

ENTWICKLUNGSGEBIET
OBEREIDER
RENSBURG / BÜDELSDORF

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

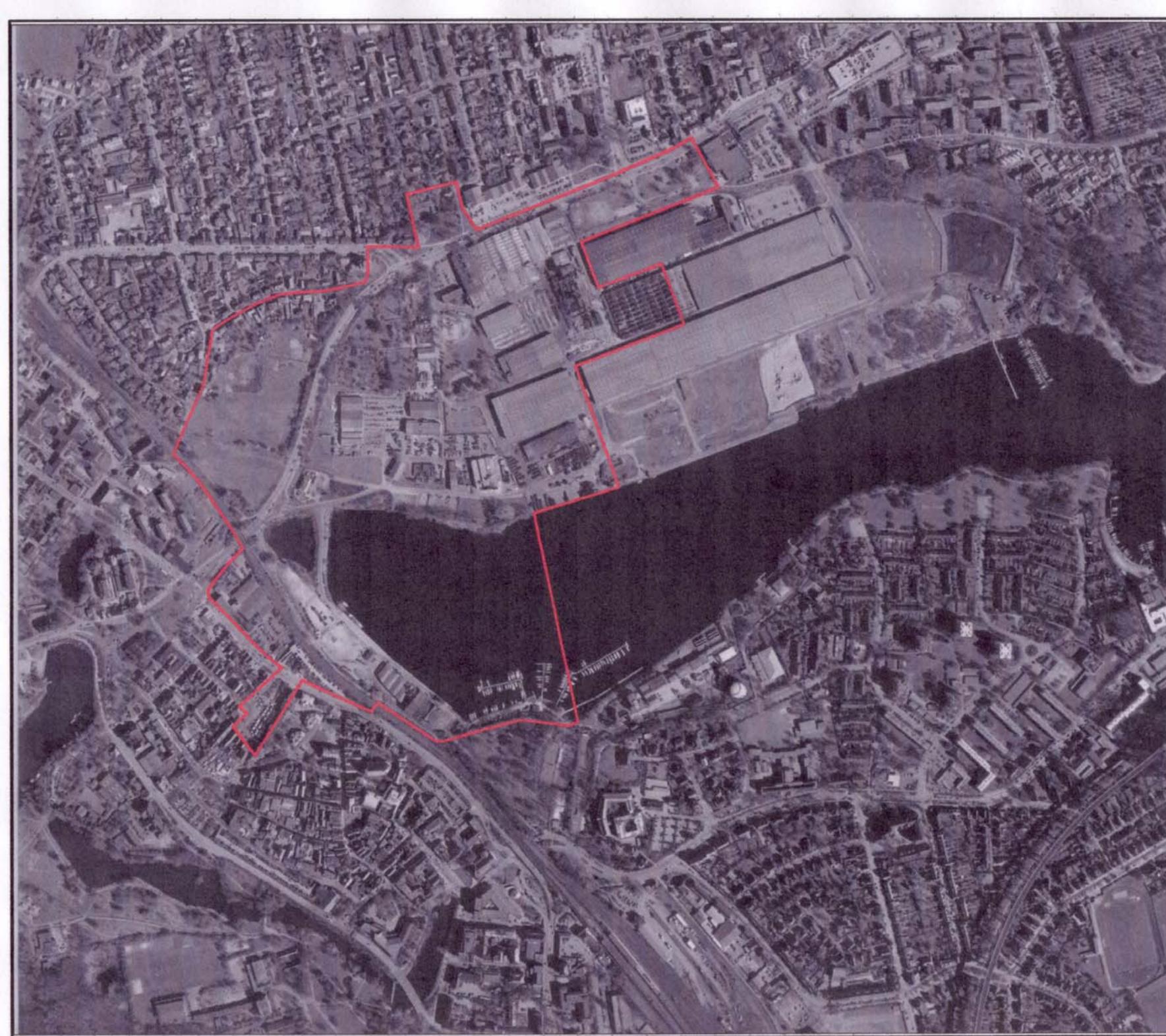
Stand: August 2003

Auftraggeber:
Stadt Rendsburg
Stadt Büdelsdorf

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE GMBH
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
Ehlers Schürmann Stepany
BURG 7A · 25524 ITZEHOE
TEL 04821 / 682 80 · FAX 04821 / 682 81
E-MAIL: POST@AC-PLANERGRUPPE.DE

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Brigitte Börnecke
Dipl.-Ing. Julius Ehlers
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Martin Stepany



ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF

STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF

LUFTBILD

Karte 1

| | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| BEARBEITUNGSSTADIUM: ENTWURF | PROJEKT-NR.: 0204 | PROJEKTLEITER: DANIEL SCHNEIDER |
| MAßSTAB: 1:2000 | VERZEICHNIS: | DATUM: 06.11.2002 |

AC PLANERGRUPPE GMBH

STADTPLANER GbR • FRIEDRICHSDORF
30559 HILDESHEIM • FAX 05131 2004

| | |
|---|-----------|
| GLIEDERUNG | |
| 1 Vorbemerkung | 4 |
| 2 Bestandsdarstellung | 6 |
| 2.1 Lage in der Region / Aussagen der Regionalplanung | 6 |
| 2.2 Historische Situation | 6 |
| 2.3 Bebauung und Nutzung | 7 |
| 2.4 Verkehr | 7 |
| 2.5 Grünstrukturen und landschaftsplanerische Vorgaben | 8 |
| 3 Stärken und Schwächen / Ansatzpunkte für die Entwicklung | 12 |
| 4 Konzeptfindung | 13 |
| 4.1 Städtebauliche Vorgaben und Ziele | 13 |
| 4.2 Leistungsfähigkeit der Erschließung | 16 |
| 5 Zielkonzept / Variable Entwicklungsmöglichkeiten | 18 |
| 5.1 Gestaltungskonzept | 18 |
| 5.2 Langfristiges Gestaltungskonzept | 19 |
| 5.3 Grünordnerisches Rahmenkonzept..... | 20 |
| 5.4 Erschließungskonzept..... | 21 |
| 5.5 Nutzungskonzept | 21 |
| 6 Realisierungsstufen / Handlungskonzept | 23 |
| 6.1 Realisierungsstufe I (1 - 5 Jahre / kurzfristig)..... | 23 |
| 6.2 Realisierungsstufe II (3 - 8 Jahre / mittelfristig) .. | 23 |
| 6.3 Realisierungsstufe III (5-10 Jahre / längerfristig) | 24 |
| 6.4 Bauleitplanung | 24 |

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 Büdelndorf untereinander sowie mit dem Landschaftsraum Obereider.

Gemeinsamer Rahmenplan 1998
Vergl.: Karte 2

Für die Rendsburger und Büdelndorfer 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 Büdelndorf und der Stadt Rendsburg für das Obereidergebiet dar.

Initiative durch Grundstückseigentümer und Investoren

Nach Initiativen durch Grundstückseigentümer und Investoren hatten sich wesentliche Veränderungen im Planungszuschnitt, in den Vorgaben für Infrastrukturentwicklungen und der Nutzungen sowie der Entwicklungsvorstellungen für Teilflächen ergeben. Es sollte eine sehr stark umsetzungsorientierte Planung unter dem Aspekt der kurzfristigen Realisierbarkeit erfolgen und eine langfristige Zielkonzeption für den erweiterten Gesamtbereich des Obereidergebiets neu entwickelt werden.

Gesamtkonzeption mit integrierten Einzelmaßnahmen

Nachdem sich abzeichnete, dass eine kurzfristige Verwirklichung der Maßnahme in einem Zuge nicht umsetzbar ist, stellt sich nun verstärkt die Aufgabe, durch die Erarbeitung eines langfristigen Gesamtkonzeptes und darin integrierte gezielte Einzelmaßnahmen eine Gesamtentwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

Im vorliegenden Entwurf des Rahmenplanes ist der äußerst vielschichtig verlaufende Planungsprozess systematisch geordnet. Er ist Grundlage der weiteren Bearbeitung auf den unterschiedlichsten Planungsebenen.

Der Entwurf fasst die Rahmenbedingungen und Ziele für die Gesamtentwicklung zusammen und entwickelt Ansätze für einzelne kurzfristig und auch längerfristig umsetzbare Maßnahmen im Rahmen des Gesamtkonzeptes.

Dies können sein: kurzfristige Wettbewerbsvorhaben



M 1:1000

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**
STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND STRUKTURMASSNAHME "OBEREIDER" FÜR DIE STÄDTE RENSBURG UND BÜDELSDORF
STAND JUNI 1998

Karte 2

und Vorgaben für einzelne Bauleitplanverfahren sowie Nutzungsumstrukturierungen und sehr langfristige Überlegungen zu Betriebsverlagerungen.

Die aus diesem Prozess resultierenden Schlussfolgerungen für das weitere gemeinsame Vorgehen der beiden Städte und die dafür erforderlichen Planungen sind Schwerpunkt der Darstellungen dieses Rahmenplanentwurfes. Sie sind als Entwicklungsziele, Maßnahmenempfehlungen und konkrete planerische Vorgaben in Text und Planzeichnung dokumentiert.

2 BESTANDSDARSTELLUNG

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung stellt neben Lage, Funktion und Zustand des Gebietes aufgrund seiner Konzeptorientierung auch die feststehenden Rahmenbedingungen dar.

2.1 Lage in der Region / Aussagen der Regional- planung

Das Plangebiet liegt inmitten des Verflechtungs- und Wirtschaftsraums Rendsburg. Rendsburg ist als Mittelzentrum und Büdelndorf als Stadtrandkern 2. Ordnung innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Wirtschaftsraums Rendsburg gekennzeichnet.

Vergl. Karte 3

Das Entwicklungsgebiet stellt mit der Wasserfläche der Obereider und den jeweils daran angrenzenden Flächen die Nahtstelle zwischen den beiden Städten dar.

Bereits im Regionalplan III wird das Plangebiet als Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung beider Städte dargestellt.

2.2 Historische Situation

Bei Betrachtung der historischen Entwicklung des Plangebietes sind einige wesentliche Strukturen bis heute erkennbar:

Die Wasserfläche der Obereider als das prägende Element des Planungsraums erfuhr an ihren Ufern im Laufe der Geschichte vielfältige Veränderungen. Der ehemalige Verlauf der Obereider ist nur noch in Form von isolierten Wasserflächen im Stadtraum Rendsburg zu erahnen.

Vergl. Karte 4

Daneben sind in beiden Städten einige zusätzliche stadthistorisch relevante Strukturen erkennbar. Auf Büdelndorfer Seite ist dies der alte Ortskern im Bereich der Alten Dorfstraße und der in allen historischen Karten enthaltene wesentliche Verbindungsweg Alte Dorfstraße und die historischen Achsen Hüttenweg und Vorwerksallee, die sich an der heutigen Hollerstraße im Bereich des Eisenkunstgussmuseums schneiden.

Auf Rendsburger Seite ist die Lage der historischen Altstadt mit den prägenden Plätzen Schiffbrückenplatz und Schlossplatz nahezu unverändert.

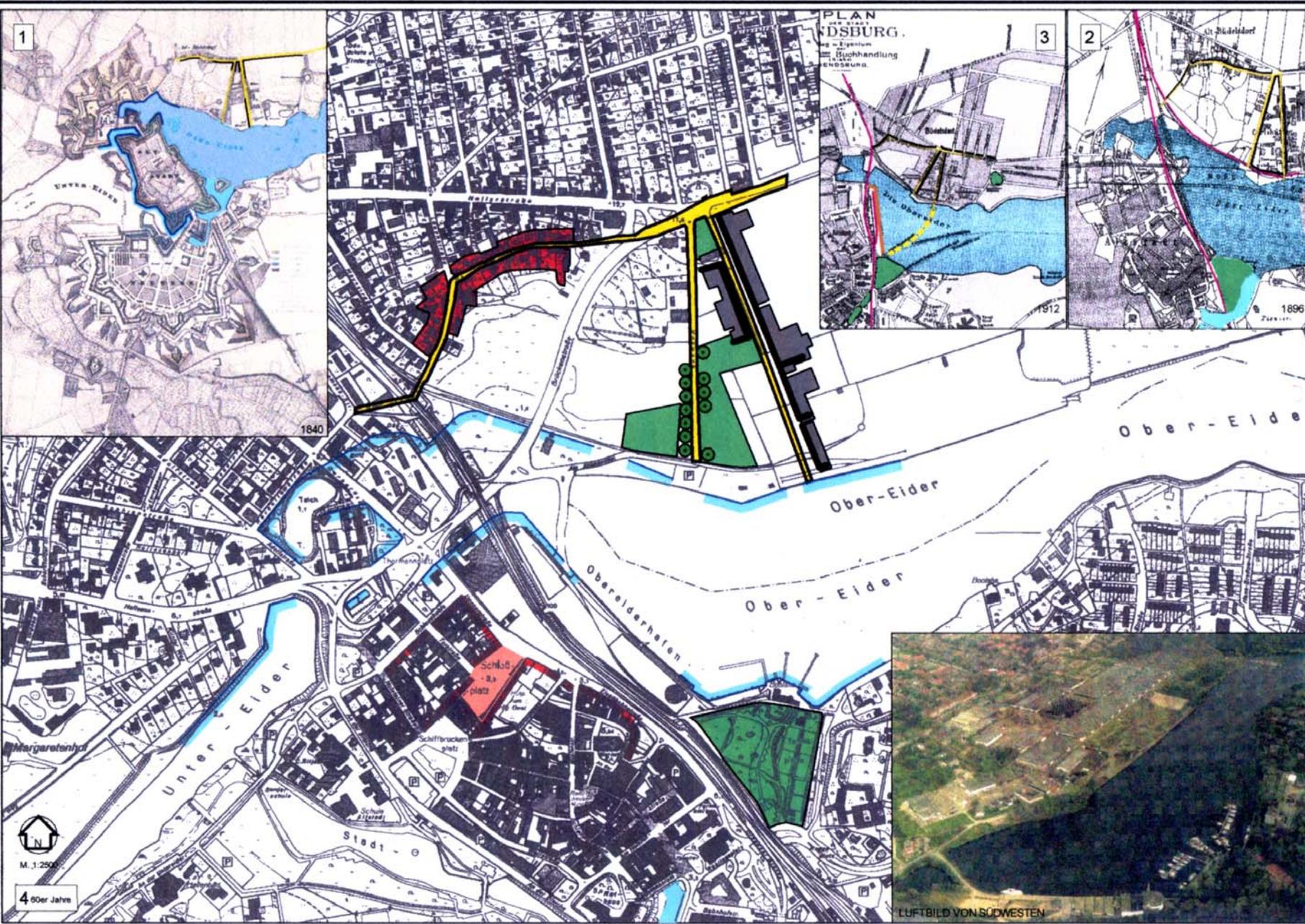


**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**
STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF

LAGE IN DER REGION
M 1:50000

Karte 3

AC PLANERGRUPPE GMBH



- LEGENDE:
- Historische Bezüge:
- ehemalige Uferlinie
 - historischer Ortskern Büdelndorf
 - historische Wegeachsen
 - historische Grünanlagen
 - historische Plätze

1. 1840:
RD mit Befestigungsanlagen
Altstadt in Inselage
2. 1896:
nach dem Bau der Bahntrasse
2 getrennte Siedlungskernzellen:
Alt-Büdelndorf und Carlschütte
mit Bahnanschluss
3. 1912:
weitere Ausdehnung Büdelndorf
nach Nordosten und Osten
Anlage Obereiderhafen
mit Bahnanschluss
Fähre zwischen Rendsburg
und Büdelndorf
4. 1960er Jahre:
Bau der Brückenstraße

ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELNDORF

STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF

STADTHISTORISCHE
ZUSAMMENHÄNGE Karte 4

| | | |
|--------------------|---------------|------------------------|
| BEARBEITUNGSLEITER | PROJEKTLEITER | PROJEKTLEITER/BEREITER |
| ARCHITECT | ARCHITECT | ARCHITECT/BEREITER |
| DATE | DATE | DATE |
| NO. 11.200 | NO. 11.200 | NO. 11.200 |

2.3 Bebauung und Nutzung

Vergl. Karte 5

Die zentralen Bereiche des Planungsgebietes werden durch industrielle Strukturen geprägt, die von intensiver Produktion bis zu großflächigen Leerständen reichen. Diese zu aktivierenden Industriebranchen bieten vielfältige Ansatzpunkte für die zukunftsweisende Stadtentwicklung beider Städte.

Innerhalb der Industrieflächen befinden sich als Zeugen der industriellen Geschichte der Fläche einige prägende, erhaltenswerte Gebäude wie das Direktorenhaus, Remise, Pferdehaltereie, Carlshütte mit Kupolofen und Blechwerk.

An die industriellen Flächen angrenzend befinden sich die historischen Zentren der Städte Rendsburg und Büdelndorf.

2.4 Verkehr

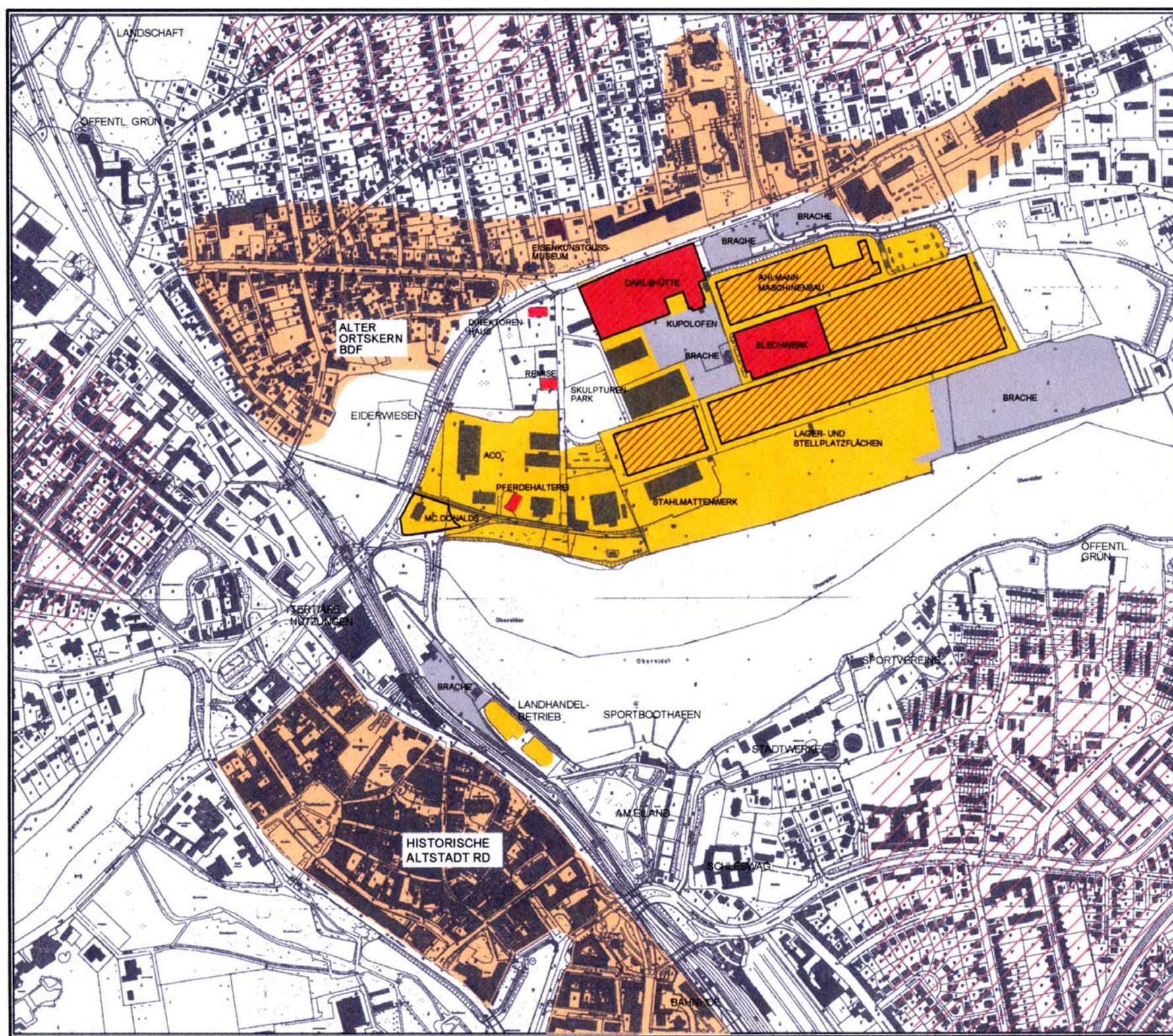
Vergl.:
Verkehrsstärken – Analyse
2000 (Auszug aus der
verkehrlichen Untersuchung
durch WVK)

Vergl.:
Verkehrsstärken – Prognose
2030 (Auszug aus der ver-
kehrlichen Untersuchung
durch WVK)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt heute über die überregionalen Hauptverkehrsstraßen Brückenstraße (B 203) und Hollerstraße (B 203) auf Büdelndorfer Seite und Denkerstraße (L 47) auf Rendsburger Seite. Alle drei Straßen weisen bereits vor Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme Obereider mit jeweils über 20.000 Fahrzeugen eine hohe Auslastung auf. Darüber hinaus wurde eine Prognose der Verkehrsentwicklung für den gesamten Raum Rendsburg für das Jahr 2020 bzw. 2030 ermittelt.

In dieser Prognose enthalten sind die geplanten Änderungen der Strukturdaten (Wohnbebauung und Gewerbeflächen) in den Städten Rendsburg und Büdelndorf sowie den angrenzenden Gemeinden, die Änderung der Netzstruktur und die Veränderung des Motorisierungsgrades.

Daraus resultiert bereits ohne Umsetzung der Maßnahmen des Entwicklungsgebietes Obereider eine erheblich höhere Belastung des bestehenden Straßennetzes.



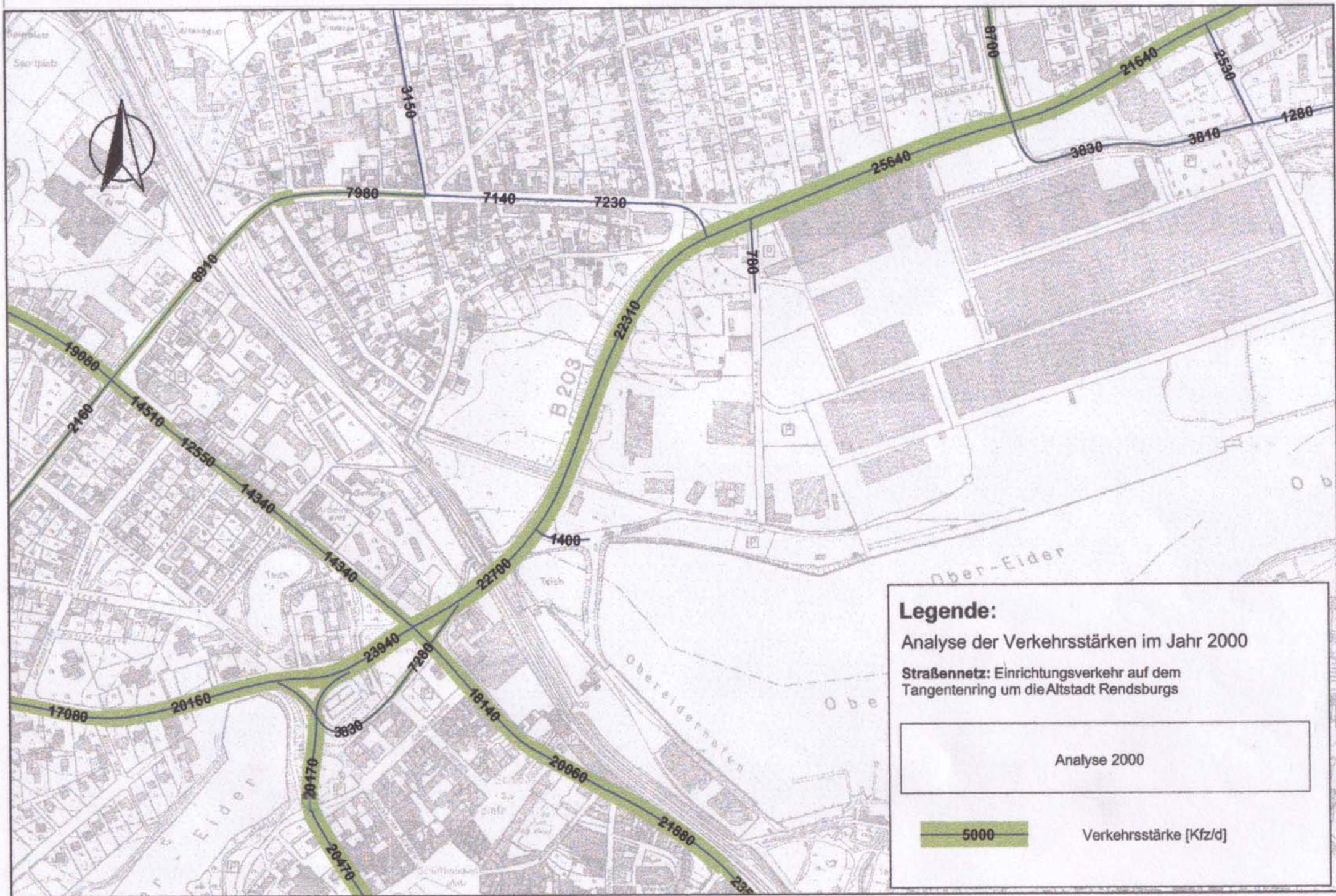
- LEGENDE:**
- Flächen:**
- Industrie, Gewerbe
z. T. funktionierende Betriebe
z. T. Leerstand
 - Innenstadtbereiche mit
gemischter Nutzung
 - Wohnbereiche
 - "Brachflächen"
- Gebäude:**
- Industrie, Gewerbe,
großflächige Hallen
 - ortsbildprägende Gebäude
im Plangebiet
- Direktorenhaus
 - Remise
 - Pferdehalterei
 - Carlschütte mit Kupolofen
 - Blechwerk

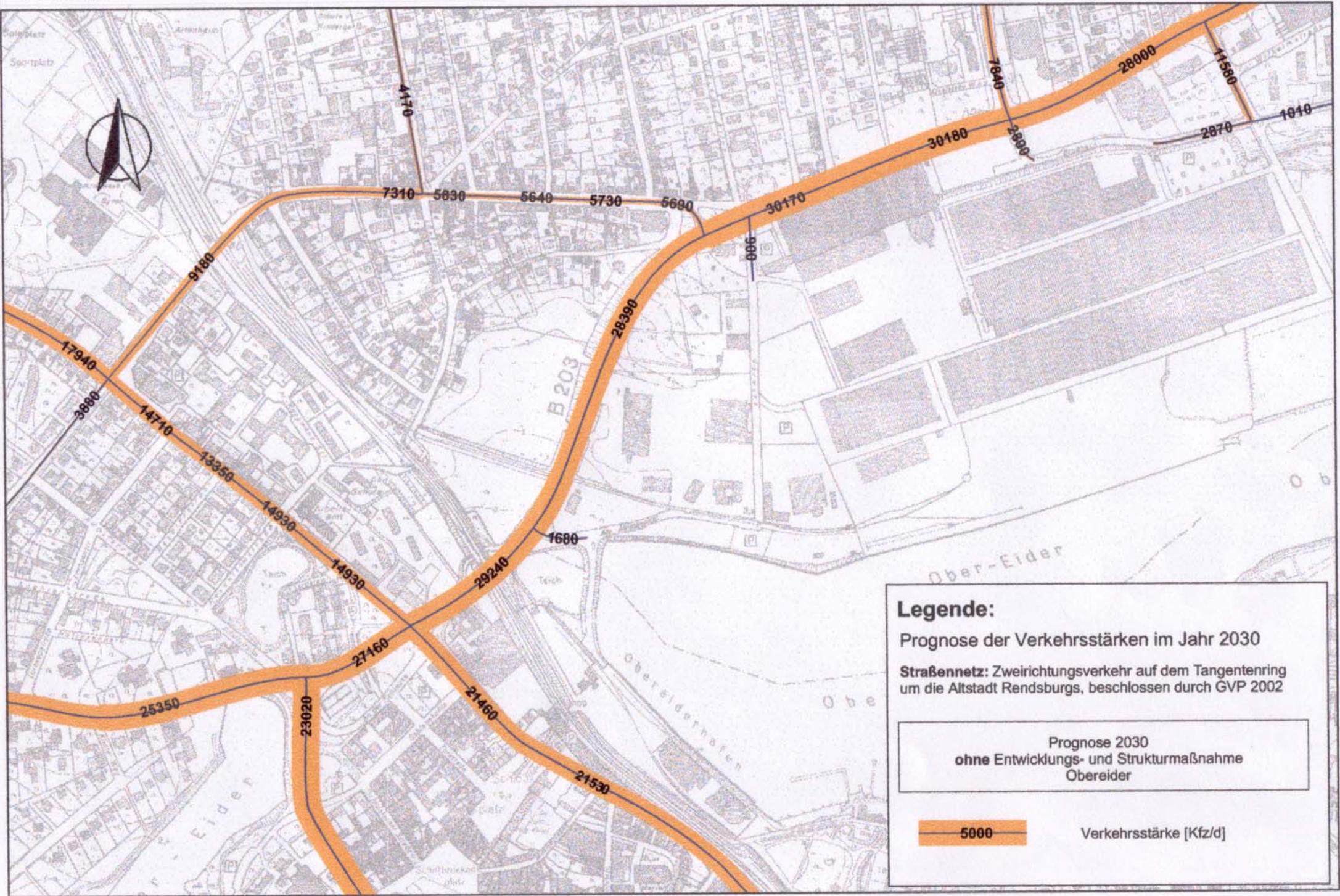
**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

BESTAND
BEBAUUNGSSTRUKTUR UND NUTZUNG Karte 5

| | | |
|-----------------------------|---------------------|--|
| BEARBEITUNGSFASE ENTWURF | PROJEKTNR. 65041 | PROJEKTLEITER INGENIEURINNE CHRISTINA |
| MASSSTAB | GEZEICHNET | DATUM 08.11.2003 |





Legende:

Prognose der Verkehrsstärken im Jahr 2030

Straßennetz: Zweirichtungsverkehr auf dem Tangentenring um die Altstadt Rendsburgs, beschlossen durch GVP 2002

Prognose 2030
ohne Entwicklungs- und Strukturmaßnahme
Obereider

5000 Verkehrsstärke [Kfz/d]

Vergl.: Karte 6

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit auf Büdelndorfer Seite über eine Anknüpfung an die Brückenstraße - Am Ahlmannkai und eine Anbindung an die Hollerstraße im Bereich Vorwerk.

Die Erschließung der Rendsburger Hafenseite erfolgt über die Brückenstraße bzw. Am Ahlmannkai über einen Damm (Am Obereiderhafen) über die Obereider.

Neben der Kfz-Erschließung verlaufen einige wichtige Radverkehrs- und Fußgängerverbindungen innerhalb des Planungsgebietes. Insbesondere parallel zur Bahnlinie, die zwischen der historischen Altstadt und dem Hafengebiet verläuft und begleitend zur Brückenstraße werden wichtige Verbindungen geführt.

2.5 Grünstrukturen und landschaftsplanerische Vorgaben

Im vorliegenden Grünordnungsrahmenplan wurden die wesentlichen Bindungen und Vorgaben sowie der Bestand ermittelt und bewertet.

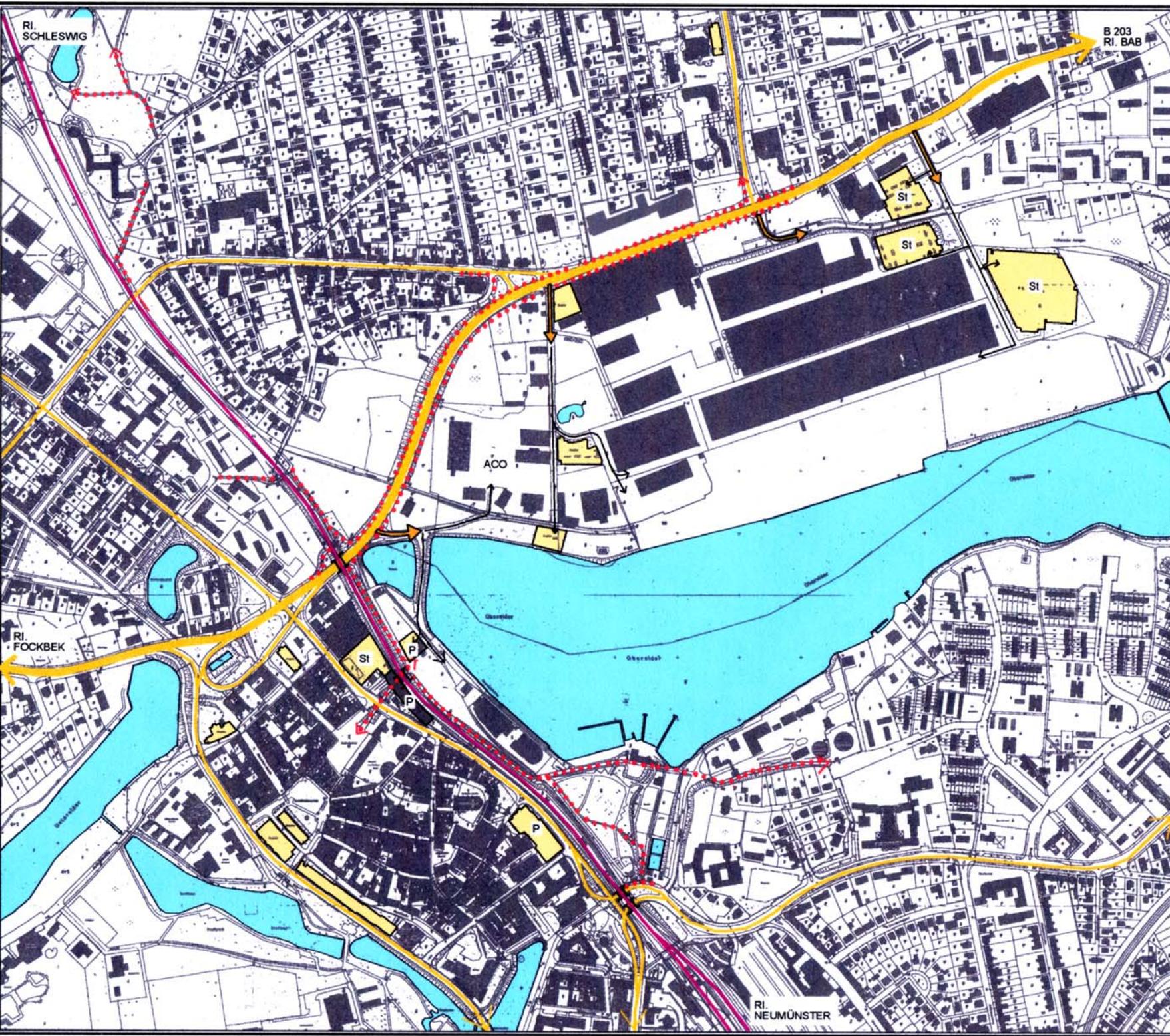
Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsrahmenplans stichwortartig wiedergegeben.

Rechtliche Bindungen:

- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Dazu gehören die gemäß § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope
 - Teichanlage am Obereiderhafen
 - nördlicher Bereich der Eiderwiesen
 - Röhrichzone an der Obereider
- Einzelbäume von besonderer Bedeutung
- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang der Obereider

Planerische Vorgaben:

- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III:
 - Eignungsflächen für den Biotopverbund:
Die Hollerschen Anlagen im Westen sind als Nebenverbundachse aus dem landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem übernommen.



- LEGENDE:
-  überregionale Hauptstraße mit großem Anteil an Durchgangsverkehr trennende Wirkung für die anliegenden Stadtteile
 -  innerstädtische Straße
 -  Bahntrasse SL-NMS : trennt RD von der Obereider
 -  mögliche Gebietserschließungen
 -  Fuß- und Radwegverbindung
 -  Park- und Stellplatzflächen
 -  Wasserflächen

ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF

STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF

BESTAND VERKEHR Karte 6

| | | |
|-----------------------|-----------------|------------------------------|
| BESTAND FUNKTIONSBILD | PROJEKTLEITER | PROJEKTLEITER ASSISTENT |
| ENTWURF | ZEICHNER | ENTWURFSLEITER/PROJEKTLEITER |
| MAßSTAB | ZEICHNUNGSDATUM | BLATTNUMMER |
| | 08.11.2002 | 08.11.2002 |

- Landschaftsplan (LP) der Stadt Büdelndorf 1996:
 - Hollersche Anlagen:
Schutz- und Erholungsfunktion, überörtliche Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, Erhalt und Sanierung der angrenzenden Problembe-
reiche (Spülfeld, Schlackenhalde).
 - Freiflächen an der Brückenstraße:
Innerörtliche Freifläche mit Bedeutung als innerörtliches Trittsteinbiotop, Trennfunktion zwischen Wohn- sowie Industriegebieten und den Siedlungsbereichen von Rendsburg und Büdelndorf, Erhalt der gemäß § 15a LNatSchG geschützten Biotopflächen und Verbund mit einem Grünzug, Freihalten von Bebauung.
 - Darstellung von zu erhaltenden und neu zu schaffenden Grünverbindungen, z.T. mit fußläufigen Verbindungen kombiniert:
Vorhandene Grünverbindungen sind zum einen die Grünlandfläche bzw. der Parkrest zwischen Brückenstraße und Vorwerk und zum anderen die Hollerschen Anlagen und weiter westlich die unbebauten Obereiderufer.
Eine geplante Verbindung verläuft zwischen den Hollerschen Anlagen entlang der Obereider und der Bahnlinie bis zum Park an der Seniorenwohnanlage.
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Nördlicher Bereich der Eiderwiesen, Hollersche Anlagen, Flächen der Deponie- und Schlackenhalde sowie der Spülfäche.

- Landschaftsplan der Stadt Rendsburg 2001:
 - Obereider:
Erhaltung und Förderung der verbliebenen Reste eines gewässertypischen Ufersaums, Vergrößerung des Schilfsaumes, Rückbau der Uferbefestigungen wo möglich.
 - Teich an der Obereider:
Erhaltung des durch einen Damm abgetrennten Teiches als offene Wasserfläche oder Wiederherstellung des ursprünglichen Biotopverbundes mit der Obereider durch Entfernen des Dammes, Renaturierung des Uferbereiches, keine Verfüllung.
 - Erholung:
Errichtung eines wasserseitigen Wanderweges

zwischen der Parkanlage Eiland und der Grünanlage Parksiedlung, Erhalt der Obereider als Schwerpunktbereich für den Wassersport (Segeln, Windsurfing, Rudern, Kanu fahren und Angeln).

Untersucht wurden außerdem die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen (Wald, Grünland etc.) und Nutzungen.

Büdelndorf

- Gehölzbestände
 - Hollersche Anlagen mit Laubwald und Bruchwald
 - Einzelbäume - Ortsbild prägend sind die Baumbestände an der Hollerstraße und die Kastanien an der Straße Vorwerk
- Ruderal- und Brachflächen, Grünland
 - Sonstige Sukzessionsfläche - ehemalige Spülflächen um den Sandfang (gesetzlich geschütztes Biotop)
 - Ruderalflächen: spontan aufgekommene Vegetation z.B. auf den südlichen Grundstücken Brunneck/Hollerstraße und westlich der Spülfläche
 - Extensivgrünland: südlicher Bereich der Eiderwiesen
 - Grünland/ Gartenbrache, z.T. mit Obstbäumen: westlich der alten Wagenremise
- Wasser- und Feuchtflächen
 - Röhricht: kleine Bestände am Obereiderufer, z.B. östlich vom Museumshafen (gesetzlich geschütztes Biotop)
 - Sumpf: nördlicher Teil der Eiderwiesen (gesetzlich geschütztes Biotop)
- Grünflächen
 - Parkanlagen: Park am Eisenkunstgussmuseum, Parkanlage an der Hollerstraße/Ecke Parkallee, Skulpturenpark

Rendsburg

- Gehölzbestände
 - Einzelbäume - Ortsbild prägend ist eine Lindenallee am Obereiderhafen
- Wasser- und Feuchtflächen
 - Röhricht: kleine Bestände am Obereiderufer
- Grünflächen
 - Parkanlagen: Am Eiland

3 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN / ANSATZPUNKTE FÜR DIE ENTWICKLUNG

Vergl.: Karte 8

Die wesentliche Stärke und damit das Herausstellungsmerkmal für das Entwicklungsgebiet ist die Lage an der Obereider und die Möglichkeiten, die sich durch die Wasserfläche selbst bieten.

Allerdings existieren auf beiden Seiten der Obereider wesentliche städtebauliche Mängel durch den fehlenden Wasserbezug der Stadtzentren zur Obereider und die mangelnden Verbindungsfunktionen zwischen den Städten.

Durch die Schaffung eines breiten attraktiven Zugangs der Städte an die Obereider würde sich zusätzlich zur städtebaulichen Funktion auch ein Ansatz zur Schaffung durchgängiger Grünverbindungen beidseits der Obereider bis hin in den nördlich Büdelndorfs angrenzenden Landschaftsraum bieten.

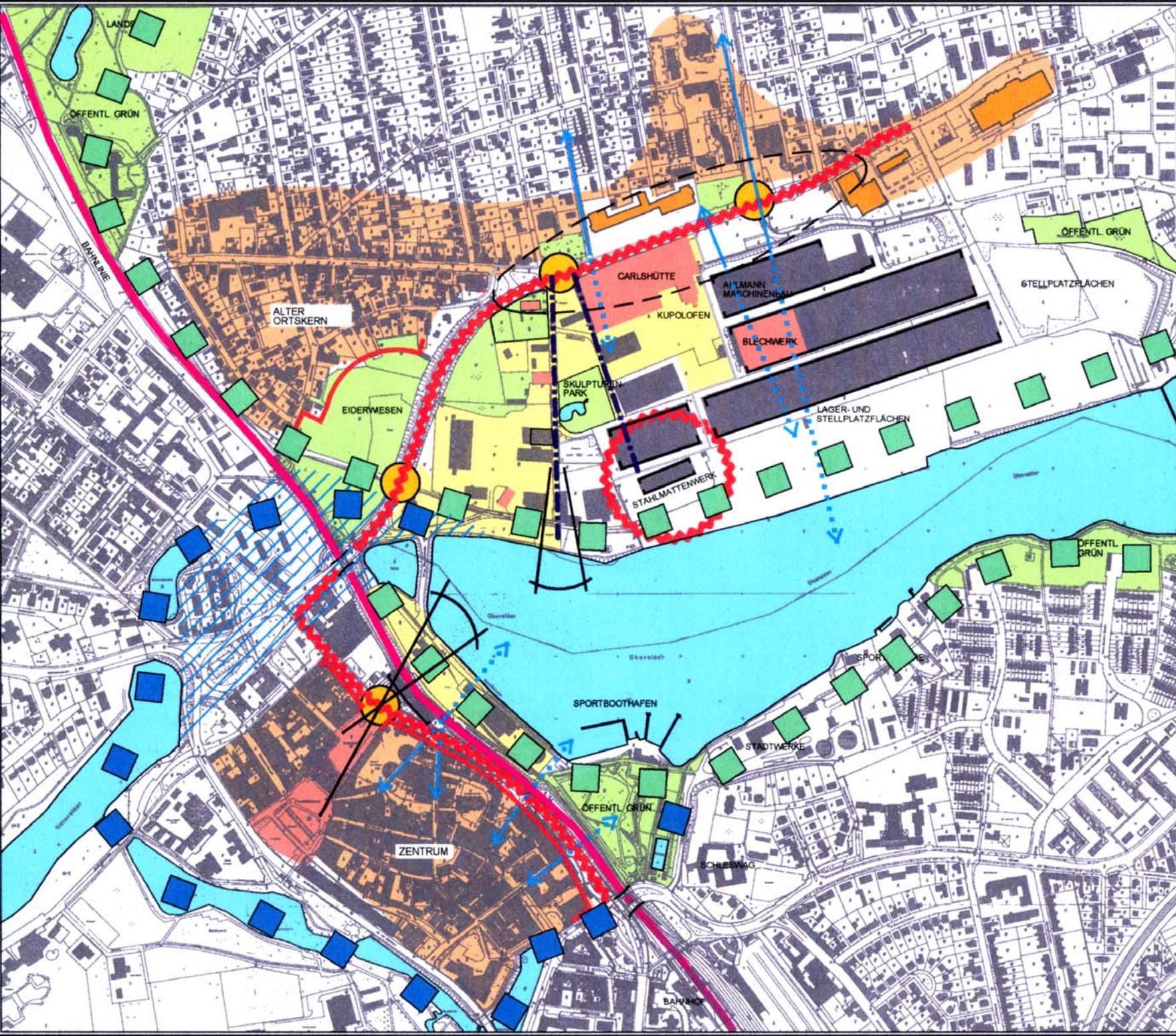
In den beiden Städten befinden sich darüber hinaus eine Reihe von Bindungen und Ansatzpunkten, die bei der Entwicklung städtebaulicher Konzepte einzubeziehen sind.

Auf Büdelndorfer Seite sind dies insbesondere:

- historischer Ortskerns an der alten Dorfstraße
- in Teilen noch erkennbare historischen Alleen (Vorkwerksallee, Hüttenallee)
- industriegeschichtlich relevante Einzelgebäude (u.a. Remise, Direktorenhaus, Pferdehaltere, Carlshütte, Kupolofen, Blechwerk)
- stark belastete Hollerstraße als Verbindungselement zwischen bestehenden Quartieren und dem Entwicklungsgebiet

Auf Rendsburger Seite sind dies insbesondere:

- historische Platzfolge vom Schiffsbrückenplatz über den Schlossplatz bis zur Obereider
- Silhouette der historischen Altstadt
- Trennwirkung zwischen historischem Stadtzentrum und der Obereider durch die Bahntrasse und die Denkerstraße
- aus der historischen Lage der Obereider resultierenden Wasser- und Freiflächen (u. a. Verbindung von Ober- und Untereider)



- LEGENDE:**
- Schwächen:**
- fehlende durchgängige Grünverbindung
 - Wasserverbindung nicht mehr erlebbar
 - fehlender Wasserbezug der Städte zur Obereider
 - Trennwirkung / Emissionen
- Stärken / Chancen:**
- Konversions- / Stadtentwicklungsflächen
 - Grünflächen
 - kozeptionsbestimmende Gebäude für Erhalt und Umnutzung
 - historische Achsen
 - mögliche Anbindungspunkte für die Verkehrserschließung
 - ehemalige Wasserverbindung
 - Verbindungsbereich alter und neuer Ortsteile
- Bestand:**
- Zentrumsbereiche
 - Großflächige, kfz-orientierte Einzelhandelsnutzungen
 - alter Ortskern-Rand
 - Bahntrasse

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN Karte 8

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| BEREICH: URBANES ENTWURF | PROJEKTNR.: 000 41 STADTBEZUG: | PROJEKTLEITER: ERLEBENSORNE/ÜBERSICHTLICH DATUM: 08.11.2002 |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|

4 KONZEPTFINDUNG

Die stadtstrukturellen und städtebaulichen Ziele sind aus dem städtebaulichen Wettbewerb von 1997, dem anschließend von den Kommunen erarbeiteten Gestaltungsplan und den Bestandsuntersuchungen abgeleitet.

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

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.

Vergl.: Karte 9

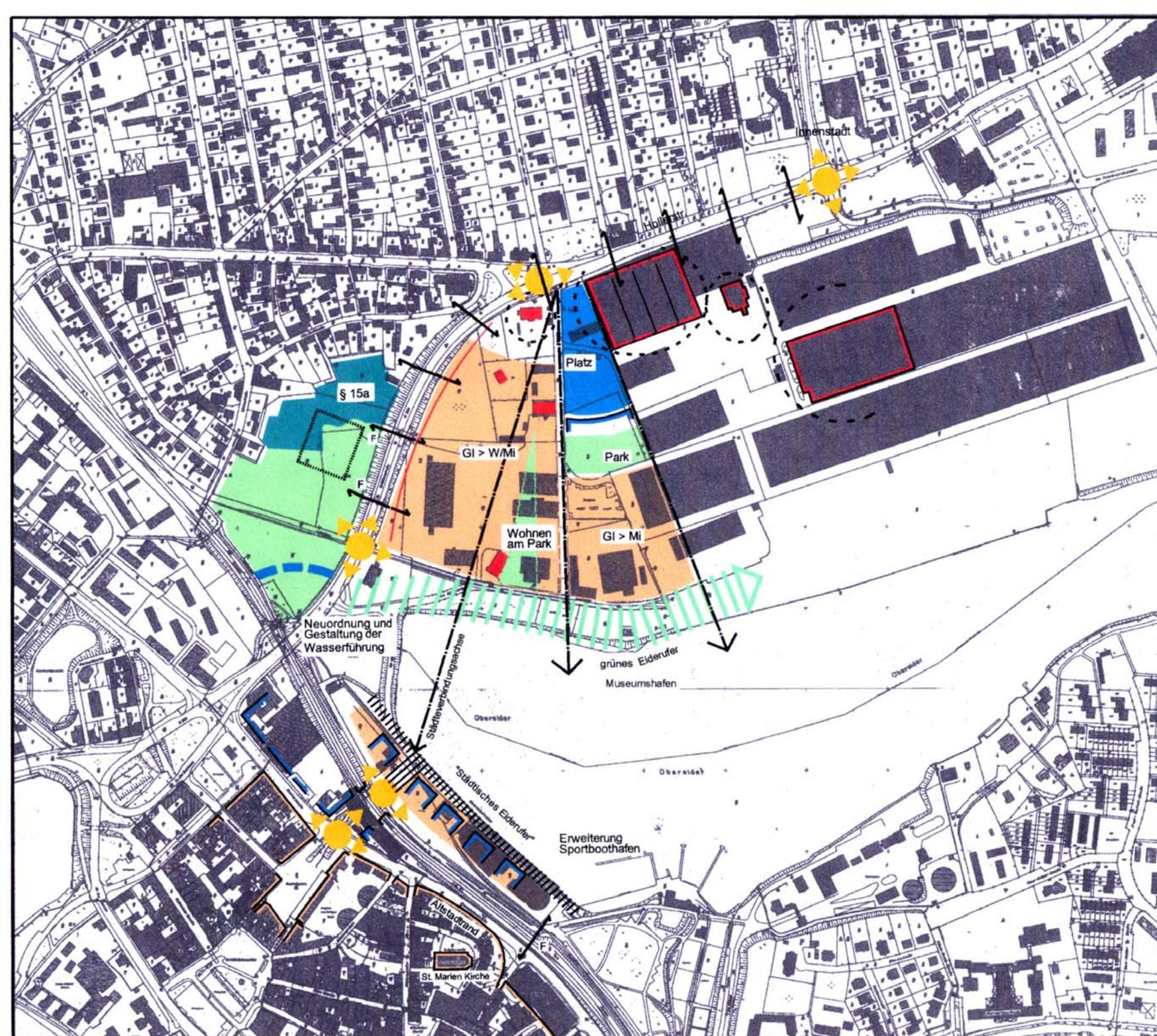
Vorgaben für die Gesamtentwicklung

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

- Schlossplatz
- Hafenpromenade
- Fußgänger- und Fahrradbrücke
- Fuß- und Radwegeachse mit begleitenden Grünflächen
- Platz im Bereich Carlshütte, Direktorenhaus und Eisenkunstgussmuseum als Achsenendpunkt

- 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

Städtebauliche Ziele /
Nutzungsvorstellungen für
Büdelndorfer Teilgebiete



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

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

STÄDTBAULICHE ZIELE Karte 9

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--|
| BEARBEITUNGSSTADIUM ENTWURF | PROJEKTLEITER 08/11 | PROJEKTLEITER EINLEITUNGS-ÜBERSICHT |
| NR 445746 | VERZEICHNIS | DATUM 08.11.2002 |

- Park als grüne Mitte des neuen Stadtteiles mit Bezug zum Fluss
- grünes Eiderufer
- Einbeziehung des Skulpturenparks

Nutzungen:

- Kunst, Kultur, Museum, Veranstaltungen in und an der Carlshütte und Blechwerk
- Verdichtetes Wohnen
- Läden, Büros und Dienstleistungen am Stadtplatz
- Zentrenergänzender Handel
- Erhalt der Pferdehaltereie, des Direktorenhauses und der Remise
- Erhalt des alten Krans an der Obereider
- Museumshafen
- Wohnhausboote am Verbindungssteg zwischen Rendsburg und Büdelndorf
- 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: Grünflächen am Altstadtrand von Büdelndorf,
- Erschließung von der Brückenstraße, kompakte Bebauung mit besonderer Nutzung auf reduzierter Grundfläche, Schonung des Grünraumes
- 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:

- Hafensperrmauer als neue Erlebnisqualität für Rendsburg
- breite Bahnunterführung, einfache Querung vom Schlossplatz zur Obereider
- Platzfolge Schlossplatz / Hafensperrmauer
- Erschließung von der Denkerstraße durch die Bahnunterführung

- Interne Erschließung an der Bahnseite der Grundstücke
- Erweiterung des Yachthafens nach Westen

- Evtl. Erhalt des Silogebäudes
- Erhalt des Kran mit Schienen auf der Hafensprome-
nade als Logo mit Wiedererkennungswert
- Erweiterung der innerstädtischen Nutzungen zwi-
schen Denkerstraße und Bahntrasse als Übergang
zum Hafen

Nutzungen Obereiderhafen:

- Hafenbezogene Freizeit-, Handels-, Dienst-
leistungs- und Gewerbenutzungen
- Gastronomie, Hotel
- Läden, Büros, Dienstleistungen, Wohnungen unter
Beachtung der besonderen Vorbelastungen
- Uferpromenade als öffentlich genutzter Wasserzu-
gang
- Baustrukturen linear zur Bahntrasse als Einzelbau-
körper in Reihe oder als Zeilengebäude
- Berücksichtigung der historischen Altstadtansicht
mit Marienkirche von der Obereider her (Gebäude-
höhen, Gliederung der Baukörper, Materialwahl)
- Einfügen in das Stadtbild durch moderne
Architektursprache
- charakteristische Außenwirkung des Obereiderha-
fens
- Kerngebiets- insbesondere tertiäre Nutzungen zwi-
schen Denkerstraße und Bahntrasse

4.2 Leistungsfähigkeit der Erschließung

Aufgrund der in Kapitel 2.4 beschriebenen hohen Vorbelastung des Straßennetzes wurden vertiefende Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit verschiedener Erschließungsvarianten vorgenommen. 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

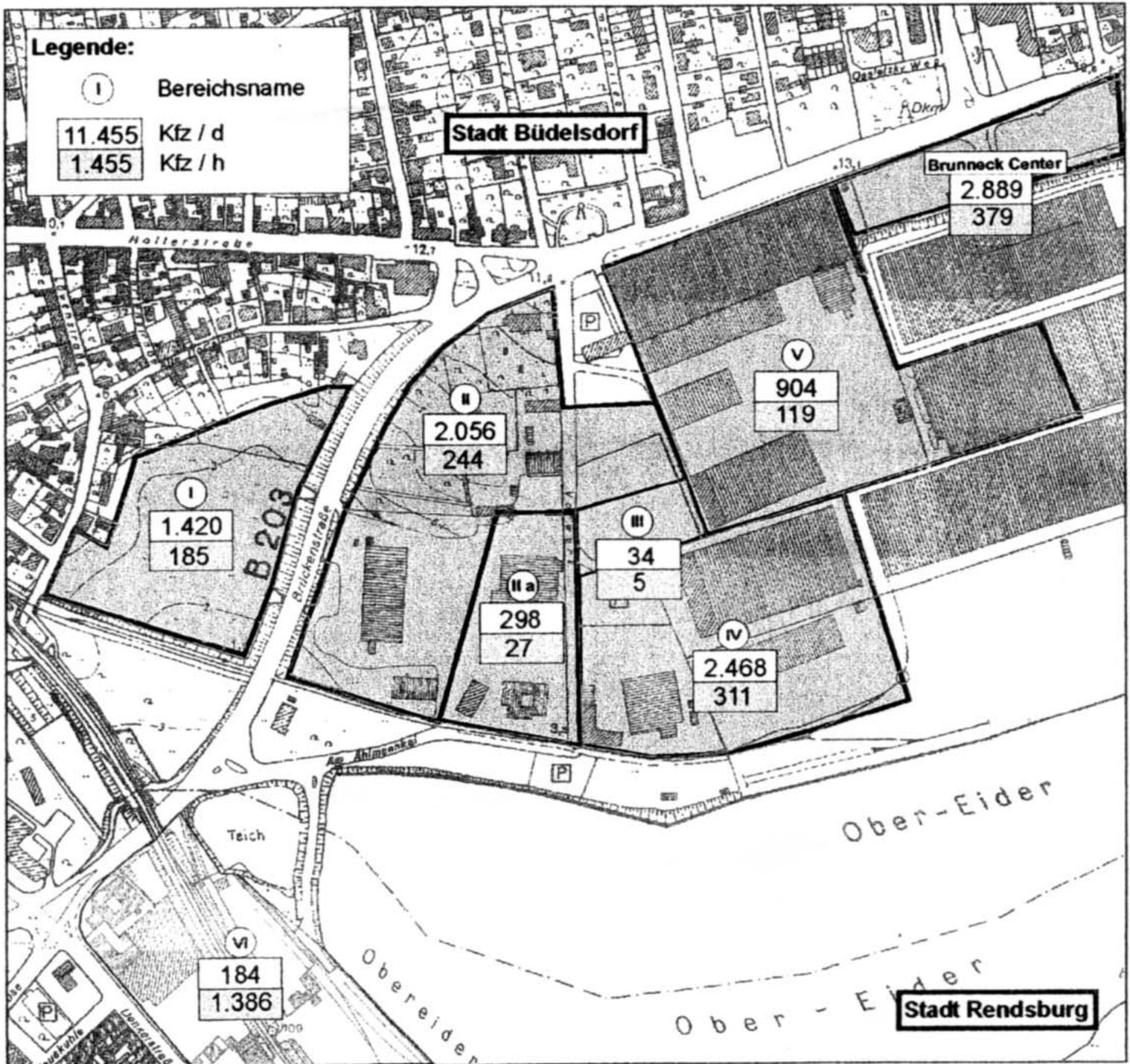
Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsvarianten erfolgte in aufeinander aufbauenden Rahmenplan begleitenden Gutachten.

Dabei wurden insbesondere die Planfälle 2 und 3 vertiefend betrachtet, da nur in diesen beiden Fällen der Nachweis der Leistungsfähigkeit erbracht werden konnte und sich somit der Spielraum für eine Einbeziehung städtebaulicher Kriterien eröffnet.

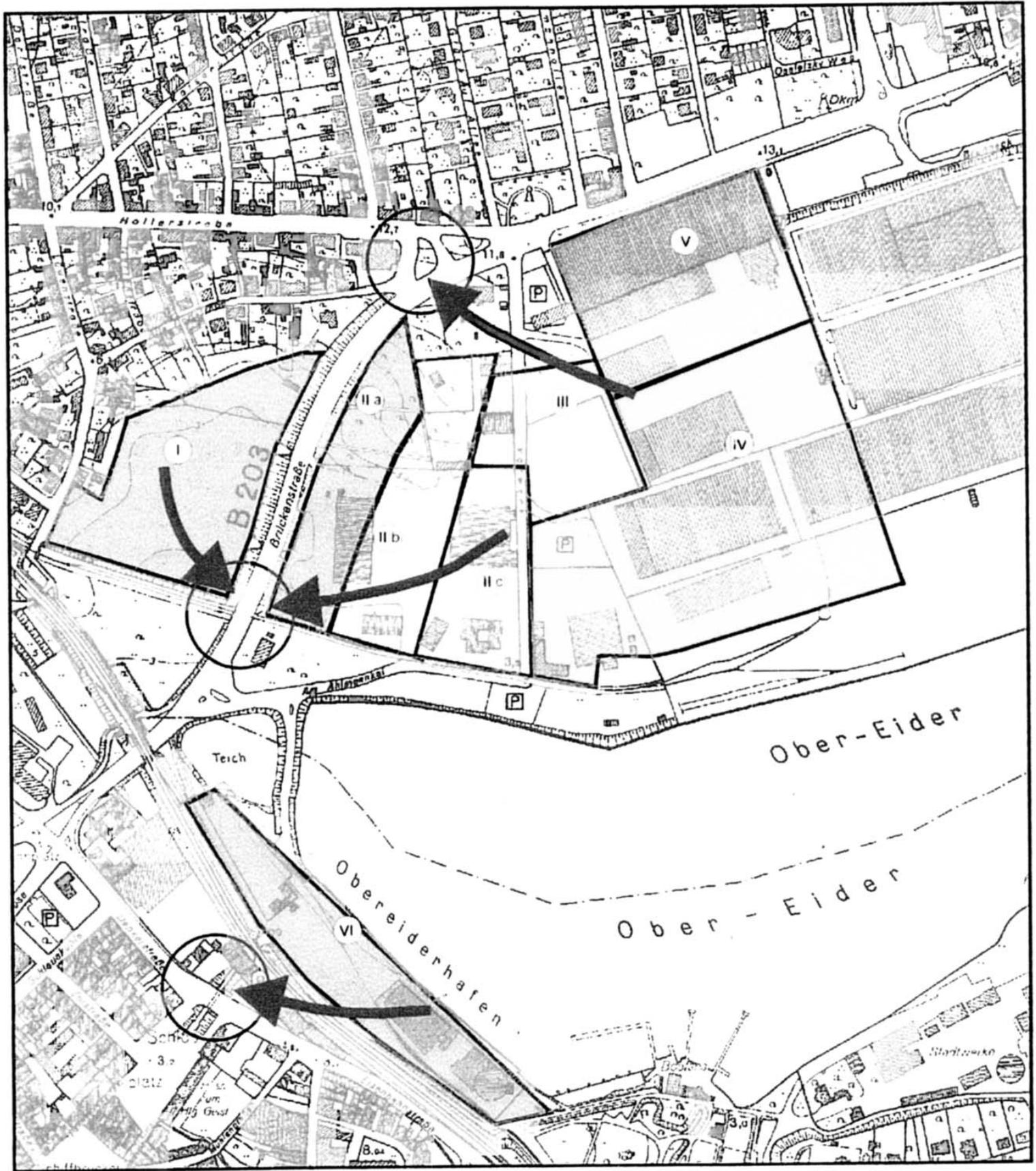
Planungsfall 0

Der Planfall 0 sieht drei höhengleiche Anbindungen der Entwicklungsmaßnahme vor. Zum einen wird die innere Erschließung des Bereiches Eiderwiesen Ost ohne eine Querverbindung innerhalb des Gebietes betrachtet, so dass die Verkehre der östlichen und nördlichen Bereiche ausschließlich über den Knotenpunkt Brückenstraße / Hollerstraße abfließen müssen. Zum anderen wird die Auswirkung einer inneren Querverbindung untersucht, so dass allen Verkehren der Knotenpunkt Brückenstraße / Hollerstraße und ein in Höhe der Bahnkreuzung neu geplanter Knotenpunkt Brückenstraße / Bahn zur Erschließung zur Verfügung steht. Es entsteht ein vierarmiger Knotenpunkt, an den ebenfalls der Bereich Eiderwiesen West angebunden wird. Der Bereich Hafenmeile wird im Bereich des Schlossplatzes an die Denkerstraße angeschlossen.

- 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



Anbindungspunkte – Planfall 0



Keine ausreichende Leistungsfähigkeit

Planungsfall 1

Die Anbindung der Eiderwiese West und Ost erfolgt gemäß des Planfalles 0 über zwei höhengleiche Knotenpunkte an der Bundesstraße B 203. Für die innere Erschließung wird eine Querverbindung berücksichtigt.

Im Unterschied zum Planfall 0 sieht Planfall 1 jedoch keine eigene Anbindung der Hafenmeile an die Denkerstraße vor. Verkehre, die im Bereich der Hafenmeile erzeugt werden, werden über eine, zur Bundesstraße B 203 (Brückenstraße) parallel verlaufende, Verbindungsstraße bis zum geplanten Knotenpunkt Brückenstraße / Bahn geführt.

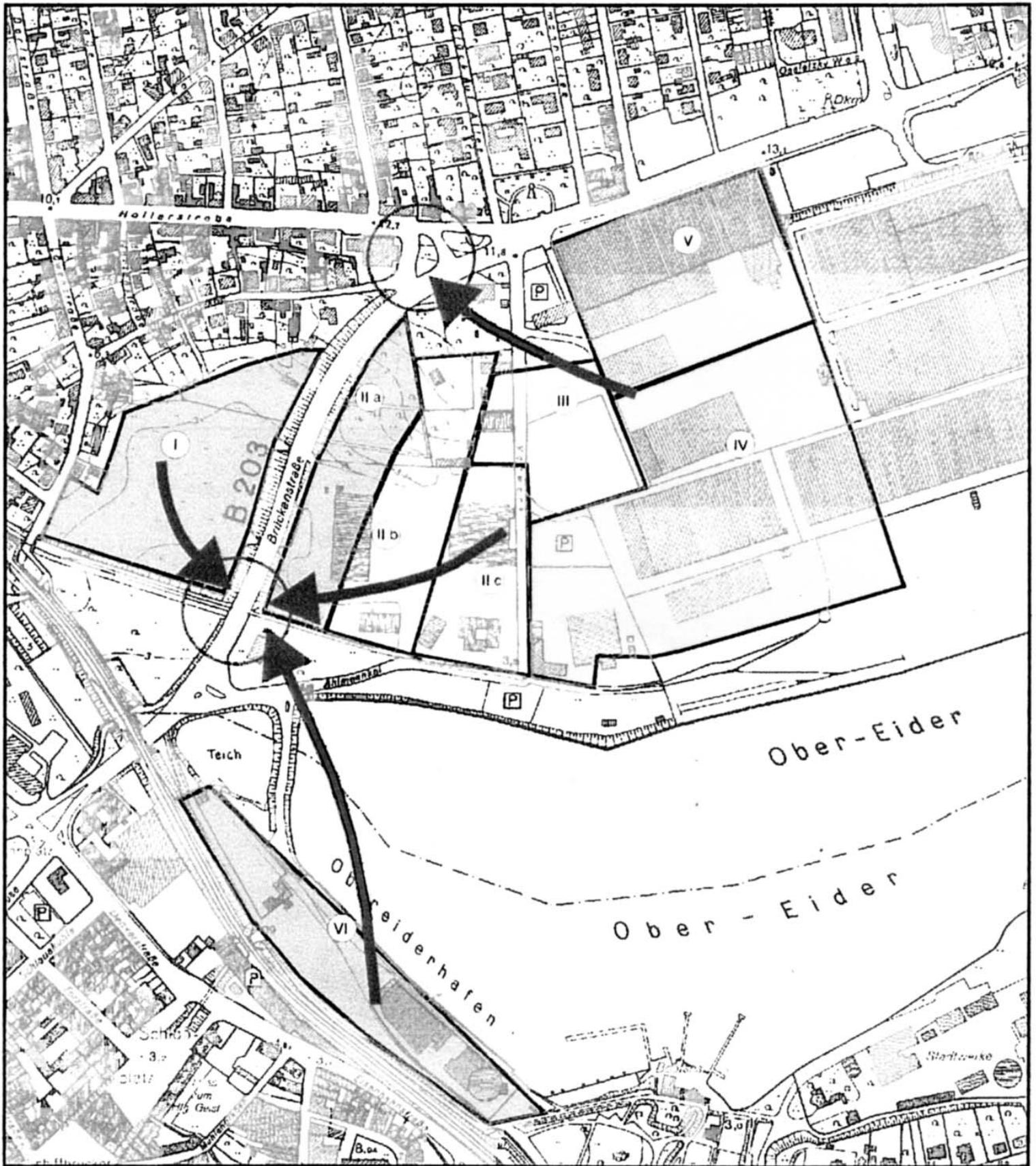
Planungsfall 2

Der Planungsfall 2 sieht eine höhenfreie Anbindung der Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereiderhafen an die Bundesstraße B 203 vor. Diese wird für die Berechnung im Bereich des nördlichen Kuhtrieb-tunnels vorgesehen. Über diese Anschlussstelle ist die Abwicklung aller Verkehre aus dem Planungsgebiet vorgesehen. Zugrunde gelegt wird ein zweistreifiger Ausbau je Fahrtrichtung der Brücken- bzw. Hollerstraße zwischen Thormannplatz und dem Knotenpunkt Hollerstraße/Brunneck.

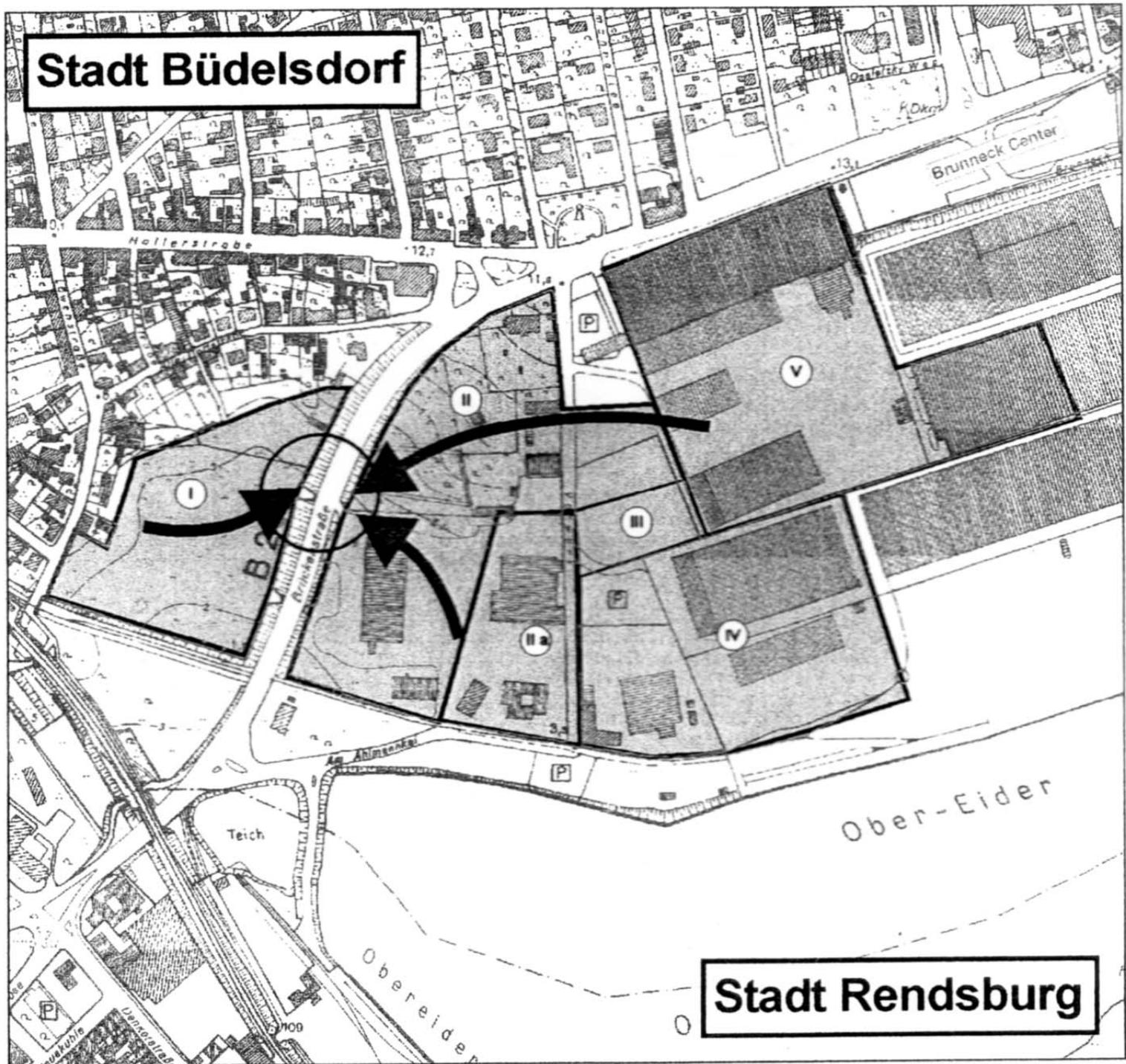
Planungsfall 3

Die wesentliche Anbindung der Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereiderhafen erfolgt über zwei plangleiche Knotenpunkte an das Straßennetz. Die Teilbereiche I bis IV werden über den Knotenpunkt Brückenstraße / Bahn angeschlossen. Der Teilbereich Hafenmeile 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 1



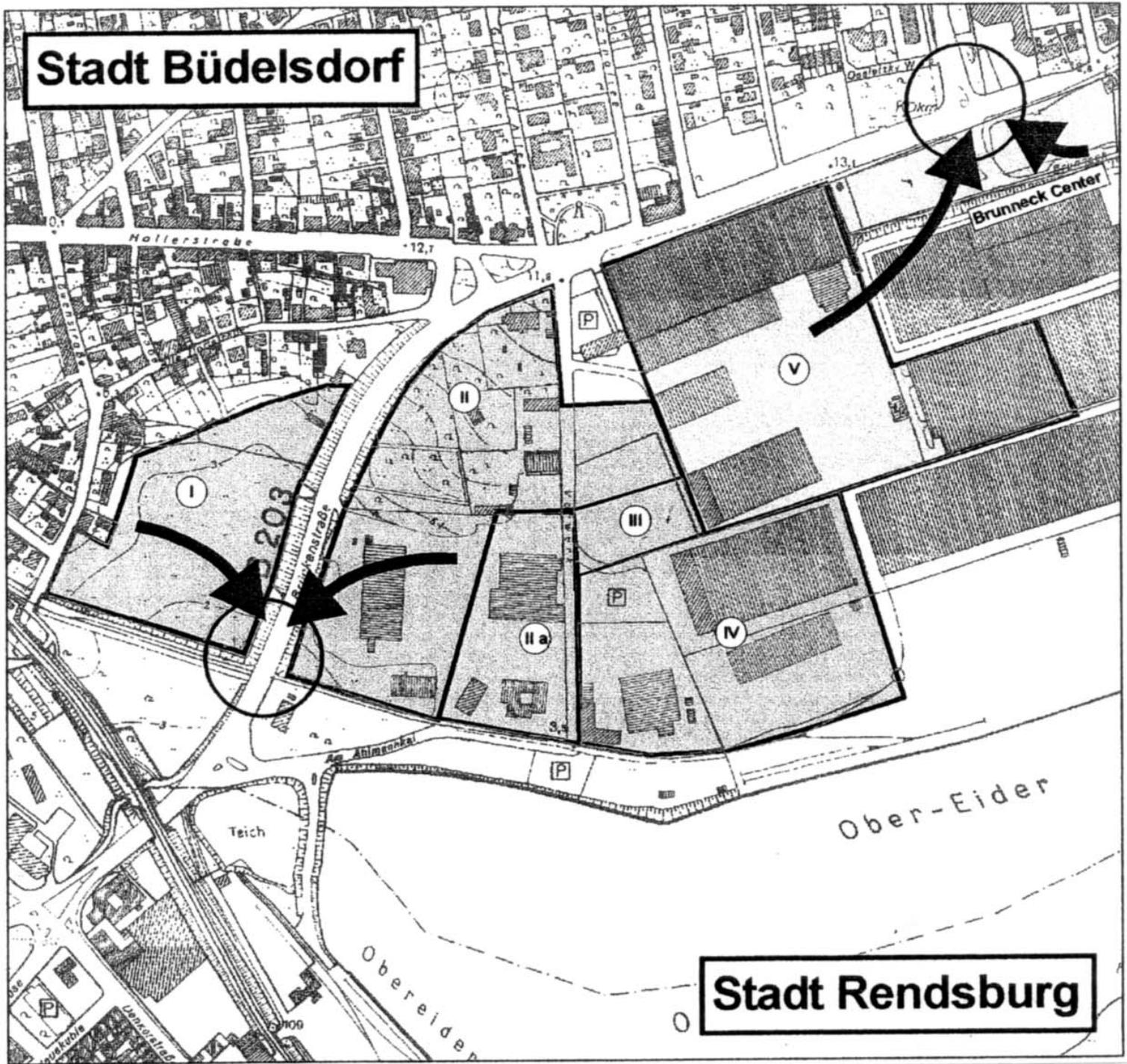
Keine ausreichende Leistungsfähigkeit



Leistungsfähig

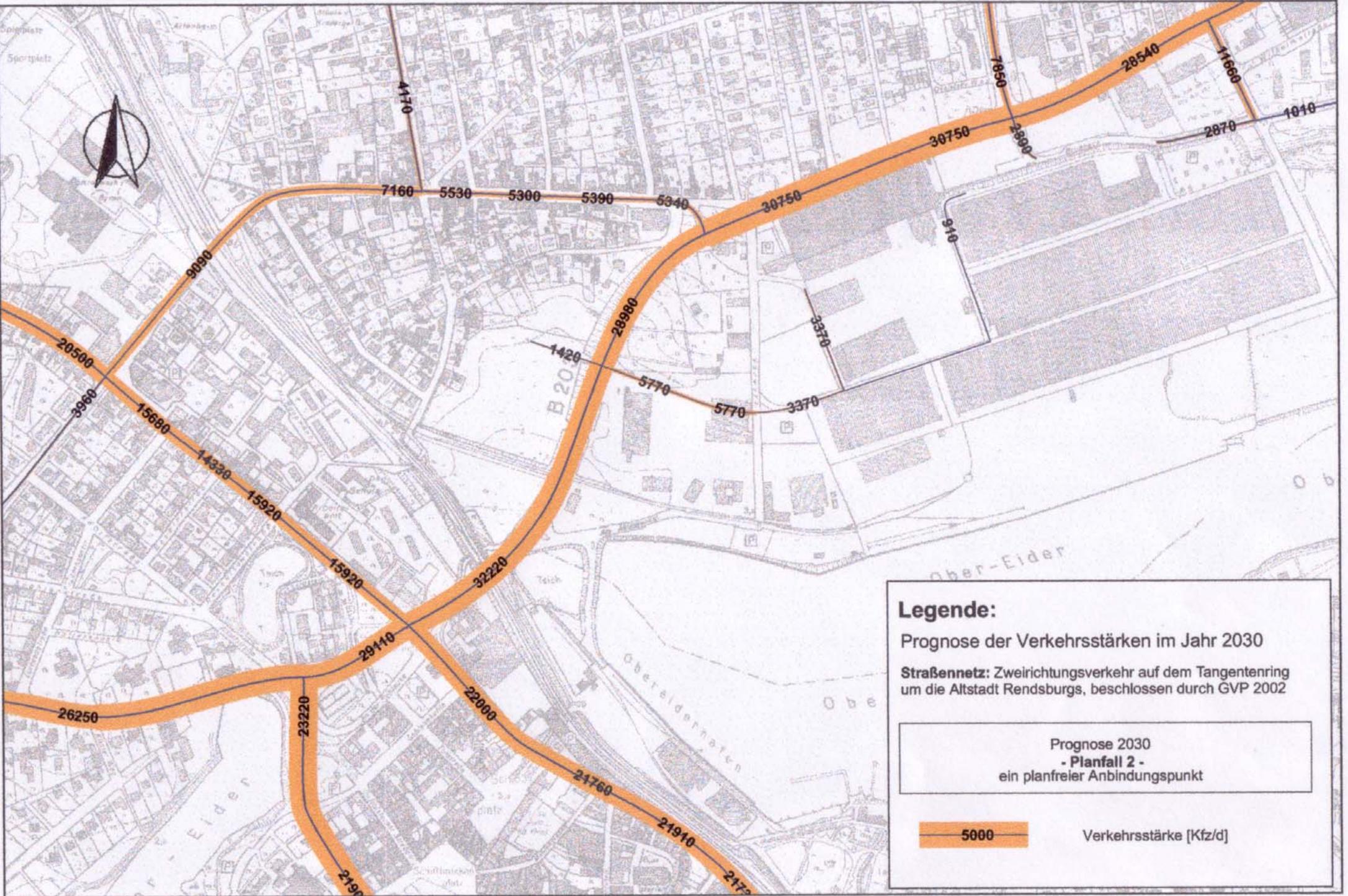
- Städtebauliche Integration schwer umsetzbar
- Trennwirkung der Brückenstraße wird verstärkt
- Nutzungen entsprechend des Ausbaus müssen sicher gestellt sein

Anbindungspunkte – Planfall 3



Leistungsfähig

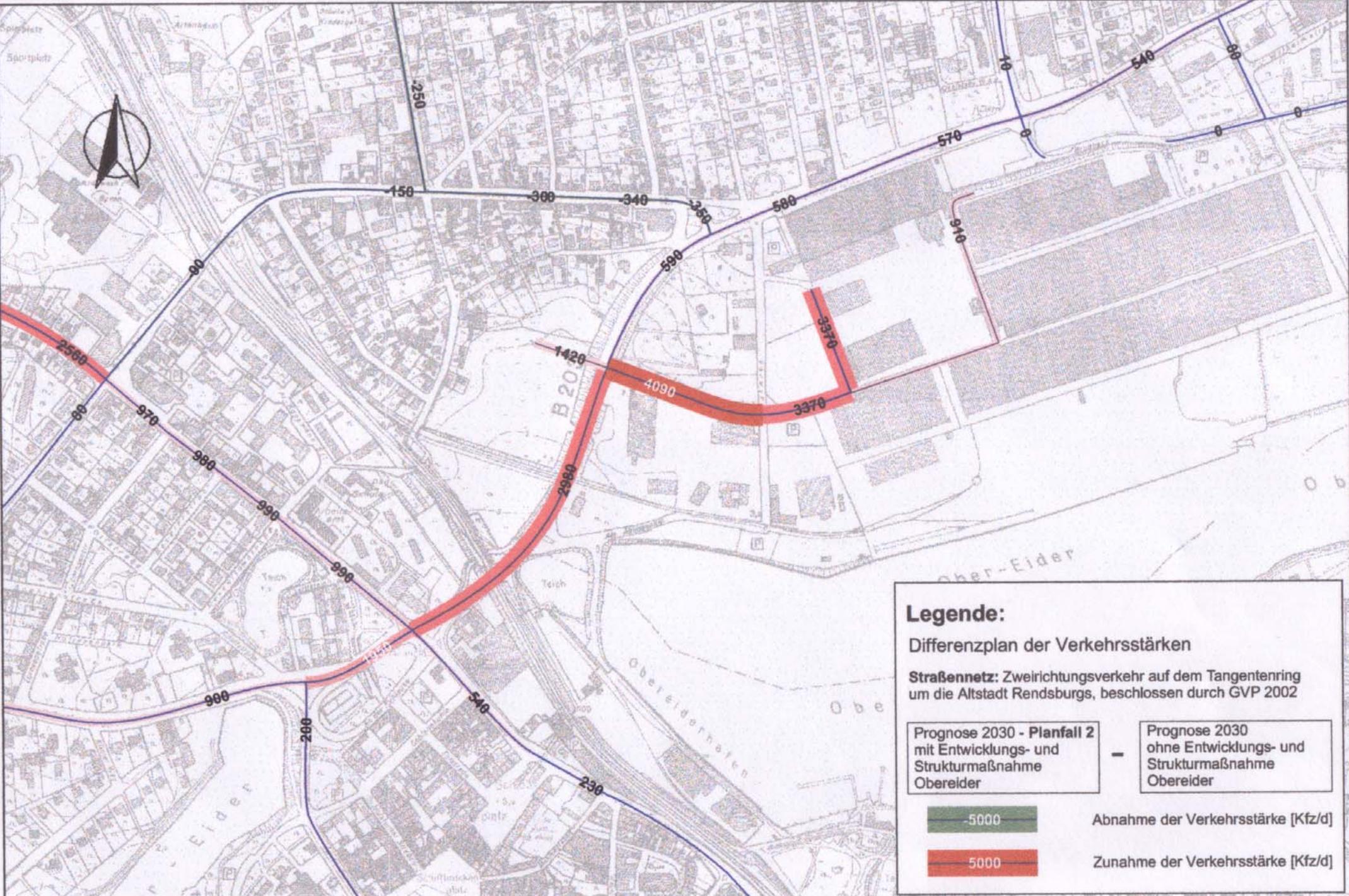
- Städtebauliche Integration der Straße ist gemäß des Wettbewerbsergebnisses möglich



Legende:
Prognose der Verkehrsstärken im Jahr 2030
Straßennetz: Zweirichtungsverkehr auf dem Tangentenring
um die Altstadt Rendsburgs, beschlossen durch GVP 2002

Prognose 2030
- Planfall 2 -
ein planfreier Anbindungspunkt

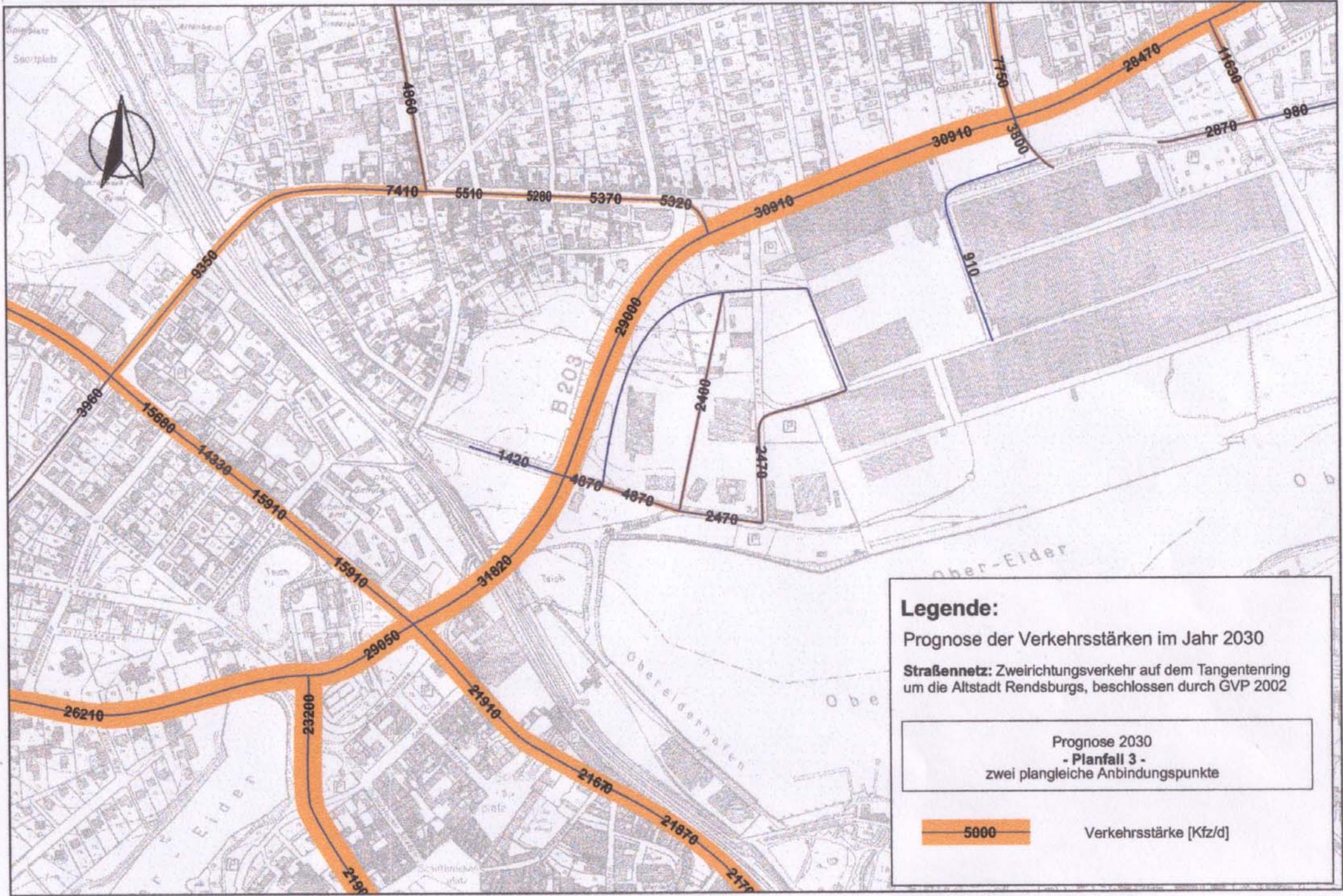
5000 Verkehrsstärke [Kfz/d]

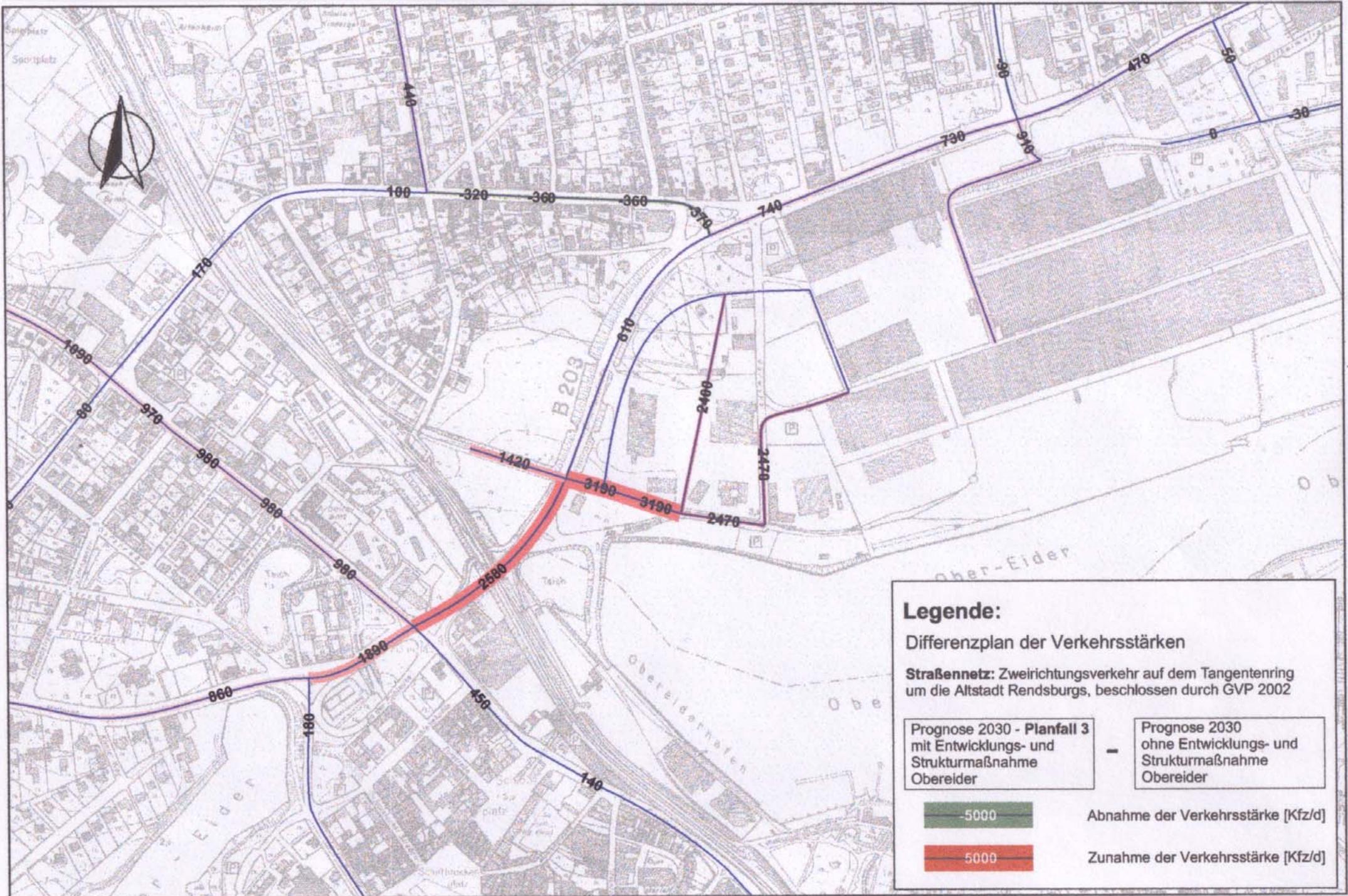


Legende:
Differenzplan der Verkehrsstärken

Straßennetz: Zweirichtungsverkehr auf dem Tangentenring um die Altstadt Rendsburgs, beschlossen durch GVP 2002

| | | |
|--|---|--|
| Prognose 2030 - Planfall 2 mit Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereider | — | Prognose 2030 ohne Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereider |
| | | Abnahme der Verkehrsstärke [Kfz/d] |
| | | Zunahme der Verkehrsstärke [Kfz/d] |





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

Vergl.: Karte 10

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

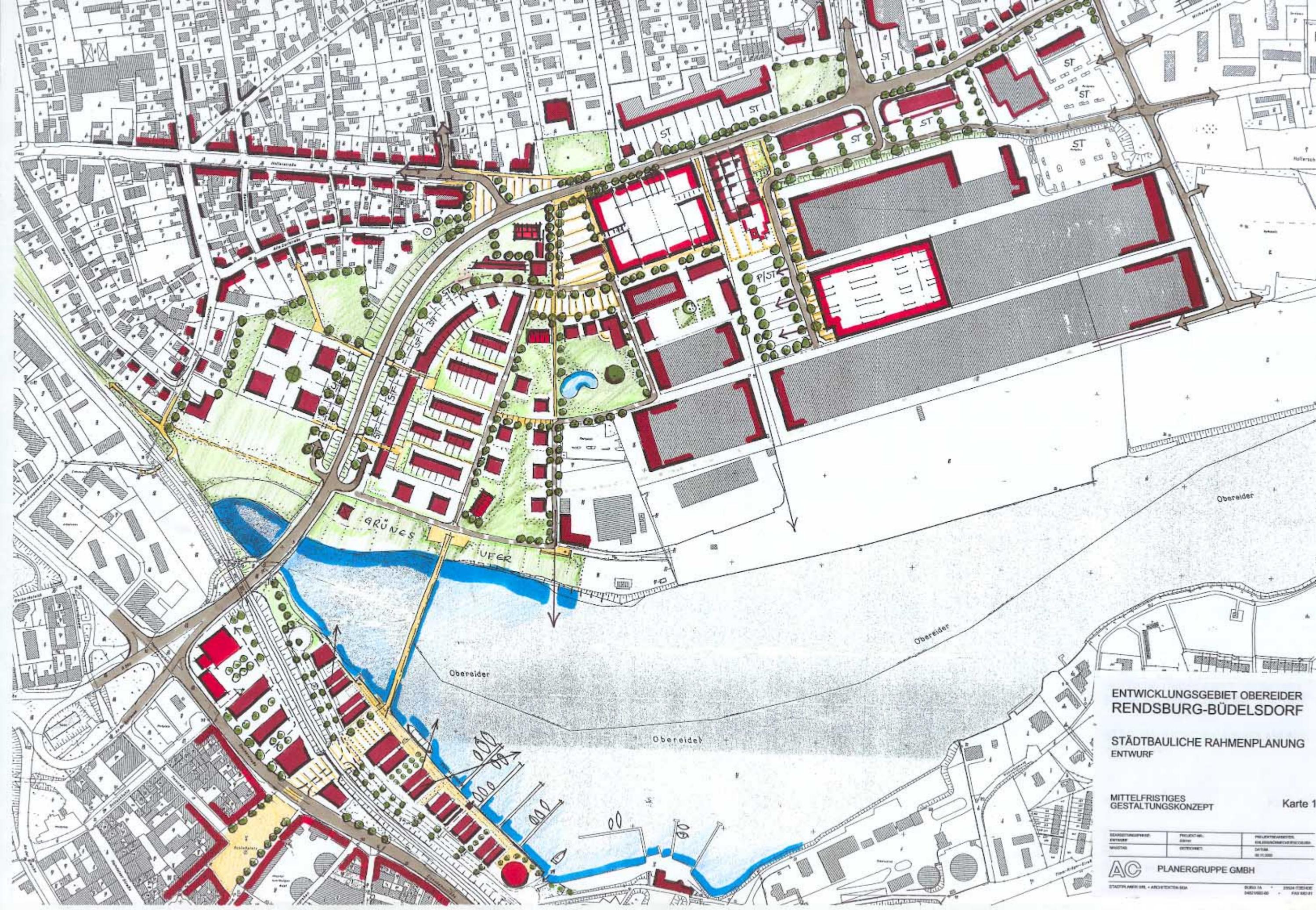
Durch Aufnahme der Hallenstrukturen, historischer Alleen (Hüttenweg, Vorwerksallee) und die Schaffung einer neuen Verbindungsachse zwischen den Städten entstehen Felder, an denen die Bebauung orientiert ist.

Zusätzlich wird durch die Aufnahme der historischen Nord-Süd-Achsen eine Verbindung der bestehenden Stadtteile Büdelndorfs 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 und als möglicher Standort des Hauses der Schleswig-Holsteinischen Geschichte vorgesehen ist.



**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

MITTLERFRISTIGES
GESTALTUNGSKONZEPT

Karte 1

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| BEARBEITUNGSSTADIUM: ENTWURF | PROJEKT-NR.: 2001 | PROJEKTLEITER: DR. RALPH WITTMANN |
| MASSSTAB: 1:1000 | ENTWURFS- DATUM: 01.11.2000 | |

Auf Rendsburger Seite wird die Verbindung Büdelndorfs 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.

5.2 Langfristiges Gestaltungskonzept

Vergl. Karte 11

Abgeleitet aus den Zielsetzungen für das engere Rahmenplangebiet ergeben sich für die angrenzenden Bereiche Chancen in 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.

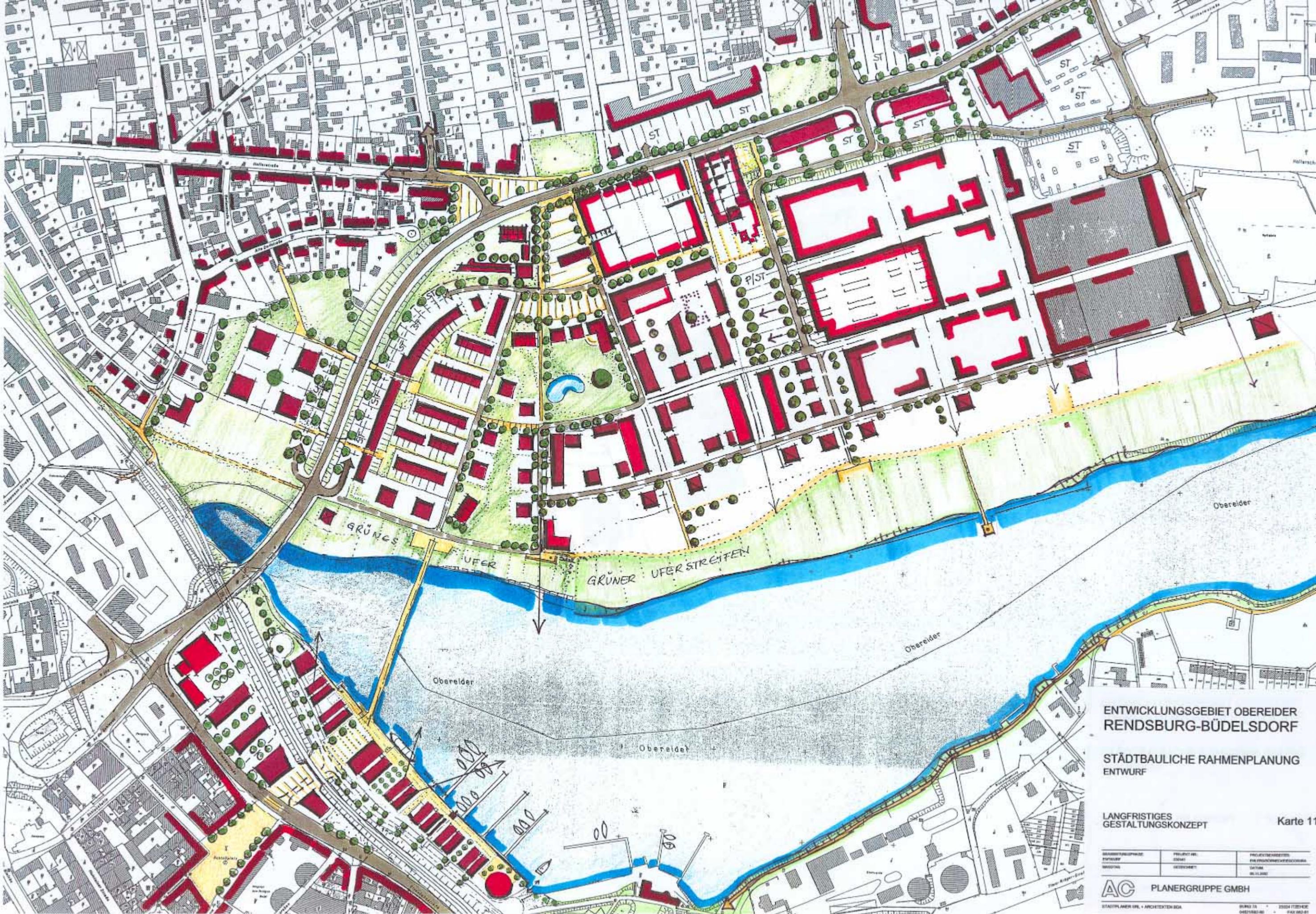
Trotz dieser Einschränkungen ist es sinnvoll, diese langfristigen Ziele der Stadtentwicklung zu formulieren und je nach Möglichkeiten zu verfolgen.

Teilbereiche auf Büdelndorfer Seite:

- Blick- und Bewegungsachsen als Verbindung Büdelndorfs zur Obereider
- Umnutzung der großflächigen Hallenbereiche je nach Verfügbarkeit und Integration der Hallenbereiche in das Stadtgefüge
- Uferwanderweg und Renaturierung des nördlichen Obereiderufers
- Weitergehende Integrierung der Brückenstraße in Form einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße durch niveaufreie Führung der Trasse, durchgehende Zweispurigkeit und durchgehende Anlage eines multifunktionalen Mittelstreifens (Reduzierung der Lärmbelastung, Ermöglichung zusätzlicher Anbindungsmöglichkeiten)

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Schaffung eines durchgehenden südlichen Uferwanderweges vom Obereiderhafen bis zur Eiderbucht.



**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

LANGFRISTIGES
GESTALTUNGSKONZEPT

Karte 11

| | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG | PROJEKT NR. | PROJEKTLEITER |
| STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG | STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG | STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG |
| STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG | STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG | STADTBAULICHE RAHMENPLANUNG |

AC PLANERGRUPPE GMBH

5.3 Grünordnerisches Rahmenkonzept

Vergl. Karten 10 und 11

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 des Teiches im Westen sowie Wiederherstellung einer Verbindung
- Durchgrünung der Baugebiete

Ziele auf Büdelndorfer Seite:

- Erhalt der Gehölzbestände und des Parkrestes im Bereich der Straße Vorwerk
- Erhalt der ökologisch wertvollen Wiesen an der Brückenstraße
- Schaffung eines Grünzuges mit fußläufiger Verbindung zwischen dem Altenheim der Stadt Büdelndorf 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 und Feuchtwiese an der Brückenstraße, 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.

5.4 Erschließungskonzept

Vergl.: Karte 12

Die Erschließung des Plangebietes auf Büdelndorfer 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. Vorschläge für die gestalterischen Lösungen dieser Aufgabe wurden durch den zwischenzeitlich abgeschlossen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb für den Bereich Hollerstraße und Brückenstraße erarbeitet.

Im Detail zu prüfen wäre, in wie weit der vorgesehene Knotenpunkt bei McDonald leicht nach Norden verschoben werden kann. Dadurch können zusätzliche Flächen für eine attraktive Ufergestaltung gewonnen werden, in die Solitärgebäude wie die Pferdehaltereie und McDonald integriert sind.

Auf Rendsburger Seite erfolgt die Erschließung des Hafens nach Entfall des derzeit bestehende Dammes, der zur Erschließung herangezogen wird, über eine direkte Anbindung unter der neu zu bauenden Bahnbrücke an die Denkerstraße.

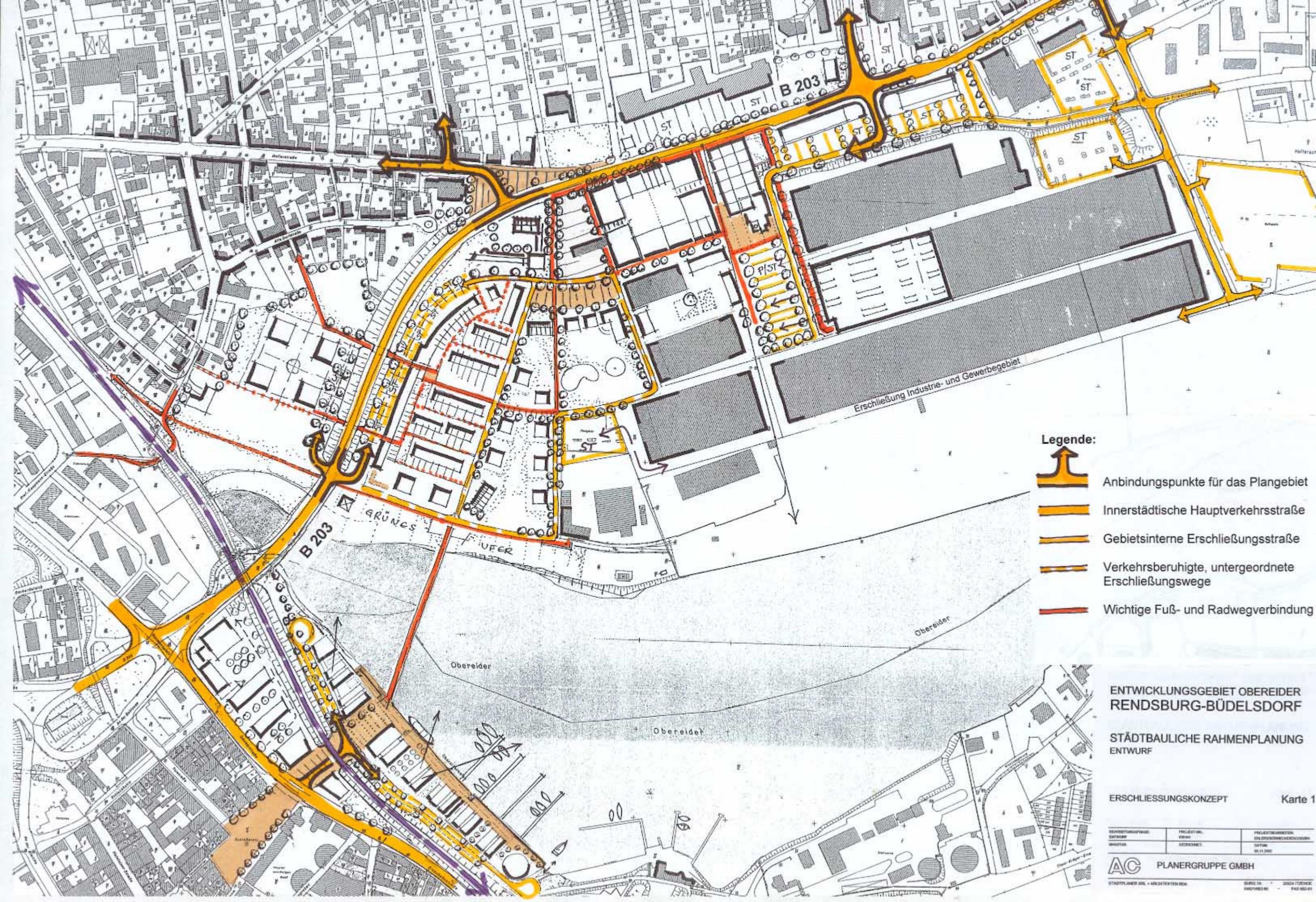
Die interne Erschließung wird parallel an den Bahndamm angelehnt erfolgen, so dass die Uferpromenade frei von motorisiertem Verkehr verbleibt.

5.5 Nutzungskonzept

Vergl.: Karte 13 und
Tabelle Nutzungsverteilung
und Möglichkeiten der Aus-
nutzung

Vorgesehene Nutzungen auf Büdelndorfer Seite:

- Carlshütte: Nutzungsmischung aus Kunst, Kultur und Freizeit mit deutlichem Schwerpunkt im Bereich Kunst und Kultur
- Einbeziehung der Bewerbung für das Haus der Schleswig-Holsteinischen Geschichte
- Nutzung des Kuppelofens für Ausstellungen und Aufführungen



Legende:

-  Anbindungspunkte für das Plangebiet
-  Innerstädtische Hauptverkehrsstraße
-  Gebietsinterne Erschließungsstraße
-  Verkehrsberuhigte, untergeordnete Erschließungswege
-  Wichtige Fuß- und Radwegverbindung

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT Karte 1

| | | |
|---------------------------------|----------------------|---|
| BEFORDERUNGSSTADIUM: ENTWURF | PROJEKT-NR.: 0201 | PROJEKT-ANWISSEN: DIE ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION |
| MAßSTAB: 1:5000 | VERZEICHNIS: | DATUM: 05.11.2005 |

- 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 Büdelndorf und Rendsburg: Wohnen im Park
- Östlich der Brückenstraße, derzeitige ACO-Produktionsflächen: Gemischte Nutzungen aus Dienstleistungen (entlang der Brückenstraße) und Wohnen
- Eiderwiese: Schulungszentrum, Bürostandort, Grün- und Freiflächen mit Freizeitnutzungen,

Vorgesehene Nutzungen auf Rendsburger Seite:

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

MI Eiderwiesen
Bereich I
Büros+ bes. Wohnen

SO
„Direktorenhaus“
altes ACO- Gelände
Bereich II
Gastronomie und Hotel

SO Carlshütte
Bereich V.
Kultur / Freizeit

SO Kupolofen
Bereich V.
„Haus der Geschichte“

MK
Großfl. Einzelhandel

SO
Großfl. Einzelhandel

SO Blechwerk
Bereich V
Kultur / Freizeit

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

GE / MI
Vorwerk
Bereich V
GE, Dienstleistungen

WA
altes ACO- Gelände
Bereich II
Wohnen an der Obereider

GE / MI
Ahlmannkai / Vorwerk
Bereich IV
GE, Dienstleistungen, Wohnen
an der Obereider

WA
altes ACO- Gelände
Bereich II A
Wohnen am Skulpturenpark

MK
Denkerstraße
Bereich VI
GE, Dienstleistungen, Einzelhandel

GE
Obereiderhafen
Bereich VI
besonderes GE, Dienstleistungen,
Hotel und Freizeit am Segelhafen

ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF

STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF

NUTZUNGSKONZEPT Karte 13

| | | |
|-------------------------------|------------------------------|---|
| BEURTEILUNGSPHASE: ENTWURF | PROJEKT NR. 0044 | PROJEKTANWERTER: STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG |
| MASSSTAB: 1:1000 | VERLEBENDATUM: 08.11.2002 | DATUM: 08.11.2002 |

Nutzungsverteilung / Möglichkeiten der Ausnutzung

| Bereich I: Büdelndorf, westlich der Brückenstraße | | Eiderwiesen |
|--|---|---|
| Vorgesehene Nutzung: | Bürogebäude mit Penthauswohnungen (ca. 6.900 m ² BGF Büroflächen, ca. 8 WE Bauliche Abrundung der vorhandenen Ortslage (10 WE) Schließen von Baulücken entlang der Löwenstraße; Erhalt und Gestaltung der Grünfläche (max. 10 WE) Ausnutzungsziffern des „Büroparks“: | |
| Bruttobauland | ca. 1,2 ha | |
| Nettobauland (50 %) | ca. 0,6 ha | |
| Ausnutzung | GRZ 0,3 III+D | |
| BGF Büroflächen Anzahl WE | 6.900 m ² ca. 8 WE | |
| Bereich II: Büdelndorf, 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: Büdelndorf, 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: Büdelndorf, 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: Büdelndorf, 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: Büdelndorf, 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 Nutzungs-konzept 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 Ge- schosse) | 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

Vergl. Karte 14

Unter Berücksichtigung von Prioritäten bei der Umsetzung in 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 Büdelndorfer Seite:

- Umgestaltung der Randbereiche der Holler- und Brückenstraße (nach Freiraum-Wettbewerb 2002)
- Platz vor der Carlshütte / Eisenkunstgussmuseum / Direktorenhaus
- Gastronomie im Direktorenhaus
- Carlshütte: Umnutzung zu Kunst-, Kultur- und Freizeitzentrum
- Haus der schleswig-holsteinischen Geschichte
- Erschließung der östlichen Teilflächen (Carlshütte, Museum, Blechwerk) von der Parkallee
- Neue Gebietszufahrt von der Brückenstraße in Höhe des Anschlussgleises

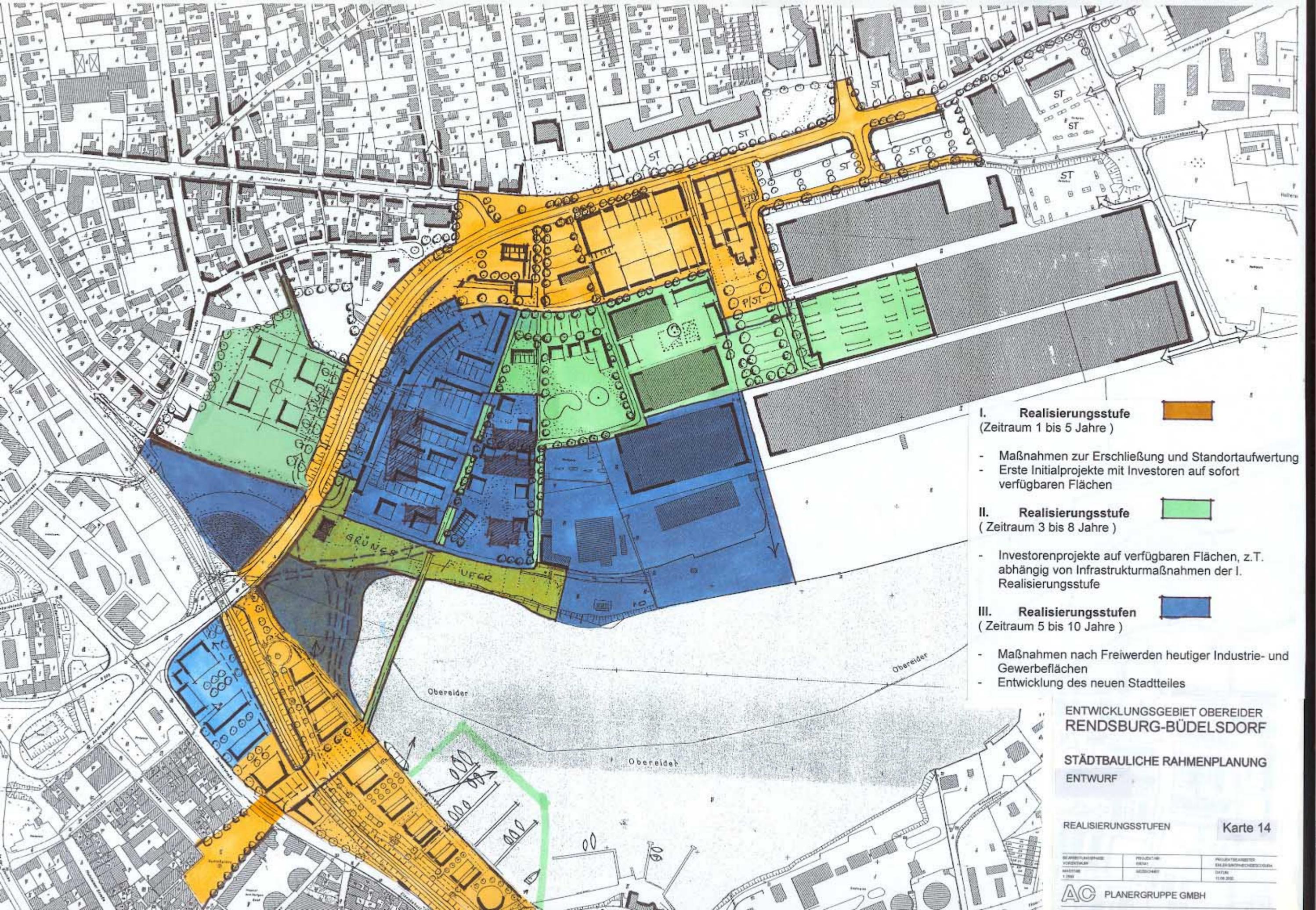
Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Breite Bahnunterführung / Verlegung der Bahntrasse / Anbindung an den Schlossplatz / Weiterführung der Platzfolge bis an die Obereider
- Umnutzung des Obereiderhafens
- Ausbau des Schlossplatzes

6.2 Realisierungsstufe II (3 - 8 Jahre / mittelfristig)

Teilbereiche auf Büdelndorfer Seite:

- Gestaltung eines Fuß- und Radweges auf der Vorwerksallee
- Blechwerk: Umnutzung zu einer Auktionshalle
- zentraler Park- und Stellplatz für die vorgesehenen Nutzungen der Carlshütte, Blechwerk, Museum
- Art-Business-Center am Skulpturenpark
- Gestaltung eines ersten Uferbereiches
- Bebauung der Eiderwiese als Standort einer besonderen Nutzung



- I. Realisierungsstufe** (Zeitraum 1 bis 5 Jahre)
 - Maßnahmen zur Erschließung und Standortaufwertung
 - Erste Initialprojekte mit Investoren auf sofort verfügbaren Flächen
- II. Realisierungsstufe** (Zeitraum 3 bis 8 Jahre)
 - Investorenprojekte auf verfügbaren Flächen, z.T. abhängig von Infrastrukturmaßnahmen der I. Realisierungsstufe
- III. Realisierungsstufen** (Zeitraum 5 bis 10 Jahre)
 - Maßnahmen nach Freiwerden heutiger Industrie- und Gewerbeflächen
 - Entwicklung des neuen Stadtteiles

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

REALISIERUNGSSTUFEN Karte 14

| | | |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| BEARBEITUNGSPHASE VORSTUDIUM | PROJEKTNR. 08041 | PROJEKTBEARBEITER SABINE SCHNEIDER |
| MAßSTAB 1:2000 | ZEITRAUM 11.08.2002 | DATUM 11.08.2002 |

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Sportboothafenerweiterung
- Fußgängerbrücke für F+R über die Obereider als Städteverbindung

6.3 Realisierungsstufe III (5-10 Jahre / längerfristig)

Teilbereiche auf Büdelndorfer Seite:

- Verlagerung der Firma ACO und Umnutzung der freiwerdenden Flächen
- Verlagerung des Stahlmattenwerks und Umnutzung der freiwerdenden Flächen
- Fußwegverbindung über die Eiderwiesen von der Alten Dorfstraße durch den Tunnel Brückenstraße zum Skulpturenpark
- Wiederherstellung einer Wasserfläche nördlich der Brückenstraße

Teilbereiche auf Rendsburger Seite:

- Abtrag des Dammes Am Obereiderhafen
- Bebauung der zwischen Bahndamm und Denkerstraße gelegenen Flächen

6.4 Bauleitplanung

Vergl. Karte 15

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes und im Zuge der Realisierungsstufen werden die einzelnen Bebauungspläne nach Bedarf entwickelt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bauleitpläne:

Büdelndorf

10. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan Nr. 34

Bebauungsplan Nr. 35

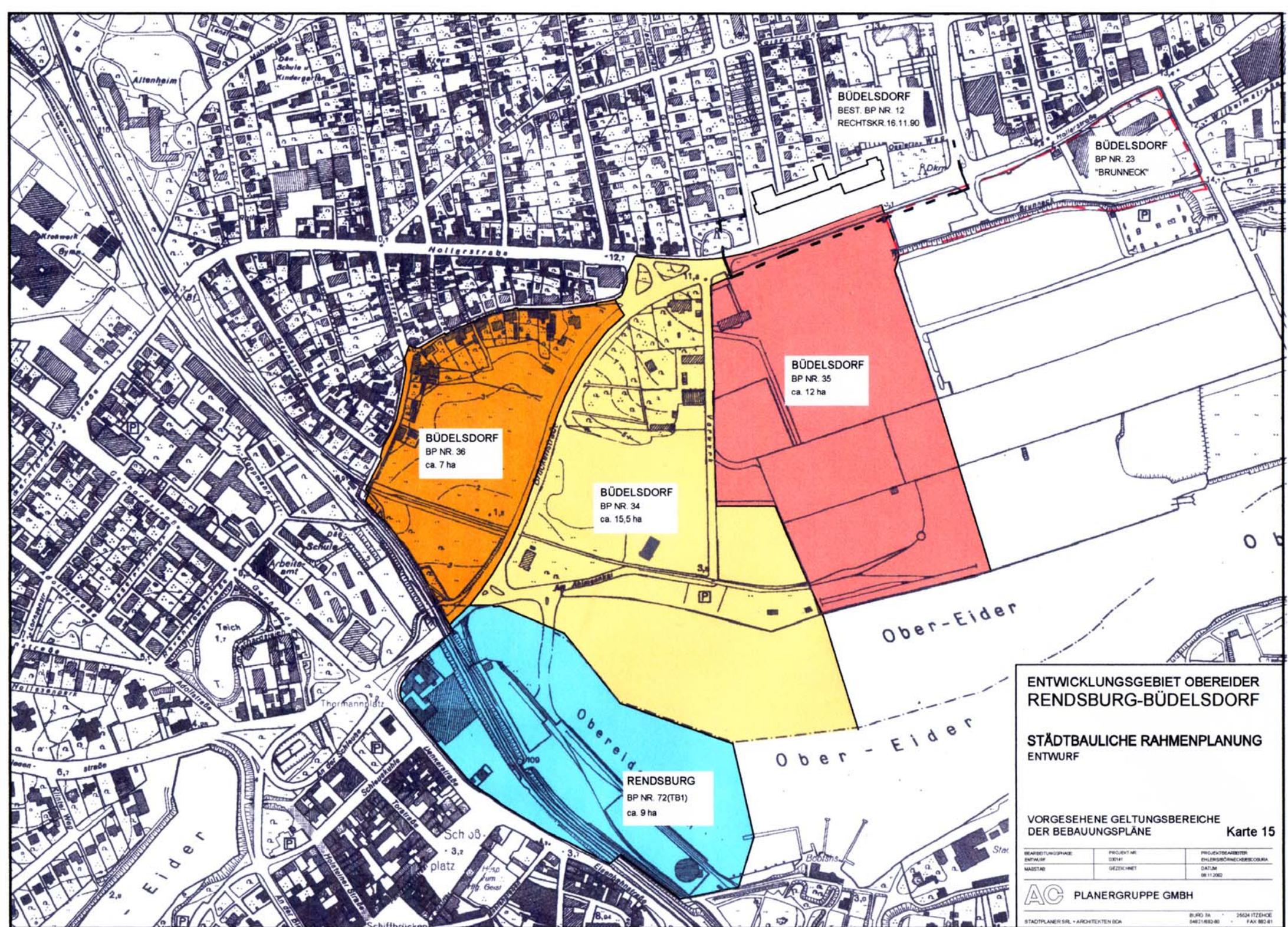
Bebauungsplan Nr. 36

Rendsburg

32. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan Nr. 72

Die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne wurden im Jahr 2000 gefasst. Als notwendige Grundlage der anstehenden Betriebsverlagerung wurde der Bebauungsplan 72 auf Rendsburger Seite vorgezogen und befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren.



BÜDELSDORF
BP NR. 36
ca. 7 ha

BÜDELSDORF
BP NR. 34
ca. 15,5 ha

BÜDELSDORF
BP NR. 35
ca. 12 ha

RENSBURG
BP NR. 72(TB1)
ca. 9 ha

**ENTWICKLUNGSGEBIET OBEREIDER
RENSBURG-BÜDELSDORF**

**STÄDTBAULICHE RAHMENPLANUNG
ENTWURF**

VORGESEHENE GELTUNGSBEREICHE
DER BEBAUUNGSPLÄNE Karte 15

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|---|
| BEARBEITUNGSSTADIUM: ENTWURF | PROJEKT NR. 03/141 | PROJEKTLEITER ENHLEERSBORNECKERSCHOLLA |
| MAßSTAB | GEZEICHNET | DATUM 08.11.2002 |

AC PLANERGRUPPE GMBH