Zentrum Reinfelds (Holstein) durchgeführten Einzelmaßnahmen und Projekten handelt es sich im Wesentlichen um die Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Grünanlagen, um private Neubauvorhaben sowie um die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden. Räumlich lassen sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Schwerpunkte entsprechend der nachfolgenden Beschreibung und Zuordnung der Einzelmaßnahmen unterscheiden. Einen Schwerpunkt stellte der westliche im Bereich des Herrenteiches gelegene Innenstadtbereich dar. Einen zweiten Schwerpunkt bildete das Rathausumfeld gefolgt vom zentralen Versorgungsbereich entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße/Bahnhofstraße bis zum Kreisverkehr. Die einzelnen Maßnahmen werden im weiteren Verlauf vorgestellt. Veranschaulicht ist die Lage der jeweiligen Einzelmaßnahmen in Kapitel 3 (Bau- und Ordnungsmaßnahmen, 2006-2025; Abb. 8 & 9).

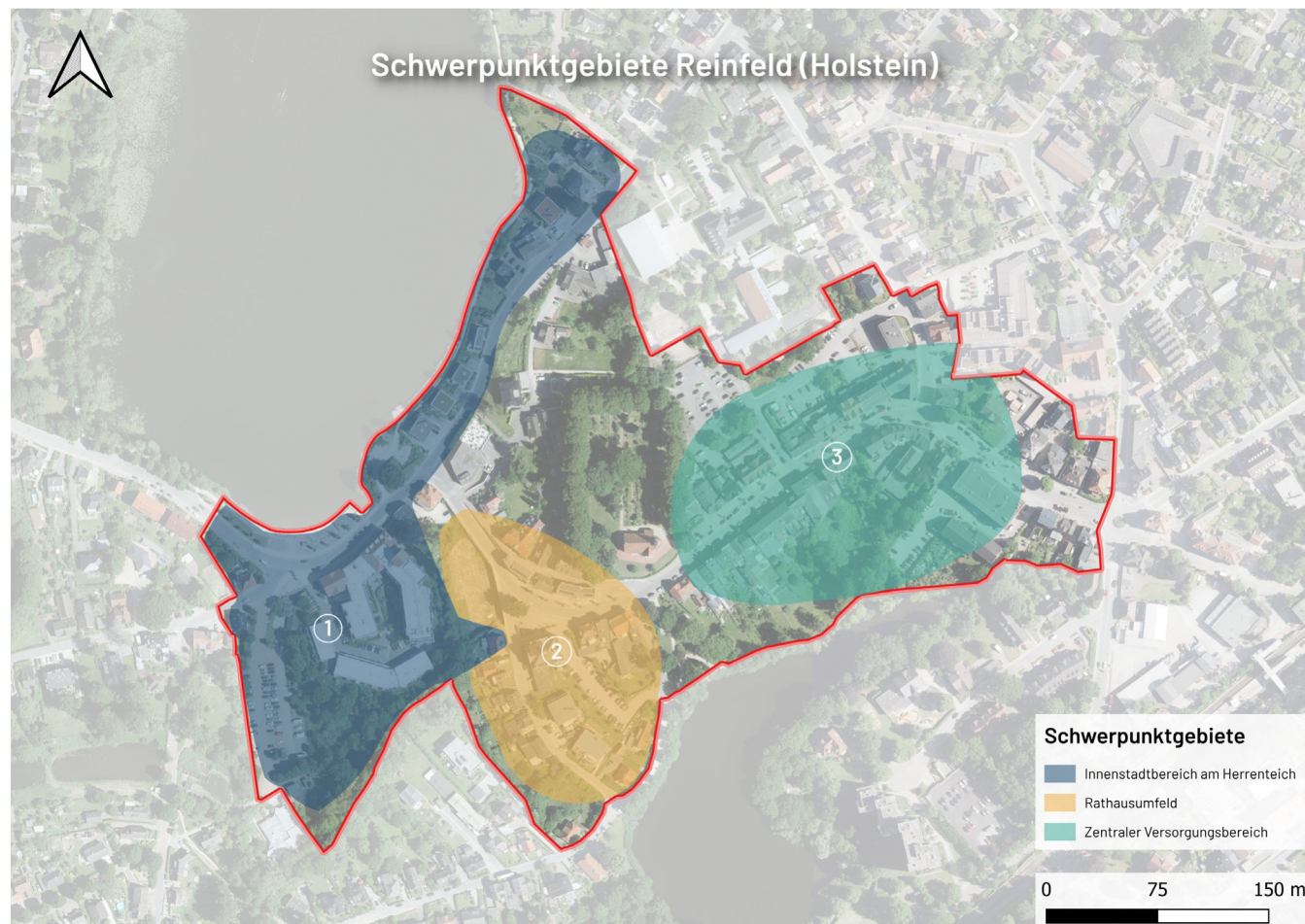


Abb. 10: Sanierungsschwerpunktgebiete Reinfeld (Holstein)

7.1 KARPFFENPLATZ, 2008 / FUßGÄNGERBRÜCKE KARPFFENPLATZ-MÜHLENINSEL 2012

1. Schwerpunktbereich: Innenstadtbereich am Herrenteich

Die ehemals als „Müllerwiese“ bezeichnete Freifläche, welche sich westlich der Mühleninsel befindet, nahm mit dieser Lage eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Sanierungsziele in diesem Teilbereich des Sanierungsgebietes ein, das umliegende Gebiet zu einer funktionalen und gestalterischen Einheit zu entwickeln. Im Vorwege der Umgestaltung stellte sich dieser Platz als wenig gestaltete Brachfläche ohne befestigte Oberfläche, mit auffälligen Höhenunterschieden und mit wenig Aufenthaltscharakter dar. Neben einer Parkmöglichkeit für Pkw und der Standfläche für Altglas- und Altpapiercontainer fungierte die Müllerwiese auch als Veranstaltungsfläche für das jährlich stattfindende Karpfenfest. Die Funktionalität dieses Platzes war ebenso wie unter gestalterischen Gesichtspunkten verbesserungswürdig, was zudem der durch Sträucher und einzelne Bäume eingeschränkte Blick auf den ca. 50 m entfernten Herrenteich verdeutlicht.

Um die „Müllerwiese“ in einen Multifunktionsplatz umzugestalten, stellte die Oberflächenmodellierung eine wichtige Rolle dar. Also wurde ein nahezu einheitliches Platzniveau mit geringem Gefälle geschaffen. Damit das Niveau an die Höhe der umliegenden

Flächen angeglichen werden konnte, wurden Blockstufen eingebaut und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit sind ebenfalls kleine Rampen integriert worden. Für die Oberflächengestaltung ist eine nutzungsneutrale Pflasteroberfläche gewählt worden, die einerseits die Vielseitigkeit der Fläche als auch durch Verwendung in mehreren umliegenden Umgestaltungsmaßnahmen die Eingebundenheit in das Gebiet ermöglicht. Die Sichtachse Richtung Herrenteich wurde in dem Zuge durch Eingriffe in die Bepflanzung geschaffen. Das einheitliche Gefüge wird zudem durch die ebenfalls im Gestaltungskonzept der AC Planergruppe definierten Möblierung, Beleuchtung und Bepflanzung geschaffen. Auf der Müllerwiese sind sowohl Bänke, Leuchten, Geländer, Müllbehälter und Pflanzen eingebunden worden. Außerdem wurden zusätzlich zu den Pkw-Parkmöglichkeiten fünf Stellplätze für Wohnmobile geschaffen ebenso wie eine WC-Anlage mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen, welche im Februar 2009 abgenommen worden ist. Die Umgestaltung der Müllerwiese selbst wurde im Juni 2008 fertiggestellt. Mit der Fertigstellung erfolgte die Umbenennung der Fläche in „Karpfenplatz“.



Abb. 11-14: ehemalige Müllerwiese (oben links) und umgestalteter Karpfenplatz

7.2 SEEPROMENADE, 2009/2011

Der umgestaltete Karpfenplatz kann nun multifunktional genutzt werden. Die als Parkplatz gekennzeichnete Fläche ermöglicht es öffentlich Pkw, zum Beispiel für Besucher:innen der Seniorenwohnanlage, aber auch Wohnmobile von Tourist:innen abzustellen. Das Toilettenhäuschen hat hierbei sowohl für die Infrastruktur der Wohnmobilstellplätze und anderweitige Reisende eine wichtige Funktion inne, aber auch die auf der neutral gestalteten Fläche ermöglichten Veranstaltungen profitieren durch dieses Gebäude.

Die räumlich-funktionale sowie gestalterische Verknüpfung zwischen dem Karpfenplatz und dem Herrenteich wird durch die neu geschaffene Sichtachse gewährleistet. Einen weiteren verbindenden und infrastrukturellen Zweck erfüllt der Platz zusätzlich dadurch, dass dieser zugleich als öffentliche Vorfläche für die durch einen Investor neugebaute Seniorenwohnanlage auf der benachbarten Mühleninsel dient. Aus diesem Grunde wurde im Zuge der weiteren Sanierungsdurchführung eine Wegeverbindung zwischen diesen beiden Orten als Teil einer öffentlichen Wegeverbindung geschaffen, die den westlichen Innenstadtbereich fußläufig besser mit der Reinfelder Innenstadt verknüpft (siehe Abb. 17). Die 2012 fertiggestellte Brückenanlage wurde für den Fußverkehr freigegeben.

Die umgestaltete Müllerwiese und nun als Karpfenplatz umbenannte Multifunktionsfläche ist mit Hilfe der Städtebauförderung zu einem attraktiven Platz geworden, der als öffentliche Parkplatzanlage und Wohnmobilplatz die touristische Infrastruktur in Reinfeld stärkt sowie als Infrastruktur für Tourismus und als Veranstaltungsgelände für die Freizeitgestaltung profitiert. Die neue Freifläche wird von Tourist:innen sehr gut angenommen und auch für die Bewohner:innen und anderen Mitfeierenden bot der Platz beispielsweise im Rahmen des Reinfelder Karpfenfestes eine Bereicherung.



Abb. 15: Veranstaltung auf dem umgestalteten Karpfenplatz



Abb. 16: Öffentliches Toilettenhäuschen auf dem Karpfenplatz



Abb. 17: Wegeverbindung zwischen Karpfenplatz und Mühleninsel

Im Frühjahr des Jahres 2009 wurde der erste Bauabschnitt der Seepromenade fertiggestellt. Zur seeseitigen Abstützung der Promenade und des Promenadenplatzes wurde eine neue -weiter in das Wasser vorgeschobene- Spundwand hergestellt. Dies war erforderlich, da die Breite der vorhandenen Fläche zwischen der Matthias-Claudius-Straße und der vorhandenen südlichen Uferbefestigung des Herrenteiches erheblich zu schmal war, um sie als Promenadenfläche mit Aufenthaltsfunktion und -qualität zu nutzen. Die neu gewonnene Fläche wurde aufgeschüttet und musste 1 Jahr liegen, um die gemäß Baugrundachten zu erwartenden erheblichen Setzungserscheinungen vor dem Endausbau zu beobachten. Aus diesem Grunde wurde der zweite Bauabschnitt mit der Herstellung der Oberflächen und Ausstattungselementen erst ab Mitte 2010 begonnen und im Sommer 2011 fertiggestellt.

Das realisierte funktionale Leitbild baut auf dem Entwurfsvorschlag des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Am Herrenteich/Claudius-Mühle“ auf, wobei das Leitbild entsprechend den zwischenzeitlich näher konkretisierten Nutzungsideen und Anforderungen der Stadt weiterentwickelt wurde. Die Konzeptbestandteile waren dabei:

- Anlage einer Seepromenade entlang des südlichen Herrenteichufers mit Aufenthaltszonen am Wasser
- Schaffung eines differenzierten Aufenthaltsangebotes am Herrenteichufer für alle Bevölkerungsgruppen und für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten (8 Sitzgelegenheiten, flexibel nutzbare Platzfläche, Mehrgenerationenspielfeld)
- Integration der Seepromenade in den Rundwanderweg entlang des Herrenteichufers
- Weitgehende einheitliche Gestaltung der Bereiche nördlich und südlich der Matthias-Claudius-Straße, um die trennende Wirkung der Straße abzuschwächen.
- Stärkere Verknüpfung des auf dem Karpfenplatz gelegenen Fischhauses mit dem Herrenteich und Eröffnung von zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten (Außenrestauration, insbesondere bei Veranstaltungen) mit Blickbeziehungen zum Herrenteich
- Neugestaltung des Karpfenplatzes als ablesbarer und nutzbarer Platz mit Ausrichtung auf den Herrenteich

Mit der erfolgten Neugestaltung der südlichen Uferzone des Herrenteiches vor dem Karpfenplatz und der Mühleninsel wurde das funktionale Leitbild erfolgreich umgesetzt.

Die Maßnahme hat zur grundlegenden Aufwertung dieser stadt-historisch bedeutsamen Wasserlagen sowie zu einer stärkeren Verknüpfung der Innenstadt mit dem Herrenteich beigetragen. Die starke Frequentierung der neu und barrierefrei gestalteten Flächen durch die Bevölkerung ist ein Beleg dafür.

EINDRÜCKE SEEPROMENADE



Abb. 18-19: Östliche (links) und westliche (rechts) Seepromenade vor Umgestaltungsmaßnahmen



Abb. 20-21: Östliche und westliche Seepromenade während der Bauphase



Abb. 24: Seepromenade nach Fertigstellung, 2011



Abb. 22-23: Östliche und westliche Seepromenade nach der Umgestaltung, 2025



Abb. 25-26: Sitz- und Verweilmöglichkeiten an der Seepromenade

7.3 BAU EINER SENIORENWOHNANLAGE SAMT VERBINDUNG ZUR INNENSTADT AUF DER MÜHLENINSEL, 2010-2024

Eine wichtige Zielsetzung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestand darin, die am Herrenteich gelegene Mühleninsel, die mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des sich auf dem Grundstück befindlichen Mühlenbetriebes seit Jahren brachgefallen war, zu revitalisieren. Zur Vorbereitung einer neuen Nutzung erfolgte zunächst im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme der Abbruch des namengebenden ehemaligen Mühlengebäudes sowie der daneben befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilie. Beide Gebäude waren bereits im stark sanierungsbedürftigen Zustand (siehe Abb. 27 und 28).



Abb. 27: ehemaliges Mühlengebäude



Abb. 28: ehemalige Wohn- und Gewerbeimmobilie

Auf den freigelegten Grundstücken konnte anschließend im Jahr 2008 mit den Baumaßnahmen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf der Mühleninsel durch die Frank Seniorenanlagen GmbH & Co. KG begonnen werden. Das Wohnungsspektrum reicht von kleinen barrierefreien 2-Zimmer-Wohnungen über kleine Reihenhäuser mit Dachterrassen bis zu einer ungewöhnlichen Turmwohnung mit Blick über die Fischteiche von Reinfeld (Holstein). Insgesamt wurden in den Gebäuden der Seniorenwohnanlage 90 Wohneinheiten und in den Reihenhausezeilen zusätzlich 28 Wohneinheiten geschaffen.

Die Grundrissmischung sichert auch die soziale Mischung als Voraussetzung für eine spätere soziale Integration der Maßnahme.



Abb. 29: Spatenstich



Abb. 30: Seniorenwohnanlage in der Bauphase



Abb. 31: fertiggestellte Seniorenwohnanlage (straßenseits)



Abb. 32: fertiggestellte Seniorenwohnanlage (straßenseits)

Die Integration des Projektes in das gewachsene Ortsbild sowie in das funktionale Gefüge der Stadt wurde dabei zum einen durch die Gliederung der Bebauung in mehrere Einzelgebäude erreicht, wobei die Kubatur und Gestaltung der ehemals vorhandenen Mühlengebäude aufgegriffen wurden, und zum anderen öffnet sich die Wohnanlage durch Einbindung der Mühleninsel in das städtische Wegenetz mit der direkten Anbindung an den Rathausplatz über die bereits realisierte Fußgängerbrücke der Öffentlichkeit.



Abb. 33: fertiggestellte Seniorenwohnanlage (Rückseite)



Abb. 34-35: Wegeverbindung über die Mühleninsel (Wegerecht)

Die Revitalisierung der Mühleninsel mit der neuen Nutzung stärkt die Innenstadt Reinfelds (Holstein), insbesondere auf der etwas „strukturschwachen“ westlichen Seite der Innenstadt. Hierzu trägt auch bei, dass die Mühleninsel Teil des städtischen Wegenetzes mit Anbindung an den Rathausplatz über die neue Fußgängerbrücke im Osten und die Brückenverbindung zum neu gestalteten Karpfenplatz im Westen (siehe Kap. 7.1) wurde. Den notwendigen Wegeanschluss zwischen den beiden Brücken auf der Mühleninsel hat die Frank Seniorenanlagen GmbH & Co. KG im Rahmen der Wohngebäudebebauung realisiert. Die Stadt hat sich für den Wegeanschluss ein Wegerecht gesichert.

7.4 HERRENTEICHUFER, 2012-2013 / AHRENSBÖKER STRAÙE, 2024

Die weitere Wegeverbindung in Richtung Innenstadt sollte ursprünglich zwischen dem Anbau des Gebäudes Paul-von-Schoenaich-StraÙe 12 und dem benachbarten Grundstück BergstraÙe Nr. 2 hergestellt werden. Da diese Lösung eine sehr beengte Wegeführung zur Folge gehabt hätte und zudem Umbauarbeiten an dem auf dem Grundstück befindlichen Wohn- und Geschäftshaus erforderlich gewesen wären, wurde im Dezember 2009 das Grundstück Paul-von-Schoenaich-StraÙe 12 in das Treuhandvermögen erworben. Hierdurch eröffnete sich zum einen die Möglichkeit die ursprünglich geplante Wegeführung zu optimieren und zum anderen durch Abbruch des wenig städtebauliche Qualität besitzenden Wohn- und Geschäftshauses nebst Anbauten die Voraussetzung für eine attraktive Neubebauung des Grundstückes unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes Paul-von-Schoenaich-StraÙe 10 zu schaffen, die der städtebaulichen Zielsetzung, das Rathausumfeld gestalterisch und funktional aufzuwerten, in besonderem Maße Rechnung trägt. Der Lückenschluss in Richtung Rathausvorplatz mit dem Bau einer Treppenanlage sowie eines Fahrstuhls erfolgte im Jahr 2024 und ermöglicht nun eine barrierefreie Überquerung der Mühlenau.



Abb. 36-37: Fahrstuhl zwischen Mühleninsel und Rathausvorplatz



Abb. 38: Wegeverbindung zwischen Mühleninsel und Rathausvorplatz



Abb. 39: Treppenanlage zwischen Mühleninsel und Rathausvorplatz



Abb. 40: Plakette Städtebauförderung an Treppenanlage

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die Wasserlagen des Herrenteiches zu entwickeln und für die Öffentlichkeit in Wert zu setzen, erfolgte nach der Herstellung der Seepromenade im weiteren Verlauf der Uferzone des Herrenteiches in Richtung des Herrenkamps der Lückenschluss des Rundwanderweges, so dass die bisher nicht zugängliche Uferzone zwischen dem östlich der Seepromenade anschließenden ehemaligen Teichquartier und dem Zugang zum Herrenteich am Herrenkamp für die Öffentlichkeit geöffnet wurde. Die Fertigstellung der Maßnahme erfolgte im Frühjahr 2011.

Ausgehend von der Leitlinie, die Wasserlagen des Herrenteiches für alle erlebbar zu machen, wurde der Wanderweg barrierefrei ausgebaut. Der Weg wurde naturnah mit einer wassergebundenen Deckschicht angelegt. Als Blickpunkte wurden mit Gabionen befestigte Ausbuchtungen in Sichtachsen zur Ahrensböker Straße in das Wasser gebaut. Bänke laden hier zum Verweilen ein. Der fertiggestellte Wanderweg wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen, die mit dieser Maßnahme verfolgte o. g. Zielsetzung konnte erreicht werden.

Als letzte Teilmaßnahme zur Inwertsetzung des Herrenteiches wurde im räumlichen Anschluss an die Seepromenade die bestehende öffentliche Grünanlage Herrenteich umgestaltet. Diese Baumaßnahme konnte mit der Erstellung von Holz Sitzdecken im Januar des Jahres 2013 abgeschlossen werden.



Abb. 41: Rundwanderweg in der Bauphase



Abb. 42: Rundwanderweg in der Bauphase

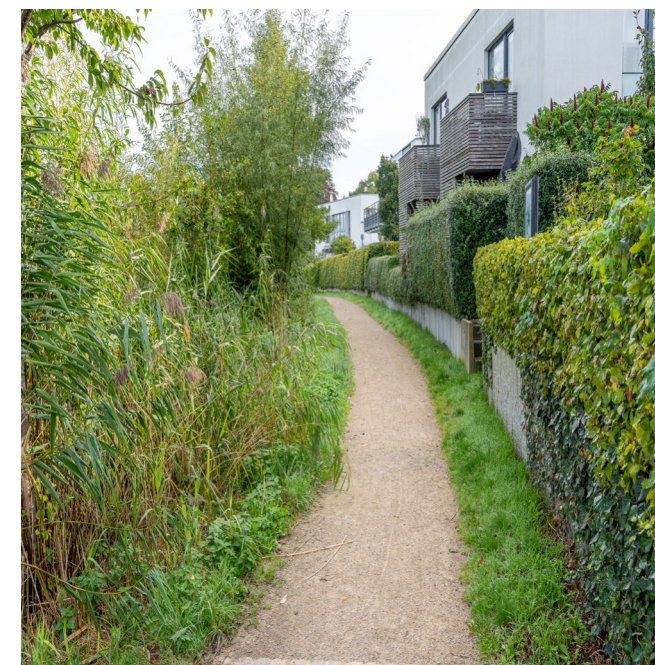


Abb. 43: fertiggestellter Rundwanderweg am Herrenteich

Die mit der Maßnahme verfolgte Zielsetzung, die hochwertige naturnahe Lage des südöstlichen Seeufers besser zu nutzen und die Uferzone attraktiver zu gestalten, konnte erreicht werden und wird gerne durch die Reinfeld Bevölkerung und Gäste der Stadt genutzt. Durch die Gliederung der neu geschaffenen Grünanlage in unterschiedlich gestaltete Zonen wurde ein vielfältiges Nutzungs- und Erlebnisangebot für viele Nutzergruppen geschaffen. Hierzu wurde die Grünanlage in leichten Terrassen von der Ahrensböker Straße zum Ufer herunter entwickelt. Die dadurch entstandenen Bänder, nehmen unterschiedliche und sich ergänzende Blütenfolgen auf. Eingestreut in diese Bänder gibt es Sitzplätze und Spielorte. Durch verschiedene Möglichkeiten des Sitzens am Wasser auf den Holzdecken und auf Findlingen wurde zudem eine von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte geordnete Nutzung des Uferbereiches erfüllt. Die Holzdecken geben die Möglichkeit direkt ans Wasser zukommen, ohne die sehr empfindliche Uferzone zu beeinträchtigen.

7.5 RATHAUSUMFELD, 2012-2015 / 2023

2. Schwerpunktbereich: Rathausumfeld

Um die übergeordnete Zielsetzung der vorbereitenden Untersuchungen, den Funktions- und Charakterverlust des Rathausvorplatzes bzw. des gesamten Rathausumfeldes entgegenzuwirken und diesem Bereich besser mit der östlichen anschließenden zentralen Hauptgeschäftszone zu verknüpfen (vgl. Kap. 1 Ausgangslage), wurden im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zahlreiche aufeinander abgestimmte öffentliche sowie private Baumaßnahmen im Rathausumfeld umgesetzt.

1. Als erste Teilbaumaßnahme erfolgte in den Jahren 2011 bis 2013 die Um- und Neugestaltung der westlichen Paul-von-Schoenaich-Straße von der Einmündung in die Ahrensböcker Straße bis zur Einmündung Kirchsteig/öffentlicher Grünfläche Jungfernstieg unter Einbeziehung des Rathausvorplatzes. Gestalterisches Leitbild für die Freiraumgestaltung war, einen städtisch wirkenden Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, der zudem unterschiedliche funktionale Anforderungen (vorhandene Straßen, Rathausvorfahrt, Aufenthalts- und Flanierbereiche) erfüllen muss. Erreicht wurde dies durch eine einheitliche Gestaltung mittels gleicher Oberflächenmaterialien und Schaffung eines annähernd durchgängigen Platzniveaus. Der ebenfalls neugestaltete Abschnitt der Paul-von-Schoenaich-Straße zwischen Rathausplatz und Einmündung Ahrensböcker

Straße passt sich im Erscheinungsbild dem Rathausplatz weitestgehend an. Durch die erfolgte Verringerung der Fahrspuren zugunsten der Gehwegbereiche konnte eine Verkehrsberuhigung in diesem Straßenabschnitt erreicht werden. Mit der Realisierung der Maßnahme wurde ein erster Schritt zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung der zentralen Innenstadt von Reinfeld (Holstein) mit den Geschäftslagen getan. Mit Hilfe der Neugestaltung des städtebaulich wichtigen Rathausvorplatzes wurde das Rathausumfeld insgesamt wieder stärker in den zentralen Einkaufsbereich integriert und dem historisch bedeutsamen Rathaus zudem ein adäquater Platzraum gegenübergestellt. Durch die Verknüpfung mit dem Herrenteich entstand zugleich ein deutlich akzentuierter Innenstadteingang.



Abb. 44-45: Neugestaltete Grünanlage am Herrenteich



Abb. 46: Gastronomie am Herrenteich



Abb. 47: Holz Sitzdeck am Herrenteich

Im Anschluss an die Umgestaltungen der Frei- und Grünflächen am Herrenteich, war die Stadt auch in ihren Bemühungen erfolgreich, die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich durch die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs weiter zu stärken.

Als letzte Baumaßnahme im Bereich des Herrenteiches wurde im Jahr 2024 die parallel zur Uferkante des Herrenteiches verlaufende Ahrensböcker Straße ausgebaut. Der Abschnitt der Landesstraße L 71 zwischen der Mühlenau und der Neuhöfer Straße wies vor der Durchführung einen mangelhaften technischen Zustand sowie funktionale und gestalterische Defizite auf. Der Ausbau der Straße erfolgte als Gemeinschaftsaufgabe durch die Stadt Reinfeld (Holstein) und der Straßenbauverwaltung des Landes. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden die Randbereiche und Nebenfläche der Landesstraße durch die Stadt als Baulastträger saniert, während durch die Straßenbauverwaltung als Straßenbaulastträger die Kosten der Fahrbahnerneuerung getragen wurden.



Abb. 48-49: Ahrensböcker Straße vor (links) und nach (rechts) der Sanierungsmaßnahme



Abb. 50: Bergstraße mit Blick auf Friedenseiche vor der Sanierungsmaßnahme



Abb. 51: Paul-von-Schoenaich-Straße mit Blick auf Friedenseiche / Neues Rathaus



Abb. 52-53: Rathaus mit umgestaltetem Umfeld



Abb. 54: Rathaus mit umgestaltetem Umfeld



Abb. 55: Neues Rathaus

2. Vor dem Hintergrund, dass durch die Umgestaltung des Rathausplatzes alle dortigen Parkplätze (14 Stück) entfallen sind und um den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen in der Reinfelder Innenstadt zu decken, sah die städtebauliche Planung vor, dass auf den städtischen Flächen hinter dem Rathaus eine größere Park- und Stellplatzanlage gebaut wird.

Die Bauarbeiten zur Errichtung einer kombinierten Park- und Stellplatzanlage auf der Fläche haben im April 2013 begonnen und sind im Frühjahr 2014 abgeschlossen worden. Es wurden 28 öffentliche Parkplätze sowie 14 Stellplätze für Besucher:innen des Rathauses geschaffen.

Die Zu- und Ausfahrt zur neu geschaffenen Park- und Stellplatzanlage erfolgt von der Paul-von-Schoenaich-Straße im Norden im Bereich der ursprünglich vorhandenen Zufahrt östlich des Rathauses und im Südosten mit einer Neuanbindung an die Straße Jungfernstieg. Zur Befestigung der Verkehrsflächen wurde das schwarz-

rot-gelbe Betonsteinpflastersystem „Tamero® Rustikal-Pflaster“ eingesetzt. Seitlich ist die Verkehrsfläche mit Natursteinpflaster eingefasst. Für die Anlage der Stellplätze wurde im Querverband verlegtes Natursteinpflaster verwandt. Die hintere Einfassung der Parkplätze erfolgte mit einem Naturhochbordstein. Zum Schutz der Bordsteine wurden an exponierten Stellen kleine Findlinge gesetzt.

Die Befestigung der Verkehrsfläche Jungfernstieg erfolgte ebenfalls im Zuge des Ausbaus mit dem schwarz-rot-gelben Betonsteinpflastersystem „Tamero® Rustikal-Pflaster“, so dass sich für diesen Bereich des Sanierungsgebietes ein einheitliches Straßenbild hinsichtlich der Oberflächengestaltung ergibt.

Die abgeschlossene Maßnahme deckt den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen und trägt somit zur Funktionsstärkung des zentralen Geschäftsbereiches entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße bei.



Abb. 56: Rückseite des Rathauses vor der Baumaßnahme



Abb. 57: neugestaltete Park- und Stellplatzanlage auf der Rückseite des Rathauses

3. Als nächster Entwicklungsschritt zur Stärkung des Rathausumfeldes und Verfolgung der städtebaulichen Zielsetzung, im Umfeld des Rathauses unterschiedliche Dienstleistungsfunktionen zu bündeln, wurde das Grundstück Paul-von-Schoenaich-Straße 3 im Jahr 2012 durch die Stadt erworben, um dieses nach Berräumung einer Neubebauung zu zuführen. Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme im Frühjahr/Sommer 2014 erfolgt. Gleichzeitig wurde zur Sicherung und Abstützung des höher gelegenen Kirchsteiges eine Winkelstützwand errichtet. Damit wurden die Voraussetzungen für die Neubebauung des Grundstückes durch die Reinfelder Stadtwerke geschaffen, die dort ihr Verwaltungsgebäude mit Kundencenter errichtet haben. Der Bau des neuen Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke ist im August 2014 begonnen und im Frühjahr 2015 fertiggestellt worden.



Abb. 58: abbruchbedürftiges Gebäude Paul-von-Schoenaich-Straße 3



Abb. 59: Abbruch Paul-von-Schoenaich-Straße 3



Abb. 60-61: Neubau Paul-von-Schoenaich-Straße 3

7.6 PAUL-VON-SCHOENAICH-STRASSE UND BAHNHOFSTRASSE, 2015

4. Im Zuge der von der Stadt angestrebten baulichen und funktionalen Erneuerung der Randbebauung am Rathausvorplatz wurden auf dem im Nordwesten des alten Rathauses gelegenen Grundstück Paul-von-Schoenaich-Straße 10/12 im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme umfangreiche Freileigungsarbeiten durchgeführt, um die geplante Neubebauung mit einem Wohngebäude vorzubereiten. Im Rahmen der 2014 stattgefundenen Abbrucharbeiten war es aus statischen Gründen zur Abstützung der vor dem Grundstück verlaufenden Straße zunächst erforderlich eine Bohrpfehlwand zu errichten.



Abb. 62: Errichtung Bohrpfehlwand vor Neubau



Abb. 63: Neubau Mehrfamilienhaus

5. Die weitere Projektentwicklung durch den privaten Grundstückseigentümer gestaltete sich in den Folgejahren als schwierig, insbesondere auch bezüglich der angestrebten Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzung in der Erdgeschosszone des geplanten Neubaus. Nach jahrelangem Stillstand konnte 2020 ein neuer Investor gefunden werden, welcher ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück realisiert hat. In dem 5-geschossigen Gebäude sind 40 Wohnungen entstanden; davon 30 Wohnungen als geförderter Wohnraum. Die Bauarbeiten wurden im Oktober 2023 beendet. Auch wenn die ursprüngliche Zielsetzung der gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone nicht erreicht werden konnte, so unterstützt das umgesetzte Neubauvorhaben auf dem Grundstück die mit der Sanierungsmaßnahme verfolgte Zielsetzung, die Innenstadt von Reinfeld (Holstein) aufzuwerten und auch als Wohnstandort zu stärken.

3. Schwerpunktbereich: Zentraler Versorgungsbereich

Nachdem die westliche Paul-von-Schoenaich Straße ab der Einmündung in die Ahrensböcker Straße bis hin zum Jungfernstieg in den Jahren 2011/2012 im Rahmen der Umgestaltung des Rathausumfeldes gestalterisch und funktional aufgewertet werden konnte, fanden 2014 räumlich daran anschließend im Rahmen eines 2. Bauabschnittes die Bauarbeiten zur funktionsgerechten Gestaltung der von der Grenze des ursprünglichen Sanierungsgebietes auf Höhe der Kirche bis zur Einmündung in die Neuhöfer Straße reichenden östlichen Paul-von-Schoenaich-Straße statt. Leitbild für die Neugestaltung dieses Verkehrsraumes war die Stärkung der Paul-von-Schoenaich-Straße als zentralen Versorgungs- und Geschäftsbereich, welcher der Gesamtstadt mit einer auf diese Funktion ausgerichteten eigenständigen Gestaltprägung, bei gleichzeitiger Orientierung an der erfolgten Gestaltung des 1. Bauabschnittes, neue Impulse verleihen sollte. Hierzu wurde der gesamte Straßenraum zwischen den Gebäudefluchten als einheitlich wirkender Freiraum neugestaltet. Dies wurde insbesondere durch die Verwendung einheitlicher Oberflächenmaterialien erreicht, wie sie schon im 1. Bauabschnitt zum Einsatz kamen.

Dabei unterscheiden sich die einzelnen Funktionsbereiche wie Fahrbahn, Parkstreifen und Gehwege durch die Art der Verlegung der Pflastersteine und in der Behandlung der Steinoberflächen. Durch eine Neuorganisation des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie einer weitgehend barrierefreien Gestaltung konnte zudem die bisher trennende Barrierewirkung der Straße verringert werden.

Die Umsetzung der Maßnahme hat erkennbar dazu geführt, dass sich die Aufenthaltsqualität im Geschäftszentrum von Reinfeld (Holstein) erhöht hat. Die neu geschaffenen Aufenthaltsmöglichkeiten werden von der Bevölkerung Reinfelds (Holstein) und Gästen der Stadt sehr gut angenommen.



Abb. 64-65: Paul-von-Schoenaich-Straße vor und während der Baumaßnahme



Abb. 66-67: neugestaltete Paul-von-Schoenaich-Straße

7.7 MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG VON PRIVATEN GEBÄUDEN

Die städtebauliche Erneuerung des Zentrums von Reinfeld (Holstein) bestand –neben der Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Grünanlagen– ebenfalls in der Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden. Die privat umgesetzten Maßnahmen werden im Folgenden erläutert.

7.7.1 PAUL-VON-SCHOENAICH-STRASSE 16 – HISTORISCHES WOHNEN MIT GEWERBEEINHEIT

Bei dem Gebäude in der Paul-von-Schoenaich-Straße 16 handelt es sich um ein 1910 errichtetes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit hellbeige verputzten Mauerwerk und Mansarddach. Gemäß der Gestaltungssatzung lässt es sich als „Villentyp“ einstufen. Dieses historische Gebäude befindet sich in der Hauptdurchgangsstraße im Stadtkern von Reinfeld (Holstein) und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Rathaus als eingetragenes Kulturdenkmal sowie weiteren umliegenden Bauwerken ein städtebauliches Ensemble.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme hat sich der Eigentümer dieses historischen Gebäudes dazu entschieden mit Unterstützung der Städtebauförderung Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, mit dem Ziel die zu dem Zeitpunkt leerstehende Gewerbeeinheit wieder vermieten zu können. Während die Statik bei der Umgestaltung der Erdgeschosszone unverändert blieb, wurden diverse Modernisierungen hinsichtlich Bauphysik, technischer Gebäudeausstattung

und Innenausbau vorgenommen. Der Rückbau einer 1974 nachgerüsteten Schaufensterfront samt Überdachung brachte jedoch die eindrucksvollste Veränderung mit sich und konnte den umgebauten Zustand des Gebäudes aus 1929 wiederherstellen. Gekoppelt mit weiteren Maßnahmen wie dem Einbau historisch geprägter Schaufenster, dem Aufbringen von hellen Außenputz sowie der dezentren Werbe- und Firmenaufschriften kann sich das Gebäude wieder schlicht und zeitgemäß in das städtebauliche Umfeld des Rathauses einfügen.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes in der Paul-von-Schoenaich-Straße 16 haben zu einer gestalterischen Aufwertung des Rathausumfeldes geführt und trägt mit der Wiedervermietung der Ladenfläche dazu bei, diesen untergenutzten historisch aber bedeutsamen Stadtraum aufzuwerten und in seiner Funktion zu stärken.



Abb. 68: Paul-von-Schoenaich-Straße nach Baumaßnahme



Abb. 69: Sitzgelegenheiten in der neugestalteten Paul-von-Schoenaich-Straße

In Weiterführung der Umgestaltung der Paul-von-Schoenaich-Straße (2. BA) erfolgte zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der unmittelbar südöstlich anschließenden Bahnhofstraße sowie der Neuhöfer Straße als innerörtliche Haupterschließungsstraßen deren Neugestaltung.

Funktionales und gestalterisches Leitbild für diese beiden Straßen im Randbereich des Zentrums von Reinfeld (Holstein) ist eine auf diese Funktion ausgerichtete eigenständige - im Vergleich zum 2. Bauabschnitt der Paul-von-Schoenaich-Straße aber zurückhaltenderen Gestaltung. Die Fahrbahn und Gehwege/Parkbuchten wurden durch eine dreireihige Natursteinrinne und Granithochbord voneinander getrennt. Die Fahrbahn wurde aus aufgehelltem Asphalt erstellt. Die Entwässerungsrinne wurde mit einer Granitkleinpflasterung ausgelegt. Die Fahrbahnbreite wurde aus gestalterischen Gründen und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf 6,50 m – 7,00 m reduziert. Durch verbreiterte Gehwege und großzügige Aufenthaltsflächen ergab sich eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und den

Radverkehr. Als Material für den Gehwegbereich wurde ein Betonstein mit einem Natursplittvorsatz in einem hellen Naturbeige/grau-Ton ausgewählt, welcher in Reihenverband verlegt worden ist. Am Rand der Gehwegbereiche hinter den Parkstreifen wurden neue LED-Straßenleuchten aufgestellt, die für eine gute Ausleuchtung und ein höheres Sicherheitsgefühl sorgen. In der Bahnhofstraße wurden im gleichmäßigen Rhythmus Parkbuchten in Granit-Reihenpflaster und Neupflanzungen (rote Spitzahornbäume) zu beiden Seiten der Fahrbahn angeordnet. Aufgrund des begrenzten Straßenraumprofils in der Neuhöfer Straße erfolgt dort keine Einrichtung von Parkbuchten bzw. Anpflanzung von Straßenbäumen. Zu Stärkung des Fahrradverkehrs wurden auf den Nebenflächen insgesamt 24 Stellplätze für Fahrräder dezentral geschaffen. Im Bereich des Platzes vor der Raiffeisenpassage sind sieben Holzbänke als Sitzgelegenheiten aufgestellt worden.

Diese Maßnahme wurde im Oktober 2014 begonnen und im November 2015 abgeschlossen.



Abb. 70: Kreuzung Bahnhofstraße / Neuhöfer Straße / Paul-von-Schoenaich Straße nach der Sanierung



Abb. 71: Neu aufgestellte Holzbänke und Neubepflanzung auf dem Platz vor der Raiffeisenpassage



Abb. 72: Nord-Ansicht Paul-von-Schoenaich-Straße 16 vor Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Abb. 73: Nord-Ansicht Paul-von-Schoenaich-Straße 16 nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

7.7.2 MATTHIAS-CLAUDIUS-STRASSE 7 – NAHE SEEPROMENADE GELEGENES WOHNHAUS

Im Jahr 2008 führten die Eigentümer:innen der Matthias-Claudius-Straße 7 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Es erfolgte eine umfangreiche Kellerwandsanierung. Nachdem das Gebäude inkl. Anbau trockengelegt worden war, wurde im Mauerwerk eine Feuchtigkeitssperre eingezogen und im Erdreich wurde eine Drainage angelegt. Anschließend wurden die Schäden im Mauerwerk beseitigt und die Fassade erhielt einen Außenanstrich. Zusätzlich wurden das Flachdach und der Anbau abgedichtet sowie neue Kellerfenster eingebaut. Die Umsetzung erfolgte im Zeitfenster von September bis Dezember 2008.



Abb. 74: Matthias-Claudius-Straße 7 nach Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme

7.8 MAßNAHMEN MIT ERHÖHTER ABSETZUNG NACH 7h EStG

Einige Grundstückseigentümer:innen haben im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche nicht aus Städtebauförderungsmitteln unterstützt wurden, von der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG Gebrauch gemacht.

7.8.1 KLOSTERSTRASSE 3

Auch der Eigentümer des Grundstücks Klosterstraße 3 nahm die steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG in Anspruch, um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Hierbei lag der Fokus auf der Gebäudehülle (energetische Sanierung und farbliche Neugestaltung), auf der nachhaltigen Energiegewinnung (Solarthermie und/oder Photovoltaik) sowie auf der Neugestaltung der Außenanlagen (Wege, Terrassen inkl. Beleuchtung und Umzäunung). Es wurde diesbezüglich eine freiwillige Vereinbarung im September 2020 geschlossen.



Abb. 75: Klosterstraße 3 nach Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme

7.8.2 BERGSTRASSE 2a

Die Eigentümer:innen der Bergstraße 2a planten in Folge des Erwerbs des Objektes Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Umfangreiche Maßnahmen wie die Erneuerung von Elektrik, Boden-, Wand- und Deckenbelägen und Wasserrohren, der Einbau einer Fußbodenheizung und eines neuen Badezimmers, die Sanierung des Kellers, der Austausch von Fenstern und das Dämmen der Fassade wurden vorgesehen. Eine entsprechende Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen wurde im November 2023 geschlossen.

8. INVESTITIONSVOLUMEN UND BAUKOSTEN

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betragen – ohne Investitionen privater Eigentümer:innen – rund 16,854 Mio. €. Der größte Kostenanteil entfiel mit rund 12,757 Mio. € dabei auf Ausgaben für die Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen.

Kosten / Ausgaben in T € (Stand 22.12.2025)

Maßnahmen der Vorbereitung	280
Ordnungsmaßnahmen	1.539
Bewirtschaftungsverluste	65
Erschließungsmaßnahmen	12.757
Sonstiges	2.213
Summe	16.854

9. BÜNDELUNG MIT ANDEREN ÖFFENTLICHEN MITTELN

Neben den eingesetzten Städtebauförderungsmitteln, den zusätzlichen städtischen Eigenanteilen für nicht förderungsfähigen Kosten bei den Erschließungsanlagen, den nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelösten Ausgleichsbeträgen der privaten Grundstückseigentümer sowie den Investitionen der Versorgungsträger bzw. der Straßenbauverwaltung im Rahmen der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen wurden keine weiteren öffentlichen Fördermittel zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen eingeworben. Die Struktur der durchgeführten Einzelmaßnahmen hatte einen ergänzenden Mitteleinsatz aus anderen öffentlichen Förderprogrammen und eine Programmbündelung nicht ermöglicht.

Zusätzlich zum Einsatz öffentlicher Finanzhilfen hat jedoch auch die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich geltend machen zu können, dazu beigetragen, dass diverse Gebäude im Sanierungsgebiet stadtbild- und denkmalgerecht saniert werden konnten (siehe Kap. 7.7).

Die bewilligten Städtebauförderungsmittel der Sanierungsmaßnahme betragen rund 12.608 Mio. €, der 1/3-Anteil der Stadt Reinfeld (Holstein) umfasste davon rund 4.203 Mio. €, die Anteile von Bund und Land betragen somit rund 8.405 Mio. €.

Darüber hinaus hat die Stadt Reinfeld (Holstein) einen Teil der angefallenen Gesamtkosten aus zusätzlichen Eigenanteilen gedeckt. Das Gesamtbudget der Sanierungsmaßnahme betrug somit insgesamt rund 18.016 Mio. €:

Gesamtbudget / Einnahmen in T € (Stand 22.12.2025)	
Städtebauförderungsmittel Bund, Land	8.405
Eigenmittel der Stadt	4.203
Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	2.271
Grundstückserlöse	270
Bewirtschaftungserträge	66
Zinserträge	112
Zusätzliche Eigenanteile der Stadt	2.278
Sonstiges (u.a. Ausgleichsbeträge)	411
Summe	18.016

Der Saldo aus den Einnahmen und Ausgaben wird unter Berücksichtigung zuvor eingebrachter Förderanteile nach Abschluss der Sanierung an Bund, Land und Stadt verteilt.

Auch wenn die Stadt Reinfeld (Holstein) sich im erheblichen Umfang mit Eigenmitteln und weiteren Eigenanteilen an der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme beteiligt hat, zeigt sich anhand der Einnahmesituation, dass ohne die Beteiligung des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, die erzielten Ergebnisse des städtebaulichen Erneuerungsprozesses nicht möglich gewesen wären. Diese Tatsache unterstreicht die herausragende Bedeutung der Städtebauförderung als etabliertes Instrument integrierter Stadtentwicklungspolitik.

10. ANSTOßEFFEKTE AUF DIE PRIVATEN INVESTITIONEN

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben positive Wirkungen auf weitere investive Vorhaben und Entwicklungen in der Innenstadt erzielt, die neben und außerhalb der Sanierungsmaßnahme „Am Herrenteich/Claudius-Mühle“ – und ohne Einsatz von Städtebauförderungsmitteln – durchgeführt wurden und noch geplant sind. Dazu zählen vor allem verschiedene Wohnungsneubauvorhaben, die einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion und Innenverdichtung in der Reinfeldener Innenstadt leisten. Zu nennen sind hier neben der Altenwohnanlage auf der Mühleninsel mit einem Investitionsvolumen von rd. 18,5 Mio. Euro insbesondere die unmittelbar am Herrenteich im ehemaligen Teichquartier realisierten Neubauten sowie das 2023/2024 umgesetzte Neubauvorhaben im Bereich der von der Stadt im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme neu geordneten Grundstücke Paul-von-Schoenaich-Straße 10/12. Ein weiteres Neubauvorhaben ist auf den Grundstücken Paul-von-Schoenaich-Straße 46/48 in der Vorbereitung, wo der Investor beabsichtigt, ein Wohn- und Geschäftshaus mit 14 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu errichten. Darüber hinaus haben Privateigentümer aktiviert durch die zahlreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchgeführt. Zum Teil erfolgten diese Maßnahmen ohne Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel nur durch Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (siehe Kap. 7.8).

Es zeigt sich daran, dass die öffentliche Sanierungsmaßnahme insgesamt auch als Anstoß für weitere private Investitionen gewirkt hat.

Die eingesetzten Städtebauförderungsmittel sowie Mittel Dritter haben zudem auch zu positiven wirtschaftlichen Effekten in der Region geführt, da die beauftragten Baufirmen und Planungsbüros weit überwiegend aus Schleswig-Holstein, Hamburg sowie Mecklenburg-Vorpommern stammten.

11. STÄDTEBAULICHE ERGEBNISSE UND WIRKUNGEN IM FÖRDERUNGSGEBIET, IN DER GESAMTGEMEINDE UND GGF. IN DER REGION

Durch die Verwirklichung der Sanierungsmaßnahmen wurde vor allem die Attraktivität der öffentlichen Räume –Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen– in der Reinfelders Innenstadt erhöht. Die im Zuge der Sanierungsmaßnahme erfolgte Neubebauung der Mühleninsel einschließlich der Neugestaltung der vorgelagerten Uferzone am Herrenteich zu einer attraktiven „Seepromenade“ mit Rundwanderweg sowie die Umgestaltung der benachbarten Müllwiese zu einem multifunktional nutzbaren Platz haben u.a. dazu beigetragen, die Innenstadt stärker mit den für Reinfeld (Holstein) charakteristischen Wasserlagen zu verknüpfen sowie insgesamt einen attraktiven neuen Innenstadtzugang zu schaffen. Gleichzeitig dienten diese Vorhaben als Initialzündung für eine Reihe von privaten Neubauvorhaben sowie diversen Gebäudesanierungen im Bereich des Herrenteiches sowie im Rathausumfeld.

Die im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erfolgte Umgestaltung des Rathausvorplatzes sowie der Paul-von-Schoenaich-Straße haben zudem zur Aufwertung der zentralen Geschäftszone entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße geführt und dazu beigetragen, dass die zentrale Versorgungsfunktion des zentralen Geschäftsbereiches stabilisiert werden konnte.

Nicht alle geplanten Maßnahmen der Sanierung konnten in der Laufzeit der Gesamtmaßnahme verwirklicht werden oder haben eine andere Entwicklung genommen. So war geplant durch Grundstückszusammenlegungen im Bereich der Paul-von-Schoenaich-Straße 40–44a zusätzliche bzw. besser nutzbare Grundstücke für größere bis großflächige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, um durch Neuansiedlungen die festgestellten Defizite in der Einzelhandelsstruktur sowie im Branchenmix zu beseitigen.

Allerdings eröffnete sich im vergangenen Jahr die Chance, dass das Projekt mit der Schaffung eines Fachmarktzentrums im kleineren Umfang auf den Grundstücken Paul-von-Schoenaich-Str. 46–48 durch den Grundstückseigentümer realisiert werden kann. Im Rahmen eines ersten Umsetzungsschrittes und zur Vorbereitung der geplanten Neubebauung hat der Grundstückseigentümer die betreffenden Grundstücke mittlerweile freigeräumt. Die Freilegungsarbeiten wurden im Dezember 2024 abgeschlossen. Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss führt der Investor Verhandlungen mit einem Drogeriemarkt über die Anmietung der Flächen, wodurch eine Angebotslücke im Zentrum von Reinfeld geschlossen werden kann.

Auch unter touristischen und freizeithlichen Gesichtspunkten entfaltete die Sanierungsmaßnahme Wirkungen. Der Karpfenplatz gilt seit seiner Umgestaltung als begehrter Wohnmobil-Stellplatz, der durch seine gut angebundene Lage mit attraktivem Ausblick oftmals auf Grund der hohen Nachfrage ausgelastet ist. Auf einschlägigen Plattformen für Wohnmobilliebhaber:innen wird der Karpfenplatz als Wohnmobil-Stellfläche mit Bewertungen im oberen Bereich ausgezeichnet.

Im Ergebnis haben die durchgeführten Einzelmaßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume positive Wirkungen auf weitere Vorhaben und Entwicklungen in der Innenstadt erzielt, die neben und außerhalb der Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurden oder noch geplant sind. Es zeigt sich, dass die öffentliche Sanierung unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln insgesamt auch als Anstoß für private Investitionen gewirkt hat.

12. BETEILIGUNG DER BÜRGER:INNEN UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Mitwirkung der politischen Gremien der Stadt und das Interesse der Öffentlichkeit am städtebaulichen Sanierungsprozess in der Innenstadt waren während der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nicht zuletzt auch auf Grund der vielfältigen öffentlichen Maßnahmen vor allem im Bereich des Herrenteiches und des zentralen Geschäftsbereiches in der Paul-von-Schoenaich-Straße stark entwickelt. In der Vorbereitungsphase des Sanierungsverfahrens haben Bewohnende, Politik und Verwaltung in mehreren Veranstaltungen gemeinsam mit den Planenden über das Vorhandensein städtebaulicher Missstände in der Innenstadt, über die grundsätzliche Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahme, die mögliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die Kostenbeteiligung für die Anlieger und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen diskutiert.

Vor dem Hintergrund, dass mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Innenstadt die Lebensumwelt der hier wohnenden Bürger:innen unmittelbar berührt wurde, verliefen die Diskussionen und Beteiligungsformen hierzu insgesamt sehr intensiv und teilweise auch kontrovers. Dies betraf insbesondere auch die Überlegung der Stadtverwaltung im westlichen Innenstadtbereich in Nähe zum Rathaus auf der dortigen Grünfläche am Jungfernstieg zur Belegung des Stadtzentrums einen Discounter anzusiedeln. Der Widerstand aus Teilen der städtischen Einwohnerschaft führte zur Gründung der Bürgerinitiative Pro Park, die nicht grundsätzlich gegen eine Belegung der Innenstadt durch Ansiedlung eines Discounters war, den Park als Ort des Verweilens und nicht zuletzt auch aus Naturschutzgründen aber erhalten wollte. Im Ergebnis der Bürgerproteste hat die Stadt von der Bebauung der Grünfläche Abstand genommen.

Im späteren Verlauf der Sanierung erfolgte insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie beispielsweise bei den vorbereitenden Planungen zur Umgestaltung der Paul-von-Schoenaich-Straße sowie der Ahrensböcker Straße in den politischen Gremien, in öffentlichen Versammlungen sowie in Einzelgesprächen mit betroffenen Anliegern eine umfangreiche und intensive Beteiligung. Gegenstand der sanierungsbegleitenden und durchaus kritischen Diskussionsprozesse im Rahmen der Vorbereitung von Baumaßnahmen waren neben den grundsätzlichen Diskussionspunkten um die Erforderlichkeit, Kosten und Durchführung der Sanierung auch Anregungen zur Weiterentwicklung der Planungs-

konzepte für die öffentlichen Räume, die Darstellung und Begrenzung der konkreten Kosten der Maßnahmen für die Anlieger und mögliche Behinderungen während der Bauphasen.

Durch die Einrichtung einer Projektwebsite zur Städtebauförderung auf der Homepage der Stadt Reinfeld (Holstein) bestand für interessierte Bürger und Bürgerinnen zudem die Möglichkeit sich über aktuelle Projekte und Entwicklungen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu informieren und den einfachen Zugang zu Hintergrundinformationen zu erhalten. Auf der Unterseite „Sanierungs-ABC“ wurden zudem häufig gestellte Fragen und Antworten zum Sanierungsverfahren und den damit im Zusammenhang stehenden rechtlichen Vorschriften gebündelt. Die im Rahmen der Vorstellung von abgeschlossenen Einzelmaßnahmen veröffentlichte Fotodokumentationen zeigen anschaulich die Erfolge der Sanierungsmaßnahme.

Durch die Lokalpresse erfolgte während der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen in der Reinfelders Innenstadt eine intensive Begleitung durch entsprechende Zeitungsartikel über wichtige Einzelmaßnahmen und erreichte Zwischenziele.



Abb. 76: Tag der Städtebauförderung 2025

Zuletzt war es die Veranstaltung am 08. Mai 2025, die unter dem Motto „20 Jahre Städtebauförderung“ die durchgeführten Maßnahmen und damit erreichten Sanierungsziele der Stadt feierte. Neben interessierten Einwohnern, den beteiligten Ingenieurbüros und Bauunternehmen sowie Vertretern aus der Lokalpolitik, durfte Herr Bürgermeister Roald Wramp als besonderen Ehrengast den Herrn Staatssekretär Dr. Frederik Hogrefe an diesem Tag in Reinfeld (Holstein) zum gemeinsamen Stadtpaziergang begrüßen (siehe Abb. 76).

13. MAßNAHMEN ZUR DAUERHAFTEN SICHERUNG DER ERFOLGE UND STRUKTUREN IM FÖRDERGEBIET (VERSTETIGUNG)

Die Stadt Reinfeld (Holstein) ist bestrebt, auch nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme die bisher erzielten Erfolge hinsichtlich der Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion sowie die Initiierung von Neubauvorhaben zur Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale weiter auszubauen. Hierzu gehörten auch die zukünftige Sicherung und Verbesserung der stadtgestalterischen und architektonischen Qualitäten insbesondere entlang der Paul-von-Schoenaich-Straße.

Aus diesem Grunde sind die Erhaltungssatzung (Rechtskraft 29.12.2010) sowie die Gestaltungssatzung (Rechtskraft 03.03.2012) nach wie vor rechtskräftig und sollen auch weiterhin zum Schutze und zur künftigen Gestaltung der Innenstadt von Reinfeld (Holstein) beitragen.

Darüber hinaus werden der vorliegende fortgeschriebene Rahmenplan und die dort definierten Zielsetzungen und Maßnahmen im Rahmen des finanziell machbaren bei künftigen Investitionsentscheidungen der Stadt eine Rolle spielen.

Die auf Grundlage des Rahmenplanes aufgestellten Bebauungspläne Nr. 39 „Westlicher Innenstadtbereich“ i. d. F. der 6. Änderung (Rechtskraft 23.02.2023) und des Bebauungsplanes Nr. 40 „südlich Paul-von-Schoenaich-Straße“ (Rechtskraft 23.10.2014) tragen auch zukünftig durch entsprechende Festsetzungen dazu bei, die Voraussetzungen für eine Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der zentralen und östlichen Innenstadt zu schaffen und darüber hinaus das vorhandenen Nachverdichtungspotential für eine innerstädtische Wohnnutzung planerisch zu sichern.

14. ZUSAMMENFASSENDER EINSCHÄTZUNG ÜBER DEN ZIELERREICHUNGSGRAD DER STÄDTEBAUFÖRDERUNGSMÄßNAHME (EVALUIERUNG)

Die Bündelung öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen bzw. Neubaumaßnahmen führte insgesamt zur Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt von Reinfeld (Holstein), mit einem Rückgang beim Gewerbeleerstand, mit der Zunahme der Zahl der Innenstadtbewohner durch die Realisierung von Wohnbauvorhaben auf untergenutzte bzw. brachgefallene Flächen sowie mit der Aufwertung der städtebaulichen Gestaltqualität. Die wichtigsten Straßen, Wege, Plätze sowie insbesondere die öffentlichen Grünflächen am Herrenteich konnten attraktiviert werden und steigern die Aufenthaltsqualität für die Bürger:innen und Besucher:innen der Stadt. Entsprechend dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild, die Innenstadt insgesamt stärker mit den für Reinfeld (Holstein) charakteristischen Wasserlagen an den Teichen zu vernetzen, tragen die im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen zudem dazu bei, die Innenstadt und den Herrenteich stadträumlich besser miteinander zu verbinden und das südöstliche Seeufer durch ein vielfältiges Nutzungs- und Erlebnisangebot in Wert zu setzen.

Damit konnten im Rahmen der Sanierungsdurchführung die wesentlichen Sanierungsziele erreicht werden.

Zusammenfassend kann vor dem Hintergrund der erreichten Ergebnisse der durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von einem insgesamt hohem Zielerreichungsgrad der Städtebauförderungsmaßnahme insbesondere auch unter Berücksichtigung der erzielten Anstoßwirkung für Investitionen privater Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet gesprochen werden, die einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt von Reinfeld (Holstein) geleistet haben.