

**Niederschrift Nr.1/2023 über die Sitzung der Regionalkonferenz  
am Donnerstag, 16. März 2023 um 18:00 Uhr,  
im „Kleinen Saal“ im Hohen Arsenal,  
Arsenalstraße 2-10, 24768 Rendsburg**

**Beginn: 18:06 Uhr**

**Ende: 20:00 Uhr**

**Vorsitzender der Regionalkonferenz:**

**Michaela Teske  
Verwaltungsratsvorsitzende**

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung durch Frau Michaela Teske, Vorsitzende des Verwaltungsrates und Bürgermeisterin der Gemeinde Nübbel
2. Änderungswünsche oder Ergänzungen zur Tagesordnung
3. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde
4. Genehmigung der Niederschrift 1/2022 der Sitzung vom 29. September 2022
5. Herausforderungen und Perspektiven der wohnbaulichen Entwicklung als Vortrag durch Herrn Jörg Sibbel, Staatssekretär im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein
6. Vorstellung der wohnbaulichen Entwicklung in den Mitgliedskommunen 2022-2030
7. Diskussion
8. Bericht des Vorstandes über die Arbeit der Entwicklungsagentur
9. Verschiedenes, Termine

## **Protokoll**

### **TOP 1 Begrüßung durch Frau Michaela Teske, Vorsitzende des Verwaltungsrates und Bürgermeisterin der Gemeinde Nübbel**

Bürgermeisterin Michaela Teske, Verwaltungsratsvorsitzende der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, begrüßt die Mitglieder und Gäste der Regionalkonferenz und stellt die Gemeinde Nübbel vor.

### **TOP 2 Änderungswünsche oder Ergänzungen zur Tagesordnung**

Änderungswünsche, Einwände oder Ergänzungen zur Tagesordnung bestehen nicht.

### **TOP 3 Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

Die Fragestunde endet um 18:35 Uhr.

### **TOP 4 Genehmigung der Niederschrift 1/2022 der Sitzung vom 29. September 2022**

Es bestehen keine Einwände oder Ergänzungswünsche zur Niederschrift.

Die Regionalkonferenz genehmigt die Niederschrift Nr. 1/2022 mit Ausnahme von 5 Enthaltungen einheitlich.

### **TOP 5 Herausforderungen und Perspektiven der wohnbaulichen Entwicklung als Vortrag durch Herrn Jörg Sibbel, Staatssekretär im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein**

Frau Bürgermeisterin Teske führt kurz in das Thema ein und bedankt sich bei Herrn Staatssekretär Jörg Sibbel für die Bereitschaft zur Präsentation eines Vortrages innerhalb dieser Regionalkonferenz und übergibt ihm das Wort.

Herr Staatssekretär Sibbel bedankt sich für die Einladung und teilt mit, dass er sich über die heutige Teilnahme freut, da er als ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Osterrönfeld ebenfalls einmal Teil der Entwicklungsagentur war und auch die Entstehung eng begleitet hat.

Die Kooperation der Entwicklungsagentur ist aus seiner Sicht nicht mehr wegzudenken, da sie unter anderem als Vorbild für viele Kooperationen im Land dient.

Eine der wichtigen Aufgaben der Entwicklungsagentur ist der Gebietsentwicklungsplan aber auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes oder die zukunftsweisende Digitalstrategie.

Für die Zukunft sieht Herr Staatssekretär Sibbel als eine weitere Aufgabe der Entwicklungsagentur zusätzlich zu den genannten Themen die Sicherung der Energieversorgung. Diese Themen müssen innerhalb der Entwicklungsagentur gemeinsam angegangen werden, um zukunftsfähige Lösungen zu finden.

Zur wohnbaulichen Entwicklung teilt Herr Staatssekretär Sibbel im Vorwege mit, dass es derzeit ein schwieriger Zeitpunkt dafür ist. Das Coronavirus, die Energiekrise aber auch die Rohstoffknappheit/Rohstoffpreiserhöhung führen dazu, dass viele große Wohnbauprojekte zurückgestellt werden, da der finanzielle Rahmen nicht mehr planbar ist. Aber auch der Familienwohnungsbau ist rückläufig, da Eigentumswohnungen nicht mehr finanzierbar sind.

Aus diesem Grund sieht Herr Staatssekretär Sibbel, dass es notwendig und zielführend ist, nachhaltig zu bauen und nicht nur Einfamilienhäuser zu bauen, sondern auch (Miet-)Wohnraum für Alleinstehende und ältere Menschen zu schaffen.

Bei der Planung der Förderung durch das Land wird nicht darauf geschaut, wie viele, sondern welche Wohnungen benötigt werden. Der Bedarf liegt bei bezahlbaren, eher kleinen und zu mietenden Wohnungen.

Aufgrund der vorher bereits genannten Faktoren ist es für die Wohnungsbaufirmen finanziell nicht attraktiv, solche bezahlbaren/sozialen Wohnungsbauvorhaben umzusetzen und der Wohnungsbau kommt nahezu zum Erliegen. Es gibt demnach sogar Anzeichen von Marktversagen.

Bis zum Jahr 2026 wurden mit Finanzmittel in Höhe von 1,2 Milliarden Euro so viel Fördermittel für den Wohnungsbau vom Land Schleswig-Holstein bereitgestellt worden wie noch nie.

Derzeit liegt die Nettokaltmiete durchschnittlich bei 16-18 €/m<sup>2</sup>. Diesen Mietbetrag können sich einkommensschwache Familien oder Alleinerstehende bzw. Rentner/innen finanziell nicht leisten.

Das Land fördert daher den Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen mit einem Investitionszuschuss, unter Festsetzung einer Höchstmiete (Mietbindung) für die Vermieter für die nächsten vier Jahre.

Die Förderung sieht wie folgt aus:

	Maximaler Investitionszuschuss je m <sup>2</sup> :	Mietbindung je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat
1. Förderweg	600 €	maximal 6,25 €
2. Förderweg	200 €	maximal 8,00 €

Die Dauer der Zweckbindung für den Investitionszuschuss beträgt grundsätzlich 20 oder 35 Jahre.

Herr Staatssekretär Sibbel teilt mit, dass es geplant ist, den Investitionszuschuss auf 1.000 €/m<sup>2</sup> bzw. 1.500 €/m<sup>2</sup> anzuheben.

Weiterhin ist die Einführung eines weiteren Fördertopfes für „Neubaugleiche Sanierungen, Sanierungen, Modernisierung“ somit eine Förderung in den Bestand geplant.

Dadurch sollen alte Bauten wiederbelebt werden. Die energetischen Standards werden immer weiter verschärft, sodass das Hauptaugenmerk der Förderung eher auf der energetischen Sanierung liegen soll als auf der Außenhülle der „Altbauten“. Das zusätzliche Ziel ist, zukünftig auf fossile Brennstoffe zu verzichten und emissionsarme Brennstoffe zu fördern.

Es sollen somit ökologisch sinnvolle Lösungen gefunden werden, die aber auch wirtschaftlich umsetzbar sind.

Herr Staatssekretär Sibbel erklärt, dass sich der Bedarf auf dem Wohnungsmarkt durch den demografischen Wandel verändern wird. Es werden durch die zunehmend älter werdende Bevölkerung zukünftig nicht nur Einfamilienhäuser benötigt, sondern, wie bereits erwähnt,

bezahlbare, kleinere Wohnungen für Alleinstehende und Rentner/innen. Diese Bedarfe sind in erster Linie durch den Geschosswohnungsbau zu befriedigen. Dadurch soll auch die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Für das Jahr 2022 lag die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauvorhaben bei 5,75 ha/Tag. Für die Folgejahre ist eine Reduzierung auf 3 ha/Tag geplant. Um diese Ziele erreichen zu können, richtete sich der Focus auf die Erschließung/Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen. Als gutes Beispiel nennt Herr Staatssekretär Sibbel die Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne in Rendsburg.

Frau Teske bedankt sich für den Vortrag von Herrn Staatssekretär Sibbel. Sie teilt abschließend zu dem Thema mit, dass die Einfamilienhäuser derzeit sehr beliebt sind, zukünftig bei der Gebietsplanung aber auch altengerecht gedacht werden sollte.

## **TOP 6            Vorstellung der wohnbaulichen Entwicklung in den Mitgliedskommunen 2022-2030**

Her Wittekind trägt anhand einer Präsentation zur wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Entwicklungsagentur vor, die dieser Niederschrift als Anlage 1 beigefügt ist.

Zur aktuellen Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans wurden die Bedarfe und die Umsetzungen der Planungen (Prioritäten) bei den Gemeinden und Städten abgefragt und auch von diesen bereits gemeldet. Die Umsetzung erfolgt mit dem Beschluss der Fortschreibung in den Gremien der beteiligten Gemeinden und Städte der Entwicklungsagentur.

Die Fortschreibung liegt aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Änderungen der Baubedingungen durch die Energiekrise etwa 2-3 Jahre hinter der Planung.

Die Bevölkerungsstatistik von 2021 bis 2030 bzw. 2031 bis 2040 vom Statistikamt Nord sieht außer für die kreisfreien Städte überwiegend einen Rückgang der Bevölkerungszahlen vor, was sich auf den demografischen Wandel zurückführen lässt. Bei der Statistik der Zahl der Haushalte nach Altersgruppen wurde sogar eine neue Altersgruppe ab 85 Jahren eingeführt. Damit die zunehmend ältere Bevölkerung in ihrer Gemeinde auch ihren Lebensabend verbringen kann, muss auch den neuen Anforderungen entsprechend kleinerer und auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Bei der Feststellung des Neubaubedarfs bis 2030 für den Bereich der Entwicklungsagentur wurde ein durchschnittlicher Jahreswert von ca. 200 Wohneinheiten ermittelt. Es wurde dabei mit einer Mobilitätsreserve von 4 % gerechnet.

Diese fällt deutlich höher als üblich aus. Da aber seit Jahren keine Leerstände im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu verzeichnen sind und die Nachfrage dafür gesorgt hat, dass kaum Angebote am Markt sind, muss erst eine (neue) Mobilitätsreserve aufgebaut werden, um marktwirksam werden zu können. Bei einer (erreichten) Leerstandsquote von ca. 2% kann angenommen werden, dass Nachfrager auch die Möglichkeit der Wahl haben. Nebenbei wirkt ein höheres Angebot auch preisdämpfend.

Die Entwicklungsabsichten sind in drei Planungsstufen unterteilt, die wie folgt aussehen:

2022-2025	1.532 Wohneinheiten (WE)
2026-2030	826 WE
<u>ab 2031</u>	<u>1.059 WE</u>
<b>Insgesamt</b>	<b>3.412 WE</b>

Das (qualitative) Ziel bei den Entwicklungsabsichten besteht, 1/3 der Wohneinheiten in Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser umzusetzen und auch 1/3 in Richtung Innenentwicklung zu planen.

Abschließend führt Herr Wittekind zur möglichen qualitativen Weiterentwicklung der gemeinsamen wohnbaulichen Entwicklung aus.

Derzeit erfolgt noch keine Verknüpfung der Entwicklungsplanung mit den Themen „Gewerbe“, „Digitalstrategie“, „Einzelhandelsentwicklung“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“ oder „Mobilität“.

Ein Teil der Themen wurde bereits im Rahmen eigener Gutachten bearbeitet: Die Ausschreibung eines Mobilitätskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum ist in Vorbereitung.

Diese Gelegenheit sollte genutzt werden, um den „Teilkonzepten“ einen verbindenden Rahmen zu geben. Z.B. in Form eines Stadt-Umland-Konzeptes.

## **TOP 7          Diskussion**

Es wird die Frage gestellt, ob sich die aus dem Vortrag von Herrn Staatssekretär Sibbel mitgeteilte Reduzierung der Flächenüberplanung rein auf Wohnbauvorhaben oder auch Gewerbebauvorhaben bezieht und wie verbindlich diese Ziele sind.

Herr Staatssekretär führt dazu aus, dass es Ziele auf Bundesebene aus dem Koalitionsvertrag der Regierung sind, somit entsprechend verbindlich sind. Es können jedoch keine Sanktionen gegen einzelne Kommunen in dem Zusammenhang verhängt werden.

Von der Reduzierung der Flächenüberplanung sind Wohnbau- sowie Gewerbeflächen betroffen.

Die nachfolgende Anfrage, ob sich die Reduzierung der Flächenüberplanung auch auf Ausgleichsflächen bezieht, wird von Herrn Sibbel verneint. Lediglich Verkehrsflächen sind zusätzlich betroffen.

Zur Präsentation von Herrn Wittekind wird angemerkt, dass der demografische Wandel, mit einer entsprechenden Erhöhung des Lebensalters bei der zukünftigen Planung der Wohnungsbauvorhaben berücksichtigt werden soll. Derzeit stehen die Gemeinden vor dem Problem, dass Kitas benötigt und gebaut werden müssen. Zusätzlich wird auch die bevorzugte Innenwicklung bei der Ausweisung von Flächen hingewiesen. Die Gemeinden stehen jedoch vor dem Problem, dass sie oft gar keinen Zugriff auf die Flächen haben, da die Eigentümer diese nicht verkaufen möchten.

Herr Wittekind teilt dazu mit, dass sich die Anforderungen in Bezug auf Kita-Plätze geändert hat und somit sich auch die Nachfrage geändert hat. In den Familien gehen heutzutage häufig beide Elternteile arbeiten und die typischen Großfamilien, wo die Großeltern auf die Kinder aufpassen, gibt es häufig auch nicht mehr. Dieses hat nichts mit dem demografischen Wandel zu tun.

Das Problem mit dem Zugriff der Gemeinden ist bekannt und es wurden ja auch bereits viele Flächen im Innenbereich der Gemeinden entwickelt, was sich unter anderem auch auf die Abrechnung des Strukturfonds-Beitrags II zurückführen lässt. Trotzdem bestehen aus Sicht von Herrn Wittekind genug Möglichkeiten weiterhin Wohnbauflächen im Innenbereich zu entwickeln.

Es wird die Frage gestellt, ob nicht über die Bauleitplanung eine Umstellung der Planung von bisher Einfamilienhäuser auf nunmehr Mehrfamilienhäuser erfolgen könnte.

Herr Sibbel erläutert hierzu, dass dieses möglich wäre, jedoch die Bauleitplanung Aufgabe der Kommunen sei.

## **TOP 8 Bericht des Vorstandes über die Arbeit der Entwicklungsagentur**

Zuerst trägt der Klimaschutzmanager Herr Köpnick-Stolz anhand einer Präsentation zu dem Projekt „RaD stark!“ vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 2 beigefügt.

13 Kommunen aus dem Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg arbeiten an dem Projekt gemeinsam zusammen. Das Gesamtvolumen des Projektes beträgt 3,2 Millionen Euro und wird mit 70 % also 2,1 Millionen Euro vom Bund gefördert.

Die Laufzeit des Projektes startete am 01.07.2019 und endet am 30.06.2023.

Herr Köpnick-Stolz berichtet über den aktuellen Stand, mit unter anderem dem Verleih von Lastenrädern, Einrichtung von Fahrradstraßen, Fahrradabstellanlagen, und Radwegen sowie der Aufstellung von E-Bike Ladeschränken.

Herr Böhmke berichtet im Anschluss über folgende aktuelle Themen und Entwicklungen der Entwicklungsagentur:

### **Einzelhandelskonzept**

Die durch die Firma bulwiengesa AG erstellte Fortschreibung des Einzelhandelskonzept wurde im Rahmen der letzten Regionalkonferenz am 29.09.2022 vorgestellt.

Aufgrund der Pandemie entstand eine längere Bearbeitungszeit, sodass die Aktualität der Fortschreibung negativ angemerkt wurde. Da die Fortschreibung jedoch die Grundlage für übergeordnete planerische Stellungnahmen und Genehmigungen bildet, wurde beschlossen die Datenbasis der Fortschreibung zu aktualisieren und anschließend entsprechend zu beschließen. Die Aktualisierung der Datenbasis durch die Firma bulwiengesa AG steht kurz vor dem Abschluss.

Das Einzelhandelskonzept ist ein wichtiges planerisches Instrument für den Wirtschaftsraum und damit auch ein wichtiges Eigenprojekt der Entwicklungsagentur, insbesondere im Rahmen von Genehmigungsverfahren der Landesbehörden.

### **Mobilitätsentwicklungsplan (MEP)**

Bisher wurden Verkehrsentwicklungspläne erstellt. Der Mobilitätsentwicklungsplan umfasst jetzt einen viel größeren Untersuchungsspielraum. Die Leistungsbeschreibung wurde mit externer Hilfe erstellt. Die eingereichten Stellungnahmen zu der Leistungsbeschreibung werden der Ausschreibung beigefügt, damit diese in die Bewertung einfließen.

### **Gebietsentwicklungsplan**

Zukünftig wird nicht nur die wohnbauliche, sondern auch die gewerbliche Entwicklung bei der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes zu berücksichtigen sein.

Die aktuelle Fortschreibung wird aufgrund der Pandemie und der Energiekrise etwas verspätet jetzt bald beschlossen werden.

Gerade die Ansiedlungen von großen Firmen (z.B. mögliche Ansiedlung Northvolt in Heide) wird Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung haben und ist aufgrund von höheren Wohnbedarf der Mitarbeiter oder auch Ansiedlung von Zulieferfirmen im Gebietsentwicklungsplan Berücksichtigung finden müssen.

Derzeit wird Gemeindeübergreifend über die Bildung einer „Ost-Westachse“ nachgedacht, da bisher lediglich die Nord-Südachse bei der Landesplanung Berücksichtigung gefunden hat. Hierzu erfolgt, insbesondere mit der Entwicklungsagentur der Region Heide, ein intensiver Austausch.

## **Kooperationszentrum**

Das Kooperationszentrum konnte im Juli 2021 eröffnet werden. Es vereint alle fördernden Einrichtungen der Region unter einem Dach und es ergeben sich dadurch kurze Wege. Diese Idee hat sich bewährt und muss weiterentwickelt werden.

## **Digitalstrategie**

Die Entwicklungsagentur hat eine Machbarkeitsstudie unter Mitwirkung vieler fachlich versierter Personen aus der Region, sogenannter Paten, und unter Beteiligung der Öffentlichkeit, erarbeitet.

Diese Studie enthält viele Aussagen, Konzepte und Visionen für die Nutzung und zur Umsetzung.

Damit die Studie nicht in der Schublade verschwindet, geht die Entwicklungsagentur jetzt die Umsetzung an. An der Umsetzung werden die bei der Erarbeitung der Strategie bereits behilflichen Themenpaten wieder mit eingebunden, um auf das Wissen und die Erfahrung zurückgreifen zu können. Die Umsetzung wird sich auf viele Bereiche, wie z. B. des Zusammenlebens, der Wirtschaft und die Zusammenarbeit der verschiedenen Aufgabenträger auswirken. Für die Umsetzung wurden eine Lenkungsgruppe und verschiedene Arbeitskreise gebildet, die die verschiedenen Themen der Umsetzung angehen sollen.

Leider ist es derzeit schwierig Fördermittel für diesen Bereich, trotz intensiver Recherche, zu finden. Trotzdem wird weiterhin intensiv nach entsprechenden Fördertöpfen gesucht.

Abschließend teilt Her Böhme mit, dass es derzeit nicht an Ideen für die Umsetzung von Projekten innerhalb der Entwicklungsagentur mangelt, es müssen nur die vorhandenen und begrenzten Geldmittel aus dem Strukturfonds sinnvoll eingesetzt werden.

Es wird noch einmal die gute Zusammenarbeit mit der Wirtschaft gelobt. Derzeit wird an der Optimierung der vorhandenen Strukturen der Entwicklungsagentur gearbeitet.

Frau Teske bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und der Abwicklung des operativen Geschäfts innerhalb der Entwicklungsagentur.

## **TOP 9            Verschiedenes, Termine**

Bürgermeisterin Teske weist auf die anstehende und öffentliche Verwaltungsratssitzung am 22.03.2023 im Ratssaal des Alten Rathauses hin.

Nachdem keine weiteren Themenwünsche vorliegen, schließt Bürgermeisterin Teske die Regionalkonferenz.

Rendsburg, 16.03.2023

F. d. R.

---

gez.  
Dietmar Böhme

---

gez.  
Timo Seehusen  
Protokollführer