
INHALT

Seite

Aufgabenstellung und Methodik.....	4
BESTANDSAUFNAHME.....	5
1. Städtebauliche Struktur	5
1.1 Lage im Raum	5
1.2 Bedeutung des Gebietes im Stadtgefüge	6
1.3 Geltendes Planungsrecht.....	7
1.4 Gebäudebestand, -alter und -zustand.....	7
1.5 Gebäudenutzung	13
1.6 Freiflächenbestand und Zustand	16
1.7 Städtebauliche Dichte	19
1.8 Räumliche Qualität, Stadtbild	21
2. Verkehrssituation und Erschließung	26
2.1 Straßennetz und Kfz-Verkehr	26
2.2 Stellplatzsituation.....	26
2.3 Geh- und Radwege	27
2.4 Öffentlicher Personennahverkehr	27
3. Gebäude- und Wohnungsstruktur	29
3.1 Gebäudestruktur und Eigentumsverhältnisse	29
3.2 Bestehende Bindungen und Mietniveau	29
4. Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	30
4.1 Bestehende Einrichtungen	30
4.2 Zustand und Qualität der öffentlichen Räume.....	30
4.3 Sicherheit	31
5. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	31
6. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsstätten	33
6.1 Art, Anzahl und Größe der Betriebe	33
6.2 Entwicklungspotenziale und -hemmnisse	34
7. Umweltsituation	35
7.1 Lärm- und Luftbelastung	35
8. Gesamtbewertung.....	35
8.1 Missstände, Mängel und Funktionsschwächen	35
8.2 Allgemeine Ziele der Erneuerung / Potenziale	39
8.3 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB.....	39
ERNEUERUNGSKONZEPT	41
9.1 Nutzungsstruktur	41
9.2 Städtebauliche Struktur.....	42
9.3 Bebauung / Gebäude.....	42
9.4 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur.....	43

9.5	Private und öffentliche Freiflächen	43
9.6	Straßen und Straßenraum	44
9.7	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	45
10.	Maßnahmenkonzept	47
10.1	Maßnahmen der Vorbereitung.....	47
10.2	Ordnungsmaßnahmen	48
10.3	Baumaßnahmen.....	49
10.4	Sonstige Maßnahmen	50
11.	Umsetzung des Erneuerungskonzeptes	52
11.1	Sanierungsverfahren	52
11.2	Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer	52
11.3	Zeitliche Umsetzung und Durchführung der Sanierung.....	52
12.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	52

Karte: Gebietsabgrenzung

Aufgabenstellung und Methodik

Im Auftrag der Stadt Rendsburg begann die BIG-STÄDTEBAU im Herbst 2005 mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für die im Rendsburger Stadtzentrum liegende „Nördliche Altstadt“.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich zwischen Denkerstraße, Thormannplatz, An der Bleiche sowie Schiffbrückenplatz, An der Schiffbrücke und Schlossplatz. Es wurde mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom 16. Juni 2005 über die „Einleitung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB“ festgesetzt.

Anlass der Durchführung dieser Untersuchung sind:

- ein in Teilen stark sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand
- ein den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügender Zuschnitt der Wohnungen und Ladenlokale
- ein aus den beiden oben genannten Punkten resultierender hoher Leerstand an Wohn- und Gewerbeflächen
- Fehlentwicklungen in der Nutzung in der Holsteiner Straße
- die hohen Verkehrsbelastungen und die damit einhergehenden Probleme in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes
- die unzufriedenstellende Versorgung mit wohnungsnahem öffentlichen Freiraum

Methodisches Vorgehen

Grundlage der Bestandsaufnahme ist der Erhebungsbogen „Grundstücks- und Gebäudedaten“. Jedes einzelne Grundstück und dessen Gebäudebestand wurde anhand der in dem Bogen aufgeführten Kriterien erfasst. Der Bauzustand ist für jedes Gebäude anhand des Zustandes der Fassade, der Fenster und des Daches bewertet worden. Die dafür entwickelten Merkmale erhielten Noten von sehr gut bis ungenügend, die in der Summe einen benoteten Gesamtzustand ergaben, der dann zu einer klassifizierten Bewertung des Gebäudezustandes führte. Hieraus wurde dann der voraussichtliche Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf abgeleitet. Diese Vorgehensweise bildet den äußeren Zustand des Gebäudes ab und gibt in der Gesamtschau des Untersuchungsgebietes erste Hinweise auf den zu erwartenden quantitativen Sanierungsbedarf. Der eigentliche Umfang und die Kosten der Sanierung pro Gebäude sind anhand des dann jeweils zu beantragenden Einzelfalls gutachterlich und präzise zu ermitteln (sogenannte Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung der Bausubstanz). Treppenhaus und Wohnungen des Gebäudes wurden nicht erfasst und bewertet. Aktuelle Daten zur Gebäude- und Wohnungsausstattung (Heizungsart, Bad etc.) lagen nicht vor, so dass hierzu keine Aussagen getroffen werden konnten. Jedes Hauptgebäude / Grundstück wurde fotografisch dokumentiert.

Auch die Straßen und öffentlichen Flächen des Gebietes wurden nach einem einheitlichen Erhebungs- und Bewertungsbogen erfasst und fotografiert.

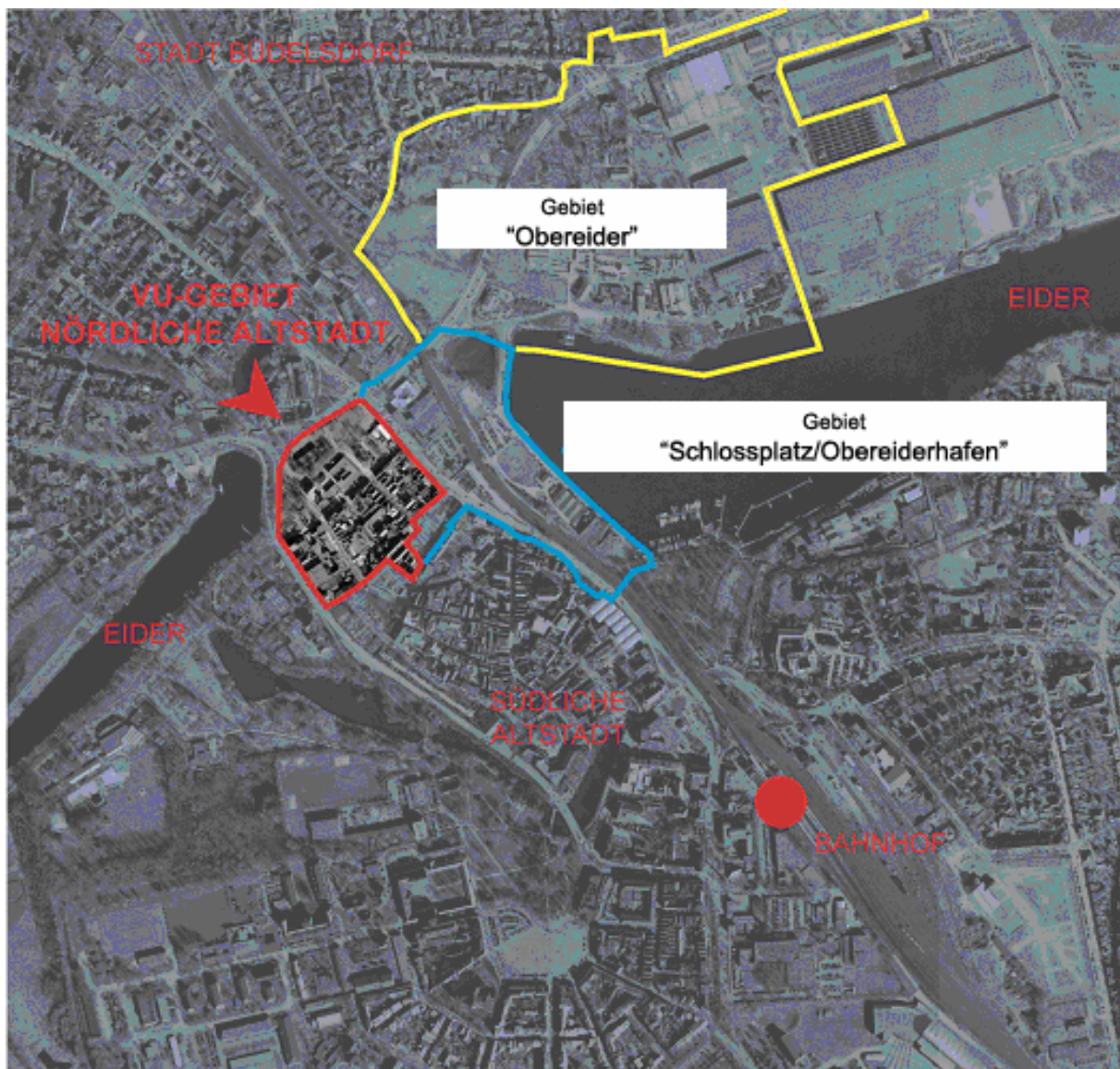
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im November 2005 / Februar 2007 durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist im April 2006 abgeschlossen worden.
Stand der Bearbeitung: April 2007

BESTANDSAUFNAHME

1. Städtebauliche Struktur

1.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet „Nördliche Altstadt“ liegt in der Schleswig-Holsteinischen Kreisstadt Rendsburg und ist Bestandteil des Rendsburger Stadtzentrums. Als nördlicher Teil der Rendsburger Altstadt grenzt es unmittelbar an den historischen Schlossplatz. Ferner liegen die Wasserflächen der Eider in fußläufiger Entfernung vom Quartier entfernt.



1.2 Bedeutung des Gebietes im Stadtgefüge

Als Bestandteil der Rendsburger Altstadt zeigt sich das Untersuchungsgebiet als kleinteilig strukturiertes Mischgebiet, dessen Erdgeschossnutzungen hauptsächlich durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet sind, während in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird. Räumlich sowie funktional zählt das Quartier zur Rendsburger Innenstadt und gehört in Teilbereichen zur Haupteinkaufslage. In der Vielzahl der vorhandenen Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe spiegelt sich dementsprechend die Bedeutung des Standortes als wichtiger Versorgungsbestandteil für die Rendsburger Bevölkerung und für den Stadt-Umland-Bereich wider. Während im Bereich der Holsteiner Straße und der Stadtplätze hauptsächlich kerngebietstypischer Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Verwaltungen angesiedelt sind, dominiert in der Torstraße mit einigen Ausnahmen ein eher lokal ausgerichtetes gewerbliches Angebot.



Charakteristisch für das Gebiet ist der hohe Anteil an Altbaubestand, eine hohe Gebäudedichte und die geringe Geschossigkeit der überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur. Während die Blockränder entlang der innenliegenden Straßen und zu den angrenzenden, historischen Plätzen ein sehr geschlossenes Bild zeigen, weisen sie zu den umgebenden Straßen größere Lücken auf.

Funktional und stadtmorphologisch versteht sich die „Nördliche Altstadt“ als nördlicher Abschluss der Rendsburger Innenstadt, die sich südöstlich angrenzend fortsetzt. Dem gegenüber stehen die Barrierewirkungen der zu den verbleibenden Seiten das Quartier begrenzenden Straßen, die in diesen Bereichen sowohl physiologisch als auch psychologisch eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren verhindern. Hierauf ist es auch zurückzuführen, dass die Wasserflächen der nahegelegenen Eider derzeit keine Präsenz innerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Die historische Funktion des Quartiers als nördliches „Eingangstor“ zur Innenstadt spiegelt sich heute nur noch im Straßennamen der „Torstraße“ wider.

Zusammenfassung:

- historisch bedeutsames, innerstädtisches Quartier
- überwiegend kleinteilige, dichte Bebauung
- nördlicher Abschluss der Innenstadt
- eingeschränkte Vernetzung zu den nördlich und westlich liegenden Quartieren
- kein Bezug zu den nahegelegenen Wasserflächen

1.3 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt die bebauten Bereiche des Untersuchungsgebietes als „Gemischte Bauflächen“, die öffentlichen Grünflächen als „Grünflächen“ dar.

Baurechtlich entfällt der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes auf den Planungsstatus unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Ausnahme: Für die Grundstücke beidseitig der Holsteiner Straße im Bereich zwischen Schleuskuhle und Schiffbrückenplatz und für die südliche Hälfte des Blockes 8 (am Schiffbrückenplatz) setzt der Bebauungsplan Nr. 57 (in Kraft getreten am 2. Juli 1998) als Nutzungsart „Mischgebiet“ fest und schließt Spielhallen sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist aus.

Nach der Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes im Grünordnungsplan „Obereider“ aus dem Jahr 2000 sind die vorhandenen Bauflächen als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Untersuchungsgebiet unterliegt bis auf den Teil nördlich der Schleuskuhle der Gestaltungssatzung der Rendsburger Innenstadt. Folgende informelle Planungen betreffen das Untersuchungsgebiet: Generalverkehrsplan 2002 und Städtebaulicher Rahmenplan 1984.

An das Untersuchungsgebiet angrenzend liegen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“,
1. Änderung vom Juli 2004
- Bebauungsplan Nr. 66 „Sportboothafen–Untereider“,
1. Änderung vom Oktober 2001

1.4 Gebäudebestand, -alter und -zustand

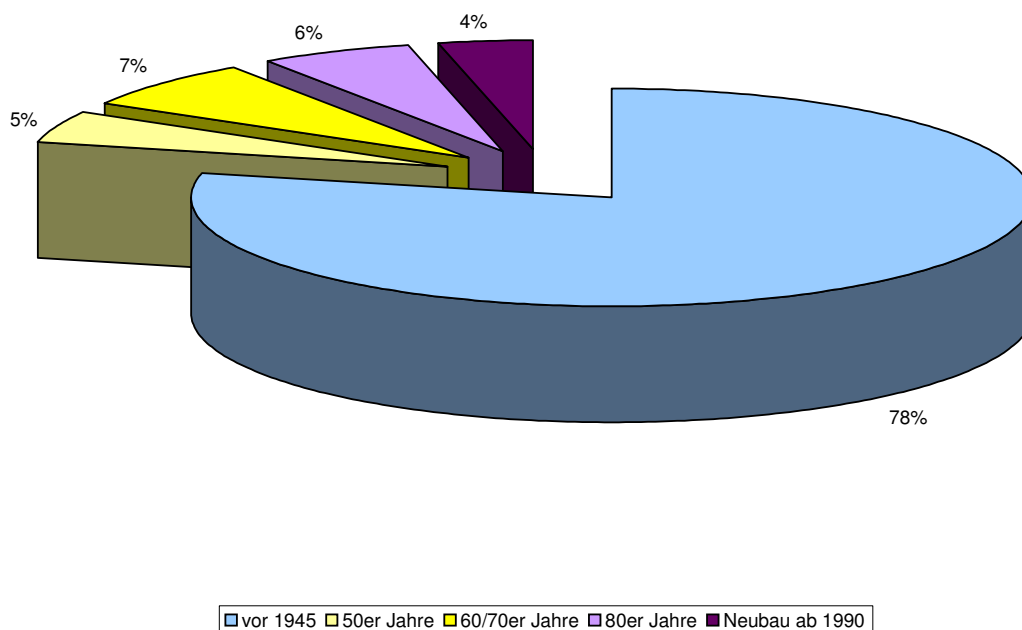
Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet „Nördliche Altstadt“ umfasst 114 Gebäude der sich in 304 Wohn- und Gewerbeeinheiten unterteilen lässt. Von den vorhandenen Gebäuden sind 85 als Hauptgebäude und zirka 29 als Nebengebäude klassifiziert worden. Zu

den Nebengebäuden zählen insbesondere im Blockinneren gelegene Lagerschuppen, Garagen und sonstige Gebäude, die nicht überwiegend zu Wohnzwecken oder als Ladenlokal genutzt werden.

Von den 85 Hauptgebäuden sind:

- rund 78 % der Gebäude (67 Stück) vor 1945 errichtet worden; überwiegend finden sich gründerzeitliche Gebäude aus dem 19. Jh., jedoch auch Gebäude aus dem 17. und 18. Jh.
- zirka 22% der Gebäude nach 1945 entstanden, wovon:
 - 4 Gebäude in den 50er Jahren errichtet wurden,
 - 6 Gebäude aus den 60er und 70er Jahren stammen,
 - 5 Gebäude in den 80er Jahren gebaut wurden und
 - 3 Gebäude Neubauten aus den 90er Jahren sind.

Bestand an Hauptgebäuden nach Bauepochen bzw. Alter



Die Dimensionierung der Neubauten orientiert sich weitestgehend an der Parzellierung der Grundstücke und der kleinteiligen Struktur des Altbaubestandes.

Zusammenfassung:

- Der Altbaubestand dominiert das Erscheinungsbild des Quartiers
- Der überwiegende Teil der nach 1945 entstandenen Gebäude orientiert sich an den kleinteiligen Strukturen

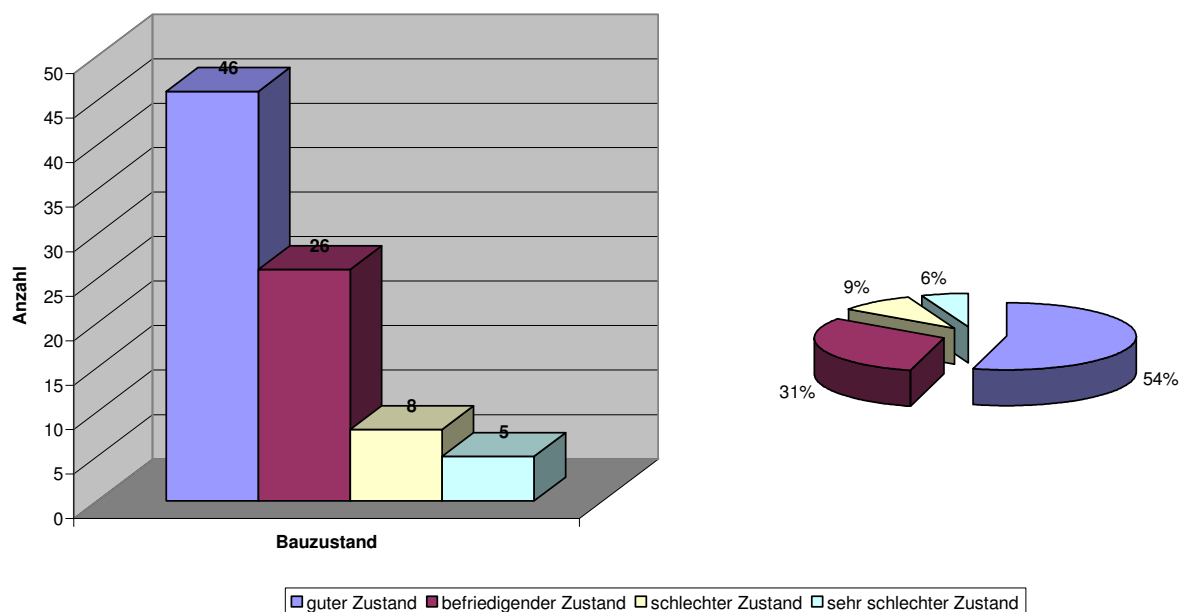
Gebäudezustand nach Noten

Für jedes Gebäude ist anhand eines Bewertungsbogens und mittels festgelegter Bewertungsmerkmale und -kriterien eine Bewertung des äußeren Zustandes vorgenommen worden. Werden die Gebäude unter dem Aspekt des Zustandes des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet und aus den Ergebnissen eine gewichtete Gesamtnote ermittelt, so ergeben sich für das Untersuchungsgebiet folgende Werte:

Zustand der Hauptgebäude

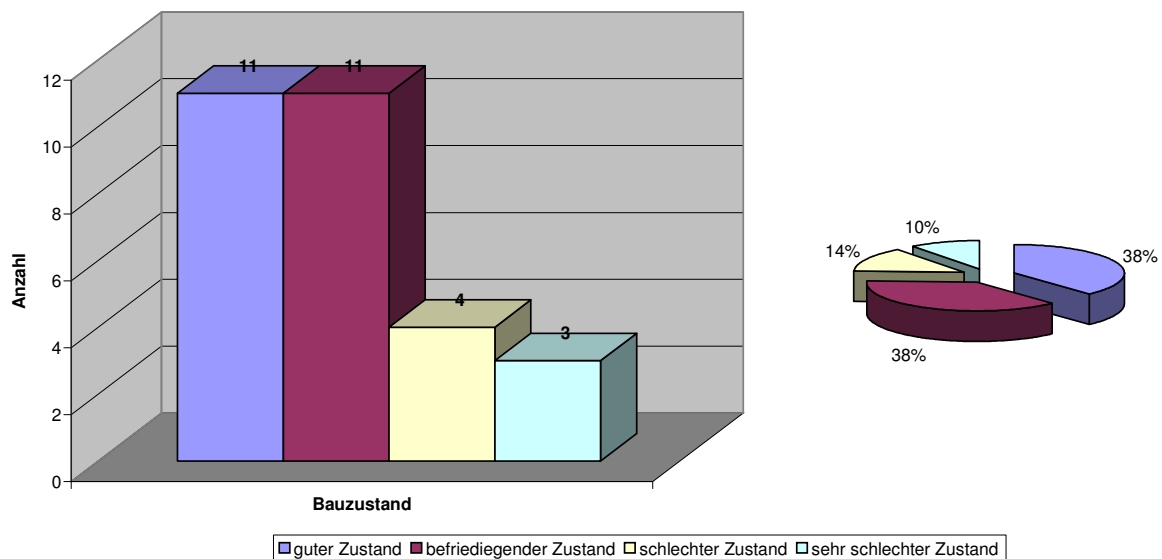
- 53 % der Gebäude (46 Stück) befinden sich in einem guten baulichen Zustand
- 31 % der Gebäude (26 Stück) können als befriedigend eingestuft werden
- 9 % der Gebäude (8 Stück) werden als schlecht bewertet
- 6 % der Hauptgebäude (5 Stück) wurde als sehr schlechter Zustand eingestuft

Zustand der Hauptgebäude



Zustand der Nebengebäude

- 38 % der bewerteten Nebengebäude befinden sich in einem guten Zustand
- weitere 38 % können als befriedigend eingestuft werden
- 14 % entfallen auf einen schlechten Gebäudezustand
- 10 % der Nebengebäude werden mit sehr schlechtem Zustand bewertet



Aus folgenden Merkmale ergeben sich die o.g. Bewertungskategorien:

Guter Zustand

Fassade: Anstrich, Putz und Stuckelemente ohne Schäden
 Fenster: intakte Kastenfenster, Isolierverglasung
 Dach: keine Schäden an der Dacheindeckung

Befriedigender Zustand:

Fassade: fehlender Anstrich, leichte Putzschäden
 Fenster: schadhafte Kastenfenster, intakte Einfachverglasung
 Dach: verwitterte Dacheindeckung

Schlechter Zustand:

Fassade: kein Anstrich, großflächige Putzschäden, abgeschlagene Putzelemente
 Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen
 Dach: verwitterte, schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe / Fallrohre

Sehr schlechter Zustand:

Fassade: erhebliche Substanzschäden, Feuchtigkeit
 Fenster: Schäden an Rahmen und Glas
 Dach: Substanzschäden an der Dacheindeckung

Eine Zustandsbewertung der Wohnungen sowie der Wohnungsausstattungen waren nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages. Im Falle einer Festlegung als Sanierungsgebiet, wäre für jedes Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung saniert wird, eine objektbezogene Bauzustandsuntersuchung, sowie ein Konzept zur Anpassung der Wohnungsgrößen und Grundrisse zu erstellen.

Einschätzung der Bestandsbewertung

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes lässt sich nach der Inaugenscheinnahme von der Straßenseite als befriedigend bis gut beschreiben. Bei zahlreichen Gebäuden wurde die Straßenfassaden in den vergangenen Jahren bereits instandgesetzt. Unter Betrachtung des Zustandes der Seitenfassade im Bereich der Feuergänge scheint in vielen Fällen mit der Aufwertung jedoch keine Modernisierung des gesamten Gebäudes einhergegangen zu sein. Stromleitungen verlaufen vielfach über Putz und das Mauerwerk befindet sich teilweise in schadhaftem Zustand. Hieraus abgeleitet, kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil des Bestandes trotz sanierter Straßenfassade unter erheblichen Modernisierungsrückständen im Inneren der Gebäude sowie nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen leidet. Als Resultat lässt sich ein Großteil des Wohnungsbestandes am Markt nur noch schwer positionieren, was sich in einer hohen Leerstandsquote von 20 % der Wohnungen und 9% der Gewerbeeinheiten innerhalb des Untersuchungsgebietes widerspiegelt.

Zusammenfassung:

Die qualitative Bewertung eines jeden Gebäudes nach seinem äußeren Zustand von Fassade, Fenstern und Dach hat gezeigt:

- 16% der Hauptgebäude (13 Stück) und 24% der Nebengebäude (7 Stück) befinden sich in einem schlechten bzw. sehr schlechtem Zustand
- 31% der Hauptgebäude (26 Stück) und 38% der Nebengebäude (11 Stück) können mit einem befriedigenden Zustand beschrieben werden
- 53% der Hauptgebäude (46 Stück) und 38% der Nebengebäude (11 Stück) befinden sich in einem guten baulichen Zustand
- Trotz äußerer Instandsetzungen kann bei zahlreichen Gebäuden von einem Modernisierungstau im Inneren und nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen der Wohnungen ausgegangen werden.

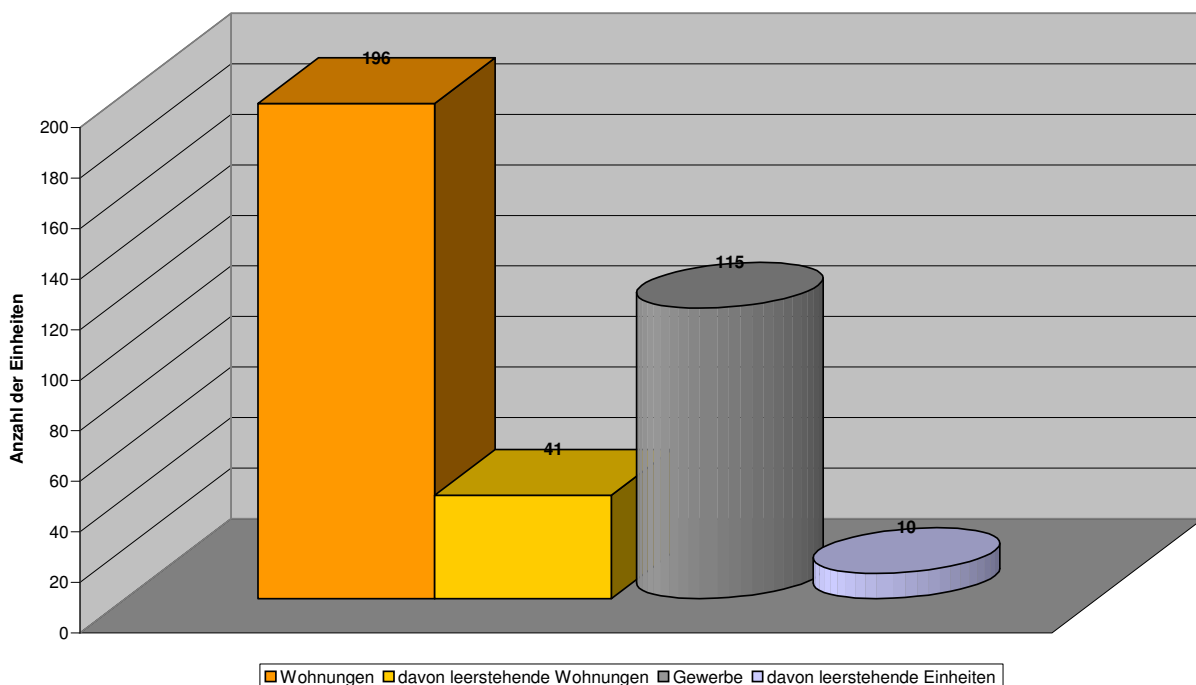
Karte: Baualter und Bauzustand

1.5 Gebäudenutzung

Da sich die Nutzungen in den einzelnen Gebäuden des Untersuchungsgebietes häufig überlagern, wurden die Gebäudenutzungen nicht für die jeweiligen Baukörper, sondern für die einzelnen Einheiten innerhalb des Quartiers erhoben. Unterschieden wird hierbei in Wohn- und Gewerbeeinheiten, wobei die Art des Gewerbes in dieser Betrachtung nicht weiter spezifiziert wird. Typisch für das Quartier ist eine Erdgeschossnutzung als Ladenlokal mit darüber liegender Wohnnutzung. Vor diesem Hintergrund unterteilen sich die 311 Gesamteinheiten in:

- 196 Wohneinheiten
- 115 Gewerbeeinheiten

Gebäudenutzung nach Nutzungseinheiten



Zum Zeitpunkt der Erhebung verteilte sich der vorhandene Leerstand auf:

- 41 Wohneinheiten (21% des Wohnungsbestandes)
- 10 Gewerbeeinheiten (9% der Gewerbeeinheiten)

Während sich die Leerstände bei den Wohneinheiten gleichmäßig über das Gebiet verteilen, zeigen sich bei den leerstehenden Gewerbeeinheiten Konzentrationen im südlichen Bereich von Block 5 und im nördlichen Bereich der Torstraße.

Zusammenfassung:

- Ladenlokale im Erdgeschoss mit darüber liegenden Wohnungen sind charakteristisch für den Nutzungsmix innerhalb der Gebäude und des Quartiers
- überdurchschnittlich hoher Leerstand von 21% bei den Wohneinheiten
- überdurchschnittlich hoher Leerstand von 9% bei den Gewerbeeinheiten
- der hohe Leerstand lässt vermuten, dass größtenteils weder die Ausstattung noch die Zuschnitte der Wohnungen bzw. der Gewerbeeinheiten den Anforderungen des Marktes entsprechen

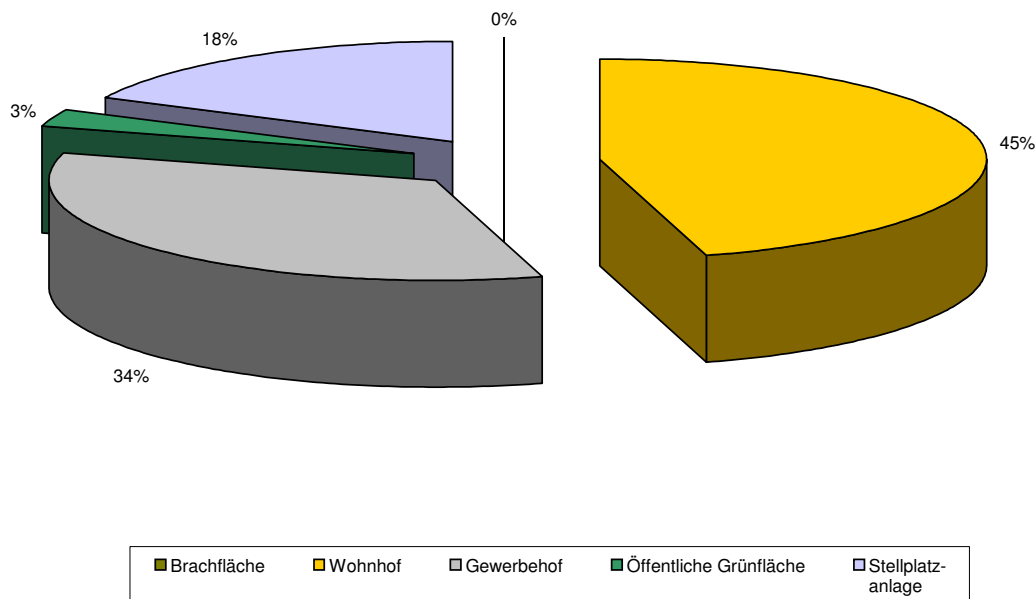
Karte: Nutzungsstruktur, Gebäude

1.6 Freiflächenbestand und Zustand

Die freiräumliche Situation in den Innenbereichen des Untersuchungsgebietes ist weitestgehend durch geschlossene Blockstrukturen geprägt, die den öffentlichen Raum auf die Verkehrsflächen beschränken. Öffentliches Grün findet sich nur nördlich der geschlossenen Baustruktur im Bereich Thormannplatz. Die Qualität dieser Grünräume wird stark durch den umgebenden Straßenraum eingeschränkt. Ein Angebot an Sport- und Freizeitflächen ist innerhalb des Quartiers nicht vorhanden.

Der räumlich sehr nahe gelegene Uferbereich des westlichen Eiderarms lässt sich aus dem Quartier durch einen Fußgängertunnel in Verlängerung der Holsteiner Straße fußläufig erreichen. Durch die aktuell im Bau befindliche Anbindung des Obereiderhafens, einhergehend mit einer Aufwertung der dortigen Uferkante, ist eine starke Verbesserung der außerquartierlichen Versorgung mit qualitativ hochwertigem Freiraum zu erwarten.

Die neben Straßenraum und öffentlichem Grünraum verbleibenden Freiflächen entfallen hauptsächlich auf die Innenhofbereiche der Gebäudeblöcke. Die sich hieraus ergebenden Nutzungen der erhobenen Flächen lassen sich wie folgt unterteilen:



- 45% der Flächen entfallen auf Wohnhöfe, deren Nutzbarkeit durch eine zum Teil sehr geringe Größe und eine hohe Anzahl von Nebengebäuden vielfach stark eingeschränkt ist
- 34% der Flächen werden als Gewerbehof genutzt
- 18% der Flächen dienen als Stellplatzanlagen

Bei einer Unterscheidung in wohnungsnahen, quartiersbezogenen und übergeordneten Grün- und Freizeitflächen ist Folgendes festzustellen:

- wohnungsbezogene Grünflächen befinden sich überwiegend in den Blockinnenbereichen
- quartiersbezogene Sport- und Freizeitflächen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes keine vorhanden
- die derzeitige Versorgung mit übergeordneten Grünflächen in fußläufiger Entfernung ist durch die Bereiche „Stadtpark“, „Untereider“, „Adolfplatz“ und „Gerhardsteich“ gegeben

Zusammenfassung:

- derzeit kann sowohl die wohnungsnah als auch die quartiersbezogene Versorgung mit qualitätsvollen Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten als nicht ausreichend eingestuft werden
- große Anteile der verbleibenden Freiräume entfallen auf Stellplatzflächen sowie gewerblich genutzte Bereiche, die sich zu Ungunsten der Wohnqualität auswirken
- die bereits geringe Anzahl der vorhandenen Wohnhöfe ist auf Grund kleiner Größen und zahlreicher Nebengebäude vielfach nur bedingt nutzbar

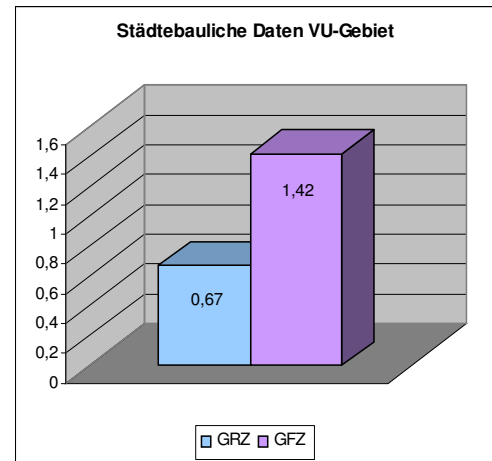
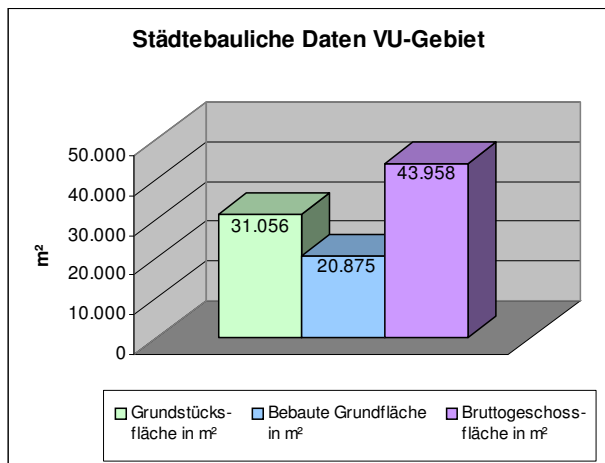
Karte: Nutzungsstruktur, Grundstücksfreiflächen

1.7 Städtebauliche Dichte

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes umfasst eine Größe von 5,7 ha (57.132 m²). Diese lässt sich unterteilen in:

- ca. 3,2 ha (32.140 m²) private Grundstücksflächen (= 56%)
- ca. 1,4 ha (14.121 m²) Verkehrsflächen (= 25%)
- ca. 0,9 ha (9.159 m²) öffentliche Grünflächen (= 16%)
- ca. 0,2 ha (1.612 m²) öffentliche Parkplatzflächen (= 3%)

Da sich der Hauptteil des Gebäudebestandes innerhalb des Untersuchungsgebietes auf die Blöcke 3, 5, 7 und 8 sowie auf Block 4 verteilt, werden zur Betrachtung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) nur diese Blöcke berücksichtigt. Um das Gesamtbild nicht zu verfälschen, wurde Block 1 auf Grund seiner geringen Überbauung durch die dort befindliche Tankstelle nicht in die Berechnung mit einbezogen. Ergänzend wurden bei Block 4 die auf den öffentlichen Freiraum entfallenden Flächen bei der Betrachtung nicht mit eingerechnet.



Bei einer GRZ-relevanten Gesamtgrundstücksfläche von 31.056 m² entfallen:

- 20.875 m² auf überbaute Grundstücksfläche
- 10.181 m² auf unbebaute Grundstücksfläche

Korrespondierend hiermit ergeben sich für die Blöcke 3, 5, 7 und 8 sowie Block 4 eine mittlere GRZ von 0,67 und eine GFZ von 1,42.

Die Blöcke 3 und 8 liegen als einzige mit einer GRZ von 0,69 bzw. 0,89 und einer GFZ von 1,42 bzw. 1,90 über diesen Durchschnittswerten.

Zusammenfassung:

- Der Gebäudebestand innerhalb des Untersuchungsgebietes entfällt hauptsächlich auf 5 Baublöcke, die eine GRZ-relevante Gesamtgrundstücksfläche von 31.056 m² aufweisen
- Auf die betrachteten Blöcke bezogen, beträgt die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) 0,67, die durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) 1,42
- Gebietstypisch ist ein im Vergleich zu den für qualifizierte B-Pläne geltenden Obergrenzen (GRZ / GFZ) größeres Nutzungsmaß.

Karte: Bebauungsdichte

1.8 Räumliche Qualität, Stadtbild

Die räumliche Qualität bestimmt sich aus der städtebaulichen Situation wie sie u.a. durch die Maßstäblichkeit von Gebäuden und Straßen, durch den Baustil und die Zuordnung der Freiflächen innerhalb dieses Gefüges definiert wird. Gemessen werden muss die räumliche Qualität an der dem jeweiligen städtebaulichen Raum zugedachten Funktion und den sich daraus ergebenden Anforderungen an die Gestaltung des Raumes durch Materialität, Grünflächen, Baumbestand, Möblierung usw.

Städtebauliche Struktur und räumliche Qualitäten

Stadträumlich betrachtet, lassen sich innerhalb des Untersuchungsgebietes im wesentlichen zwei Kategorien unterscheiden.

Besonders entlang der innenliegenden Straßenzüge des Quartiers sowie in Richtung der südlich angrenzenden Plätze spiegeln die kleinteiligen, meist sehr dichten Gebäudestrukturen das traditionelle, in sich geschlossene Stadtbild der historischen Altstadt sowie der historischen Platzrandbebauung wider. Die in diesen Bereichen nach 1945 entstandenen Neubauten orientieren sich bezüglich ihrer Maßstäblichkeit überwiegend an ihrem historischen Umfeld und unterstützen das geschlossene Gesamtbild der Straßenzüge. Eine Ausnahme hiervon bilden die Gebäude Holsteiner Straße 9–11 sowie 13–15, die auf Grund ihrer für das Untersuchungsgebiet ungewöhnlich großen Gebäudegrundrisse sehr stark negativ in den Vordergrund treten. Die städtebauliche / historische Struktur wird auch durch die Bebauung des Grundstückes Torstraße 15 erheblich gestört, da die Blockkante aufgerissen ist.

Der geschlossenen Räumlichkeit innerhalb des Quartiers steht in vielen Bereichen ein wenig gefasster Straßenraum an den Randbereichen gegenüber. Sowohl An der Bleiche als auch im Bereich Denkerstraße findet die klar gefasste Raumkante der nördlichen Altstadt kein Pendant im angrenzenden Stadtgefüge. Entlang der Schleuskuhle gelingt es der Bebauung der Blöcke 4 und 1 nicht, den Straßenraum deutlich zu definieren. Freiflächen mit Parkplatznutzung dominieren das Straßenbild. Durch das Fehlen städtebaulicher Dichte sowie durch abweichende Typologien der Gebäude, deren überwiegend großteilige Fassadengliederung sich nicht an der sonst vorherrschenden historischen Kleinteiligkeit orientiert, erscheinen die beiden Baublöcke visuell nicht zum Quartier gehörig. Eine besonders negative Dominanz nehmen in diesem Zusammenhang der großflächige Gebäudekomplex Schleuskuhle / Torstraße sowie die Werkstattgebäude Schleuskuhle 16–18 ein. Durch die freie Parkplatzfläche An der Schleuse / Torstraße gelingt es nicht, die Eingangsfunktion an dieser Stelle auch räumlich zu unterstützen. Der weiter nördlich anschließende Block A lässt jegliche stadträumliche Anbindung an die nördliche Altstadt vermissen. Die umgebenden Straßen degradieren die Grünanlage zu einer überdimensionalen Verkehrsinsel, die weder ihrer Funktion als Erholungsraum noch der als Relikt der ehemaligen Befestigungslinie gerecht wird.

Übergeordnet betrachtet, wirken in diesem Bereich die gesamten Verkehrsflächen als starke Zäsur innerhalb des Rendsburger Stadtgefüges und verhindern stadträumliche und funktionale Wechselbeziehungen zwischen der Nördlichen Altstadt und den im Norden angrenzenden Stadtgebieten.

Zusammenfassung:

- Die überwiegend kleinteiligen Strukturen und die hohe Dichte in den Innenbereichen des Quartiers prägen das geschlossene Bild einer historischen Altstadt.
- In den Randbereichen des Untersuchungsgebietes besteht vielfach kein gleichwertiger Anschluss im angrenzenden Stadtgefüge, was sich stark negativ auf die straßenräumliche Situation auswirkt.
- Die Blöcke 4 und 1 weichen von ihrer typologischen Ausprägung stark von den historischen Strukturen der übrigen Blöcke ab. Die Bebauung ist nicht historisierend, aber die Vorschriften der Gestaltung der Werbeanlagen der Gestaltungssatzung sollten entsprechend Anwendung finden.
- Die Grünfläche des Blockes A weist auf Grund ihrer isolierten Lage einen verkehrselartigen Charakter auf und lässt eine stadträumliche Anbindung an das umgebende Stadtgefüge stark vermissen.

Denkmalschutz und denkmalwerte Gebäude

Laut Aussage des Landesamt für Denkmalpflege (Quelle: TÖB-Beteiligung vom Nov. 2005) ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet zum Kerngebiet der alten Festung gehörte, weshalb in diesem Bereich die Lage des ehemaligen Schlosses und der Gründungsburg um 1235 vermutet werden muss. Als Bestandteil der Rendsburger Altstadt ist das Untersuchungsgebiet durch einen großen Bestand an Kulturdenkmälern gekennzeichnet, die bei gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsmaßnahmen Beachtung finden sollten:

Block 3

K Denkerstr. 19
 D§ Denkerstr. 21

 D§ Denkerstr. 23
 D§ Denkerstr. 25
 D§ Schleuskuhle 1
 K Schleuskuhle 3
 K Schleuskuhle 5
 K Schlossplatz 7
 K Torstr. 16

Block 5

K Torstr. 1 (ehem. Colosseum)
 D§ Torstr. 4 (ehem. Amtsmannhaus, dänisches Sekretariat)
 D Torstr. 4a (Hinterhaus, ehem. Speicher)
 K Torstr. 5
 K Torstr. 6
 K Torstr. 9
 K Holsteinerstr. 8
 D§ Holsteinerstr. 10 (ehem. Speicher)
 D§ Schiffbrückenplatz 7
 K Schleuskuhle 19
 K Schlossplatz 5
 D§ Schiffbrückenplatz 7

Block 8

K Pannkokenstraat 6
 K Schiffbrückenplatz 10
 K Schlossplatz 4

Erläuterung:

K (einfache) Kulturdenkmale, nicht in das Denkmalbuch eingetragen
 D zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung
 D§ bereits in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Bei Bedarf empfiehlt sich eine rechtzeitige (kostenlose) Beratung durch die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde), insbesondere auch bei Maßnahmen im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern. Der jeweils aktuelle Denkmalbestand kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde erfragt werden. (aus: Stellungnahme des Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst 3.3 vom 9. März 2007)

Umgestaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit

Die meisten der nach 1945 innerhalb des Bestandes erbauten Gebäude orientieren sich an den historischen Maßstäblichkeiten. Wie an den Beispielen Torstraße 18 sowie Holsteiner Straße 5 und 12 zu sehen ist, unterstützen die Häuserfronten dieser Gebäude jedoch nur selten die historische Ausprägung des Quartiers. Besonders prägnant tritt der Bruch zwischen historischer und ergänzter Architektur bei den Gebäuden Holsteiner Straße 9–11 und 13–15 sowie bei den Werkstattgebäuden Schleuskuhle 16–18 und dem Gebäudekomplex Schleuskuhle / Torstraße zutage. Neben der horizontalen, gestreckten Fassadengestaltung dieser Flachdachbauten sind auch die großen Grundrisse untypisch für das Untersuchungsgebiet und beeinträchtigen stark negativ den historischen Charakter des Quartiers.

Zahlreiche Straßenfassaden, insbesondere der historischen Gebäude, wurden in den letzten Jahren instandgesetzt. Diese ging jedoch vielfach nicht mit einer Modernisierung des gesamten Gebäudes einher, was sich aus den unsanierten Zuständen der Seitenfassaden ableiten lässt. Wie beispielsweise die Gebäude Torstraße 11 und 17 zeigen wurden bei den Fassadensanierungen der mittleren Vergangenheit vielfach Materialien gewählt, die dem historischen Charakter des Quartiers stark entgegenstehen.

Im Rahmen einer in der Vergangenheit durchgeführten Aufwertungsmaßnahme des Quartiers und als Folge der Umsetzung des Generalverkehrsplanes 1967 wurde die Holsteiner Straße vollständig zu einem Fußgängerbereich umgestaltet. Auch der direkt an die nördliche Altstadt angrenzende Schlossplatz wurde zur Aufwertung der innerstädtischen Situation in den vergangenen Jahren umgestaltet. Derzeit befindet sich, einhergehend mit dem Neubau eines Geschäftshauses, auch der Schiffbrückenplatz in Umgestaltung.

Blickbeziehungen

Abgeleitet aus den historischen Bezügen, fluchtet die Torstraße, als ehemaliger nördlicher Stadteingang, auf den Haupteingang des Hospitales zum heiligen Geist und stellt somit wohl eine der bedeutendsten Blickbeziehungen innerhalb des Quartiers dar.

Die dem Schlossplatz sowie dem Schiffbrückenplatz zugewandten Häuserfassaden der nördlichen Altstadt übernehmen innerhalb der Altstadt neben der räumlichen auch eine wichtige kulissenhafte Funktion und sind Voraussetzung für die Gesamtwirkung der beiden Plätze.

Zusammenfassung

- Die meisten der nach 1945 entstandenen Gebäude unterstützen auf Grund ihrer Fassadengestaltung nicht den historischen Charakter des Quartiers.
- Bei Instandsetzungen in der mittleren Vergangenheit wurden vielfach Materialien verwendet, die dem historischen Charakter des Quartiers entgegenstehen.

Karte: Stadtbild