

4 KONZEPTFINDUNG

Die stadtstrukturellen und städtebaulichen Ziele sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb von 1997, dem anschließend von den Kommunen erarbeiteten Gestaltungsplan, den Bestandsuntersuchungen und dem Rahmenplan „Entwicklungsgebiet Obereider“ abgeleitet bzw. weiterentwickelt.

Dazu kommen die aus der Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern und Investoren resultierenden Nutzungskonzeptionen und Flächenverfügbarkeiten und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Überlegungen.

Da es sich hierbei in der Regel um übergeordnete Ziele handelt, sind diese im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu konkretisieren bzw. einzuarbeiten.

4.1 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.

Vorgaben für die Gesamtentwicklung

Verbindungsachse vom Schlossplatz in Rendsburg zu einem in Büdelsdorf zu schaffenden Platz im Bereich Carlshütte, Direktorenhaus und Eisenkunstgussmuseum über die Elemente:

- Schlossplatz
- Hafenpromenade
- Fußgänger- und Fahrradbrücke nach Abschluss der Flächenwandlungen
- Übergeordnete Fuß- und Radwegeachsen mit begleitenden Grünflächen beiderseits der Obereider und darüber hinaus
- Platz im Bereich Carlshütte, Direktorenhaus und Eisenkunstgussmuseum als Achsenendpunkt

Städtebauliche Ziele / Nutzungsvorstellungen für Büdelsdorfer Teilgebiete

- Entwicklung eines neuen Stadtviertels am Wasser (Wohnen und Arbeiten an der Obereider)
- Konversion von störenden und aufgelassenen Industrie- und Gewerbestandorten
- Realisierung in Stufen unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe
- Carlshütte, Kupolofen, Blechwerk: Schaffung von Nutzungen mit überregionaler und interkommunaler Bedeutung in alten Industrieanlagen
- Platz zwischen Carlshütte, Direktorenhaus und Eisenkunstgussmuseum, teilweise mit Randbebauung

- Park als grüne Mitte des neuen Stadtteiles mit Bezug zum Fluss
- grünes Eiderufer
- Einbeziehung des Skulpturenparks
- Straßenrandbebauung im Kreuzungsbereich Brunneck
- Angemessene bauliche Entwicklung der Eiderwiesen unter Beachtung des historischen Altstadttrandes Büdelsdorfs
- Sicherung einer angemessenen Nachnutzung des bisherigen Standortes für großflächigen Einzelhandel in der Hollerstraße 78

Nutzungen:

- Kunst, Kultur, Museum, Veranstaltungen in und an der Carlshütte und Blechwerk
- Verdichtetes Wohnen
- Läden, Büros und Dienstleistungen am Stadtplatz
- Zentrenergänzender Handel
- Erhalt der Pferdehaltereij, des Direktorenhauses und der Remise
- Museumshafen
- Schwimmende Häuser
- Schallschutzbebauung entlang der Brückenstraße als Riegel oder Sonderlösung
- Hollerstraße als Verbindungselement zwischen dem heutigen Zentrum und dem neuen Stadtviertel, gute Querungsmöglichkeiten
- Dezentrale Erschließung des Plangebietes über mehrere Anbindungen von der Hollerstraße und der Brückenstraße
- Eiderwiesen: Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen, Erschließung von der Brückenstraße
- Industrie- und Gewerbegebiet: Kurzfristig noch Nebeneinander alter Betriebe und neuer Nutzungen, mittelfristig Entwicklung zu nicht störenden Betrieben und Blick- und Bewegungsachsen als Verbindungen alter und neuer Siedlungsbereiche

Städtebauliche Ziele / Nutzungsvorstellungen für Rendsburger Teilgebiete

Öffnung der Stadt zum Wasser durch:

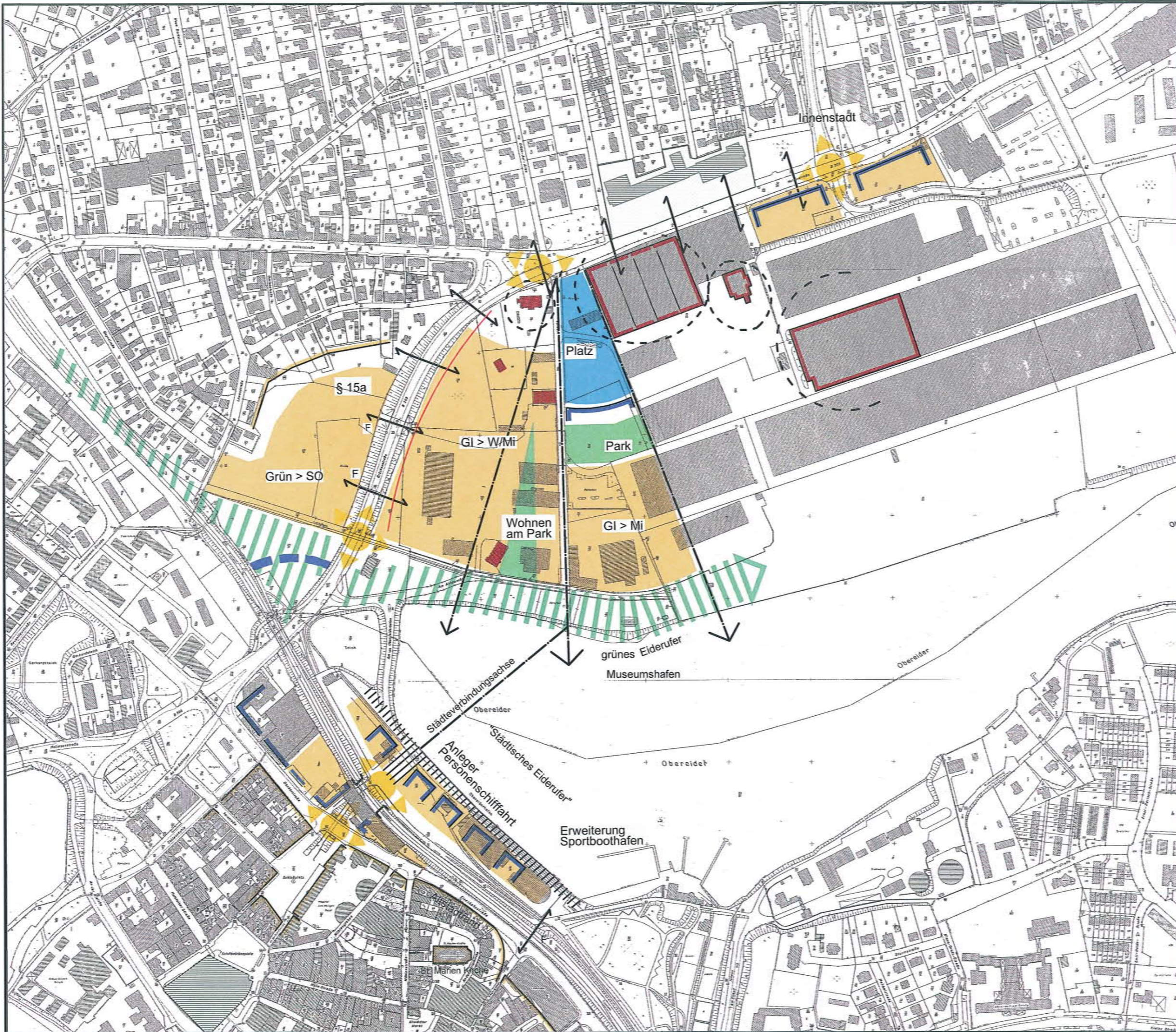
- Hafenpromenade als neue Erlebnisqualität für Rendsburg
- breite Bahnunterführung unter attraktiver neuer Bahnbrücke, einfache Querung vom Schlossplatz zur Obereider
- Platzfolge Schlossplatz / Hafenpromenade
- Erschließung von der Denkerstraße durch die

Bahnunterführung

- Interne Erschließung an der Bahnseite der Grundstücke
- Erweiterung des Sportboothafens nach Westen
- Erweiterung der innerstädtischen Nutzungen zwischen Denkerstraße und Bahntrasse als Übergang zum Hafen

Nutzungen Obereiderhafen:

- Hafenbezogene Freizeit-, Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- Gastronomie, Hotel
- Läden, Büros, Dienstleistungen, Wohnungen unter Beachtung der besonderen Vorbelastungen
- Uferpromenade als öffentlich genutzter Wasserzugang
- Baustrukturen linear zur Bahntrasse als Einzelbaukörper in Reihe oder als Zeilengebäude
- Berücksichtigung und Wahrung der historischen Altstadtansicht mit Marienkirche von der Obereider her (Gebäudehöhen, Gliederung der Baukörper, Materialwahl, Werbung usw.)
- Einfügen in das Stadtbild durch moderne Architektursprache
- charakteristische Außenwirkung des Obereiderhafens
- Kerngebiets- insbesondere tertiäre Nutzungen zwischen Denkerstraße und Bahntrasse
- Anleger der Personenschifffahrt am Hafenplatz



- LEGENDE:
- Stadtentwicklungs-, Konversionsflächen z. B. GI in Mi
 - Prägende Einzelvorhaben Umgebungsbereich
 - kozeptionsbestimmende Gebäude Erhalt und Umnutzung
 - Wesentliche Grünflächen
 - Grünes Eiderufer / Weiterführung
 - Städtisches Eiderufer
 - Haupteerschließung Mögliche Anbindungspunkte
 - Entwicklungachsen Historische Achsen
 - Verbindungsbereich alter und neuer Ortsteile
 - Raumkanten
 - aktiver Lärmschutz erforderlich

ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF

STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG

STÄDTBAULICHE ZIELE Karte 6

BEARBEITUNGSPHASE VORABZUG	PROJEKT-NR.: 03 01 43	PROJEKTBEARBEITER: EHLERSBÖRNECKE/SCOBURA
MASSTAB:	GEZEICHNET: SCOBURA	DATUM: 28.01.2007

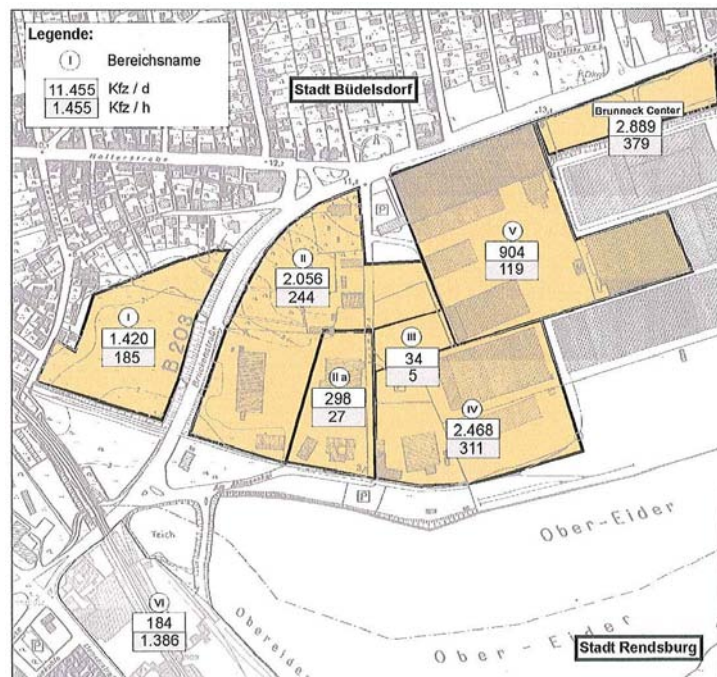
4.2 Leistungsfähigkeit der Erschließung

Aufgrund der beschriebenen hohen Vorbelastung des Straßennetzes wurden vertiefende Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit verschiedener Erschließungsvarianten vorgenommen, die ausführlich im bisherigen Rahmenplan dargestellt wurden. Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Planungsfortschritts wird auf die Darstellung von möglichen Erschließungsvarianten verzichtet und lediglich die weiterverfolgte Variante dargestellt.

Planungsfall 3 gemäß Rahmenplandarstellung 2003

Dabei wurden entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung folgende Hauptnutzungen zugrunde gelegt.

- Bereich I:** Dienstleistung und geringfügig Wohnen
- Bereich II:** Gemischte Nutzungen
- Bereich II a:** Wohnbebauung
- Bereich III:** Park, Freizeit und Handel
- Bereich IV:** Dienstleistung und Handel
- Bereich V:** Handel und Freizeit
- Bereich VI:** Handel, Freizeit, Gewerbe
- Bereich Brunneck Center:** Handel

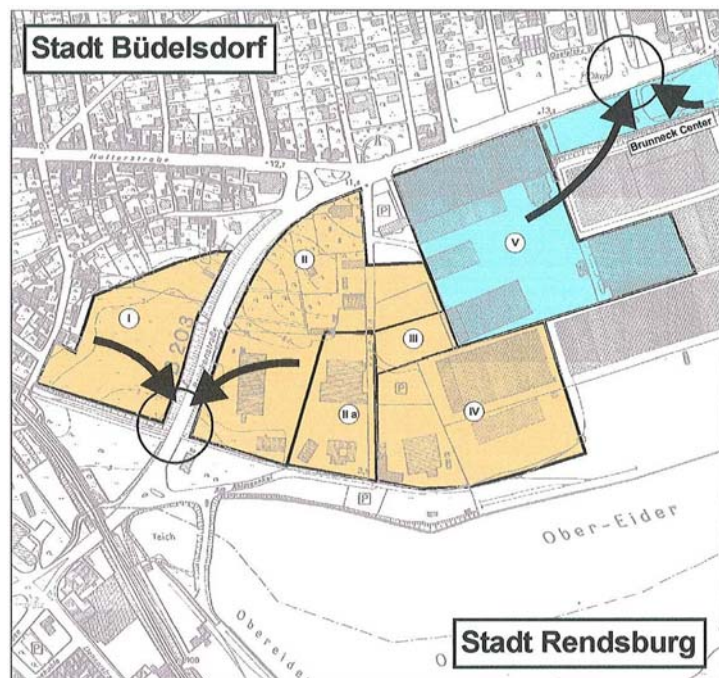


Für den Bereich I ist zwischenzeitlich in Form einer geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhan-

delbetriebes und eines Dienstleistungszentrums eine grundlegende Nutzungsänderung in die Wege geleitet worden. Diese Nutzungsänderung wurde in Form eines Nachweises der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Brückenstraße / Bahn eingearbeitet.

Die wesentliche Anbindung der Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereider erfolgt über zwei plangleiche Knotenpunkte an das Straßennetz. Die Teilbereiche I bis IV werden über den Knotenpunkt Brückenstraße / Bahn angeschlossen. Der Teilbereich Hafemeile wird an die Denkerstraße angebunden. Die Verkehre des Bereiches V sowie Brunneck Center werden ausschließlich über den Knotenpunkt Hollerstraße / Brunneck angebunden. Zusätzlich wird die Straße Am Friedrichsbrunnen für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Es existiert keine innere Querverbindung zwischen den beiden Anbindungspunkten Brückenstraße / Bahn und Hollerstraße / Brunneck. Zugrunde gelegt wird ein zweistreifiger Ausbau je Fahrtrichtung der Brücken- bzw. Hollerstraße zwischen Thormannplatz und dem Knotenpunkt Hollerstraße / Brunneck.

Anbindungspunkte – Planfall 3



Im Zuge eines Wettbewerbes wurde u. a. auch der

Aus- und Umbau der Brückenstraße thematisiert, mit dem Ziel, unter Erhalt der verkehrlichen Leistungsfähigkeit die Trennwirkungen der Straßen zwischen den bestehenden Stadtteilen und dem engeren „Obereidergebiet“ zu minimieren. Vorgesehen wird eine Fahrbahnbreite von 13,00 m, die wie folgt aufgeteilt wird: Äußere Fahrspuren 3,25 m, innere Fahrspuren 3,00 m, getrennt durch einen 0,50 m Mittelstreifen. Die beidseitigen Radwege erhalten eine Breite von 1,60 m, die Gehwege erhalten eine Breite von 1,80 m.

Dadurch werden für die Hauptrichtung B 203 (Brückenstraße und Hollerstraße) entsprechend der durchgeführten Berechnungen gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten erreicht. Es treten hier nur sehr geringe Wartezeiten und damit ein stabiler Verkehrszustand mit Leistungsfähigkeitsreserven auf. Die untergeordneten Fahrzeugströme weisen etwas höhere Wartezeiten mit befriedigenden Verkehrsqualitäten auf.

Das Ziel, den für das Jahr 2020 prognostizierten Verkehr leistungsfähig abzuwickeln, wird durch den geplanten Straßenraumwurf erreicht. Es zeigt sich, dass mit den berücksichtigten Lichtsignalsteuerungen an den Knotenpunkten eine insgesamt gute Qualität des Verkehrsablaufes für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden kann. Die nachgewiesenen Leistungsfähigkeitsreserven im Streckenverlauf sind ausreichend, um einen stabilen Verkehrszustand bis in das Prognosejahr 2020 zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere den Verlauf der Bundesstraße 203.

Die Einmündung Am Ahlmannkai wird um ca. 85 m nach Norden verschoben. Dies ist erforderlich, um einen ausreichenden Abstand zum Thormannplatz zu gewinnen und um die Eiderwiesen zentral erschließen zu können. Der Knotenpunkt wird um einen vierten Arm erweitert. Er wird signalisiert und nach der Grundform II gemäß RAS-K-1 angeschlossen. Der Knotenpunkt wird ohne Fahrbahnteiler gestaltet. Die Busse halten an Haltebuchten vor dem Knotenpunkt.

Der Knotenpunkt Brückenstraße / Hollerstraße bleibt in der Lage unverändert. Er wird signalisiert und nach der Grundform II gemäß RAS-K-1 angeschlossen. Der hier betrachtete 1 Bauabschnitt endet vor dem Knotenpunkt Brückenstraße/Hollerstraße. Die Fahrbahnränder in der Brückenstraße ermöglichen die Weiterentwicklung in den zweiten Bauabschnitt. Die Anpassung an den jetzigen Querschnitt erfolgt über Markierungen. Der

alte Dorfeingang an der Hollerstraße (West) bildet mit dem Eisenkunstgussmuseum eine Auftaktsituation für neue kulturelle und freizeitorientierte Einrichtungen, die sich mit der Umnutzung des ältesten Industriebetriebes Schleswig-Holsteins, der Carlshütte, entwickeln werden.

5 ZIELKONZEPT / VARIABLE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Laufe des Planungsprozesses ergaben sich eine Reihe unterschiedlicher Nutzungsvorstellungen für die einzelnen Bereiche.

Die aus der Konzeptfindungsphase resultierenden städtebaulichen Grundstrukturen für das Plangebiet eröffnen Felder, die relativ flexibel den Nutzungsüberprüfungen angepasst werden können.

Daraus ergaben sich eine Reihe von Varianten als Vorstufe des hier ausführlich dargestellten Ziel- und Gestaltungskonzeptes.

5.1 Gestaltungskonzept

Die sich an der Öffnung zur Obereider orientierende Bebauung auf Büdelsdorfer Seite weist entsprechend der Zielvorgaben eine abnehmende Verdichtung zur Obereider auf.

Durch Aufnahme der Hallenstrukturen, historischer Alleen (Hüttenweg, Vorwerksallee) und die Schaffung einer neuen Verbindungsachse zwischen den Städten entstehen Felder, an denen die Bebauung orientiert ist. Zusätzlich wird durch die Aufnahme der historischen Nord-Süd-Achsen eine Verbindung der bestehenden Stadtteile Büdelsdorfs zur Obereider ermöglicht.

Die Bebauung entlang der Brückenstraße orientiert sich am Verlauf der Brückenstraße, um eine optimale Abschirmung der zum Grünzug orientierten Bebauung zu gewährleisten.

Durch die Ausrichtung auf Kunst und Kultur und die Einbeziehung des Blechwerkes in die Konzeption ergeben sich differenziertere Anforderungen an die räumliche Struktur.

Für den Kupolofen und das Blechwerk ergibt sich die Notwendigkeit, entsprechend der hochwertigen Nutzungen attraktive Vorzonen und Eingangsbereiche vorzusehen. Ähnliches gilt für den an der Hollerstraße gelegenen angebauten Hallenteil der Carlshütte, der dem Kupolofen vorgelagert ist.

Auf Rendsburger Seite wird die Verbindung Büdels-

dorfs und Rendsburgs durch die Richtung der Baukörper betont. Die Stellung der Baukörper orientiert sich am historischen Stadtgrundriss der Altstadt.

Die Aufteilung der Baumasse in Einzelbaukörper und Teilabschnitte lässt vielfältigere Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu. Die Realisierung in Teilabschnitten ist leicht möglich.

Abgeleitet aus den Zielsetzungen für das engere Rahmenplangebiet ergeben sich für die angrenzenden Bereiche Chancen im Hinblick auf die gesamtstädtischen Entwicklungen.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele sind auf das engste mit den Entwicklungsvorstellungen der ansässigen Unternehmen verknüpft. Nur nach Freiwerden von Flächen in Übereinstimmung mit den Unternehmen, können diese Ziele ohne Einschränkungen für angrenzende produzierende Betriebe umgesetzt werden.

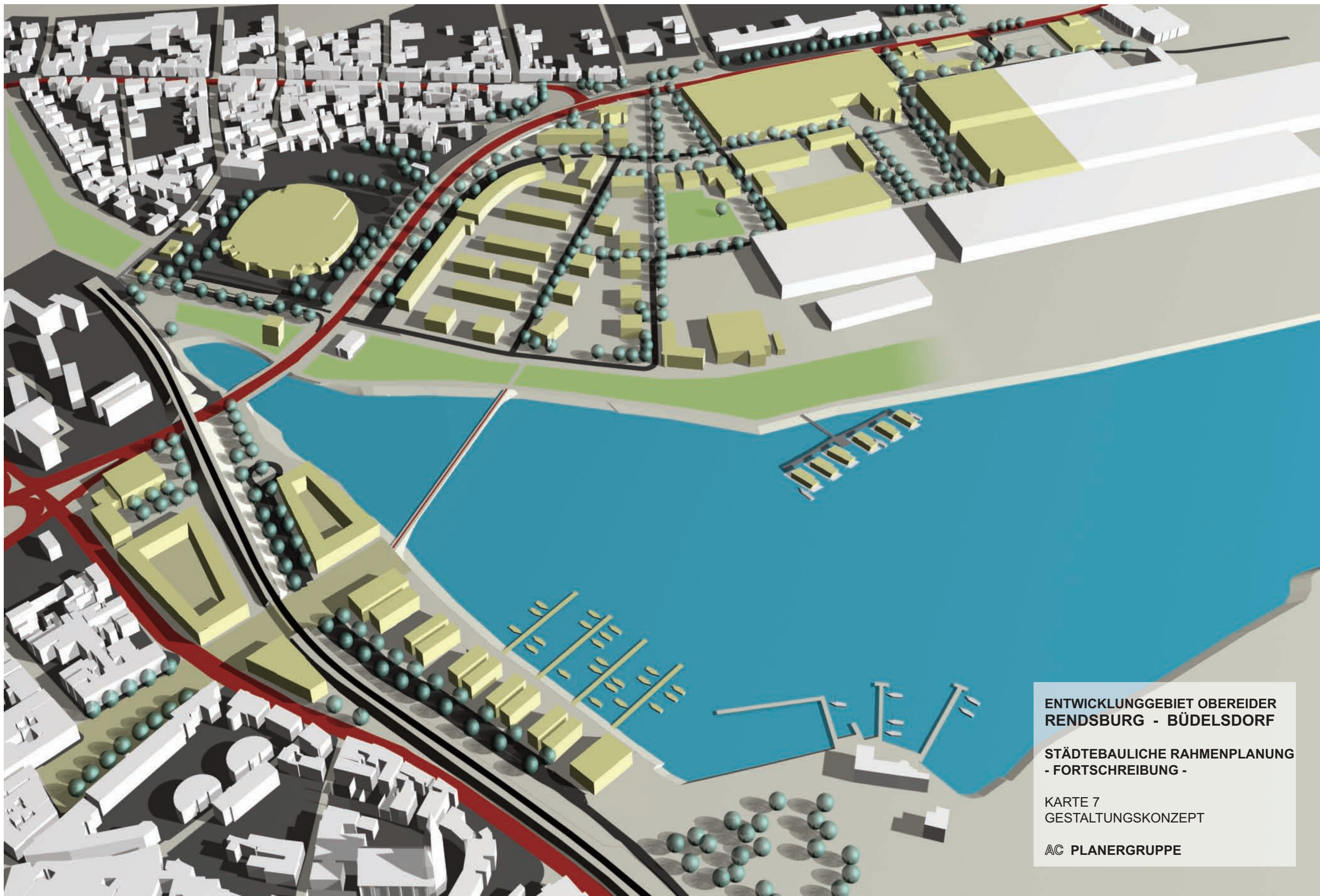
Trotz dieser Einschränkungen ist es sinnvoll, diese langfristigen Ziele der Stadtentwicklung zu formulieren und je nach Möglichkeiten zu verfolgen.

Teilbereiche auf Büdelsdorfer Seite:

- Blick- und Bewegungsachsen als Verbindung Büdelsdorfs zur Obereider
- Umnutzung der großflächigen Hallenbereiche je nach Verfügbarkeit und Integration der Hallenbereiche in das Stadtgefüge
- Uferwanderweg und Renaturierung des nördlichen Obereiderufers

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Brücke über die Obereider (als Fuß- und Radwegverbindung)
- Schaffung eines durchgehenden südlichen Uferwanderweges vom Obereiderhafen bis zur Eiderbucht.



**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG - BÜDELSDORF**

**STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
- FORTSCHREIBUNG -**

KARTE 7
GESTALTUNGSKONZEPT

AC PLANERGRUPPE

5.2 Grünordnerisches Rahmenkonzept

Übergeordnete Ziele:

- Landschaftsplanerische Vernetzung über das Projektgebiet hinaus, u. a. als Grünzug mit Wegeverbindung entlang des nördlichen Ufers im Westen über die Meynstraße bis zum Park des Alten- und Pflegeheims sowie im Süden zur Grünanlage Am Eiland
- Öffnung der Uferzone für Naherholungs- und Freizeitaktivitäten
- Erhalt der Wasserfläche der Obereider und Einbeziehung des Teiches im Westen in die Wasserfläche
- Durchgrünung der Baugebiete

Ziele auf Büdelsdorfer Seite:

- Erhalt der Gehölzbestände und des Parkrestes im Bereich der Straße Vorwerk
- Schaffung eines Grünzuges mit fußläufiger Verbindung zwischen dem Altenheim der Stadt Büdelsdorf im Westen und dem Sportboothafen im Osten: differenzierte Ausgestaltung dieses Grünzuges, z. B. Park des Altenheimes im Westen, gehölzbestandene Wegeverbindung bis zu den Eiderwiesen, Wasserfläche an der Brückenstraße, verträgliche Integration eines Solitärgebäudes mit einer „besonderen“ Nutzung, Grünflächen / gepflasterte Bereiche mit Baumpflanzungen am Obereiderufer, Biotopfläche im Osten.
- Sicht- oder Wegeachsen zwischen Hollerstraße und Obereider, eventuell Gestaltung von Aussichtspunkten am Obereiderufer
- Erhalt des Skulpturenparks und Schaffung von Grünzonen im Bereich der Wagenremise und der ehemaligen Pferdehaltere

Ziele auf Rendsburger Seite

- Gestaltung und Erweiterung der Parkanlage Am Eiland
- Wiederherstellung einer historischen Wasserverbindung im Bereich des Holstengrabens.

5.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes auf Büdelsdorfer Seite erfolgt über zwei Anbindungspunkte an der Brücken- bzw. Hollerstraße:

- Im Bereich der ehemaligen Betriebsbahngleise (nördlich McDonald) zur südlichen Anbindung der derzeitigen ACO-Flächen und der Obereiderwiesen
- Knoten Brunneck / Parkallee zur Erschließung der Carlshütte und der östlichen Teilflächen

Die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschließung wurde durch das begleitende Verkehrsgutachten nachgewiesen. Besonderer Wert wird bei den vorgesehenen Nutzungen auf die Verknüpfung der bestehenden Bebauung nördlich der Hollerstraße und dem Entwicklungsgebiet gelegt.

Auf Rendsburger Seite erfolgt die Erschließung des Hafens nach Entfall des derzeit bestehende Damms, der zur Erschließung herangezogen wird, über eine direkte Anbindung unter der in Bau befindlichen Bahnbrücke an die Denkerstraße.

Die interne Erschließung wird parallel an den Bahndamm angelehnt erfolgen, so dass die Uferpromenade frei von motorisiertem Verkehr verbleibt.

5.4 Nutzungskonzept

Vorgesehene Nutzungen auf Büdelsdorfer Seite:

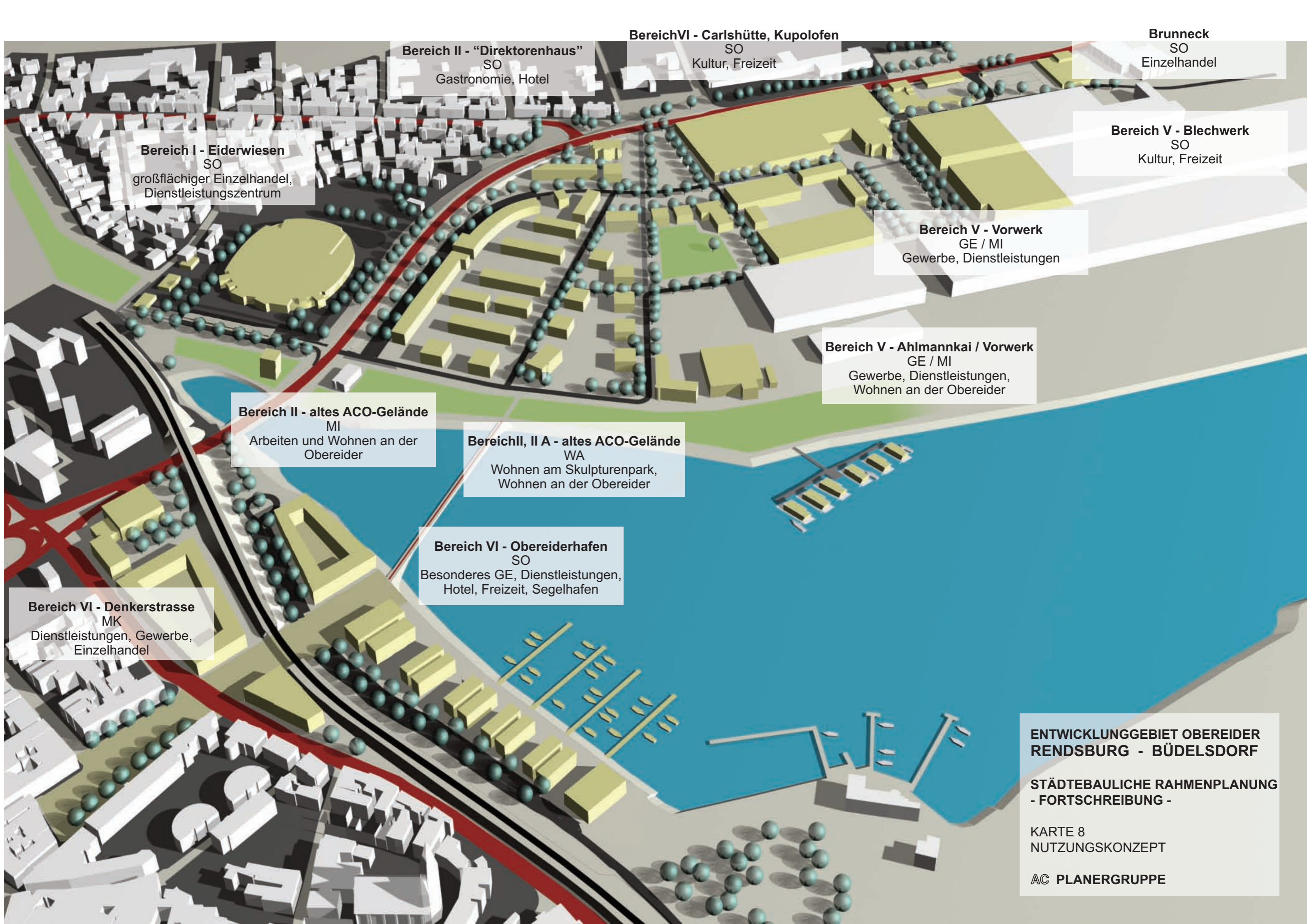
- Carlshütte: Nutzungsmischung aus Kunst, Kultur und Freizeit mit deutlichem Schwerpunkt im Bereich Kunst und Kultur
- Nutzung des Kupolofens für Ausstellungen und Aufführungen
- Einbeziehung des Blechwerkes als Kunst-, Auktions- und Markthalle
- Direktorenhaus als gehobener Gastronomie- und Hotelstandort
- Südlich an die Carlshütte angrenzend bis zur Obereider: Mischnutzungen aus Dienstleistungen und Wohnen mit abnehmender Verdichtung zur Obereider
- Skulpturenpark mit Art Business Center und Einbindung der Remise
- Zwischen Remise und Pferdehaltereie entlang der neuen Verbindungsachse zwischen Büdelsdorf und Rendsburg: Wohnen im Park
- Östlich der Brückenstraße, derzeitige ACO-Produktionsflächen: Gemischte Nutzungen aus Dienstleistungen (entlang der Brückenstraße) und

Wohnen

- Eiderwiese: Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungszentrum

Vorgesehene Nutzungen auf Rendsburger Seite:

- Obereiderhafen: Gewerbe, Dienstleistung, Hotel, Freizeit, Handel
- Kerngebietsnutzungen insbesondere Nutzungen im tertiären Bereich zwischen Denkerstraße und Bahndamm



Bereich I - Eiderwiesen
SO
großflächiger Einzelhandel,
Dienstleistungszentrum

Bereich II - "Direktorenhaus"
SO
Gastronomie, Hotel

Bereich VI - Carlshütte, Kupolofen
SO
Kultur, Freizeit

Brunneck
SO
Einzelhandel

Bereich V - Blechwerk
SO
Kultur, Freizeit

Bereich V - Vorwerk
GE / MI
Gewerbe, Dienstleistungen

Bereich V - Ahlmannkai / Vorwerk
GE / MI
Gewerbe, Dienstleistungen,
Wohnen an der Obereider

Bereich II - altes ACO-Gelände
MI
Arbeiten und Wohnen an der
Obereider

Bereich II, II A - altes ACO-Gelände
WA
Wohnen am Skulpturenpark,
Wohnen an der Obereider

Bereich VI - Obereiderhafen
SO
Besonderes GE, Dienstleistungen,
Hotel, Freizeit, Segelhafen

Bereich VI - Denkerstrasse
MK
Dienstleistungen, Gewerbe,
Einzelhandel

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG - BÜDELSDORF**

**STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
- FORTSCHREIBUNG -**

KARTE 8
NUTZUNGSKONZEPT

AC PLANERGRUPPE

Nutzungsverteilung / Möglichkeiten der Ausnutzung

Bereich I: Büdelsdorf, westlich der Brückenstraße		Eiderwiesen
Vorgesehene Nutzung:	Großflächiger Einzelhandel (ca. 10.000 m ² BGF) Dienstleistungszentrum (ca. 2.600 m ² BGF) Bauliche Abrundung der vorhandenen Ortslage, Dienstleistungsnutzungen (ca. 1.800 m ² BGF) Ausnutzungsziffern:	
Bruttobauland	ca. 3,7 ha	
Nettobauland (50 %)	ca. 1,8 ha	
Ausnutzung	GRZ 0,3 – 0,6	
BGF Büroflächen	ca. 3.600 m ²	
Verkaufsflächen	ca. 8.500 m ²	
Bereich II : Büdelsdorf, altes ACO-Gelände, Teilfläche		Westlicher Teil
Vorgesehene Nutzung:	Mischgebiets-/ Wohnbaufläche Entlang der Brückenstraße Geschößwohnungsbau / Mischbaufläche Gebietsausstattung (Büros, Ärzte, Kiosk, Blumen u. ä.)	
Bruttobauland	1,2 ha	
Nettobauland (50 %)	0,6 ha	
Ausnutzung	GRZ 0,4 III	
Anzahl WE Geschößwohnungsbau 3 Geschosse max.	ca. 45 WE	
BGF Büro- / Geschäftsnutzungen	ca. 2.900 m ²	
Bereich II: Büdelsdorf, altes ACO-Gelände, Teilfläche		Östlicher Teil Gästehaus Ahlmann, Direktorenhaus
Vorgesehene Nutzung	Wohnbauflächen / Wohnen in Stadtvillen / RH / DH / Gastronomie / Hotel	
Bruttobauland	ca. 1,8 ha	Zzgl. 0,5 ha der Fläche des Direktorenhauses
Nettobauland (ca. 75 %)	ca. 1,35 ha	Zzgl. Direktorenhaus und eines Hotelanbaus
Ausnutzung	GRZ 0,4 II + D	
Stadtvillen / RH	ca. 70 WE	

Bereich II a: Büdelsdorf, altes ACO-Gelände mit Pferdehaltere		
Vorgesehene Nutzung	„Wohnpark“, Wohnen in Stadtvillen	
Bruttobauland	ca. 1,1 ha	
Nettobauland (30 %)	ca. 0,35 ha	
Ausnutzung (30 %)	GRZ 0,3 II + D	
Stadtvillen	ca. 50 WE	

Bereich III: Skulpturenpark mit Remise		
Vorgesehene Nutzung:	Erhalt des vorhandenen Skulpturengartens	
Fläche	1,1 ha	

Bereich IV: Büdelsdorf, Ahlmannkai / Vorwerk / neues ACO-Gelände		
Vorgesehene Nutzung:	Gewerbe / Dienstleistungen in 2- bis 3-geschossigen Gebäuden / Teilweiser Erhalt bestehender Hallen / Stadtvillen	
Bruttobauland	6,7 ha	
Nettobauland (75 %)	5,1 ha	
Max. überbaubare Fläche Gewerbe / Dienstleistungen (GRZ 0,6)	20.000 m ²	
Wohnanteil (GRZ 0,3)	5.200 m ²	
Max. BGF Gewerbe / Dienstleistungen (GFZ 1,2)	24.000 m ²	
Nutzungsgrößen BGF im EG Dienstleistung / Gewerbe	12.000 m ²	
BGF im OG Dienstleistung	12.000 m ²	
Stadtvillen	60 WE	

Bereich V: Büdelsdorf, Carlshütte / Kupolofen / Vorwerk / Blechwerk		
Vorgesehene Nutzung:	Kunst / Kultur / Freizeit / Museum / Auktionshalle Stellplätze für die vorzusehenden Nutzungen	
Bruttobauland	ca. 5,8 ha	
Nettobauland (70 %)	ca. 4,0 ha	
Ausnutzung	Nach detaillierten Nutzungskonzept entgeltlich festzulegen.	

Bereich VI: Rendsburg, Obereiderhafen / Kerngebiet zwischen Bahn und Denkerstraße		
Vorgesehene Nutzung:	Gewerbe / Dienstleistung / Gastronomie / Wellness / Freizeitveranstaltungen am Segelhafen / Wohnen in Loftwohnungen 3-geschossige Bebauung	
Bruttobauland	2,00 ha / 1,6 ha	
Überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	7.600 m ² / 8.000 m ²	
Max. BGF (teilw. 3 Geschosse)	19.000 m ² / 24.000 m ²	
Vermietbare Nutzfläche (75 % der BGF)	14.250 m ² / 18.000 m ²	Absolute Obergrenze; muss evtl. zugunsten Parkhaus / -palette o. ä. reduziert werden

6 REALISIERUNGSSTUFEN / HANDLUNGSKONZEPT

Unter Berücksichtigung von Prioritäten bei der Umsetzung im Hinblick auf die Gesamtmaßnahme und der Beachtung von Flächenverfügbarkeiten lassen sich etwa drei grobe Realisierungsstufen, die aus verschiedenen Einzelmaßnahmen bestehen, ableiten.

Da in Betrachtungszeiträumen von 1 – 10 Jahren eine Reihe von Unwägbarkeiten, insbesondere bezüglich Flächenverfügbarkeiten und Entwicklungsperspektiven von ansässigen Unternehmen enthalten sind, ist eine scharfe zeitliche Abgrenzung der Realisierungsstufen nur bedingt möglich. Aus diesem Grunde erfolgt eine Zuordnung in drei Stufen, deren Zeiträume sich überschneiden.

6.1 Realisierungsstufe I (1 - 5 Jahre / kurzfristig)

Teilbereiche auf Büdelsdorfer Seite:

- Umbau Brückenstraße
- Neue Gebietszufahrt von der Brückenstraße in Höhe des Anschlussgleises
- Bebauung der Eiderwiese
- Schwimmende Häuser
- Brunneckbebauung

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Breite Bahnunterführung / Verlegung der Bahntrasse / Anbindung an den Schlossplatz / Weiterführung der Platzfolge bis an die Obereider
- Umnutzung des Obereiderhafens
- Ausbau des Schlossplatzes
- (Teil-) Abtrag des Dammes Am Obereiderhafen

**6.2 Realisierungsstufe II
(3 - 8 Jahre / mittelfristig)**

Teilbereiche auf Büdelsdorfer Seite:

- Umgestaltung der Randbereiche der Holler- und Brückenstraße
- Platz vor der Carlshütte / Eisenkunstgussmuseum / Direktorenhaus
- Gastronomie im Direktorenhaus
- Carlshütte: Umnutzung zum Kunst-, Kultur- und Freizeitzentrum
- Erschließung der östlichen Teilflächen (Carlshütte, Museum, Blechwerk) von der Parkallee / Brunneck
- Gestaltung eines ersten Uferbereiches
- Verlagerung des Stahlmattenwerks und Umnutzung der freiwerdenden Flächen
- Verlagerung der Schwimmenden Häuser

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Sportboothafenerweiterung

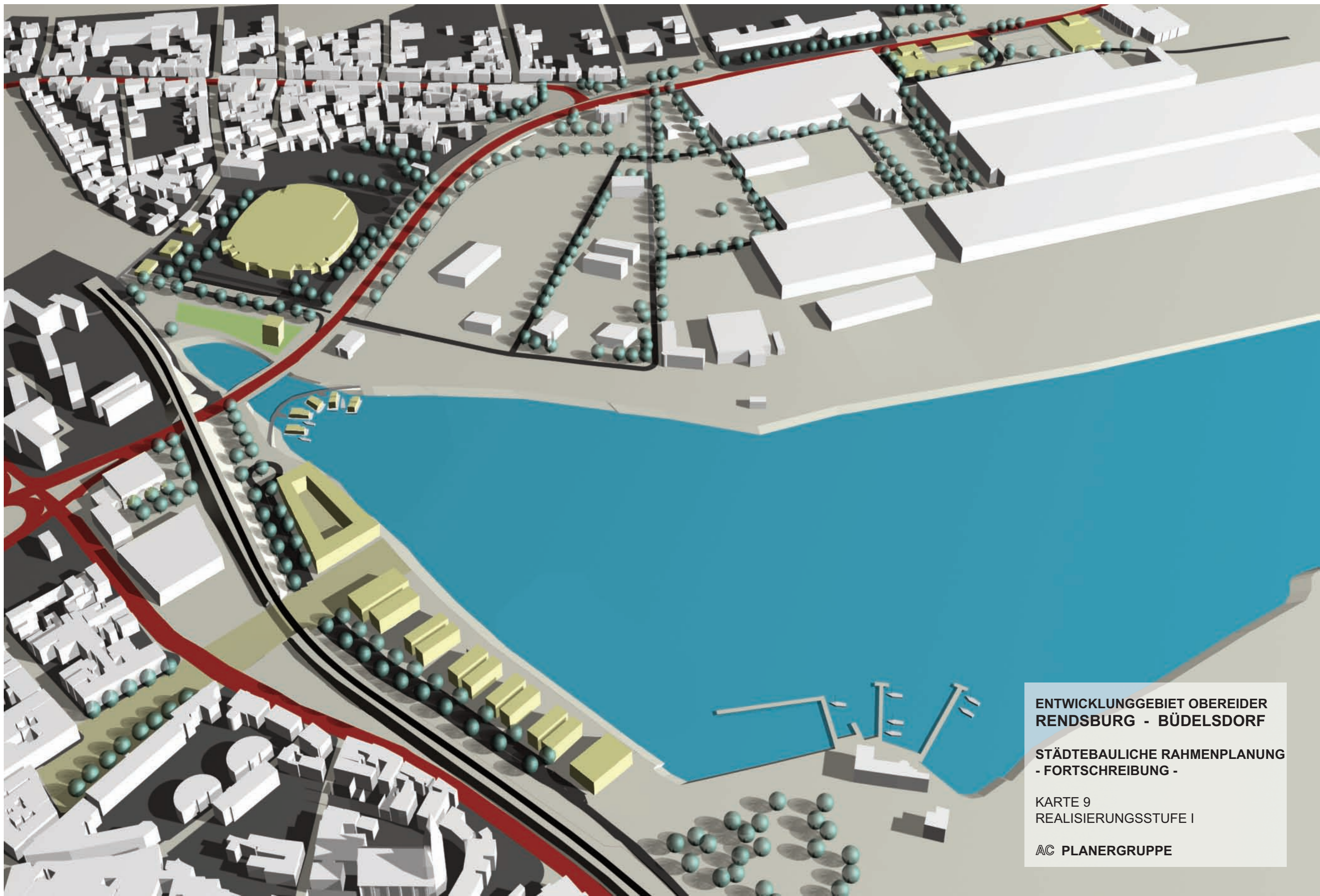
**6.3 Realisierungsstufe III
(5-10 Jahre / längerfristig)**

Teilbereiche auf Büdelsdorfer Seite:

- Verlagerung der Firma ACO und Umnutzung der freiwerdenden Flächen
- Blechwerk: Umnutzung zu einer Auktionshalle
- zentraler Park- und Stellplatz für die vorgesehenen Nutzungen der Carlshütte, Blechwerk, Museum
- Art-Business-Center am Skulpturenpark
- Gestaltung eines Fuß- und Radweges auf der Vorwerksallee

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Fußgängerbrücke für F+R über die Obereider als Städteverbindung
- Bebauung der zwischen Bahndamm und Denkerstraße gelegenen Flächen

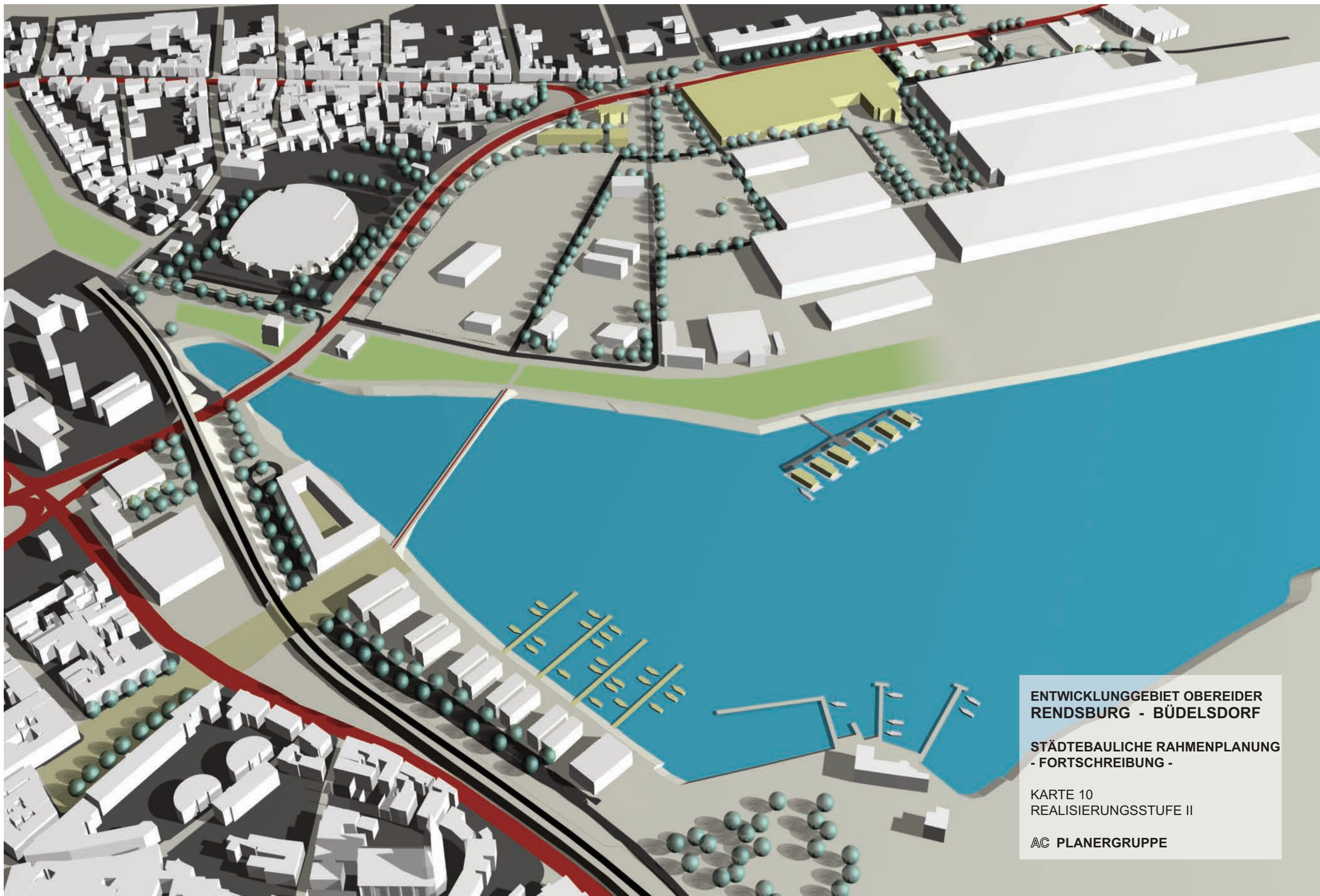


**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG - BÜDELSDORF**

**STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
- FORTSCHREIBUNG -**

KARTE 9
REALISIERUNGSSTUFE I

AC PLANERGRUPPE

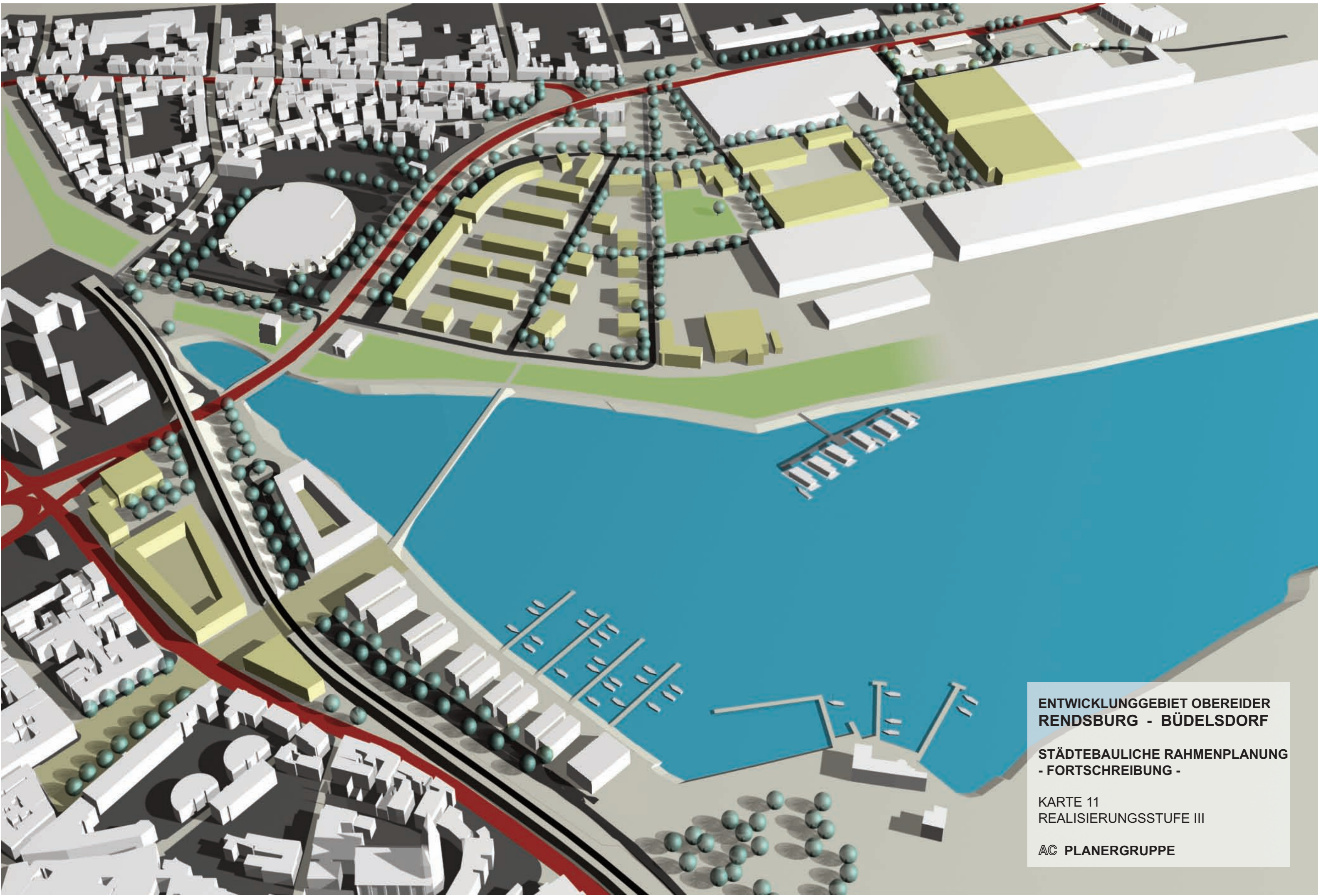


**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG - BÜDELSDORF**

**STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
- FORTSCHREIBUNG -**

KARTE 10
REALISIERUNGSSTUFE II

AC PLANERGRUPPE



**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG - BÜDELSDORF**

**STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
- FORTSCHREIBUNG -**

KARTE 11
REALISIERUNGSSTUFE III

AC PLANERGRUPPE