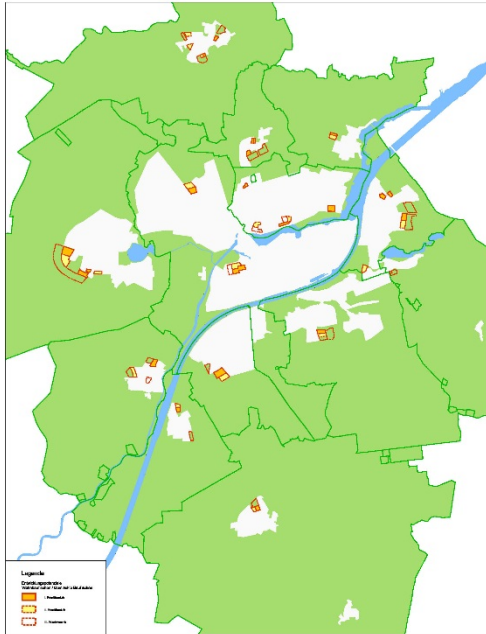


# GEBIETSENTWICKLUNGSPLANUNG FÜR DEN STADT-UMLAND-BEREICH RENDSBURG

## FORTSCHREIBUNG 2025 (Wohn-/ Mischbauflächen)

Entwicklungsplan (nur Wohn-/Mischflächen)  
Diskussionsstand Fortschreibung 2025  
29.03.2016

BÜRO  
STANDORTPLANUNG  
TOM  
SCHMIDT FÜR  
HAMBURG



## Diskussionsstand **29. März 2016**

Änderungen gegenüber dem Stand 10. März 2016:

- Borgstedt
- Schülldorf

**BÜRO**  
**STANDORTPLANUNG**  
**TOM**  
**SCHMIDT** **FÜR**  
**HAMBURG**

EBERTALLEE 53  
22607 HAMBURG  
T 040 78 10 49 35  
F 040 78 10 49 36

INFO@STANDORTPLANUNG-HAMBURG.DE  
WWW.STANDORTPLANUNG-HAMBURG.DE

## Inhaltsverzeichnis

1	VORWORT.....	3
2	Methodische Hinweise zur 3. Fortschreibung.....	3
3	Zusammenfassende Berechnung.....	5
4	Übersicht Entwicklungsflächen.....	6
5	Gemeinde Alt Duvenstedt.....	7
6	Gemeinde Borgstedt.....	9
7	Stadt Büdelsdorf .....	11
8	Gemeinde Fockbek .....	13
9	Gemeinde Jevenstedt .....	15
10	Gemeinde Nübbel.....	17
11	Gemeinde Osterrönfeld .....	19
12	Stadt Rendsburg .....	21
13	Gemeinde Rickert.....	23
14	Gemeinde Schacht-Audorf.....	25
15	Gemeinde Schülp bei Rendsburg.....	27
16	Gemeinde Schülldorf .....	29
17	Gemeinde Westerrönfeld.....	31

# 1 VORWORT

Die dritte Fortschreibung des Flächen-Entwicklungsplanes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg erfolgt in einer Zeit voller Umbrüche und Unsicherheiten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist (anhaltend) hoch und neue Baugebiete lassen sich in vergleichsweise kurzen Zeiträumen am Markt platzieren. Dabei lässt die Bevölkerungsprognose für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg eine eher stagnierende Bevölkerungsentwicklung erwarten und die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung weist auch in diese Richtung. Allerdings steht der leicht rückläufigen Bevölkerungszahl eine noch wachsende Zahl von Haushalten gegenüber. Das ist für die Wohnungsnachfrage von hoher Relevanz, denn die Haushalte sind Träger der Wohnungsnachfrage. Und diese wird durch das historisch niedrige Zinsniveau und den Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten noch zusätzlich gestützt.

Allerdings darf nicht übersehen werden, dass alle an der Entwicklungsagentur beteiligten Kommunen Nutznießer dieser Situation sind. 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 dahinter stehenden Segregationsprozess, der wirtschaftliche schwächere Teile der Bevölkerung in die Stadt und 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, entspricht den Zielsetzungen der Entwicklungsagentur und sollte mehr denn je im Interesse aller an der Entwicklungsagentur beteiligten Mitgliedskommunen sein. In diesem Sinne bleibt ein substanziellen Ausgleich zwischen „Stadt und Umland“ eine der zentralen Herausforderungen der Entwicklungsagentur.

## 2 Methodische Hinweise zur 3. Fortschreibung

Das Planwerk besteht aus einem gewerblichen und einem wohnbaulichen Entwicklungsplan.

Der gewerbliche Entwicklungsplan zeigt die verfügbaren bzw. die in der Entwicklung befindlichen Gewerbeflächen (Borgstedtfelde). Aufgrund der hohen Unsicherheit wurde bisher auf eine Flächen-Bedarfsprognose zur gewerblichen Entwicklung verzichtet. Die Beteiligten sind aber einig in Ihrer Einschätzung darüber, dass die gewerblichen Flächenreserven nach wie vor ausreichend sind. Das schließt eventuelle, bestandsbezogene Erweiterungen oder kleine Flächenausweisungen zur Deckung örtlicher Bedarfe nicht aus. Angesichts der volatilen Nachfrage wurde auf eine Priorisierung/Kontingentierung der Flächen verzichtet. Als gewerbliche „Entwicklungsschwerpunkte“ gelten die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönfeld“.

Anders der Plan zur Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung im Lebens- Wirtschaftsraum Rendsburg. Dieser gliedert sich 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, zusammenhängende Flächen im Innenbereich zur Verfügung, deren Entwicklung bereits vorbereitet wird.

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

Der dafür notwendige Abstimmungsprozess ist Teil des Monitorings zur wohnbaulichen Entwicklung, das 2019 durchgeführt wird. 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 wäre das Hauptanliegen des Monitorings, erfolgt eine kritische Überprüfung der nachfolgend dargestellten wohnbaulichen Entwicklungsabsichten.

Diese liegen zum Zeitpunkt dieser Fortschreibung mit ca. 2.300 WE (1. und 2. Priorität) deutlich über der Bedarfsprognose von rd. 1.200 WE für den Zeitraum von 2016- 2025.

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.

Umrechnung der Flächengrößen in Wohneinheiten

- Verhältnis Bruttobauland zu Nettobauland von 1,3 : 1,0
- EFH = 700 qm Nettobauland

Auf Grundlage der Innenentwicklungspotenzialuntersuchung von 2011 und tlw. 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 Kartendarstellung im Hintergrund des Entwicklungsplanes dient lediglich der Orientierung und ist weder grundstücks- noch größengenau.

### 3 Zusammenfassende Berechnung

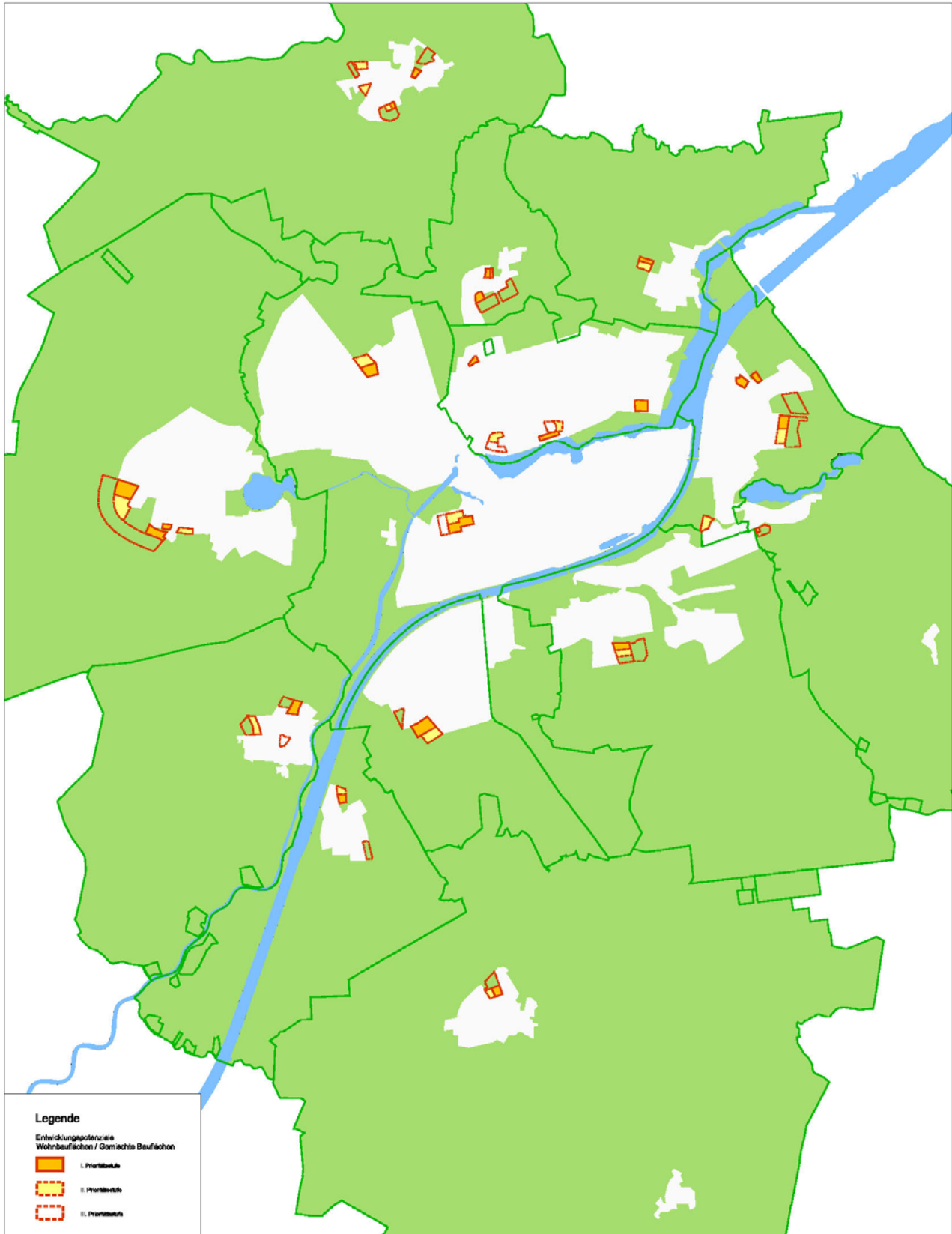
Stadt/Gemeinde	Innenentwicklung (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
Alt Duvenstedt	15	26	45	111
Borgstedt	10	49	71	0
Büdelndorf	298	190	170	160
Fockbek	120	94	62	150
Jevenstedt	15	32	23	35
Nübbel	15	30	22	75
Osterrönfeld	20	25	25	80
Rendsburg	60	245	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
<b>Summe</b>	<b>629</b>	<b>874</b>	<b>775</b>	<b>1138</b>
<b>2016 - 2025</b>		<b>2278</b>		

## 4 Übersicht Entwicklungsflächen

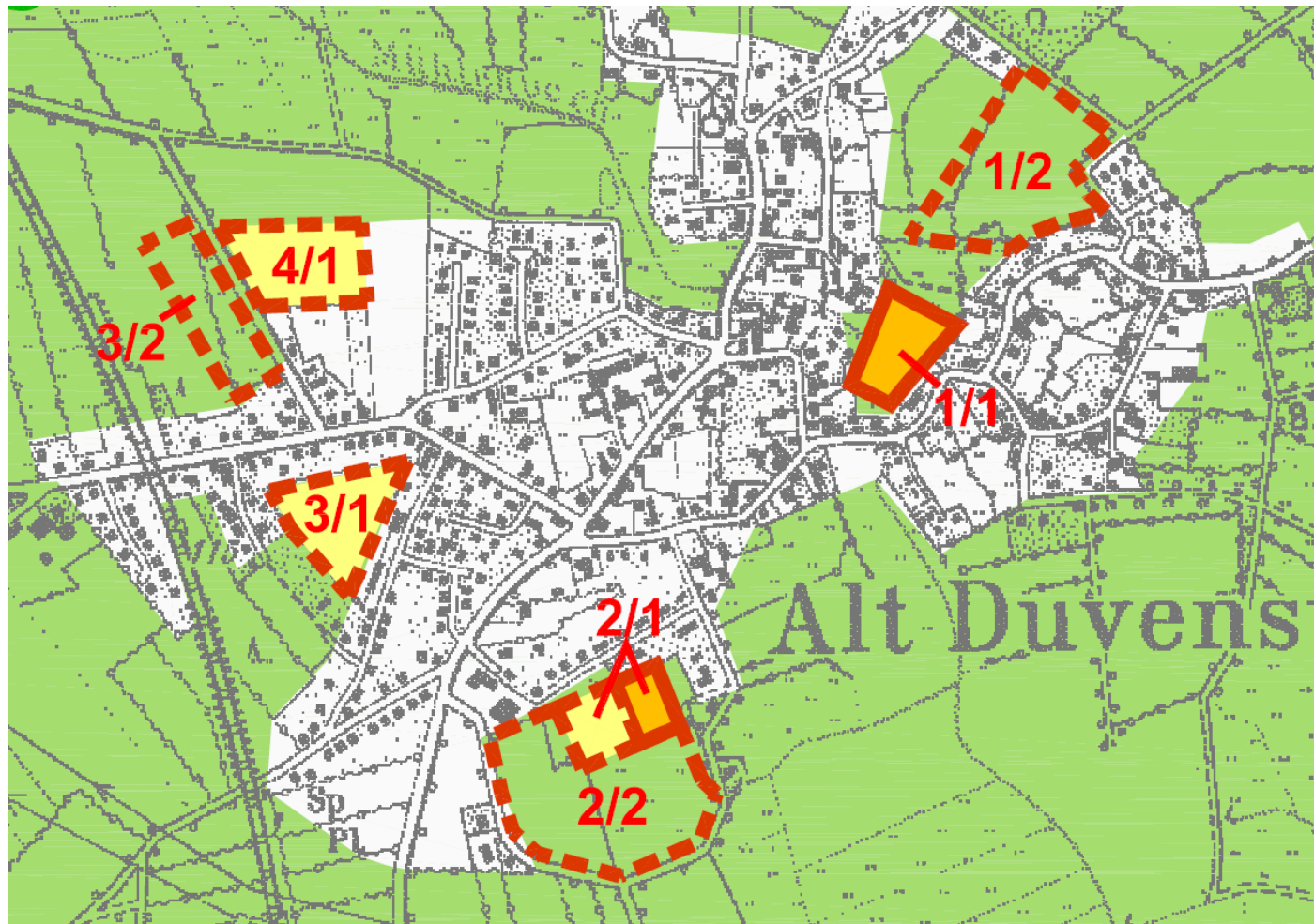
### Entwicklungsplan (nur Wohn-/Mischflächen) Diskussionsstand Fortschreibung 2025

BÜRO  
STANDORTPLANUNG  
TOM  
SCHMIDT FÜR  
HAMBURG

29.03.2016



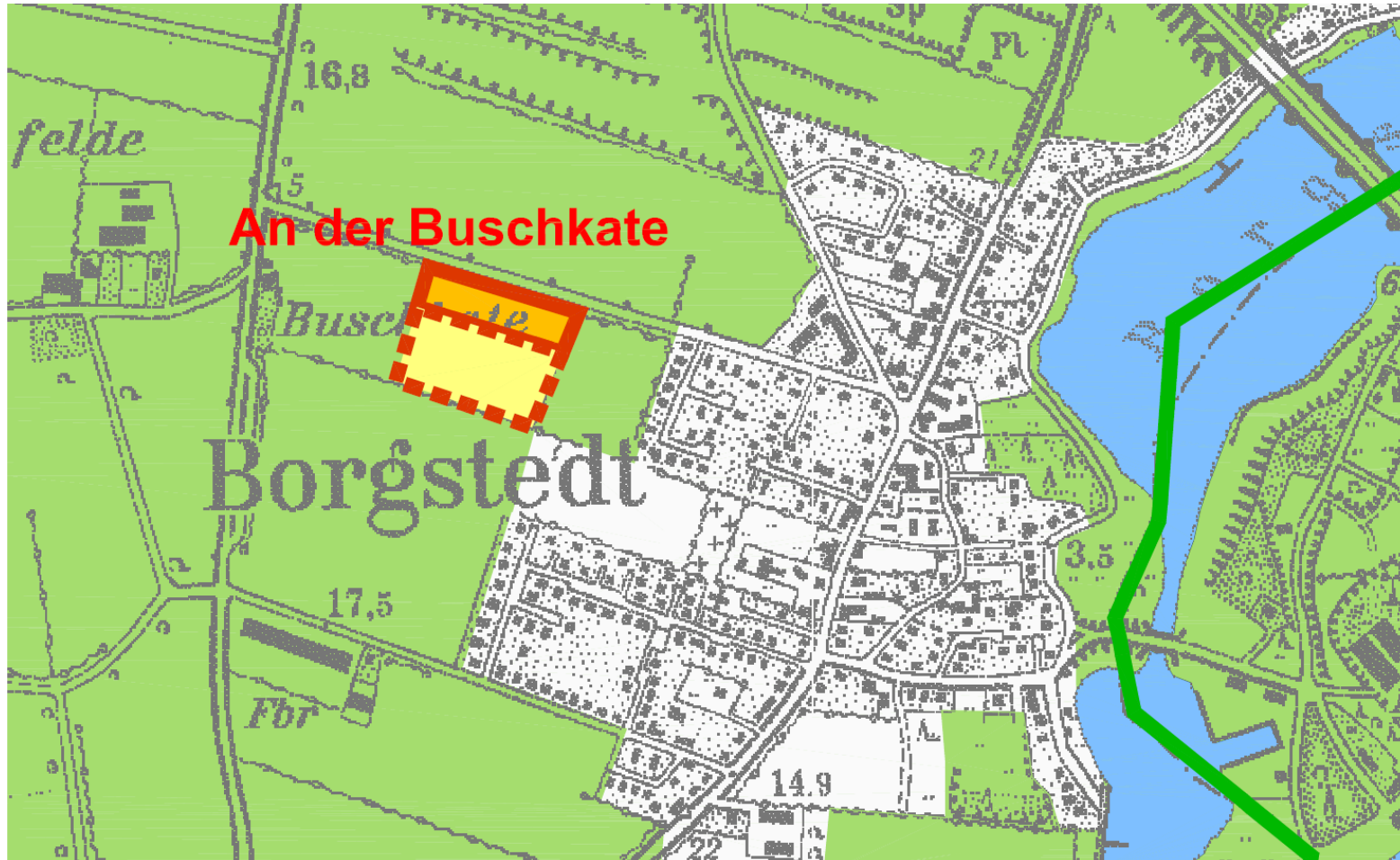
## 5 Gemeinde Alt Duvenstedt



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

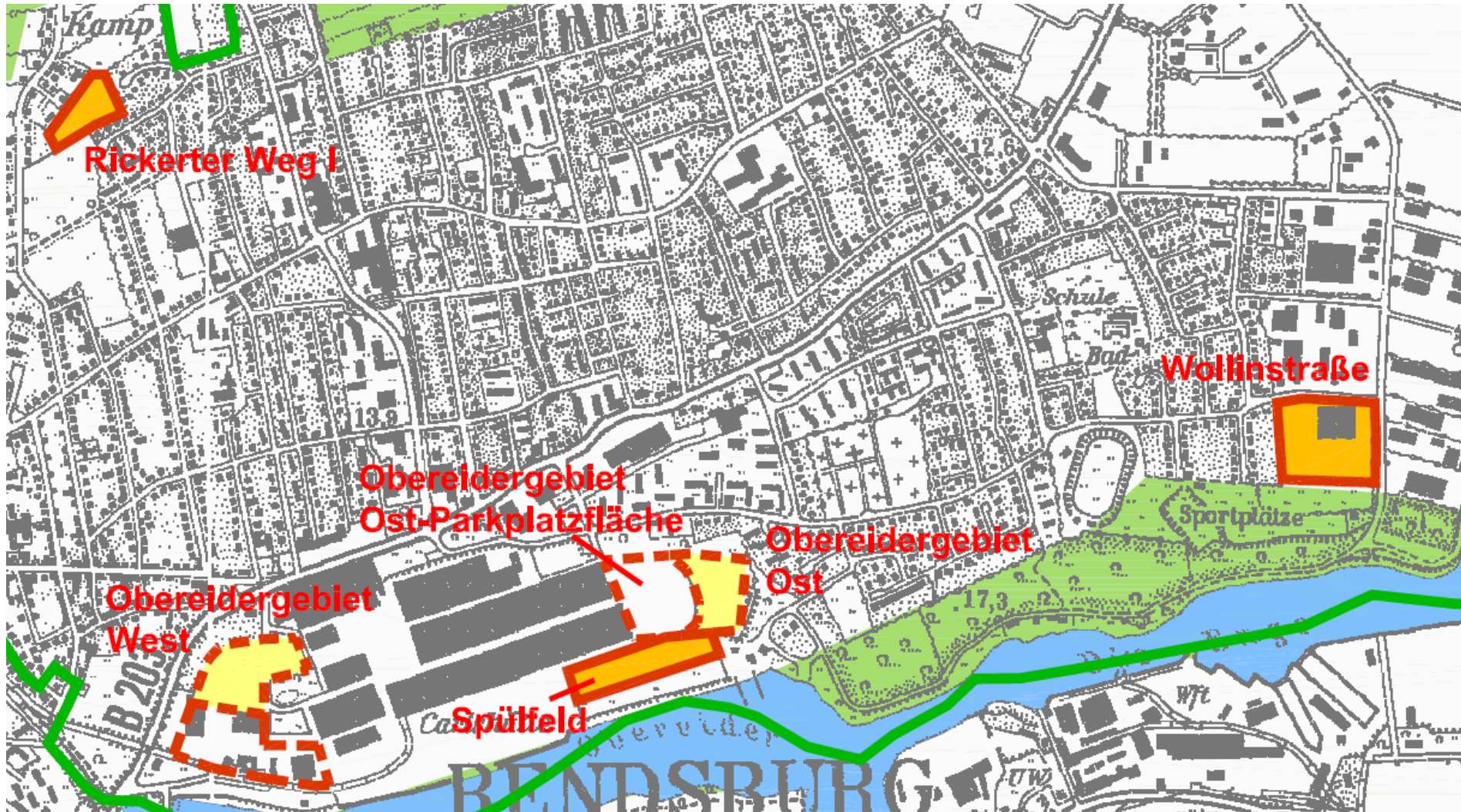


## 6 Gemeinde Borgstedt



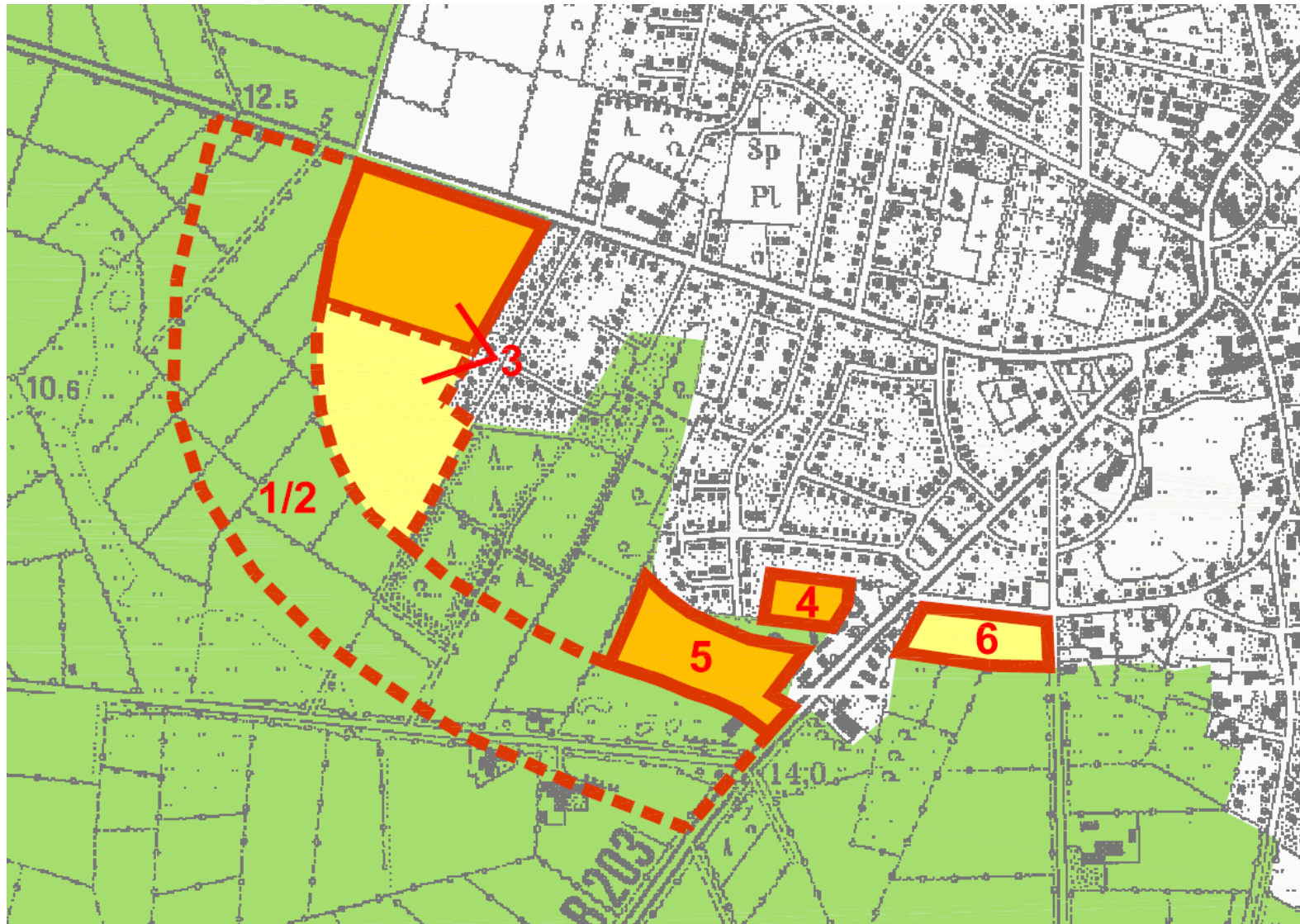
<b>Borgstedt</b>	<b>Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)</b>	<b>1. Priorität 2016 - 2020 (WE)</b>	<b>2. Priorität 2021-2025 (WE)</b>	<b>3. Priorität ab 2026 (WE)</b>
	10			
<b>An der Buschkate</b>		49	71	
<b>Gesamt</b>	10	49	71	0

## 7 Stadt Büdelsdorf



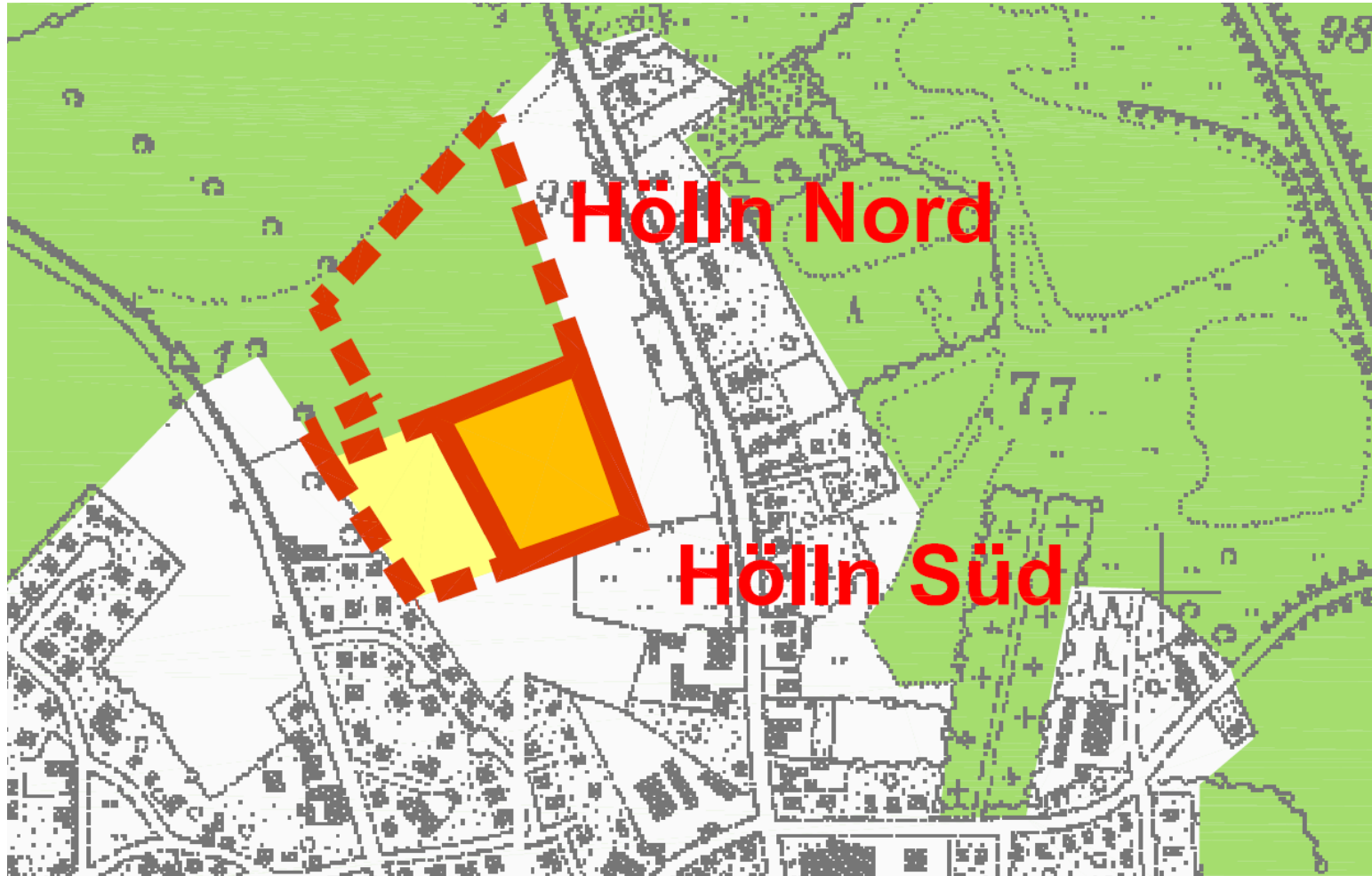
<b>Büdelisdorf</b>	<b>Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)</b>	<b>1. Priorität 2016 - 2020 (WE)</b>	<b>2. Priorität 2021-2025 (WE)</b>	<b>3. Priorität ab 2026 (WE)</b>
	298		-	
<b>Gartenbaufläche Rickerter Weg I</b>		20		
<b>Spülfeld</b>		70		
<b>Wollinstraße</b>		100		
<b>Obereidergebiet West</b>			100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

## 8 Gemeinde Fockbek



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

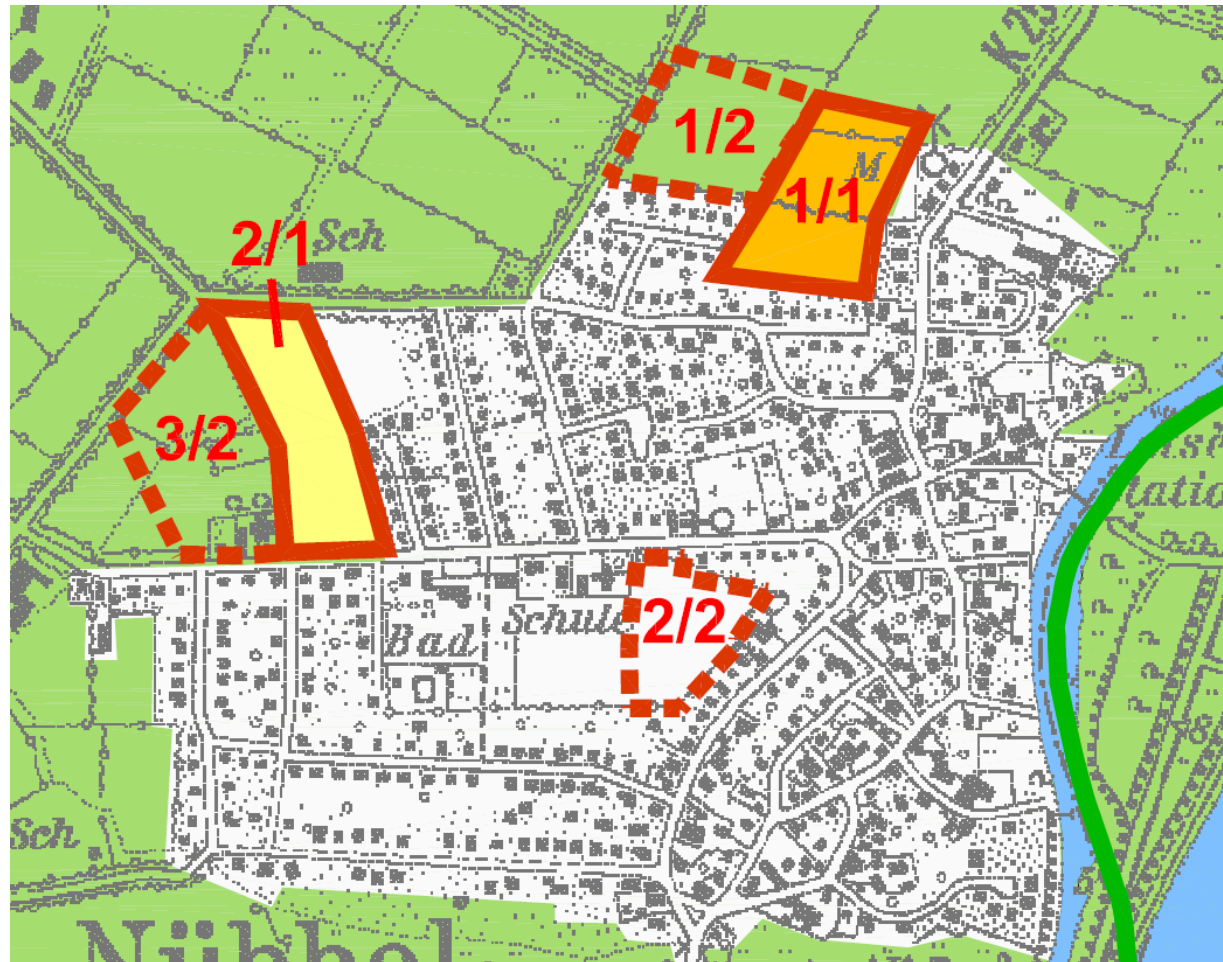
## 9 Gemeinde Jevenstedt



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

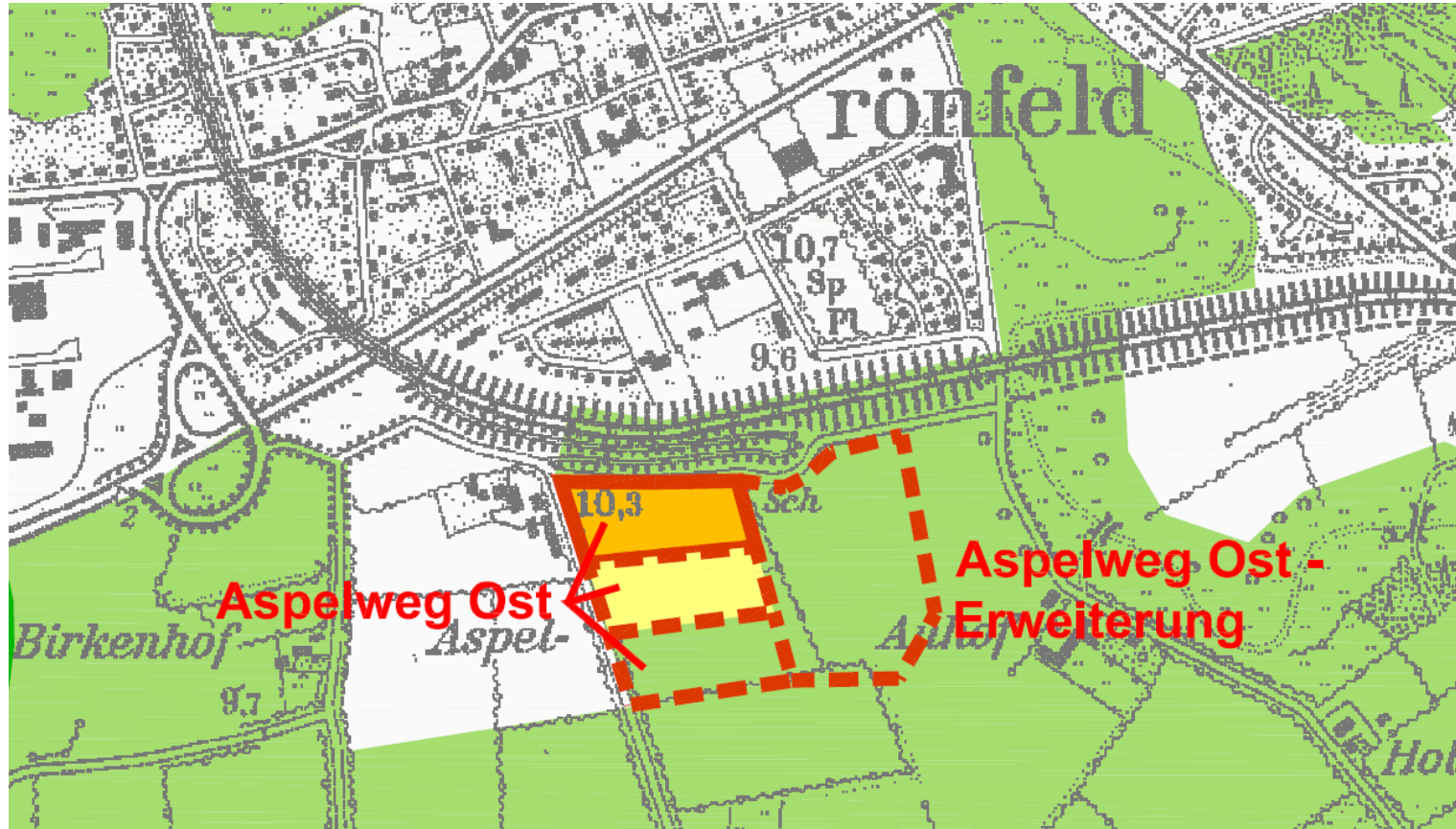


## 10 Gemeinde Nübbel



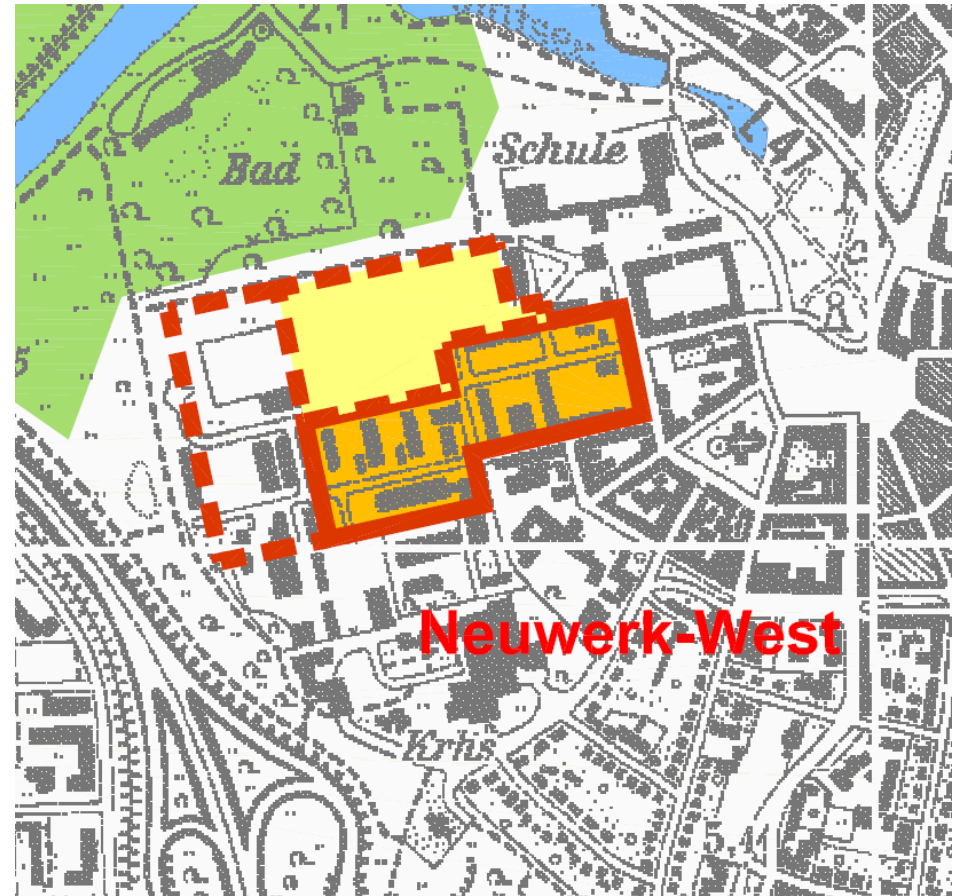
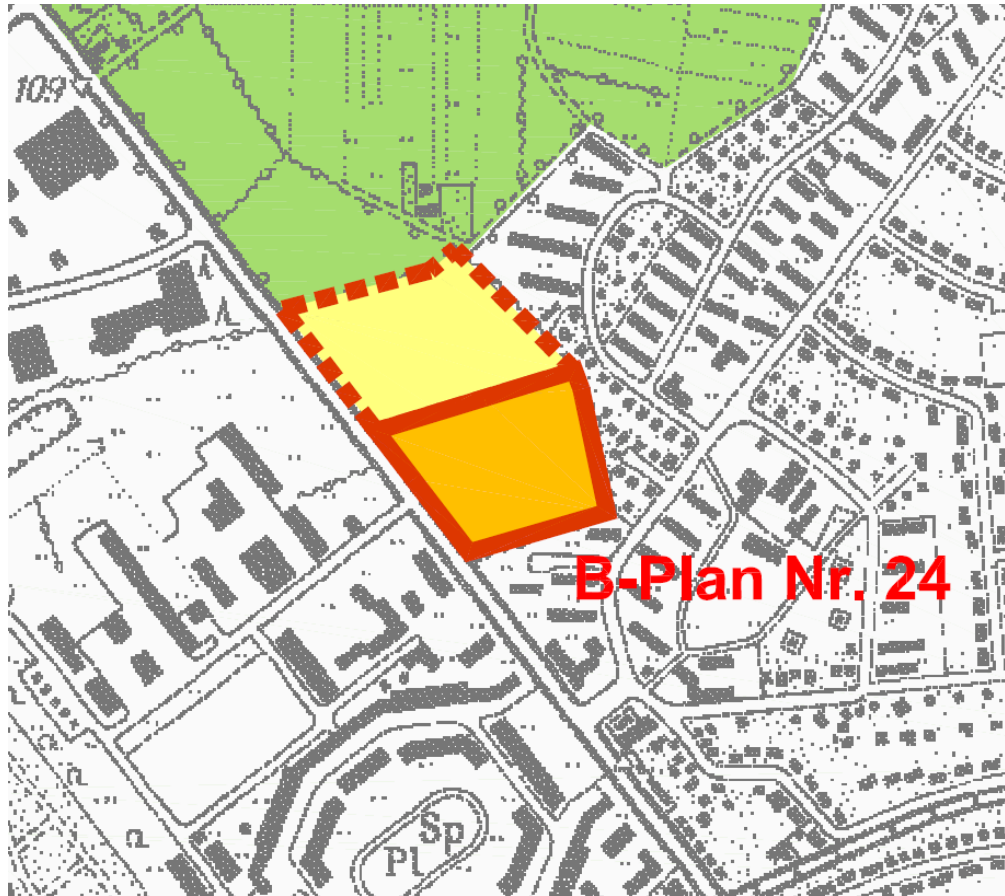
<b>Nübbel</b>	<b>Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)</b>	<b>1. Priorität 2016 - 2020 (WE)</b>	<b>2. Priorität 2021-2025 (WE)</b>	<b>3. Priorität ab 2026 (WE)</b>
	15			
<b>Fläche 1/1</b>		30		
<b>Fläche 2/1</b>			22	
<b>Fläche 1/2</b>				20
<b>Fläche 2/2</b>				15
<b>Fläche 3/2</b>				40
<b>Gesamt</b>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

## 11 Gemeinde Osterrönfeld



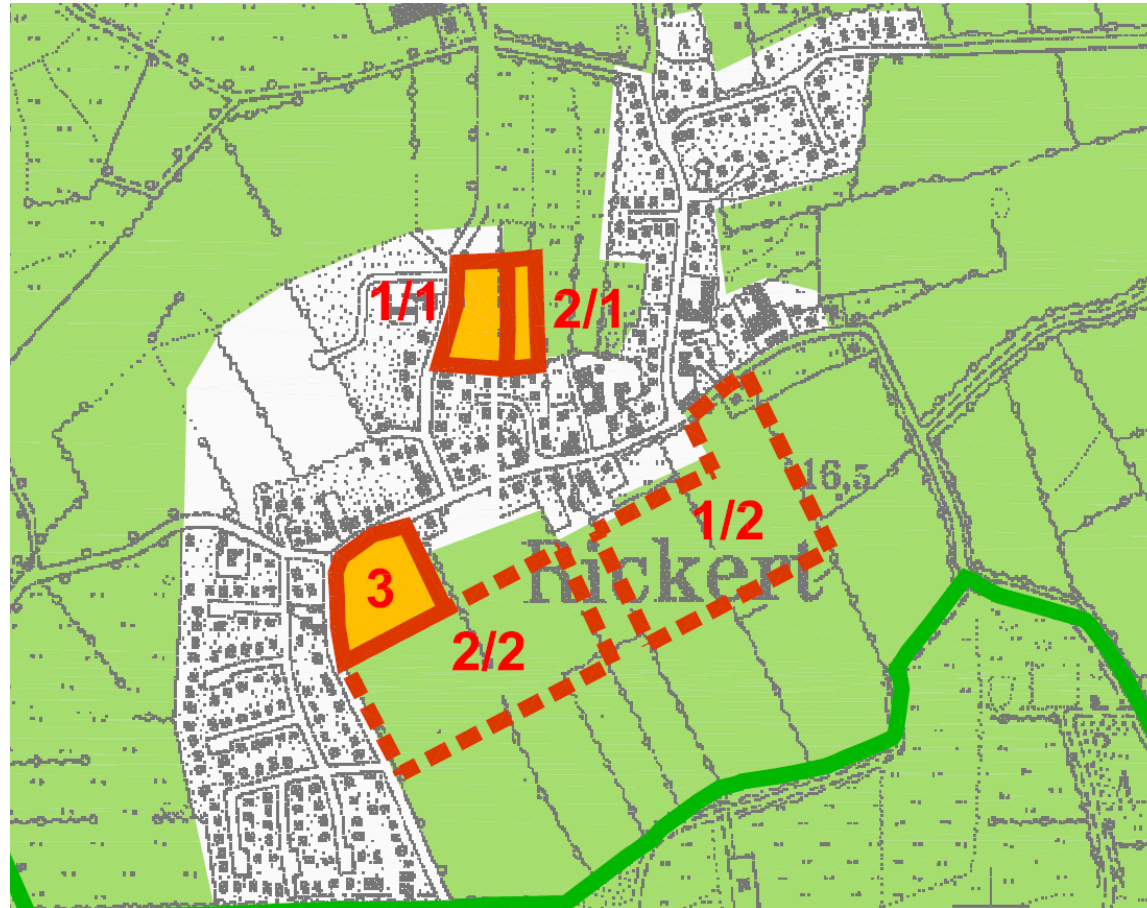
<b>Osterrönfeld</b>	<b>Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)</b>	<b>1. Priorität 2016 - 2020 (WE)</b>	<b>2. Priorität 2021-2025 (WE)</b>	<b>3. Priorität ab 2026 (WE)</b>
	20			
<b>Aspelweg Ost</b>		25	25	20
<b>Aspelweg Ost - Erweiterung</b>				60
<b>Gesamt</b>	20	25	25	80

## 12 Stadt Rendsburg



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

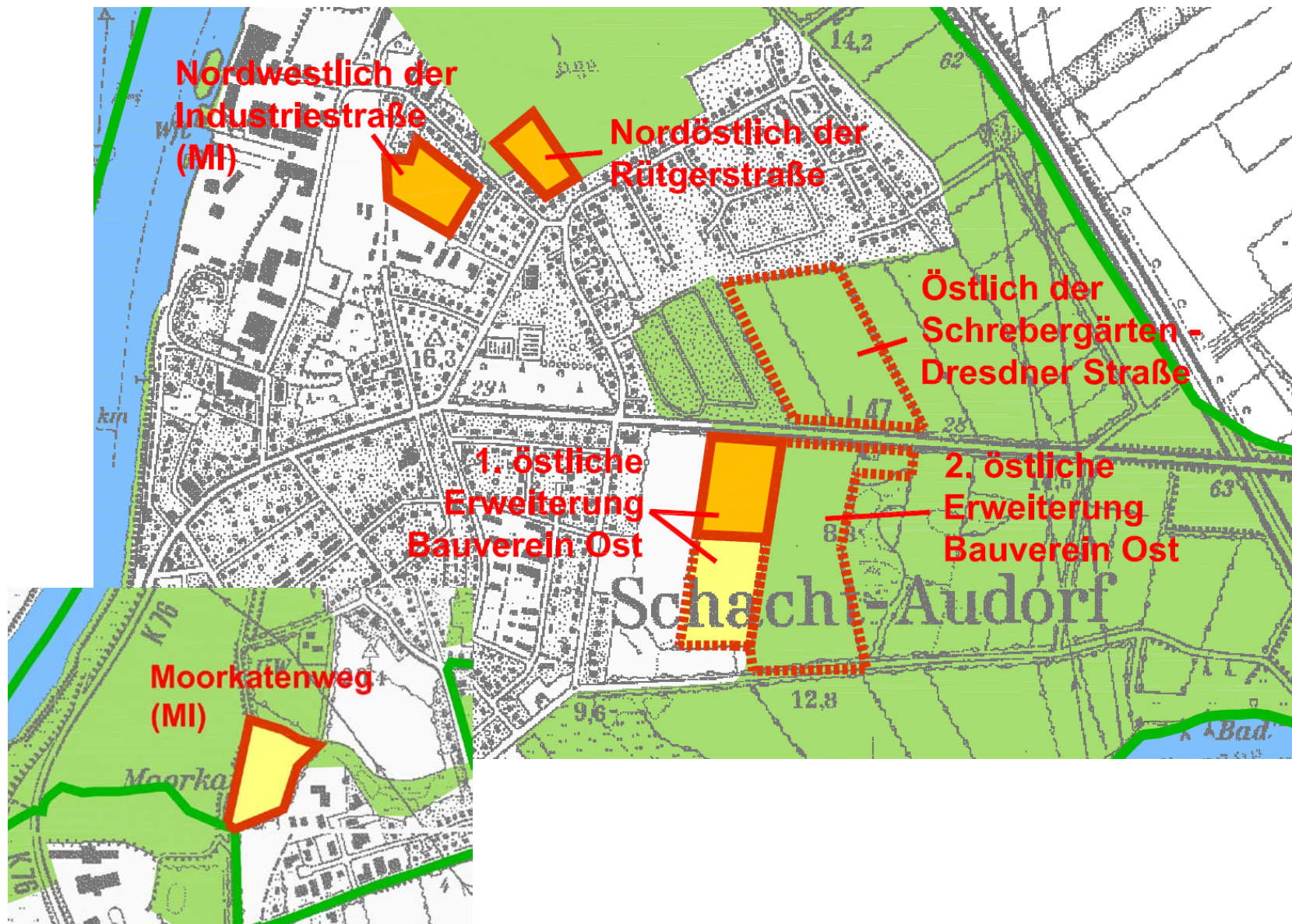
## 13 Gemeinde Rickert



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

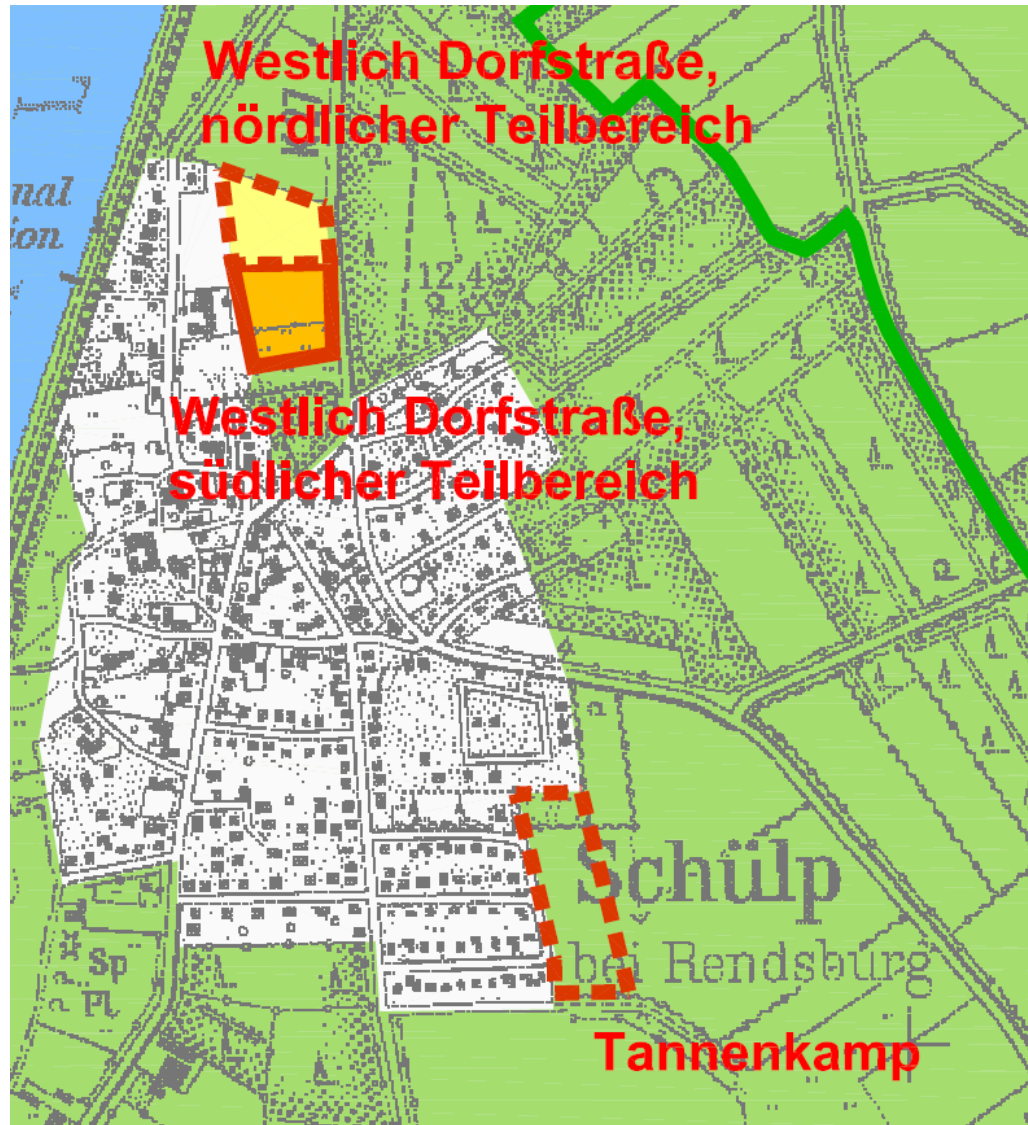


## 14 Gemeinde Schacht-Audorf



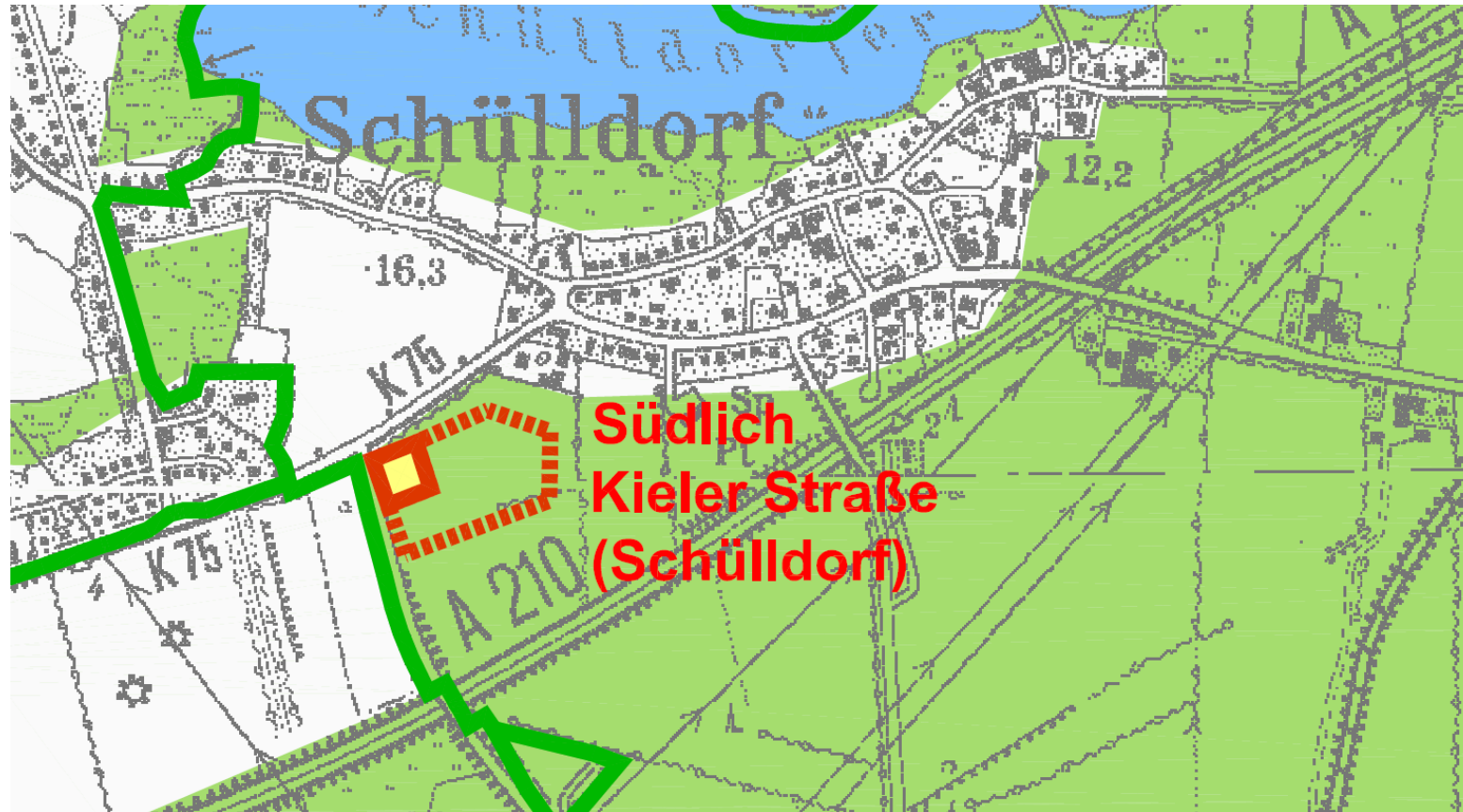
<b>Schacht-Audorf</b>	<b>Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)</b>	<b>1. Priorität 2016 - 2020 (WE)</b>	<b>2. Priorität 2021-2025 (WE)</b>	<b>3. Priorität ab 2026 (WE)</b>
	36			
<b>1. östliche Erweiterung Bauverein Ost</b>		32	32	
<b>Nordöstlich der Rütgerstraße</b>		16		
<b>Nordwestlich der Industrie-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

## 15 Gemeinde Schülup bei Rendsburg



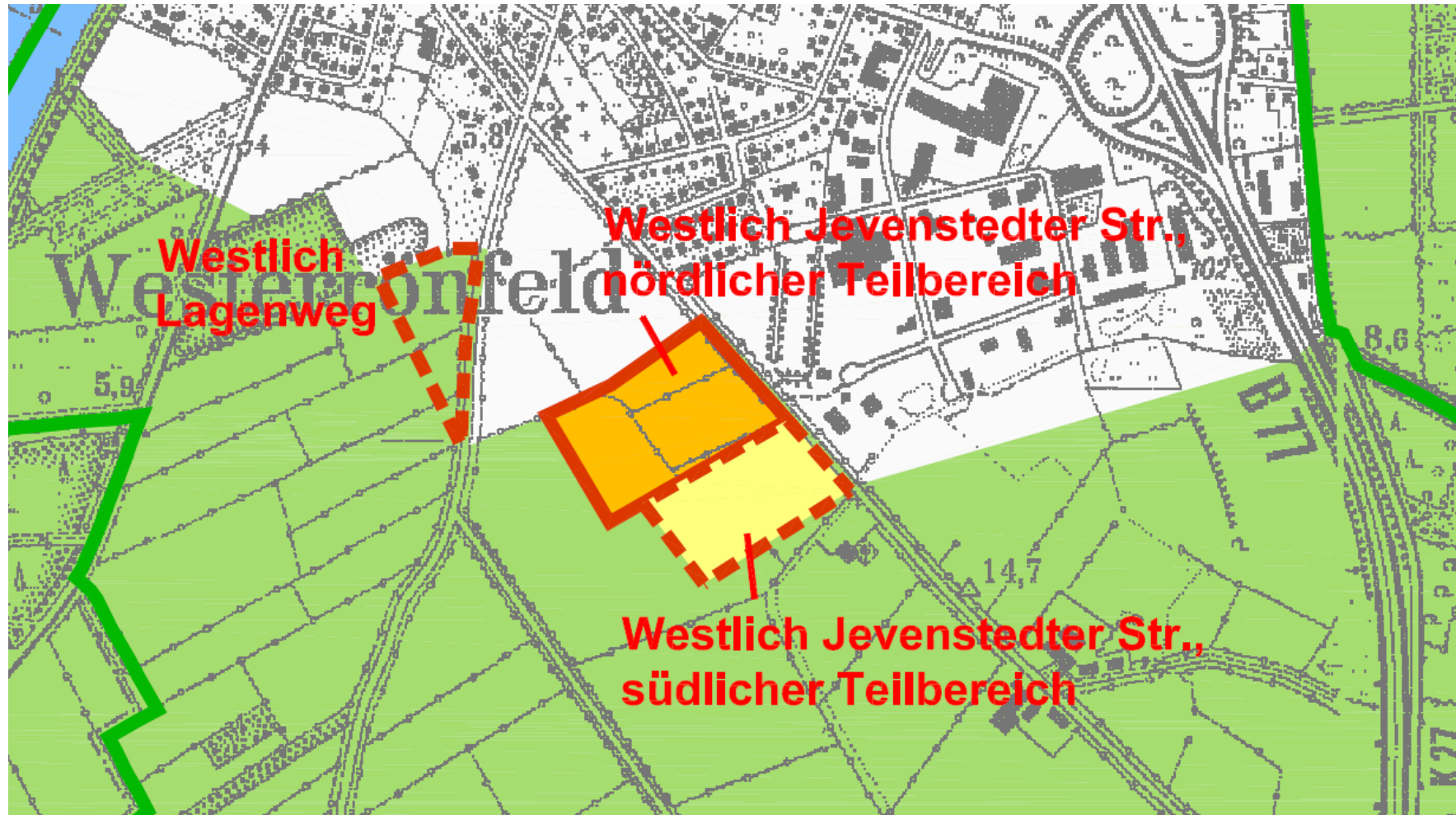
Schülp b. Rd.	Innenentwicklung 2016 - 2025 (WE)	1. Priorität 2016 - 2020 (WE)	2. Priorität 2021-2025 (WE)	3. Priorität ab 2026 (WE)
	5			
Westlich Dorfstraße, südlicher Teilbereich		16		
Westlich Dorfstraße, nördlicher Teilbereich			14	
Tannenkamp				15
<b>Gesamt</b>	5	16	14	15

## 16 Gemeinde Schülldorf



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

## 17 Gemeinde Westerrönfeld



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