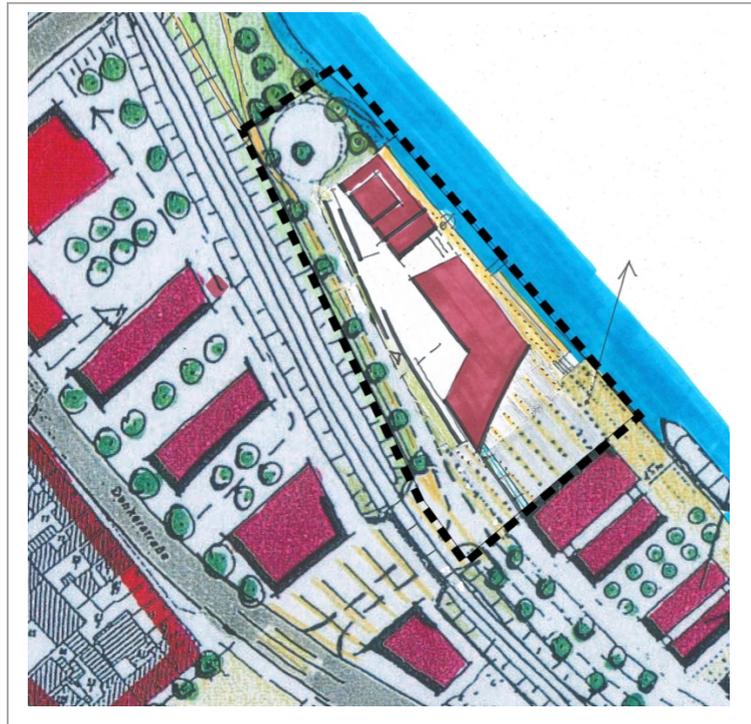


ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER RENSBURG / BÜDELSDORF

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2. Fortschreibung



August 2019

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Brigitte Börnecke
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung - 1 -

2 Bestandsdarstellung - 2 -

2.1 Lage in der Region / Aussagen der Regionalplanung - 2 -

2.2 Historische Situation - 3 -

2.3 Bebauung und Nutzung - 3 -

2.4 Verkehr / Erschließung - 3 -

2.5 Grünstrukturen - 4 -

3 Ziele - 4 -

3.1 Städtebauliche Vorgaben und Ziele - 4 -

4 Zielkonzept - 4 -

4.1 Gestaltungskonzept - 4 -

4.2 Erschließungskonzept - 5 -

4.3 Nutzungskonzept - 6 -

5 Realisierung / Handlungskonzept - 6 -

5.1 Bauleitplanung - 6 -

6 Fassung - 6 -

1 Vorbemerkung

Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1996/1997

Für den Bereich des Entwicklungsgebietes Obereider ist 1996/1997 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt worden. Wesentliche Zielsetzung des Wettbewerbs war u. a. die städtebauliche Verklammerung der Siedlungsbereiche der Stadt Rendsburg und der Stadt Büdelsdorf untereinander sowie mit dem Landschaftsraum Obereider.

Gemeinsamer Rahmenplan 1998

Für die Rendsburger und Büdelsdorfer Seite wurden die Ergebnisse des Wettbewerbs im Sinne einer Angebotsplanung und gutachterlicher Nutzungseinschätzungen in einem Gestaltungsplan zusammengetragen. Nach Beschluss der beiden Städte stellte dieser Gestaltungsplan die bisherigen gemeinsamen Ziele der Stadt Büdelsdorf und der Stadt Rendsburg für das Obereidergebiet dar.

Nachdem sich abzeichnete, dass eine kurzfristige Verwirklichung der Maßnahme in einem Zuge nicht umsetzbar war, wurde durch ein langfristiges Gesamtkonzept und darin integrierte gezielte Einzelmaßnahmen eine Gesamtentwicklung des Gebietes angestrebt.

Gesamtkonzeption mit integrierten Einzelmaßnahmen

Der Rahmenplan fasste die Rahmenbedingungen und Ziele für die Gesamtentwicklung zusammen und entwickelte Ansätze für einzelne kurzfristig und auch längerfristig umsetzbare Maßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzeptes.

Daraus entwickelten sich Realisierungsmaßnahmen wie

- der Ausbau der **Brückenstraße**,
- die breite **Bahnunterführung** als einfache Querung vom Schlossplatz zum Obereiderufer, als Öffnung der Rendsburger Altstadt zur Obereider und zur Vorbereitung einer Entwicklung der Wasserlage als verbindendes städtebauliches Element für die beiden Städte,
- die realisierte Freiraumgestaltung der „**Promenade am Obereiderhafen**“.
- Der Rahmenplan diente darüber hinaus als Vorgabe für einzelne Bauleitplanverfahren, u.a. für den **B-Plan Nr. 72 „Obereiderhafen“**, der 2004 rechtskräftig wurde.
- der **Realisierungswettbewerb 2018** für den Rendsburger Obereiderhafen mit Investoren. Der erste Preis soll kurzfristig umgesetzt werden.

Die hier vorliegende **2. Fortschreibung des Rahmenplanes** beschränkt sich auf die nördlich des Ha-

fenplatzes gelegene Teilfläche des Rendsburger Obereiderhafens. Hier soll als erster Baustein des Wettbewerbsergebnisses ein Hotelprojekt umgesetzt werden.

In diesem Bereich dient diese Rahmenplanfortschreibung als Entscheidungsgrundlage für eine **1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Obereiderhafen“**.

2 Bestandsdarstellung

Änderungen seit dem RP 2003 inkl. 1. Fortschreibung als neue Ausgangslage

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung berücksichtigt die seit 1998 erfolgten baulichen Veränderungen im Rahmenplanbereich als heutige Ausgangslage / Rahmenbedingungen.

- Einzelhandelszentrum „Rondo“ auf der Fläche der zugeschütteten Obereiderverlängerung, den sogenannten "Eiderwiesen" auf Büdelsdorfer Stadtgebiet, Bebauungsplan Nr. 45 "Eiderwiesen" und dessen 1. Änderung mit ergänzendem Sondergebiet „Dienstleistungseinrichtungen“ (= Ärztehaus),
- keine bauliche Entwicklung am Obereiderufer,
- die als Initialmaßnahme über die Städtebauförderung bezuschusste Uferpromenade und der attraktive Radweg am Wasser werden lebhaft genutzt,
- keine bauliche Entwicklung oder öffentliche durchgängige Fußwegverbindung am Büdelsdorfer Obereiderufer, der Produktionsbetrieb ACO nimmt weiterhin die Uferfläche ein. Die inzwischen überregional bekannte und jährlich dort stattfindende „NordArt“ der Familie Ahlmann nutzt die Parkanlagen, die erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Einzelgebäude und die historischen Industriehallen der ehemaligen Carlshütte, jedoch nicht die Lage am Obereiderufer.

Das Ziel einer Ausrichtung der beiden Städte zur Obereider hin wird nun auf Rendsburger Seite durch die Bebauung zwischen Bahndamm und Obereiderpromenade weiterverfolgt und entsprechend des Wettbewerbsergebnisses in einem nächsten Schritt realisiert.

2.1 Lage in der Region / Aussagen der Regionalplanung

Das Entwicklungsgebiet stellt mit der Wasserfläche der Obereider und den jeweils daran angrenzenden Flächen die Nahtstelle zwischen Rendsburg und Büdelsdorf dar und ist somit weiterhin laut Regionalplan III der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung beider Städte.

2.2 Historische Situation

Die Wasserfläche der Obereider als das prägende Element des Planungsraums erfuhr an ihren Ufern im Laufe der Geschichte vielfältige Veränderungen.

Auf Büdelsdorfer Seite sind dies der alte Ortskern und die historischen Achsen Hüttenweg und Vorwerksallee, die ihn mit der Obereider verbanden. Durch die gewerbliche Nutzung bis an das Obereiderufer ist weiterhin eine direkte Verbindung des Büdelsdorfer Zentrums mit der Wasserkante nicht möglich.

Auf Rendsburger Seite ist die Lage der historischen Altstadt mit den prägenden Plätzen in der Achse Schiffbrückenplatz, Schlossplatz, Obereiderpromenade durch den breiten Bahndurchstich verdeutlicht und das Erleben der Obereider stark verbessert.

Wandlung durch das neue Bauvorhaben

Durch die Ansiedlung eines Hotels auf der nördlichen Baufläche wandelt sich die ehemals gewerblich genutzte Hafenfläche in eine attraktiv gestaltete Wasserkante mit öffentlicher Promenade und Hafenplatz an der Obereider. Damit erfüllt sich schrittweise ein wesentliches Ziel des Rahmenplanes, durch die Öffnung zur Obereider die angrenzenden Altstadtbereiche am Schlossplatz baulich und funktional zu stärken.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die zentralen Bereiche des Planungsgebietes wurden ehemals durch industrielle Strukturen geprägt, die von intensiver Produktion bis zu großflächigen Leerständen reichten.

Auf Büdelsdorfer Seite werden die prägenden, erhaltenswerten Gebäude wie das Direktorenhaus, Remise, Pferdehaltereie, Carlshütte mit Kupolofen und Blechwerk im Rahmen der „NordArt“ genutzt, das Ufer der Obereider ist weiterhin von modernen Lager- und Produktionsgebäuden geprägt.

Auf Rendsburger Seite hat sich der industrielle Wirtschaftshafen-Charakter durch die moderne Promenadenumgestaltung bereits zu einer bedeutenden Freizeitfläche am Wasser gewandelt.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung der Rendsburger Hafenseite erfolgt ausschließlich von der Denkerstraße (L 47) unter der Bahnüberführung / Hafenplatz in verkehrsberuhigtem Ausbau.

2.5 Grünstrukturen

Gemäß Grünordnungsrahmenplan von 1998:

Rechtliche Bindungen:

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Dazu gehören die gemäß § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope wie die Röhrlichtzonen an der Obereider, ggf. Einzelbäume von besonderer Bedeutung und der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Obereider.

3 Ziele

3.1 Städtebauliche Vorgaben und Ziele

Für die Entwicklung des Gebietes steht der gemeinsame Nutzen für beide Städte im Vordergrund. Deshalb haben neben den jeweiligen Einzelzielen für Teilgebiete Vorgaben für das Gesamtgebiet Priorität.

2. RP-Fortschreibung im Teilbereich

Die im städtebaulichen Rahmenplan und in der 1. Fortschreibung benannten Ziele wurden für das Rendsburger Teilgebiet bereits weitestgehend umgesetzt und gelten auch für die 2. RP-Fortschreibung.

Anlass der 2. Fortschreibung des Rahmenplans sind die Ergebnisse aus dem Realisierungswettbewerb für den Bereich zwischen Promenade und Bahnlinie auf der nördlichen Fläche. Für diesen Bereich wurde ein 11-geschossiges Hotel mit einem nach oben verjüngenden, turmartigen Gebäudeteil und ein 4-geschossiges Konferenz- und Beherbergungsgebäude geplant, die durch einen 2-geschossigen Sockel mit Parkpalette verbunden sind.

4 Zielkonzept

4.1 Gestaltungskonzept

Der Realisierungswettbewerb sieht auf der Fläche zwischen Promenade und Bahnlinie auf der nördlichen Fläche ein 11-geschossiges Hotel und ein 4-geschossiges Konferenz- und Beherbergungsgebäude vor, die durch einen 2-geschossigen Sockel mit Parkpalette verbunden sind. Die 2. RP-Fortschreibung umfasst diese Teilfläche.

Auf der Fläche südlich des Hafenplatzes sind 3 weitere Gebäude geplant mit

- Wellnessnutzungen, die dem Hotel zugeordnet sind,
- Gastronomische Einrichtungen, Kindergarten, Büros und Dienstleistungen,
- „beherbergungsgewerbliche“ Boardinghouses, die

kein selbstständiges Wohnen ermöglichen. Diese nehmen die im Rahmenplan vorgesehene Bebauungsstruktur aus Einzelgebäuden entlang einer breiteren Promenade auf.

Die Einzelgebäude sind ggf. durch eine Socketage oder eine gemeinsame Erschließung gekoppelt. Das Hotel und der südlich des Hafenplatzes geplante Wellnessbereich sollen durch eine transparente, schmale Fußgängerbrücke baulich verbunden werden, um einen witterungsgeschützten Übergang zu gewährleisten. Diese muss so filigran wie möglich gestaltet werden und darf den Durchblick durch die neue Bahnunterführung und den offenen Charakter nicht einengen bzw. beeinträchtigen.

Durch das Hotelprojekt auf der nördlichen Teilfläche des Rendsburger Obereiderhafens entsteht ein gestalterischer und funktionaler Schwerpunkt mit entsprechend eigenständiger, moderner Ausprägung für die Lage an der Obereider. Die neu geschaffene Stadtansicht von der Obereider aus gestaltet mit dem 11-geschossigen Hotelgebäude einen bewussten Akzent neben der Silhouette der historischen Altstadt Rendsburgs mit dem Kirchturm der Marien-Kirche.

Zusammen mit dem geplanten 7-geschossigen Dienstleistungsgebäude („Ärztehaus“) auf Büdelsdorfer Seite, auf der gegenüberliegenden Seite der Brückenstraße (vgl. B-Plan Nr. 45 der Stadt Büdelsdorf), entsteht ein Ensemble, welches sich entlang der Nordseite der Bahntrasse aufreht. Aufgrund der topografisch leicht erhöhten Lage der Büdelsdorfer Seite wird das geplante Hotelgebäude auf Rendsburger Seite annähernd die gleiche Höhe erreichen.

4.2 Erschließungskonzept

Das geplante Hotel wird von der Denkerstraße her über eine Sackgasse mit Wendeanlage erschlossen, die Stellplätze des Hotels sind in einem in das Hotelgebäude integrierten Parkhaus untergebracht und werden von der Stichstraße angefahren.

Parallel zur Bahnlinie verläuft eine viel genutzte Fuß- und Radwegeverbindung („Veloroute“), die bestehen bleibt und parallel zur Erschließungsstraße geführt werden soll.

Die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschließung wurde im Rahmen der nachfolgenden Planungen nachgewiesen.

4.3 Nutzungskonzept

Der Teilbereich der 2. Rahmenplanfortschreibung wird die Nutzungsbausteine Hotel, dem Hotelbetrieb zugehörige gesundheitliche, sportliche oder gastronomische Einrichtungen sowie Tagungsräume beinhalten.

Anlass der 2. Fortschreibung des Rahmenplans sind die Ergebnisse aus dem Realisierungswettbewerb für den Bereich zwischen Promenade und Bahnlinie auf der nördlichen Fläche. Für diesen Bereich wurde ein Gebäudekomplex geplant, der Hotel- und Konferenz- und Beherbergungsnutzungen vorsieht.

Die im Wettbewerbsprojekt vorgesehenen Nutzungen entsprechen den aufgeführten RP-Zielen.

5 Realisierung / Handlungskonzept

Das Vorhaben soll kurzfristig realisiert werden

5.1 Bauleitplanung

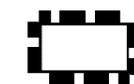
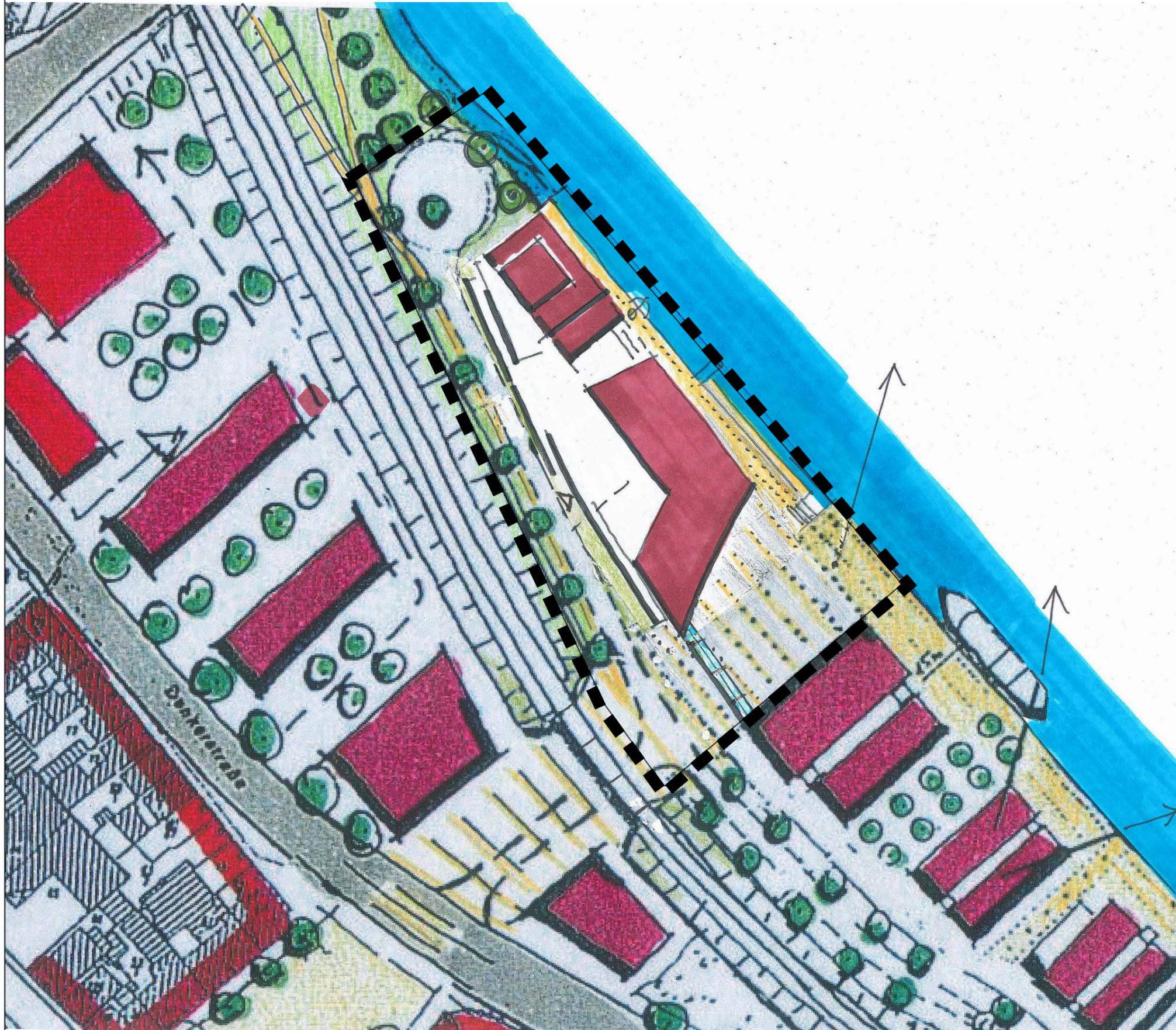
Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte parallel mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“ mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2000.

2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes 72 gefasst, als notwendige Grundlage der anstehenden Realisierung des Wettbewerbsergebnisses auf Rendsburger Seite.

6 Fassung

Die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg hat am 27.06.2019 die 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes „Obereider“ als grundsätzlichen und ganzheitlichen Rahmen für die Entwicklung des Obereiderhafengebietes beschlossen. Sie ist von Politik und Verwaltung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen.

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebauförderung, Besonderes Städtebaurecht, Baukultur hat die 2. Fortschreibung am 02.08.2019 anerkannt.



Grenze der 2. Fortschreibung
des Rahmenplanes

ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF

STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
2. FORTSCHREIBUNG

BEARBEITUNGSPHASE: ENDFASSUNG	PROJEKT-NR.: 030144	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA/SCHIBISCH/BÖRNECKE
MASSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: BÖRNECKE	DATUM: 05.08.2019

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de