

Der Systematik des § 136 BauGB folgend, werden die Defizite, Schwächen und Missstände im Folgenden in *Substanzschwächen* und *Funktionsschwächen* differenziert (zur Definition der Begriffe s. Kap. 8.1).

### Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet

Substanzschwächen betreffen vor allem die stadtgestalterische und architektonische Qualität bzw. den baulichen Zustand der Gebäude und der öffentlichen Räume. Nachteilige Wirkungen dieser Substanzschwächen gehen häufig über die genannten Gebäude hinaus, weil die genannten Mängel in der Regel die Wahrnehmung eines größeren Bereichs negativ beeinflussen.

- ≡ Es bestehen gravierende Substanzschwächen an den kommunalen Bestandsgebäuden bzw. Denkmalen auf der Schlossinsel (u.a. energetischer Modernisierungsbedarf, veraltete Sanitär- und Elektroinstallationen, teils Problemen mit aufsteigender Feuchtigkeit und Schadstoffen)
- ≡ Die Erschließungsanlagen sind von gravierenden Erneuerungsbedarfen gekennzeichnet, insbesondere die Brücken im Gebiet, nachgeordnet die unebenen Fahrbahnoberflächen und Wehre
- ≡ Die Oberflächen des Südteils der Straße Rantzau aus Leseplaster sind erheblich uneben und von in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen nicht ohne Fremdhilfe passierbar
- ≡ Östlich des Amtsgerichts mangelt es an befestigten Wegen
- ≡ Die Wiesen auf der Insel und am Hofkoppelweg sind nur begrenzt für Sondernutzungen geeignet, u.a. mangelt es an einer leistungsfähigen Entwässerung und tragfähigen Untergründen
- ≡ Die Bäume am südlichen Schlossgraben sind teils überaltert und im Bestand bedroht
- ≡ Die Ost- und Südansicht der Schlossinsel ist durch Wildwuchs von Vegetation und Totmaterial im Schlossgraben verwuchert und unansehnlich
- ≡ Es mangelt an attraktiven Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern (Anlehnbügel in ausreichender Anzahl)

#### Folgende teilräumliche Substanzschwächen bestehen

- ≡ Der Garten nördlich des Gerichtsschreiberhauses wirkt funktionslos und trist
- ≡ Der hohe Versiegelungsgrad und die Gestaltung des Parkplatzes an der L75 wird heutigen Anforderungen nicht gerecht (Versickerungsfähigkeit, Reflektion etc.)
- ≡ Das Leitungsnetz für Strom ist auf der Insel erneuerungsbedürftig, auf der Ostseite fehlt Beleuchtung
- ≡ Die Inselbrücke sowie die Brücken über Krückau und Schleusenau sind von Instandsetzungsbedarfen geprägt
- ≡ Es bestehen Schäden an der Fischaufstiegsanlage an der Schleusenau
- ≡ Die Oberfläche im westlichen Abschnitt der Straße Rantzau (am Küchengarten) ist von Sand bedeckt und es mangelt an einer Entwässerung
- ≡ Das Leitungsnetz für Strom und die Beleuchtung der Insel sind stark modernisierungsbedürftig

## Substanzschwächen an Gebäuden

Zudem sind folgende Substanzschwächen konkret an Gebäuden zu verorten:

- ≡ Herrenhaus, Gerichtsschreiberhaus und Amtsgericht sind nicht barrierefrei erschlossen, das Café im Schlossgefängnis nur barrierearm
- ≡ Dem Café im Schlossgefängnis mangelt es an einer barrierefrei erschlossenen WC-Anlage sowie einem Mitarbeiter/innen-WC
- ≡ Beim Amtsgericht liegen Schäden im Sockel und Schadstoffe im Dach vor. Balken, Fenster und Türen sind schadhaft und es besteht ein Umnutzungen erschwerender Höhenversprung im OG
- ≡ Das ehemalige Schloss oder Herrenhaus sinkt teilweise ab und ist von aufsteigender Nässe und Rissbildung betroffen
- ≡ Im Gerichtsschreiberhaus steigt Nässe auf, während das Gebäude absinkt. Die öffentlichen WCs im Keller des Hauses sind nicht barrierefrei, stark erneuerungsbedürftig und schränken zudem die weitere Nutzbarkeit des Hauses erheblich ein
- ≡ Die Remise verfügt über eine nur sehr geringe Nutzfläche und ist nicht wärmeisoliert

## Allgemeine Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht mehr erfüllen kann oder es erheblich in der Erfüllung beeinträchtigt ist

- ≡ Es liegt kein übergeordnetes Entwicklungskonzept und keine Bauleitplanung vor
- ≡ Es bestehen teils gravierende Mängel in der Barrierefreiheit auf Wegen und in Gebäuden
- ≡ Die Außenanlagen auf der Insel und im übrigen Gebiet sind erneuerungsbedürftig und nur begrenzt für Markt- und Sondernutzungen geeignet (fehlende Entwässerung, auf der Insel zudem fehlende Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser)
- ≡ Der Ostteil der Insel ist nicht frei zugänglich und es mangelt an einem Rundweg
- ≡ Es mangelt an einem einheitlichen Informations- und Leitsystem
- ≡ Es besteht Mangel an einer öffentlichen und barrierefrei erschlossenen, für Menschen mit Behinderungen geeigneten WC-Anlage. Die bestehende Anlage im Keller des Gerichtsschreiberhauses ist veraltet und nicht barrierefrei erschlossen
- ≡ Die Wasserqualität im Rantzauer See ist einem Badegewässer nicht angemessen und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität im gesamten Bereich
- ≡ Es mangelt an Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrräder und –PKW
- ≡ Die Aufstellung von Skulpturen erfolgt ohne denkmalpflegerisches Konzept
- ≡ Es besteht ein Mangel an Räumen für Austausch und Begegnung sowie für Kultur, Veranstaltungen und Feste (Innen- und Außenräume)

## Teilräumliche Funktionsschwächen

- ≡ Die Anzahl der Sitzbänke, Papierkörbe und Laternen auf der Insel ist nicht ausreichend
- ≡ Die Substanzschwächen der Inselbrücke wirken als Funktionsschwäche, da sie die Erreichbarkeit der Insel mit Entsorgungs- und Baufahrzeugen erheblich einschränkt
- ≡ Die Substanzschwächen der Brücken über die Krückau und Schleusenau wirken als Funktionsschwächen im Gebiet, da sie eine geordnete Erschließung und damit Funktion des Töpfereibedarfs in der Mühle unmöglich machen
- ≡ Die private Wohnnutzung im Herrenhaus steht der Maßgabe einer öffentlichen Nutzung der Insel aus der Schenkungsurkunde entgegen, das Gebäude ist zudem untergenutzt
- ≡ Das Museum der Grafschaft Rantzau wird heutigen museumspädagogischen sowie die Ausstellung und Ansprache betreffenden Ansprüchen nicht gerecht, die Inventarisierung ist noch nicht abgeschlossen
- ≡ Das Trauzimmer im Dachspitz des Cafés im Schlossgefängnis hat nur sehr begrenzte Kapazität, ist nicht barrierefrei erschlossen und wird dem festlichen Anlass so kaum gerecht
- ≡ Die Kapazität der Parkplätze reicht bei Sondernutzungen nicht im Ansatz aus, es kommt zu erhöhtem Parkraumdruck und Konflikten. Der Parkplatz an der L75 wird mitunter fremdgenutzt
- ≡ Die Fischtreppe an der Schleusenau ist schadhaft und kann ihre Funktion (Wiederherstellung der Durchlässigkeit der Krückau für unterschiedliche Fischarten) nicht erfüllen
- ≡ Es besteht keine attraktive Anbindung an das Naherholungsgebiet *Barmstedter Wald* (außerhalb des Untersuchungsbereichs)
- ≡ An der L75 erfolgt keine direkte Wegweisung zur Insel
- ≡ Es besteht die Gefahr einer Munitionsbelastung des Schlossgrabens

Es ist davon auszugehen, dass diese Schwächen sich bei Untätigkeit weiter verschärfen und so zu einem dauerhaften und nachhaltigen Attraktivitätsverlust der Rantzauer Schlossinsel als Ort für Naherholung, Kunst-, Geschichts- und Kulturerleben führen würden.

## 6 | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das ISEK legt den Handlungsrahmen der zukünftigen Gebietsentwicklung fest und bildet gleichzeitig die Grundlage für die Förderung der Gesamtmaßnahme *Rantzauer Schlossinsel* im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Ländern.

Die Erarbeitung erfolgt auf Basis der Untersuchungen der Rahmenbedingungen und des Planungskontextes. Die Ergebnisse der Beteiligung von Verwaltung und Politik, Eigentümern, Nutzenden, Anwohnenden sowie der interessierten Öffentlichkeit und Experten fließen ebenso in das Konzept ein.

Im ersten Schritt wird ein übergeordnetes Leitbild entwickelt und mit Entwicklungszielen unteretzt, die den Entwicklungskorridor markieren. Anschließend werden im städtebaulichen Rahmenentwicklungskonzept Entwicklungsziele mit thematischen Handlungsschwerpunkten unteretzt, räumlich verortet und mit einer Maßnahmenauflistung verknüpft.

Zur Behebung der festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung des Standorts werden konkrete und nachvollziehbare Maßnahmen definiert. Der Fokus des Maßnahmenkonzepts liegt auf den Maßnahmen, die grundsätzlich durch die Städtebauförderung finanziert werden können. Im Maßnahmenkonzept wird zwischen Maßnahmen der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung sowie sonstigen Maßnahmen unterschieden und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht dient der Ermittlung hiermit verbundener Ausgaben und Einnahmen.

### 6.1 Leitbild und Entwicklungsziele

#### Leitbild

Für die Entwicklung der Rantzauer Schlossinsel und ihrer Umgebung sowie der Behebung der dargestellten städtebaulichen Missstände wurde folgendes Leitbild entwickelt

## Kultur, Erholung, Begegnung – die Rantzauer Schlossinsel als Ort der Möglichkeiten

Die Rantzauer Schlossinsel wirkt mit ihrem denkmalgeschützten Gebäudebestand und ihre Einbettung in eine Kulturlandschaft am Rantzauer See identitätsstiftend und ist bei den Menschen aus

Barmstedt und der Region als Ort für Naherholung und des gemeinsamen Erlebens von Geschichte, Kunst und Kultur beliebt.

Kultur, Erholung und Begegnung sind damit auch die drei tragenden Funktionen, die verstetigt, modernisiert und ausgebaut werden sollen. Die Rantzauer Schlossinsel soll stärker als bisher als Ort für Austausch und Begegnung, Freizeitangebote und soziales Miteinander entwickelt und etabliert werden.

Die Rantzauer Schlossinsel zählt zu den herausragenden denkmalgeschützten Kulturlandschaften in Schleswig-Holstein. Die behutsame und denkmalverträgliche Instandsetzung und Weiterentwicklung der Gebäude sowie des Grün- und Freiraumbestands an die modernen Nutzungsanforderungen ist oberstes Gebot. Von einer Festivalisierung oder Eventisierung der Schlossinsel wird daher abgesehen. Ziel ist eine Aktivierung der Schlossinsel mit alltäglichen und außergewöhnlichen Angeboten für die Menschen aus der Stadt und Region, ohne die Schlossinsel zu übernutzen.

## Entwicklungsziele

Das Leitbild der Gesamtmaßnahme wird mit den folgenden Entwicklungszielen untersetzt:

**1. Beteiligung und Partizipation:**  
Durch Kooperation und Miteinander Netzwerke und Kommunikation stärken und ausbauen

**2. Städtebauliche und räumliche Bezüge:**  
Funktionstrennung beibehalten

**3. Entwicklung aus dem Bestand:**  
Das Kulturerbe verantwortungsvoll erhalten und weiterentwickeln

**4. Funktionen und Nutzungen:**  
Alltägliche und außergewöhnliche Angebote für die Stadt und die Region

5. Privater und öffentlicher Raum:  
Grün- und Freiflächen pflegen

6. Erschließung, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit:  
Straßen und Straßenraum pflegen; Mobilität und  
Barrierefreiheit sicherstellen

7. Klimaschutz und Klimaanpassung, Umwelt und Biodiversität:  
Maßnahmen unterstützen Klimaziele

## 6.2 Städtebauliches Rahmenentwicklungskonzept

Das städtebauliche Rahmenentwicklungskonzept bildet eine zusammenfassende Zielkonzeption für die künftige Entwicklung der Rantzauer Schlossinsel und ihrer Umgebung. Hierbei stellt das räumlich kleine Untersuchungsgebiet eine Besonderheit und Herausforderung dar. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen mit kleinteiligen Maßnahmen verknüpft werden.

1. Beteiligung und Partizipation:  
Durch Kooperation und Miteinander Netzwerke  
und Kommunikation stärken und ausbauen

Die Entwicklungsmaßnahmen müssen gemeinsam von Politik und Verwaltung, von Anwohner/innen und Nutzer/innen, Interessenvertretenden und interessierten Bürger/innen ausgehandelt werden, um in der Umsetzungs- und Nutzungsphase angenommen werden zu können.

Folgende Aufgaben und Handlungsfelder sind hiermit verbunden:

- ≡ Schaffung von Räumen für Austausch und Begegnung, Initiative und Ehrenamt für alle Zielgruppen (insbesondere *Silver-* und *Best-Ager*, Familien, Kinder- und Jugendliche)

- ≡ Entwicklung der Schlossinsel zum gesellschaftlichen und kulturellen Treffpunkt der Stadtgesellschaft
- ≡ Kooperationen mit lokalen und regionalen Partner/innen
- ≡ Einsatz eines ansprechbaren und flexiblen Veranstaltungsmanagements
- ≡ Mit Quersubventionierung mehr erreichen: höhere Entgelte für private und privatwirtschaftliche Nutzungen ermöglichen geringere Gebühren für ehrenamtliche, soziale, bildungsbezogene und kreative Angebote
- ≡ Die Koordination und Kommunikation mit den künftigen Nutzer/innen und Akteur/innen beginnt bereits in der Realisierungsphase – ein koordiniertes Baustellenmanagement informiert im Gebiet und bringt Interessen in Einklang

## 2. Städtebauliche und räumliche Bezüge: Funktionstrennungen beibehalten

Eine der städtebaulichen Stärken der Rantzauer Schlossinsel liegt in ihrer räumlichen Funktionstrennung. Die Insel und das Mühlensensemble sind der kulturelle Begegnungsort, der Ort für Veranstaltung und Feierlichkeiten für *Best-* und *Silver-Ager*. Das Umfeld mit dem Rundweg, dem Vorwerk, den Küchengarten, dem Freizeitbereich am Hofkoppelweg wird mit Orten der Freizeit, des Spiels und des Sports für die gesamte Familie gestärkt. Diese Gebiete sind unterteilt in *laute* und *leise* Bereiche, so dass für Jeden und Jede eine räumliche Verortung ihrer Interessen und Aktivitäten möglich ist, ohne dass er oder sie durch andere Funktionen gestört wird. Dies gilt gleichermaßen für Natur- und Artenschutz: im Gebiet entstandene Biotopbereiche sind nach Möglichkeit zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.

### 3. Entwicklung aus dem Bestand: Das Kulturerbe verantwortungsvoll erhalten und weiterentwickeln



Die Baustruktur des Untersuchungsgebiets bleibt in der kommenden Entwicklung weitestgehend unverändert beibehalten: Mit Ausnahme des für den Parkplatz an der L75 vorgesehenen Neubaus einer öffentlichen, barrierefreien WC-Anlage – ein Ersatz für die entfallende Anlage im Gerichtsschreiberhaus – sind keine Neubauten im Gebiet vorgesehen. Die Baustruktur im Gebiet wird mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weitestgehend vor baulichen und siedlungsstrukturellen Veränderungen geschützt.

Während die Baustruktur der privat genutzten Grundstücke insbesondere im Küchengarten von Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt ist, prägen Frei- und Grünräume, Erschließungsanlagen und Wasserflächen das Untersuchungsgebiet im übrigen Bereich maßgeblich mit. Die Wiesen auf der Insel und auf dem Vorwerk werden auch weiterhin vorwiegend für Freizeitfunktionen genutzt (Aufenthalt, Picknick etc.) und sind auch in der kommenden Entwicklung von jedweder Bebauung freizuhalten

Entwicklung aus dem Bestand bedeutet, den Bestand zum Ausgangspunkt der Planung zu machen, behutsam zu schauen, wie dieser in eine Weiterentwicklung integriert werden kann, wie wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten und dennoch für heutige Anforderungen modernisiert oder umgenutzt werden kann. Hierbei sollen nach Möglichkeit ökologische Baustoffe und regene-

orative Energien zum Einsatz kommen. Das Erfordernis einer behutsamen Weiterentwicklung gilt gleichermaßen für die Baudenkmale wie für die Gartendenkmale. Eine angemessene Nutzung der Kulturlandschaft ist anzustreben und eine Übernutzung zu vermeiden. Hierbei sind Belange der Gartendenkmalpflege mit Belangen des Natur- und Artenschutzes in Einklang zu bringen. Dies gilt auch für die Gebäudesanierung, hier sind im Zuge der Modernisierungsplanung Nistplätze von Gebäudebrütern zu ermitteln und nach Möglichkeit zu bewahren, andernfalls Ausweichquartiere zu schaffen.

Die Denkmale auf der Schlossinsel und im Umfeld weisen erhebliche Bauschäden auf. In Abhängigkeit der künftigen Nutzung und des Nutzungskonzepts für die Schlossinsel und der vielen unterschiedlichen Bauschäden müssen für eine plausible und tragfähige Planung und Kostenschätzung zunächst weiterführende Schadensgutachten und Planungen erstellt werden. Folgende Aufgaben und Handlungsfelder sind hiermit verbunden:

#### *Bauliche Bedarfe im Herrenhaus I heute Wohnung, Leerstand und Magazin*

Die denkmalprägende Struktur in der Fassade, den Grundrissen, in der Materialität und Umnutzung ist noch vorhanden und wird instandgesetzt. Hierbei werden auch die historischen Raumhöhen wiederhergestellt

Im Zuge der Modernisierungsplanung sind für eine plausible Planungs- und Kostensicherheit folgende Voruntersuchungen und Gutachten zu erstellen:

- ≡ Weitere statische Untersuchungen zur Gründung und zur Tragfähigkeit des Gebäudes
- ≡ Mauerwerksgutachten
- ≡ Gutachten für Holzbauteile
- ≡ Brandschutzgutachten

Im Zuge der Erarbeitung eines Instandsetzungs- und Modernisierungskonzepts ist der Umgang mit folgenden Themen zu konkretisieren:

- ≡ Umgang mit dem Wintergarten
- ≡ Sperrung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- ≡ Behandlung von Rissbildungen gemäß den Ergebnissen der statischen Prüfung
- ≡ Rückbau / denkmalgerechte Sanierung von Bauteilen
- ≡ Schaffung eines multifunktionalen Veranstaltungssaals im EG entsprechend der Vereinbarungen mit der Denkmalpflege
- ≡ Schaffung von Kurs- und Begegnungsräumen im OG entsprechend des Nutzungskonzepts



Abb. 149. Detail am Sockel der Fassade, linke Gebäudeseite. *complan Kommunalberatung*



Abb. 150: Risse in der Wand des rückwärtigen Treppenhauses. *complan Kommunalberatung*



Abb. 151: der Wintergarten am Südgiebel ist schwer beschädigt und nur notdürftig gesichert. *complan Kommunalberatung*

- ≡ Einrichtung eines Schaudepots für das Museum der Grafschaft Rantzau
- ≡ Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zum EG über Hubkonstruktion am Nebeneingang; Barrierefreiheit im EG, Einbau eines WC für Menschen mit Behinderungen
- ≡ Erneuerung von Elektrik und Heizungsanlage, energetische Erhöhung und übrige Gebäudemodernisierung

### *Bauliche Bedarfe im ehem. Amtsgericht / heute Museum der Grafschaft Rantzau*



Abb. 152: Bauschäden durch Feuchte. Detail des Gebäudesockels an der Nordostecke. *complan Kommunalberatung*

Die Hängekonstruktion im Dachstuhl ist eine Besonderheit; Möglichkeiten zu ihrem Erhalt und zu ihrer Sichtbarmachung sind zu prüfen.

Im Zuge der Modernisierungsplanung sind für eine plausible Planungs- und Kostensicherheit folgende Voruntersuchungen und Gutachten zu erstellen:

- ≡ Holzgutachten (Pilzbefall, Schädlinge, Altlasten)
- ≡ Statikgutachten
- ≡ Brandschutzgutachten
- ≡ Mauerwerksgutachten (insb. Feuchte, Pilzbefall, Altlasten)



Abb. 153: mangelnde Barrierefreiheit: Zwei Stufen führen zum Eingang des ehem. Amtsgerichts. *complan Kommunalberatung*

Im Zuge der Erarbeitung eines Instandsetzungs- und Modernisierungskonzepts ist der Umgang mit folgenden Themen zu konkretisieren:

- ≡ Gebäudemodernisierung inkl. Elektro- und Sanitär
- ≡ Energetische Erhöhung; Prüfung und ggf. Reparatur historischer Fenster; Behandlung vorliegender Wasserschäden
- ≡ Denkmalgerechter Rückbau bspw. nachträglich eingezogener Zwischenwände
- ≡ Sperrung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- ≡ Räumung und Versiegelung des Dachgeschosses
- ≡ Fachgerechte Reparatur historischer Holzeinbauten entsprechend der Untersuchungsergebnisse für Statik
- ≡ Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zum EG über eine Rampe am Haupteingang
- ≡ Einbau eines innenliegenden Aufzugs im Bereich des Foyers
- ≡ Modernisierung der WC-Anlage, Einbau eines WC für Menschen mit Behinderungen
- ≡ Überarbeitung und Neuausrichtung des Museumskonzepts



Abb. 154: veraltete Elektroinstallation in der Teeküche im Erdgeschoss. *complan Kommunalberatung*

### *Bauliche Bedarfe ehem. Gerichtsschreiberhaus I heute Galerie-Atelier III, Lager und öffentliches WC*

Im Zuge der Modernisierungsplanung sind für eine plausible Planungs- und Kostensicherheit folgende Voruntersuchungen und Gutachten zu erstellen:

- ≡ Statikgutachten
- ≡ Mauerwerksgutachten
- ≡ Holzgutachten (Holzbauteile - Dielung, Decken, Dach)
- ≡ Brandschutzkonzept

Im Zuge der Erarbeitung eines Instandsetzungs- und Modernisierungskonzepts ist der Umgang mit folgenden Themen zu konkretisieren:

- ≡ Sperrung des Mauerwerks im KG gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- ≡ Bauordnungsrechtliche Klärung der Erschließung der Wohnung im OG über Kellerzugang, ggf. Anpassung
- ≡ Erneuerung von Elektrik und Heizungsanlage, energetische Erhöhung und übrige Gebäudemodernisierung
- ≡ Entfernung des öffentlichen WCs im KG, Umbau zu Lagerzwecken
- ≡ Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zum EG
- ≡ Modernisierung des Obergeschosses inkl. Sanitäranlagen

### *Ehem. Schlossgefängnis I heute Café und Restaurant*

Am Gebäude sind keine gravierenden Handlungsbedarfe bekannt. Modernisierungs- und Anpassungsbedarf zeigt sich zum einen bei der Gebäudetechnik (insb. Sanitär- und Elektroinstallation), andererseits im Mangel einer Toilette für Menschen mit Behinderungen. Im Zuge der Modernisierungsplanung ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege festzulegen, ob die Einrichtung eines entsprechenden WC durch eine Umnutzung des nördlichen Teils des sog. Gartenzimmers erfolgen kann oder durch einen Neubau auf der Südseite des Gebäudes zu realisieren ist.

Die Stadt und die Betreiberin befürworten und hierbei die Lösung im Gebäudeinneren. Zwar wäre die Lösung mit Eingriffen in die Struktur des Hauses verbunden, die Lösung wäre sehr viel kostensparender, nachhaltiger und zudem denkmalverträglicher als ein Neubau direkt neben dem Café im Schlossgefängnis. Dieser müsste in der Sichtachse zum Mühlengebäude errichtet werden und würde zum Wegfall wichtiger Flächen der Außengastronomie führen. Bis die finale Klärung im Rahmen der Umsetzungsplanung erfolgt, werden Mittel für einen Neubau eingeplant.



Abb. 155: Schäden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss, Ostwand. *complan Kommunalberatung*



Abb. 156: Modernisierungsbedarf: eine der Heizungen im Dachgeschoss. *complan Kommunalberatung*



Abb. 157: das Café im Schlossgefängnis von Osten her gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 158: die Remise, von Süden gesehen.  
complan Kommunalberatung

### *Ehem. Remise I heute Kunsthandwerk*

Am Gebäude sind neben Erneuerungsbedarfen an der Elektroinstallation keine Handlungsbedarfe bekannt. Auf eine Isolierung des Gebäudes kann verzichtet werden, da ein ganzjähriger Betrieb auch für die kommenden Jahre nicht angedacht ist.



Abb. 159: am Mühlenspeicher ist eine Art Brücke zum Transport von Mahlgut erhalten.  
complan Kommunalberatung

### *Ehem. Mühlenspeicher I heute Handweberei, Tourist-Info und Leerstand*

Das Gebäude steht in Privateigentum und stellt eines der prominenten Baudenkmale im Gebiet dar. Die Nutzung des Erdgeschosses in einer Kooperation der Handweberei mit der städtischen Touristinformation ist zu verstetigen.

Vor einer Modernisierung des Gebäudes ist ein Mauerwerksgutachten zur Feuchte im Sockelbereich zu erstellen und ein Konzept zur Nutzung der Obergeschosse ist in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu erarbeiten.

## 4. Funktionen und Nutzungen: Alltägliche und außergewöhnliche Angebote für die Stadt und die Region

### *Das Nutzungskonzept im Überblick*

Ziel der kommenden Entwicklung ist es, die heutigen Funktionen der Insel für Naherholung und Kunst- und Kulturerleben zu bewahren und zugleich, die Insel stärker als bisher als Ort für Austausch, Bildung und Begegnung zu nutzen und zu etablieren.

Um eine wirtschaftlich tragfähige Auslastung der Einrichtungen auf der Schlossinsel zu erreichen, bedarf es eines vielseitigen Veranstaltungs-, Kurs- und Kulturprogramms mit alltäglichen wie außergewöhnlichen Angeboten für den kontinuierlichen Besuch der Insel.

Bislang ist die Rantzauer Schlossinsel von Frühjahr bis Herbst ein sogenannter *Sonntagsort*, ein Ort der Freizeit und der Begegnung. Sie ist noch kein *Montagsort*, also kein Alltagsort, der regelmäßig besucht wird, weil dort der wöchentliche Literaturkreis oder die Yoga- oder Tanzgruppe stattfindet. In den langen Wintermonaten wirkt die Schlossinsel daher eher unattraktiv und verwaist. Um eine ganzjährige Bespielung zu gewährleisten, ist es wichtig, sogenannte Alltagsnutzungen (z.B. Yogakurse, Literaturkreise, Tanztee) auf die Insel zu bringen.

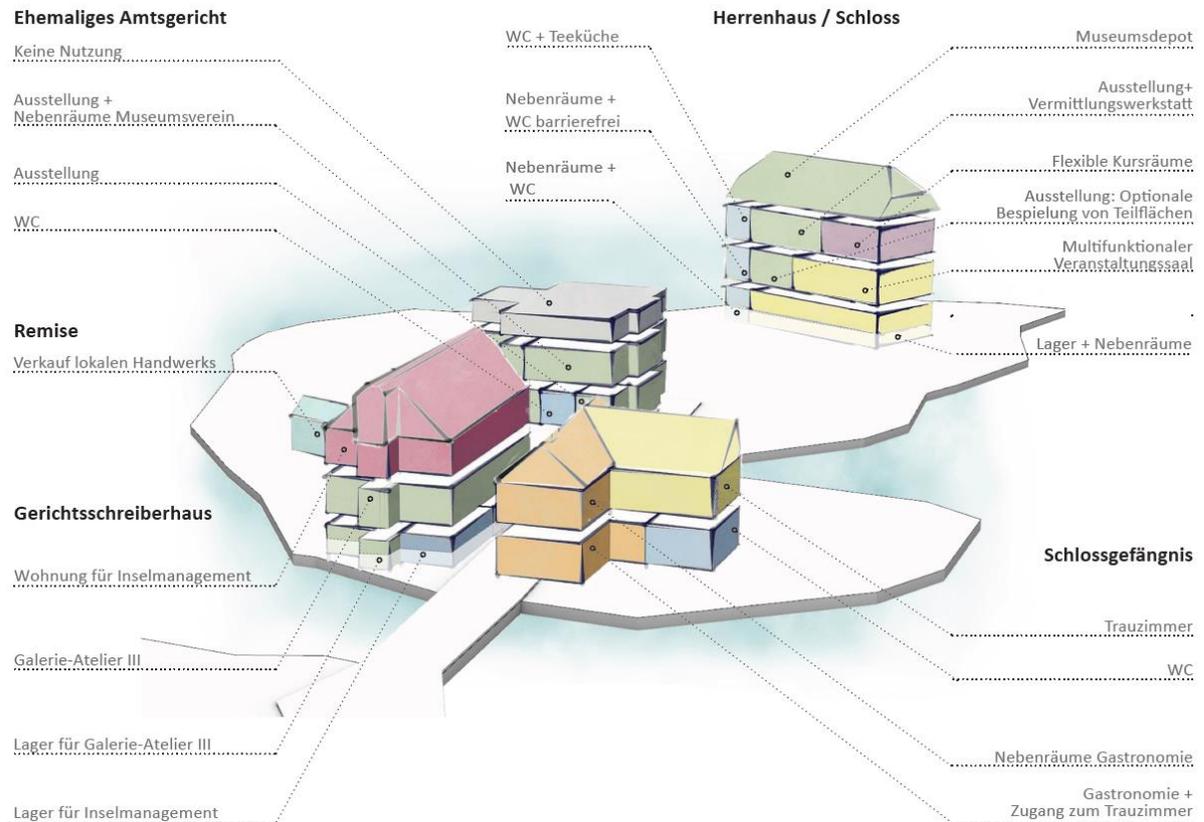


Abb. 160: Darstellung des Nutzungskonzepts. *complan Kommunalberatung.*

Folgende Ziele werden für die künftige Nutzung der Schlossinsel gesetzt:

- ≡ Weitere Etablierung als kultureller Anker am Rand der Metropolregion durch Aktivierung des Kulturerbes mit kulturellen, gesellschaftlichen und freizeitbezogenen Angeboten im Innen- und Außenbereich
- ≡ alltägliche, wiederkehrende und besondere Angebote regen zu Zweit- und Drittbesuchen an
- ≡ Alltägliche Nutzungen auf der Insel sorgen für eine ganzjährige Belegung, Aktivitäten und Angebote beleben die Insel auch in den Wintermonaten
- ≡ Schaffung eines Veranstaltungskalenders mit lokalen und regionalen Partnerinstitutionen sowie Angeboten aus der Stadtgesellschaft
- ≡ Geschichte wird erlebbar gemacht – die politisch-herrschaftliche und topografische Genese der Insel wird im Museum der Grafschaft und durch Elemente im Außenbereich sichtbar gemacht
- ≡ Aktivierung des Herrenhauses als Ort für Austausch, Miteinander und Begegnung

- ≡ Ausbau der sozialen Infrastruktur und Bildungsangebotes
- ≡ Infrastruktur der Gastronomie, der Veranstaltungsmöglichkeiten und Treffpunkte modernisieren
- ≡ Spiel-, Sport- und Freizeitangebote sichern und weiterentwickeln
- ≡ Nutzungsvoraussetzungen der Sondernutzungen verbessern, Substanzschäden minimieren (Märkte und Feste erhalten verbesserte Stellflächen und technische Anschlüsse)
- ≡ Mobiliar und Veranstaltungstechnik flexibel einsetzbar organisieren

Dies bedeutet, dass einzelne bestehende, mit Freizeitnutzungen bzw. Kunst und Kultur verbundenen Einrichtungen ohne wesentliche Nutzungsänderungen im Gebiet verbleiben:

- ≡ Bootsverleih und Restaurant zum Bootssteg
- ≡ Café im Schlossgefängnis
- ≡ Atelier-Galerie III
- ≡ Kunsthandwerk in der Remise
- ≡ Museum der Grafschaft Rantzau
- ≡ Tourist-Info und Handweberei bleiben im Mühlenspeicher.

Für andere Gebäude wurden neue und / ergänzende Nutzungen vorgeschlagen:

- ≡ Herrenhaus: komplette Umnutzung
- ≡ Gerichtsschreiberhaus: weiterhin Galerie-Atelier III sowie Wohnung und Lager für das Inselmanagement
- ≡ Mühlenspeicher: Handweberei, Tourist-Info und ggf. Büro des Inselmanagements

### *Ehem. Herrenhaus I zukünftig Ort Austausch, Begegnung und Bildung*

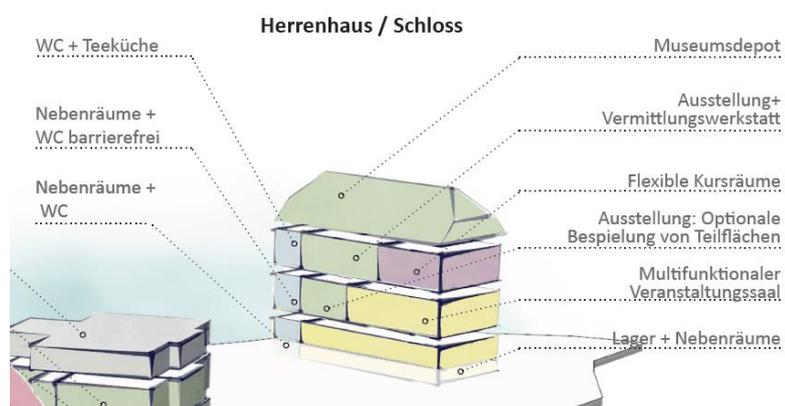


Abb. 161: Darstellung des Herrenhauses im Nutzungskonzept. *complan Kommunalberatung*

Dem Herrenhaus kommt mit seiner exponierten Lage am Ende der Schlossinsel die Rolle der Ankernutzung zu. Die Nutzung muss so viel Strahlkraft entfalten, dass die Besucher einer Sogwirkung gleich bis zum Herrenhaus laufen, es umrunden und dessen Nutzungsangebote annehmen. Das Herrenhaus wird deshalb in einen Ort des Austausches und der Begegnung sowie der Kultur- und Bildungsangebote umgenutzt, der auch Raum für Initiative und dem Ehrenamt bietet.

Mit Angeboten aus der Stadtgesellschaft wie von professionellen Anbieter/innen und regionalen Partner/innen entsteht ein abwechslungsreiches Veranstaltungs- und Kursprogramm, das die Menschen aus der Stadt wie aus der Region zu wiederholten Besuchen einlädt. Damit sollen neue Gruppen von Nutzenden angesprochen und das Alltägliche mit dem Außergewöhnlichen verbunden werden. Mit diesem Nutzungsmix wird das Herrenhaus ganzjährig bespielt und sorgt so auch in den Wintermonaten für eine Belebung der Schlossinsel. Vielfältige Angebote binden das Haus stark an die Stadt. Das Nutzungskonzept wurde am 11.05.2021 mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Die multifunktionalen Ausstellungs- und Veranstaltungsräume liegen im Hochparterre und können für Lesungen, Vorträge, Konzerte, Feiern und Empfänge sowie Sitzungen der Stadt und ihre Institutionen (VHS, Kulturverein etc.), teils durch Private und Dritte genauso wie für Kursangebote (z.B. Yoga, regelmäßiger Tanz-Tee etc.) genutzt werden. Im Zuge der Modernisierungsplanung ist auch der Bedarf für ein Trauzimmer zu ermitteln, welches das bestehende Angebot im Schlossgefängnis ergänzen kann. Die Raumgrößen sind aufgrund des Denkmalschutzes begrenzt. Nebenräume flankierten die Ausstellungs- und Veranstaltungsräume (Besprechung, Büro, Sanitär, Wirtschaftsräume inkl. Lager). Das Nutzungsangebot wird durch die Einrichtung des Museumsdepots im Dachgeschoss abgerundet. Mit der Nutzung als Haus der Bildung, Begegnung und Kultur sowie als Depot und Vermittlungswerkstatt des Museums der Grafschaft Rantzau wird zuletzt auch mit dem ehem. Herrenhaus der Maßgabe der Schenkungsurkunde von 1984 entsprochen, die Insel und ihre Gebäude *als Museum oder für sonstige öffentliche Zwecke zu nutzen*.<sup>19</sup>

#### Zum späteren Betrieb des Herrenhauses / Wirtschaftlichkeit

Das Depot des Museums wird über den externen seitlichen Eingang mit Aufzug am Nordgiebel erreicht. Der Museumsverein kann, abhängig vom Mietvertrag mit zukünftigen Gastronom/innen und Eventbetreiber/innen aus der Region im Obergeschoss Räume für seine museumspädagogische Arbeit erhalten. Die übrigen Flächen

---

<sup>19</sup> § 1 Abs. 3 der Schenkungsurkunde vom 15.03.1984

werden Gastronom/innen und Eventbetreiber/innen aus der Region per Ausschreibung angeboten. Die Stadt fungiert dann als Vermieterin der Flächen.

Um die Zielstellung, das Herrenhaus als Ort der Begegnung und des Miteinander zu nutzen, zu erreichen, wird im Mietvertrag vereinbart:

- > dass die Stadt an den Veranstaltungssaal im Erdgeschoss an einer noch zu definierenden Zahl von Tagen im Jahr für größere Festveranstaltungen und Empfänge sowie mit wöchentlichen Zeitfenstern für Lesungen, Konzerte, Vorträge etc. nutzen kann.
- > dass die Stadt die Seminarräume im Obergeschoss des Hauses an einer noch zu definierenden Zahl von Tagen im Jahr für Sitzungstermine und Besprechungen sowie zu festen Wochentagen für Kurse, Angebote und Arbeitsgruppen der VHS und der Stadtgesellschaft nutzen kann
- > Der Mietpacht wird diesen Lasten entsprechend reduziert
- > Der Betreiber kann das Herrenhaus an allen anderen Tagen für private Veranstaltungen nutzen (insb. für Tagungen und Empfänge sowie für private Feiern und Veranstaltungen).

Um die Attraktivität für Veranstaltungen aller Akteur/innen zu erhöhen, werden die Flächen vor und hinter dem Herrenhaus mitnutzbar gestaltet, insbesondere bei Märkten, Festen und Konzerten sowie bei Hochzeiten und anderen Festempfangen.

Die Mieteinnahmen dienen der Stadt zur Instandhaltung des Herrenhauses und zur Mitfinanzierung der Stelle des Inselmanagements.

## Ehem. Amtsgericht I heute und zukünftig Museum der Grafschaft Rantzau

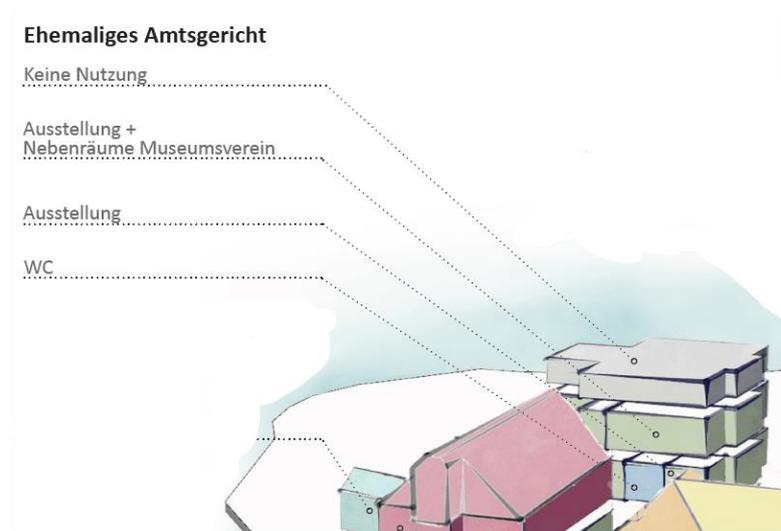


Abb. 162: das ehem. Amtsgericht betreffender Ausschnitt des Nutzungskonzepts. *complan Kommunalberatung*

Das bislang ehrenamtlich betriebene Museum der Grafschaft Rantzau stellte als heimatkundlich-regionahistorisch orientiertes Museum bislang die zentrale bildungsbezogene Infrastruktur mit kulturellen und kulturhistorischen Zügen auf der Insel dar. Für das Museum ist eine Neukonzeption mit einem stärkeren Fokus auf historische Themen mit Bezug zur Landesgeschichte und zur Gegenwart, mit moderner Ausstellungstechnik und einem höheren Stellenwert der Museumspädagogik vorgesehen. Der Museumsverein wird zudem anlassbezogen in die Bespielung von Räumen im Herrenhaus einbezogen.

Die barrierefreie Erschließung ist mit der Denkmalpflege abgestimmt. Die Betriebsstruktur des Hauses ist in der kommenden Entwicklung zu professionalisieren, um ein gleichbleibend gutes Angebot und interessante Wechsellausstellungen zu bieten und Herausforderungen bei der Gewährleistung regelmäßiger Öffnungszeiten zu lösen. Hierbei sind neue Wege zu erkunden, wie ehrenamtliches Engagement durch eine professionalisierte Betriebsstruktur gefördert und unterstützt werden kann.



Abb. 163: Blick in die heimatkundliche Ausstellung des Museums der Grafschaft Rantzau. *complan Kommunalberatung*

*Ehem. Gerichtsschreiberhaus I  
zukünftig Galerie-Atelier III und Wohnung für Inselmanagement*

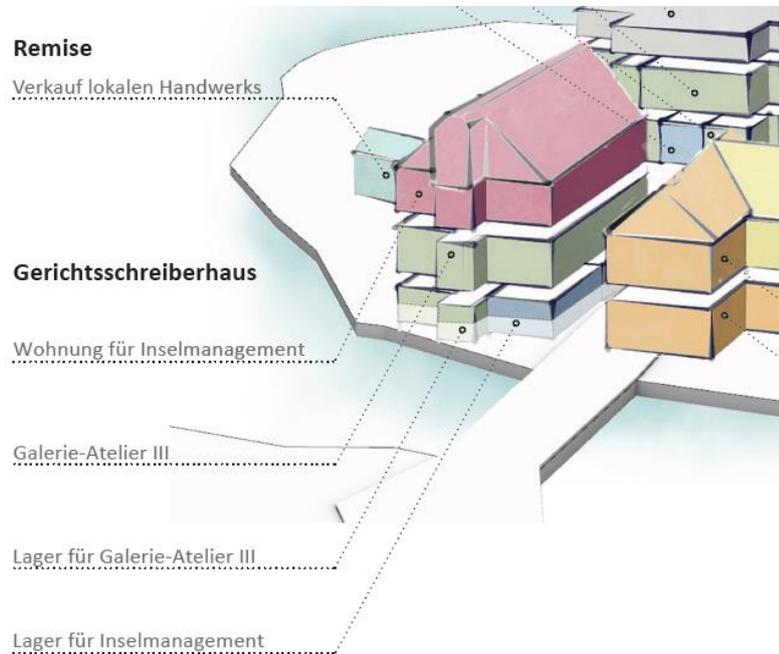


Abb. 164: das Gerichtsschreiberhaus betreffender Ausschnitt aus dem Nutzungskonzept. *complan Kommunalberatung*.



Abb. 165: das Galerie-Atelier III im Gerichtsschreiberhaus. *complan Kommunalberatung*

Die überregional bekannte Galerie mit ihrem lebendigen Ausstellungsprogramm bleibt im ehem. Gerichtsschreiberhaus. Während die Ausstellungsfläche nicht erweitert werden kann, werden im Keller durch die Herausnahme der öffentlichen WCs für die Insel jedoch zusätzliche Lagerräume verfügbar. Die Herausnahme der WCs ist erforderlich, da die Funktionsdichte im Haus die Wieder-Inbetriebnahme der Wohnung im DG bislang unmöglich macht. Als Ersatz für die bestehende Anlage soll auf dem Parkplatz an der L75 eine neue, barrierefreie WC-Anlage errichtet werden.

Neben der kultur- und geschichtspädagogischen Arbeit des Museums bzw. des Museumsvereins leistet die Betreiberin der Atelier-Galerie III mit ihrem Kursangebot, ihren Veranstaltungen und Ausstellungen sowie mit ihrer Ansprechbarkeit während der Öffnungszeiten einen wesentlichen kunst- und kulturpädagogischen Beitrag. Zur Verstetigung der Arbeit der Künstlerin im öffentlichen Raum wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden im Rahmen des Wettbewerbs ein Konzept zur Aufstellung von Plastiken und Skulpturen entwickelt.

#### Zur Funktion des *Inselmanagements*

Zusätzlich zieht die Inselmanagerin bzw. der –manager in die Wohnung im Dachgeschoss ein. Die Person ist zugleich Veranstaltungsmanager für die Angebote im Herrenhaus und Hausmeister. Da sie ganzjährig auf der Insel wohnt, ist die soziale Kontrolle im Bereich deutlich erhöht.

Die Inselmanagerin bzw. der –manager wohnt zu einer reduzierten Miete auf der Schloßinsel, dafür steht er bzw. sie als Hausmeister/in, Sicherheitspersonal und bei Events als helfende Hand zur Verfügung. Das Gehalt wird zu zwei Dritteln durch die Städtebauförderung finanziert. Der Eigenanteil der Stadt kann ggf. aus den Mieteinnahmen des Herrenhauses generiert werden.

#### *Ehem. Schlossgefängnis I*

##### *heute und zukünftig Café, Restaurant und Trauort*

Das ehem. Schlossgefängnis bleibt Café und Restaurant. Die Beibehaltung der Nutzung als Café und Trauort steht außer Frage. Im Zuge der kommenden Entwicklung stehen zudem Möglichkeiten für die Betreiberin im Raum, für Veranstaltungen in anderen Häusern und im Freien das Catering zu leisten.

Die Einrichtung einer Toilette für Menschen mit Behinderungen wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durch eine Teilung des sog. Gartenzimmers im Inneren oder durch einen Neubau auf der Südseite des Gebäudes realisiert. Die Stadt bevorzugt hierbei die Lösung im Gebäudeinneren (vgl. S. 111).

#### *Remise I*

##### *heute und zukünftig Verkaufsraum lokales Kunsthandwerk*

Die Remise bleibt als Verkaufsraum für lokales Kunsthandwerk erhalten.



Abb. 166: Blick in den Ausstellungsbereich des Galerie-Ateliers. *complan Kommunalberatung*



Abb. 167: Zimmer der Wohnung im Dachgeschoss. *complan Kommunalberatung*



Abb. 168: Charakteristische Ansicht: Die Terrasse des Cafés über den Schlossgraben gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 169: Blick in den Innenraum der Remise. *complan Kommunalberatung*



Abb. 170: Blick in das Dachgeschoss des Mühlenspeichers. *complan Kommunalberatung*



Abb. 171: Blick in den Gastraum der Mühle. *complan Kommunalberatung*



Abb. 172: die Rantzauer Wassermühle, von Westen gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 173: Trockene Wiese östlich des Amtsgerichts. *complan Kommunalberatung*

### *Ehem. Mühlenspeicher I zukünftig Handweberei und Tourist-Info, perspektivisch ökologisches Bildungszentrum*

Damit die Angebote auf der Schlossinsel, in ihrem Umfeld und in der übrigen Stadt auch von Gästen von außerhalb wahrgenommen werden, richtete die Touristinformation der Stadt Barmstedt im Frühjahr 2021 eine kleine Dependance in der Handweberei im Mühlenspeicher ein. Die Bilanz der ersten Monate zeigt hier, dass diese Funktion hier ausreichend gut verortet ist bzw. angenommen wird. In der kommenden Entwicklung ist zu entscheiden, ob die Funktion an dieser Stelle zu verstetigen oder ob aber mit der neu zu errichtenden WC-Anlage auf dem Parkplatz an der L75 zu koppeln ist.

In Abstimmung mit den Denkmal- und Brandschutzbehörden kann in den Obergeschossen ggf. ein Büroraum für das Inselmanagement geschaffen werden. Denkbar ist hier aber auch die Einrichtung eines ökologischen Bildungszentrums in Kooperation mit der Ortsgruppe des NaBu oder der Einbau technischer Anlagen.

### *Ehem. Mühle I heute Töpferei und Schaubetrieb*

Die vorhandenen Nutzungen bleiben erhalten; auch weil das Angebot überregionale und grenzübergreifende Kundschaft nach Barmstedt zieht.

- ≡ UG: Schaubetrieb der Wassermühle, Werkstatt für Kindergeburtstage, Nutzung zum Mühlentag und für Kurse
- ≡ EG / OG: Verkauf und Lager, ggf. zusätzliche Flächen für Kooperationen für lokales Kunsthandwerk o.ä.

### *Freizeit, Aufenthalt und Sondernutzungen*

Die Wiesen und Freiflächen auf der Schlossinsel und im Bereich des Hofkoppelwegs dienen neben dem Aufenthalt und dem Verweilen auch der Durchführung von Sondernutzungen (Märkte, Feste, Veranstaltungen) sowie eingeschränkt auch der Präsentation von Skulpturen und Plastiken. Die Stellflächen für die Sondernutzungen auf den Rasenflächen werden mit modernem bewuchs- und niederschlags-durchlässigem Rasengitter unterfangen. In diesen Bereichen können üblicherweise Blumenwiesen aufwachsen, die im Bedarfsfall gemäht und als Stellfläche genutzt werden können. Zur Verbesserung der Veranstaltungstauglichkeit sind auf der Insel zudem Anschluss-Schränke für Strom und (Ab-)Wasser herzustellen. Das Themenfeld heimatkundlich-orientierter Bildungsarbeit klingt überdies auch mit verschiedenen Informationstafeln im Freiraum

auf und vor der Schlossinsel an. Ein einheitliches, ansprechend gestaltetes Informations- und Leitsystem wird eingerichtet.

### *Sport, Spiel und Freizeit*

Im Gegensatz zu den vorwiegend kunst- und kulturbezogenen Angeboten auf der Schlossinsel, finden sich im Vorfeld der Insel am Hofkoppelweg vielfältige Angebote für Sport, Spiel und Freizeit. Neben Sportgeräten für alle Altersgruppen werden hier Aufenthaltsbereiche vorgehalten.

Auch die freizeitbezogenen Infrastrukturen des Bootsverleihs und des Restaurants Zum Bootssteg sind in der kommenden Entwicklung zu erhalten und zu stärken. Für die freizeitsportlichen Angebote am Hofkoppelweg (Flächen für Boules und Schach) ist jedoch Anpassungsbedarf zu erkennen; die künftigen Nutzungen und Angebote im Bereich sind im Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit zu entwickeln und im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs zu konkretisieren.

Mit der vorgesehenen Einrichtung eines Naturlehrpfads an der Krückau entsteht im Südosten des Gebiets weitere bildungs- und umweltbezogene Infrastruktur.

### *Freizeit, Gastronomie und Gastgewerbe*

Mit dem Café im ehemaligen Schlossgefängnis ist eine gastronomische Einrichtung direkt auf der Insel etabliert, die auch höhere Ansprüche bedienen und für Feierlichkeiten akquiriert werden kann.

Mit dem Restaurant *Zum Bootssteg* findet sich im Norden des Untersuchungsbereichs eine weitere gastronomische Einrichtung im Gebiet. Diese steht in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den freizeitbezogenen Nutzungen im näheren Umfeld (insbesondere mit dem Bootsverleih am Rantzauer See selbst sowie mit dem Spielplatz am Seepark und dem Freizeitbereich am Hofkoppelweg). Sie ist als Vereinsgaststätte dem Spektrum einfacher Gastronomie (Bistro, Kneipe) zuzuordnen.

In der kommenden Gesamtmaßnahme sind Synergien mit weiteren touristischen und freizeitbezogenen Nutzungen und Angeboten am Rantzauer Sees zu stärken und fördern

- ≡ Seepark bzw. Rhododendronpark
- ≡ Minigolf am Rantzauer See
- ≡ Wohnmobilstellplatz
- ≡ Barmstedter *Badewonne* und Freibad
- ≡ Hotel und Restaurant *Seegarten*

Ziel ist eine deutliche Attraktivierung des Bereichs für Spaziergänger/innen, erholungssuchende und Sporttreibende



Abb. 174: Der Freizeitbereich am Hofkoppelweg, von Süden her gesehen. *complan Kommunalberatung*



Abb. 175: das Restaurant Zum Bootssteg. *complan Kommunalberatung*



Abb. 176: In Sichtweite: das Freibad und das Hallenbad "Barmstedter Badewonne" am gegenüberliegenden Seeufer. *complan Kommunalberatung*

Wesentliches Potenzial der Schlossinsel ist vor allem im Bereich des Tages- bzw. Ausflugstourismus in der Metropolenregion Hamburg zu sehen. Während im Gebiet keine Übernachtungskapazitäten geschaffen werden, ist ein gastronomisches und kulturelles Angebot auf der Schlossinsel und in ihrem Umfeld die wesentliche Bedingung für eine weitere Etablierung als Tourismusdestination.

## 5. Privater und öffentlicher Raum: Grün- und Freiflächen pflegen

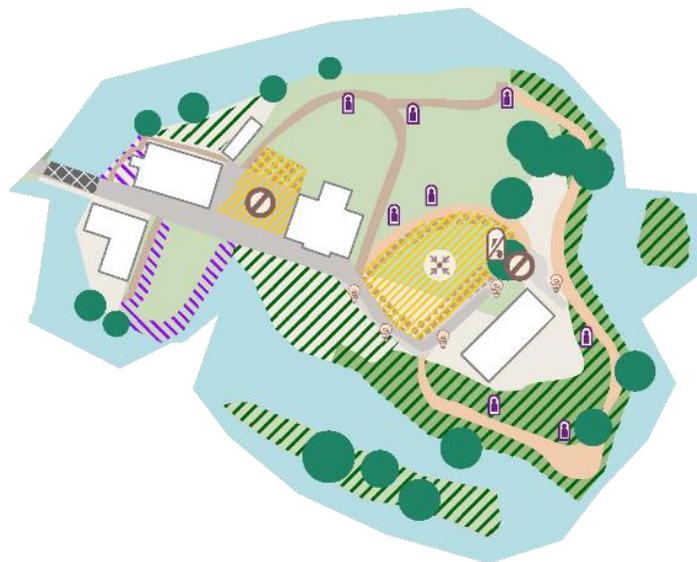


Abb. 177: Ausschnitt aus dem Freiflächenkonzept. *complan Kommunalberatung*



Abb. 178: Sitzbank südlich des ehem. Amtsgerichts. *complan Kommunalberatung*

### *Gartendenkmalpflegerische Erfassung und Parkpflegewerk*

Um die Grünflächen der Schlossinsel fachgerecht instand setzen zu können bedarf es zunächst einer Bestandserfassung und eines Parkpflegewerks, wie diese Grünflächen in Zukunft gepflegt werden sollen. Diese Gutachten sind Voraussetzung für den Wettbewerb und sichern den Einfluss der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege auf den Wettbewerb und seine Ergebnisse. Im Rahmen des Wettbewerbs wird unter Berücksichtigung der Aspekte Barrierefreiheit, Beleuchtung und Natur- und Artenschutz so ein denkmalverträgliches Freiraumkonzept für die Schlossinsel entwickelt.

### Frei- und Grünflächen

Die Frei- und Grünflächen sind grundsätzlich in einem guten Erhaltungszustand, es zeigt sich jedoch grundlegender Bedarf für eine Entwässerung. An einigen Stellen muss Wildwuchs entfernt werden, um Sichtachsen und Blickbezüge wieder erlebbar zu machen. An anderen Stellen müssen Wege repariert bzw. neu angelegt werden. Im Detail sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ≡ Gärtnerische Gestaltung verwilderter Bereiche und pflegebedürftiger Gehölze
- ≡ Ordnung vorhandener und Aufstellung zusätzlicher Kunstwerke an ausgewiesenen Standorten (Aufstellungskonzept)
- ≡ Erweiterung des Rundwegs im Bereich Herrenhaus
- ≡ Maßnahmen zur Steigerung der Widerstandsfähigkeit stark genutzter Grünflächen - Grün- und Freiflächen werden so angepasst, dass sie keine wesentlichen Substanzschädigungen bei Sondernutzungen erfahren.



Abb. 179: Grünanlage östlich des ehem. Amtsgerichts. *complan Kommunalberatung*

### Schlossgraben

Der heutige Zustand des Schlossgrabens – verwildert und versumpfend – stellt eine schwerwiegende Schwäche des Gebiets dar (vgl. Abb. 41). Der Graben ist im Zuge der Erneuerung der Brücken im Gebiet zu beräumen (u.a. Entfernung von Totholz, Maßnahmen zur Erhöhung der Fließgeschwindigkeit). Hierbei ist zu beachten, dass im Bereich des Schlossgrabens Munitionsfunde aus dem Zweiten Weltkrieg zu erwarten sind.

### Zentraler Platz zwischen Amtsgericht und Gerichtsschreiberhaus

Der zentrale Platz zwischen Amtsgericht und Gerichtsschreiberhaus bleibt als gepflasterte Fläche erhalten und wird auf seiner Nordseite mit vegetations- und niederschlagsdurchlässigen Rasengittern extensiv erweitert. Hierdurch bleibt der Charakter der Grünanlage erhalten, während zusätzliche Standorte für eine Bühne oder Stände entstehen.

Das zentrale Beet wird aufgegeben und durch versetzbare Pflanzgefäße ersetzt. Zudem werden Maßnahmen zur Verbesserung der Barollbarkeit (Barrierefreiheit) durchgeführt.



Abb. 180: Westfassade des ehemaligen Amtsgerichts mit dem zentralen Platz. *complan Kommunalberatung*



Abb. 181: Das Vorwerk bzw. den Hofkoppelweg betreffender Ausschnitt des Freiraumkonzepts. *complan Kommunalberatung*

### Vorwerk / Hofkoppelweg

Die Nutzungen in diesem Bereich bleiben bestehen, auf eine intensive Bepflanzung der Freiflächen abseits der bereits etablierten, temporären Nutzungen (Mittelaltermarkt) wird verzichtet. Am nördlichen Zugang zum Bereich werden mind. 50 Fahrradstellplätze in Form attraktiver Anlehnbügel hergestellt.

## 6. Erschließung, Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit: Straßen und Straßenraum pflegen, Mobilität und Barrierefreiheit sicherstellen



Abb. 182: Die Inselbrücke aus dem Galerie-Atelier III gesehen. *complan Kommunalberatung*

### Brücken im Gebiet

Mit dem gravierenden Handlungsbedarf an der Inselbrücke sowie den Brücken über die Krückau und Schleusenau gehören auch Erneuerungsarbeiten an Erschließungsanlagen zu den drängendsten Aufgaben der kommenden Erneuerung der Rantzauer Schlossinsel und ihrer Umgebung. Während die Erneuerung der Inselbrücke als notwendige Voraussetzung für eine geordnete Modernisierung der Schlossinsel gelten kann, stellt die Erneuerung der Brücken über die Krückau und Schleusenau eine Notwendigkeit für den weiteren Betrieb des Töpfereibedarfs in der Wassermühle dar. Für die geordnete Anlieferung der Ware werden dringend neue, tragfähigere Brücken benötigt.



Abb. 183: Der Parkplatz an der L75, Blick von Westen. *complan Kommunalberatung*

### Parkplatz an der L75

In der kommenden Entwicklung gilt es, die bestehenden Flächen des Parkplatzes an der L75 den tatsächlichen Bedarf anzupassen: die Flächen für den alltäglichen Bedarf werden reduziert und so Flächen entsiegelt, die Parkplatzflächen für Sondernutzungen werden naturverträglich erweitert.

Im Detail sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ≡ Neubau eines barrierefreien Sanitärgebäudes auf einer Freifläche zwischen Straße Rantzau und Parkplatz (s.u., S. 125)
- ≡ Neudisponierung der Stellplätze und Entsiegelung in Randbereichen

- ≡ Teilbefestigung von ca. 2.200 m<sup>2</sup> Fläche südlich des bestehenden Parkplatz zur Erschließung weiterer Parkflächen
- ≡ Einrichtung von Fahrradstellplätzen als Anlehnbügel (mind. 100 Stück), ergänzt durch Ladeinfrastruktur für E-Bikes
- ≡ Einrichtung von zwei Standorten für KFZ-Ladesäulen
- ≡ Schaffung von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen
- ≡ Einrichtung einer Querungsmöglichkeit über die Pinneberger Landstraße
- ≡ Pflege der Grünanlagen und Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität in den Randbereichen (Anlegen von Blühstreifen, Baumpflanzungen etc.)
- ≡ Auf Empfehlung der Landesdenkmalpflege ist im Verfahren eine Parkraumbewirtschaftung im Rahmen von Sondernutzungen zu prüfen.



Abb. 184: Potenzialfläche zur Erweiterung des Parkplatzes an der L75. *complan Kommunalberatung*

#### Neubau einer Toilettenanlage auf dem Parkplatz L75



Abb. 185: Grob mit der Denkmalpflege abgestimmter Standort einer WC-Anlage. *complan Kommunalberatung*

Auf der Schlossinsel werden dringend öffentliche Toiletten benötigt, die bestehende Anlage im Gerichtsschreiberhaus ist veraltet und nicht barrierefrei erschlossen. Eine neue WC-Anlage kann aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch weder in einem der Gebäude noch als Neubau auf der Schlossinsel verortet werden. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde deshalb der Parkplatz an der L75 zur Aufnahme eines Ersatzneubaus bestimmt. Der genaue Standort und die Gestaltung werden im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs festgelegt. Dabei sind die Sichtachsen auf die Schlossinsel zu berücksichtigen, eine baukulturell anspruchsvolle Gestaltung vorausgesetzt.

Der Parkplatz ist der Hauptankunftspunkt für Tagestourist/innen, Busreisende und Wandernde. Ein Toilettenhaus kann so die Toiletten auf der Insel entlasten.

Das Toilettenhaus ersetzt kein barrierefreies WC auf der Insel. Die gesonderte Pflege und Aufsicht muss geregelt werden. Hierbei ist



Abb. 186: der zentrale Platz auf der Schlossinsel. Im Hintergrund Gerichtsschreiberhaus und Remise. *complan Kommunalberatung*



Abb. 187: hier mangelt es an Anschlüssen: Wiese zwischen Amtsgericht und Herrenhaus. *complan Kommunalberatung*



Abb. 188: Zugang zum Garten nördlich des Gerichtsschreiberhauses. *complan Kommunalberatung*

darauf zu achten, dass die Bereitstellung eines Sanitärgebäudes die bestehenden Fremdnutzungen durch LKW nicht verstärkt.

### *Zuwegung und Mobilität auf der Schlossinsel*

Die Schlossinsel soll autofrei werden. Davon ausgenommen ist der Lieferverkehr sowie eine Haltezone zum Be- und Entladen bzw. als Ausstiegsort für mobilitätseingeschränkte Personen. Im Rahmen des Wettbewerbs wird ein Konzept erarbeitet, wo diese Haltezonen und wo geeignete Fläche für den Lieferverkehr ausgewiesen werden können. Konkret sind folgende Aufgaben zu lösen:

- ≡ Befestigung der Zufahrt und Schaffung einer barrierefreien Zuwegung zum Herrenhaus inkl. einer Wendemöglichkeit
- ≡ Einrichtung einer Haltezone zwischen Gerichtsschreiberhaus und ehem. Amtsgericht

### *Technische Infrastruktur auf der Schlossinsel*

Die technischen Anschlüsse für Sondernutzungen auf der Schlossinsel für Wasser und Strom genügen nicht den heutigen Anforderungen. Insbesondere im Außenraum des Herrenhauses fehlen Anschlüsse und müssen für Sondernutzungen geschaffen werden.

Um die Insel mit ihren Gebäuden und Außenräumen ganzjährig angemessen ausleuchten zu können, wird im Rahmen des Wettbewerbs zudem ein Beleuchtungskonzept entwickelt und später umgesetzt.

### *Garten an Remise und Gerichtsschreiberhaus*

Es erfolgt eine Entsiegelung und denkmalverträgliche Neugestaltung der Gartenfläche zwischen Remise und Gerichtsschreiberhaus. Ggf. ist hier ein kleines Funktionsgebäude zur Pflege der Freiflächen zu verorten

### *Fahrradstellplätze*

Das Fahrradaufkommen steigt stetig und somit auch der Bedarf an Fahrradstellplätzen. Bereits heute genügen die verfügbaren Abstellmöglichkeiten an den Wochenenden nicht im Ansatz. Daher wurden mit der Denkmalpflege Orte für zusätzliche und neue Fahrradstellplätze abgestimmt (ca. 50 Stück am Restaurant Zum Bootssteg, etwa 100 Stück auf dem Parkplatz an der L75). Diese sind als attraktive Anlehnbügel zu gestalten.

Das unmittelbare Vorfeld der Insel und die Insel bleiben fahrradfrei, hier werden auch keine Abstellmöglichkeiten geboten.

## 7. Klimaschutz und Klimaanpassung, Umwelt und Biodiversität fördern, Maßnahmen unterstützen Klimaziele

Um das Kulturerbe der Rantzauer Schlossinsel langfristig erfolgreich in den Dienst der Gesellschaft stellen zu können, muss die Entwicklung im Einklang mit übergeordneten Entwicklungszielen und möglichst klimaneutral erfolgen. Es gilt gleichermaßen physische und sekundäre Barrieren reduzieren und den Bereich an sich bereits ändernde klimatische Bedingungen zu adaptieren.

Mit der Erforderlichkeit zur Modernisierung des Gebäudebestands auf der Schlossinsel und den Erneuerungsbedarfen am Erschließungssystem bestehen zugleich Handlungsbedarfe und Spielräume im Klimaschutz und in der Klimafolgenanpassung. Im Zuge der kommenden Entwicklung ist deshalb einerseits darauf zu achten, dass Maßnahmen so klimaverträglich wie möglich durchgeführt werden. Dies zielt insbesondere auf das Feld energetischer Modernisierungen, mit denen Emissionen durch Dämmung und Isolierung reduziert werden. Zum anderen zielt dies auf den Bereich der technischen Gebäudeausstattung: moderne Heizungen und Anlagen zur Bereitung und Speicherung von Warmwasser bergen teils erhebliches Potenzial, Primärenergie einzusparen. Gleiches gilt für Techniken der Energierückgewinnung aus Abwasserwärme, Photovoltaik und ähnliches. Bei der Erneuerung der Gebäude auf der Insel sind gebäudeübergreifende Lösungen für die Warmwasserbereitung und Heizung zu prüfen.

Andererseits ist im Zuge der kommenden Entwicklung darauf zu achten, dass die Gebäude und Freiflächen sich an bereits ändernde klimatische Bedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Resilienz von Freiflächen gegenüber Extremwetterereignissen (Dürreperioden, Starkregenereignisse etc.), aber den auch passiven Schutz der Gebäude vor Hitze mit Jalousien u.a. Weiterhin bieten sich Möglichkeiten zur Mitigation des Klimawandels, indem auf die Versiegelung weiterer Flächen verzichtet wird bzw. indem Flächen entsiegelt und erneut durchlässig gestaltet werden.

Folgende Handlungsschwerpunkte werden in der kommenden Entwicklung verfolgt.

- ≡ Stärkung der klimatischen und der Naherholungsfunktion
- ≡ Die Kulturlandschaft bewahren, Biodiversität fördern
- ≡ Stärkung der Bezüge zwischen Stadtkern und Insel
- ≡ Barrieren abbauen, Zugänge und Überwege vereinfachen – Angebote und Freiräume auf der Insel sind ohne Fremdhilfe erreichbar

- ≡ Technische Infrastruktur und Anschlüsse, Entsorgung und Rettungswege auf den Stand der Zeit bringen
- ≡ Verbesserung der Anschlussstellen und Überwege sowie der ÖPNV-Erreichbarkeit
- ≡ Herstellung barrierefreier Zugänge und Toiletten sowie Schaffung einer neuen, barrierefreien WC-Anlage auf dem Besucherparkplatz
- ≡ Beräumung und Verbesserung der Gewässerqualität im Schlossgraben, Erneuerung der Brücken und Wehre

## 7 | Umsetzungskonzept

Das folgende Umsetzungskonzept dient der Darstellung aller im Rahmen der Gesamtmaßnahme umzusetzenden Einzelmaßnahmen.

Die Sortierung und Darstellung der Maßnahmen folgt dabei der Systematik der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) in *Maßnahmen der Vorbereitung, Maßnahmen der der Umsetzung und sonstige Maßnahmen der Durchführung*. Das Umsetzungskonzept führt zudem auch Maßnahmen ohne den Einsatz von Städtebauförderung auf. Hiermit ist gewährleistet, dass auch nicht über die Städtebauförderung finanzierbare Maßnahmen dargestellt werden, die zur Zielerreichung notwendig erachtet werden oder die Gesamtmaßnahmen stützen. Ziel ist ein integriertes Entwicklungskonzept, d.h. es behandelt alle Aspekte der Stadtentwicklung (Bevölkerungsstruktur, Wirtschaft, Verkehr, Städtebau, etc.) und vereint dabei unterschiedliche Ansätze und Strategien.

### 7.1 Maßnahmenübersicht

#### Maßnahmen der Städtebauförderung

##### **B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung**

- (01) Erstellung VU und ISEK
- (02) Zwischenevaluierung und Fortschreibung des ISEK
- (03) Gestaltungsleitfaden für Elemente im Außenraum
- (04) Freiraumplanerischer Wettbewerb für die Insel und ihre Umgebung

##### **B 2 – Maßnahmen der Durchführung**

##### **B 2.1 – Ordnungsmaßnahmen**

##### **B 2.1.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

- (05) Erneuerung der Außenanlagen auf der Insel
- (06) Erneuerung der Außenanlagen auf dem Vorwerk / Hofkoppelweg
- (07) Neubau der Schlossbrücke
- (08) Erneuerung der Straße Rantzau – südlicher Teil inkl. Neubau von Brücken
- (09) Straße Rantzau: nordwestlicher Teil – am Küchengarten
- (10) Beräumung des Schlossgrabens
- (11) Parkplatz an der L75 – Neugestaltung mit extensiver Erweiterung
- (12) Ökologische Inwertsetzung der Fläche zwischen Krückau und Spitzerfurth

## **B 2.2 – Baumaßnahmen**

### **B 2.2.2 – Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde**

- (13) Gerichtsschreiberhaus: Instandsetzung und Modernisierung
- (14) Café im Schlossgefängnis – Modernisierung der WCs, ggf. mit Neubau
- (15) Erneuerung des Bootsstegs am Rantzauer See
- (16) Ehemaliges Amtsgericht – Instandsetzung und Modernisierung als Museum der Grafschaft Rantzau (inkl. Neukonzeption)
- (17) Herrenhaus – Umnutzung zum Ort für Austausch, Kultur und Begegnung

### **B 2.3 – sonstige Maßnahmen der Durchführung**

- (18) Verfügungsfonds

### **B 3 – Maßnahmen der Abwicklung**

- (19) Fachliche Begleitung für die Auswahl eines Sanierungsträgers
- (20) Einsatz eines Sanierungsträgers
- (21) Inselmanagement
- (22) Öffentlichkeitsarbeit
- (23) Abschlussevaluierung und Abschlussbericht

### **Maßnahmen ohne Einsatz von Städtebauförderung**

- (24) Bau eines Sanitärgebäudes auf dem Parkplatz an der L75
- (25) Einrichtung einer Fahrradstation am Mühlenspeicher
- (26) Neubau der Fischtreppe an der Schleusenau
- (27) Einrichtung eines Naturlehrpfads an der Krückau
- (28) Verbesserung der Nahverkehrsanbindung
- (29) Einrichtung von Übergängen zum Barmstedter Wald



Abb. 189: Maßnahmenplan zur Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche von Einzelmaßnahmen. Plan in Größe A3 in den Anlagen dieses Berichts. *complan Kommunalberatung*.

## 7.2 Maßnahmenkatalog

### B 1 – Maßnahmen der Vorbereitung

Erstellung VU und ISEK	
Maßnahmennr.	01
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	Im ersten Schritt erfolgte die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2020 – 2022
Kostenschätzung	47.500 €

Zwischenevaluierung und Fortschreibung des ISEK	
Maßnahmennr.	02
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen und mit Blick auf bereits umgesetzte Maßnahmen wird nach voraussichtlich fünf Jahren eine Zwischenevaluierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme inkl. einer Fortschreibung der Ziele, Zwecke und Maßnahmen derselben erforderlich.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2027
Kostenschätzung	20.0000 €

Gestaltungsleitfaden für Elemente im Außenraum	
Maßnahmennr.	03
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität im Gebiet ist die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens für Elemente im Außenraum notwendig. Dies betrifft insbesondere Orientierungshilfen und Hinweis- und Infotafeln sowie die Elemente des an der Krückau einzurichtenden Naturlehrpfads
Zu beachten	Für die Denkmale auf der Insel besteht Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), Denkmalschutzbehörden
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	8.000 €

<b>Freiraumplanerischer Wettbewerb für die Insel und ihre Umgebung</b>	
Maßnahmennr.	<b>04</b>
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 1 Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Maßnahmenbeschreibung	<p>Zur Neugestaltung der Außenanlagen auf der Schlossinsel und in ihrer Umgebung wird ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb nach aktuell gültiger RPW durchgeführt. Geltungsbereich des Wettbewerbs ist das per Erhaltungssatzung festgelegte Fördergebiet Rantzauer Schlossinsel.</p> <p><b>Verfahren</b></p> <p>Dem Realisierungswettbewerb ist ein Werkstattverfahren vorgeschaltet, in dem die Wünsche und Vorstellungen der Bürger/innenschaft für den Freizeitbereich am Hofkoppelweg und insb. der Vertretenden der Sportvereine benannt werden sollen.</p> <p>Es wird ein diskursiver, öffentlicher und beschränkter Realisierungswettbewerb unter Einbeziehung der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein (AIK SH) durchgeführt. Dafür werden bis zu vier Büros eingeladen. Die Jury setzt sich auf Fach- und Sachpreisrichter/innen zusammen. Im Verfahren können so auch Akteur/innen und Multiplikator/innen der Stadtgesellschaft als Sachpreisrichter/innen benannt werden. Die interessierte Öffentlichkeit wird zudem zu gesonderten Terminen in das Verfahren eingeladen und zum Sachstand der Entwurfsplanung informiert und beteiligt.</p> <p><b>Auslobung und Aufgaben</b></p> <p>Die Wettbewerbsunterlagen sind in Abstimmung mit der Landesgartendenkmalpflege und den Naturschutzverbänden zu erarbeiten. Zur Formulierung der Wettbewerbsaufgaben benötigt die Landesgartendenkmalpflege eine denkmalpflegerische Bestandsaufnahme und -bewertung der Großgehölze und Pflanzungen sowie der Wege und Freiraumstruktur, der denkmalprägenden Strukturen und Elemente inkl. eines Plans mit zu berücksichtigenden und freizuhaltenden Sichtachsen und Blickbezügen. Außerdem wird nach dem Wettbewerb ein Parkpflegewerk benötigt.</p> <p><u>Folgende übergeordnete Zielstellungen / Aufgaben werden gesetzt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>≡ denkmalgerechter Erhalt, Rückbau und Weiterbau der Freiräume und Außenanlagen mit höchstem gestalterischem Anspruch und unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen in Gebäuden und auf Freiflächen</li> <li>≡ die Schaffung durchgängiger Barrierefreiheit im gesamten Gebiet – alle Bereiche und Gebäude sollen für in Ihrer Mobilität Eingeschränkte ohne Fremdhilfe erreichbar sein und die Räume bieten leichte Orientierung</li> <li>≡ Einrichtung denkmalverträglicher Freiluft-Veranstaltungsbereiche mit Anschlüssen (Anschlüsse am Markt als mögliche Referenz), Tauglichkeit der übrigen Erschließungswege für Sondernutzungen</li> <li>≡ Entwicklung eines denkmal- und umweltverträglichen Beleuchtungskonzepts mit geringer Abstrahlung und weniger Insekten anziehenden Leuchtmitteln (hoher Gelb-, Orange- und Rotanteil)</li> </ul>

	<p>≡ Erhöhung der Klimaresilienz (insb. gegenüber Trockenperioden, Starkregenereignissen etc.) und Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität (Blühstreifen mit standortgerechten heimischen Blütenpflanzen und Gräsern, Einrichtung geschützter Biotopbereiche)</p> <p>≡ Verzicht auf weitere Versiegelung, vollständige Kompensation von Eingriffen, Entsiegelung von Flächen nach Möglichkeit</p> <p>≡ Schaffung attraktiver Radabstellanlagen und von E-Ladeinfrastruktur (E-Bikes und PKW) in langfristig ausreichender Quantität</p> <p>≡ Standortkonzept für Kunst im öffentlichen Raum (dauerhafte Elemente, temporäre Möglichkeiten zur Aufstellung etc.)</p> <p>≡ künstlerisch-kreative Bezugnahme auf die historischen topografischen Veränderungen im Areal bzw. die Genese des Bereichs</p> <p><u>Teilräumliche Ziele sind:</u></p> <p>≡ Stärkung des kulturlandschaftlich-historischen Ensembles der Gebäude auf der Schlossinsel und der Mühle als Ort für Kunst, Kulturerleben und Kunsthandwerk, Aufenthalt, Austausch und Begegnung. Keine PKW auf der Insel</p> <p>≡ Schaffung von Veranstaltungsbereichen auf beiden Seiten des Herrenhauses (Nutzung für Konzerte u.ä. sowie Zelte bei Empfängen)</p> <p>≡ Stärkung der Freizeitnutzungen im Bereich des Hofkoppelwegs mit Aufenthaltsbereichen und Spielmöglichkeiten für alle Generationen</p> <p>≡ Neugestaltung des Parkplatzes an der L75 (Verkleinerung des Stellplatz-Angebots im Alltag, Entsiegelung übriger Bereiche und Schaffung niederschlags- und vegetationsdurchlässiger, temporärer Erweiterungsflächen)</p> <p>≡ Verortung und Gestaltung einer öffentlichen, barrierefreien WC-Anlage im Bereich des Parkplatzes an der L75</p> <p>≡ landschaftsplanerische Einbindung der neuen Fischtreppe an der Schleusenau, behutsame Inwertsetzung von Uferbereichen der Krückau und Schleusenau, Schaffung eines Naturlehrpfads und Einrichtung von Blühstreifen (ggf. analog zu Erweiterungsflächen des Parkplatzes)</p> <p>Die Freiraumplanung hat eine Realisierung in Abschnitten vorzusehen, sodass wesentliche Teile der Insel auch im Zuge der Bauarbeiten erlebbar bleiben.</p>
Zu beachten	<p>Der gesamte Bereich gehört zum archäologischen Interessengebiet, die Schlossinsel ist zudem als Bodendenkmal verzeichnet.</p> <p>Der Leistungsbestand der Stadtwerke Barmstedt und der Deutsche Telekom Technik GmbH ist bei der Erstellung der Wettbewerbsunterlagen zu ermitteln. Vorschriften zur Abfallentsorgung (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten. Weitere natur- und klimaschutzbezogene Themen sind in den Stellungnahmen des NABU, des BUND und der AG-29 zur TöBB benannt (Anlage 7)</p>
Akteur/innen	<p>Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), Archäologisches Landesamt, Architekten- und Ingenieurkammer (AIK SH). Die Landes-Gartendenkmalpflege stellt eine/n Fachpreisrichter/in, die Naturschutzverbände eine/n Sachpreisrichter/in</p>
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	90.000 €

## B 2 – Maßnahmen der Durchführung

### B 2.1 – Ordnungsmaßnahmen

#### B 2.1.6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Erneuerung der Außenanlagen auf der Insel	
Maßnahmennr.	05
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Die Realisierung erfolgt entsprechend der Ergebnisse des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs in Abschnitten.
Zu beachten	Es handelt sich um ein Bodendenkmal und ein archäologisches Interessengebiet. Erdarbeiten im Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, auch die Gartendenkmalpflege ist einzubeziehen. Im Zuge der Realisierung ist bei der Herstellung der Anschlüsse für Sondernutzungen in Abstimmung mit den Stadtwerken Barmstedt auch ein Austausch der bestehenden Medien für Strom, Gas und (Ab-)Wasser vorzunehmen.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin); Denkmalpflege und Archäologisches Landesamt; Stadtwerke Barmstedt und Dt. Telekom Technik GmbH (Leitungen)
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	1.704.000 €

Erneuerung der Außenanlagen auf dem Vorwerk / Hofkoppelweg	
Maßnahmennr.	06
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Entsprechend der Ergebnisse des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs erfolgt am Hofkoppelweg die Einrichtung eines Bereichs für Freizeit, Spiel und Sport. Der Bereich wirkt mit Spiel- und Sportangeboten für alle Altersgruppen als Ergänzung zu den Freianlagen auf der Insel (Aufenthalt, Veranstaltungen) und zum nahe gelegenen Spielplatz am Seepark. Eine Erweiterung der bestehenden Radabstellmöglichkeiten, ggf. Ladeinfrastruktur für e-Bikes am Restaurant <i>Zum Bootssteg</i> ist ebenfalls vorzunehmen. Belange von Sondernutzungen bedürfen besonderer Aufmerksamkeit. Im Zuge der Realisierung ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Barmstedt auch ein Austausch der bestehenden Medien für Strom, Gas und (Ab-)Wasser vorzunehmen.
Zu beachten	Archäologisches Interessengebiet
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin); Denkmalpflege und Archäologisches Landesamt; Stadtwerke Barmstedt und Dt. Telekom Technik GmbH (Leitungen)
Zeitraum	2024f.
Kostenschätzung	750.000 €

Neubau der Schlossbrücke	
Maßnahmennr.	07
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Eine Erneuerung der baufälligen Inselbrücke ist dringend geboten, um neben einer geordneten Erschließung und Entsorgung der Gebäude auf der Schlossinsel auch den Baustellenverkehr der kommenden Erneuerungsmaßnahmen-
Zu beachten	Abstimmung mit Maßnahme 10 zur Beräumung des Schlossgrabens. Es gilt Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH. Bereich ist Teil des Bodendenkmals und archäologisches Interessengebiet. Erdarbeiten im Bereich bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Zudem besteht Gefahr von Munitionsfunden.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin); Archäologisches Landesamt; Stadtwerke Barmstedt und Dt. Telekom Technik GmbH (Leitungen)
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	300.000 €

Erneuerung der Straße Rantzau – südlicher Teil inkl. Neubau von Brücken	
Maßnahmennr.	08
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Aufgrund einer fehlenden Entwässerung, eines historischen Lesepflasters mit schlechter Berollbarkeit und einer für den anliegenden Betrieb nur unzureichenden Traglast der Brücken über die Krückau und die Schleusenau ist eine Erneuerung des Straßenabschnitts erforderlich. Vor der Umsetzung der Maßnahme ist erforderlich, das Alter und den Zustand des bestehenden Leitungsnetzes im Bereich zu bestimmen Das Südufer der Krückau bzw. des Schlossgrabens ist hierbei in Wert zu setzen. Belange von Sondernutzungen sind mit zu bedenken
Zu beachten	Abstimmung mit Maßnahme 10 zur Beräumung des Schlossgrabens. Archäologisches Interessengebiet. Es besteht Gefahr von Munitionsfunden. Traglast von 32t für die Befahrung mit Müllfahrzeugen erforderlich
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), Archäologisches Landesamt, Stadtwerke Barmstedt und Dt. Telekom Technik GmbH (Leitungen)
Zeitraum	2024ff.
Kostenschätzung	1.076.000 €

Straße Rantzau: nordwestlicher Teil – am Küchengarten	
Maßnahmennr.	09
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Mit ihrer unbefestigten Oberfläche wird die Straße Rantzau in ihrem westlichen Abschnitt ihrer Funktion und ihrem Charakter als Wohnstraße nicht gerecht. Durch die staubige Oberfläche werden bei Durchfahrten auch Feinstäube emittiert. Hinzu kommt, dass die Entsorgungseinrichtung bzw. der Standort der Müllbehälter für das Inselcafé unbefriedigend verortet und unzureichend gestaltet ist.</p> <p>Auf eine Befestigung des Parkplatzes an der 1000-jährigen Eiche im Norden des Untersuchungsgebiets wird verzichtet, da dies eine unnötige Flächenversiegelung darstellen würde. Vor der Umsetzung der Maßnahme ist erforderlich, das Alter und den Zustand des bestehenden Leitungsnetzes im Bereich zu bestimmen.</p>
Zu beachten	<p>Archäologisches Interessengebiet.</p> <p>Traglast von 32t für die Befahrung mit Müllfahrzeugen erforderlich</p>
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin); Archäologisches Landesamt; Stadtwerke Barmstedt und Dt. Telekom Technik GmbH (Leitungen)
Zeitraum	2023ff.
Kostenschätzung	476.000 €

Beräumung des Schlossgrabens	
Maßnahmennr.	10
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Die VU wiesen Bedarf dafür nach, den Schlossgraben im Zuge der kommenden Gesamtmaßnahme von Totholz und weiterem Material zu beräumen. Ziel ist eine Erhöhung der Gewässer- und damit der Aufenthaltsqualität im Bereich. Die Beräumung ist im Zuge der Erneuerung der Brücken und Wehre im Gebiet und bei Bedarf abschnittsweise vorzunehmen.</p>
Zu beachten	<p>Die Arbeiten sind mit dem Neubau der Inselbrücke sowie der Brücken und Wehre an der Krückau und der Schleusenau zu synchronisieren.</p> <p>Die Arbeiten sind mit dem archäologischen Landesamt abzustimmen (Maßnahme liegt größtenteils im Bereich des Bodendenkmals Rantzauer Schlossinsel sowie im archäologischen Interessengebiet). Zudem sind im Bereich Munitionsfunde aus dem zweiten Weltkrieg zu erwarten; es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen und Fachstellen der Gefahrenabwehr einzubinden.</p>
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin); Archäologisches Landesamt
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	450.000 €

Parkplatz an der L75 – Neugestaltung mit extensiver Erweiterung	
Maßnahmennr.	11
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Bei Märkten, Festen und größeren Veranstaltungen auf der Schlossinsel und in ihrem Umfeld kommt der bestehende Besucher/innenparkplatz an seine Grenzen. Der Parkraumdruck in der näheren Umgebung ist dann enorm, wodurch Fehlverhalten, Konflikte und Gefahrensituationen zunehmen. Der bestehende Parkplatz soll extensiv nach Süden erweitert werden – ohne eine weitere Versiegelung von Flächen, nur mit durchlässigem Rasengitter
Zu beachten	Archäologisches Interessengebiet. Auf Empfehlung der Landesdenkmalpflege ist der Einsatz von Schotterrasen zu prüfen. Auf Flurstück 503 wurde 2018 im Zuge des Landesprogramms „Schleswig-Holstein blüht auf“ ein Blühstreifen angelegt, es gilt eine Zweckbindungsfrist von fünf Jahren
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2023f.
Kostenschätzung	1.275.000 €

Ökologische Inwertsetzung der Fläche zwischen Krückau und Spitzerfurth	
Maßnahmennr.	12
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Maßnahmenbeschreibung	Die Fläche zwischen der Krückau und der Straße Spitzerfurth wird heute lediglich zur Lagerung von Erden, für die Ausfahrt des Lieferverkehrs der Mühle sowie bei Märkten und Festen als Ausweichparkplatz genutzt. Diese Funktionen sollen in der weiteren Zukunft beibehalten werden, zugleich soll der ökologische Wert der Fläche gesteigert werden (insb. durch Blühstreifen, neue Pflanzungen).
Zu beachten	Fläche liegt größtenteils im archäologischen Interessengebiet
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), private Eigentümer/innen
Zeitraum	2026f.
Kostenschätzung	560.000 €

## B 2.2 – Baumaßnahmen

### B 2.2.2 - Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde

Gerichtsschreiberhaus: Instandsetzung und Modernisierung	
Maßnahmennr.	13
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Maßnahmenbeschreibung	<p>Mit seiner Nutzung als Atelier-Galerie zählt das ehemalige Gerichtsschreiberhaus zu den wichtigsten Frequenzbringern auf der Insel. Die Nutzung strahlt mit zahlreichen Skulpturen im Außenraum sowie Veranstaltungen wie dem Skulpturenpark oder den Länderwochen weit über das Gebäude hinaus aus. Zugleich sind statische und bauliche Mängel bereits von außen deutlich zu erkennen: es steigt Feuchte auf, einzelne Gebäudeteile sacken ab. Hinzu kommen brandschutztechnische Mängel: da die WCs im Keller die öffentlichen WCs auf der Insel darstellen und so ein erhöhter Nutzungsdruck am Gebäude besteht, erfolgte eine baupolizeiliche Nutzungsuntersagung für die Wohnung im Dachgeschoss.</p> <p>Im Rahmen der Modernisierung erfolgt neben der Behebung statischer und weiterer baulicher Mängel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Herausnahme der öffentlichen WCs im Keller</li> <li>- Eine Instandsetzung und Modernisierung der Wohnung im DG</li> <li>- Der Einbau eines Aufzugs auf der Nordseite des Gebäudes</li> </ul>
Zu beachten	Nistplätze von Gebäudebrütern zu ermitteln, Bewahrung und ggf. Ersatz
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), untere Denkmalschutzbehörde
Zeitraum	2026
Kostenschätzung	1.325.000,00 €

Café im Schlossgefängnis – Modernisierung der WCs, ggf. mit Neubau	
Maßnahmennr.	14
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Maßnahmenbeschreibung	<p>Während der bauliche Zustand des ehemaligen Schlossgefängnisses als gut bis sehr gut einzuschätzen ist, zeigt sich die Elektroinstallation des Hauses veraltet und die WC-Anlagen befinden sich in einem schlechten Zustand. Sie sind in zweien der ehemaligen Gefängniszellen verortet und zeigen dringenden Bedarf für eine grundlegende Erneuerung.</p> <p>Der Mangel einer barrierefreien, für Menschen mit Behinderungen geeigneten Toilette wirkt schwer. Im Zuge der Modernisierungsplanung ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege festzulegen, ob die Einrichtung einer solchen Anlage</p>

	durch eine Teilung des sog. Gartenzimmers oder durch einen Neubau auf der Südseite des Gebäudes erfolgt (vgl. S. 111).
Zu beachten	Nistplätze von Gebäudebrütern zu ermitteln, Bewahrung und ggf. Ersatz
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), untere Denkmalschutzbehörde
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	75.000 € (für Neubau) + 50.000 € (Modernisierung der Elektroinstallation)

### Erneuerung des Bootsstegs am Rantzauer See

Maßnahmennr.	15
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Maßnahmenbeschreibung	Der Steg des Bootsverleihs am Rantzauer See ist von Erneuerungsbedarfen gekennzeichnet. Die Anlage ist im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach heutigem Stand der Technik zu erneuern. Hierbei ist nach Möglichkeit auf die bestehenden Pfahlgründungen aufzusetzen.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin, Verpachtende); ILB
Zeitraum	2025
Kostenschätzung	35.000 €

### Ehemaliges Amtsgericht – Instandsetzung und Modernisierung als Museum der Grafschaft Rantzau (inkl. Neukonzeption)

Maßnahmennr.	16
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das zentral auf der Insel verortete ehemalige Amtsgericht dient seit der Aufgabe der Nutzung in den 1970er Jahren als ehrenamtlich betriebenes Museum der Grafschaft Rantzau, welche ein regionalgeschichtliches Kuriosum darstellt. Das Gebäude ist von erheblichen statischen und weiteren baulichen Mängeln gekennzeichnet und bei weiterer Untätigkeit von Verfall bedroht.</p> <p>Die dringend nötige Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes wird zum Anlass genommen, die Funktion als Museum der Grafschaft neu zu definieren. Hierfür sind Themen und Schwerpunkte im Rahmen eines Wettbewerbs neu zu setzen und ansprechend zu vermitteln. Mögliche Themen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Die Geschichte der Grafschaft mit viel Auskunft über die Entwicklungen in angrenzenden Regionen bzw. Schleswig-Holstein im Ganzen</li> <li>≡ historische Themen mit Bezug zur Landesgeschichte und zur Gegenwart</li> <li>≡ Die historische und topografische Entwicklung der Insel</li> </ul> <p>Im Zuge der Modernisierung ist auch der Dachboden zu beräumen und von Schadstoffen zu befreien. Er soll in der Folge im Rahmen von Führungen begangen werden können, da von ihm aus die einzigartige Hängedach-Konstruktion über dem Gerichtssaal erfahrbar ist.</p>

Zu beachten	Im Rahmen einer Begehung der Bauverwaltung mit einem Statiker wurde am 01.12.2021 eine wahrscheinliche Asbestbelastung der Dachschindeln (Eternit) inkl. einer Kontamination der darunter befindlichen Einrichtung festgestellt. Nistplätze von Gebäudebrütern zu ermitteln, Bewahrung und ggf. Ersatz
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), untere Denkmalschutzbehörde
Zeitraum	2023 f.
Kostenschätzung	2.605.000 € (inkl. Kosten für Entsorgung asbestbelasteter Dachschindeln und fachgerechte Reinigung der Möbel und Artefakte im Dachgeschoss (ca. 30t€))

Herrenhaus – Umnutzung zum Ort für Austausch, Kultur und Begegnung	
Maßnahmennr.	17
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Maßnahmenbeschreibung	<p>Am Ende der Haupterschließung gelegen, bildet das ehemalige Schloss oder Herrenhaus das städtebauliche Herzstück der Inselbebauung. Mit seiner heutigen Funktion (eine Wohnung in Nutzung, eine leerstehend) erfüllt das Gebäude bislang nicht die in der Schenkungsurkunde von 1984 geforderte Nutzung aller Gebäude <i>als Museum oder für sonstige öffentliche Zwecke</i>. Nach einer Behebung statischer und weiterer Bauschäden erfolgt eine behutsame, fortlaufend mit der Denkmalpflege abzustimmende Anpassung des Gebäudes an seine künftige Nutzung als multifunktional nutzbarer Ort für Austausch, Kultur und Begegnung.</p> <p>Ziel ist ein Veranstaltungsort, der mit alltäglichen wie besonderen Angeboten Frequenzbringer und Anker auf der Schlossinsel ist. Neben Konzerten, Lesungen und Vorträgen sollen im Haus auch Kurs- und Beratungsangebote sowie ehrenamtliche Treffen und Arbeiten ermöglicht werden. Hinzu kommen festliche Nutzungen durch Firmen und Private (zum späteren Betrieb und zur Wirtschaftlichkeit des Herrenhauses vgl. Kap. 6.2.4, S. 114f.)</p> <p>Die weitestgehend erhalten gebliebene Raumstruktur des Herrenhauses darf im Wesentlichen nicht verändert werden. Mit der Denkmalpflege wurde jedoch am 11.05.2021 vereinbart, dass die in Längsrichtung liegende Wand in der Wohnung der Südseite in Teilen (d.h. nur für einen Teil ihrer Höhe und nicht in der Nähe des Schornsteins) herausgenommen werden darf, um einen größeren Veranstaltungsraum mit zusammenhängendem Raumeindruck zu erhalten (vgl. hierzu das Protokoll der Abstimmung in Anlage 05)</p> <p>Teil der Maßnahme ist bei Bedarf auch der Umzug von Bewohner/innen nach B 2.1.3 der StBauFR SH 2015</p>
Zu beachten	Nistplätze von Gebäudebrütern zu ermitteln, Bewahrung und ggf. Ersatz
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), untere Denkmalschutzbehörde
Zeitraum	2022ff.
Kostenschätzung	2.640.000 €

### B 2.3 sonstige Maßnahmen der Durchführung

Verfügungsfonds	
Maßnahmennr.	18
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 2.3 Sonstige Maßnahmen der Durchführung B 2.3.4 Verfügungsfonds
Maßnahmenbeschreibung	<p>Zur Stärkung der Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen richtet die Stadt Barmstedt einen Verfügungsfonds ein. Dieser dient der unbürokratischen Förderung kleinteiliger Projekte und Bauvorhaben, die nicht über andere Förderprogramme bezuschusst werden können.</p> <p>Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist eine finanzielle Beteiligung aus der Wirtschaft, von Immobilieneigentümern oder sonstigen Akteuren. Die Möglichkeiten und Ziele des Verfügungsfonds werden im weiteren Umsetzungsprozess unter Mitwirkung aller Interessierten konkretisiert. Zu klären sind Eckpunkte zur Antragstellung, der Verwendung der Mittel sowie die Bildung eines lokalen Gremiums, das über die Verteilung der Mittel entscheidet. Folgende Aufgaben ergeben sich im Zusammenhang mit dem geplanten Einsatz des Verfügungsfonds:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Anlaufberatungen zum Verfügungsfonds (Beteiligung aller relevanten Akteur/innen)</li> <li>&gt; Festlegung wesentlicher Eckpunkte (Beteiligung, Konkretisierung der Ziele, Vorbereitung Antragsformular, Bewertungskriterien zur Verwendungsnachweisprüfung)</li> <li>&gt; Bildung eines lokalen Gremiums</li> <li>&gt; Informationsveranstaltungen (1 x p.a.)</li> <li>&gt; Erstellung eines Faltblattes, Information; Beratung und Unterstützung von Antragstellern (laufend)</li> <li>&gt; Organisation des Verfahrens (Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen, Durchführung und Protokollierung der Gremiensitzungen)</li> </ul> <p>Die eingesetzten Mittel aus dem Verfügungsfonds sollen zur Stärkung und Belebung der Schlossinsel und ihrer Umgebung und die Beteiligung der Akteure sichern. Dazu können öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wie auch bauliche Maßnahmen dienen. Beispiele für den Einsatz des Verfügungsfonds sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Themenorientierte Workshops und Aktionstage</li> <li>&gt; Feste und Veranstaltungen</li> <li>&gt; Pflanzaktionen und Aufräumaktionen</li> <li>&gt; Anschaffung, Aufstellung oder Instandsetzung von Stadtmobiliar (z.B. Bänke, Spielplätze, Blumenrabatte, Werbeausleger, Kunstobjekte)</li> <li>&gt; Bauliche Investitionen (Fassadengestaltung, Kunstobjekte etc.)</li> <li>&gt; Bauliche Umsetzung zur Herstellung barrierefreier Zuwegungen (z.B. Rampen, Anpassung von Türöffnungen)</li> <li>&gt; Werbeaktionen</li> <li>&gt; Themen- und zielgruppenbezogene öffentliche Ausstellungen</li> <li>&gt; Kulturveranstaltungen, wie Lesungen, Musikdarbietungen etc.</li> </ul>

	> Vorbereitung sowie materielle, technische und organisatorische Absicherung und Durchführung der o.g. Veranstaltungen
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mind. 50 % der Einlagen werden aus Mitteln Dritter akquiriert</li> <li>- ein lokales Gremium, überwiegend aus Betroffenen zusammengesetzt, entscheidet über die Mittelvergabe</li> <li>- die Verwendung erfolgt für kleinteilige Maßnahmen, die über keine andere Förderung finanziert werden können</li> <li>- Programmmittel können nicht für programmspezifisches Management und behördliche Ausgaben genutzt werden</li> <li>- die Gemeinde entwickelt eigene, verbindliche Grundsätze und stimmt diese mit dem MILIG ab</li> </ul>
Akteur/innen	Stadt Barmstedt Museumsverein Freunde und Förderer der Schlossinsel e.V. Galerie-Atelier III Café im Schlossgefängnis, Restaurant „Zum Bootssteg“, Bootsverleih Eigentümer/innen im Gebiet
Zeitraum	2022 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	100.000 € (10.000 € pro Jahr )

### B 3 –Maßnahmen der Abwicklung

Fachliche Begleitung für die Auswahl eines Sanierungsträgers	
Maßnahmennr.	19
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.1 Sanierungsträger/innen
Maßnahmenbeschreibung	Das Vergabeverfahren zur Auswahl eines Sanierungsträgers soll extern fachlich begleitet werden, um Aufgabenbereiche passgenau zu definieren, eine rechtskonforme Ausschreibung zu gewährleisten und die kommunalen Verwaltung zu entlasten.
Zu beachten	Anlage 18 der StBauFR SH 2015 ist zu beachten und zu verwenden
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin). MILIG-SH (Beteiligung bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung)
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	10.000 €

Einsatz eines Sanierungsträgers	
Maßnahmennr.	20
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.1 Sanierungsträger/innen
Maßnahmenbeschreibung	Zur Begleitung und fachlichen Unterstützung der Verwaltung wird im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ein Sanierungsträger eingesetzt, der bei der Koordination, Kommunikation und Durchführung der Gesamtmaßnahme unterstützt.
Zu beachten	Anlage 18 der StBauFR SH 2015 ist zu beachten und zu verwenden
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin). MILIG-SH (Beteiligung bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung)
Zeitraum	2022 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	100.000 €

Inselmanagement	
Maßnahmennr.	21
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.2 Programmspezifisches Management
Maßnahmenbeschreibung	Die Inselmanagerin bzw. der -manager bewohnt die Wohnung im Dachgeschoss des Gerichtsschreiberhauses und steht als allgemeine Ansprechperson, als Hausmeister/in, Sicherheitspersonal und als Eventmanager/in zur Verfügung. Da sie bzw. er ganzjährig auf der Insel wohnt, ist die soziale Kontrolle im Bereich deutlich erhöht.  Die Inselmanagerin bzw. der -manager wohnt zu einer reduzierten Miete auf der Schlossinsel (Wohnung im Dachgeschoss des Gerichtsschreiberhauses). Das Gehalt wird zu zwei Dritteln durch die Städtebauförderung finanziert. Der Eigenanteil der Stadt wird aus den Mieteinnahmen des Herrenhauses mitgetragen. (vgl. ISEK, Kap. 6.2.4, S.118f.).
Zu beachten	Anlage 18 der StBauFR SH 2015 ist zu beachten und zu verwenden
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin) MILIG-SH (Beteiligung bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung)
Zeitraum	2022 bis zum Ende der Gesamtmaßnahme
Kostenschätzung	100.000 €

Öffentlichkeitsarbeit	
Maßnahmennr.	22
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahmenbeschreibung	Eine gelungene Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation über die Ziele, Zwecke und Einzelmaßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist für ihren Erfolg unabdingbar. Sie soll einerseits eine Information der Stadtgesellschaft, insbesondere der Betroffenen über die Fortschritte umfassen, andererseits auch der Kommunikation der Gesamtmaßnahme dienen. Vorgesehen sind Printmaterialien, Informationen im öffentlichen Raum und die Nutzung der städtischen Webseite und Kanäle
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2022 ff.
Kostenschätzung	40.000 €

Abschlussevaluierung und Abschlussbericht	
Maßnahmennr.	23
Zuordnung in der StBauFR SH 2015	B 3 Maßnahmen der Abwicklung B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahmenbeschreibung	Sowohl die Durchführung einer abschließenden Evaluierung der Gesamtmaßnahme als auch die Erstellung eines Abschlussberichts sind gem. B 3.7 Abs. 1 Satz 2 und 3 förderfähig.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2033/34
Kostenschätzung	30.000 €

## Maßnahmen ohne Einsatz von Städtebauförderung

Bau eines Sanitärgebäudes auf dem Parkplatz an der L75	
Maßnahmennr.	24
Vorgesehene Förderung	LEADER / AktivRegion Holsteiner Auenland kommunaler Investitionsfonds Fonds für Barrierefreiheit
Maßnahmenbeschreibung	Im Rahmen der Beteiligung zu dieser VU wurde mehrfach auf den mangelhaften Zustand der bestehenden WC-Anlage im Keller des Gerichtsschreiberhauses hingewiesen. Die Anlage ist für die Nutzungsuntersagung der Wohnung im Dachgeschoss verantwortlich, von grundsätzlichem Erneuerungsbedarf gekennzeichnet und soll im Zuge der kommenden Entwicklung aufgegeben werden. Ersatzweise ist der Neubau einer WC-Anlage auf dem Parkplatz für Besucher/innen an der Pinneberger Landstraße / L75 vorzunehmen. Dieser sollte

	WCs für Frauen, Männer und für Menschen mit Behinderungen sowie einen Wirtschaftsraum umfassen. Die Wahl des Standorts wurde im Rahmen einer Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege am 06.07.2021 getroffen. Die genaue Position und die Gestaltung werden im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs festgelegt.
Zu beachten	Anlage 14 der StBauFR 2015 ist zu verwenden. Ausgaben für eine Neubebauung und für Ersatzbauten bedürfen der Zustimmung des Ministeriums
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2023
Kostenschätzung	200.000 €

### Einrichtung einer Fahrradstation am Mühlenspeicher

Maßnahmennr.	25
Vorgesehene Förderung	Ggf. AktivRegion Holsteiner Auenland
Maßnahmenbeschreibung	Zur Förderung des Radverkehrs im Allgemeinen und eines nachhaltigen Tourismus im Besonderen, richtet die Stadt Barmstedt neben dem Mühlenspeicher eine Fahrradstation ein. Neben Werkzeug und ggf. einem Verkaufsautomaten für kleinere Reparaturen findet sich hier auch eine Möglichkeit zum Laden von Elektrofahrrädern. Der Bereich lädt mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	
Kostenschätzung	

### Neubau der Fischtreppe an der Schleusenau

Maßnahmennr.	26
Vorgesehene Förderung	Förderung voraussichtlich durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein und mit Mitteln der Europäischen Union finanziert
Maßnahmenbeschreibung	Eine Neuerrichtung der Fisch-Aufstiegs- bzw. -Wanderanlage ist seit etwa 2010 im Gespräch. Ein Entwurf des Büro Reese und Wulff liegt von 2017 vor. Dieses sieht eine neue Aufstiegshilfe neben der alten vor, welche im Anschluss zurückzubauen ist. Offen ist, ob denkmalrechtliche oder andere Interessen dagegenstehen  Die Bestandsanlage wird ihrer Funktion nicht gerecht, die Krückau ist nicht durchlässig (Analyse 2009, S.6). Zu beachten ist, dass die Anlage keine Konkurrenz zu den Staustufen an der Krückau und an der Schleusenau erzeugen darf
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin)
Zeitraum	2022f.
Kostenschätzung	

Einrichtung eines Naturlehrpfads an der Krückau	
Maßnahmennr.	27
Vorgesehene Förderung	LEADER (AktivRegion Holsteiner Auenland?)
Maßnahmenbeschreibung	Neben den kulturlandschaftlichen Bezügen der Schlossinsel, lassen sich im Umfeld der Krückau zahlreiche naturräumliche Beobachtungen tätigen. Mit Interesse, das naturerlebnispädagogische Potenzial der Schlossinsel auszuschöpfen, setzt sich u.a. die Ortsgruppe des NABU für die Schaffung eines Naturlehrpfads ein. Bei der Planung sind ggf. weitere Naturschutzverbände hinzuzuziehen.
Akteur/innen	Stadt Barmstedt (Auftraggeberin), NABU-Ortsgruppe Barmstedt, ggf. weitere Naturschutzverbände
Zeitraum	
Kostenschätzung	

Verbesserung der Nahverkehrsanbindung	
Maßnahmennr.	28
Vorgesehene Förderung	
Maßnahmenbeschreibung	Einrichtung einer attraktiv frequentierten Bushaltestelle im Gebiet
Akteur/innen	ÖPNV-Dienstleister Kreis Pinneberg, Stadt Barmstedt (Interessenvertretung)
Zeitraum	
Kostenschätzung	

Einrichtung von Übergängen zum Barmstedter Wald	
Maßnahmennr.	29
Vorgesehene Förderung	
Maßnahmenbeschreibung	Schaffung von Übergängen zum Barmstedter Wald an der L75
Akteur/innen	LBV.SH als Baulastträger, Stadt Barmstedt (Interessenvertretung)
Zeitraum	
Kostenschätzung	

## 7.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die folgende Tabelle stellt die Einzelmaßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in einer Übersicht dar und verzeichnet den jeweils geplanten Umsetzungszeitraum sowie die voraussichtlichen Kosten. Bei den Kostenschätzungen handelt es sich um Bruttowerte, d.h. die gesetzliche Mehrwertsteuer ist bereits enthalten.

Ausgabenart / Bezeichnung der einzelnen Maßnahme		Zeitraum	Kostenschätzung
<b>Maßnahmen der Städtebauförderung</b>			
<b>B 1</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>		
<b>B 1.1</b>	<b>Maßnahmen nach § 140 BauGB</b>		
1	Erstellung VU und ISEK	2020-2022	47.500,00 €
2	Zwischenevaluierung und Fortschreibung des ISEK	2027	20.000,00 €
3	Gestaltungsleitfaden für Elemente im Außenraum	2022f.	8.000,00 €
4	Freiraumplanerischer Wettbewerb für die Insel und ihre Umgebung	2022f.	90.000,00 €
<b>B 2</b>	<b>Maßnahmen der Durchführung</b>		
<b>B 2.1</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		
<b>B 2.1.6</b>	<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>		
5	Erneuerung der Außenanlagen auf der Insel	2022f.	1.704.000,00 €
6	Erneuerung der Außenanlagen auf dem Vorwerk / Hofkoppelweg	2024f.	750.000,00 €
7	Neubau der Schlossbrücke	2022f.	300.000,00 €
8	Erneuerung der Straße Rantzau – südlicher Teil inkl. Neubau von Brücken	2024ff.	1.076.000,00 €
9	Straße Rantzau: nordwestlicher Teil – am Küchengarten	2023ff.	476.000,00 €
10	Beräumung des Schlossgrabens	2022ff.	450.000,00 €
11	Parkplatz an der L75 – Neugestaltung mit extensiver Erweiterung	2023f.	1.275.000,00 €
12	Ökologische Inwertsetzung der Fläche zwischen Krückau und Spitzerfurth	2026f.	560.000,00 €
<b>B 2.2</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		
<b>B 2.2.2</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde</b>		
13	Gerichtsschreiberhaus: Instandsetzung und Modernisierung	2026	1.325.000,00 €
14	Café im Schlossgefängnis – Modernisierung der WCs, ggf. mit Neubau	2022f.	125.000,00 €

B 2.2	<b>Baumaßnahmen (Fortsetzung)</b>		
B 2.2.2	<b>Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde (Fortsetzung)</b>		
15	Erneuerung des Bootsstegs am Rantzauer See	2025	35.000,00 €
16	Ehemaliges Amtsgericht – Instandsetzung und Modernisierung als Museum der Grafschaft Rantzau (inkl. Neukonzeption)	2023f.	2.605.000,00 €
17	Herrenhaus – Umnutzung zum Ort für Austausch, Kultur und Begegnung	2022ff.	2.640.000,00 €
B 2.3	<b>Sonstige Maßnahmen der Durchführung</b>		
B 2.3.4	<b>Verfügungsfonds</b>		
18	Verfügungsfonds	2022 - Ende	100.000,00 €
B 3	<b>Maßnahmen der Abwicklung*</b>		
B 3.1	<b>Sanierungsträger</b>		
19	Fachliche Begleitung für die Auswahl eines Sanierungsträgers	2022f.	10.000,00 €
20	Einsatz eines Sanierungsträgers	2022 - Ende	100.000,00 €
B 3.2	<b>Programmspezifisches Management</b>		
21	Inselmanagement	2022 - Ende	100.000,00 €
B 3.5	<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>		
22	Öffentlichkeitsarbeit	2022 - Ende	40.000,00 €
B 3.7	<b>Sonstige Maßnahmen der Abwicklung</b>		
23	Abschlussequalifizierung und Abschlussbericht	2033/2034	30.000,00 €
	<b>Summe</b>		<b>13.866.500,00 €</b>
		Einnahmen	0,00 €
	50%ige Finanzierung des Verfügungsfonds (B 2.3.4) durch Private		50.000,00 €
	Kommunaler Eigenanteil auf Grund begrenzten Fördermittelanteils in B 3		140.000,00 €
	<b>Weiterer Finanzierungsbedarf</b>		<b>13.676.500,00 €</b>
	Städtebauförderung Bund (1/3)		4.558.833,33 €
	Städtebauförderung Land (1/3)		4.558.833,33 €
	Kommunaler Anteil (1/3)		4.558.833,33 €
*Die Kosten dieser Maßnahmen können nur bis zu einer Höhe von 50% aus Städtebaufördermitteln finanziert werden. Die kommunalen Ausgaben umfassen sowohl den kommunalen Anteil zur Städtebauförderung (1/3) als auch kommunale Eigenanteile zu den Maßnahmen der Abwicklung (B3)			

## 7.4 Monitoring

Das Monitoring für die Gesamtmaßnahme wird im Anschluss an die kommunale Beschlussfassung zum ISEK zwischen der Verwaltung und dem MILIG abgestimmt und orientiert sich an den Kriterien des e-Monitoring des Bundes zur Städtebauförderung.

## 8 | Verfahrensrechtliche Abwägung

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Gemeinde nach § 141 Absatz 1 Satz 1 BauGB mit vorbereitenden Untersuchungen Unterlagen zu erarbeiten, die zur Beurteilung folgender Aspekte geeignet sind:

- ≡ die *Notwendigkeit der Sanierung*, d.h. das Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB
- ≡ die *sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge*, d.h. eine allgemeine Analyse der Rahmenbedingungen, Verhältnisse und Entwicklungen im Gebiet (VU-Teil)
- ≡ die *anzustrebenden allgemeinen Ziele* liegen bzw. eine integrierte städtebauliche Zielsetzung (ISEK) liegt vor
- ≡ die *Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen*, d.h. der Nachweis der für eine zügige Durchführung erforderlichen Rahmenbedingungen, Mittel und Ressourcen ist geführt

### Information und Beteiligung der Betroffenen

Dabei sind nach § 141 Abs. 1 Satz 2 auch *nachteilige Auswirkungen* in den Blick zu nehmen, die sich für die *von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen [...] voraussichtlich ergeben werden*. Zudem benennt § 141 Abs. 4 BauGB die Pflicht, mit der ortsüblichen Bekanntmachung über den Beginn der VU auch die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger zur Anwendung zu bringen. Dies verpflichtet insbesondere dazu,

- ≡ die von der Sanierung Betroffenen (Eigentümer/innen, Mieter/innen, Pächter/innen und sonstige Betroffene) frühzeitig zu informieren und zu beteiligen sowie frühzeitig zur Mitwirkung und zur Durchführung eigener Maßnahmen anzuregen und zu beteiligen (§ 137f. BauGB)
- ≡ die voraussichtlich und potenziell von der Planung berührten Behörden und weitere Träger/innen öffentlicher Belange über die Vorbereitung und in Aussicht stehende Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu informieren und ihnen in angemessener Frist Gelegenheit für Stellungnahmen zu geben (§ 139 BauGB)

### Prüfung alternativer Instrumente

Für den Fall, dass eine städtebauliche Gesamtmaßnahme den Einsatz des *besonderen Städtebau-* bzw. *Sanierungsrechts* der §§ 136 bis 191 BauGB erforderlich macht, definiert § 142 Abs. 4 BauGB zudem die Aufgabe, die Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152 – 156a BauGB in der Sanierungsatzung auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanie-

nung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (*vereinfachtes Sanierungsverfahren*). In diesem Fall sieht der Paragraph zudem die Möglichkeit vor, die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ganz oder teilweise auszuschließen. Hieraus leitet sich das allgemeine Erfordernis zu einer Abwägung über das zur Anwendung kommende Verfahren der Gesamtmaßnahme (s. Kap. 8.8) ab, bei der auch Möglichkeiten unterhalb des Sanierungsrechts zu prüfen sind. Zuletzt definiert § 142 BauGB das Erfordernis, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme räumlich und zeitlich abzugrenzen.

In der Zusammenschau besteht ein umfangreicher Katalog zu erbringender Analyse-, Beteiligungs- und Verfahrensschritte, deren Nachweis in diesem Kapitel zusammengeführt wird.

## 8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände im Gebiet

Die sektorale Analyse (Kap. 3 und 4) identifizierte zahlreiche städtebauliche Missstände, Defizite und Problemstellen im Untersuchungsbereich, die anschließend zusammenfassend bewertet wurden (Kap. 5). Bereits hier wurde die Systematik des § 136 Abs. 2 BauGB angewandt, mit der städtebauliche Missstände in *Substanzschwächen* und *Funktionsschwächen* differenziert werden können:

### Definition von Substanz- und Funktionsschwächen nach § 136 BauGB

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Punkt 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. Sie betreffen nach § 136 Abs. 3 Punkt 1 a) bis h) BauGB insbesondere

- ≡ die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (a)
- ≡ die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (b)
- ≡ die Zugänglichkeit der Grundstücke (c)
- ≡ die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (d)
- ≡ die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (e)

[Substanzschwächen  
nach § 136 BauGB](#)

## Funktionsschwächen nach § 136 BauGB

- ≡ die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (f)
- ≡ die vorhandene Erschließung (g) und
- ≡ die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (h)

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Punkt 2 BauGB vor, wenn das Gebiet *in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen*. Sie betreffen nach § 136 Abs. 3 Punkt 2 a) bis c) BauGB insbesondere

- ≡ den fließenden und ruhenden Verkehr (a)
- ≡ die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (b)
- ≡ die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (c)

## Substanzschwächen im Gebiet

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende allgemeine Substanzschwächen im Untersuchungsbereich *Rantzauer Schlossinsel* identifiziert:

- ≡ Erhebliche Bauschäden, energetischer Modernisierungsbedarf und veraltete Sanitär- und Elektroinstallationen sowie aufsteigende Feuchtigkeit im kommunalen Immobilienbestand. Bis auf Remise nicht barrierefrei
- ≡ Geh- und Verbindungswege wurden zwar barrierearm hergestellt, sind aber z.T. unbefestigt und zeigen an Anschlüssen funktionale und gestalterische Schwächen (Kanten, Unebenheiten, Gefälle)
- ≡ Bauschäden an der Inselbrücke, an den Brücken über die Schleusenau und die Krückau sowie an den dort befindlichen Wehren
- ≡ Schäden an der Fischaufstiegsanlage an der Schleusenau
- ≡ Fehlende bzw. von Sand bedeckte Oberfläche im westlichen Abschnitt der Straße Rantzau (am Küchengarten)
- ≡ Das Leitungsnetz für Strom und die Beleuchtung der Insel sind von Erneuerungsbedarfen gekennzeichnet

Folgende Substanzschwächen betreffen den Klimaschutz und die Klimaanpassung:

- ≡ Bäume im Gebiet sind teils überaltert und ungepflegt
- ≡ Der hohe Versiegelungsgrad und die Gestaltung des Parkplatzes an der L75

Zudem sind folgende Substanzschwächen konkret an Gebäuden zu verorten:

#### Substanzschwächen an Gebäuden

- ≡ Beim Amtsgericht liegen Schäden im Sockel und ggf. in der Pfahlgründung sowie Schadstoffe im Dach vor. Balken, Fenster und Türen sind schadhaft und es besteht ein Umnutzungen erschwerender Höhenversprung im OG
- ≡ Das ehemalige Schloss oder Herrenhaus sinkt teilweise ab und ist von aufsteigender Nässe und Rissbildung betroffen
- ≡ Im Gerichtsschreiberhaus steigt Nässe auf, während das Gebäude absinkt
- ≡ Im Schlossgefängnis weisen die Gästetoiletten einen erheblich begrenzten Zuschnitt auf, es besteht der Mangel an einer barrierefreien WC-Anlage
- ≡ Die Remise verfügt über eine nur sehr geringe Nutzfläche und ist nicht wärmeisoliert
- ≡ Die öffentlichen WCs im Keller des Gerichtsschreiberhauses sind erneuerungsbedürftig und schränken zudem die weitere Nutzbarkeit des Hauses erheblich ein (Nutzungsuntersagung für WE im Dachgeschoss)

Nachteilige Wirkungen dieser Substanzschwächen gehen über die genannten Gebäude hinaus, weil die genannten Mängel in der Regel die Wahrnehmung eines größeren Bereichs negativ beeinflussen.

### Funktionsschwächen im Gebiet

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Untersuchungsbereich *Rantzauer Schlossinsel* folgende allgemeinen Funktionsschwächen identifiziert:

- ≡ Es liegt kein übergeordnetes integriertes Entwicklungskonzept und keine Bauleitplanung für den Bereich vor
- ≡ Die Außenanlagen auf der Insel und im übrigen Gebiet sind erneuerungsbedürftig und zudem nur begrenzt für Markt- und Sondernutzungen geeignet
- ≡ Nur etwa die Hälfte der Insel ist frei zugänglich, die Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen am Herrenhaus ist unklar
- ≡ auf der Insel mangelt es an einem attraktiven Rundweg
- ≡ Die Wasserqualität im Rantzauer See ist problematisch. Neben der Badetauglichkeit steht die Aufenthaltsqualität am See insgesamt infrage (Verlandung, Fäulnis, Verstickung, Algenbefall etc.)

### teilräumliche Funktionsschwächen

- ≡ Es besteht keine attraktive Anbindung an das Naherholungsgebiet *Barmstedter Wald* (außerhalb des Untersuchungsbereichs)
- ≡ Es besteht ein Mangel an (Innen-)Räumen für Austausch und Begegnung sowie für Kultur, Veranstaltungen und Feste
- ≡ Es mangelt an einem barrierefreien öffentlichen WC, die bestehende Anlage im Gerichtsschreiberhaus ist veraltet und nicht barrierefrei erschlossen
- ≡ Die Rasenflächen auf der Insel und im Bereich des Vorwerks sind nicht für die Aufnahme von Sondernutzungen (insb. Marktstände) konzipiert und benötigen nach Veranstaltungen lange Zeit zur Regeneration. Den Wiesen im Untersuchungsgebiet mangelt es zudem an einer Entwässerung
- ≡ Bei größeren Märkten, Veranstaltungen und Festen kommt es zu einer Überlastung der Parkplätze und zu entsprechend großräumigem Parkraumdruck

Hinzu kommen einige teilräumliche bzw. gebäudebezogene Funktionsschwächen, die jeweils auf ihre Umgebung wirken:

- ≡ Östlich des Amtsgerichts sind die Öffentlichkeit und Wegführung unklar
- ≡ Die private Wohnnutzung im Herrenhaus steht der Maßgabe einer öffentlichen Nutzung der Insel aus der Schenkungsurkunde entgegen, das Gebäude ist zudem untergenutzt
- ≡ Das Museum der Grafschaft Rantzau wirkt als Einrichtung unzeitgemäß und unprofessionell und ist ohne den Einsatz Ehrenamtlicher derzeit nicht tragbar
- ≡ Die Fläche neben dem Mühlenspeicher und der Freizeitbereich am Hofkoppelweg wirken untergenutzt
- ≡ An der L75 erfolgt keine direkte Wegweisung zur Insel

### Fazit zu städtebaulichen Missständen

In der Zusammenschau der vorgenannten Sachverhalte ist festzuhalten, dass das Gebiet in erheblichem Umfang von Substanz- und Funktionsschwächen betroffen ist. Zum ersten finden sich zahlreiche Schwächen im Gebiet, die dem Themenfeld *Bausubstanz – Infrastrukturen – Ökologie – Erschließung* zuzurechnen sind. Sie begegnen uns mit teils umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfen am kommunalen Immobilienbestand auf der Insel, mit den Erneuerungsbedarfen an der Inselbrücke sowie an den Brücken und Wehren an der Krückau und Schleusenau, in Form eines veralteten Leitungsnetzes für Strom sowie mit der schadhafte Fischaufstiegsanlage an der Schleusenau. Hinzu kommen Handlungsbedarfe am Gewässersystem der oberen Krückau und des Rantzauer Sees; hier führte der unzureichende Wasseraustausch in den Sommern der vergangenen Jahre häufig zu einem Kippen des

Gewässers und entsprechend erheblichen Einschränkungen in der Aufenthaltsqualität. Auch wenn dieses Problem den Rantzauer See im Ganzen betrifft und nicht allein im Gebiet zu lösen ist, wirkt dieser Missstand im verwuchernden und von Verlandung betroffenen südlichen Schlossgraben besonders gravierend.

Zum zweiten finden sich Schwächen im Gebiet, die dem Themenspektrum *Nutzungen – Zukunftsfähigkeit von Einrichtungen – fehlende Angebote* zuzurechnen sind. Mit dem Leerstand der Wohnung in der Nordhälfte des Herrenhauses und der laut Schenkungsurkunde des Landes unzulässigen Wohnnutzung in seiner Südhälfte betrifft dies das Herrenhaus in Gänze. Beim Museum der Grafschaft Rantzau im ehemaligen Amtsgericht zeigt sich wachsender Bedarf für einen Neustart der Einrichtung mit gleichzeitiger Fokussierung und Aktualisierung des Museumskonzepts. Während die Nutzungen im Gerichtsschreiberhaus (*Galerie-Atelier III*) und im Schlossgefängnis (Café) grundsätzlich außer Frage stehen, benötigen auch diese bauliche Ergänzungen und Anpassungen, um ihrer Funktion gerecht zu werden.

Zum dritten finden sich Schwächen im Themenfeld *Barrierefreiheit – Erreichbarkeit – Oberflächen – Verbindungen* im Gebiet. Sie stellen sich z.T. bereits heute als gravierend dar und beeinträchtigen so die Attraktivität und Nutzbarkeit der Schlossinsel und ihrer Umgebung insbesondere für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen. Sie begegnen uns mit unebenen Oberflächen, Kanten und mangelnden Übergängen. Der Mangel einer barrierefreien, öffentlichen WC-Anlage im Gebiet verstärkt diese Defizite ebenso wie die mangelhafte barrierefreie Erschließung der kommunalen Bestandsgebäude. Hinzu kommen Defizite in der Lesbarkeit des öffentlichen Raums, die durch Wildwuchs von Bäumen und Gehölzen verursacht sind. Nicht zuletzt bestehen durch die mangelhafte ÖPNV-Anbindung, die nur geringe Zahl von Fahrradständern und die lediglich wassergebundenen Decken des Rundwegs am Rantzauer See besondere Herausforderungen im Themenfeld der Erreichbarkeit.

Es ist davon auszugehen, dass diese Schwächen sich bei Untätigkeit weiter verschärfen und so zu einem dauerhaften und nachhaltigen Attraktivitätsverlust der Rantzauer Schlossinsel als Ort für Naherholung, Kunst Geschichts- und Kulturerleben führen würden.

## 8.2 Vorliegen einer städtebaulichen Zielsetzung – integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Mit dem in Kapitel 6 dargelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie den in Kapitel 7 skizzierten Maßnahmen wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für die Rantzauer Schlossinsel zugleich ein Handlungsprogramm erarbeitet. Dabei wurden im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zunächst ein Leitbild und Entwicklungsziele für die kommende Entwicklung formuliert. Anschließend führt das Umsetzungskonzept die Maßnahmen tabellarisch und der Systematik der StBauFR SH 2015 entsprechend auf und leitet so auf die operationelle Ebene über. Zur Umsetzungskontrolle umfasst das I-SEK zudem ein anwendungsorientiertes Monitoring (Kap. 7.4).

Die im ISEK vermerkten städtebaulichen Handlungs- und Erneuerungsbedarfe wurden auf Grundlage der Bestandsanalyse der VU sowie der vorhandenen Planungsgrundlagen der Stadt Barmstedt aufgestellt und konkretisiert. Damit liegt der Stadt Barmstedt mit diesem Bericht sowohl ein städtebaulicher Handlungsrahmen als auch ein konkretes Maßnahmenprogramm vor, mit dem die im Rahmen der VU festgestellten substanziellen und funktionalen Schwächen behoben werden können. Dies spiegelt sich auch in den für den Bereich gesetzten Entwicklungszielen 1 bis 4:

- ≡ Kooperation und Miteinander führen zum Ziel
- ≡ Alltägliche und außergewöhnliche Angebote für die Stadt und die Region
- ≡ Das Kulturerbe verantwortungsvoll aktivieren
- ≡ integriert, barrierefrei und klimaangepasst entwickeln

Mit diesen Zielstellungen und der Unterstützung der Bürger/innen der Stadt soll die Rantzauer Schlossinsel als Ort für Kunst- und Kulturleben, Naherholung und Begegnung gesichert und mit weiteren Angeboten gestärkt werden. Zielstellungen sind, dass das Kulturerbe mit neuen Funktionen aktiviert und weitergenutzt wird, dass Angebote in Gebäuden und Freiräumen für alle Nutzenden ohne Fremdhilfe erreichbar sind und, dass der Stadtgesellschaft neue Impulse sowie Möglichkeiten für Austausch und Begegnung geboten werden. Mit dem Leitbild

### Kultur, Erholung, Begegnung –

#### die Rantzauer Schlossinsel als Ort der Möglichkeiten

werden diese Zielstellungen für die kommende Entwicklung in einem prägnanten Motto zusammengefasst.

## 8.3 Durchführbarkeit

Wie eingangs ausgeführt, sind mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB auch Unterlagen zur Beurteilung der Durchführbarkeit der vorgesehenen Gesamtmaßnahme zu erbringen. Das bedeutet zum einen, dass zu ermitteln und bewerten ist, ob die Stadt Barmstedt personell, fachlich und finanziell dazu in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme zügig und zielführend umzusetzen. Zum anderen ist damit auch zu prüfen, ob weitere Rahmenbedingungen vorliegen, die das Potenzial haben, die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu verzögern oder zu erschweren.

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und den Rückhalt aus der Kommunalpolitik für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme *Rantzauer Schlossinsel* bestehen keine Bedenken. In der Stadtverwaltung und bei den Stadtfraktionen sind auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden. Dies trifft in gleichem Maße auf die im Rahmen von Interviews beteiligten Multiplikator/innen in der Stadt zu.

Die Beteiligung im Kontext der VU bestätigt ein großes allgemeines Interesse und eine gut ausgeprägte Beteiligungskultur der Bewohner/innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer/innen im Gebiet (s.u. Mitwirkung der Sanierungsbedingten). Politische Initiativen zur Verhinderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder gegen Teilaspekte von ihr sind bisher nicht bekannt geworden. Im Gegenteil: die Interviews mit Schlüsselakteur/innen bestätigten das große, weitestgehend wohlwollende Interesse einer Vielzahl von Personen und Institutionen an der in Aussicht stehenden Erneuerung des Gebiets.

Lediglich ein Eigentümer einer Immobilie im Gebiet äußerte schriftlich seine Skepsis an der Zulässigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Gebiet. Hier lag jedoch eine Verwechslung der Sachlage vor: die Durchführung vorbereitender Untersuchungen in einem Gebiet hat nicht automatisch zur Folge, dass ein Sanierungsgebiet ausgewiesen wird und auch nicht, dass in diesem Fall alle Bereiche des VU-Gebiets in die Gesamtmaßnahme aufgenommen werden (s.u. Kap. 8.6f.).

Im Hinblick auf die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderliche Verwaltungskraft bestehen keine Bedenken. Bei den zuständigen Sachbearbeiter/innen der beteiligten Fachbereiche und kommunalen Unternehmen sind ausgeprägtes Problembewusstsein und Interesse erkennbar, die Gesamtmaßnahme zügig voran zu bringen. Hierbei wird die Verwaltungskraft zusätzlich gestärkt, indem die Bürgermeisterin Heike Döpke persönlich und unter großem Einsatz an allen die VU betreffenden Abstimmungs-, Ausschuss und Beteiligungsterminen teilgenommen hat.

### Allgemeine Durchführbarkeit

### Ressourcen der Verwaltung

### Finanzielle Durchführbarkeit

Nichts desto trotz stellt, die Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar, die einen deutlichen Schwerpunkt in den Projekten zur Schaffung einer langfristig tragfähigen und attraktiven Mischnutzung der Insel hat, einen anderen in der Modernisierung der kommunalen Gebäude, der Außen- und Erschließungsanlagen. Die Stadt Barmstedt bedient sich daher anlassbezogen eines Sanierungsträgers (Maßnahme 20)

Auch in finanzieller Hinsicht konnte die Durchführbarkeit der geplanten Gesamtmaßnahme im Ergebnis der VU festgestellt werden. Die prognostizierten Kosten sind in Kapitel *Kosten- und Finanzierungsübersicht* dargestellt. Wie bereits dort vermerkt wurde, ist für die Durchführung der Gesamtmaßnahme eine Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164a BauGB i. V. m. den StBauFR SH 2015). Die Aufnahme des Gebiets *Rantzauer Schlossinsel, Barmstedt* in die Städtebauförderung von Bund und Ländern erfolgte mit der Zustimmung MILI-SH (heute MILIG) zur vorgeschlagenen Abgrenzung des VU-Gebiets vom 07.11.2019 (Förderprogramm *städttebaulicher Denkmalschutz*). Damit ist der für die Gesamtmaßnahme wesentliche Finanzierungsbaustein *Städtebauförderung* im geplanten Umsetzungszeitraum grundsätzlich gesichert.

Vor der Umsetzung ist die Zustimmung des MILIG SH zum erarbeiteten ISEK sowie zum jährlich einzureichenden Maßnahmenplan erforderlich. Zudem hat die Stadt Barmstedt die Bereitstellung ihrer Eigenanteile zur Städtebauförderung im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen.

### Durchführbarkeit bei sich ändernden finanziellen Voraussetzungen

Sollten sich im Durchführungszeitraum einzelne Maßnahmen aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen als nicht finanzierbar erweisen, würden die Erforderlichkeit und der Erfolg der Gesamtmaßnahme hierdurch nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Der geplante Realisierungszeitraum von zehn Jahren erfüllt das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot des § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Dies gilt selbst dann, wenn aufgrund mittel- oder langfristig geänderter Finanzierungsmöglichkeiten – wovon derzeit nicht ausgegangen wird – eine nicht vollständige Zielerreichung im Sanierungszeitraum hingenommen werden muss.

## 8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Gemäß § 137 Satz 1 BauGB sollen städtebauliche Gesamtmaßnahmen möglichst frühzeitig mit den Eigentümer/innen, Mietenden, Pachtenden und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Zudem

sollen die Betroffenen nach Satz 2 zur allgemeinen Mitwirkung angeregt sowie zur Durchführung eigener Maßnahmen motiviert und beraten werden.

Mit Blick auf die gesamtstädtische und regionale Bedeutung des Untersuchungsbereichs als Ort für Naherholung und das Erleben von Kunst, Kultur und Geschichte wird deutlich, dass neben den Eigentümer/innen, Mietenden und Pachtenden auch alle weiteren, auch sporadischen Nutzer/innen der Schlossinsel zu den *sonstigen Betroffenen* zählen und im Prozess entsprechend die allgemeine, örtliche Öffentlichkeit zu informieren, zu beteiligen und zur Mitwirkung anzuregen ist.

Um Beobachtungen, Wünsche und Vorstellungen der Bürger/innen zur künftigen Entwicklung der Schlossinsel zu ermitteln, führte das Stadtmarketing der Stadt Barmstedt bereits im Jahr 2017 den mehrteiligen Workshop Zukunft Schlossinsel – Ideen gesucht durch. Hierbei wurde zugleich das Potenzial der Insel als städtischer Kultur- und Identifikationsort als auch der drängende Handlungsbedarf am kommunalen Gebäudebestand, den bestehenden Einrichtungen und den Erschließungsanlagen deutlich.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte nach der Auswertung der Rahmenbedingungen zunächst eine Befragung von Schlüsselakteur/innen in Interviews. Befragt wurden:

- ≡ VHS
- ≡ Holstein-Tourismus e.V.
- ≡ Eigentümer der Mühle
- ≡ Betreiberin Galerie-Atelier III
- ≡ Pächterin des Cafés im Schlossgefängnis
- ≡ Veranstalter der Mittelalter- und Handwerkermarkts

Parallel zu den Interviews mit Schlüsselakteur/innen erfolgte im Februar und März eine Befragung der Eigentümer/innen von Immobilien im Untersuchungsgebiet per Fragebogen. Dieser enthielt ein Anschreiben zu Anlass und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen und erfragte den Sanierungs-/Modernisierungsstand des jeweiligen Eigentums (Pflichtangaben) sowie zu Haltungen, Einschätzungen und Vorstellungen für das Untersuchungsgebiet (freiwillige Angaben) befragt. Eine Auswertung der Eigentümerbefragung wird in Anlage 02 mitgereicht.

Eine klassische Auftaktveranstaltung zum Prozess der Erstellung der VU mit ISEK konnte aufgrund der Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die Corona-Pandemie im Winterhalbjahr 2020/21 nicht durchgeführt werden. Um die allgemeine Öffentlichkeit dennoch über den Prozess und seine Chancen zu informieren, wurde im April 2021 eine vierseitige Sanierungszeitung von der Stadt Barmstedt herausgebracht, der eine Postkarte zur Beteiligung beilag. Die Befragung per Postkarte ermittelte u.a. den ungefähren

Wohnort, die Häufigkeit der Schlossinsel-Besuche und, inwiefern sich diese mit der Corona-Pandemie veränderte. Mit den Postkarten wurden zudem allgemeine und konkrete Einschätzungen, Wünsche und Vorstellungen zum Gebiet ermittelt. Eine Auswertung wird in Anlage 03 mitgereicht

Zur Information und Beteiligung der allgemeinen, interessierten Öffentlichkeit erfolgte am 27.05.2021 eine Präsentation der Analyseergebnisse und des Entwurfs des Entwicklungskonzepts in einer öffentlich zugänglichen Videokonferenz. Zur Teilnahme war über die städtische Webseite und über die regionale Presse aufgerufen. An der Veranstaltung nahmen etwa 25 interessierte Bürger/innen der Stadt teil, eine Dokumentation der Veranstaltung liegt in Anlage 04 vor.

Zur Einbindung der Kommunalpolitik wurde bereits am 09.12.2020 eine erste *Dialogrunde Politik* durchgeführt, in der vor allem zum rechtlich-organisatorischen Rahmen von VU und ISEK sowie allgemein zur integrierten Stadtentwicklung und zur Städtebauförderung informiert wurde. Eine weitere *Dialogrunde Politik* am 30. September 2021 diente v.a. der Information über die Zielstellungen des ISEK und die Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme.

Eine Abschlussveranstaltung zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit stellte am 13. November 2021 sowohl das offizielle Ende des VU-Prozesses und zugleich den Startschuss für die kommende Gesamtmaßnahme dar. Die Teilnehmenden wurden hier zu den Inhalten des VU-Berichts, insbesondere aber zu den beabsichtigten Maßnahmen und den in Aussicht stehenden Möglichkeiten für Teilhabe und Beteiligung informiert.

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass die in den VU verzeichneten Beobachtungen und Bewertungen sowie die im ISEK aufgeführten Ziele und Maßnahmen im Dialog mit interessierten Bürger/innen der Stadt Barmstedt vorgenommen und entwickelt wurden. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des ISEK durch die Stadt Barmstedt sowie weitere öffentliche und private Vorhabenträger/innen von der Öffentlichkeit befürwortet werden wird. Es ist zudem davon auszugehen, dass auch private Eigentümer/innen von Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Hand sowie durch Angebote der Verwaltung zu eigenen Maßnahmen angeregt werden und im Laufe des Sanierungsverfahrens Fördermittel in Anspruch nehmen.

## 8.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange

Eine Beteiligung der von potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger/innen öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte im Zeitraum vom 30.12.2021 bis zum 03.02.2022 in schriftlicher Form (Berichtsentswurf mit Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 30 Tagen). Hierbei reichten 19 von insgesamt 38 angeschriebenen Behörden und TÖB eine Stellungnahme ein. 14 der Eingaben machten keine Bedenken oder Einsprüche geltend, vier von Ihnen führten jedoch zu nachrichtlichen Übernahmen in den Bericht. Nur eine ausführliche Stellungnahme des NABU, eine etwas knappere Einwendung der AG-29 (*Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein*) und eine Stellungnahme des BUND machten grundlegende Bedenken gegen Aspekte der Planung deutlich und führten zu Anpassungen des ISEK und des Maßnahmenkatalogs.

Der Inhalt der Stellungnahmen und die Ergebnisse der Abwägung sind in Anlage 07 zu diesem Bericht dargestellt.

## 8.6 Abwägung über das anzuwendende Sa- nierungsverfahren

### *Abwägungserfordernis und mögliche Instrumente*

Mit der Vorgabe des § 141 BauGB Abs. 1, *Beurteilungsunterlagen [...] über die Notwendigkeit der Sanierung* zu gewinnen, ist zugleich die Erforderlichkeit einer Anwendung des Sanierungsrechts der §§ 136ff. BauGB zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 BauGB Abs. 4 BauGB als Maßnahmen definiert sind, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen und die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Dies spiegelt sich u.a. in der Vorgabe des § 142 Abs. 4 BauGB, dass die Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152ff. BauGB (*umfassendes Sanierungsverfahren*) in einer Sanierungssatzung auszuschließen ist, wenn diese für die Gesamtmaßnahme nicht erforderlich sind und der Ausschluss die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert (*vereinfachtes Sanierungsverfahren*). Dasselbe gilt nach demselben Absatz auch für die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB insgesamt als auch einzeln für die Gegenstände von nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gleichwohl verpflichtet die o.g. Vorgabe des § 136 BauGB Abs. 4 BauGB zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in Verbindung mit der Vorgabe für VU nach § 141 BauGB, *Unterlagen zum Nachweis der Notwendigkeit einer Sanierung* zu ge-

winnen auch dazu, die Notwendigkeit des Einsatzes von Sanierungsrecht überhaupt bzw. die Verfügbarkeit und Tauglichkeit von unterhalb des Sanierungsrechts liegenden Instrumenten für die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu prüfen. Beispielsweise kann eine Entwicklung in Teilbereichen ggf. auch hinreichend über Bebauungspläne oder städtebauliche Verträge gesteuert werden. Zugleich könnte die Abwägung jedoch auch zum Ergebnis kommen, dass eine zielgerichtete Entwicklung in einem Bereich beispielsweise nur unter Einsatz des Entwicklungsrechts der §§ 165 – 171 BauGB möglich ist. Kurz: es gilt die Wahl des *mildesten notwendigen Mittels*.

#### Zusätzliche Optionen zur Festlegung des Programmgebiets

Hierbei ist zu beachten, dass die Städtebauförderrichtlinie des Landes von 2015 für Gebiete im Programm *städttebaulicher Denkmalschutz* (A 2.2 Abs. 3 Punkt 5) zudem die Möglichkeit zur räumlichen Abgrenzung eines Fördergebiets als Erhaltungsgebiet durch Satzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorsieht. Diese Option und die Möglichkeit zur Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren (d.h. unter Anwendung des § 142 Absatz 4 BauGB) werden zuerst genannt. Die räumliche Abgrenzung als Sanierungsgebiet per Satzung nach § 142 BauGB im umfassenden Verfahren soll hingegen nur erfolgen, wenn eine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB auch erforderlich ist. Die Förderrichtlinie ermöglicht an dieser Stelle zudem, dass eine Gesamtmaßnahme auch *aus mehreren räumlich zusammenhängenden Erhaltungs- und/oder Sanierungsgebieten bestehen* kann.

Die Städtebauförderrichtlinie begegnet dem oben ausgeführten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Kontext der Erhaltung baukulturell wertvoller Bausubstanz so zusätzlich mit der Option eines teilräumlich differenzierten Vorgehens (Kombination unterschiedlicher Verfahren in einer Gesamtmaßnahme). Weiterhin kann die Gemeinde nur einen Teil eines bereits bestehenden Erhaltungsgebietes durch Beschluss als Fördergebiet bestimmen, wenn dies aus Gründen der zweckmäßigen Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich ist.

#### *Festlegung der Fördergebietskulisse per Erhaltungssatzung gem. § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB*

#### Abwägungsergebnis

Die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist erforderlich weil,

- ≡ sie zur Behebung der im Rahmen der VU ermittelten Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet, sowie
- ≡ durchführbar ist und
- ≡ ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihr besteht.

Mit dem Blick auf die im Untersuchungsbereich nachgewiesenen, teils schwerwiegenden städtebaulichen Missstände, Defizite und Handlungsbedarfe (vgl. Kap. 4 und 5) sowie die im ISEK definierten Entwicklungsziele und Maßnahmen zu ihrer Behebung steht die Stadt Barmstedt mit der Sanierung der Rantzauer Schlossinsel vor einer komplexen Aufgabe, die sie ohne zusätzliche finanzielle Förderung nicht bewältigen kann. Dabei konzentrieren sich die Aufgaben neben dem allgemeinen Erfordernis zum Erhalt und zur verantwortungsvollen Weiternutzung der wertvollen historischen Bausubstanz auf die Freianlagen im Gebiet. Neben Fragen von Barrierefreiheit, Erreichbarkeit und Klimaanpassung betrifft dies zugleich die Tauglichkeit der Anlagen für Sondernutzungen, Märkte und Veranstaltungen. Hinzu kommen Anpassungsbedarfe am Museum der Grafschaft sowie das Potenzial des Herrenhauses, gesamtstädtischen Bedarf für Gelegenheiten zu Austausch, Miteinander und Begegnung zu beantworten.

Diese Aufwertungsmaßnahmen liegen vorwiegend im Verantwortungsbereich der Stadt Barmstedt, sind mit dem allgemeinen bau-, planungs- und ordnungsrechtlichen Instrumentarium umsetzbar und machen eine Anwendung des besonderen Städtebaurechts entsprechend nicht erforderlich. Zugleich erschwert ein Ausschluss der Anwendung des Sanierungsrechts die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme nicht. Ein Ausschluss der Anwendung der §§ 152 – 156a ist zudem geboten, da aufgrund der ohnehin schon sehr hohen Bodenrichtwerte im Untersuchungsbereich keine oder nur geringfügige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und der Verwaltungsaufwand zu ihrer Ermittlung die Einnahmen voraussichtlich übersteigen würde. Der insgesamt hohe Sanierungsstand im Gebiet erfordert zudem weder die Instrumente noch die Anreize durch ein förmliches Sanierungsverfahren.

Im Ergebnis der Abwägung wird empfohlen, die Fördergebietskulisse der städtebaulichen Gesamtmaßnahme per Erhaltungssatzung gem. § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, d.h. unter Ausschluss der Anwendung des besonderen Städtebaurechts der §§ 136ff. BauGB, vorzunehmen.

## 8.7 Vorschlag zur zeitlichen und räumlichen Begrenzung der Gesamtmaßnahme

Nach § 142 BauGB ist ein Sanierungsgebiet bzw. ist eine städtebauliche Gesamtmaßnahme räumlich so zu begrenzen, dass die Sanierung sich zweckmäßig durchführen lässt. Mit Blick auf das voranstehend empfohlene Verfahren soll die Gebietskulisse gegenüber dem Untersuchungsbereich dieser VU reduziert werden. Neben der Schlossinsel und dem ehemaligen Vorwerk zählen auch der Nordteil

der Straße Rantzau (südlich der 1000-jährigen Eiche) sowie ihr Südteil und die südlich angrenzenden Privatgrundstücke zum Gebiet der Erhaltungssatzung. Die privaten Grundstücke im Küchergarten westlich und nördlich der Straße Rantzau werden von der Erhaltungssatzung ausgenommen.

Neben der Schlossinsel und ihrer Bebauung sowie den Mühlengrundstücken zählen mit dem Besucher/innenparkplatz und der Fläche südlich der Krückau auch Freiflächen zum Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Diese gewährleistet in den zuletzt genannten Bereichen so, dass es zu keinen Veränderungen des Freiflächengefüges kommt und historische Blickbezüge gewahrt werden.



Abb. 190: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung (rot umrandete Flächen). *complan Kommunalberatung*

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wird nach Festlegung des Programmgebiets durch Beschluss einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) in o.g. Abgrenzung durchgeführt. Wie bereits ausgeführt, ist hierdurch zwar die Anwendung des Sanierungs- bzw. besonderen

Städtebaurechts inkl. des Wertausgleichs der Eigentümer/innen und der Genehmigungsvorbehalte ausgeschlossen, zur Zielerreichung in diesen Bereichen jedoch auch nicht notwendig. Mit der Festlegung als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB kann sich die Gemeinde in Verbindung mit A 2.2 Absatz 3 Nummer 5 der StBauFR SH 2015 jedoch Maßnahmen durch die Städtebauförderung fördern lassen, die voraussichtlich nicht zu erheblichen sanierungsbedingten Wertsteigerungen an Privatgrundstücken führen.

Die Frist zur Durchführung der Gesamtmaßnahme wird mit zehn Jahren festgesetzt. Ergibt sich im Sanierungsverfahren, dass diese Frist verlängert werden muss, erfolgt dies durch Satzungsbeschluss.

## 8.8 Ergebnis – Gesamtabwägung

Es wird empfohlen, eine städtebauliche Gesamtmaßnahme per Festlegung des Programmgebiets durch Beschluss der Gemeinde über eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) innerhalb des in Kap. 8.7 und Abb. 190 dargestellten Geltungsbereichs. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von zehn Jahren vorgeschlagen. Der Ausschluss der Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist geboten, da dieses für die Zielerreichung nicht notwendig ist und die Gesamtmaßnahme auch in einem Fördergebiet mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zweckmäßig und zügig durchführbar ist.

## 9 | Verzeichnisse

### 9.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Themen und Schritte bei der Erstellung von VU mit ISEK. complan Kommunalberatung	6
Abb. 2: Titelseite der Sanierungszeitung. complan Kommunalberatung	7
Abb. 3: Bürgermeisterin Heike Döpke bei der Aufstellung der Infotafel am 20.04.2021. Stadt Barmstedt	8
Abb. 4: Grafik zur Vorgehensweise. complan Kommunalberatung.	9
Abb. 5: Lage und Anbindung der Stadt Barmstedt in der Region. complan Kommunalberatung auf Grundlage von openStreetmap.org	10
Abb. 6: die Krückau durchfließt den südlichen Schlossgraben, Blick Richtung Nordosten. complan Kommunalberatung	11
Abb. 7: Lage der Rantzauer Schlossinsel im Stadtgebiet. Mit den gelben Punkten sind fußläufige Wegeverbindungen zwischen dem Stadtzentrum und der Schlossinsel im Plan verzeichnet. complan Kommunalberatung auf Grundlage von OpenStreetmap.org.	12
Abb. 8: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Barmstedt	13
Abb. 9: Die durch Sumpfwiesen mäandrierende Krückau vor der Anlage des Rantzauer Sees 1934. Fotograf: vermutlich Averhoff, Reproduktion: Michael Theilig	14
Abb. 10: mögliche Disposition der mittelalterlichen Turmhügelburg. Michael Theilig, 2013	15
Abb. 11: Ausschnitt der Pinneberger Landtafel von 1588 mit Pinneberg und Barmstede / Barmstedt inkl. der Rantzaur Schlossinsel. Foto: Michael Theilig, 2012	16
Abb. 12: Entwurfszeichnung zum Um- oder Neubau des Herrenhauses auf der Schlossinsel. Foto: Michael Theilig, 2013	18
Abb. 13: Rekonstruktion der möglichen Bebauung nach 1756 anhand einer Karte des Administrators Thor Stratens. Foto Michael Theilig	19
Abb. 14: Rekonstruktion der Schlossinselbebauung im 19. Jahrhundert. Prof. Richard Haupt, Foto Michael Theilig	19
Abb. 15: Grundrißzeichnung des Administrators Thor Straten (Norden ist links). <a href="http://www.wiki.barmstedt.archiv.de">www.wiki.barmstedt.archiv.de</a>	19
Abb. 16: Ansicht des Schlossinsel-Ensembles um 1815 von Norden her. Links im Bild das neu errichtete Herrenhaus. Zeichner unbekannt, Zeichnung Michael Theilig, 2013	19
Abb. 17: Ansicht des Hofes Rantzau Norden her (1835). Links im Bild das neu errichtete Herrenhaus. Lithographie von 1835.. R.v. Duhn	20
Abb. 18: Lageplan der Rantzauer Schlossinsel 1852 nach Rauert. Norden links im Bild Foto: Michael Theilig	21

Abb. 19: Das Mühlenhaus (rechts) und die Mühlenscheune (mitte) aus dem Jahr 1815 in einer Aufnahme um das Jahr 1950. Die als alter Schleusenkrug genutzte Mühlenscheune wurde 1962 durch Baumschlag während eines Orkans zerstört. Foto: Peter Steenbuck	21
Abb. 20: Darstellung der topografischen und baulichen Veränderungen seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts sowie der Bauzeiten der Gebäude auf der Insel. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Barmstedt.	23
Abb. 21: Abgrenzung des Bodendenkmals. Auszug der Stadt Barmstedt aus ALKIS (Ausschnitt, Norden auf der rechten Seite)	25
Abb. 22: Denkmale im Gebiet entsprechend der Landesdenkmalliste. Auszug der Stadt Barmstedt aus ALKIS (Ausschnitt)	25
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Barmstedt und des Untersuchungsgebiets Rantzauer Schlossinsel. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Barmstedt.	25
Abb. 24: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in der Gesamtstadt Barmstedt. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Barmstedt	26
Abb. 25: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen im Untersuchungsgebiet. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Barmstedt	27
Abb. 26: Zusammensetzung der Bevölkerung in der Gesamtstadt nach Altersgruppen in 2019. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Barmstedt	27
Abb. 27: Entwicklung der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen in der Gesamtstadt Barmstedt. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Barmstedt	28
Abb. 28: Entwicklung von Altersgruppen in der Gesamtstadt Barmstedt zwischen 2015 und 2019. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Stadt Barmstedt	29
Abb. 29: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufkraft pro Einwohner/in und Jahr in Euro im Vergleich Barmstedts mit den Werten für den Kreis und das Land. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage von Kaufkraftdaten der GfK GeoMarketing GmbH	29
Abb. 30: Entwicklung der Anzahl der Gäste und der Übernachtungen sowie der durchschnittlichen Übernachtungsdauer in Barmstedt. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Statistischen Berichte des Statistikamt Nord zur Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. Es wurde jeweils der im März der betrachteten Jahre vorgelegte Bericht verwendet.	30
Abb. 31: Entwicklung der Anzahl der Gäste und der Übernachtungen sowie der durchschnittlichen Übernachtungsdauer im Kreis Pinneberg. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Statistischen Berichte des Statistikamt Nord zur Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. Es wurde jeweils der im März der betrachteten Jahre vorgelegte Bericht verwendet.	31
Abb. 32: Entwicklung der Beherbergungskapazitäten in der Stadt Barmstedt. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Statistischen Berichte des Statistikamt Nord zur Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. Es wurde jeweils der im März der betrachteten Jahre vorgelegte Bericht verwendet	31

Abb. 33: Entwicklung der Beherbergungskapazitäten im Kreis Pinneberg. complan Kommunalberatung auf Datengrundlage der Statistischen Berichte des Statistikamt Nord zur Beherbergung im Reiseverkehr in Schleswig-Holstein. Es wurde jeweils der im März der betrachteten Jahre vorgelegte Bericht verwendet	32
Abb. 34: Darstellung von Barmstedt und Umgebung im LEP SH 2010. Land Schleswig-Holstein	33
Abb. 35: Darstellung von Barmstedt im Regionalplan I – Schleswig-Holstein Süd 2010	34
Abb. 36; die Schlossinsel und ihre Umgebung betreffender Ausschnitt des FNP 2005. Stadt Barmstedt, 2005	35
Abb. 37; Ansicht des Herrenhauses vom Amtsgericht her. complan Kommunalberatung	41
Abb. 38: links hinter der Inselbrücke das Gerichtsschreiberhaus und das ehem. Amtsgericht, rechts das ehem. Schlossgefängnis. complan Kommunalberatung	41
Abb. 39: Die Remise von Süden her gesehen. complan Kommunalberatung	41
Abb. 40: Analyseplan zur städtebaulichen Struktur und zur Funktion des Untersuchungsgebiets. Plan in Größe A3 im Anhang des Berichts. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Barmstedt	42
Abb. 41: Amtsgericht und Herrenhaus über den Schlossgraben gesehen. complan Kommunalberatung	43
Abb. 42: Freizeitbereich am Hofkoppelweg, von Nordwesten her gesehen. complan Kommunalberatung	43
Abb. 43: Skulptur auf der Wiese neben dem Amtsgericht. complan Kommunalberatung	44
Abb. 44: Analyseplan zum Gebäudebestand. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts. complan Kommunalberatung auf Plangrundlage der Stadt Barmstedt	46
Abb. 45: Analyseplan zur Gebäudenutzung. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts. complan Kommunalberatung auf Plangrundlage der Stadt Barmstedt	47
Abb. 46: Das ehem Herrenhaus bzw.Schloss am Ostende der Insel wird heute teils zu Wohnzwecken, teils als Depot des Museumsvereins genutzt. Andere Teile stehen leer. complan Kommunalberatung	47
Abb. 47: Magazinnutzung im leerstehenden Teil des ehem. Herrenhaus durch den Museumsverein. complan Kommunalberatung	48
Abb. 48: aufsteigende Nässe im Sockel der nördlichen Giebelwand. complan Kommunalberatung	48
Abb. 49: Der Wintergarten auf der Südseite. complan Kommunalberatung	48
Abb. 50: zentrale Lage: das Amtsgericht (rechts) vermittelt zwischen unterschiedlichen Räumen auf der Insel. complan Kom munalberatung	50
Abb. 51: Der Gerichtssaal dient heute der Aufnahme wechselnder Ausstellungen des Museumsvereins. complan Kommunalberatung	50
Abb. 52: Lagerung von Artefakten auf dem Dachboden. complan Kommunalberatung	50
Abb. 53: Beschädigte Balkenköpfe im EG. complan Kommunalberatung	51
Abb. 54: Blick in den Dachstuhl über dem Gerichtssaal. complan Kommunalberatung	51

Abb. 55: Ansicht des Gerichtsschreiberhauses von Süden her. complan Kommunalberatung	52
Abb. 56: Blick in die Galerieräume. complan Kommunalberatung	52
Abb. 57: Zugang zu den öffentlichen WCs auf der Gebäuderückseite. complan Kommunalberatung	52
Abb. 58: die Ansicht des ehemaligen Schlossgefängnisses (rechts im Bild) prägt den Zugang zur Insel maßgeblich mit. complan Kommunalberatung	54
Abb. 59: Ansicht des Gebäudes vom Schlossgraben her. Im Hintergrund das Gerichtsschreiberhaus. complan Kommunalberatung	54
Abb. 60: Zelle im ehemaligen Schlossgefängnis. complan Kommunalberatung	54
Abb. 61: Das Trauzimmer im Obergeschoss des ehemaligen Schlossgefängnisses. complan Kommunalberatung	54
Abb. 62: Ansicht der Remise von Südosten her. complan Kommunalberatung	56
Abb. 63: Blick in den Verkaufsraum der Remise. complan Kommunalberatung	56
Abb. 64: die Rantzauer Wassermühle aus dem Café im Schlossgefängnis gesehen. Rechts im Bild der Mühlenspeicher. complan Kommunalberatung	57
Abb. 65: Blick auf die Wasserräder der Mühle. complan Kommunalberatung	57
Abb. 66: Blick in das Getriebe im Keller der Mühle. complan Kommunalberatung	57
Abb. 67: Ansicht des Mühlenspeichers von Nordost. complan Kommunalberatung	58
Abb. 68: Handweberei im Mühlenspeicher. complan Kommunalberatung	59
Abb. 69: Blick in das Dachgeschoss des Mühlenspeichers. complan Kommunalberatung	59
Abb. 70: Gebäudearten im übrigen Gebiet (n = 9). complan Kommunalberatung	60
Abb. 71: Nutzungen im übrigen Untersuchungsgebiet (n = 14)- complan Kommunalberatung	60
Abb. 72: Architektur der Jahrhundertwende im Nordteil der Straße Rantzau. complan Kommunalberatung	61
Abb. 73: junges Wohngebäude im ehem. Küchengarten. complan Kommunaberatung	61
Abb. 74: Heinweisschild für den Töpferbedarf in der Mühle. complan Kommunalberatung	61
Abb. 75: Das Mühlenwohnhaus Rantzau 15. complan Kommunalberatung	62
Abb. 76: Baualter der Privatgebäude im Untersuchungsgebiet (n = 9). complan Kommunalberatung	62
Abb. 77: Modernisierungsstand der Gebäude im übrigen Untersuchungsgebiet. Gefragt wurde, an welchen Bauteilen in den vergangenen zehn Jahren Maßnahmen vorgenommen wurden. complan Kommunalberatung	62
Abb. 78: Elektroinstallation im Keller des Herrenhauses. complan Kommunalberatung	63
Abb. 79: Modernisierungsstand der Gebäudetechnik der Gebäude im übrigen Gebiet. Gefragt wurde, welche Elemente in den vergangenen Jahren ausgetauscht / modernisiert wurden. complan Kommunalberatung	63
Abb. 80: Zustand des Dachbodens im Gerichtsschreiberhaus. complan Kommunalberatung	63

Abb. 81: Barrierearm, aber nicht barrierefrei. Der Haupteingang zum ehem. Amtsgericht. complan Kommunalberatung	64
Abb. 82: erhebliche Barrieren bestehen auch beim Herrenhaus. Hier ist auch der Nebeneingang über eine Treppe erschlossen. complan Kommunalberatung	64
Abb. 83: Barrierefreiheit bei Grundstücken und Gebäuden im übrigen Gebiet (n= 12). complan Kommunalberatung	65
Abb. 84: Küche der leerstehenden Wohnung im Gerichtsschreiberhaus. complan Kommunalberatung	65
Abb. 85 Leerstand im übrigen Gebiet (Gebäude jenseits der Schlossinsel, n = 9). complan Kommunalberatung	65
Abb. 86: Robuste Ausführung: im Jahr 2017 neu mit Mitteln der AktivRegion Holsteiner Auenland aufgestellte Bänke. complan Kommunalberatung	66
Abb. 87: Gehweg am Zugang zur Inselbrücke. complan Kommunalberatung	67
Abb. 88: Die unbefestigte Zufahrt zum Herrenhaus, Blick nach Westen. complan Kommunalberatung	67
Abb. 89: Pflasterweg um das Gerichtsschreiberhaus. complan Kommunalberatung	67
Abb. 90: südlicher Abschnitt der Straße Rantzau, Blick nach Osten. complan Kommunalberatung	67
Abb. 91: Der Rundweg am Rantzauer See östlich der Brücke über die Schleusenau. complan Kommunalberatung	68
Abb. 92: Der nördliche Abschnitt der Straße Rantzau am Küchengarten. complan Kommunalberatung	68
Abb. 93: der nordwestliche Abschnitt der Straße Rantzau, Blick nach Osten. complan Kommunalberatung	68
Abb. 94: Die L75 nahe des Untersuchungsgebiets. complan Kommunalberatung	68
Abb. 95: Eigenständiger Verbindungsweg vom Inselzugang zum Parkplatz an der L75. complan Kommunalberatung	69
Abb. 96: Nutzungsbeschränkungen für die Straße Rantzau östlich des Parkplatzes an der L75. complan Kommunalberatung	69
Abb. 97: Nutzungsbeschränkungen an der Inselbrücke. complan Kommunalberatung	69
Abb. 98: Der Parkplatz an der L75. complan Kommunalberatung	70
Abb. 99: Parkplatz an der tausendjährigen Eiche. complan Kommunalberatung	71
Abb. 100: der zentrale Platz zwischen Gerichtsschreiberhaus und Amtsgericht. Blick von Nordost. complan Kommunalberatung	71
Abb. 101: Die Bedarfshaltestelle Rantzau befindet sich Nahe der tausendjährigen Eiche. Renate Dorsch	71
Abb. 102: Radwegweisung an der L75. complan Kommunalberatung	71

Abb. 103: Wassergebundene Decke des Rundwegs zwischen Krückau und Spitzerfurth. complan Kommunalberatung	72
Abb. 104: Vorderrad-Klemmbügel am Hofkoppelweg. complan Kommunalberatung	72
Abb. 105: Barrierearm ausgeführte Überwege am Parkplatz an der L75. complan Kommunalberatung	72
Abb. 106: Analyseplan zu Erschließung, Grün- und Freiräumen. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts. complan Kommunalberatung auf Plangrundlage der Stadt Barmstedt.	74
Abb. 107: Die Inselbrücke mit dem Vorplatz am Gerichtsschreiberhaus (im Vordergrund). complan Kommunalberatung	75
Abb. 108: Zentraler Platz zwischen Amtsgericht und Gerichtsschreiberhaus. Blick von Nordost. complan Kommunalberatung	75
Abb. 109: Blick aus dem ehem. Amtsgericht auf die nördlich angrenzenden Grünanlagen. complan Kommunalberatung	75
Abb. 110: Ziergarten nördlich der Remise. complan Kommunalberatung	76
Abb. 111: Grünanlage östlich des Schlossgefängnisses. complan Kommunalberatung	76
Abb. 112: Eine der beiden Infotafeln am Museumseingang. complan Kommunalberatung	76
Abb. 113: Blick aus dem Herrenhaus in den rückwärtigen Garten. complan Kommunalberatung	76
Abb. 114: Staustufe an der Schleusenau. complan Kommunalberatung	77
Abb. 115: ungepflegte Uferbereiche. Blick über die Krückau zum Herrenhaus. complan Kommunalberatung	77
Abb. 116: Baumbestand mit eingeschränkter Vitalität gegenüber der Rantzauer Wassermühle. complan Kommunalberatung	77
Abb. 117: die Spielfläche für Boules am Hofkoppelweg, Blick von Norden. complan Kommunalberatung	78
Abb. 118: Zugang zur Schlossinsel. Rechts im Bild die Infotafel zur Geschichte der Insel. complan Kommunalberatung	78
Abb. 119: Blumenwiese am Zugang zur Schlossinsel. Das bepflanzte Kanu wurde zwischenzeitlich entfernt. complan Kommunalberatung	78
Abb. 120: Der südliche Schlossgraben vom Dach des Mühlenspeichers gesehen. complan Kommunalberatung	79
Abb. 121: charakteristische Ansicht: die Schlossinsel mit dem Café im Schlossgefängnis von Südwesten her gesehen. complan Kommunalberatung	79
Abb. 122: Skulptur auf der Schlossinsel, südöstlich des Amtsgerichts. complan Kommunalberatung	79
Abb. 123: Aufenthaltsbereich am Mühlenspeicher, vom Parkplatz her gesehen. complan Kommunalberatung	80
Abb. 124: Die Potenzialfläche am Parkplatz an der L75 (links im Bild). Rechts der Kreisverkehr. complan Kommunalberatung	80

Abb. 125: Analyseplan zu Sondernutzungen. complan Kommunalberatung auf Kartengrundlage der Stadt Barmstedt	82
Abb. 126: Besucherstark: die Rantzauer Wassermühle zum Mühlenfest. abendblatt.de	83
Abb. 127: südlicher Abschnitt der Straße Rantzau. complan Kommunalberatung	84
Abb. 128: schwere Bauschäden an der Insel- brücke. Blick von der Nordostseite. complan Kommunalberatung	84
Abb. 129: Brücke über die Krückau am Mühlenspeicher. complan Kommunalberatung	84
Abb. 130: Blick in die Fisch-Aufstiegsanlage an der Schleusenau. complan Kommunalberatung	84
Abb. 131: Verteilerkasten am südlichen Abschnitt der Straße Rantzau. complan Kommunalberatung	85
Abb. 132: Planzeichnung zum Netz der Gasversorgung. Stadtwerke Barmstedt	85
Abb. 133: Planzeichnung zur Wasserversorgung im Gebiet. Stadtwerke Barmstedt	86
Abb. 134: Planzeichnung zum Leitungsbestand für Strom. Stadtwerke Barmstedt	86
Abb. 135: hoher Versiegelungsgrad: der Parkplatz an der L75. complan Kommunalberatung	88
Abb. 136: fehlende Barrierefreiheit: der Haupteingang zum Herrenhaus. complan Kommunalberatung	91
Abb. 137: Charakteristische Elemente der Kulturlandschaft: das Café im Schlossgefängnis und die Rantzauer Wassermühle. complan Kommunalberatung	95
Abb. 138: der Bootsverleih ist ein wichtiger Frequenzbringer im Gebiet und dem Freizeitbereich am Hofkoppelweg zugeordnet. complan Kommunalberatung	95
Abb. 139: Darstellung der Stärken und Potenziale im Untersuchungsgebiet. Plan in A3 im Anhang dieses Berichts. complan Kommunalberatung	96
Abb. 140: im Jahr 2013 barrierearm ergänzte Fußwege. complan Kommunalberatung	96
Abb. 141: Charakteristische Ansicht: der Zugang zur Schlossinsel. complan Kommunalberatung	97
Abb. 142: Aufenthaltsbereich auf der Schlossinsel, nördlich des Amtsgerichts. complan Kommunalberatung	97
Abb. 143: zwei wichtige Frequenzbringer: das Café im Schlossgefängnis (links) und das Galerie- Atelier III (rechts). complan Kommunalberatung	97
Abb. 144: veraltete Elektroinstallation im Keller des Herrenhauses. complan Kommunalberatung	99
Abb. 145: Bauschäden an der Inselbrücke. complan Kommunalberatung	99
Abb. 146: nicht mehr zeitgemäß: heimat kundliche Ausstellung im Museum der Grafschaft Rantzau. complan Kommunalberatung	99
Abb. 147: Darstellung der Schwächen und Risiken im Untersuchungsgebiet. Plan in Größe A3 im Anhang dieses Berichts. complan Kom-	100
Abb. 148: kaum berollbar: Umgang am Ge- richtsschreiberhaus. complan Kommunalberatung	100
Abb. 149. Detail am Sockel der Fassade, linke Gebäudeseite. complan Kommunalberatung	109

Abb. 150: Risse in der Wand des rückwärtigen Treppenhauses. complan Kommunalberatung	109
Abb. 151: der Wintergarten am Südgiebel ist schwer beschädigt und nur notdürftig gesichert. complan Kommunalberatung	110
Abb. 152: Bauschäden durch Feuchte. Detail des Gebäudesockels an der Nordostecke. complan Kommunalberatung	110
Abb. 153: mangelnde Barrierefreiheit: Zwei Stufen führen zum Eingang des ehem. Amtsgerichts. complan Kommunalberatung	110
Abb. 154: veraltete Elektroinstallation in der Teeküche im Erdgeschoss. complan Kommunalberatung	110
Abb. 155: Schäden durch Feuchtigkeit im Kellergeschoss, Ostwand. complan Kommunalberatung	111
Abb. 156: Modernisierungsbedarf: eine der Heizungen im Dachgeschoss. complan Kommunalberatung	111
Abb. 157: das Café im Schlossgefängnis von Osten her gesehen. complan Kommunalberatung	111
Abb. 158: die Remise, von Süden gesehen. complan Kommunalberatung	112
Abb. 159: am Mühlenspeicher ist eine Art Brücke zum Transport von Mahlgut erhalten. complan Kommunalberatung	112
Abb. 160: Darstellung des Nutzungskonzepts. complan Kommunalberatung.	113
Abb. 161: Darstellung des Herrenhauses im Nutzungskonzept. complan Kommunalberatung	114
Abb. 162: das ehem. Amtsgericht betreffender Ausschnitt des Nutzungskonzepts. complan Kommunalberatung	117
Abb. 163: Blick in die heimatkundliche Ausstellung des Museums der Grafschaft Rantzau. complan Kommunalberatung	117
Abb. 164: das Gerichtsschreiberhaus betreffender Ausschnitt aus dem Nutzungskonzept. complan Kommunalberatung.	118
Abb. 165: das Galerie-Atelier III im Gerichtsschreiberhaus. complan Kommunalberatung	118
Abb. 166: Blick in den Ausstellungsbereich des Galerie-Ateliers. complan Kommunalberatung	119
Abb. 167: Zimmer der Wohnung im Dachgeschoss. complan Kommunalberatung	119
Abb. 168: Charakteristische Ansicht: Die Terrasse des Cafés über den Schlossgraben gesehen. complan Kommunalberatung	119
Abb. 169: Blick in den Innenraum der Remise. complan Kommunalberatung	119
Abb. 170: Blick in das Dachgeschoss des Mühlenspeichers. complan Kommunalberatung	120
Abb. 171: Blick in den Gastraum der Mühle. complan Kommunalberatung	120
Abb. 172: die Rantzauer Wassermühle, von Westen gesehen. complan Kommunalberatung	120
Abb. 173: Trockene Wiese östlich des Amtsgerichts. complan Kommunalberatung	120
Abb. 174: Der Freizeitbereich am Hofkoppelweg, von Süden her gesehen. complan Kommunalberatung	121

Abb. 175: das Restaurant Zum Bootssteg. complan Kommunalberatung	121
Abb. 176: In Sichtweite: das Freibad und das Hallenbad "Barmstedter Badewonne" am gegenüberliegenden Seeufer. complan Kommunalberatung	121
Abb. 177: Ausschnitt aus dem Freiflächenkonzept. complan Kommunalberatung	122
Abb. 178: Sitzbank südlich des ehem. Amtsgerichts. complan Kommunalberatung	122
Abb. 179: Grünanlage östlich des ehem. Amtsgerichts. complan Kommunalberatung	123
Abb. 180: Westfassade des ehemaligen Amtsgerichts mit dem zentralen Platz. complan Kommunalberatung	123
Abb. 181: Das Vorwerk bzw. den Hofkoppelweg betreffender Ausschnitt des Freiraumkonzepts. complan Kommunalberatung	124
Abb. 182: Die Inselbrücke aus dem Galerie- Atelier III gesehen. complan Kommunalberatung	124
Abb. 183: Der Parkplatz an der L75, Blick von Westen. complan Kommunalberatung	124
Abb. 184: Potenzialfläche zur Erweiterung des Parkplatzes an der L75. complan Kommunalberatung	125
Abb. 185: Grob mit der Denkmalpflege abgestimmter Standort einer WC-Anlage. complan Kommunalberatung	125
Abb. 186: der zentrale Platz auf der Schlossinsel. Im Hintergrund Gerichtsschreiberhaus und Remise. complan Kommunalberatung	126
Abb. 187: hier mangelt es an Anschlüssen: Wiese zwischen Amtsgericht und Herrenhaus. complan Kommunalberatung	126
Abb. 188: Zugang zum Garten nördlich des Gerichtsschreiberhauses. complan Kommunalberatung	126
Abb. 189: Maßnahmenplan zur Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche von Einzelmaßnahmen. Plan in Größe A3 in den Anlagen dieses Berichts. complan Kommunalberatung.	131
Abb. 190: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung (rot umrandete Flächen). complan Kommunalberatung	164

## 9.2 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
e.V.	eingetragener Verein
FNP	Flächennutzungsplan
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
L	Landesstraße (hier: L309 und L184)
LSA	Lichtsignalanlage (Verkehrsampel)
MILIG	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein
MIV	motorisierter Individualverkehr
NAH.SH	Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P&R	Park-and-Ride-Anlagen (Parkplätze zum Wechsel vom MIV zum ÖPNV)
sog.	sogenannte
StBauFR SH 2015	Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015
SPNV	Schienengebundener Personennahverkehr (Teil des ÖPNV)
TÖB	Träger/innen öffentlicher Belange
u.a.	unter anderem
UG	Untersuchungsgebiet (hier i.d.R. der vorbereitenden Untersuchungen)
VU	Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB
WE	Wohneinheit
z.B.	zum Beispiel

## 10 | Anlagen

### 10.1 Plandarstellungen in Größe A3

Plan 01: Kap.3.3 – Analyse der historischen Entwicklung

Plan 02: Kap.4.1 – Struktur und Funktion

Plan 03: Kap.4.2 – Gebäudebestand

Plan 04: Kap.4.2 – Gebäudenutzung

Plan 05: Kap.4.3f. – Erschließung, Grün-und Freiräume

Plan 06: Kap.4.4 – Sondernutzungen

Plan 07: Kap.5.1 – SWOT Positivplan

Plan 08: Kap.5.2 – SWOT Negativplan

Plan 09: Kap.6 – ISEK Freiraumkonzept

Plan 10: Kap.7 – ISEK Maßnahmenplan

Plan 11: Kap.8 – Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

### 10.2 Dokumentation der Befragung der Eigentümer/innen

### 10.3 Auswertung der Postkartenbefragung

### 10.4 Dokumentation der Auftaktveranstaltung (Präsentation)

### 10.5 Ergebnisprotokoll der Abstimmung mit der Denkmalpflege (11.05.2021)

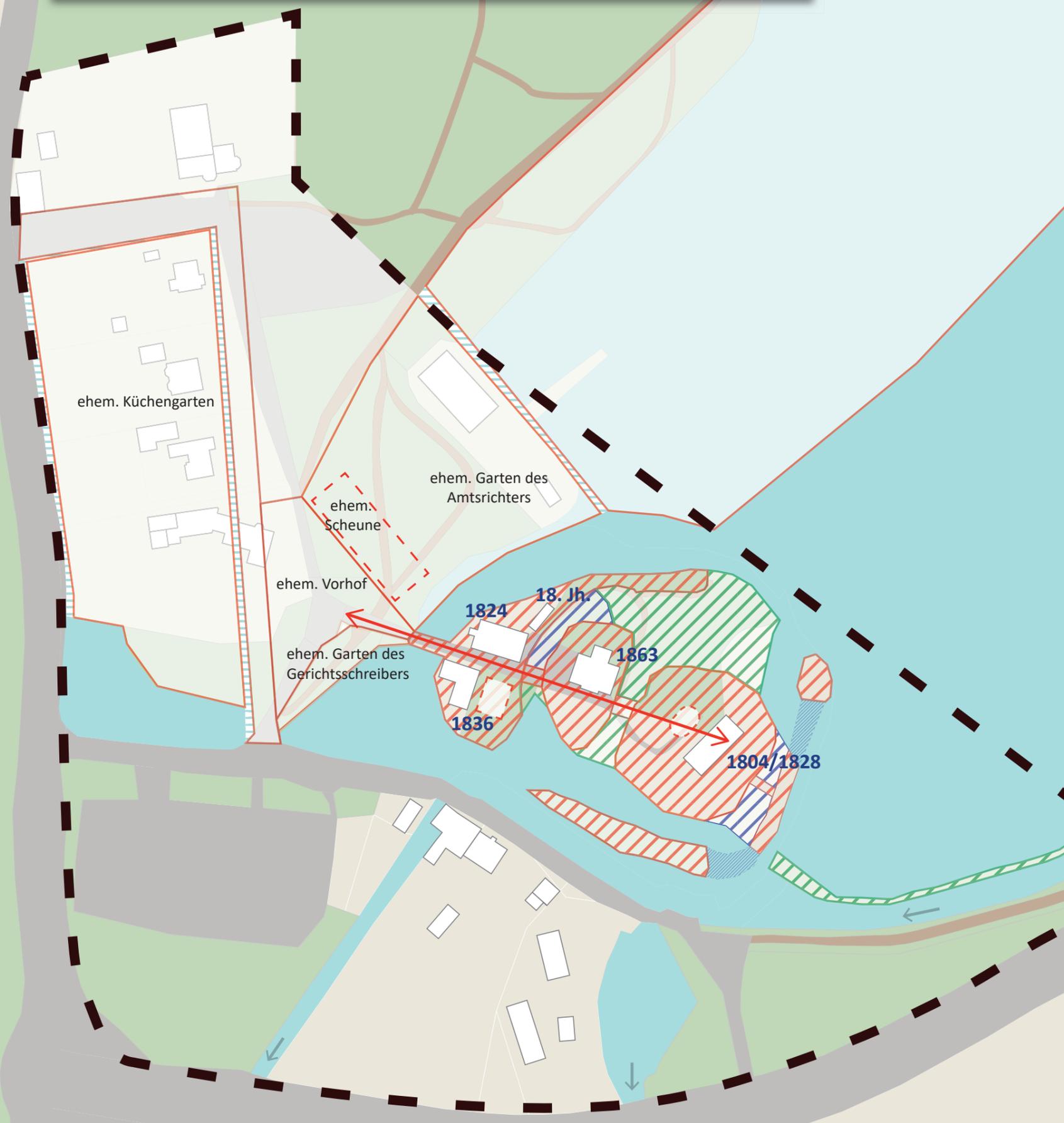
### 10.6 Dokumentation der Abschlussveranstaltung (13.11.2021)

### 10.7 Abwägungstabelle zur TöB-Beteiligung

# Schlossinsel Rantzau: Historische Entwicklung

**Legende**

- Nutzungsbereiche vor 1834
- Inselflächen um 1811
- Bauliche Anlage / Pferch um 1811
- Inselflächen um 1852
- Entfallene Inselflächen nach 1852
- Inselflächen nach 1938
- 1868** Baujahr
- ehem. Wasserlauf / Graben



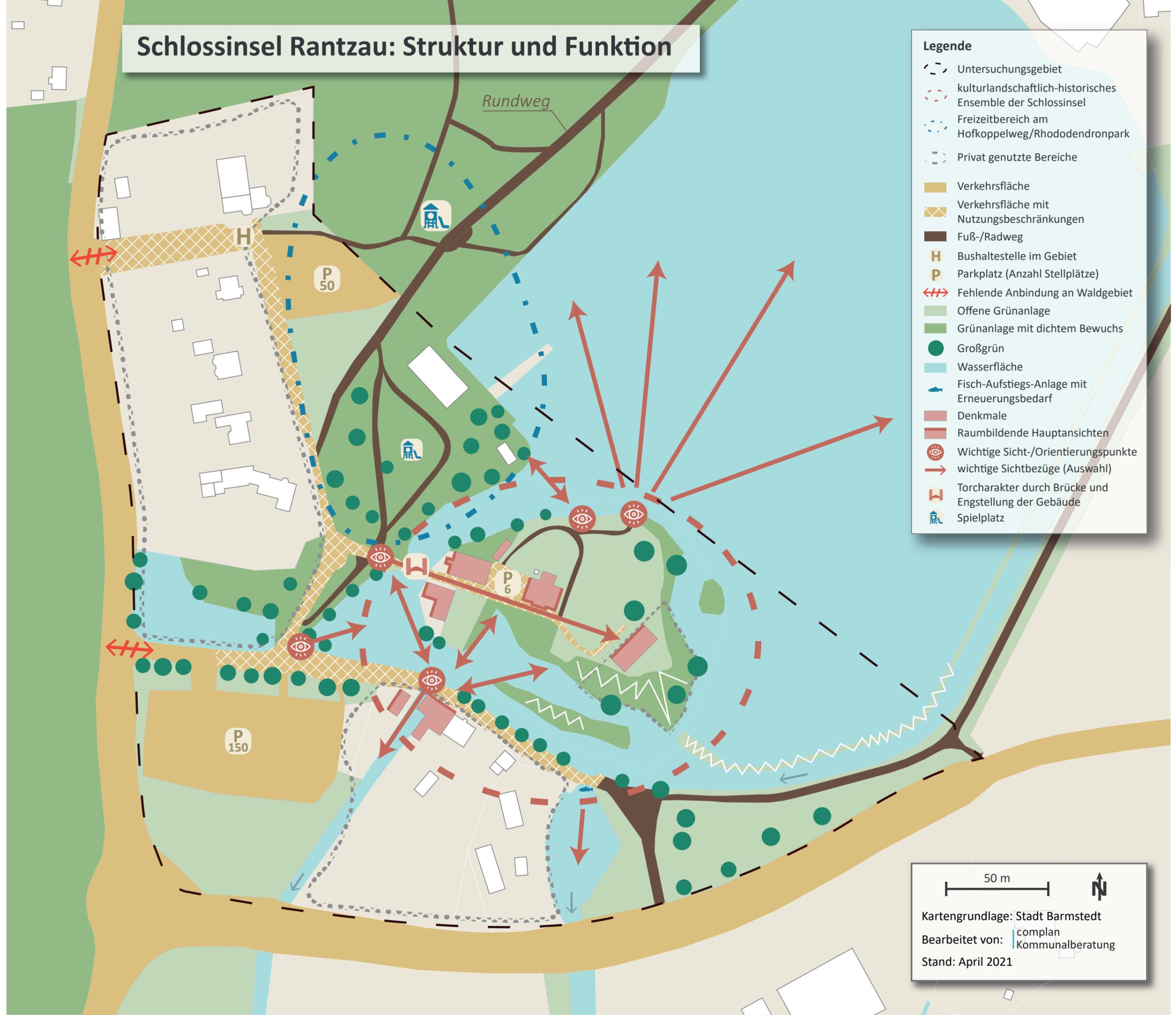
50 m

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
Bearbeitet von: complan Kommunalberatung  
Stand: September 2021

# Schlossinsel Rantzau: Struktur und Funktion

## Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  kulturlandschaftlich-historisches Ensemble der Schlossinsel
-  Freizeitbereich am Hofkoppelweg/Rhododendronpark
-  Privat genutzte Bereiche
-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche mit Nutzungsbeschränkungen
-  Fuß-/Radweg
-  Bushaltestelle im Gebiet
-  Parkplatz (Anzahl Stellplätze)
-  Fehlende Anbindung an Waldgebiet
-  Offene Grünanlage
-  Grünanlage mit dichtem Bewuchs
-  Großgrün
-  Wasserfläche
-  Fisch-Aufstiegs-Anlage mit Erneuerungsbedarf
-  Denkmale
-  Raumbildende Hauptansichten
-  Wichtige Sicht-/Orientierungspunkte
-  wichtige Sichtbezüge (Auswahl)
-  Torcharakter durch Brücke und Engstellung der Gebäude
-  Spielplatz



50 m 

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
 Bearbeitet von:  complan  
 Kommunalberatung  
 Stand: April 2021

# Schlossinsel Rantzau: Gebäudebestand

**Legende**

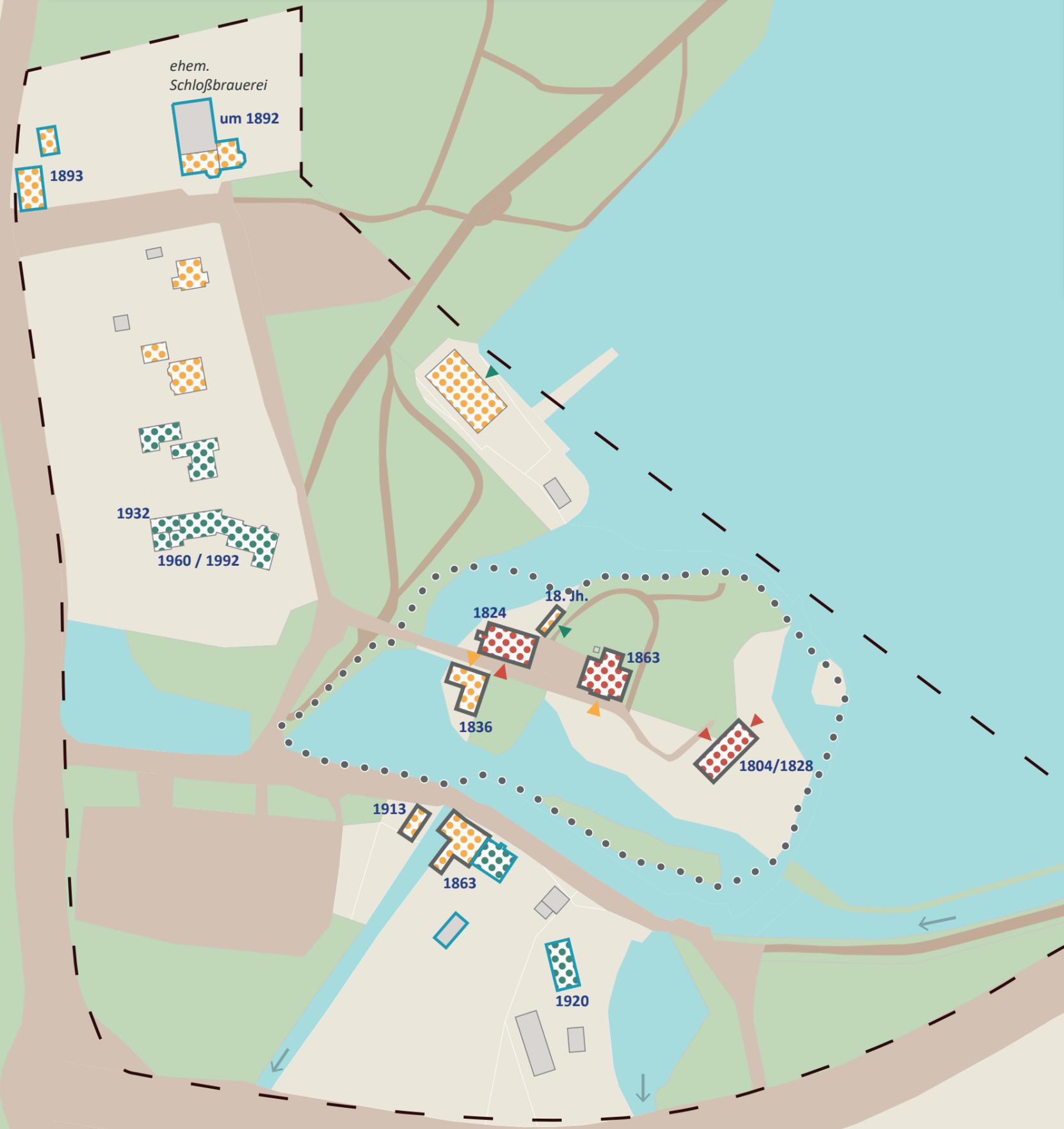
- Denkmale
- besonders erhaltenswerte Bausubstanz
- 1868** Baujahr

**Modernisierungsbedarf**

- kein/gering
- mittel
- hoch

**Gebäudeerschließung**

- ▶ barrierefrei
- ▶ barrierearm
- ▶ nicht barrierefrei



50 m N

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
 Bearbeitet von: complan Kommunalberatung  
 Stand: April 2021

# Schlossinsel Rantzau: Gebäudenutzung

**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Wohnen
- Gewerbe
- Kunst/Kultur/Bildung
- Gastronomie
- Teilweise Leerstand



50 m

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
Bearbeitet von: complan  
Kommunalberatung  
Stand: April 2021

# Schlossinsel Rantzau: Erschließung, Grün- und Freiräume

**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit Nutzungsbeschränkungen
- Durchfahrtsbeschränkung
- Fuß-/Radweg
- Parkplatz (Anzahl Stellplätze)
- Fahrradstellplätze (Anzahl)
- Bushaltestelle
- Offene Grünanlage
- Grünanlage mit dichtem Bewuchs
- Defizit: Störung von Blickbezügen
- Fläche mit Entwicklungspotenzialen
- Großgrün
- Großgrün mit eingeschränkter Vitalität
- Wasserfläche
- Besonders gestaltete Bereiche (Objekte, Skulpturen, Pflanzungen etc.)
- Sitzgelegenheiten
- Spielmöglichkeiten/Spielplatz
- Bootsverleih
- Beginn der Ortsdurchfahrt der L75

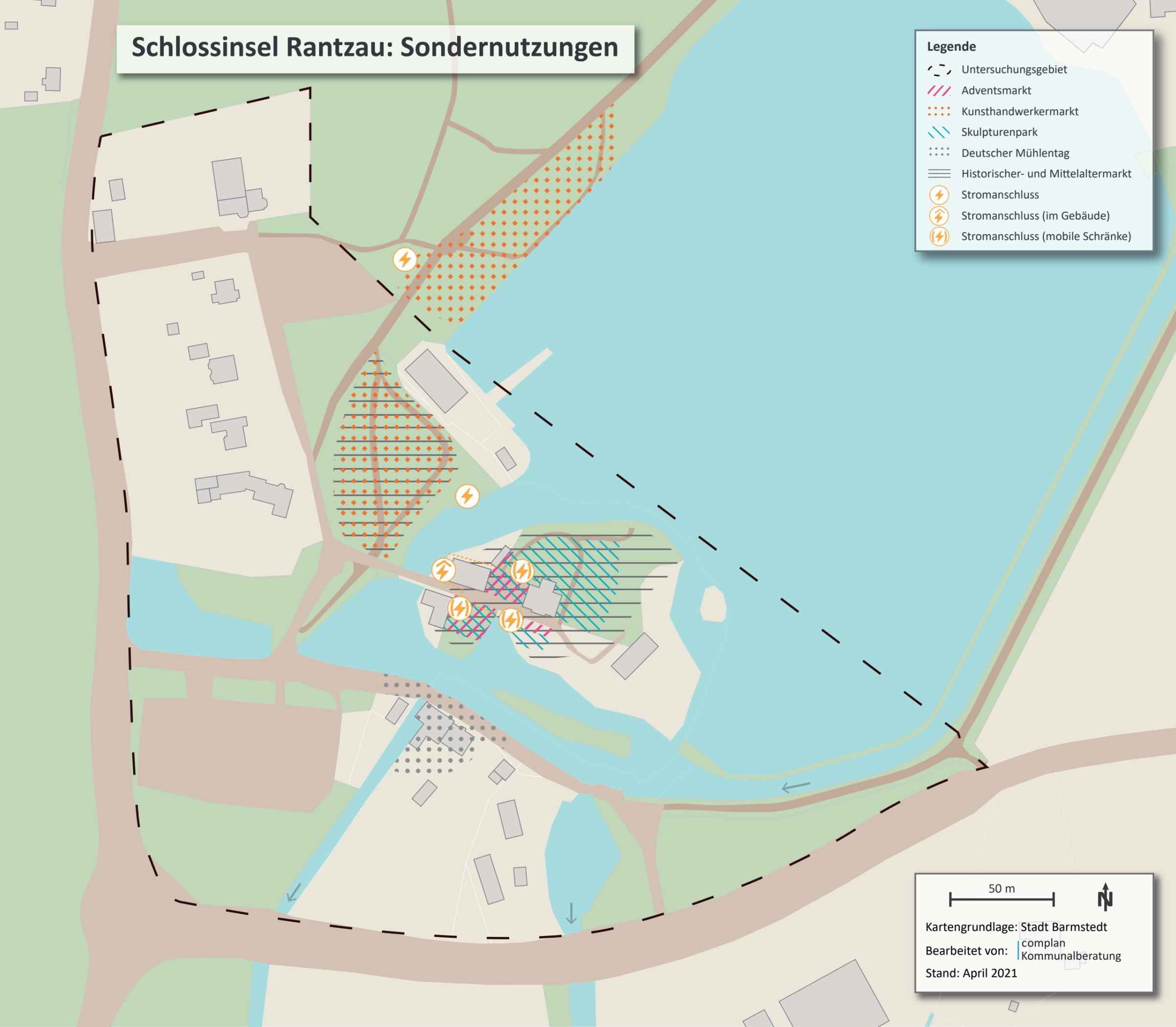


50 m

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
 Bearbeitet von: **complan**  
 Kommunalberatung  
 Stand: April 2022

# Schlossinsel Rantzau: Sondernutzungen

- Legende**
- ⬮ Untersuchungsgebiet
  - ▨ Adventsmarkt
  - ▨ Kunsthandwerkermarkt
  - ▨ Skulpturenpark
  - ▨ Deutscher Mühlentag
  - ▨ Historischer- und Mittelaltermarkt
  - ⚡ Stromanschluss
  - ⚡ Stromanschluss (im Gebäude)
  - ⚡ Stromanschluss (mobile Schränke)



50 m 

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
Bearbeitet von:  complan  
Kommunalberatung  
Stand: April 2021

# Schlossinsel Rantzau: Stärken & Potenziale



### Legende

- Untersuchungsgebiet
- kulturlandschaftlich-historisches Ensemble der Schlossinsel
- Freizeitbereich am Hofkoppelweg/Rhododendronpark
- Bodendenkmal (lt. Auszug ALKIS 19.08.2020)

### Außenbereich

- Grünflächen zum Aufenthalt inkl. Bänke
- Großgrün
- Flächenpotenziale
- Wichtige Sicht-/Orientierungspunkte
- wichtige Sichtbezüge (Auswahl)
- Besonders gestaltete Bereiche (Objekte, Skulpturen, Pflanzungen etc.)
- Torcharakter durch Brücke und Engstellung der Gebäude
- Spielplatz

### Verkehr

- Bushaltestelle
- Parkplatz (Anzahl Stellplätze)
- Fahrradstellplätze (Anzahl)
- Verkehrsfläche mit Nutzungsbeschränkungen
- Durchfahrtsbeschränkung (A/L: Anwohner-/Lieferverkehr frei)
- Histor. Qualität durch Lesepflaster
- Rundweg Rantzauer See

### Gebäude

- Denkmale
- Raumbildende Hauptansichten
- Nachnutzungspotenzial (Herrenhaus)
- Öffentliche WCs
- Museum
- Galerie/Atelier
- Café/Restaurant
- Bootsverleih

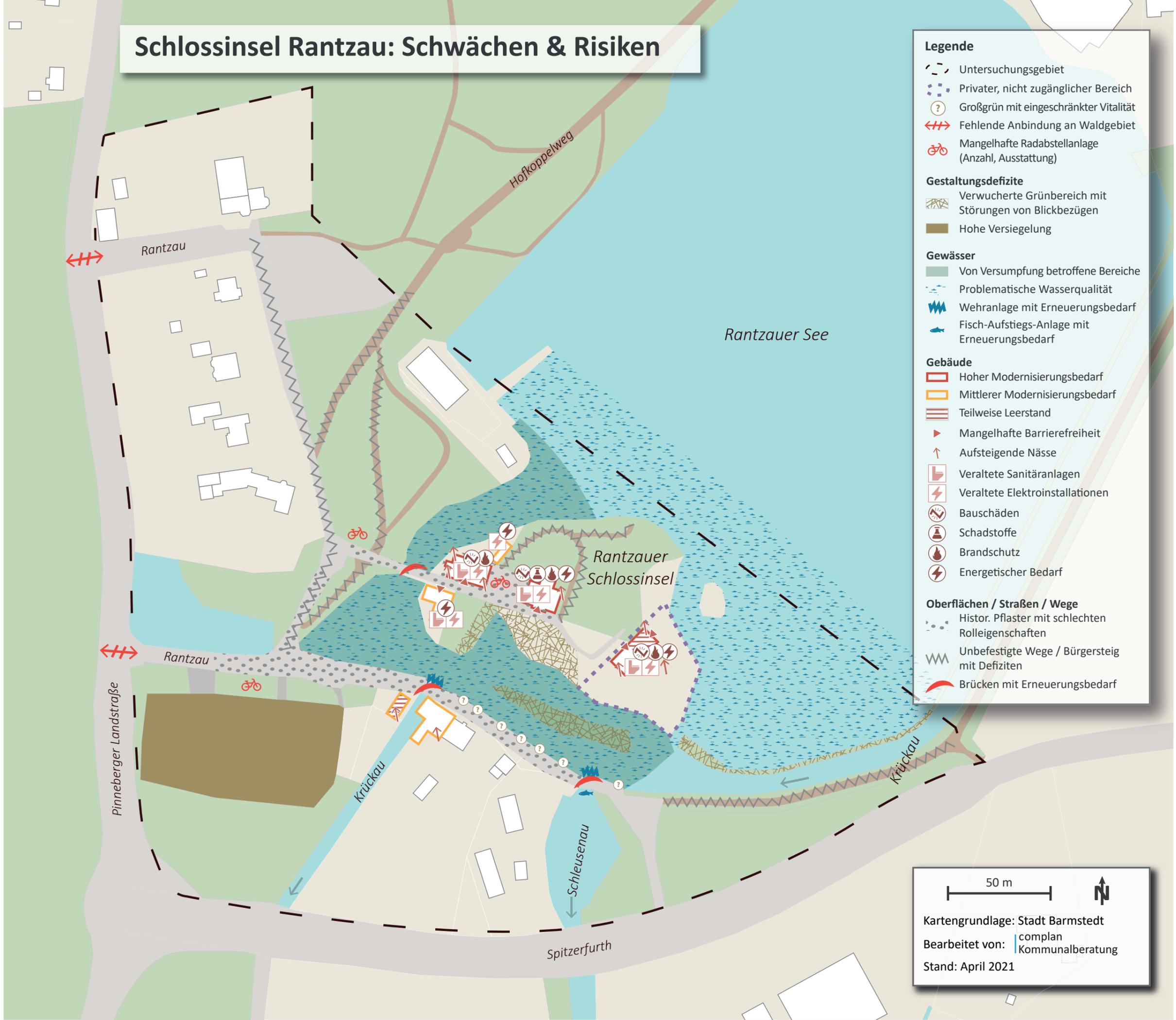
50 m

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt

Bearbeitet von: complan Kommunalberatung

Stand: Februar 2022

# Schlossinsel Rantzau: Schwächen & Risiken



**Legende**

- Untersuchungsgebiet
- Privater, nicht zugänglicher Bereich
- Großgrün mit eingeschränkter Vitalität
- Fehlende Anbindung an Waldgebiet
- Mangelhafte Radabstellanlage (Anzahl, Ausstattung)

**Gestaltungsdefizite**

- Verwucherte Grünbereich mit Störungen von Blickbezügen
- Hohe Versiegelung

**Gewässer**

- Von Versumpfung betroffene Bereiche
- Problematische Wasserqualität
- Wehranlage mit Erneuerungsbedarf
- Fisch-Aufstiegs-Anlage mit Erneuerungsbedarf

**Gebäude**

- Hoher Modernisierungsbedarf
- Mittlerer Modernisierungsbedarf
- Teilweise Leerstand
- Mangelhafte Barrierefreiheit
- Aufsteigende Nässe
- Veraltete Sanitäreanlagen
- Veraltete Elektroinstallationen
- Bauschäden
- Schadstoffe
- Brandschutz
- Energetischer Bedarf

**Oberflächen / Straßen / Wege**

- Histor. Pflaster mit schlechten Rolleigenschaften
- Unbefestigte Wege / Bürgersteig mit Defiziten
- Brücken mit Erneuerungsbedarf

50 m

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
 Bearbeitet von: complan Kommunalberatung  
 Stand: April 2021

# Schlossinsel Rantzau: Freiflächenkonzept

### Legende

<b>Maßnahmen</b>	
Erweiterung Wege	Teilversiegelung
Erweiterung Zufahrten	Rasengitter
Erneuerung Fahrbahn / Brücke	Blühstreifen / Erhöhung der Biodiversität
<b>Nutzungsschwerpunkte</b>	
Schwerpunkt Veranstaltung	Naturlehrpfad
Schwerpunkt Kunst	Parkplatz
Schwerpunkt gärtnerische Gestaltung / Kulturlandschaft	Haltezone
Schwerpunkt Freizeit	Sammelpunkt
<b>Mobiliar, Ausstattung, Infrastruktur</b>	
Ladesäule	Fahrradstellplatz
Beleuchtung	Fahrradstation
Anschluss Wasser / Starkstrom	Kunst im öffentlichen Raum
Querungsmöglichkeit	Fischaufstiegsanlage
Grenzverlauf Bodendenkmal (lt. Auszug ALKIS 19.08.2020)	



50 m

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
 Bearbeitet von: complan  
 Kommunalberatung  
 Stand: Februar 2022

# VU + ISEK Rantzauer Schlossinsel: Maßnahmen

## Maßnahmen

### B1 Maßnahmen der Vorbereitung

- 3 Gestaltungsfleitfaden für Elemente im Außenraum
- 4 Freiraumplanerischer Wettbewerb für die Insel und ihre Umgebung

### B2 Maßnahmen der Durchführung

- 5 Rückbau der alten Fischtreppe an der Schleusenau
- 6 Erneuerung der Außenanlagen auf der Insel
- 7 Erneuerung der Außenanlagen auf dem Vorwerk / Hofkoppelweg
- 8 Neubau der Schlossbrücke
- 9 Erneuerung der Straße Rantzau – südlicher Teil inkl. Neubau von Brücken
- 10 Straße Rantzau: nordwestlicher Teil – am Küchengarten
- 11 Parkplatz an der L75 – Neugestaltung mit extensiver Erweiterung
- 12 Ökologische Inwertsetzung der Fläche zwischen Krückau und Spitzerfurth
- 13 Gerichtsschreiberhaus: Instandsetzung und Modernisierung
- 14 Café im Schlossgefängnis – Modernisierung der WCs, ggf. mit Neubau
- 15 Erneuerung des Bootsstegs am Rantzauer See
- 16 Ehemaliges Amtsgericht – Instandsetzung und Modernisierung als Museum der Grafschaft Rantzau (inkl. Neukonzeption)
- 17 Herrenhaus – Umnutzung zum Ort für Austausch, Kultur und Begegnung
- 18 Bau eines Sanitärgebäudes auf dem Parkplatz an der L75

### B3 Maßnahmen der Abwicklung (ohne Einsatz von Städtebauförderung)

- 24 Einrichtung einer Fahrradstation am Mühlenspeicher
- 25 Neubau der Fischtreppe an der Schleusenau
- 26 Einrichtung eines Naturlehrpfads an der Krückau
- 27 Verbesserung der Nahverkehrsanbindung
- 28 Einrichtung von Übergängen zum Barmstedter Wald



Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
 Bearbeitet von: **complan**  
 Kommunalberatung  
 Stand: Februar 2022

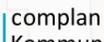
# Schlossinsel Rantzau: Abgrenzung der Erhaltungssatzung

**Legende**

- ⋮⋮⋮ Untersuchungsgebiet der VU gem. § 141 BauGB
- ▭ Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gem. § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB



50 m 

Kartengrundlage: Stadt Barmstedt  
Bearbeitet von:  complan  
Kommunalberatung  
Stand: Februar 2022

## VU und ISEK Rantzauer Schlossinsel, Barmstedt

# Auswertung der Befragung der Eigentümer/innen und Pächter/innen von Immobilien im Gebiet

Projekt 20-018 VU und ISEK Rantzauer Schlossinsel, Barmstedt  
Datum 15.09.2021

### Anlass und Methode

Die Eigentümer/innen und Pächter/innen der elf privaten Immobilien im Untersuchungsgebiet wurden zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) über den Anlass, den Prozess und die ersten Zielstellungen der VU informiert und mithilfe eines Fragebogens zum Zustand ihres Eigentums bzw. ihrer Pachtsache befragt. Hiermit wurde zum einen der in § 137 BauGB (Baugesetzbuch) formulierten Aufgabe Folge geleistet, die Sanierung *möglichst frühzeitig* mit den Eigentümer/innen, Mieter/innen, Pächter/innen und sonstigen Betroffenen zu erörtern und diese *zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen* anzuregen und zu beraten. Zum anderen wurde mithilfe des Fragebogens Auskunft zum Zustand des Eigentums bzw. der Pachtsachen per Fragebogen eingeholt, zu welcher die Eigentümer/innen und Pächter/innen nach § 138 Abs. 1 BauGB verpflichtet sind.

Vorrangiges Ziel der Befragung war die Erfassung eines möglichst genauen Bilds des privaten Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet inkl. einer Ermittlung der Mitwirkungs- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümer/innen und Pächter/innen. Der Fragebogen wurde zudem genutzt, um eher allgemeine Beobachtungen, Einschätzungen und Wünsche für den Bereich in Erfahrung zu bringen.

Die Befragung mittels eines standardisierten Fragebogens ist eine etablierte Handlungsmethode in der qualitativen Sozialforschung. Es wurden hauptsächlich geschlossene Fragen mit Antwortmöglichkeiten gestellt, die durch einige offene Fragen bzw. Kommentarmöglichkeiten erweitert wurden, um zusätzliche Anregungen und Bedenken der Eigentümer/innen sowie allgemeine Anregungen der Befragten zu ermitteln. Ein Eigentümer antwortete neben dem Fragebogen auch mit einem anwaltlichen Schreiben, in welchem die Zulässigkeit des Einbezugs seines Grundstücks in ein Sanierungsgebiet angezweifelt wird. Im telefonischen Gespräch mit dem Eigentümer konnte der Bearbeiter von complan Kommunalberatung jedoch deutlich machen, dass die Festlegung eines VU-Gebiets nicht die Festlegung eines Sanierungsgebiets ist und, dass Ergebnis der VU sein kann, dass eine städtebauliche Gesamtmaßnahme auch ohne festgelegtes Sanierungsgebiet durchgeführt werden und das Programmgebiet auch einen anderen Zuschnitt als das VU-Gebiet erhalten kann.

## Zum Aufbau des Fragebogens

Der Fragebogen für Eigentümer/innen wurde in zwei Teile gegliedert:

### *Teil 1: (Fragen 1-15): Pflichtangaben / Ihr Eigentum*

- ≡ Allgemeine Fragen zu Grundstück und Gebäude, insb. zu Art und Nutzung (Fragen 1-7)
- ≡ Fragen zu Modernisierungsstand und –absichten sowie zur Barrierefreiheit (Fragen 8-15)

### *Teil 2: (Fragen 12-26): Freiwillige Angaben / Ihre Einschätzung*

- ≡ Fragen zur Beurteilung des Gebiets und zur Verkehrsmittelwahl (Fragen 12-13)
- ≡ Offene Fragen zum Gebiet und zu seiner Nutzung (Fragen 14-16)
- ≡ Offene Frage nach Hinweisen, Wünschen und Anregungen (Frage 17)

Der Fragebogen befindet sich zur Ansicht im Anhang. Die Befragung der Eigentümer/innen fand vom 10. Februar bis zum 15. März 2021 statt.

Von 15 versandten Fragebögen wurden insgesamt 14 ausgefüllt zurückgereicht. Diese Fragebögen erreichten eine unterschiedliche Vollständigkeit, sodass sich bei einigen Fragen unterschiedliche Gesamtzahlen der Antworten (n) ergeben. Die Gesamtzahl der jeweils ausgewerteten Fragebögen ist in der jeweiligen Auswertung angegeben (n =). Die Auswertung der zurückgesandten Fragebögen ergab, dass der erste Teil mit den Pflichtangaben überwiegend vollständig beantwortet wurde. Der zweite Teil mit den freiwilligen Angaben wurde dagegen nur zum Teil beantwortet.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Folgende Kernaussagen fassen die Ergebnisse der Befragung zusammen:

- ≡ Das Wohnen überwiegt bei den Privatgebäuden im Gebiet als Nutzungsart
- ≡ Es liegen größtenteils Grundstücksgrößen über 750 qm vor
- ≡ Die überwiegende Zahl der Eigentümer/innen und Pächter/innen hat in den vergangenen zehn Jahren Modernisierungsmaßnahmen und Investitionen in die Gebäudetechnik vorgenommen. Nur wenige von ihnen planen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung
- ≡ Die Gestaltung der Grünanlagen auf der Insel, die Verfügbarkeit von KFZ-Stellplätzen, das Museum und die Bedingungen für Fußgänger/innen werden am positivsten bewertet, die Verfügbarkeit und Ausstattung der öffentlichen WCs am schlechtesten

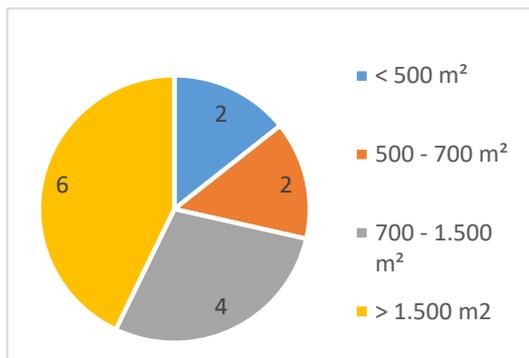
## Die Auswertung im Detail

### Teil 1: Pflichtangaben

#### *Frage 1: Adresse*

Eine Auswertung ist nicht notwendig, die Frage dient nur der zweifelsfreien Zuordnung der eingegangenen Bögen.

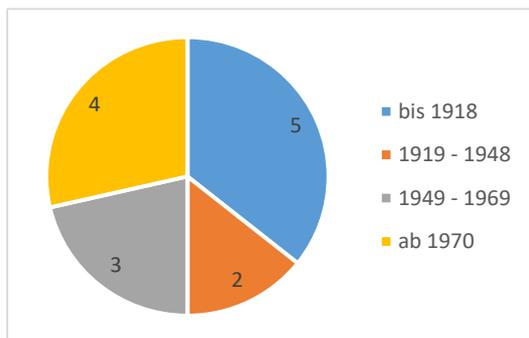
### Frage 2: Angabe zur Grundstücksgröße



Die Flächen der privaten Grundstücke im Gebiet variieren in ihrer Größe. Dabei sind mit rd. 43 % der Grundstücke gut ein Drittel der Grundstücke größer als 1.500 qm. Rund 29 % der Grundstücke sind zwischen 700 und 1.500 m<sup>2</sup> groß. Die kleineren Grundstücke mit unter 700 m<sup>2</sup> machen zusammen weitere 30 % aus.

Abb. 1: Darstellung der Grundstücksgrößen im Gebiet (n = 14). *complan Kommunalberatung*

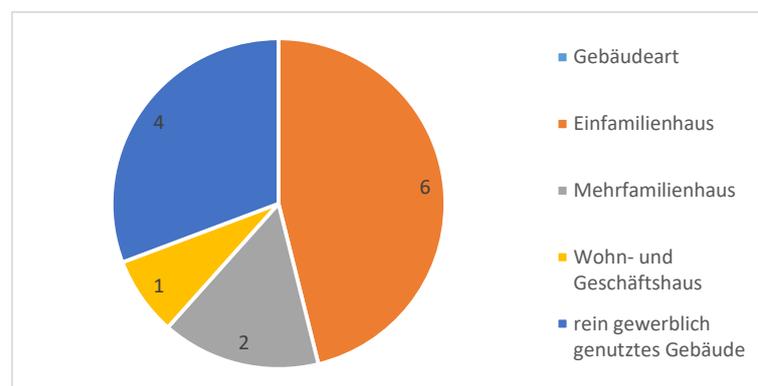
### Frage 3: Angabe zum Baujahr des Gebäudes



Im Zuge der Befragung wurde für 14 Gebäude das Baujahr angegeben. Mit fünf Gebäuden sind gut 35 % der Gebäude vor dem Jahr 1918 entstanden. Aus der Zeit zwischen 1918 und 1948 stammen lediglich zwei Gebäude, drei weitere aus den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten. Vier weitere Gebäude wurden in den letzten 50 Jahren errichtet.

Abb. 2: Baualter von Gebäuden im Untersuchungsgebiet (n = 14). *complan Kommunalberatung*

### Frage 4: Angabe zur Art des Eigentums



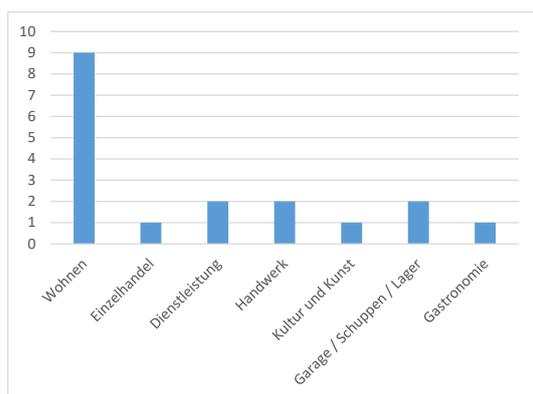
Mit sechs Gebäuden zählt die große Mehrheit der Gebäude zur Kategorie Einfamilienwohnhaus (46 %). Während sich immerhin zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser im Untersuchungsbereich finden, ist hier nur ein einziges Wohn- und Geschäftshaus verortet. Zudem finden sich vier rein gewerblich genutzte Gebäude.

Abb. 3: Art des Eigentums (n = 14). *complan Kommunalberatung*

### Frage 5: zur Anzahl und zur Art der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Da die Frage nach der Anzahl und Art der Wohn- und Gewerbeeinheiten von nur zwei Eigentümer/innen beantwortet wurde, wird auf eine Auswertung verzichtet, da keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

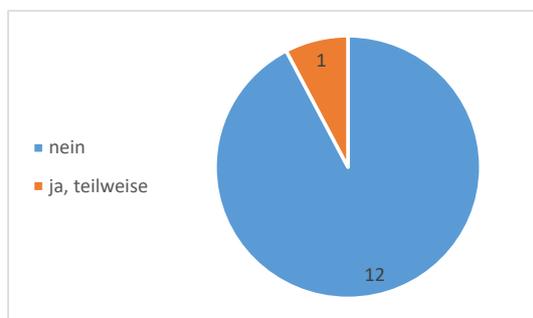
### Frage 6: Zu welchen Zwecken wird ihr Gebäude genutzt?



Im übrigen Untersuchungsbereich finden sich 14 abgeschlossene, einzeln nutzbare Raumeinheiten. Die Beantwortung der Frage ergab, dass das Wohnen mit neun Nennungen die vorherherrschende Nutzungsart im übrigen Untersuchungsgebiet darstellt. Während Handwerk und Dienstleistungen wie die Nutzungen als Garage / Lager / Schuppen jeweils zweimal vorkommen, sind die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie und Kunst und Kultur jeweils nur einmal vertreten.

Abb. 4: Art und Anzahl der Nutzungen im Gebiet (n = 14, Mehrfachnennungen möglich). *complan Kommunalberatung*

### Frage 7: Besteht teilweise oder vollständig Leerstand in Ihrem Eigentum?



Für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit, Belebtheit und demzufolge auch Zukunftsfähigkeit des Gebiets gibt u.a. die Leerstandquote bzw. Anzahl leerstehender Gebäude im Verhältnis zu der Gesamtanzahl der Gebäude Auskunft.

Von den insgesamt 13 Gebäuden, für die die Frage beantwortet wurde steht nur eines teilweise leer. Vollständiger Leerstand ist im Gebiet nicht zu verzeichnen. Es ergibt sich damit eine Leerstandsquote von unter zehn Prozent. Der Leerstand ist damit als gering einzuschätzen.

Abb. 5: Leerstand im übrigen Gebiet (n = 13). *complan Kommunalberatung*

**Frage 8a: An welchen Gebäudeteilen wurden in den letzten zehn Jahren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen**

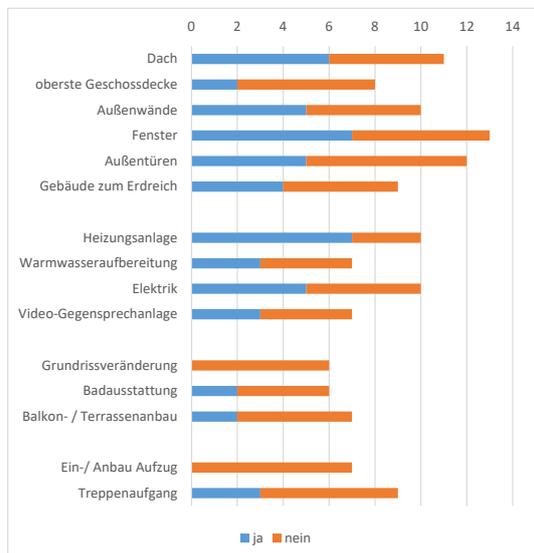


Abb. 6: An welchen Bauteilen wurden in den letzten zehn Jahren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen? (n = 14, Mehrfachnennungen möglich). *complan Kommunalberatung*

Bei der Beantwortung der Frage, an welchen Bauteilen in den vergangenen zehn Jahren Modernisierungen vorgenommen wurden wird deutlich, dass der überwiegende Anteil der Eigentümer/innen recht kontinuierlich in ihr Eigentum investiert hat. Bei fast allen Bauteilen überwiegt der Anteil der Eigentümer/innen, die Modernisierungen vornahmen. Hierbei wurden Heizungsanlagen und Fenster (n = jeweils 7), Dächer (n = 6) sowie Elektroinstallationen, Außenwände und Außentüren (n = jeweils 5) am häufigsten erneuert.

Während alle weiteren Bauteile jeweils von mindestens zwei Eigentümer/innen erneuert wurden, verzichteten alle Eigentümer/innen auf Grundrissveränderungen und den Einbau eines Aufzugs.

**Frage 8b: An welchen Gebäudeteilen sehen Sie Maßnahmen vor?**

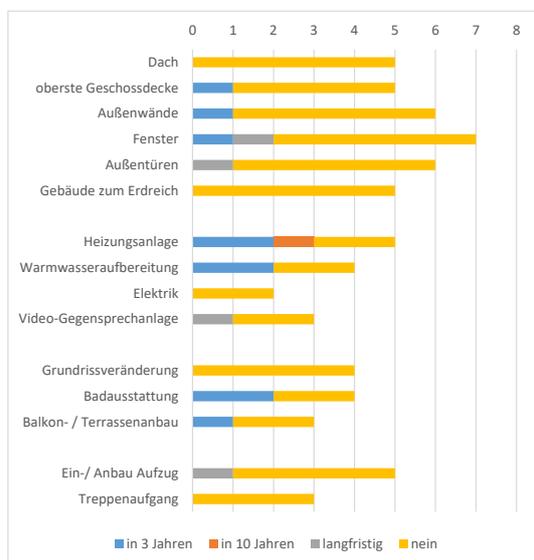


Abb. 7: An welchen Bauteilen sind Maßnahmen vorgesehen? (n = 14, Mehrfachnennungen möglich). *complan Kommunalberatung*

Bei der Beantwortung der Frage, an welchen Bauteilen in den nächsten Jahren Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant sind, wird deutlich, dass nur ein geringer Teil der Eigentümer/innen Bedarf für Modernisierungsvorhaben sieht.

Jeweils zwei Eigentümer/innen sehen innerhalb der nächsten drei Jahre einen Austausch ihrer Anlagen für die Heizung und/oder Warmwasseraufbereitung oder auch eine Modernisierung der Badausstattung vor. Einzelne weitere Eigentümer/innen sehen kurzfristig eine Erneuerung des Daches, der Außenwände oder Fenster vor. Weitere Eigentümer/innen planen langfristig Erneuerungen an Fenstern und Außentüren sowie den Einbau einer Video-Gegensprechanlage oder eines Aufzugs.

**Frage 9: Planen Sie weitere Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude oder Grundstück?**

Ein/e Eigentümer/in plant den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, ein/e weitere/r Eigentümer/in sieht Veränderungen an der Grünanlage und Bereich seines Carports vor. Weitere Absichten für bauliche Veränderungen an Gebäuden oder Grundstücken wurden nicht bekannt.

**Frage 10: Wenn keine Modernisierung vorgenommen wurde: aus welchem Grund?**

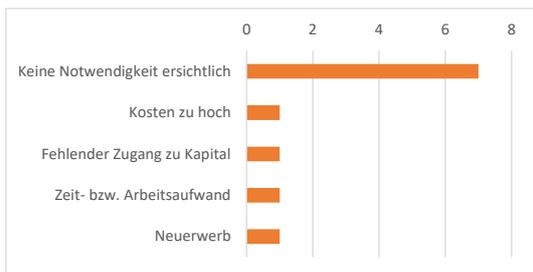


Abb. 8: Gründe, weshalb in den vergangenen Jahren auf (einzelne) Modernisierungsmaßnahmen verzichtet wurde (n = 11, Mehrfachnennungen möglich)

Auf die Frage, aus welchen Gründen bislang auf (einzelne) Modernisierungsmaßnahmen verzichtet wurde, antworteten 7 Eigentümer/innen, dass keine Notwendigkeit für solche ersichtlich sei. Jeweils ein/e Eigentümer/in gab an dass die Kosten hierfür zu hoch seien, dass Zugang zum erforderlichen Kapital fehle, dass der Zeit- bzw. Arbeitsaufwand zu hoch sei oder, dass es sich um einen Neuerwerb handle.

**Frage 11: Falls bisher keine Modernisierung durchgeführt wurde und diese nicht planen, benennen Sie bitte die Gründe.**

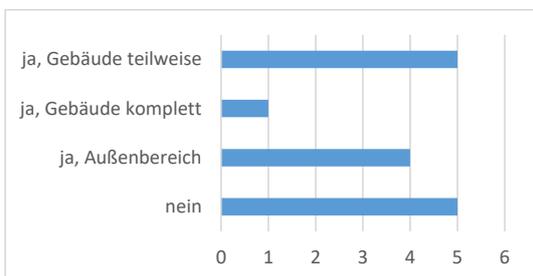


Abb. 9: Antworten auf die Frage, ob das Gebäude und/oder der Außenbereich ganz oder teilweise barrierefrei eingerichtet ist (n=11)

Bei der Bewertung der Zukunftsfähigkeit von Gebieten und Gebäuden stellt die Barrierefreiheit ein maßgebliches Kriterium dar. Nach der Barrierefreiheit auf Ihrem Eigentum befragt, antworteten nur fünf, dass Gebäude und Außenbereich nicht barrierefrei hergestellt seien. Während fünf Gebäude teilweise barrierefrei hergestellt sind, findet sich nur ein vollständig barrierefreies Wohngebäude im Gebiet. Weiterhin wurden fünf Grundstücke von ihren Eigentümer/innen

als „barrierefrei oder barrierearm gestaltet“ eingeschätzt.

## Teil II Freiwillige Angaben / Ihre Einschätzung

### Frage 12: Wie beurteilen Sie folgende Aspekte und Einrichtungen im Bereich der Schlossinsel und Ihrer Umgebung?

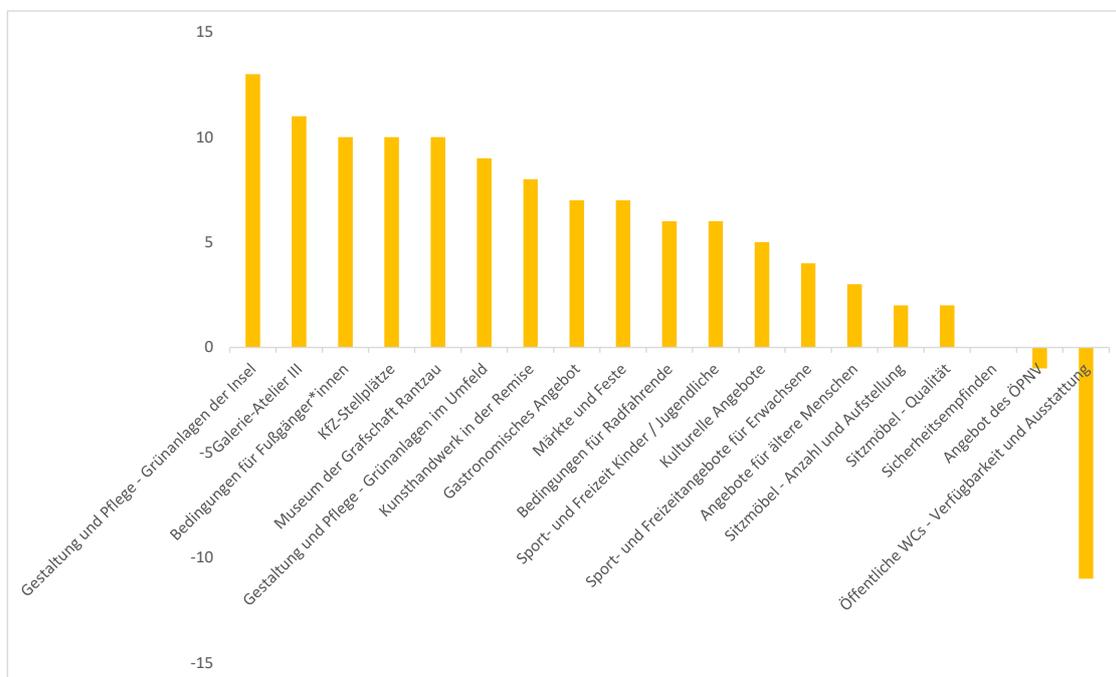


Abb. 10: Beurteilung bestimmter Aspekte im Untersuchungsbereich.

Die Beurteilung bestimmter Aspekte und Einrichtungen wurde von fünf der elf Antwortenden vorgenommen. Hierbei konnte in einer Matrix jeweils vermerkt werden, ob der jeweilige Aspekt als „sehr gut“, „eher gut“ (+2 bzw. +1 Punkte), „weiß nicht“ (0 Punkte) oder als „eher schlecht“ bzw. „sehr schlecht“ wahrgenommen wird. Die Ergebnisse wurden kumuliert.

Die Gestaltung und Pflege der Grünanlagen auf der Schlossinsel wurden von den Befragten als positivstes Element im Bereich genannt. Auch das Angebot des Galerie-Atelier III und die Bedingungen für Fußgänger/innen, das Angebot an KFZ-Stellplätzen und das Museum der Grafschaft Rantzau wurden häufig als Stärken des Gebiets benannt. Deutlich weniger positiv werden das Angebot an Sitzmöbeln, das Sicherheitsempfinden und das ÖPNV-Angebot eingeschätzt. Mit einem kumulierten Wert von -11 wird die Verfügbarkeit und die Ausstattung der öffentlichen WCs mit Abstand am schlechtesten bewertet.

### Frage 13: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie überwiegend im Gebiet unterwegs?

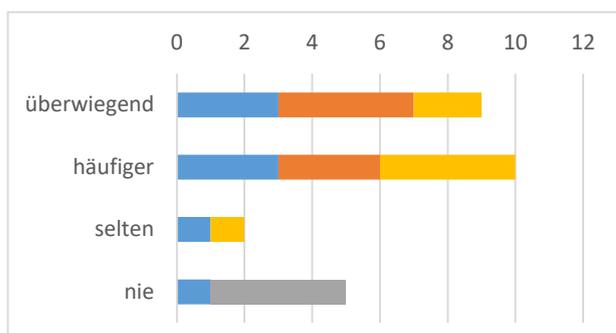


Abb. 11: Antworten auf die Frage, mit welchem Verkehrsmittel Wege im Gebiet überwiegend absolviert werden (n = 11, Mehrfachnennungen möglich)

Auf die Frage, welche Mittel üblicherweise zur Fortbewegung im Gebiet verwendet werden, wird deutlich, dass der Fuß- und Radverkehr die häufigste Art der Fortbewegung im Gebiet darstellt. Auch die Nutzung des eigenen Autos wurde sechsmal als „häufiger“ bis „überwiegend“ eingeschätzt. Während eine

Nutzung des ÖPNV von niemandem angezeigt wurde, vermerkten vier Antwortende, das Angebot des ÖPNV „nie“ zu nutzen.

Deutlich wird, dass das Gebiet mit seinen kurzen Wegen für den Fuß- und den Radverkehr attraktiv ist, obgleich die Begehrbarkeit der Flächen mit historischem und Klinkerpflaster teilweise stark eingeschränkt ist. Während der eigene PKW vor allem für Quell- und Zielverkehre genutzt. Der ÖPNV stellt – trotz einer zwischenzeitlich im Gebiet eingerichteten Bedarfshaltestelle – für die im Gebiet lebenden Menschen bislang kein Verkehrsmittel von Relevanz dar.

#### Frage 14: Was gefällt Ihnen an der Schlossinsel und ihrer Umgebung besonders?

Die offene Frage wurde von fünf der antwortenden Eigentümer/innen beantwortet. Hierbei wurden folgende Aspekte als Stärken bzw. Positives im Gebiet benannt:



Abb. 12: Antworten auf die Frage, welche Aspekte bzw. Orte oder Einrichtungen am positivsten bewertet werden

#### Frage 15: Wofür nutzen Sie die Rantzauer Schlossinsel vorrangig?

Die offene Frage wurde von vier der antwortenden Eigentümer/innen beantwortet. Hierbei wurden folgende Tätigkeiten und Veranstaltungen als Anlass für Besuche benannt:



Abb. 13: Antworten auf die Frage, wofür die Schlossinsel vorrangig genutzt wird.

*Frage 16: Fehlen Ihnen Angebote im Gebiet / in der Nähe des Gebiets?*

Die offene Frage wurde von sechs der antwortenden Eigentümer/innen beantwortet. Hierbei wurden folgende Angebote bzw. Aspekte benannt:



Abb. 14: Antworten auf die Frage, welche Angebote im Gebiet bzw. in seiner Nähe fehlen

*Frage 17: Haben Sie noch besondere Hinweise, Wünsche oder Anregungen? Wo sehen Sie die Herausforderungen der kommenden Jahre?*

Die offene Frage wurde von fünf der befragten Eigentümer/innen beantwortet. Hierbei wurden folgende Aspekte benannt:



Abb. 15: Antworten auf die Frage, welche Anregungen es noch gibt bzw. wo Herausforderungen gesehen werden

## VU und ISEK Rantzauer Schlossinsel, Barmstedt

# Auswertung der Beteiligung per Postkarte

Projekt 20-018 VU und ISEK Rantzauer Schlossinsel, Barmstedt  
Datum 27.10.2021 (Überarbeitung)

### 1. Anlass und Methode

Um eine Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit auch im Kontext der Corona-Pandemie gewährleisten zu können, erfolgte im März 2021 die Drucklegung einer vierseitigen Sanierungszeitung (Auflage 2.000 Stück), die von der Stadt Barmstedt in Läden und Geschäften ausgelegt wurde. Diese informierte über Anlass und Ziel der VU, stellte die Gebäude und Handlungsbedarfe auf der Insel näher vor und bot mithilfe einer beigelegten Postkarte zudem die Möglichkeit zur Stellungnahme und Beteiligung. Die Beteiligungspostkarte (Auflage 4.000 Stück) lag zudem auch an weiteren Orten aus. Die Möglichkeit zur Beteiligung per Postkarte wurde von 153 Personen aus Barmstedt und Umgebung genutzt.

**Beteiligung zur Rantzauer Schlossinsel**

Mit ihren historischen Backsteingebäuden und ihrer malerischen Lage prägt die Rantzauer Schlossinsel das Image der Stadt Barmstedt entscheidend mit. Knapp 40 Jahre nach der Schenkung der Insel durch das Land Schleswig-Holstein werden die Erneuerungs- und Anpassungsbedarfe im Bereich jedoch immer gravierender. Umso erfreulicher, dass die Stadt mit dem Gebiet in die Städtebauförderung von Bund und Ländern aufgenommen wurde und nötige Investitionen so gefördert werden können.

Wir laden Sie recht herzlich ein, die hierfür nötige Analyse und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts mit ihren Einschätzungen, Beobachtungen und Wünschen zum Gebiet zu unterstützen.

Bitte senden Sie diese Karte bis zum **17.05.2021** ausgefüllt per Post bzw. abfotografiert per eMail an [r.dorsch@stadt-barmstedt.de](mailto:r.dorsch@stadt-barmstedt.de) oder per Messenger (WhatsApp, Telegram, Signal) an **0151 7300 8185**. Eine Auswertung erfolgt im Rahmen der **Auftaktveranstaltung am 27.05.2021 von 18-20 Uhr** auf der Schlossinsel sowie in der folgenden Ausgabe der Sanierungszeitung (voraussichtlich August 2021).

**Haben Sie vielen Dank für Ihre Unterstützung!**

1) Wie häufig besuchen Sie die Schlossinsel und ihre Umgebung?  
Etwa \_\_\_\_ Mal in der Woche / im Monat / im Jahr (zutreffendes unterstreichen)

2) Wo wohnen Sie?  
In Barmstedt / in der näheren Umgebung (bis ca. 20km) / weiter außerhalb (mehr als ca. 20km).

Entgelt zahlt Empfänger

Deutsche Post  
ANTWORT

Stadt Barmstedt  
Fachbereich Bauen und Umwelt  
Hochbau und Bauunterhaltung  
z. Hd. Frau Dorsch  
Am Markt 1  
25355 Barmstedt

Abb. 1: Seite 1 der Beteiligungspostkarte. *complan Kommunalberatung*

**Beteiligung zur Rantzauer Schlossinsel**

**3) Welche Anlässe führen Sie in der Regel ins Gebiet? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Freizeit / Erholung: Spazieren
- Freizeit / Erholung: Aufenthalt
- Freizeit / Erholung: Freunde oder Bekannte treffen
- Märkte und Feste
- Besuch des Cafés im Schlossgefängnis
- Besuch des Restaurants zum Bootssteg
- Besuch des Museums der Grafschaft Rantzau
- Besuch des Galerie-Ateliers III
- Besuch des Verkaufsrums in der Remise
- Besuch der Mühle (Töpferbedarf oder Weberei)
- Nutzung des Freizeitbereichs am Hofkoppelweg
- Nutzung der Parkanlage mit Spielplatz am Bootssteg
- Nutzung des Bootsverleihs

**4) Wie kommen Sie in der Regel zur Schlossinsel?**  
 Zu Fuß / Mit dem Rad / Mit dem ÖPNV / Mit dem eigenen Kfz

**5) Wie hat sich ihre Nutzung der Insel mit der Covid-19-Pandemie verändert?**  
 Ich bin häufiger da / ich bin seltener da / etwa gleichbleibend

**6) Wie beurteilen Sie folgende Aspekte im Untersuchungsgebiet?**

	😊	🙂	😐	☹️	😞
Aufenthaltsqualität					
Erscheinungsbild					
Historisches Ambiente					
Tauglichkeit für Freizeit und Erholung					
Ausstattung der Freiräume mit...					
...Papierkörben					
...Sitzgelegenheiten					
...Fahrradständern					
Barrierefreiheit					
Erreichbarkeit mit dem ÖPNV					
Kulturelle Angebote					
Angebot des Galerie-Ateliers III					
Gastronomisches Angebot					
Museum der Grafschaft Rantzau					
Märkte und Feste					

**7) Was sollte sich aus Ihrer Sicht im Gebiet ändern?**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

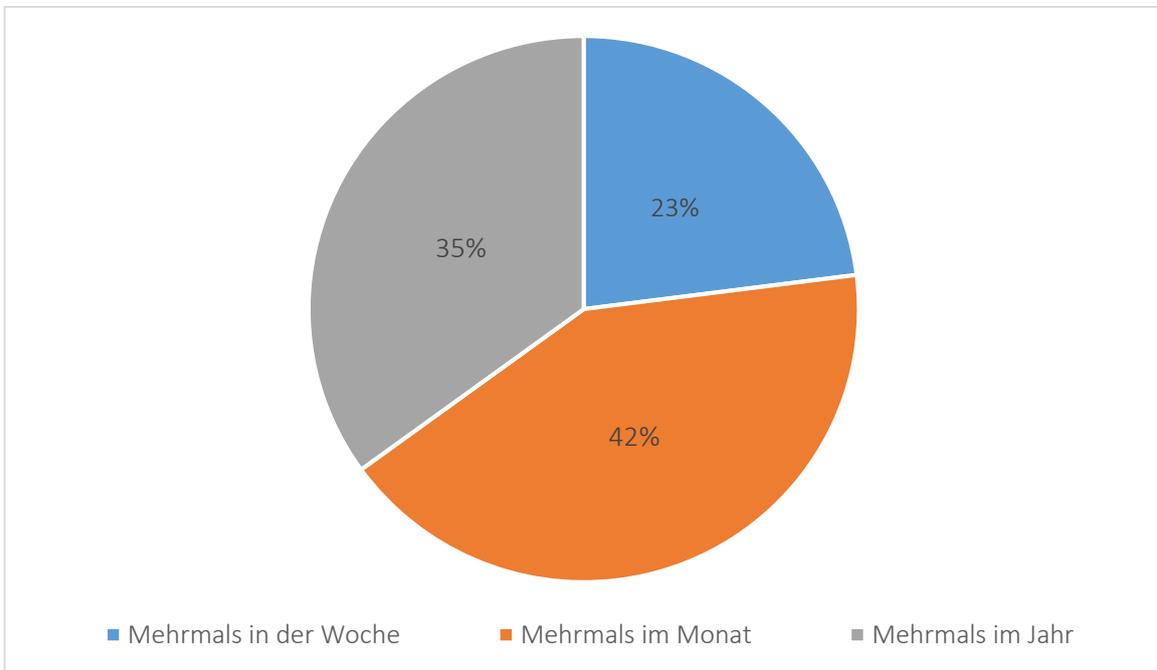
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

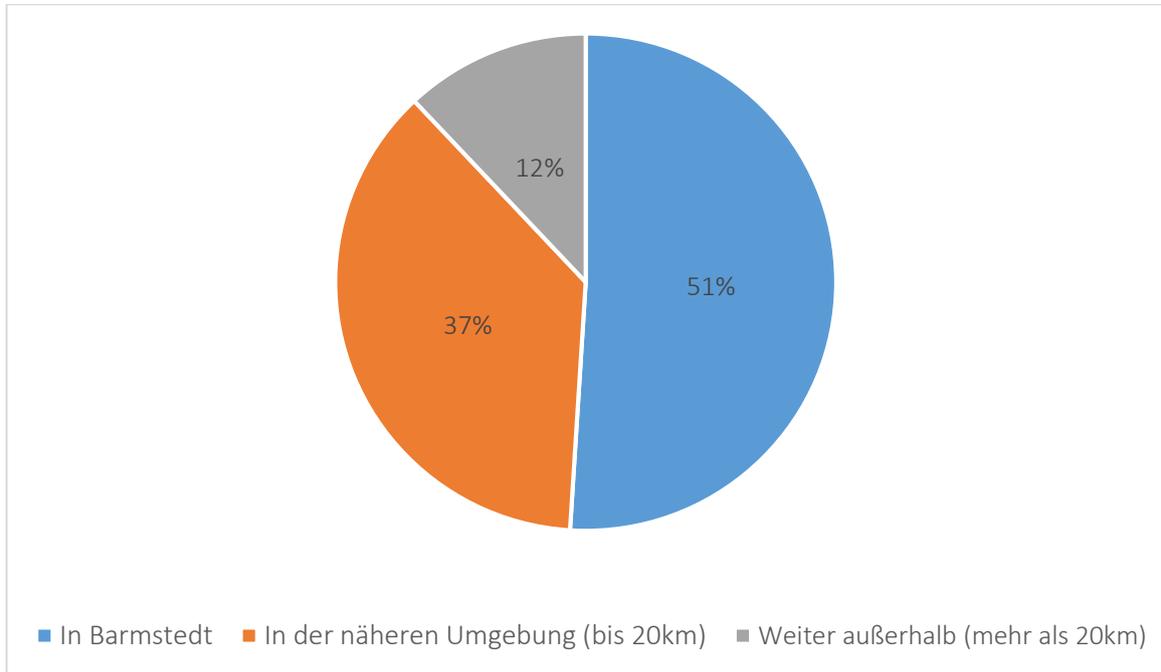
Abb. 2: Seite 2 der Beteiligungspostkarte. *complan Kommunalberatung*

## 2. Auswertung der eingegangenen Postkarten

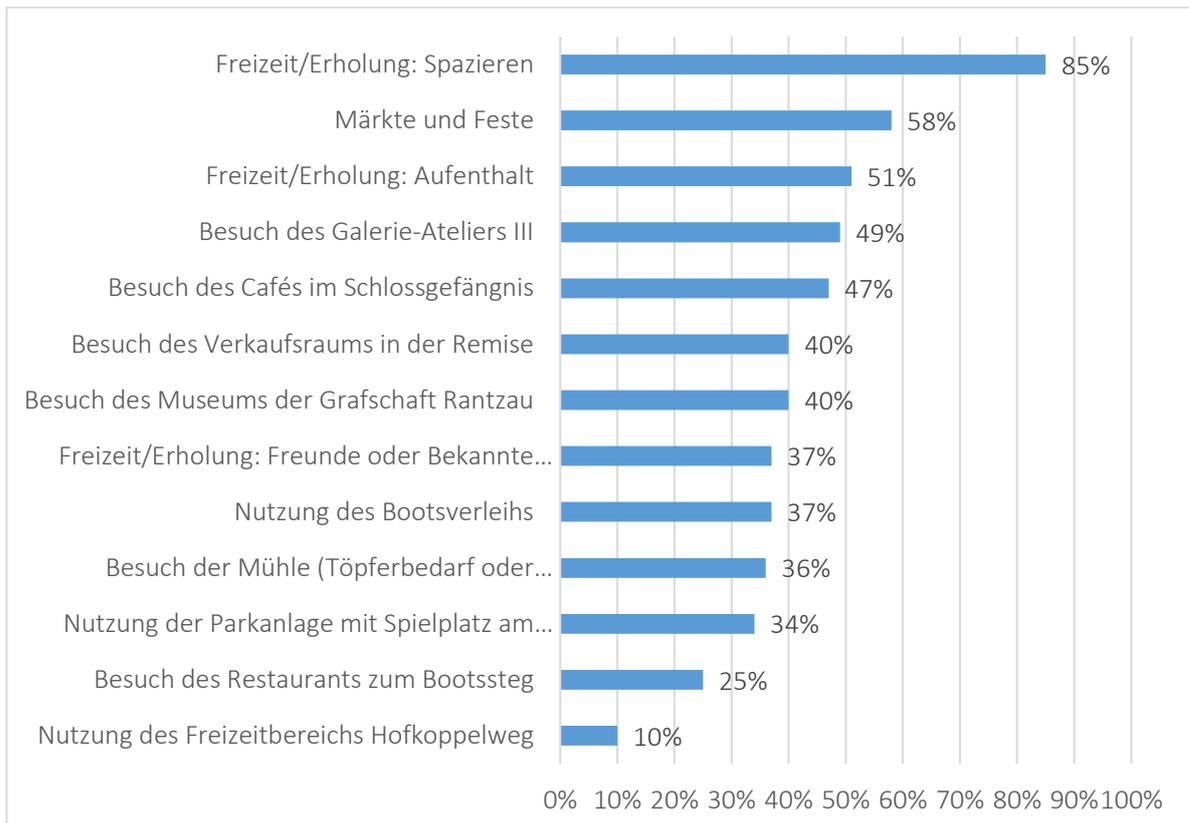
*Frage 1: Wie häufig besuchen Sie die Schlossinsel und ihre Umgebung?*



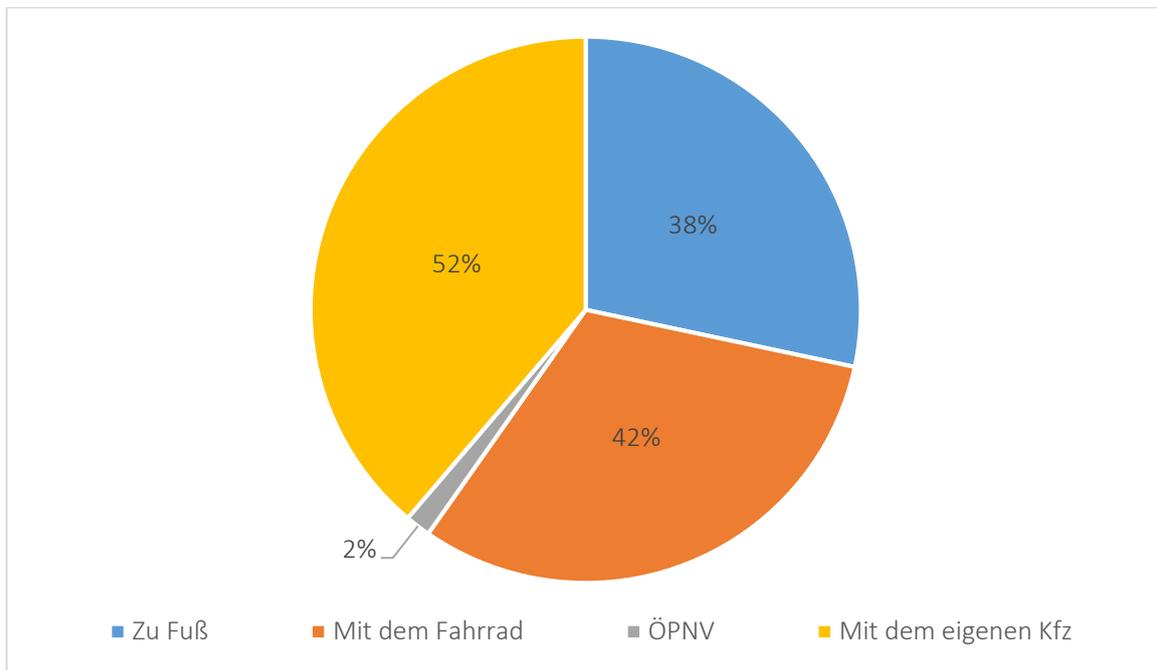
Frage 2: Wo wohnen Sie?



Frage 3: Welche Anlässe führen Sie in der Regel ins Gebiet? (Mehrfachnennung möglich)



*Frage 4: Wie kommen Sie in der Regel zur Schlossinsel?*



*Frage 5: Wie hat sich Ihre Nutzung der Insel mit der Covid-19-Pandemie verändert?*

