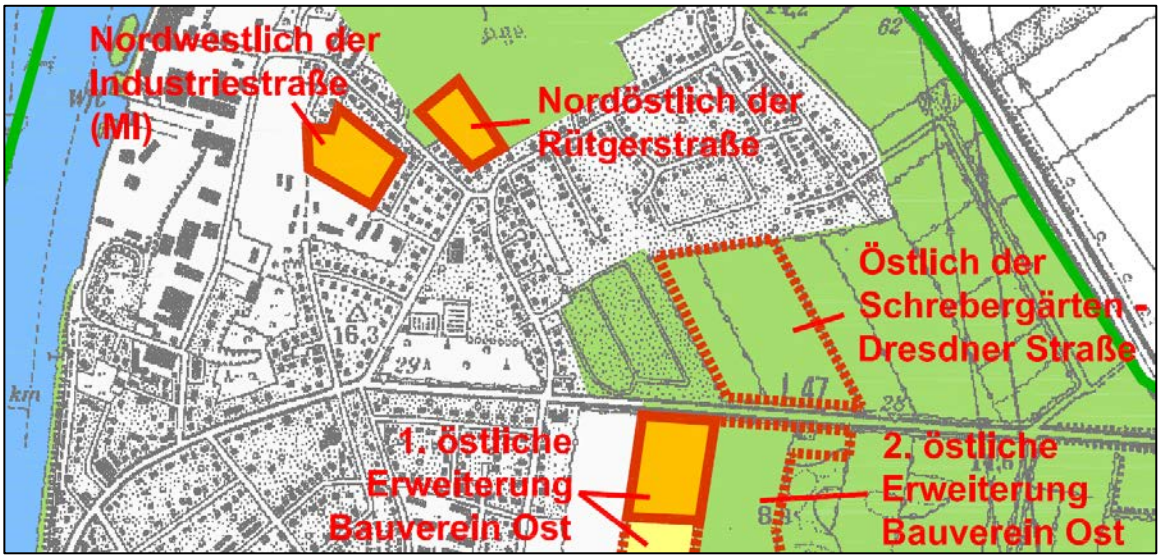
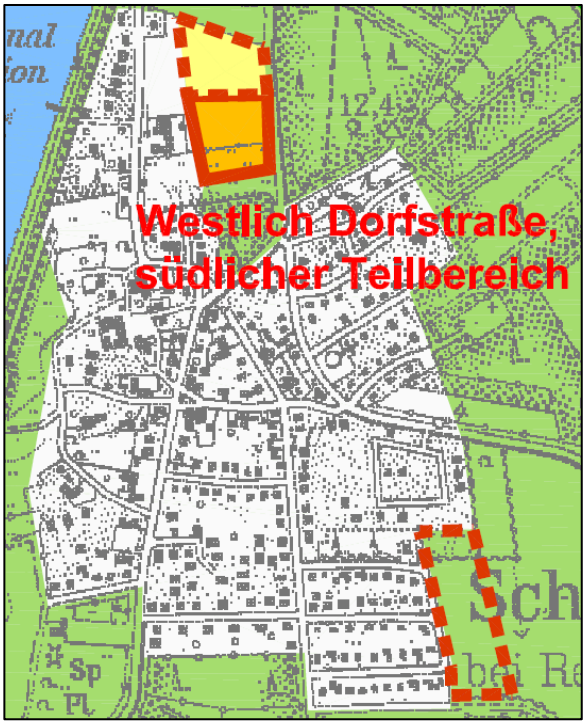
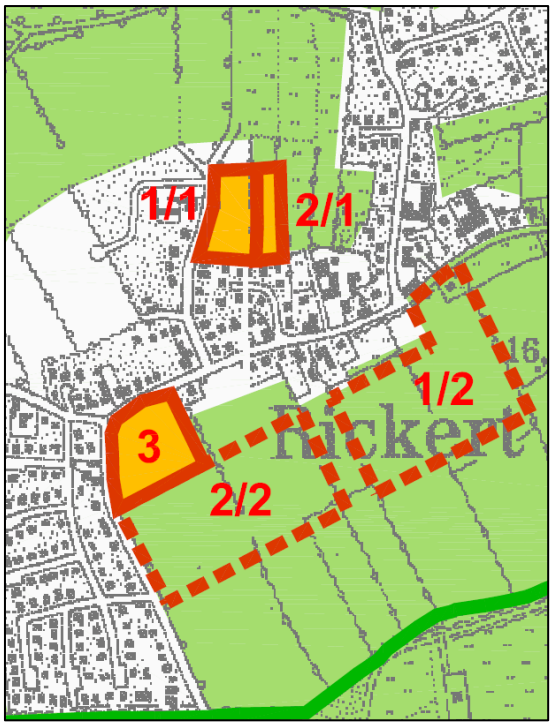
GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN FÜR DEN LEBENS-UND WIRTSCHAFTSRAUMRENDSBURG







3. FORTSCHREIBUNG 2016- 2025

Rendsburg, im Juni 2016

Impressum

Herausgeber

Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Konzept und Text

Institut Raum & Energie GmbH
Hafenstraße 39
22880 Wedel
Tel.: 04103/16041
Mail: wittekind@raum-energie.de
www.raum-energie.de

Bestandsaufnahmen und Kartenwerk

Tom Schmidt
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Blumenpfad 2
22605 Hamburg
Tel.: 040 - 7810 4935
Mail: info@standortplanung-hamburg.de

Inhaltsverzeichnis

VORWORT 4

Teil A Einflussfaktoren der wohnbaulichen Entwicklung

1 Einflussfaktoren der wohnbaulichen Entwicklung 5

1.1 Bevölkerungsentwicklung 5

1.2 Altersaufbau 7

1.3 Entwicklung der Haushalte, Flächenbedarf je Haushalt 8

1.4 Entwicklung des Wohnungsbaus im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 9

2 Abschätzung des wohnbaulichen Flächenbedarfs 10

3 Primat der baulichen Innenentwicklung 12

Teil B Darstellung der baulichen Entwicklung

4. Darstellung der baulichen Entwicklung 13

4.1 Hinweise zur Darstellung und zum Umgang mit den wohnbaulichen Entwicklungsflächen 13

4.2 Wohnbauliche Entwicklung 14

4.2.1 Gesamträumliche Übersicht der wohnbaulichen Entwicklungspotentiale (WE) 14

4.2.2 Gemeinde Alt Duvenstedt 15

4.2.3 Gemeinde Borgstedt 17

4.2.4 Stadt Büdelsdorf 19

4.2.5 Gemeinde Fockbek 21

4.2.6 Gemeinde Jevenstedt 23

4.2.7 Gemeinde Nübbel 25

4.2.8 Gemeinde Osterrönfeld 26

4.2.9 Stadt Rendsburg 28

4.2.10 Gemeinde Rickert 30

4.2.11 Gemeinde Schacht-Audorf 31

4.2.12 Gemeinde Schülp bei Rendsburg 33

4.2.13 Gemeinde Schülldorf 35

4.2.14 Gemeinde Westerrönfeld 37

4.3 Gewerbliche Entwicklung 41

Teil C Monitoring

5. Monitoring er wohnbaulichen und gewerblichen Flächenentwicklung 2019 43

VORWORT

Die dritte Fortschreibung des Flächenentwicklungsplanes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg erfolgt in einer Zeit voller Umbrüche und Unsicherheiten. Die Nachfrage nach Wohnraum im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist (anhaltend) hoch und neue Baugebiete lassen sich in vergleichsweise kurzer Zeit am Markt platzieren. Dabei lässt die aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2013 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde und den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg[1]eine eher stagnierende und tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung erwarten[2] und dieser Trends wird sich langfristig fortsetzen[3]. Allerdings steht dem eine noch wachsende Zahl von Haushalten gegenüber. Diese tragen wesentlich zur Nachfrage nach Wohnraum bei. Ebenso wie das historisch niedrige Zinsniveau und der Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten am Finanzmarkt.

Nicht alle Mitgliedskommunen der Entwicklungsagentur sind Nutznießer dieser Entwicklung. Wie bereits in den Vorjahren sind es die beiden Städte, vor allem aber die Stadt Rendsburg, die nicht partizipieren können. Dabei geht es weniger um die (stichtagsbezogene) Zahl der Einwohner, sondern um den dahinterstehenden Segregationsprozess, der wirtschaftlich schwächere Teile der Bevölkerung aus der Region in die Städte und wirtschaftlich Stärkere in das Umland zieht. Das ist nicht neu, allerdings wird der Prozess aktuell durch Flüchtlinge und Migranten noch zusätzlich verstärkt.

Die Attraktivität und Handlungsfähigkeit der Städte auch unter diesen Bedingungen zu erhalten und zu stärken,sind zentrale Zielsetzungen der Entwicklungsagentur. Dahinter steht auch das Eigeninteresse der übrigen Mitgliedskommunen, deren Attraktivität und Stärke maßgeblich von den beiden Städten mit beeinflusst wird. Der Entwicklungsplan besteht aus drei Teilen:

Teil A beschreibt die allgemeinen Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren der Flächenentwicklung. Im Mittelpunkt stehen die wohnbauliche Entwicklung und das darauf bezogene Mengengerüst, also die Abschätzung des Wohnflächenbedarfs. Wie bereits in den Vorjahren wird wegen der methodischen Schwächen auf eine Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs verzichtet. Die Plankarte beschränkt sich auf eine Darstellung der zur Verfügung stehenden Flächen. Das Flächenangebot insgesamt deckt nach Lage und Größe eine große Bandbreite unterschiedlichster Bedarfe ab.

Teil B stellt in Kartenform für jede der 13 Mitgliedskommunen der Entwicklungsagentur die wohnbauliche Entwicklung in den Prioritätsstufen 1 (2016-2020), 2 (2021-2025) und 3 (ab 2026) dar. Die gewerblichen Entwicklungsflächen werden in einer den gesamten Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg umfassenden Karte dargestellt. Als gewerbliche „Entwicklungsschwerpunkte“ gelten die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönfeld“.

Davon abweichend gliedert sich die Darstellung der wohnbaulichen Entwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg in drei zeitlich definierte Prioritätsstufen:

1.	Prioritätsstufe:	2016- 2020
2.	Prioritätsstufe:	2021- 2025
3.	Prioritätsstufe	Entwicklung ab 2026

Die wohnbauliche Innenentwicklung ist in den Prioritätsstufen 1 und 2 mit Pauschalen berücksichtigt. Diese markieren die untere Grenze des entwickelbaren Baulandpotenzials. Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die Stadt Büdelsdorf. Hier stehen größere, zusammenhänge Flächen im Innenbereich zur Verfügung, deren Entwicklung bereits vorbereitet wird.

Teil C enthält das Monitoring-Konzept zur Überprüfung der Flächenentwicklung 2019.

[1]Vgl.: F+B (05/2013) Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rendsburg-Eckernförde, Hamburg
[2]Anmerkung: 2014 konnten alle schleswig-holsteinischen Kreise Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Der Bevölkerungszuwachs fiel aber regional unterschiedlich hoch aus. Die höchsten Zuwächse in Relation zur Bevölkerung gab es in den Kreisen Pinneberg, Herzogtum Lauenburg, Stormarn und in der kreisfreien Stadt Flensburg.
[3] Anmerkung: Die aktuell in Vorbereitung befindliche 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Schleswig-Holstein wird diesen Trend mit hoher Wahrscheinlichkeit bestätigen.

TEIL A EINFLUSSFAKTOREN DER WOHNBAULICHEN ENTWICKLUNG

1. Einflussfaktoren der wohnbaulichen Entwicklung

1.1 Bevölkerungsentwicklung

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg von 1989 - 2014

	31.12.1989	31.12.1996	31.12.2000	31.12.2006	31.12.2013	31.12.2014	% 1989-2014
Alt Duvenstedt	1.421	1.632	1.811	1.868	1.877	1.891	+33,07
Borgstedt	1.076	1.192	1.284	1.404	1.436	1.493	+38,75
Stadt Büdelsdorf	10.271	10.515	10.276	10.244	9.992	9.991	-2,80
Fockbek	5.236	6.029	6.262	6.270	6.170	6.160	+17,65
Jevenstedt	2.708	3.057	3.260	3.313	3.247	3.237	+19,53
Nübbel	1.269	1.478	1.640	1.662	1.546	1.528	+20,41
Osterrönfeld	3.529	3.929	4.647	5.244	5.096	5.113	+44,89
Stadt Rendsburg	30.881	30.778	29.321	28.476	27.325	27.266	-13,26
Rickert	886	912	1.042	1.118	1.073	1.065	+20,20
Schacht - Audorf	4.077	4.264	4.257	4.518	4.565	4.655	+14,18
Schülldorf	517	513	571	561	706	731	+41,39
Schülp b. Rendsburg	859	896	1.055	1.137	1.129	1.138	+32,48
Westerrönfeld	3.820	4.600	5.166	5.122	4.957	4.988	+30,58
Gebiet der GEP Rendsburg	66.550	69.819	70.616	70.937	69.119	69.256	+4,07

Tab1: Bevölkerungsentwicklung 1989 – 2014; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2015

Der Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung seit 1989 zeigt eine gesamträumlich eher stagnierende, tendenziell seit 2006 eher rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

1.1.2 Bevölkerungsprognose

1.1.2.1 13. koordinierteBevölkerungsvorausberechnung 2010-2025 des Landes Schleswig-Holstein

Nach der aktuellen (13.) koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein wird die Zahl der Einwohner im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2025 um rd. 12.000 zurückgehen. Die Zahl der Haushalte hingegen steigt an; ausgehend von rd. 122.000 im Jahr 2009 auf zunächst rd. 124.500 in den Jahren 2018/2019. In den Folgejahren wird deren Zahl dann leicht abnehmen. 2025 bleibt gegenüber 2010 immer noch ein Zuwachs von 1.240 Haushalten.[4]

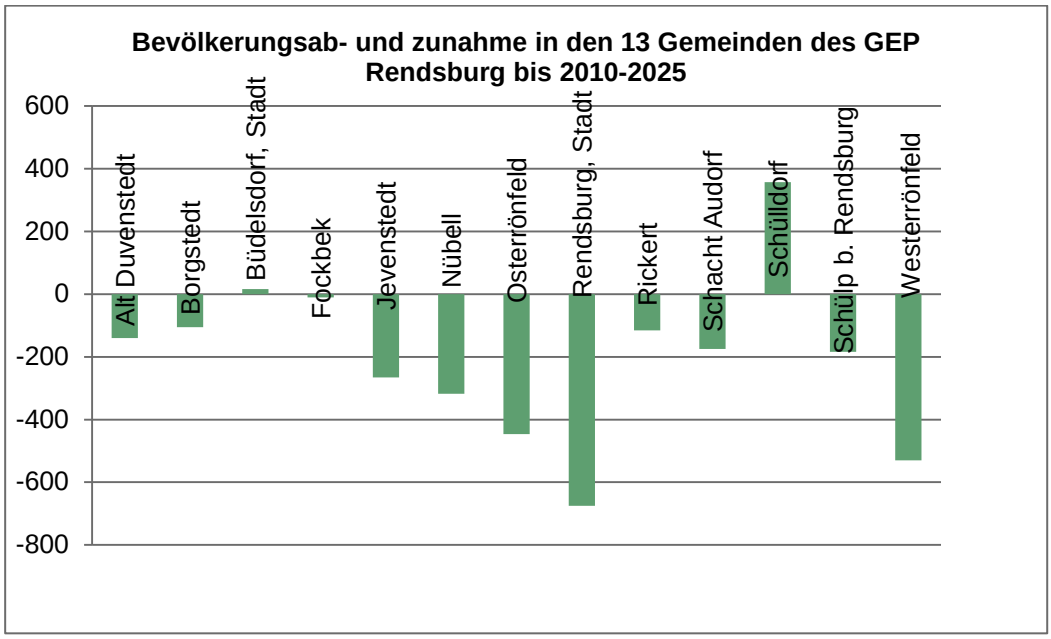
Die Zahl älterer Menschen über 65 Jahre wird zunehmen. Die Zahl jüngerer Menschen unter 20 Jahre geht zurück. 2025 wird das Verhältnis der unter 20-Jährigen zu den über 65 Jährigenlandesweit 1 zu 1,6 betragen.[5]

Die Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein lagen zum Zeitpunkt der Berichtslegung zur 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass sich der hier skizzierte Trend einer rückläufigen Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde fortsetzen wird.

[4] Anmerkung: Näheres zur Entwicklung der Haushalte unter Pkt. 1.3
[5] Anmerkung: Näheres zur Entwicklung des Altersaufbaus unter Pkt. 1.3

1.1.2.2 Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anders als zur 2. Fortschreibung des Entwicklungsplanes wurde für die vorliegende 3. Fortschreibung auf die Erarbeitung einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg verzichtet. Stattdessen wurde die von F+B 2013 im Auftrag der Gemeinde Hohenwestedt erstellte kleinräumige Bevölkerungsprogose zur Orientierung herangezogen. Diese basiert auf der unter 1.1.2.1. skizzierten 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und stellt die Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 aller kreisangehörigen Gemeinden dar. Danach wäre für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg von 2011 bis 2025 ein Einwohnerrückgang von 2.592 Personen (= -3,7%) zu erwarten.



Tab 2: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2010 – 2025, Quelle F+B

1.1.2.3 Wegweiser Kommune: Bevölkerungsvorausberechnungen der Bertelsmann Stiftung für ausgewählte Kommunen

Für Kommunen mit mehr als 5.000 Einwohnern stellt die Bertelsmann Stiftung im Rahmen der „Wegweiser-Kommune“ Daten und Informationen zum Thema „Demografie“ zur Verfügung. Die hier als Referenz verwendete Prognose für die Kommunen Büdelsdorf, Fockbek, Osterrönfeld und Rendsburg schätzt die Bevölkerungsentwicklung etwas negativer als F+B ein, bestätigt aber im Grundsatz den tendenziell rückläufigen Trend der Entwicklung bis 2025.

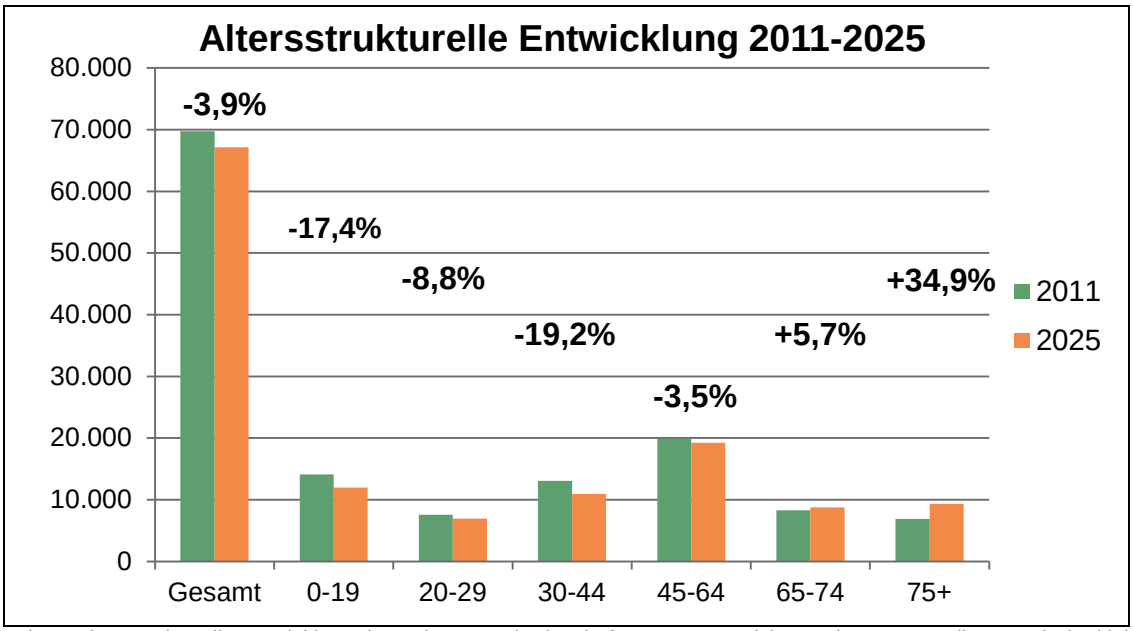
Vergleich Bevölkerungsprognose Bertelsmann/F+B Hamburg

Vergleich Bevölkerungsprognose Bertelsmann(Wegweiser Kommune)/F+B										
	Büdelsdorf		Fockbek		Osterrönfeld		Rendsburg		Westerrönfeld	
	Wegweiser Kommune	F+B	Wegweiser Kommune	F+B	Wegweiser Kommune	F+B	Wegweiser Kommune	F+B	Wegweiser Kommune	F+B
2009 2011	10130	10120	6250	6213	5200	5112	28170	28077	5010	4940
2015	9960	10131	6160	6228	5160	5005	27930	27894	4830	4801
2020	9830	10143	6100	6232	5110	4849	27760	27678	4710	4617
2025	9680	10136	6070	6203	5080	4666	27450	27402	4630	4410

Tab. 3: Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für ausgewählte Kommunen 2009-2025, URL: www.Wegweiser-kommune.de

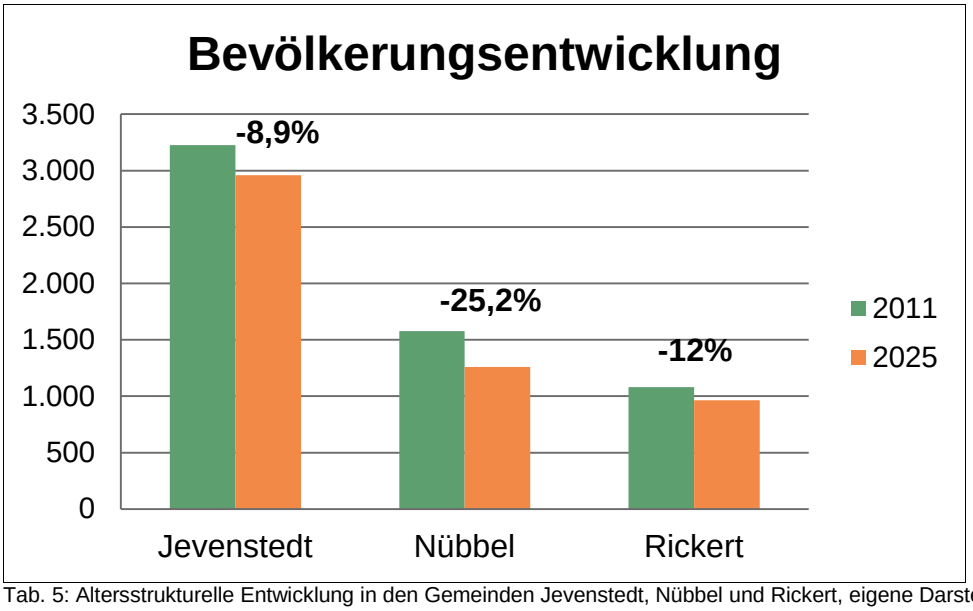
1.2 Altersaufbau

Die Bevölkerung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg nimmt bis zum Jahr 2025 um 3,9% ab. Von dieser Entwicklung sind nicht alle Altersgruppen gleichermaßen betroffen. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen (0-19 Jahre) wird regionsweit mit einem Minus von 17,4% deutlich kleiner, die der Senioren (75+) hingegen verzeichnet mit einem Plus von rd. 35% einen deutlichen Zugewinn.

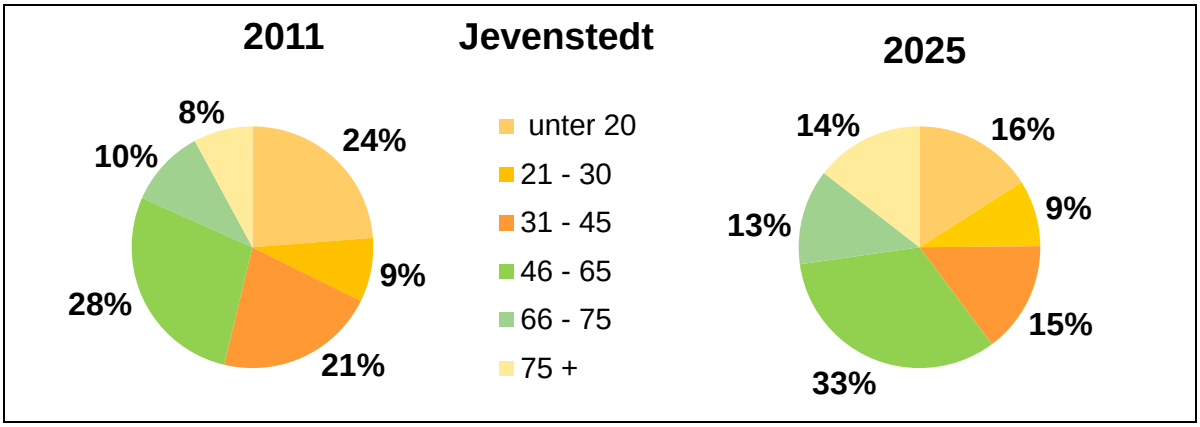


Tab. 4: Altersstrukturelle Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg, eigene Darstellung nach der kleinräumige Bevölkerungsprogose von F+B 2013

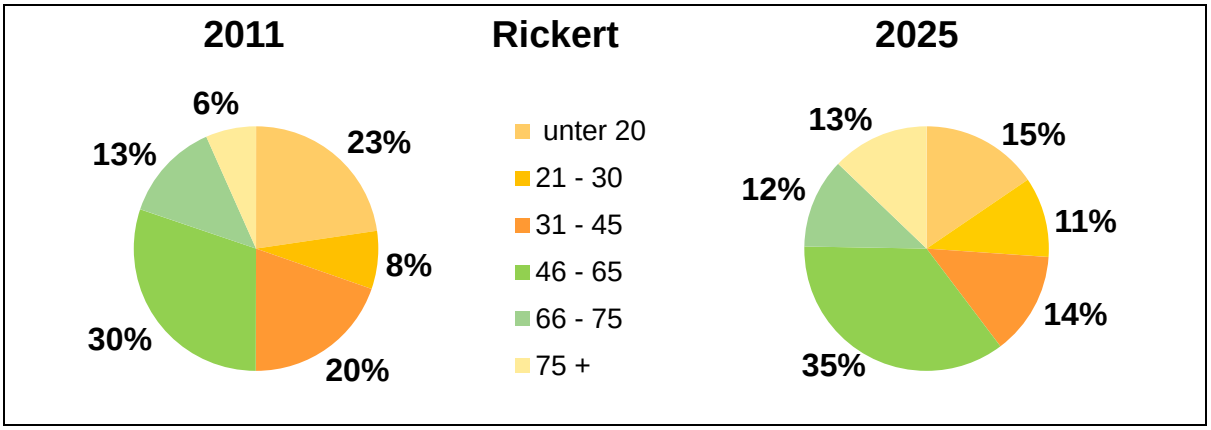
Die Städte und Gemeinden im „engeren Ring“ sind von diesen „altersstrukturellen Verschiebungen“ weniger betroffen als die im weiteren Umland gelegenen Gemeinden wie zum Beispiel Jevenstedt, Rickert oder Nübbel. 2011 war in diesen Kommunen noch über die Hälfte der Bewohner 45 Jahre und jünger. 2025, so die Prognose, wird diese Gruppe auf etwa ein Drittel schrumpfen. Eine Entwicklung, die im regionalen Vergleich durch überproportional hohe Einwohnerverluste noch verstärkt wird. Danach werden in Nübbel 2025 ein Viertel weniger Menschen als 2011 leben.



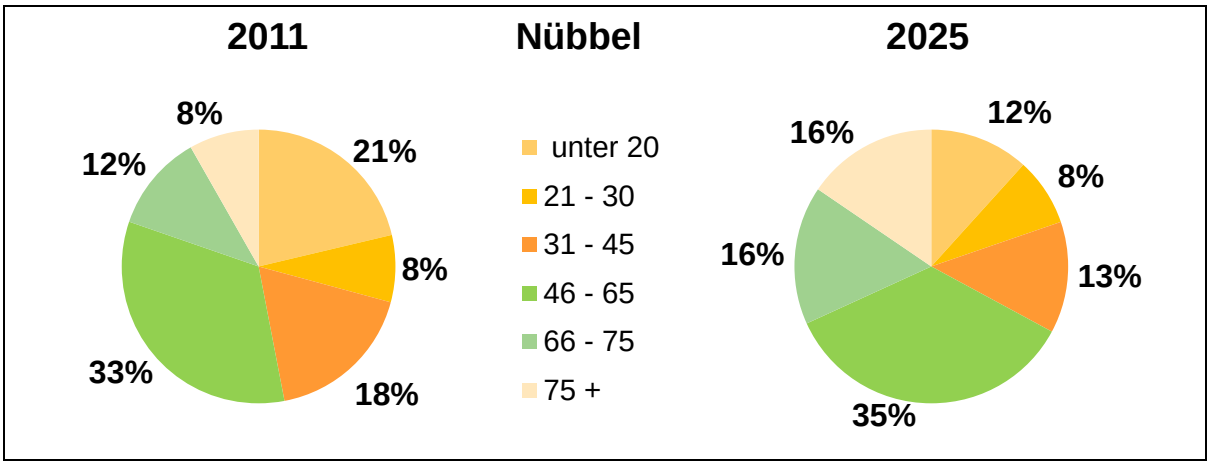
Tab. 5: Altersstrukturelle Entwicklung in den Gemeinden Jevenstedt, Nübbel und Rickert, eigene Darstellung nach der kleinräumige Bevölkerungsprogose von F+B 2013



Tab. 6: Altersstrukturelle Entwicklung in Jevenstedt, eigene Darstellung nach der kleinräumige Bevölkerungsprogose von F+B 2013



Tab. 7: Altersstrukturelle Entwicklung in Rickert, eigene Darstellung nach der kleinräumige Bevölkerungsprogose von F+B 2013



Tab. 8: Altersstrukturelle Entwicklung in Nübbel, eigene Darstellung nach der kleinräumige Bevölkerungsprogose von F+B 2013

1.3 Entwicklung der Haushalte, Flächenbedarf je Haushalt

Neben der Bevölkerungs-und altersstrukturellen Entwicklung werden Wohnungs- und Flächenbedarfe im hohen Maße durch die Entwicklung der privaten Haushalte beeinflusst. Trotz sinkender Bevölkerungszahlen steigt deren Zahl kontinuierlich an. Dazu tragen der Rückgang der Geburtenhäufigkeit und eine zunehmende Lebenserwartung ebenso bei wie gesellschaftliche Prozesse (steigendes Heiratsalter, Veränderungen in den Familiengründungsprozessen und Familienformen, also spätere Familiengründung und mehr Alleinerziehende).

2009 lebten in den alten Flächenländern statistisch betrachtet in einem Haushalt noch 2,1 Personen. In den Stadtstaaten durchschnittlich 1,8 Personen. 2030 wird nach einer Prognose des Statischen Amtes des Bundes und der Länder die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Flächenländern auf

durchschnittlich 1,9 Personen absinken. In den Städten wird der Wert dann bei 1,7 Personen/Haushalt liegen.

Herausforderungen:

- Eine wachsende ältere Bevölkerung benötigt eine entsprechende Wohninfrastruktur.
- Schrumpfende Bevölkerung, jedoch ansteigende Anzahl der Privathaushalte.
- Trend der kleineren Haushalte setzt sich fort – Anzahl und Größe benötigter Wohnungen verändert sich.

Durchschnittliche Haushaltsgrößen (in Personen pro Haushalt

Alte Flächenländer	**2009**	**2030**
	2,1	1,9
Neue Flächenländer	1,9	1,8
Stadtstaaten	1,8	1,7

Tab. 9: Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern, Ausgabe 2011; Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Größe der privaten Haushalte im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg lag (Stand 31.12.2012) zwischen 2,62 Personen/Haushalt (in den ländlich geprägten Umlandgemeinden) und 1,72 Personen/Haushalt (Stadt Rendsburg). Der deutlich unter dem Durchschnitt liegende Wert in Rendsburg dürfte auf Wohnungsleerstände zurückzuführen sein.

Mit der Zahl der Haushalte steigen auch die Ansprüche des Einzelnen an die Größe der Wohnungen. Prognostiziert wird, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 43m² (2011) auf 47m² (2030) ansteigen wird.[6]

Folgen der demografischen Entwicklung

1. Weniger Fachkräfte?
2. Weniger Innovation?
3. Weniger Wirtschaftswachstum?
4. Weniger Wohlstand?
5. Weniger Lebensqualität?
6. Weniger Familienangehörige!
7. Renten-, Kranken-, Pflegeversicherung verlieren ihre Funktion!
8. Polarisierung innerhalb der Gesellschaft!
9. Neue Wohn-, Arbeits- und Freizeitkonzepte!

Quelle: BAT Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2015

1.4 Entwicklung des Wohnungsbaus im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Die Einschätzung der wohnbaulichen Entwicklung gründet sich auf die von den Ämtern und Städten gemeldeten Baufertigstellungen. Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, ist diese Statistik nicht fehlerfrei und bietet daher eher eine Orientierung als belastbare Fakten. Zum Zeitpunkt der zweiten Fortschreibung des Entwicklungsplanes 2008 deutete vieles darauf hin, dass sich die Nachfrage und der Markt für Baugrundstücke und Eigenheime eher rückläufig entwickeln würde. Diese Einschätzung hat sich nicht bewahrheitet. Einzelne Gemeinden, insbesondere Schülldorf und Borgstedt, erzielten im

[6] Vgl.: BBSR: Wohnungsmarktprognose 2030 (07.2015) URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=5. Bonn (23.05.2016))

Gegenteil, bezogen auf ihren Wohnungsbestand, zwischen 2009 und 2014 zweistellige Zuwachsraten (Borgstedt (+10,5%) Schülldorf (+17%)).

Baufertigstellungen 2010-2014

	Baufertigstellungen								
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**Baufertigstel-lungen 2010-2014**	**Wohnungsbe-stand 31.12.2009**	**Wohnungsbe-stand 31.12.2014**	**Baufertigstel-lungen in % 2009-2014**
Alt Duvenstedt	2	2	7	15	3	29	736	765	3,9
Borgstedt	-	13	7	-	40	60	572	632	10,5
Büdelsdorf	17	9	21	51	27	125	5.407	5.532	2,3
Fockbek	4	2	14	4	19	43	2.666	2.709	1,6
Jevenstedt	5	10	8	-	14	37	1.270	1.307	2,9
Nübbel	-	1	2	-	2	5	617	622	0,8
Osterrönfeld	10	2	10	10	18	50	2.140	2.190	2,3
Rendsburg, Stadt	11	18	10	16	32	87	15.910	15.997	0,5
Rickert	-	2	1	2	-	5	403	408	1,2
Schacht-Audorf	16	7	27	13	45	108	2.096	2.204	5,2
Schülldorf	11	11	6	9	4	41	241	282	17,0
Schülp b. Rends-burg	8	3	3	-	10	24	436	460	5,5
Westerrönfeld	2	6	29	1	44	82	2.199	2.281	3,7
Summe GEP Rendsburg	86	86	145	121	258	696	34.693	35.389	2,0
Kreis Rd-Eck	366	525	678				124.378		

Tab. 10:Baufertigstellungen 2010 - 2014, Landesplanung Schleswig-Holstein

2. Abschätzung des wohnbaulichen Flächenbedarfs

Diese Fortschreibung verzichtet auf eine eigene Wohnflächenbedarfsabschätzung und greift stattdessen auf eine Abschätzung der Landesplanung Schleswig-Holstein auf Grundlage der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2010 bis 2025 zurück. Danach wird trotz, wie prognostiziert negativer Bevölkerungsentwicklung, für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ein Bedarf von 1.510 Wohneinheiten für den Zeitraum 2010-2025 ausgegangen. Abzüglich der rd. 700 zwischen 2010 und 2014 fertiggestellten Wohneinheiten liegt der geschätzte Wohnungsneubaubedarf zwischen 2015 und 2025 damit bei rd. 870[7] Wohneinheiten.

[7]Anmerkung: Abzüglich der Baufertigstellungen 2015. Die Daten standen zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht zur Verfügung und konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Wohnungsneubaubedarfsrechnung der Landungsplanung Schleswig-Holstein Kreis Rendsburg-Eckernförde und GEP Rendsburg Daten: Landungsplanung Schleswig Holstein

	Wohnungsneubaubedarf Kreis Rendsburg-Eckernförde in Wohneinheiten (WE)				
Planungszeitraum				2010-2025	
				16 Jahre	
Neubedarf (Entwicklung der Zahl der Haushalte)				1.240	
Ersatzbedarf					
für Ein- und Zweifamilienhäuser 0,1% p.a. (Bestand 82.651 WE)				1.322	
für Mehrfamilienhäuser und Nichtwohngebäude 0,3% p.a. (Bestand 41.727 WE)				2.003	
Mobilitätsreserve 1 % des Bestands in 16 Jahren (0,0625% p.a.) von 124.378 WE				1.244	
Wohnungsneubaubedarf insgesamt				5.809	
	Wohnungsneubaubedarf Raum GEP Rendsburg in Wohneinheiten (WE)				
26 % des Kreisbedarfs	950	500	60	1.510	

Tab. 11: Wohnungsneubaubedarfsrechnung, Landesplanung Schleswig-Holstein 2014

Der wohnbauliche Entwicklungsplan (s. Pkt.4.2. ff.)deckt diesen Rahmen mit 874 Wohneinheiten bereits in der 1. Prioritätsstufe 2016- 2020 ab. Der Überhang erhöht sich um die in Tabelle 12 dargestellten „Innenentwicklungspauschalen“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das tatsächliche Innenentwicklungspotenzial, auch wenn die Verfügbarkeit der Flächen mancherorts eingeschränkt bzw. nicht absehbar ist, bei rd. 3.000 möglichen Wohneinheiten liegt.

Angesichts der im Vorwort skizzierten Unabwägbarkeiten, die in der Abschätzung des Bedarfs nicht zufriedenstellen berücksichtigt werden können, haben sich Verwaltungsrat und Vorstand der Entwicklungsagentur dazu entschlossen

- vorbehaltlich der Zustimmung der Landesplanungsbehörde den Entwicklungsüberhang zunächst zu tolerieren,
- 2019 eine Evaluierung der Flächenentwicklung vorzunehmen und
- 2020 den Flächenbedarf 2021 bis 2025 auf der Grundlage einer eigenen, kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg neu zu berechnen.

Einzelheiten zum Verfahren sind unter Pkt. 4.1 dargestellt.

3. Primat der baulichen Innenentwicklung

In Deutschland werden täglich nahezu 70 Hektar Siedlungs- und Verkehrsflächen verplant. In der Folge gehen fruchtbare Böden verloren, Landschaft und Naturräume werden zerschnitten und zersiedelt und mit dieser Entwicklung einher gehen soziale und ökonomische Nachteile. Was vielerorts als zwingend notwendige und zukunftsträchtige Maßnahme der kommunalen Flächenentwicklung in den Rand- und Außenbereichen der Kommunen gepriesen wird, erweist sich in der langfristigen Betrachtung nur allzu oft als teure Investition, da neben der Pflege des Bestandes die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung und Erneuerung der (zusätzlichen) Infrastrukturen als Folge einer rückläufigen Bevölkerung auf immer weniger Köpfe verteilt werden müssen. Als Alternative bietet sich eine verstärkte Nutzung der baulichen Innenentwicklungspotenziale an. Bundesweit könnten auf diesem Wege rechnerisch beinahe 4,6 Mio. zusätzliche Wohneinheiten erschlossen werden. Und das nicht nur in den Ballungsräumen und großen Zentren, deren Potenzial an Neubauflächen ohnehin gering ist. Betrachtet man die Entwicklung der Kommunen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, insbesondere die der beiden Städte, dann ist die Ausgangslage hier wie dort durchaus vergleichbar. Gleichwohl ist es unrealistisch anzunehmen, dass künftige Flächenbedarfe allein aus der Innenentwicklung heraus befriedigt werden. Bleibt damit alles beim Alten? Zumindest ist Augenmaß und Sensibilität gefordert, um in den Ortszentren bzw. im Bestand nicht Leerstand und Kosten durch beispielsweise untergenutzte oder brachliegende Infrastruktureinrichtungen zu produzieren. Und Transparenz, die durch langfristige Kosten-Nutzen Betrachtungen hergestellt werden kann. Ein Beispiel dafür bieten Kosten-Nutzen-Rechnungen, wie im Rahmen des „Planspiels Flächenhandel“, an dem die die Entwicklungsagentur 2014 und 2015 beteiligt war.

Orientierung bieten darüber hinaus die 2011 und teils 2015 aktualisierten Bestandsaufnahmen zur Innenentwicklung, die den zuständigen politischen Gremien der Mitgliedskommunen der Entwicklungsagentur zur Verfügung stehen. [8]

[8] Hinweis:
Bearbeitungsstände
Büdelsdorf 2015
Jevenstedt 2015
Westerrönfeld 2015
Schülp b. Rendsburg 2015
Fockbek 2015
Rendsburg 2014
Borgstedt 2011
Schacht-Audorf 2011
Schülldorf 2011
Osterrönfeld 2011
Nübbel 2011
Rickert 2011
Alt Duvenstedt 2011

TEIL B DARSTELLUNG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG IN DEN MITGLIEDSKOMMUNEN DER ENTWICKLUNGSAGENTUR

4. Darstellung der wohnbaulichen Entwicklung

4.1 Hinweise zur Darstellung und zum Umgang mit den wohnbaulichen Entwicklungsflächen

Die für die Fortschreibung wesentliche Kenngröße der Entwicklungsflächen sind die realisierbaren Wohneinheiten (WE). Sofern von den Kommunen keine Angaben zu den Wohneinheiten geliefert wurden, fand näherungsweise eine Umrechnung aufgrund der Flächengrößen statt.

Zur Umrechnung der Flächengrößen in Wohneinheiten wurde dazu

- ein Verhältnis Bruttobauland zu Nettobauland mit 1,3 : 1,0 zugrundgelegt und
- für EFH ein Nettobaulandbedarf von 700 m² angenommen.

Auf Grundlage der Innenentwicklungspotenzialuntersuchung von 2011 und teilweise 2015 in Abstimmung mit den Kommunen wurde ein Schätzwert für den Zuwachs an WE innerhalb des städtebaulichen Innenbereichs ermittelt und für den Zeitraum 2016-2025 hochgerechnet. Dieser Schätzwert ist als Näherungswert zu verstehen, der z.B. durch eine Aktualisierung der Potenzialuntersuchung korrigiert werden kann.

Die im Hintergrund des Entwicklungsplanes verwendete Kartendarstellung dient lediglich der Orientierung und ist weder grundstücks- noch größengenau.

Die Darstellung der wohnbaulichen Entwicklung im Lebens- Wirtschaftsraum Rendsburg erfolgt in drei zeitlich definierten Prioritätsstufen:

1. Prioritätsstufe: 2016- 2020
2. Prioritätsstufe: 2021- 2025
3. Prioritätsstufe Entwicklung ab 2026

Baulandpotenziale, die in der ersten Prioritätsstufe nicht ausgenutzt wurden, werden die in zweite Prioritätsstufe übertragen. Die zweite Stufe wird in diesem Fall entsprechend gekürzt.

Die Abstimmung über die Inanspruchnahme der Entwicklungsflächen erfolgt im Vorstand der Entwicklungsagentur. Der Verwaltungsrat wird über die Abstimmungsergebnisse regelmäßig unterrichtet.

Für den Fall, dass die Entwicklung einer Fläche der 2. oder 3. Prioritätsfläche zeitlich vorgezogen werden soll, erfolgt innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg eine Kompensation durch eine Fläche der 1. Prioritätsstufe.

2019 wird ein Monitoring zur wohnbaulichen Entwicklung durchgeführt. Dieses Monitoring berücksichtigt neben der Lage des Wohnungsmarktes, den Baufertigstellungen und einer aktualisierten Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale auch die dann geltende koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein. Auf dieser Grundlage, und das ist das Hauptanliegen des Monitorings, erfolgt eine Überprüfung und Anpassung der Prioritätsstufen der nachfolgend dargestellten wohnbaulichen Entwicklungsflächen. Einzelheiten zum Monitoring sind in Teil 3 dieses Erläuterungsberichtes dargestellt. Ziel ist es, Mengengerüst und Bedarfsabschätzung wieder deutlicher aufeinander abzustimmen.

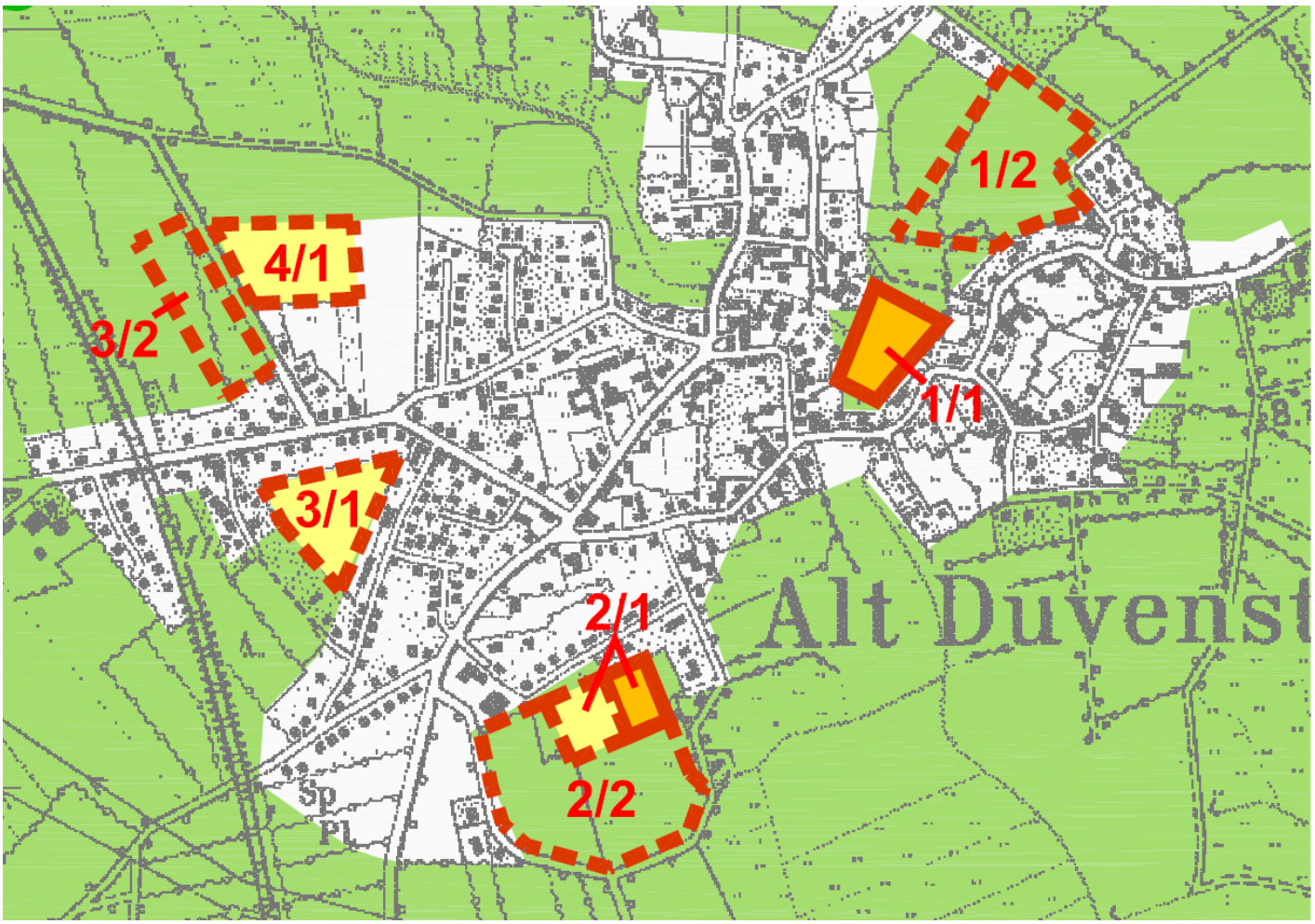
4.2 Wohnbauliche Entwicklung

4.2.1 Gesamträumliche Übersicht der wohnbaulichen Entwicklungspotentiale (WE)

Stadt/Gemeinde	Innenentwicklung (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
Alt Duvenstedt	**15**	26	45	111
Borgstedt	**10**	49	71	0
Büdelsdorf	**298**	190	170	160
Fockbek	**120**	94	62	150
Jevenstedt	**15**	32	23	35
Nübbel	**15**	30	22	75
Osterrönfeld	**20**	25	25	80
Rendsburg	**60**	245	245	130
Rickert	**10**	43	0	114
Schacht-Audorf	**36**	64	51	205
Schülp	5	16	14	15
Schülldorf	5	0	5	35
Westerrönfeld	**20**	60	42	28
Summe	**629**	**874**	**775**	1138
2016 - 2025	**2278**			

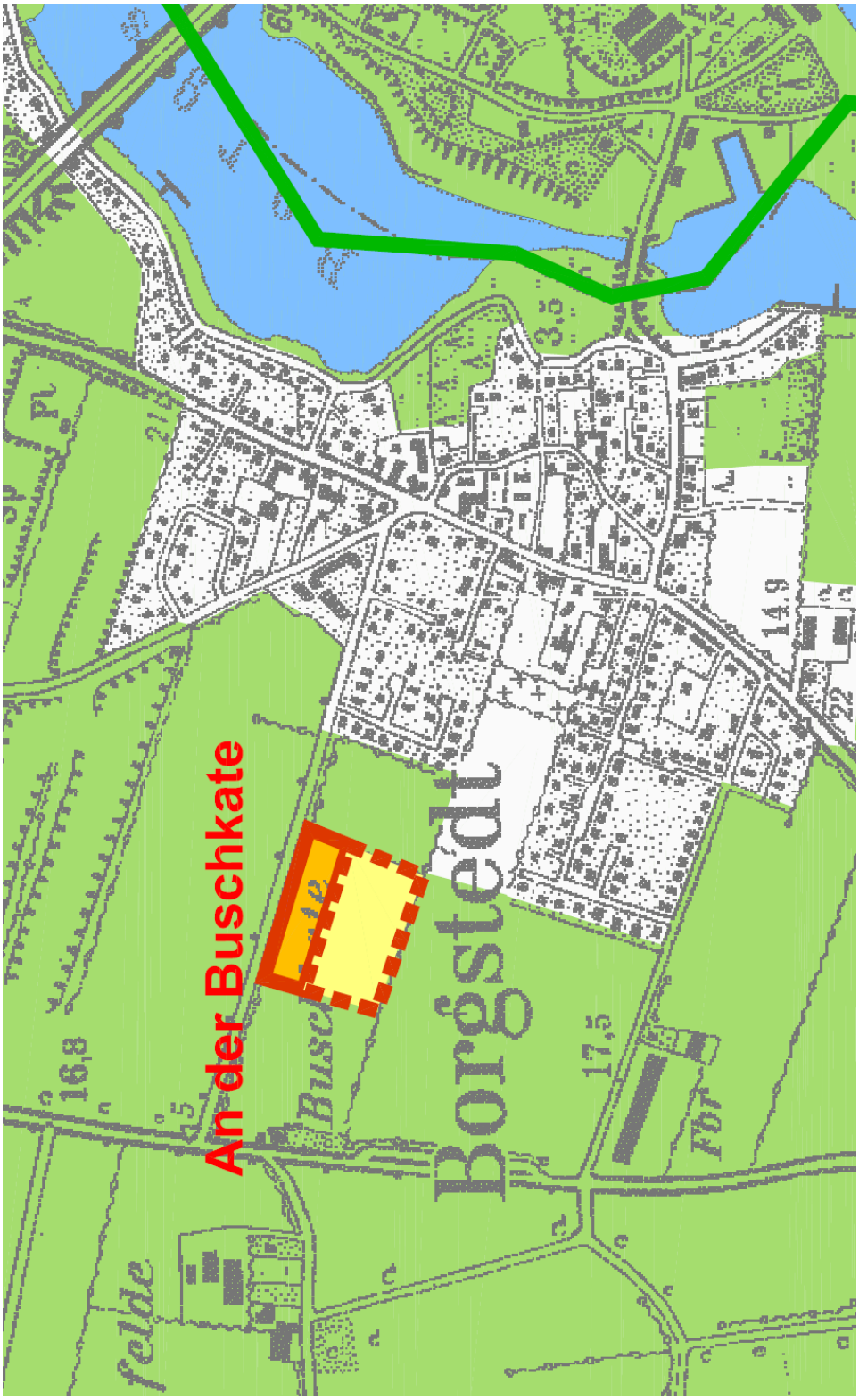
Tab. 12: Wohnbauliche Entwicklung, eigene Darstellung

4.2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Alt Duvenstedt



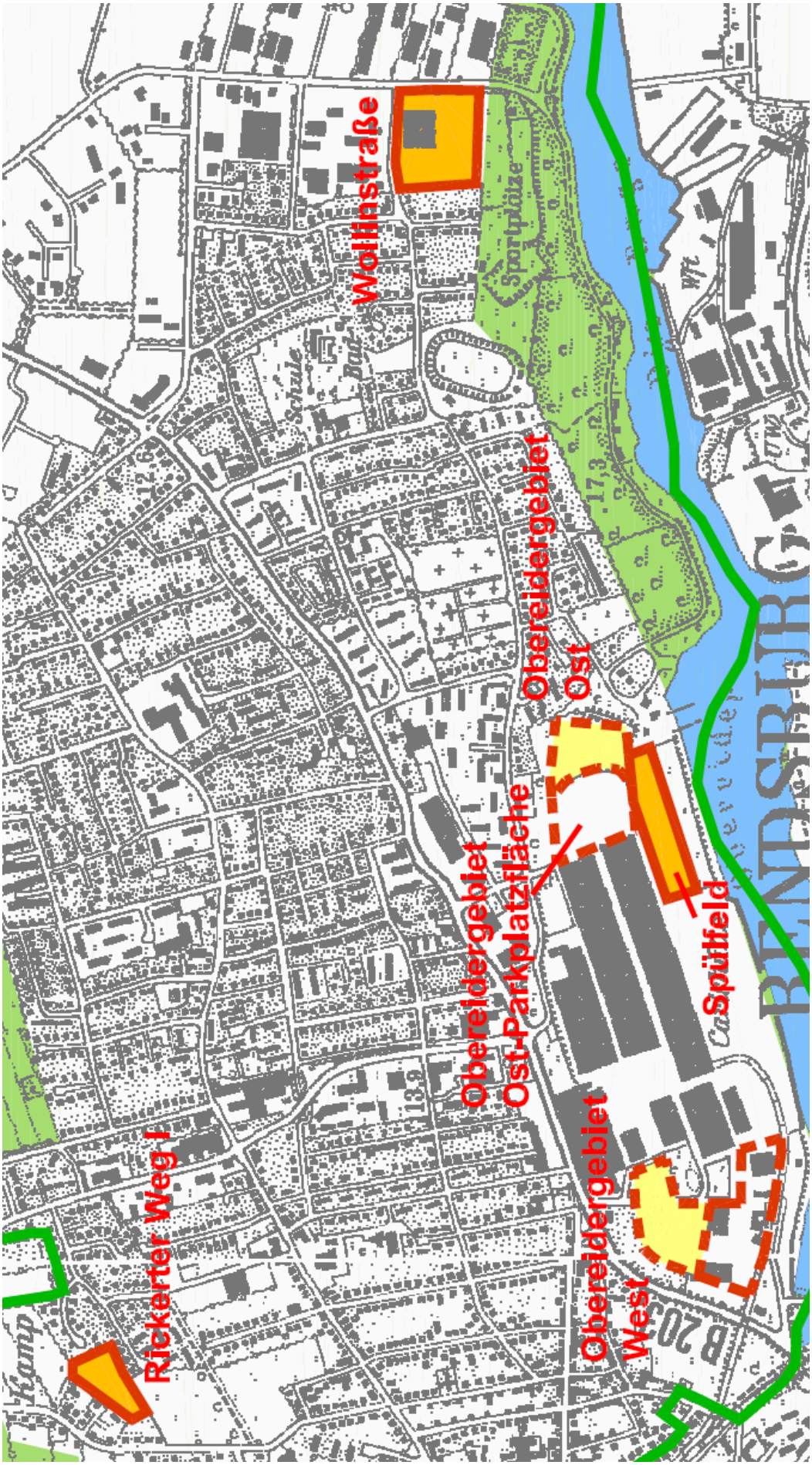
Alt Du-venstedt	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	15			
Fläche 1/1		16		
Fläche 2/1		10	14	
Fläche 3/1			10	
Fläche 4/1			21	
Fläche 1/2				50
Fläche 2/2				36
Fläche 3/2				25
Gesamt	15	26	45	111

4.2.3 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Borgstedt



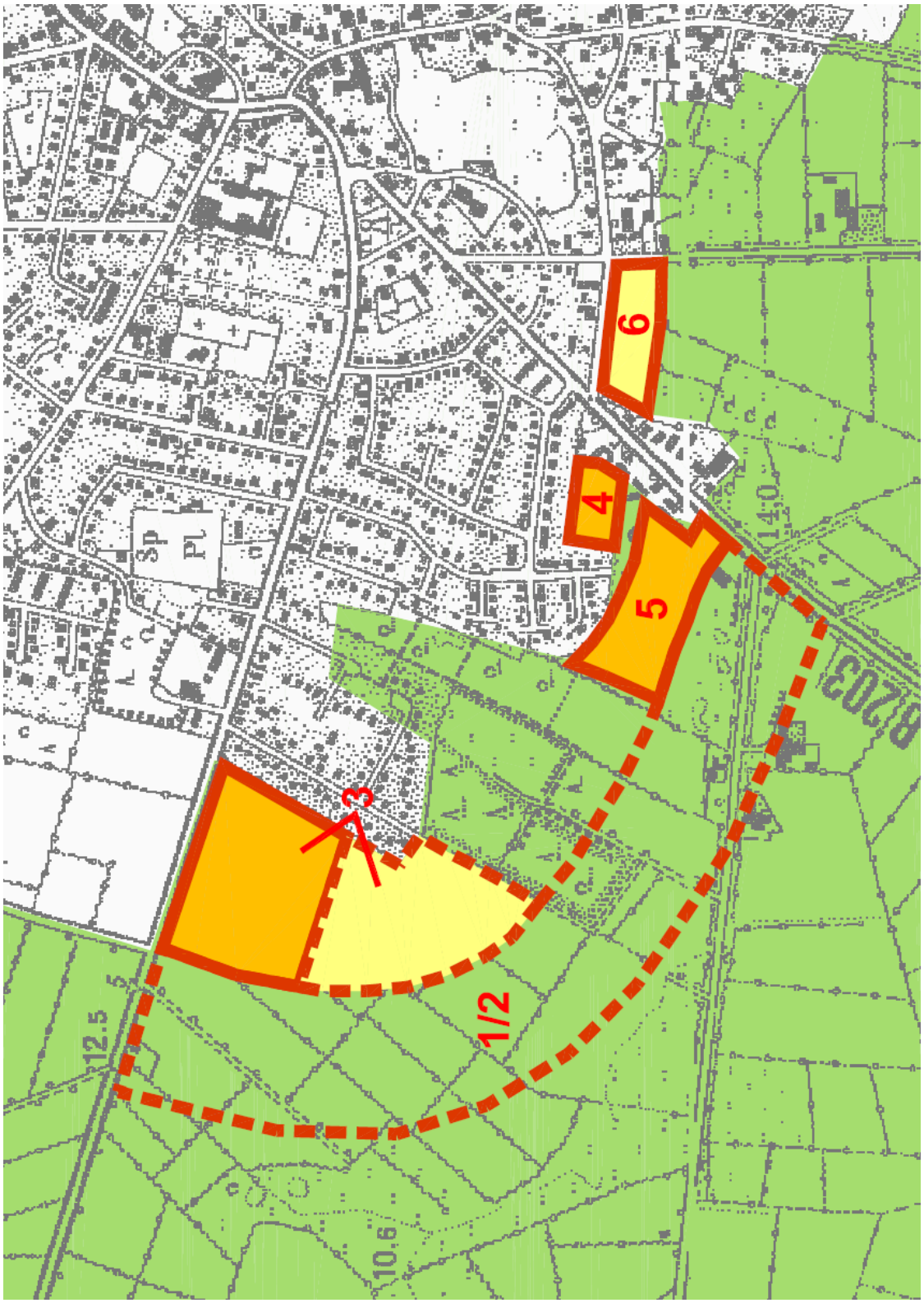
Borgstedt	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	10			
An der Buschkate		49	71	
Gesamt	10	49	71	0

4.2.4 Wohnbauliche Entwicklung der Stadt Büdelsdorf



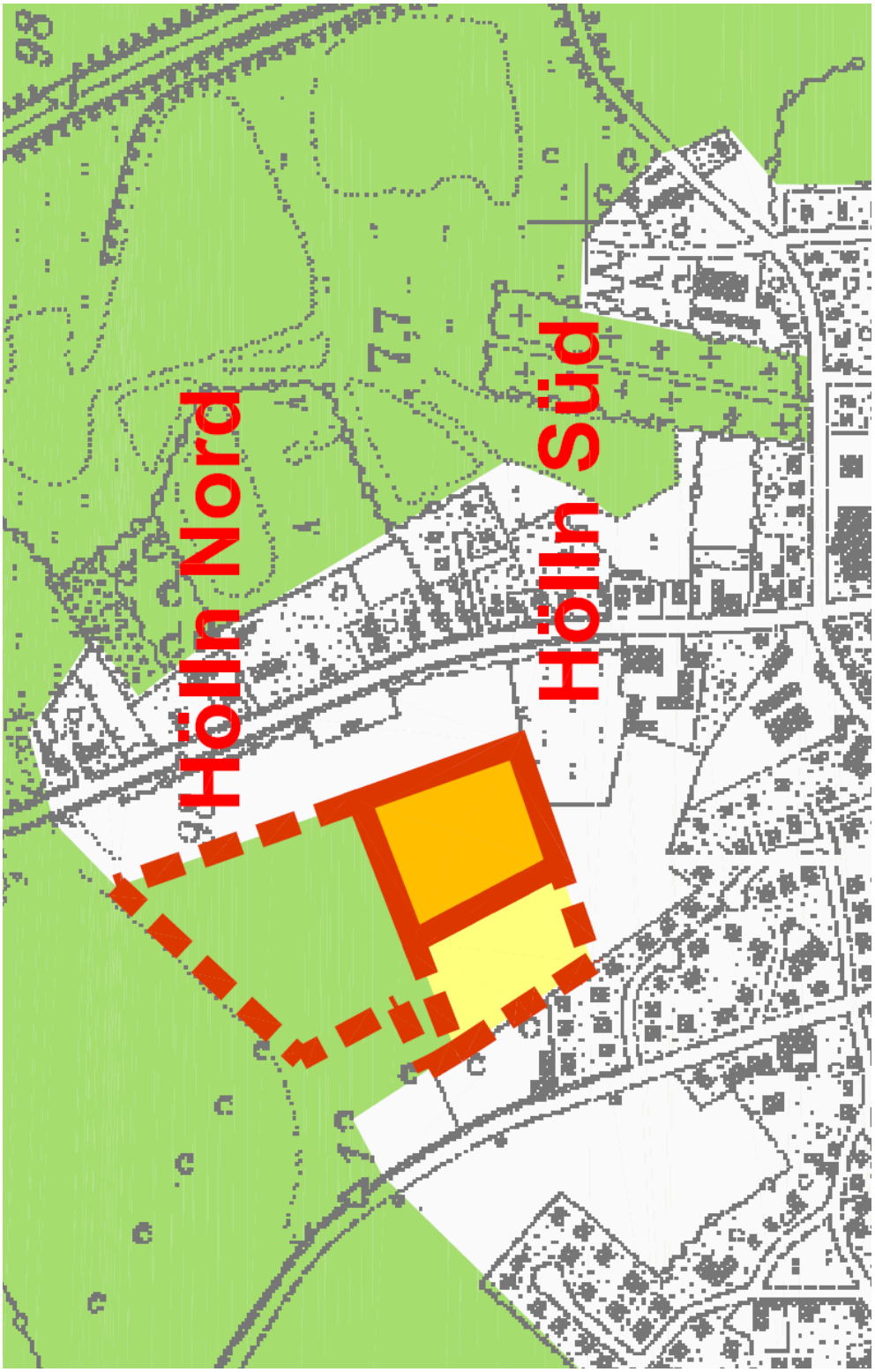
Büdelsdorf	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	298		-	
Gartenbaufläche Rickerter Weg I		20		
Spülfeld		70		
Wollinstraße		100		
Obereidergebiet West			100	100
Obereidergebiet Ost			70	
Obereidergebiet Ost - „Parkplatzfläche“				60
Gesamt	298	190	170	160

4.2.5 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Fockbek



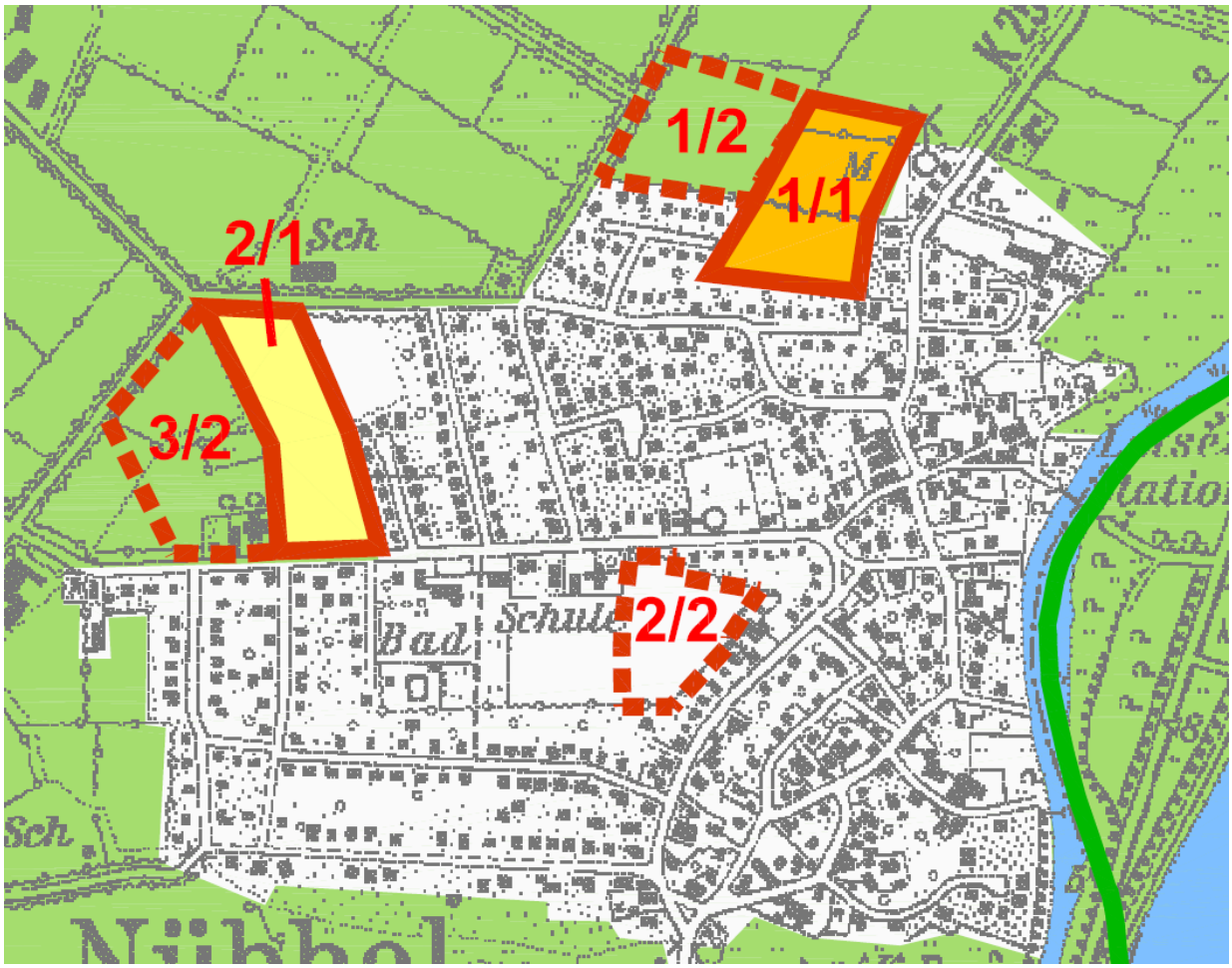
Fockbek	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	120			
Fläche 3		40	42	
Fläche 4		12		
Fläche 5		42		
Fläche 6			20	
Fläche 1/2				150
Gesamt	120	94	62	150

4.2.6 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Jevenstedt



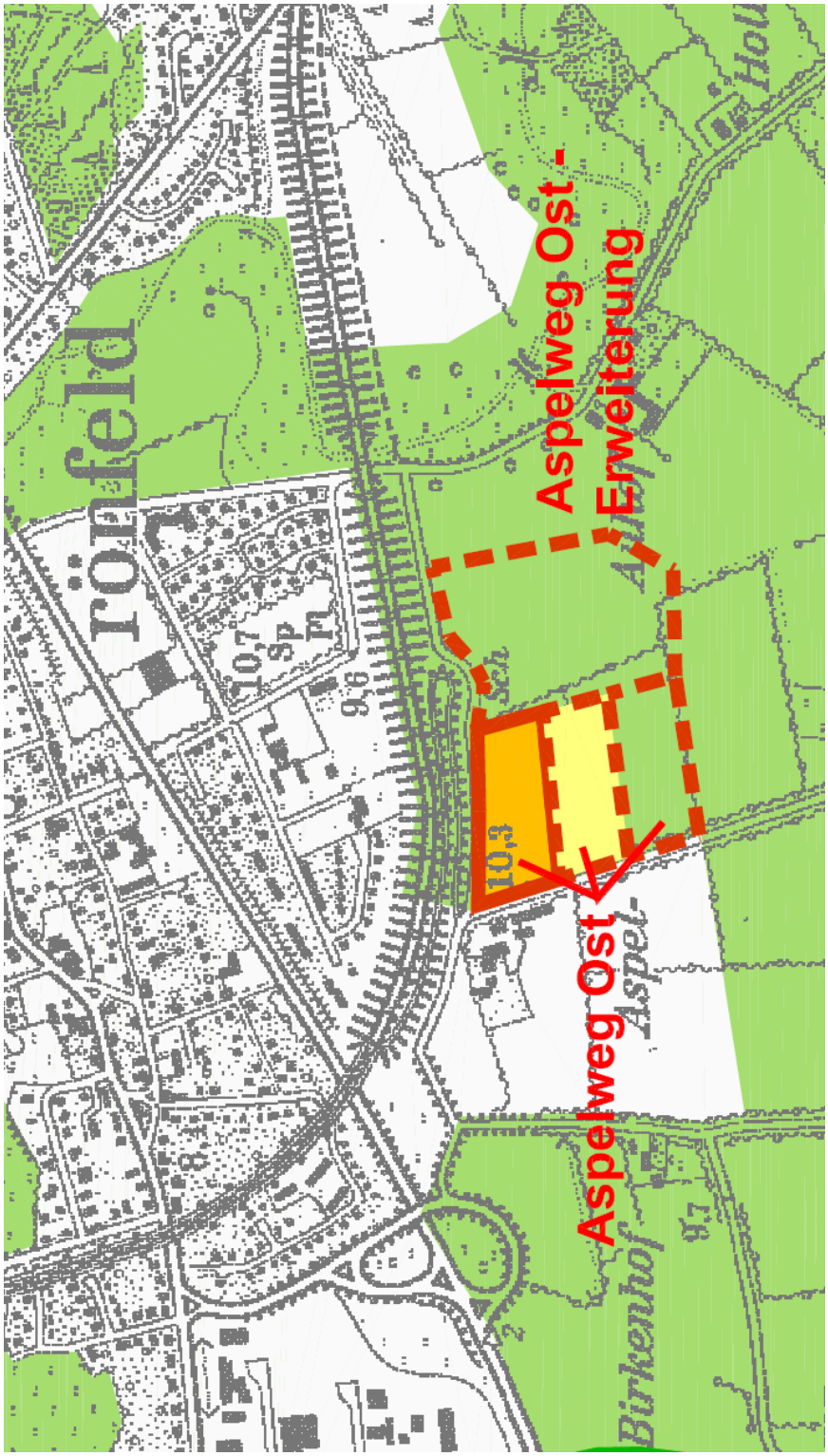
Jevenstedt	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	15			
Hölln Süd		32	23	
Hölln Nord				35
Gesamt	15	32	23	35

4.2.7 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Nübbel



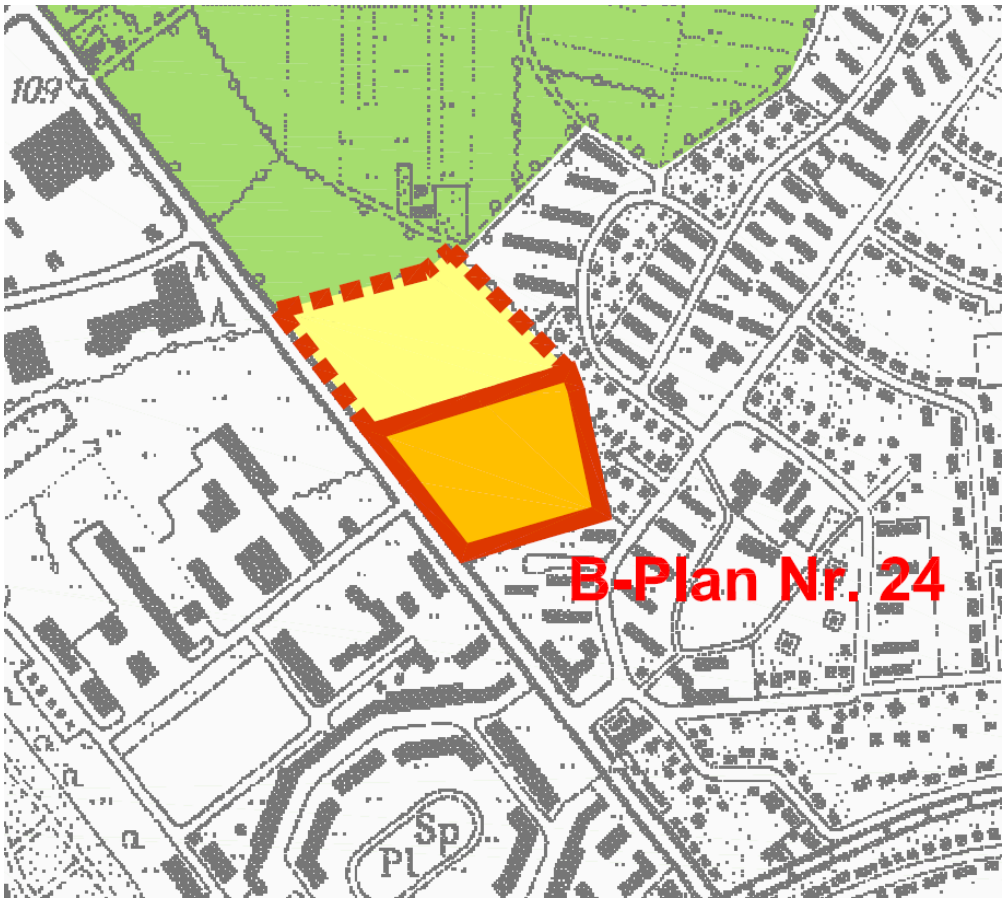
Nübbel	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	15			
Fläche 1/1		30		
Fläche 2/1			22	
Fläche 1/2				20
Fläche 2/2				15
Fläche 3/2				40
Gesamt	15	30	22	75

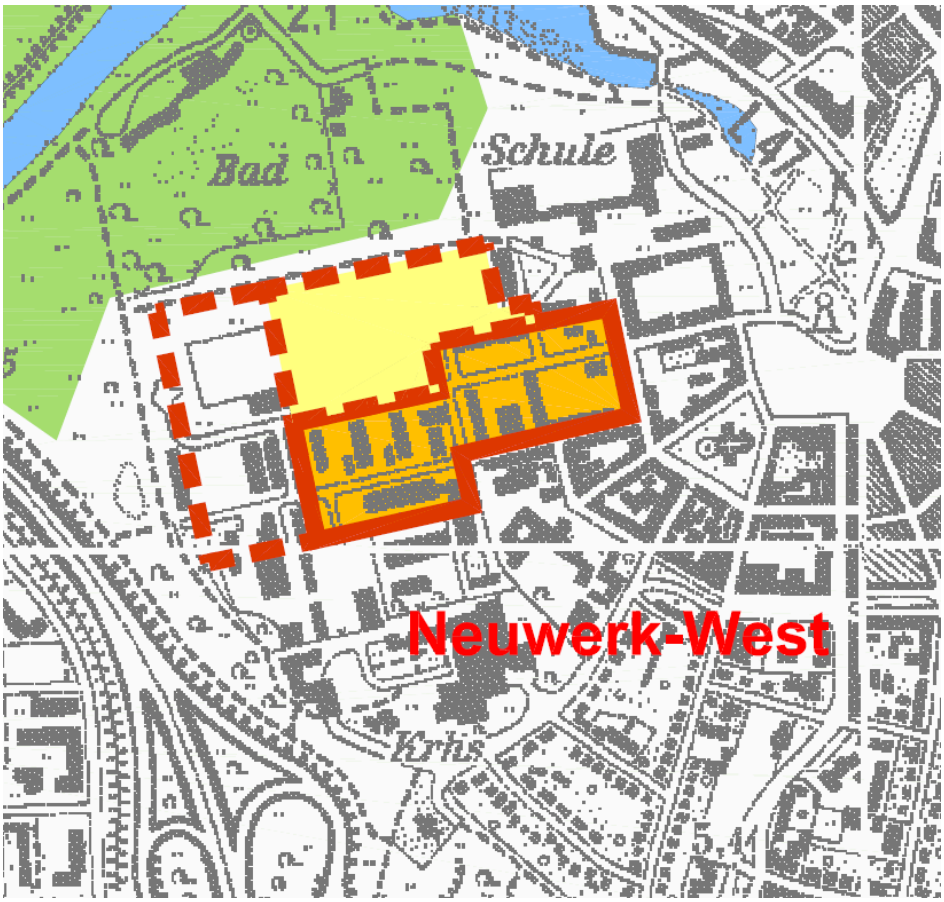
4.2.8 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Osterrönfeld



Osterrönfeld	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	20			
Aspelweg Ost		25	25	20
Aspelweg Ost - Erweiterung				60
Gesamt	20	25	25	80

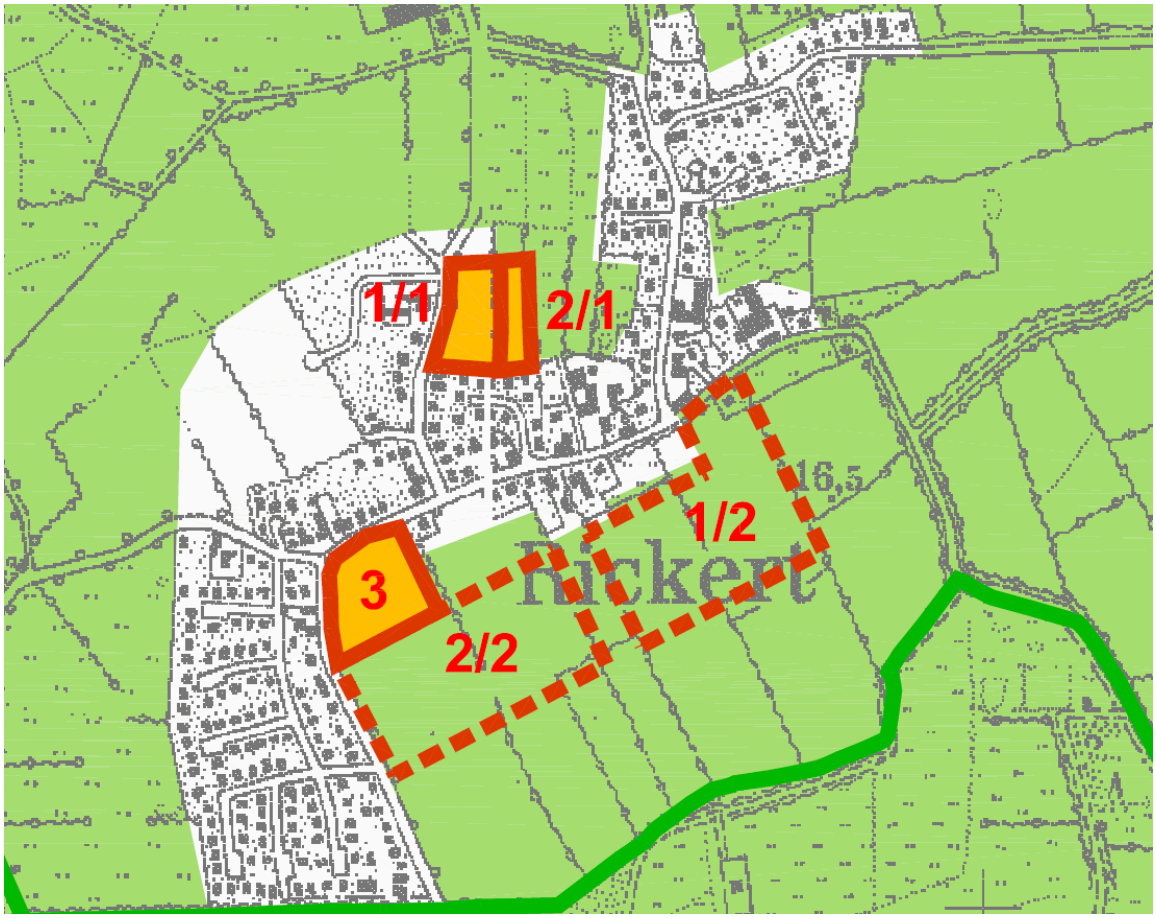
4.2.9 Wohnbauliche Entwicklung der Stadt Rendsburg





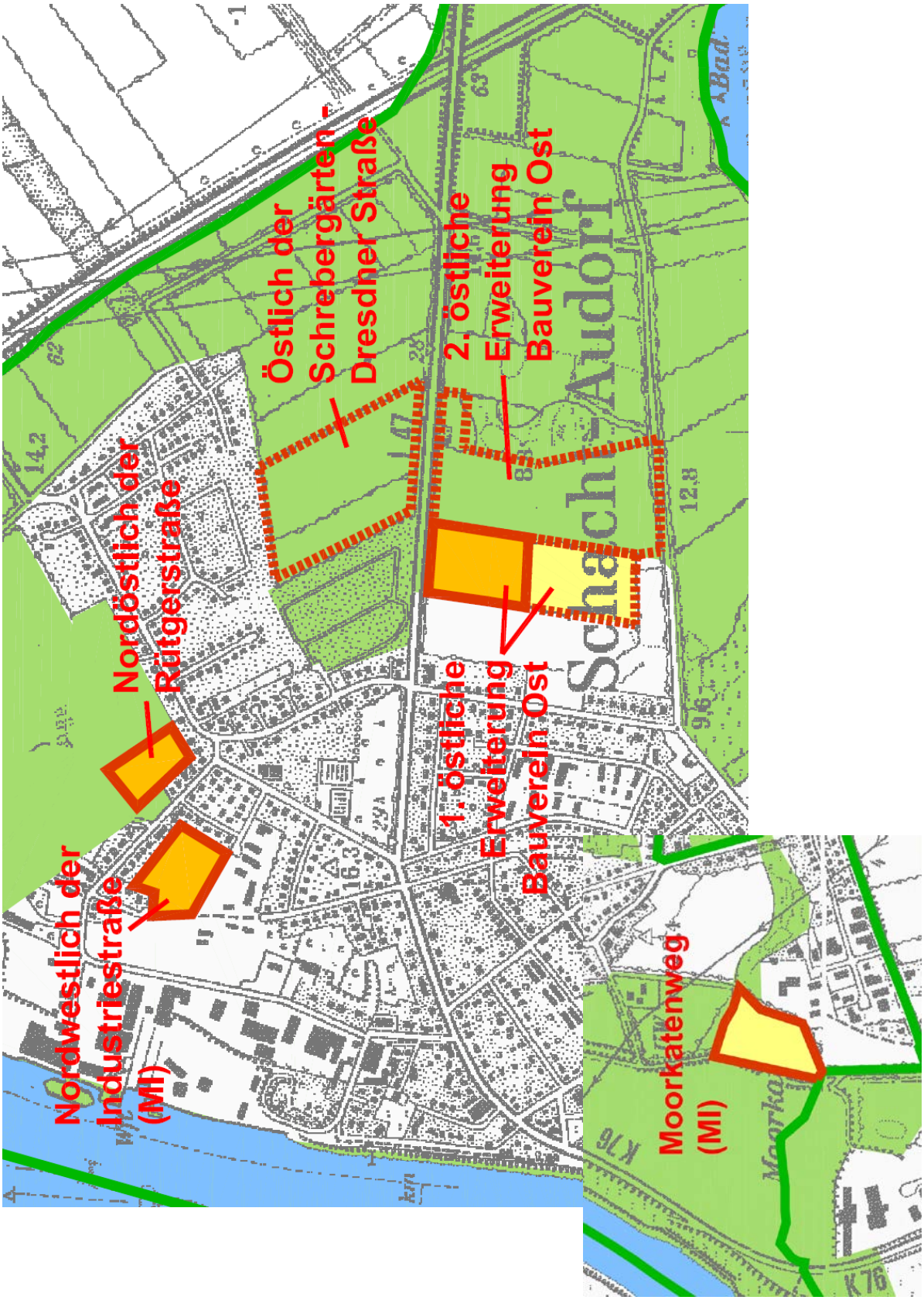
Rendsburg	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	60			
B-Plan Nr. 24		115	115	
Neuwerk-West		130	130	130
Gesamt	60	245	245	130

4.2.10 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Rickert



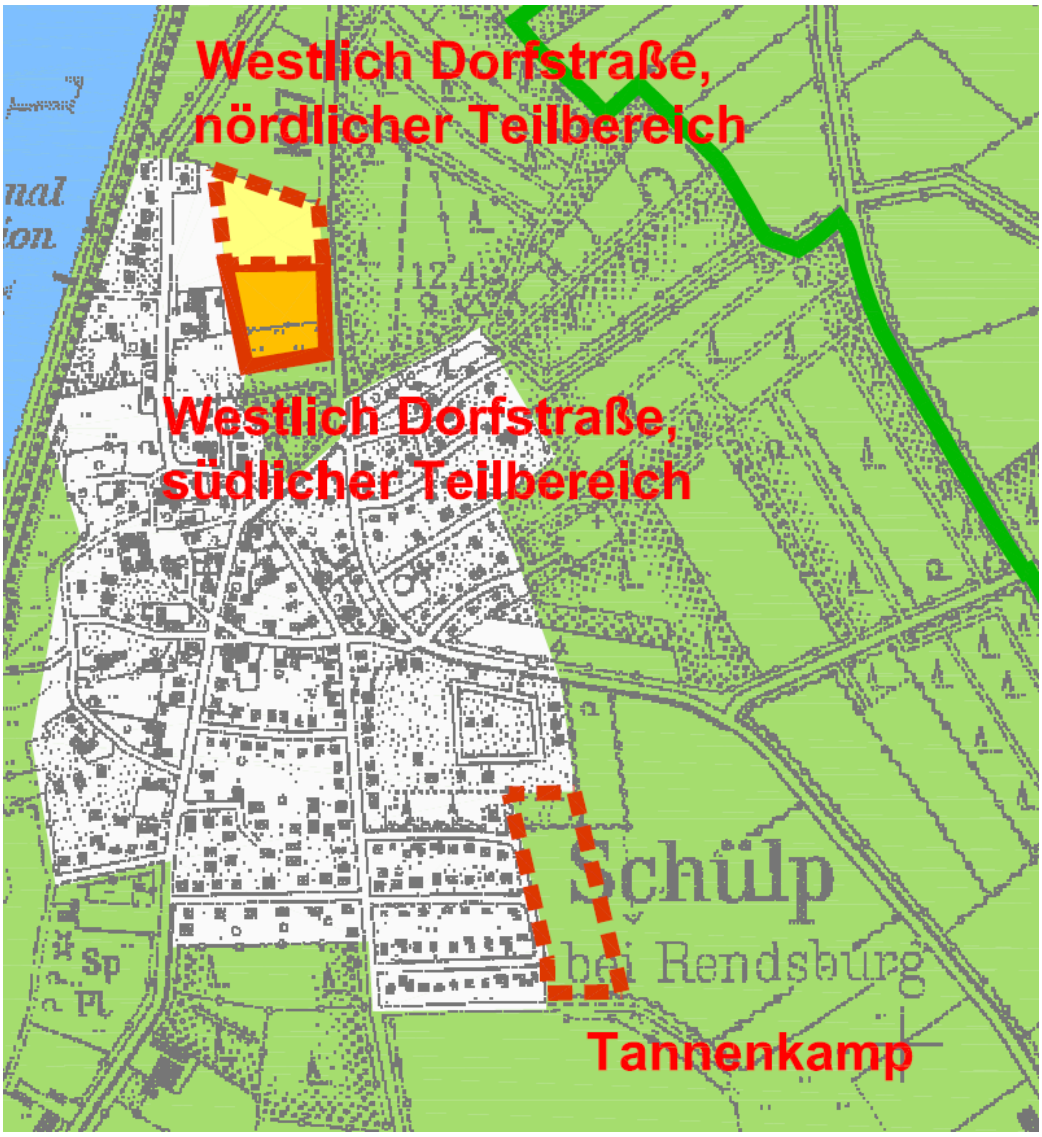
Rickert	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	10			
Fläche 1/1		18		
Fläche 2/1		5		
Fläche 3		20		
Fläche 1/2				54
Fläche 2/2				60
Gesamt	10	43	0	114

4.2.11 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Schacht-Audorf



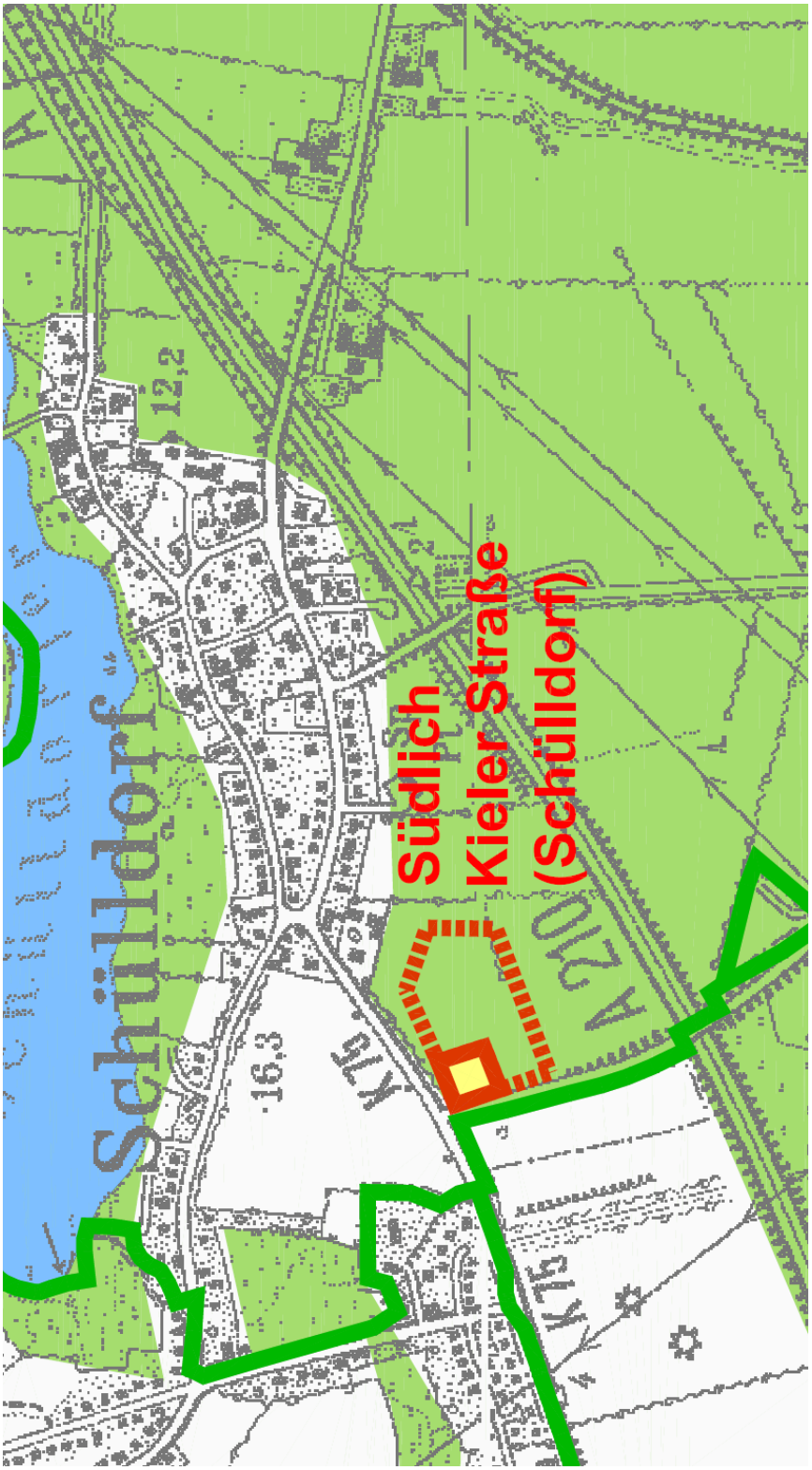
Schacht-Audorf	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	36			
1. östliche Erweiterung Bauverein Ost		32	32	
Nordöstlich der Rütgerstraße		16		
Nordwestlich der Industriestraße (MI)		16		
Moorkatenweg (MI)			19	
Östlich der Schrebergärten – Dresdner Straße				100
2. östliche Erweiterung Bauverein Ost				105
Gesamt	36	64	51	205

4.2.12 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Schülp bei Rendsburg



Schülp b. Rd.	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	5			
Westlich Dorfstraße, südlicher Teilbereich		16		
Westlich Dorfstraße, nördlicher Teilbereich			14	
Tannenkamp				15
Gesamt	5	16	14	15

4.2.13 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Schülldorf



Schülldorf	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	5			
Südlich Kieler Straße (Schülldorf)			5	35
Gesamt	5	0	5	35

4.2.14 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Westerrönfeld

Westerrönfeld	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	20			
Westlich Jevenstedter Straße, nördlicher Teilbereich		60		
Westlich Jevenstedter Straße, südlicher Teilbereich			42	
Westlich Lagenweg				28
Gesamt	20	60	42	28

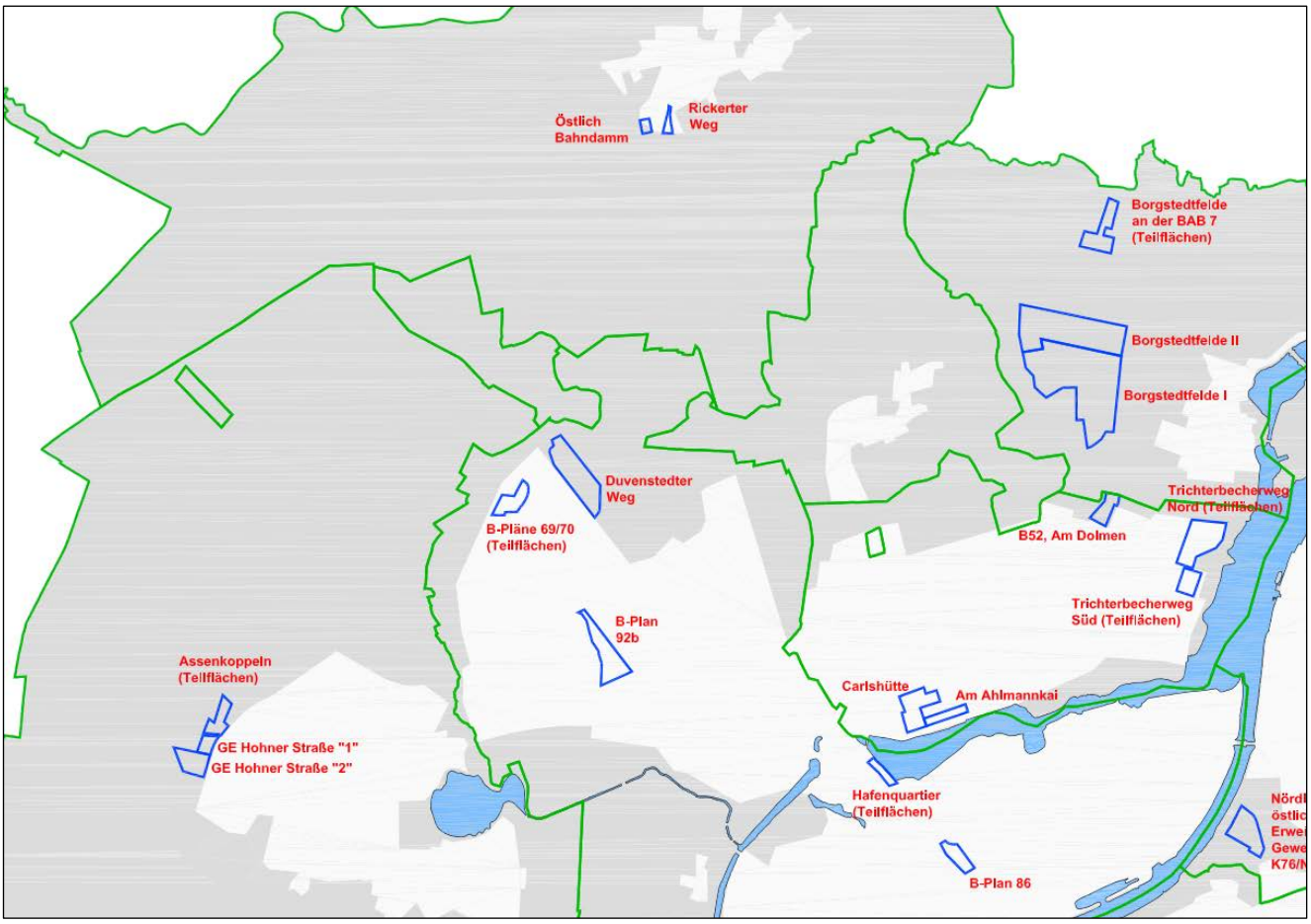
4.3 Gewerbliche Entwicklung

4.3.1 Hinweise zur Darstellung und zum Umgang mit den gewerblichen Entwicklungsflächen

Die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen erfolgt ohne Prioritätsstufen. Als gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte der Region gelten die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönfeld“. Die Abstimmung über die gewerbliche Flächen-Entwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg folgt im Übrigen dem unter 4.2.1. dargestellten Regelwerk.

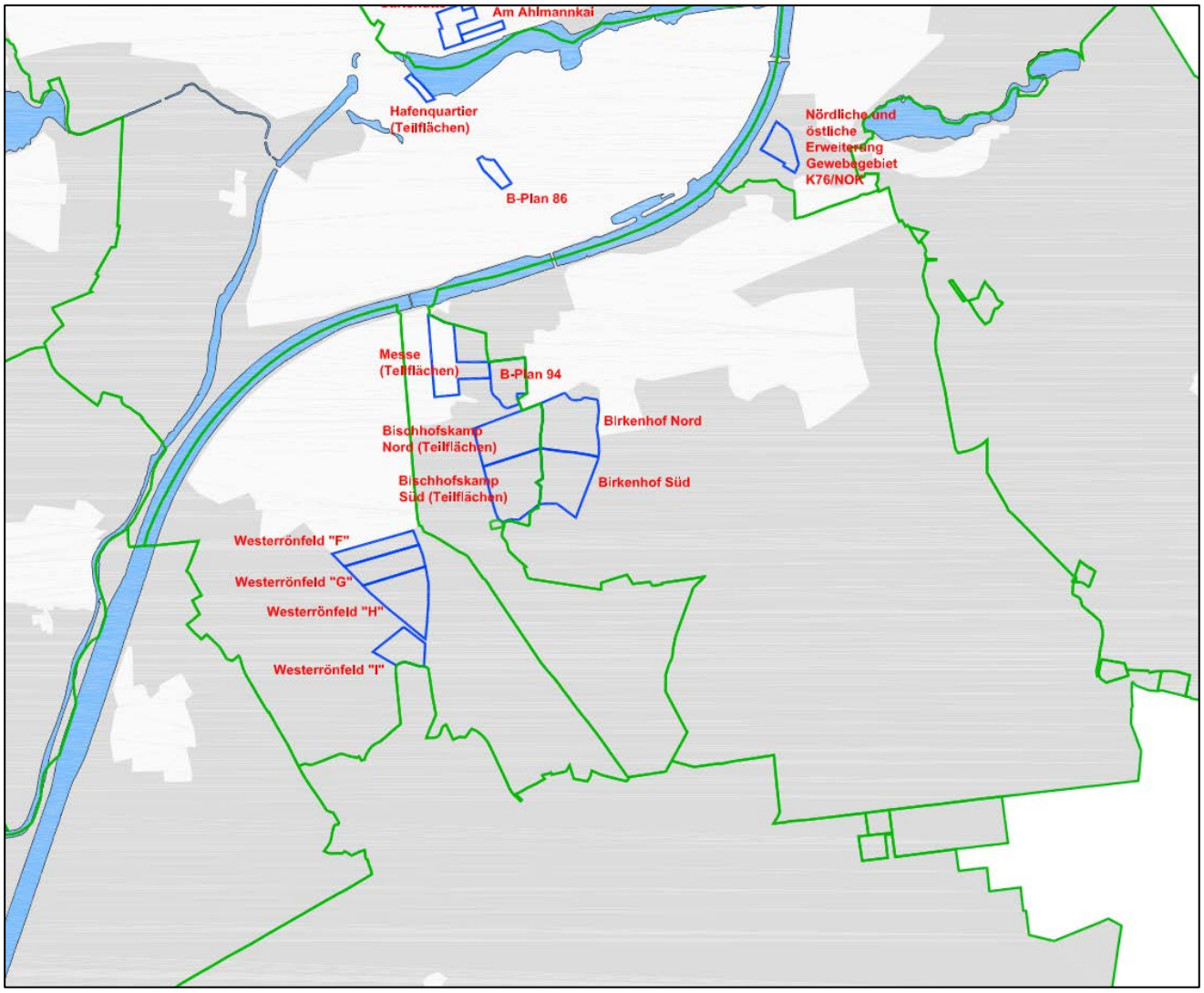
4.3.2 Gesamträumliche Übersicht der gewerblichen Entwicklungspotentiale

Gewerbeflächen nördlich des Nord-Ostsee-Kanals



Quelle: eigene Darstellung

Gewerbeflächen südlich des Nord-Ostsee-Kanals



Quelle: eigene Darstellung

Stadt/Gemeinde	Fläche	qm (brutto)*	Planungsstand
Alt Duvenstedt	**Rickerter Weg**	**9.000**	**Perspektivfläche**
	Östlich Bahndamm	**8.800**	**Perspektivfläche**
Borgstedt	**Borgstedtfelde an der BAB 7 (Teilflächen)**	**58.000**	**Bebauungsplan Nr. 8**
	Borgstedtfelde I	**377.000**	**In Vorbereitung**
	Borgstedtfelde II	**232.000**	**In Vorbereitung**
Büdelsdorf	**B52, Am Dolmen**	**30.000**	**Bebauungsplan Nr. 52**
	Trichterbecherweg Nord (Teilflächen)	**90.000**	**Bebauungsplan Nr. 29**

	Trichterbecherweg Süd (Teilflächen)	**29.000**	**Bebauungsplan Nr. 29**
	Carlshütte	**65.000**	**Entwicklung im Bestand**
	Am Ahlmannkai	**23.000**	**Perspektivfläche**
Fockbek	**Assenkoppeln (Teilflächen)**	**33.000**	**Bebauungsplan Nr. 37**
	GE Hohner Straße „1“	**17.000**	**Perspektivfläche**
	GE Hohner Straße „2“	**43.000**	**Perspektivfläche**

Stadt/Gemeinde	Fläche	qm (brutto)*	Planungsstand
Jevenstedt	-	-	-
Nübbel	-	-	-
Osterrönfeld	Birkenhof Nord	208.000	In Vorbereitung
	Birkenhof Süd	186.000	In Vorbereitung
Rendsburg	Duvenstedter Weg	118.000	Perspektivfläche
	B-Pläne 69/70 (Teilflächen)	39.000	Bebauungspläne Nr. 69 und Nr. 70
	B-Plan 92b	78.000	Bebauungsplan in Aufstellung
	Hafenquartier (Teilflächen)	16.000	Bebauungsplan Nr. 72
	B-Plan 86	31.000	Bebauungsplan in Aufstellung
	Messe (Teilflächen)	165.000	Entwicklung im Bestand
	B-Plan 94	100.000	Bebauungsplan in Aufstellung
	Bischhofskamp Nord (Teilflächen)	185.000	Bebauungsplan Nr. 79
	Bischhofskamp Süd (Teilflächen)	206.000	Bebauungsplan Nr. 79
Rickert	-	-	-
Schacht-Audorf	Nördliche und östliche Erweiterung Gewerbegebiet K76/NOK	95.000	Perspektivfläche
Schülp	-	-	-

Stadt/Gemeinde	Fläche	qm (brutto)*	Planungsstand
Schülldorf	**-**	**-**	**-**
Westerrönfeld	**Westerrönfeld „F“**	**85.000**	**Perspektivfläche**
	Westerrönfeld „G“	**110.000**	**Perspektivfläche**
	Westerrönfeld „H“	**168.000**	**Perspektivfläche**
	Westerrönfeld „I“	**85.000**	**Perspektivfläche**

* Die Größenangaben sind ungenau und dienen lediglich der groben Orientierung.

TEIL C MONITORING

5. Monitoring der wohnbaulichen und gewerblichen Flächenentwicklung 2019

Der mit der 3. Fortschreibung verfolgte Planungsansatz stellt,anders als bisher, keine Bedarfsabschätzung und ein daraus abgeleitetes Mengengerüst der wohnbaulichen Entwicklung, sondern die (begleitende) Überwachung der Flächenentwicklung in einer (Übergangs-) Periode von drei Jahren in den Mittelpunkt. Es wird daher nicht erwartet, dass die wohnbauliche Entwicklung aus den im Vorwort dargestellten Gründen konform zu der in Teil 2 dargestellten Bedarfsabschätzung verläuft. Diese dient, wie in diesem Zusammenhang bereits hervorgehoben wurde, in erster Linie der Orientierung.

Grundlage der nachfolgenden Periode 2021 bis 2025 soll (wie bisher) wieder ein Mengengerüst der Flächenentwicklung sein, das, abgestimmt mit der Landesplanung, auf einer Bedarfsabschätzung beruht. Grundlage dazu wird eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg auf Basis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein sein.

Dazu wird 2019 ein Monitoring der Flächenentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchgeführt. Das Monitoring bezieht sich in erster Linie auf die wohnbaulichen Entwicklungsflächen; die Darstellung der gewerblichen Flächenpotenziale wird aktualisiert.

Im Rahmen des Monitorings 2019 werden folgende Leitfragen in den Mittelpunkt gestellt:

1. Wo und in welchem Umfang wurden Entwicklungsflächen in Anspruch genommen (Bestandsaufnahmen)?
2. Welche Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die bauliche Innenentwicklung? Welche Innenentwicklungspotenziale stehen aktuell zur Verfügung (Bestandsaufnahmen)?
3. Wo lagen die Schwerpunkte der baulichen Entwicklung? Wo liegen die absehbar künftigen Schwerpunkte (Bestandsaufnahmen/Befragungen)?
4. Entspricht die Ausnutzung der Flächen den unter Pkt. 4.1. getroffenen Annahmen (Bewertung unter Einbeziehung der Ergebnisse der Fragen 1-3)?
5. Wie ist die aktuelle und künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes einzuschätzen (Befragungen, Auswertung Wohnungsmarktanalysen Dritter)?
6. Wie ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes einzuschätzen (Statistische Analyse, Befragungen)?

Die Ergebnisse des Monitorings werden 2020 zwischen den Beteiligten einschließlich der Landesplanung abgestimmt. Der Entwicklungsplan für die Periode 2021- 2025 wird entsprechend aktualisiert.

In den Jahren 2017 und 2018 wird die wohnbauliche Entwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg jeweils zum 01.11. eines Jahres durch Lage- bzw. Sachstandsberichte dokumentiert und vom Vorstand der Entwicklungsagentur dem Verwaltungsrat und der Landesplanung zur Kenntnis gegeben.