

**Erläuterungsbericht zum
(ENTWURF)
Flächen- Entwicklungsplan 2008 der
Gebietsentwicklungsplanung für den
Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg**

Stand 24.09.2008
Hinweis. Änderungen des Zahlenwerkes vorbehalten!

Bearbeitung:



Raum & Energie
Institut für Planung, Kommunikation
und Prozeßmanagement GmbH
Erlenweg 3

22880 Wedel

BÜRO FÜR STANDORTPLANUNG
– HAMBURG

Tom Schmidt
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung
Billhorner Brückenstraße 40

20539 Hamburg

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1. Einleitung	4
2. Marktentwicklung „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg: ein Rückblick	4
3. Flächenentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum	5
Rendsburg	5
3.1 Geltungsbereich, Planungshorizont, Ziele und Planbestandteile	5
3.2 Einordnung des Entwicklungsplanes in das baurechtliche Instrumentarium, Beteiligung der Landesplanung	6
3.3 Methodisches Vorgehen	6
3.4 Plandarstellungen.....	7
4. Wohnungsneubaubedarf	8
5. Flächenbilanz	11
5.1 Entwicklungsplan 2008.....	11
5.2 Veränderungsbilanz: Entwicklungspläne 2006 und 2008	11
5.3 Innenentwicklungsflächen	12
6. Nachrichtliche Hinweise zum Entwicklungsplan 2008	12
7. Beschluss der Regionalkonferenz	13

1. Einleitung

Der 2004 erstmals aufgestellte Gebiets- Entwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wird der Kooperationsvereinbarung entsprechend im Abstand von drei Jahren überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben und ggf. veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Bereits 2006 wurde deutlich, dass sich die seinerzeit dem Entwicklungsplan zugrundegelegte Bevölkerungsprognose für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg als zu optimistisch erweisen würde. Konnte 2004 nach der Prognose des Statistikamtes Nord noch von einem Einwohnerzuwachs bis 2015 von rd. 2.600 Personen ausgegangen werden, so erwartet die aktuelle Prognose (bezogen auf das Jahr 2025) einen Einwohnerrückgang in etwa der gleichen Größenordnung. Hinter dieser deutlich veränderten Einschätzung steht u.a. die begründete Annahme, dass sich die Zuwanderung nach Schleswig- Holstein vor allem auf die Metropolregion Hamburg und, zu einem deutlich geringen Teil, auf einige der schleswig-holsteinischen Oberzentren konzentrieren wird. Dagegen dominiert in weiten Teilen des Landes die „natürliche Bevölkerungsentwicklung“, d.h. im konkreten Fall: die Sterbefälle übersteigen die Zahl der Geburten. Die Folgen dieser unter dem Stichwort „demografischer Wandel“ zusammengefassten Entwicklung werden bereits heute an der Entwicklung der Schülerzahlen in Schleswig-Holstein deutlich.

Die Rückwirkungen dieser Entwicklung auf die Flächenentwicklung und Infrastrukturen sind gravierend. Der vorliegende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 reagiert darauf u.a. mit einer drastischen Beschränkung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zentraler Orte, außerhalb der Ordnungs- und Verdichtungsräume gelegener Orte. Zugleich richtet sich der Focus auf die verstärkte Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den schleswig-holsteinischen Kommunen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wird diesen Entwicklungen und Maßgaben angepasst. Dennoch bleiben den Akteuren, und das ist eine der Qualitäten dieser als Prozess angelegten Planung, ausreichende Entwicklungsspielräume, um auf unvorhergesehene Bedarfe und Entwicklungsanforderungen sachgerecht reagieren zu können.

2. Marktentwicklung „Wohnen“ und „Gewerbe“ im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg: ein Rückblick

Der Markt für Baugrundstücke und Eigenheime entwickelte sich in den letzten Jahren kontinuierlich rückläufig. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Baufertigstellungen, die, auf den gesamten Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg bezogen, seit 1995 kontinuierlich zurückgingen und 2007 den niedrigsten Stand seit 1990 erreichten. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Neben konjunkturellen Gründen mag der Wegfall der Eigenheimzulage ebenso eine Rolle spielen wie die Tatsache, dass sich die Nachfrage am Markt für Eigenheime aufgrund eines verstärkten Generationenwechsels mehr dem Bestandsmarkt zugewendet hat.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen war und ist schwach. Als vermarktungsfähig in diesem Segment gelten zurzeit „mittelgroße“, hochwertige Projekte in zentrums- und wassernahen Lagen. Die Nachfrage nach solchen Objekten wird nach Einschätzung der Hypo-Vereinsbank von „älteren Kaufinteressenten [getragen], die aus dem Umland in die Stadt zurückziehen.“¹

¹ Vgl.: HVB Expertise (2008): Immobilienmarktübersicht, Hamburg/Rendsburg, S. 3

Der Markt für Mietwohnungen konsolidiert sich weiter. Wie im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes/Wohnraumversorgungskonzept (ISEK/WRVK) der Städte Rendsburg und Büdelsdorf² festgestellt, bestehen aber vor allem in älteren Wohnblocks in Rendsburg noch Angebotsüberhänge/Leerstände, die noch nicht abgebaut wurden.

Tab 1: Baufertigstellungen 1995- 2007

Gemeinde	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Alt Duvenstedt	26	22	27	13	9	22	9	8	3	3	0	5	5
Borgstedt	0	11	25	8	0	3	13	43	1	1	0	13	-
Büdelsdorf	114	75	58	82	12	76	1	92	29	35	14	28	14
Fockbek	76	51	33	29	18	62	25	25	32	28	17	12	20
Jevenstedt	20	34	15	17	28	31	6	15	13	11	8	12	6
Nübbel	11	10	29	10	2	9	6	4	2	3	6	5	4
Osterrönfeld	101	34	46	91	98	77	86	79	38	48	25	18	12
Rendsburg, Stadt	158	196	126	137	135	2	14	10	15	33	42	25	61
Rickert	1	5	10	13	3	20	3	6	0	0	15	0	3
Schacht-Audorf	36	7	39	11	18	62	35	26	21	11	18	17	3
Schülldorf	7	0	2	10	2	4	1	1	2	1	3	3	3
Schülp b. Rendsburg	9	8	1	23	15	7	4	6	8	8	3	2	2
Westerrönfeld	67	72	68	41	79	6	11	16	17	8	8	3	2
Summe	626	525	479	485	419	381	214	331	181	190	159	143	135

Quelle: Landesplanung 2008

Insbesondere von der Nachnutzung der zentral gelegenen Kasernenflächen in Rendsburg und die Neugestaltung des Obereiderbereiches sind städtebauliche Akzente zu erwarten, die die Attraktivität der Städte zum Nutzen des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg insgesamt stärken wird.

Deutlich positiver hat sich in den zurückliegenden Jahren die Nachfrage nach Gewerbeflächen entwickelt. Entwicklungsschwerpunkte sind Büdelsdorf und Osterrönfeld. Weitere Entwicklungsimpulse sind zu erwarten vom weiteren Ausbau des Logistikstandortes Osterrönfeld, von der ebenfalls Osterrönfeld betreffenden Ansiedlung „RePower“ und von den interkommunalen Gewerbegebieten Rendsburg-Osterrönfeld und Borgstedtfelde.

3. Flächenentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

3.1 Geltungsbereich, Planungshorizont, Ziele und Planbestandteile

Mit der Fortschreibung 2008 des Gebietsentwicklungsplanes soll, bezogen auf einen Planungshorizont von 15-20 Jahren, eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung der beteiligten Gemeinden und Städte im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg eingeleitet und sichergestellt werden.

An der Gebietsentwicklungsplanung des Wirtschaftsraumes Rendsburg sind folgende Städte, Gemeinden und Ämter direkt beteiligt:

² Vgl.: BPW (2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Städte Rendsburg und Büdelsdorf, Hamburg

- die Städte Rendsburg und Büdelsdorf

Amt Fockbek mit den Gemeinden:

- Alt Duvenstedt
- Fockbek
- Nübbel
- Rickert

Amt Jevenstedt mit den Gemeinden:

- Jevenstedt
- Westerrönfeld
- Schülp b. Rendsburg

Amt Eiderkanal mit den Gemeinden:

- Osterrönfeld
- Schacht-Audorf
- Schülldorf

Amt Hüttener Berge mit der Gemeinde:

- Borgstedt

Die Fortschreibung der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg besteht aus dem

- Erläuterungsbericht,
- dem 3. Sachstandsbericht zur Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und
- der Plankarte zur Flächenentwicklung 2008-2020 im Maßstab 1: 25.000.

3.2 Einordnung des Entwicklungsplanes in das baurechtliche Instrumentarium, Beteiligung der Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan ist eine im baurechtlichen Sinne „informelle Planung“ oberhalb der Ebene des Flächennutzungsplanes und unterhalb des Regionalplanes. Als ein von den beteiligten Kommunen beschlossenes (flächenbezogenes) Entwicklungskonzept ist der Entwicklungsplan gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Landesplanung Schleswig-Holstein wurde, wie bereits bei der Planaufstellung 2005, an der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes 2008 beteiligt. Die Inhalte der Planung sind mit der Landesplanung abgestimmt.

3.3 Methodisches Vorgehen

Der Gebietsentwicklungsplan stellt alle im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen dar. Dabei handelt es nicht ausschließlich um Flächen, die baurechtlich gesichert sind.

Unterschieden nach den Nutzungsarten „Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen“ und „Gewerbeflächen“ werden die Entwicklungsflächen zeitlich gestaffelt auf jeweils drei Prioritätsstufen verteilt.

Die Flächen der 1. Priorität (2008 bis 2015) sind mit den Belangen der Regional- und Landesplanung abgestimmt. Über die Entwicklung und Umsetzung von Flächen der 2. Und 3.

Priorität wird unter Berücksichtigung noch bestehender Spielräume aus der 1. Priorität im Rahmen der nächsten turnusmäßigen Fortschreibung des Entwicklungsplanes gem. Ziffer 5 der Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg entschieden.

Hinweis:

Die bisher geltenden Stufen „2006-2010“, „2011- 2020“, „ab 2021“ gelten nicht mehr. Die erste Priorität wird nach der neuen Regelung zeitlich deutlich „gestreckt“.

Es gilt der **Grundsatz**, dass die der 2. und 3. Priorität zugeordneten Flächen erst dann entwickelt werden sollen, wenn die Potentiale der „1.Stufe“ bzw. „2. Stufe“ insgesamt ausgeschöpft sind.

Die räumliche Verteilung der Entwicklungsflächen und deren zeitliche Priorisierung erfolgten durch Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen.

Grundlagen der Abstimmung sind:

- die gemeinsamen Grundsätze und Ziele der an Gebietsentwicklungsplanung beteiligten Kommunen³ und
- die Schätzung des Wohnungsneubaubedarfes 2008- 2025⁴.

Auf eine Prognose der Gewerbeflächenbedarfe wurde verzichtet, da die zukünftige Nachfrage nicht zuverlässig prognostiziert werden kann. Die Darstellung der Gewerbegebiete folgt gemeinsamen entwicklungspolitischen Zielen (interkommunale Gewerbegebiete Borgstedtfelde und Rendsburg-Osterrönfeld) und konzentriert sich im Übrigen auf die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der städtischen/verstäderten Bereiche des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im jetzigen Stand ausgewiesenen Gewerbeflächen insgesamt ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot darstellen, dass bei gegebener Nachfrage die Möglichkeit bietet, kurzfristig reagieren zu können.

3.4 Plandarstellungen

In der zeichnerischen Darstellung des Entwicklungsplanes werden:

- Entwicklungspotenziale „Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen“ und
- Entwicklungspotenziale „Gewerbeflächen“.

dargestellt.

Innerhalb der beiden Nutzungsschwerpunkte „Wohnen“ und „Gewerbe“ werden, zeitlich gestaffelt und ausgerichtet auf den ermittelten Flächenbedarf (s. Kap. 4), drei Prioritätsstufen unterschieden:

- 1. Priorität 2008 - 2015,
- 2. Priorität 2016 – 2020,
- 3. Priorität ab 2021.

³ Vgl.: Kooperationsvereinbarung der an der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg beteiligten Kommunen vom 14. April 2004

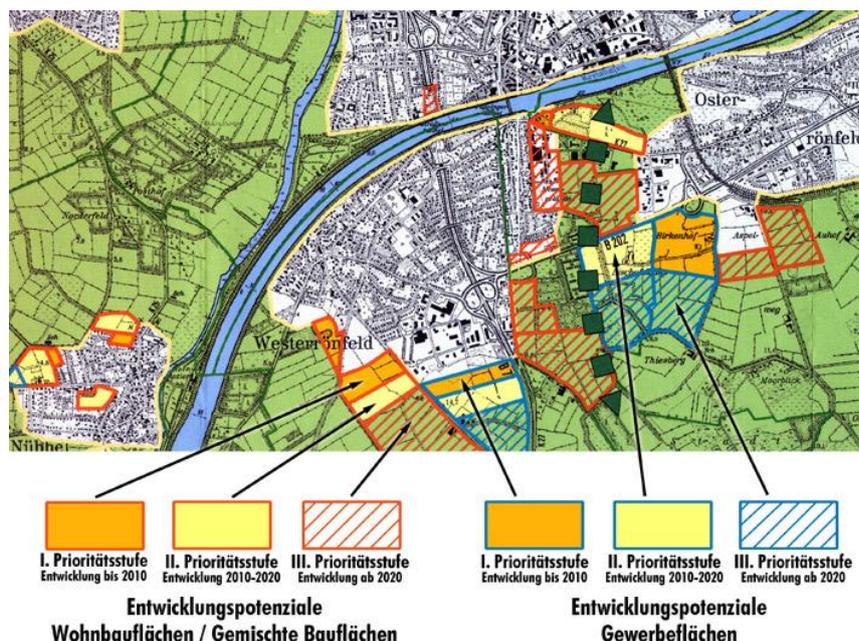
⁴ Vgl.: Institut Raum & Energie(2008): 3. Sachstandsbericht zur Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, Fockbek/ Wedel, S. 16

Der Plan stellt weiterhin solche Grünzüge/-achsen in den Städten und dem engeren Umland der Städte dar, denen eine besondere Verbundfunktion zufällt und die zur Abgrenzung der Siedlungskörper beitragen. Die Bauleitplanung der Kommunen sollte auf den Erhalt dieser Grünzüge ausgerichtet sein.

Die gemeindlichen Grenzen sind durch eine grüne Linie gekennzeichnet.

Hinweis: Die Ausweisung sog. „Sonderplanungsgebiete“ wurde aufgegeben. Betreffende Gebiete (Entwicklungsgebiet Obereider/Kasernen Rendsburg sind im Entwicklungsplan 2008 als Entwicklungspotenziale den jeweiligen Nutzungsschwerpunkten zugeordnet worden.

Beispiel:



Der Entwicklungsplan verzichtet, solange sich kein Konsens der widerstreitenden Interessen abzeichnet, auf eine Darstellung der in der Diskussion befindlichen Trassen der Nordumfahrung.

4. Wohnungsneubaubedarf

Die erste Wohnungsneubaubedarfs-Prognose basierte auf der Annahme, dass sich die Bevölkerung des Kreises Rendsburg-Eckernförde bis 2015 um 10.096 Personen erhöhen würde. Die aktuelle Prognose erwartet, bezogen auf den Zeitraum 2006- 2025, einen Einwohner-Rückgang von 11.680 Personen (-4,3%) aber dennoch, bedingt durch die tendenzielle Verkleinerung der Haushalte als Folge der demografischen Veränderungen, einen Zuwachs von 900 Wohneinheiten bis 2025. Unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfes und einer Mobilitätsreserve erhöht sich der Bedarf auf rd. 2.200 Wohneinheiten. Davon sollen rd. 600 Wohneinheiten durch Nutzung der sog. „Innenentwicklungspotenziale“ (gemeint ist die Nutzung von Baulücken, Brachen und innerörtlichen Freiflächen sowie solchen Flächen, deren Ausnutzung durch eine Nachverdichtung optimiert werden kann)⁵ in den GEP- Kommunen gedeckt werden.

Die in dieser Rechnung in Ansatz gebrachte Pauschale von 0,1% des Wohnungsbestandes ist als Hilfsgröße zu verstehen. Sie wird in der nächsten Fortschreibung des Entwicklungs-

⁵ Anmerkung: s. hierzu auch Kap. 2.2.

planes durch präzise Angaben aus dem Baulandkataster ersetzt, dass 2008/2009 aufgebaut werden soll.

Ausgangspunkt der Bedarfsrechnung ist der Wohnungsbestand per 31.12.2006. Aus diesem Grunde werden die im Jahr 2007 fertiggestellten Wohneinheiten und der damit verbundene Flächenverbrauch vom errechneten Bedarf in Abzug gebracht. Dabei wird, wie bereits in der Bedarfsrechnung, ein Verhältnis von Ein- zu Mehrfamilienhäusern von 75: 25 unterstellt: Die erste Wohnungsneubaubedarfs-Prognose basierte auf der Annahme, dass sich die Bevölkerung des Kreises Rendsburg-Eckernförde bis 2015 um 10.096 Personen erhöhen würde. Die aktuelle Prognose erwartet, bezogen auf den Zeitraum 2006- 2025, einen Einwohner-Rückgang von 11.680 Personen (-4,3%) aber dennoch, bedingt durch die tendenzielle Verkleinerung der Haushalte, einen Zuwachs von 900 Wohneinheiten bis 2025.

Erläuterungsbericht zum Flächen-Entwicklungsplan 2008 der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Tabelle 2: Berechnung des Wohnungsneubaubedarfs für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg Quelle: Landesplanung Schleswig-Holstein 2008, eigene Berechnung und Darstellung

		Kreis Rendsburg- Eckernförde	Lebens- und WR Rendsburg = 26% des Kreisbe- darfs
Kenndaten	Wohnungsbestand 31.12.2006	122.608	33.000
	Einwohnerentwicklung bis 2025 (Saldo)	-11.680	-3.048
	Haushaltsentwicklung bis 2025 (Saldo)	3.460	900
WE- Bedarfe	Neubedarf WE durch Haushaltsentwicklung	3.460	900
	Ersatzbedarf WE =0,1% p.a. EFH, DH, RH =0,3% p.a. MFH	3.780	983
	Mobilitätsreserve WE =1% des Bestandes	1.230	320
	Nachholbedarf	keiner	keiner
Zwischensumme		8.470	2.203
Abzüglich Innenentwicklung	0,1% p.a. des WE- Bestandes	Nicht berücksichtigt	627
Wohnungsneubaubedarf		8.470	1.576
Flächenbedarf für den Wohnungsneubau			
Übertrag Bedarf gesamt WE			1.576
WE- Flächenbedarfe EFH/DH/RH und MFH	davon als EFH/DH/RH : 75%		1.182
	Wohnfläche EFH/DH/RH: 100 qm/WE		118.200
	BGF EFH/DH/RH: 120qm/WE		141.840
	Netto-Wohnbaulandbedarf bei einer GFZ von 0,3 (qm)		472.800
	Brutto-Wohnbaulandbedarf in qm bei Relation Netto- zu Bruttobauland = 1: 1,3		614.640
	davon als MFH: 25%		394
	Wohnfläche : 110qm/WE		43.340
	BGF MFH: 140qm/WE		55.160
	Netto-Wohnbaulandbedarf bei einer GFZ von 0,5 (qm)		110.320
	Brutto- Wohnbaulandbedarf in qm bei einer Relation Netto- zu Bruttobauland = 1:1,3		143.416
Bruttobaulandbedarf	Bedarf EFH/DH/RH: 614.640 qm + Bedarf MFH 143.416 qm		758.056
Baufertigstellungen 2007	Insgesamt wurden 2007 im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 135 Wohneinheiten (WE) fertiggestellt. Die Bedarfsrechnung bringt diese WE im Verhältnis 75:25 in Abzug: WE EFH : 101 x 520 qm= 52.520 WE MFH: 34 x 364 qm= <u>12.376</u> Insgesamt 64.896		64.896
	Baulandbedarf Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2008-2025		693.160

5. Flächenbilanz

5.1 Entwicklungsplan 2008

Tab. 3: Verteilung der Flächenpotenziale, Quelle: eigene Berechnungen

Wirtschaftsraum gesamt						
Gemeinde	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Alt Duvenstedt	1,2	1,8	2,8	0,9	0,0	0,0
Borgstedt	9,3	6,9	28,8	20,1	30,7	123,1
Büdelisdorf	21,3	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0
Fockbek	11,9	14,8	58,4	11,1	0,0	0,0
Jevenstedt	4,3	3,2	3,7	0,0	0,0	0,0
Nübbel	1,4	6,8	6,3	0,0	1,4	0,0
Osterrönfeld	2,8	11,8	7,9	45,2	0,0	18,7
Rendsburg	18,7	0,0	11,3	80,1	24,9	0,0
Rickert	0,0	12,9	8,3	0,0	0,0	0,0
Schacht-Audorf	5,5	13,8	18,2	20,0	0,0	0,0
Schülp	2,0	1,0	2,5	0,0	0,0	0,0
Schülldorf	2,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Westerrönf.	9,8	8,5	40,5	8,5	0,0	38,8
Gesamt	90,0	83,9	184,7	206,9	57,0	178,4

Hinweis: alle Angaben in ha, zeitliche Schichtung: kurzfristig= 2008-2015, mittelfristig = 2016 – 2020, langfristig = ab 2021

Bis 2020 steht den GEP- Kommunen ein Wohnbauflächenpotenzial von rd. 174 ha zur Verfügung, mithin deutlich mehr, als es nach der auf das Jahr 2025 ausgerichteten Bedarfsrechnung (rd. 70 ha) notwendig wäre. Das, und die Ergebnisse aus der 2008/2009 geplanten Erhebung der Innenentwicklungspotenziale zum Aufbau eines Baulückenkatasters werden im Rahmen der nächsten, turnusgemäßen Überarbeitungen des Entwicklungsplanes eine weitere Reduzierung der Entwicklungsflächen zwingend notwendig machen.

Hinweis: Vor diesem Hintergrund besteht Einigkeit darüber, dass die in der 1. Priorität bis 2015 dargestellten Wohnbauflächen als „Entwicklungsspielräume“ mit dem Charakter von Alternativ- bzw. Auswahlflächen verstanden werden!

Die Gesamtbilanz aller Kommunen ist dem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Über die im Entwicklungsplan dargestellten und hier verzeichneten Entwicklungsflächen hinaus stehen den GEP- Umland-Kommunen keine weiteren, baurechtlich gesicherten Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung zur Verfügung. Eine Ausnahme bilden die Innenentwicklungsflächen, deren Umfang im Rahmen der Flächenbedarfsermittlung mit einer Pauschale berücksichtigt wurde.

5.2 Veränderungsbilanz: Entwicklungspläne 2006 und 2008

Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wurde die 1. Priorität im Entwicklungsplan 2008 gegenüber der Fassung 2006

- a) um 55,9 ha gekürzt und
- b) der Entwicklungszeitraum um 3 Jahre verlängert.

Sonderbauflächen/Kasernenflächen wurden in den Entwicklungsplan integriert.

Gewerbliche Bauflächen

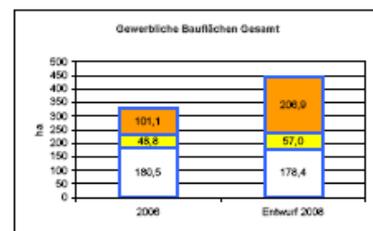
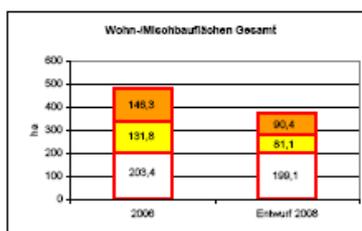
Das gewerbliche Flächen- Entwicklungspotenzial wurde gegenüber der Planfassung 2006 in der 1. Priorität um rd. 106 ha auf insgesamt 206,9 ha erweitert. Die Erweiterungen begründen sich aus der:

- Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Borgstedtfelde,
- Ansiedlung RePower in Osterröfeld,
- Erweiterung des „Hobby-Werkes“ in Fockbek,
- Auflösung des Sonderplanungsgebietes „Obereider“⁶ und
- Konversion der Kasernen im Rendsburger Stadtgebiet.

Das städtebauliche Konzept der (vier) gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte bleibt erhalten, d.h., die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich nach wie vor auf die beiden Städte und deren engeres Umland. Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung in den Kommunen wie folgt dar:

- | | |
|-------------------|-----------|
| a) Büdelsdorf | + 7,1 ha |
| b) Fockbek | + 6,4 ha |
| c) Osterröfeld | + 24,5 ha |
| d) Schacht-Audorf | + 18,4 ha |
| e) Rendsburg | + 58,1 ha |

Stadt-Umland-Bereich Rendsburg			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	146,3	90,4	-38,2%
2. Priorität	131,8	81,1	-38,5%
3. Priorität	203,4	199,1	-2,1%
Gesamt	481,5	370,6	-23,0%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	101,1	206,9	104,6%
2. Priorität	48,8	57,0	16,8%
3. Priorität	180,5	178,4	-1,2%
Gesamt	330,4	442,3	33,9%



Die Gesamtbilanz (Veränderungen 2006-2008) aller Kommunen ist diesem Bericht als **Anlage 2** beigefügt.

5.3 Innenentwicklungsflächen

Der Entwicklungsplan berücksichtigt im Rahmen der Bedarfsrechnung die Innenentwicklungspotenziale als Pauschale (0,1% p.a. des Wohnungsbestandes) im Rahmen der Flächen-Bedarfsrechnung. Ziel ist es, bis 2009 ein den gesamten Bereich der GEP umfassendes Baulückenkataster aufzubauen und die Ergebnisse im Zuge der nächsten Planfortschreibung zu berücksichtigen.

6. Nachrichtliche Hinweise zum Entwicklungsplan 2008

Stadt Büdelsdorf

der Entwicklungsplan entspricht im Bereich des "Gewerbeparks Carlshütte" (tlw. bisheriges Sonderplanungsgebiet Obereider) der Städtebaulichen Rahmenplanung "Entwicklungsgebiet Obereider Rendsburg-Büdelsdorf". Die Stadt Büdelsdorf geht davon aus, dass der im Bereich

⁶ Anmerkung: Bisher wurde das Obereidergebiet im Entwicklungsplan als Sonderplanungsgebiet dargestellt. Diese Darstellung entfällt, die Flächen werden nunmehr als Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen und gewerblich nutzbare Flächen dargestellt und damit in die Systematik des Planes eingefügt.

der Obereider dargestellte grüne Uferstreifen eine bauliche Nutzung bis an die Wasserlinie und darüber hinaus, unter Wahrung des Grundgedanken hier eine Uferpromenade anzuordnen, nicht ausschließt. Gleiches gilt für den Grünstreifen entlang der Brückenstraße (B 203).

7. Beschluss der Regionalkonferenz

Der Gebietsentwicklungsplan 2008 für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wurde am.....von der Regionalversammlung einstimmig beschlossen. Der Plan wird entsprechend der Kooperationsvereinbarung im Jahre 2011 einer grundlegenden Überprüfung unterzogen und unter Berücksichtigung der bis dahin aufgenommenen Innenentwicklungspotenziale (Wohnungsbau) fortgeschrieben. Bis dahin gilt, dass die in der 1. Priorität bis 2015 dargestellten Wohnbauflächen als „Entwicklungsspielräume“ mit dem Charakter von Alternativ- bzw. Auswahlflächen verstanden werden (s. hierzu auch Kap. 5.1).

Fockbek, d.....

Anlage 1

GEP RD Flächenberechnung Entwicklungsplan
 Fortschreibung ENTWURF

Stand: 30.07.2008

Alt Duvenstedt	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen					
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	1,2					
B		1,8				
C			1,5			
D			1,3			
E				0,9		
Gesamt	1,2	1,8	2,8	0,9	0,0	0,0

Borgstedt	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen					
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	2,9					
B	1,7					
C	1,9					
D	2,8					
E		5,2				
F		1,7				
G			25,3			
H			3,5			
I				20,1		
K					30,7	
L						35,1
M						77,5
N						10,5
Gesamt	9,3	6,9	28,8	20,1	30,7	123,1

Büdelisdorf	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen					
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A1	5,1					
A2				6,8		
B1	1,9					
B2				2,4		
C	5,9					
D	1,0					
E	2,3					
F	5,1					
G						
H				9,1		
I				2,9		
Gesamt	21,3	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0

Fockbek	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen					
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	9,2					
B	0,7					
C	2,0					
D			6,3			
E		8,3				
F			56,4			
G				4,7		
H				6,4		
Gesamt	11,9	14,6	56,4	11,1	0,0	0,0

GEP RD Flächenberechnung Entwicklungsplan
Fortschreibung ENTWURF

Stand: 30.07.2008

Jevenstedt	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	2,9					
B		3,2				
C			3,7			
D	1,4					
Gesamt	4,3	3,2	3,7	0,0	0,0	0,0

Nübbel	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	1,4					
B		4,1				
C		2,5				
D			6,3			
E						1,4
Gesamt	1,4	6,6	6,3	0,0	1,4	0,0

Osterrönfeld	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A						
B						
C						
D			7,9			
E1	2,8					
E2		11,8				
F				17,8		
G				20,8		
H				1,7		
I				4,9		
K						18,7
Gesamt	2,6	11,8	7,9	45,2	0,0	18,7

Rendsburg	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A				4,1		
B	12,2					
C	6,5					
D			6,0			
E			2,5			
F						
G					2,0	
H					12,8	
I				10,2		
K					10,1	
L						
M			2,8			
N				7,2		
O						
P				5,1		
R				12,9		
S				18,6		
T				1,3		
U				20,7		
W						
Gesamt	18,7	0,0	11,3	80,1	24,9	0,0

GEP RD Flächenberechnung Entwicklungsplan
Fortschreibung ENTWURF

Stand: 30.07.2008

Rickert	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
Fläche	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A		1,0				
B		7,0				
C		4,9				
D			4,9			
E			3,4			
Gesamt	0,0	12,9	8,3	0,0	0,0	0,0

Schacht-Audorf	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
Fläche	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	1,3					
B		2,3				
C		2,2				
D	4,2					
E		5,8				
F		3,5				
G				5,8		
H				14,2		
I			16,2			
Gesamt	5,5	13,8	16,2	20,0	0,0	0,0

Schülup	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
Fläche	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	2,0					
B		1,0				
C			2,5			
Gesamt	2,0	1,0	2,5	0,0	0,0	0,0

Schüllendorf	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
Fläche	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	2,0					
B		2,8				
Gesamt	2,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0

Westerrönfeld	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
Fläche	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A	4,3					
B1	5,5					
B2		3,5				
C		1,2				
D1		3,8				
D2			4,4			
E			36,1			
F				8,5		
G						11,3
H						16,8
I						8,5
Gesamt	9,8	8,5	40,5	8,5	0,0	36,6

GEP RD Flächenberechnung Entwicklungsplan
Fortschreibung ENTWURF

Stand: 30.07.2008

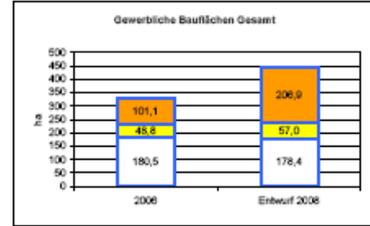
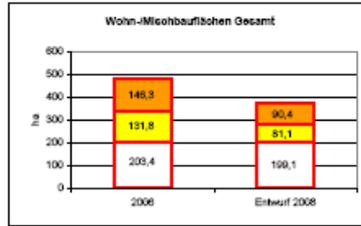
Entwicklungsplan: Gewerbliche Bauflächen				
Gemeinde	Entwicklungsflächen			
	gesamt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Absolut (ha)	Absolut (ha)	Absolut (ha)	Absolut (ha)
Alt Duvenstedt	0,9	0,9	0,0	0,0
Borgstedt	173,9	20,1	30,7	123,1
Büdelndorf	21,0	21,0	0,0	0,0
Fockbek	11,1	11,1	0,0	0,0
Jevenstedt	0,0	0,0	0,0	0,0
Nübbel	1,4	0,0	1,4	0,0
Osterrönfeld	63,9	45,2	0,0	18,7
Rendsburg	105,0	80,1	24,9	0,0
Rickert	0,0	0,0	0,0	0,0
Schacht-Audorf	20,0	20,0	0,0	0,0
Schülp	0,0	0,0	0,0	0,0
Schüllndorf	0,0	0,0	0,0	0,0
Westerrönf.	45,1	8,5	0,0	36,6
Gesamt	442,3	206,9	57,0	178,4

Entwicklungsplan: Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen				
Gemeinde	Entwicklungsflächen			
	gesamt	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	Absolut (ha)	Absolut (ha)	Absolut (ha)	Absolut (ha)
Alt Duvenstedt	5,9	1,2	1,8	2,8
Borgstedt	45,0	9,3	6,9	28,8
Büdelndorf	21,3	21,3	0,0	0,0
Fockbek	82,9	11,9	14,6	56,4
Jevenstedt	11,2	4,3	3,2	3,7
Nübbel	14,3	1,4	6,6	6,3
Osterrönfeld	22,3	2,6	11,8	7,9
Rendsburg	30,0	18,7	0,0	11,3
Rickert	21,2	0,0	12,9	8,3
Schacht-Audorf	35,5	5,5	13,8	16,2
Schülp	5,5	2,0	1,0	2,5
Schüllndorf	4,8	2,0	2,8	0,0
Westerrönf.	58,8	9,8	8,5	40,5
Gesamt	358,6	90,0	83,9	184,7

Wirtschaftsraum gesamt						
Gemeinde	Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	Entwicklungsflächen			Entwicklungsflächen		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
Alt Duvenstedt	1,2	1,8	2,8	0,9	0,0	0,0
Borgstedt	9,3	6,9	28,8	20,1	30,7	123,1
Büdelndorf	21,3	0,0	0,0	21,0	0,0	0,0
Fockbek	11,9	14,6	56,4	11,1	0,0	0,0
Jevenstedt	4,3	3,2	3,7	0,0	0,0	0,0
Nübbel	1,4	6,6	6,3	0,0	1,4	0,0
Osterrönfeld	2,6	11,8	7,9	45,2	0,0	18,7
Rendsburg	18,7	0,0	11,3	80,1	24,9	0,0
Rickert	0,0	12,9	8,3	0,0	0,0	0,0
Schacht-Audorf	5,5	13,8	16,2	20,0	0,0	0,0
Schülp	2,0	1,0	2,5	0,0	0,0	0,0
Schüllndorf	2,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Westerrönf.	9,8	8,5	40,5	8,5	0,0	36,6
Gesamt	90,0	83,9	184,7	206,9	57,0	178,4

Anlage 2

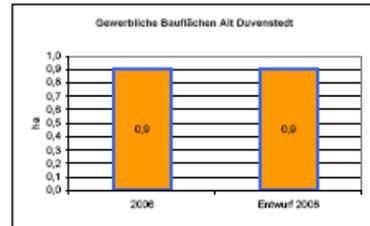
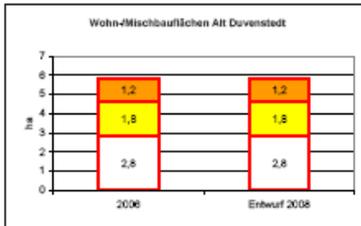
Stadt-Umland-Bereich Rendsburg			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	146,3	90,4	-38,2%
2. Priorität	131,8	81,1	-38,5%
3. Priorität	203,4	199,1	-2,1%
Gesamt	481,5	370,6	-23,0%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	101,1	206,9	104,6%
2. Priorität	48,8	57,0	16,8%
3. Priorität	180,5	178,4	-1,2%
Gesamt	330,4	442,3	33,9%



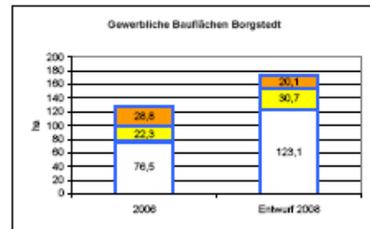
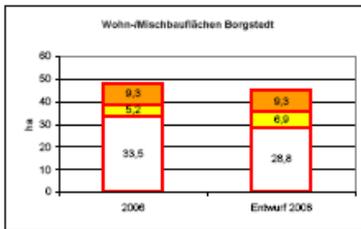
Hinweis: Die Zeiträume für die Prioritätsstufen I und II wurden verändert.

	2006	Entwurf 2008
1. Priorität	2006-2010	2008-2015
2. Priorität	2011-2020	2016-2020
3. Priorität	ab 2021	ab 2021

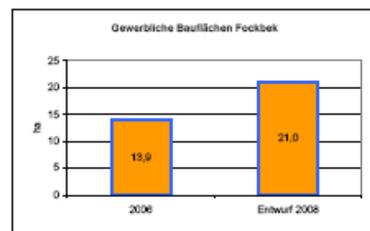
Alt Duvenstedt			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	1,2	1,2	0,0%
2. Priorität	1,8	1,8	0,0%
3. Priorität	2,8	2,8	0,0%
Gesamt	5,8	5,8	0,0%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,9	0,9	0,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	0,9	0,9	0,0%



Borgetedt			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	9,3	9,3	0,0%
2. Priorität	5,2	6,9	32,7%
3. Priorität	33,5	28,8	-14,0%
Gesamt	48,0	45,0	-6,3%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	28,8	20,1	-30,2%
2. Priorität	22,3	30,7	37,7%
3. Priorität	76,5	123,1	60,9%
Gesamt	127,6	173,9	36,3%

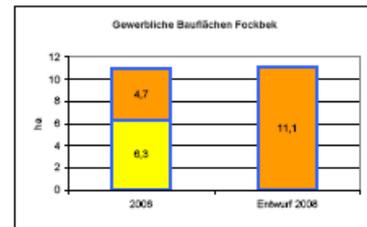
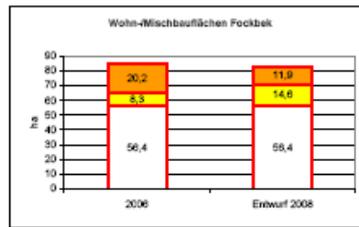


Büdelisdorf			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	49,4	23,2	-53,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	49,4	23,2	-53,0%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	13,9	21,0	51,1%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	13,9	21,0	51,1%

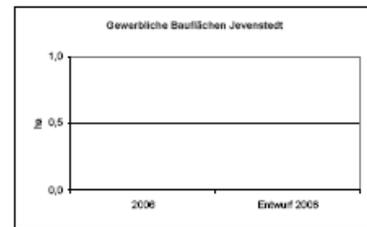
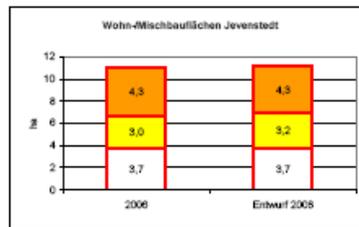


Erläuterungsbericht zum Flächen-Entwicklungsplan 2008 der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

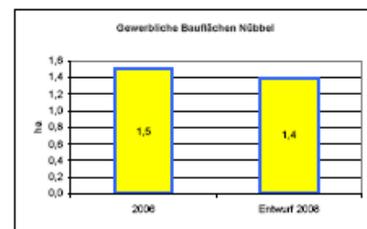
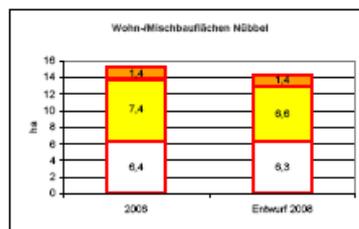
Fockbek			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	20,2	11,9	-41,1%
2. Priorität	6,3	14,6	75,9%
3. Priorität	56,4	55,4	0,0%
Gesamt	84,9	82,9	-2,4%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	4,7	11,1	135,2%
2. Priorität	6,3	0,0	-100,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	11,0	11,1	0,9%



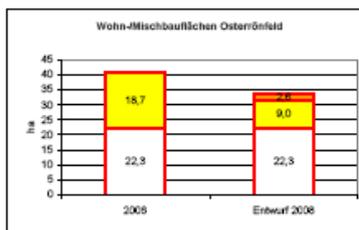
Jevenstedt			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	4,3	4,3	0,0%
2. Priorität	3,0	3,2	6,7%
3. Priorität	3,7	3,7	0,0%
Gesamt	11,0	11,2	1,8%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,0	0,0	0,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	0,0	0,0	0,0%



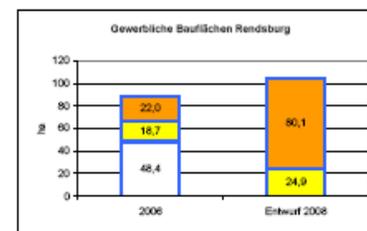
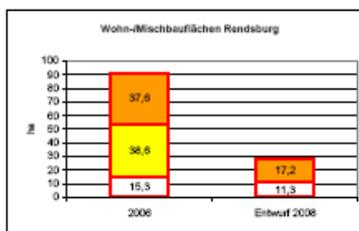
Hübbel			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	1,4	1,4	0,0%
2. Priorität	7,4	6,6	-10,8%
3. Priorität	6,4	6,3	-1,6%
Gesamt	15,2	14,3	-6,9%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,0	0,0	0,0%
2. Priorität	1,5	1,4	-6,7%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	1,5	1,4	-6,7%



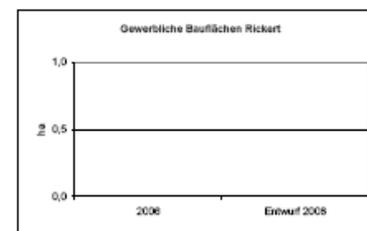
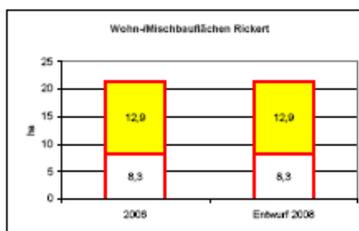
Osterrönfeld			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,0	2,6	100,0%
2. Priorität	18,7	9,0	-51,9%
3. Priorität	22,3	22,3	0,0%
Gesamt	41,0	33,9	-17,3%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	20,7	45,2	118,4%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	19,0	18,7	-1,6%
Gesamt	39,7	63,9	61,0%



Rendsburg			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	37,6	17,2	-54,3%
2. Priorität	36,6	0,0	-100,0%
3. Priorität	15,3	11,3	-26,1%
Gesamt	91,5	28,5	-68,9%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	22,0	60,1	264,1%
2. Priorität	16,7	24,9	33,2%
3. Priorität	48,4	0,0	-100,0%
Gesamt	89,1	105,0	17,8%

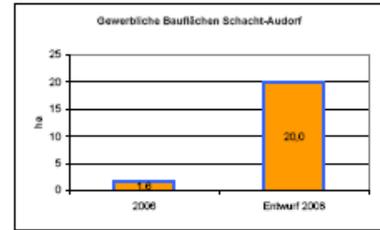
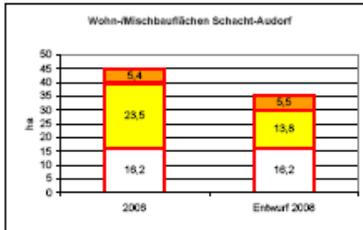


Rickert			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,0	0,0	0,0%
2. Priorität	12,9	12,9	0,0%
3. Priorität	8,3	8,3	0,0%
Gesamt	21,2	21,2	0,0%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,0	0,0	0,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	0,0	0,0	0,0%

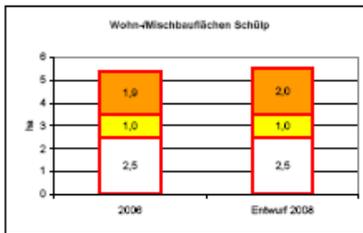


Erläuterungsbericht zum Flächen-Entwicklungsplan 2008 der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

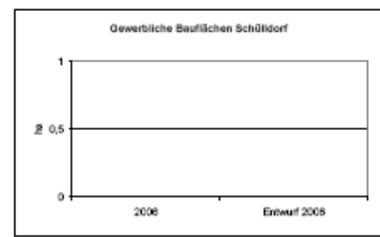
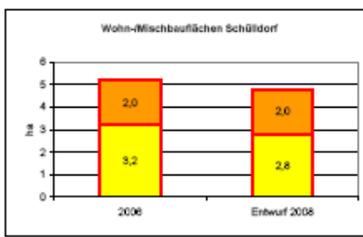
Schacht-Audorf			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	5,4	5,5	1,9%
2. Priorität	23,5	13,8	-41,3%
3. Priorität	16,2	16,2	0,0%
Gesamt	45,1	35,5	-21,3%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	1,6	20,0	1150,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	1,6	20,0	1150,0%



Schülp			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	1,9	2,0	5,3%
2. Priorität	1,0	1,0	0,0%
3. Priorität	2,5	2,5	0,0%
Gesamt	5,4	5,5	1,9%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0,0	0,0	0,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	0,0	0,0	0,0%



Schüldorf			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	2,0	2,0	0,0%
2. Priorität	3,2	2,8	-12,5%
3. Priorität	0,0	0,0	0,0%
Gesamt	5,2	4,8	-7,7%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	0	0	0,0%
2. Priorität	0	0	0,0%
3. Priorität	0	0	0,0%
Gesamt	0	0	0,0%



Westerrönfeld			
Wohn-/Mischbauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	13,6	9,8	-27,9%
2. Priorität	8,2	8,5	3,7%
3. Priorität	36,0	40,5	12,5%
Gesamt	57,8	58,8	1,7%
Gewerbliche Bauflächen			
	2006	Entwurf 2008	Zu-/Abnahme %
1. Priorität	8,5	8,5	0,0%
2. Priorität	0,0	0,0	0,0%
3. Priorität	36,6	36,6	0,0%
Gesamt	45,1	45,1	0,0%

