

Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Fortschreibung 2023 – 2031

Rendsburg, im Juli 2023

Impressum

Konzept und Text



Institut Raum & Energie GmbH
Lülanden 98
22880 Wedel
Tel.: 04103/16041
Mail: wittekind@raum-energie.de
www.raum-energie.de

im Auftrag der



Entwicklungsagentur für den Lebens- und
Wirtschaftsraum Rendsburg, AöR
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg
www.entwicklungsagentur-rendsbuerg.de

Inhalt

1. Grundlagen, Hinweise zur Handhabung	4
2. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes in schwierigen Zeiten	5
3. Bevölkerungsentwicklung.....	6
3.1 Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg von 1989 - 2021	6
3.2 Altersstrukturelle Entwicklung der Bevölkerung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	7
3.3 Entwicklung der privaten Haushalte/Wohnflächen je Haushalt	8
3.4. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	9
3.4.1 Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Rendsburg-Eckernförde.....	9
3.4.2 Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040 – Vorausberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein.....	11
4. Wohnbauliche Entwicklung	13
4.1 Baufertigstellungen.....	13
4.2 Nutzung der Innenentwicklungspotenziale /Evaluation der Innenentwicklung 2011/2020	13
5. Bedarfsabschätzung zur wohnbaulichen Entwicklung 2023 -2031	14
5.1 Methodik.....	14
5.2 Wohnbauliche Entwicklungsbedarfe 2023-2031	15
6. Wohnbauliche Entwicklung in den Mitgliedskommunen 2023- 2031	15
6.1 Entwicklungsabsichten der Mitgliedskommunen	15
6.2 Plandarstellungen	15
7. Herausforderungen der künftigen wohnbaulichen Entwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.....	15

Abbildungen

Abbildung 1 Preissteigerungen durch Lieferengpässe bei Baumaterialien (Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. 2023)	5
Abbildung 2 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante) (Quelle: GGR 2019)	10
Abbildung 3 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen (Schätzung/ Basisvariante) (Quelle: GGR 2019).....	11
Abbildung 4 Einwohnerentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten 2020-2040 (Quelle: Statistikamt Nord 2021)	12
Abbildung 5 Veränderung der Zahl älterer Menschen 2020-2040 (Statistikamt Nord 2021) ..	12

Tabellen

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung 1989-2020 (Quelle: Statistisches Jahrbuch SH 1990 und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022).....	6
Tabelle 2 Entwicklung des Durchschnittsalters der Bevölkerung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	7
Tabelle 3 Altersgruppen 2021, Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	8
Tabelle 4 Durchschnittliche Wohnungsgröße/Wohnfläche je Einwohner, 2021, Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	9

1. Grundlagen, Hinweise zur Handhabung

Der erste Entwicklungsplan der dreizehn an der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg beteiligten Kommunen wurde 2003 aufgestellt. Diese Plan-Fortschreibung betrachtet die Jahre 2023 bis 2031.

Die vorliegende Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes erfolgt auf der Grundlage § 1 Nr. 4 des Öffentlich-rechtlichen Vertrages über die Gründung der Anstalt des öffentlichen Rechts „Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“. Gemäß § 6(3) Nr. 1 der Organisationssatzung der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (Anstalt des öffentlichen Rechts) entscheidet der Verwaltungsrat über die Aufstellung und Fortschreibung des gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanes: diese Entscheidung unterliegt dem Zustimmungsvorbehalt der zuständigen kommunalen Gremien der Trägerkommunen.

Neben einer Beschreibung der allgemeinen Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren der wohnbaulichen Flächenentwicklung (Kap.2 ff.) enthält der Plan eine Abschätzung des Wohnungsbedarfs (Kap.5) für den Lebens- und Wirtschaftsraum. Grundlage dafür ist die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2019 sowie die darauf aufbauenden Bedarfsabschätzungen der Landesplanung Schleswig-Holstein. Die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung wird voraussichtlich 2024 überarbeitet.

Die Entwicklungsabsichten der Trägerkommunen werden in Kap. 6.1 dargestellt.

Unterschieden werden die (zeitlichen) Entwicklungsstufen (Prioritäten):

- 2023 – 2026 (1. Priorität)
- 2027-2031 (2. Priorität)
- ab 2032 (3. Priorität)

Die Abstimmung der wohnbaulichen Flächenentwicklung gründet sich auf die dargestellten Entwicklungsabsichten und orientiert sich an der eigenen Bedarfsabschätzung. Entwicklungen, die den durch die Bedarfsabschätzung gesteckten Rahmen überschreiten, bedürfen einer gesonderten Begründung.

Grundsätzlich gilt, dass die wohnbauliche Innenentwicklung Priorität genießt (s. hierzu Kap.4.2). Die in diesem Zusammenhang verwendeten Bestandsaufnahmen sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, mehr als 10 Jahre alt. Es ist geplant, die Bestandsaufnahmen zu den Möglichkeiten der wohnbaulichen Innenentwicklung 2023/2024 zu aktualisieren.

Wie bisher trifft der Gebietsentwicklungsplan keine Aussagen zur gewerblichen Flächenentwicklung. Da die Flächenreserven für größere gewerbliche Entwicklungsvorhaben (ab 3 ha) inzwischen sehr begrenzt sind ist vorgesehen, 2024 eine eigenständige Planungsgrundlage vorzulegen, die sich perspektivisch mit den Möglichkeiten der gewerblichen Flächenentwicklung auseinandersetzt.

Die Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung in den Trägerkommunen erfolgt im Vorstand der Entwicklungsagentur. Der Verwaltungsrat wird über die Abstimmungsentscheidungen regelmäßig (im Rahmen seiner Sitzungen) sowie (ab 2023) durch einen jährlichen Sachstandsbericht zur wohnbaulichen Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg unterrichtet.

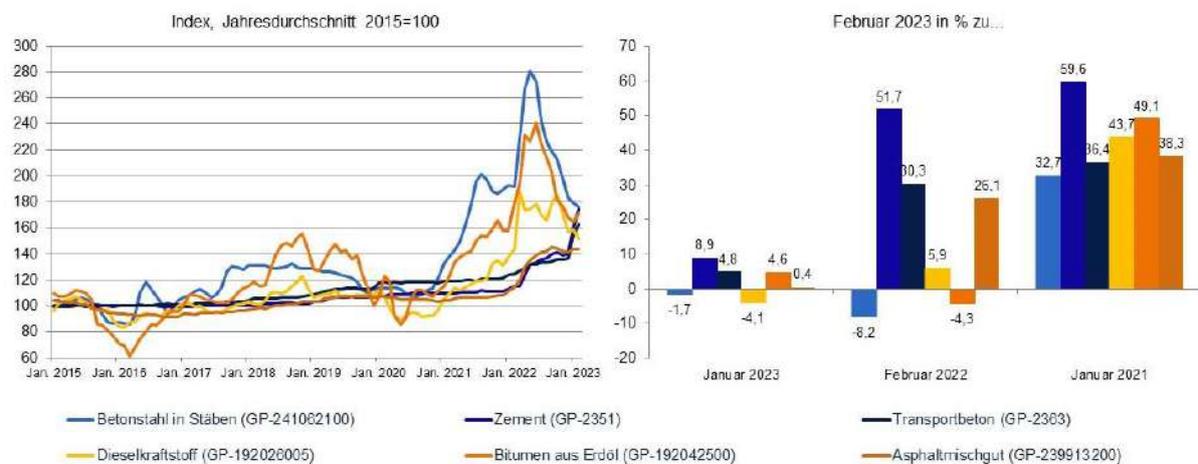
2. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes in schwierigen Zeiten

Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine haben in den zurückliegenden Jahren zu Störungen der Lieferketten, Materialknappheit und Produktionsstörungen und in der Folge 2021/2022 zu deutlichen Preissteigerungen für Baumaterialien geführt. Die Preisentwicklung hat sich 2023 abgeschwächt, aber aufgrund der steigenden Energie- und Erzeugerpreise werden die Preise für Baumaterialien auf einem insgesamt hohen Niveau bleiben.

PREISENTWICKLUNG

Ab 2021 deutliche Preissteigerungen durch Lieferengpässe bei Baumaterialien. Aktuell: Langsame Beruhigung bei einigen Materialien.

Erzeugerpreise (ohne MwSt.), Index 2015=100, Veränderung in % zum Vormonat bzw. Vorjahresmonat



BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. // Kraus // 20.03.2023

Abbildung 1 Preissteigerungen durch Lieferengpässe bei Baumaterialien (Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. 2023)

Diese Entwicklung spiegelt sich in den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. „Der Preisindex lag im Februar 2021 um 3,1% höher als ein Jahr zuvor. Im August 2022 waren es dann 16,5%. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Zweiten Weltkrieg.“¹ Dabei spielen, neben der Preisentwicklung, steigende Anforderungen des Bundes, des Landes und der Kommunen an z.B. energetische Standards oder die Verwendung klimagerechter Materialien, auch eine wichtige Rolle.

Neben den Preisen beeinträchtigt zusätzlich die Zinsentwicklung das Baugeschehen. Das Zinsniveau für Baudarlehen lag (Stand April 2023) zwischen 3,57% p.a. und 4,03% p.a. und damit um das Vierfache über dem Niveau von 2022. Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus ist wahrscheinlich.

Vor dem Hintergrund der hier skizzierten Entwicklung muss davon ausgegangen werden, dass sich die Bauleistungen sowohl allgemein als auch im Wohnungsbau 2023 weiterhin rückläufig entwickeln werden. Der Bedarf hingegen weist in die entgegengesetzte Richtung.

¹ Vgl.: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. (2023): Preisentwicklung im Wohnungsneubau unter: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/preisentwicklung-im-wohnungsneubau>

3. Bevölkerungsentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg von 1989 - 2021

Der Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zeigt eine gesamtäumlich positive Tendenz (1989-2021 +8,84%), die seit 2006 aber deutlich abgeschwächt verläuft. Von der positiven Entwicklung profitieren in erster Linie die Umlandkommunen, aber auch hier, betrachtet man die Entwicklung ab 2006, längst nicht alle. In den beiden Städten hat sich die Zahl der Einwohner*innen in den letzten Jahren in etwa auf dem Niveau des Jahres 2006 eingependelt.

Die Bevölkerungsentwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wird weniger durch Zuwanderung von außen geprägt; maßgeblicher wirken innerregionale Wanderungsprozesse. Das führt nach und nach zu Ungleichheiten in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Städten und den Umlandkommunen hinsichtlich Klassen/Schichten, Einkommen oder sozialem Milieu. Ein Vergleich des Gemeindeanteils an der Einkommenssteuer/Einwohner*in zwischen der Gemeinde Fockbek (€ 537,92/Ew.) und der Stadt Rendsburg (€ 332,16/Ew²) macht das deutlich.

	1989	1996	2006	2018	2020	2021	1989-2021 %	2006-2021 %
Alt Duvenstedt	1.421	1.632	1.868	1.902	1.889	1.870	+31,6%	+0,11%
Borgstedt	1.076	1.192	1.404	1.548	1.706	1.753	+62,92%	+24,86%
Stadt Büdelsdorf	10.271	10.515	10.244	10.297	10.446	10.456	+1,8%	+2,07%
Fockbek	5.236	6.029	6.270	6.236	6.440	6.573	+25,53%	+4,83%
Jevenstedt	2.708	3.057	3.313	3.363	3.356	3.392	+25,26%	+2,38%
Nübbel	1.269	1.478	1.662	1.538	1.588	1.587	+25,06%	-4,51%
Osterrönfeld	3.529	3.929	5.244	5.099	5.117	5.104	+44,63%	-2,67%
Stadt Rendsburg	30.881	30.778	28.476	28.470	28.705	28.977	-6,17%	+1,76%
Rickert	886	912	1.118	1.027	1.042	1.042	+17,61%	-6,8%
Schacht-Audorf	4.077	4.264	4.518	4.786	4.887	4.872	+19,5%	+7,84%
Schülldorf	517	513	561	766	744	746	+44,29%	+32,98%
Schülp b. Rendsburg	856	896	1.137	1.118	1.103	1.088	+27,1%	-4,31%
Westerrönfeld	3.820	4.600	5.122	4.997	5.014	4.973	+31,18%	-2,91%
Gebiet der GEP Rendsburg	66.550	69.819	70.937	71.147	72.037	72.433	+8,84%	+2,11%
Kreis Rendsburg-Eckernförde	244.714	260.723	272.591	272.327	274.765	276.053	+12,81%	+1,27%
Bevölkerungsanteil GEP - Kreis	27,2%	26,7%	26,0%	26,1%	26,2%	26,2%	Ø 26,51%	Ø 26,13%

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung 1989-2020 (Quelle: Statistisches Jahrbuch SH 1990 und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022)

Die Bevölkerungsverteilung zwischen dem Lebens- und Wirtschaftsraum und dem übrigen Kreisgebiet zeigt seit 2006 keine signifikanten Veränderungen. Danach leben durchschnittlich

² Vgl.: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2019), Anteile der Real- und Gemeinschaftssteuern an den kommunalen Steuereinnahmen, Gemeinde Fockbek und Stadt Rendsburg

26,2% der Einwohner*innen des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Kreisgebiet wird (ab 2014) maßgeblich von Wandergewinnen gestützt. Diese haben dazu beigetragen, die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu kompensieren³. Die Zugänge von Asylsuchenden haben einen maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung.⁴

3.2 Altersstrukturelle Entwicklung der Bevölkerung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Das Durchschnittsalter der im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg lebenden Menschen steigt kontinuierlich an. Da die Generation der sog. Babyboomer*innen verstärkt in das Rentenalter eintritt und deutlich schwächer besetzte Jahrgänge das sogenannte „gebärfähige Alter“ erreichen, wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen. Insofern spiegelt sich im Lebens- und Wirtschaftsraum die allgemeine Entwicklung in Deutschland, die durch mehr ältere Menschen, eine ansteigende Lebenserwartung und eine rückläufige Zahl jüngerer Menschen gekennzeichnet ist.

	2000	2010	2015	2020	2021
Alt Duvenstedt	38,4	41,8	42,8	44,7	44,9
Borgstedt	43,5	45,3	45,9	45,9	45,8
Stadt Büdelsdorf	44,2	46,3	47,3	47,6	47,8
Fockbek	41,7	45,5	47,9	48,7	48,6
Jevenstedt	37,8	41,2	43,8	44,9	44,8
Nübbel	39,2	43,3	44,4	44,7	45,1
Osterrönfeld	37,8	41,1	43,8	45	45,1
Stadt Rendsburg	41,3	43,1	43,8	42,8	42,9
Rickert	38,5	42,3	45,2	47,1	47,6
Schacht-Audorf	42,3	44,3	44,9	45,1	45,5
Schülldorf	37,9	39,5	38,3	41,2	41,5
Schülp b. Rendsburg	40,9	44,6	47,8	48,9	49,6
Westerrönfeld	40,0	44,0	45,6	46,7	46,9
Durchschnittsalter Gesamttraum	40,27	43,25	44,73	45,64	45,85

Tabelle 2 Entwicklung des Durchschnittsalters der Bevölkerung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Es verändert sich aber auch (s. Tab. 3) das Verhältnis zwischen den Altersgruppen. Da sich mit jeder Altersgruppe spezifische Anforderungen an soziale Einrichtungen, Infrastruktur und Bedarfe verbinden, sollte in Zukunft den strukturellen Aspekten/Folgewirkungen dieser Entwicklung mehr Aufmerksamkeit als bisher geschenkt werden.

³ Anmerkung: Künftig ist, da die sog. Babyboomer*innen das Rentenalter erreichen, von einer Verstärkung der Entwicklung auszugehen. Zeitgleich kommen schwächer besetzte Jahrgänge in das sogenannte gebärfähige Alter. (vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) 2021)

⁴ Vgl.: Kreis Rendsburg-Eckernförde- Fachdienst Regionalentwicklung (2021): 1. Demografiebericht Kreis Rendsburg-Eckernförde, S. 26

So benötigen nach einer im April 2023 vorgestellten Studie des Pestel-Instituts⁵ rund 2,8 Millionen Haushalte, in denen Senior*innen leben, altersgerechte Wohnungen. Aber nur ein Fünftel der Haushalte in Deutschland verfügt über eine Wohnung, die für Menschen mit einem Rollator oder einem Rollstuhl geeignet ist. Rund 2,2 Millionen Haushalte wären demnach nicht altersgerecht und deren Zahl wird in den kommenden Jahren deutlich ansteigen.

Die altersstrukturelle Entwicklung, mancherorts verstärkt durch Einwohnerrückgänge, ist darüber hinaus auch mit weitreichenden Konsequenzen für die Daseinsvorsorge, die Ausgestaltung der öffentlichen Infrastruktur, die Fachkräftesicherung und damit auch für die regionale Wirtschaftsentwicklung verbunden.

2021	0-17	18-24	25-29	30-49	50-64	65+
Alt Duvenstedt	16,3	5,4	4,8	26,5	27,3	19,7
Borgstedt	16,9	6,9	4,3	24,9	23,4	23,5
Stadt Büdelsdorf	15,4	6,4	5,0	22,0	23,6	27,6
Fockbek	15,0	6,3	4,1	21,3	25,8	27,4
Jevenstedt	18,3	7,3	4,6	23,5	23,3	22,9
Nübbel	17,8	6,8	3,4	23,5	26,3	22,2
Osterrönfeld	15,5	7,6	5,6	23,1	28,0	20,2
Stadt Rendsburg	18,9	8,4	6,8	23,6	21,3	21,0
Rickert	14,7	6,6	2,9	21,6	30,4	23,8
Schacht-Audorf	16,8	6,8	4,3	24,6	24,9	22,6
Schülldorf	21,7	6,3	4,6	27,5	23,3	16,6
Schülpe b. Rendsburg	14,6	6,2	2,6	18,7	30,9	27,1
Westerrönfeld	15,9	6,4	5,1	22,0	25,9	24,7
Durchschnittsalter Gesamt- raum	16,75	6,97	4,62	23,35	25,62	22,74

Tabelle 3 Altersgruppen 2021, Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

3.3 Entwicklung der privaten Haushalte/Wohnflächen je Haushalt

Wohnungs- und Flächenbedarfe werden, neben der Bevölkerungs- und altersstrukturellen Entwicklung, stark von der Entwicklung der privaten Haushalte beeinflusst. Obwohl bereits in der 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes ein rückläufiger Trend in der Bevölkerungsentwicklung erkennbar war, wurde, als Folge altersstruktureller Veränderungen und tendenziell kleiner werdender Haushaltsgrößen, ein durchgängiges Wachstum der Haushalte bis 2030 vorhergesagt. Diese Entwicklung wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Die Gründe dafür sind vielfältig: die Geburtenrate spielt ebenso eine Rolle wie die allgemeine Lebenserwartung (und dem damit verbundenen Anstieg der Zahl der Hochaltrigen), gesellschaftliche Prozesse wie der Trend zum Aufschub der Familiengründung⁶ oder der ansteigende Anteil Alleinerziehender/Alleinlebender an der Gesamtbevölkerung.

⁵ Pestel Institut gGmbH i.A. Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V. (2023): Wohnen im Alter - Prognose zum Wohnungsmarkt und zur Renten-Situation der Baby-Boomer, Hannover

⁶ Anmerkung: Menschen erreichen oftmals erst spät eine ökonomisch gesicherte Situation. Befristete Arbeitsverträge und Erwerbseinkommen, bei denen es oftmals nur zu einer rudimentären Absicherung des Lebensunterhaltes einer jungen Familie reicht, legen es Paaren nahe, die Familiengründung aufzuschieben.

2022 lag die (statistische) Größe eines privaten Haushalts in Schleswig-Holstein bei durchschnittlich 1,99 Personen (Bund 2,03⁷). Nach einer Prognose des Statistischen Bundesamtes könnte der Durchschnittswert in den westdeutschen Flächenländern bis 2040 auf 1,94 Personen/Haushalt absinken.⁸

Die Wohnfläche je Einwohner*in hingegen entwickelt sich in die entgegengesetzte Richtung. 1991 lag der Wert bei rd. 37m² Wohnfläche/Einwohner*in; 2021 bei rd. 49 m² Wohnfläche/Einwohner*in⁹. Nach der Wohnungsmarktbeobachtung der IB.SH lag der Wert für den Kreis Rendsburg-Eckernförde 2020 bei 51,2m² /Einwohner*in¹⁰. Das entspricht auch dem Durchschnittswert 2021 im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, wobei einzelne Mitgliedskommunen deutlich höhere Werte erreichen (s. Tab. 4).

2021	Durchschnittliche Wohnungsgröße in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in in m ²
Alt Duvenstedt	112,0	53,0
Borgstedt	109,9	49,2
Stadt Büdelsdorf	91,5	49,1
Fockbek	109,1	54,2
Jevenstedt	110,3	49,9
Nübbel	122,2	55,5
Osterrönfeld	105,4	49,6
Stadt Rendsburg	78,2	43,6
Rickert	124,2	54,2
Schacht - Audorf	99,4	46,9
Schülldorf	125,0	48,9
Schülp b. Rendsburg	122,3	59,0
Westerrönfeld	108,2	52,6
Gebiet der GEP Rendsburg	109,1	51,2

Tabelle 4 Durchschnittliche Wohnungsgröße/Wohnfläche je Einwohner*in, 2021, Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

3.4. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

3.4.1 Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde erarbeitete das Büro GGR im Jahr 2017 eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Im Rahmen des 2021 von GGR und Institut Raum & Energie vorgelegten Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde wurde diese Prognose auf das Basisjahr 2018 hin aktualisiert¹¹.

⁷ Statistisches Bundesamt (2023): <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html>

⁸ Vgl.: Statistisches Bundesamt (2023): Entwicklung der Privathaushalte 2040, Trendvariante, westdeutsche Flächenländer, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile

⁹ Vgl.: Statista (2023): <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/265628/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-schleswig-holstein/>

¹⁰ Vgl.: IB.SH (01.2022): Wohnungsmarktprofil 2021 Kreis Rendsburg-Eckernförde

¹¹ Anmerkung: Im Zuge der Aktualisierung wurden die Annahmen zu den Zuzügen aus der Landeshauptstadt Kiel angepasst: Die aktualisierte Bevölkerungsprognose geht gegenüber der „alten“ Prognose von einer höheren

Bevölkerung und altersstrukturelle Entwicklung der Bevölkerung

Danach wird die Anzahl der Personen im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2018 um rund 11.000 Personen (-4%) zurückgehen.

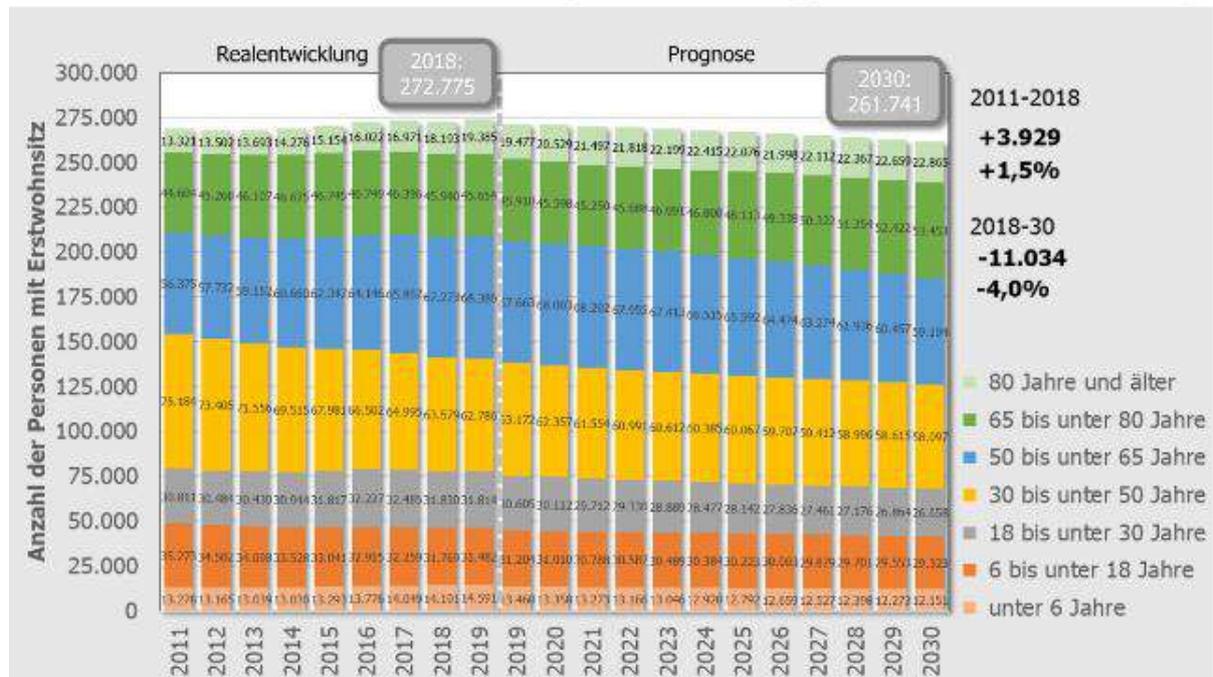


Abbildung 2 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante) (Quelle: GGR 2019)

Im Zuge dieser Entwicklung wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung weiter verändern: die Altersklassen der 18- bis unter 25-Jährigen (-16%), der Kinder unter 6 Jahren (-14%) sowie der 50- bis unter 65-Jährigen (-12%) werden sich rückläufig entwickeln. Ansteigen werden hingegen die Bevölkerungszahlen in den Altersklassen 80 Jahre und älter (+26%) sowie 65 bis unter 80 Jahre (+16%).

Die Bevölkerungszahl in den Städten und Gemeinden des Teilraums 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal¹²) könnte bis zum Jahr 2030 gegenüber 2018 als Basisjahr der Prognose um rund 3.500 Personen zurückgehen (-4,7 %). Rückläufig könnte in diesem Teilraum vor allem die Bevölkerungszahl der unter 6-Jährigen (-18 %) sowie der 18- bis unter 30-Jährigen sein (-15 %). Ansteigen könnte vor allem die Anzahl der Personen der 65- bis unter 80-Jährigen (+21 %) (vgl. Abb.2).

Anzahl von Zuzügen ins Kreisgebiet aus. Es handelt sich um eine Prognose der Personen mit Erstwohnsitz im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Zweit- und Freizeitwohnsitze sind rechnerisch nicht berücksichtigt

¹² Anmerkung: Das Wohnentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde gliedert sich in fünf Teilräume. Der Teilraum 1 umfasst die Mitgliedsgemeinden des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg sowie die Kommunen des Amtes Eiderkanal, die nicht Teil des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg sind, jedoch Verflechtungsbeziehungen zu diesen aufweisen.

Haushalte

Nach den Prognoseergebnissen wird die Anzahl der Haushalte in den kommenden Jahren weiter ansteigen, ab etwa Mitte der 2020er Jahre leicht zurückgehen. Insgesamt gesehen könnte die Anzahl der Haushalte – nach dem Anstieg bis Mitte der 2020er Jahre im Jahr 2030 nur geringfügig unter der Anzahl der Haushalte im Jahr 2018 liegen (etwa -1.250 Haushalte). Bereits in der Vergangenheit ist die Anzahl der 1- und 2-Personen-Haushalte deutlich angewachsen. Dieser Anstieg wird sich auch im Prognosezeitraum weiter fortsetzen, jedoch voraussichtlich etwas abschwächen. Weiter zurückgehen wird nach den Prognoseergebnissen hingegen die Anzahl der 3- und Mehr-Personen-Haushalte (vgl. Abb:3).

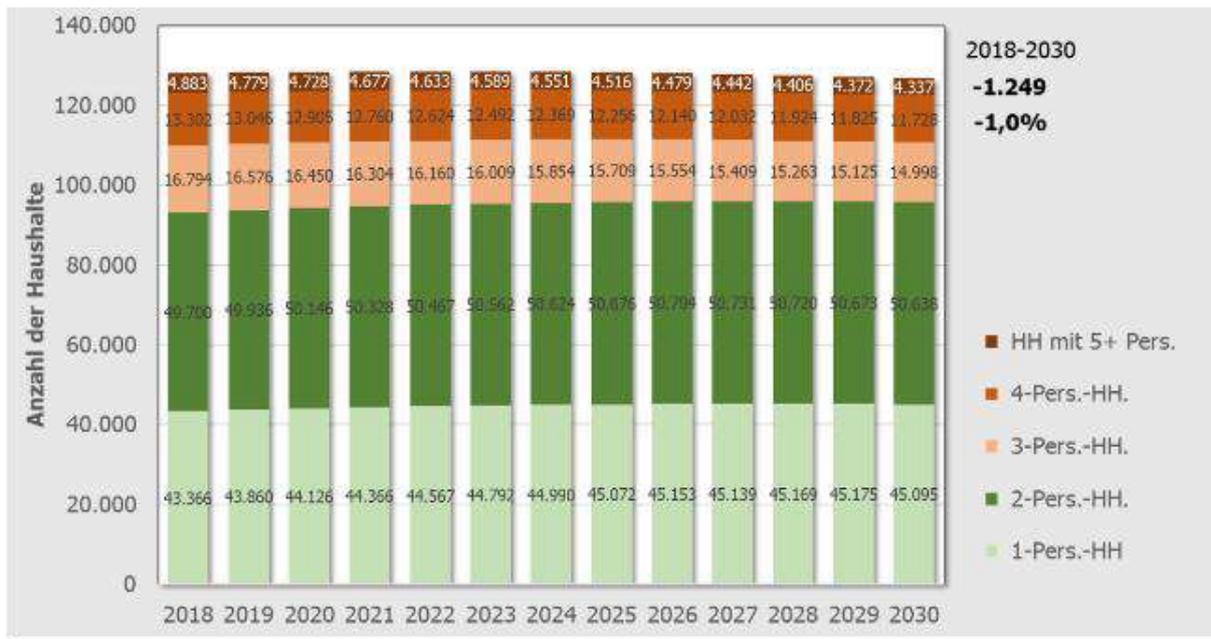


Abbildung 3 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen (Schätzung/Basisvariante) (Quelle: GGR 2019)

3.4.2 Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040 – Vorausberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein

Die Vorausberechnung des Statistischen Amtes 2020 bis 2040 berücksichtigt nicht die Auswirkungen des Ukraine-Krieges. Der Prognose liegt die Annahmen zugrunde, dass Schleswig-Holstein insgesamt von Wanderungsgewinnen profitiert und damit deutlich mehr Zuzüge als Fortzüge verzeichnen wird (plus 252.000 Personen bis 2040). Auch die Annahme zur Entwicklung der Geburtenrate fällt positiver als in den vorangegangenen Prognosen aus.

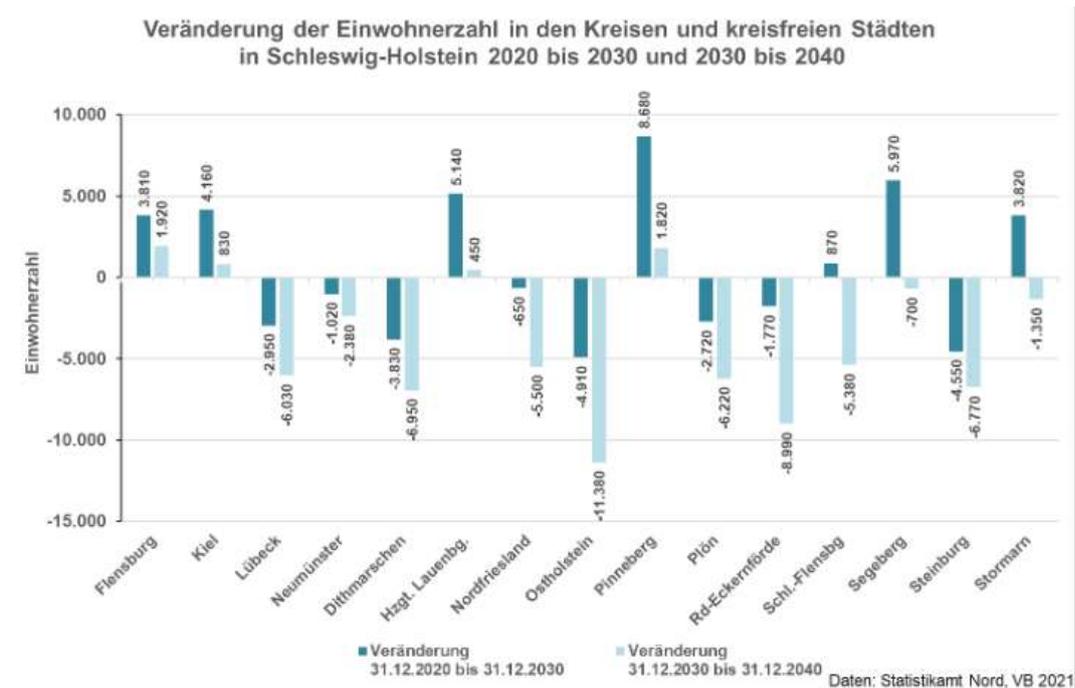


Abbildung 4 Einwohnendenentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten 2020-2040 (Quelle: Statistikamt Nord 2021)

Bevölkerungs- und altersstrukturelle Entwicklung

Für den Kreis Rendsburg-Eckernförde wird zwischen 2020 und 2025 von einem Aufwuchs der Bevölkerung von 274.765 auf 275.040 Einwohner*innen ausgegangen. Ab 2025 sinkt die Bevölkerung ab. 2030 wird mit einer Einwohner*innenzahl von 273.000 gerechnet. Bis 2040 dann mit einem Rückgang auf 264.010 Einwohner*innen.

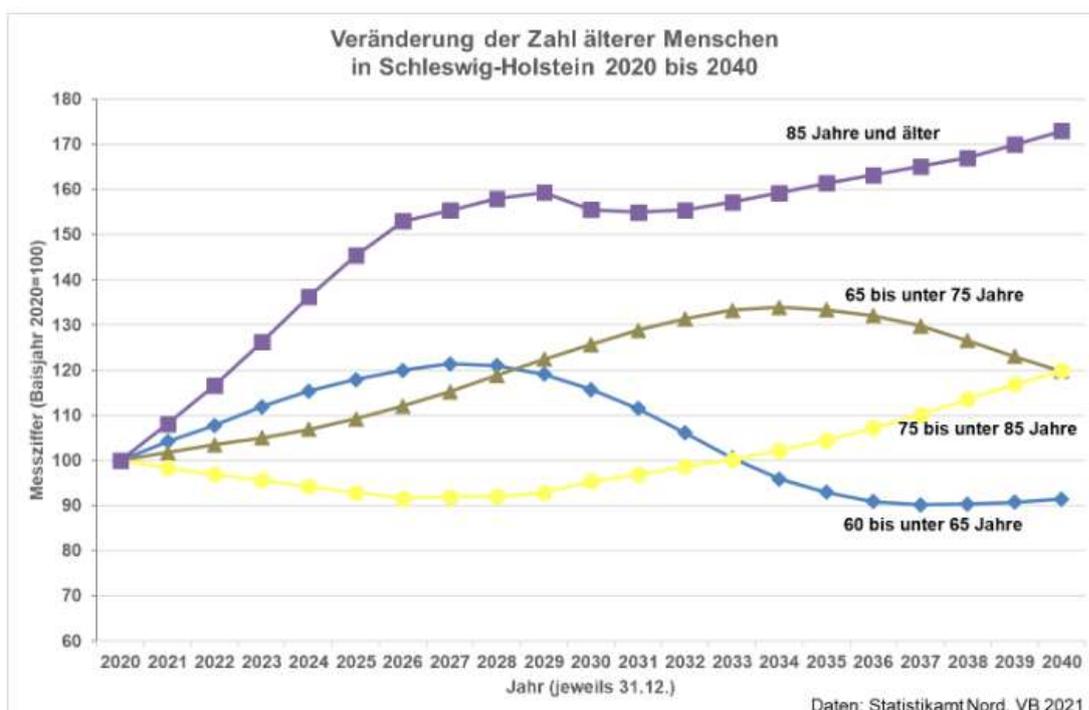


Abbildung 5 Veränderung der Zahl älterer Menschen 2020-2040 (Statistikamt Nord 2021)

Die Alterung der Bevölkerung setzt sich fort. 2011 lag der Altersdurchschnitt in Schleswig-Holstein bei 44,3 Jahren, 2020 lag das Durchschnittsalter bei 45,8 Jahren. Der Anteil der über 65-Jährigen stieg im gleichen Zeitraum von 21,8 auf 23,4 Prozent an. Der Anteil der unter 20-Jährigen sank von 19,2 Prozent auf 18,2 Prozent. Die Entwicklung wird sich fortsetzen und dabei wird innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten (Menschen ab 85 Jahren) stark zunehmen.

Haushalte

Im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung 2020-2040 für Schleswig-Holstein wurde eine Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten 2020-2025 durchgeführt. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass die Haushaltsgröße über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg konstant bleibt. Aspekte, wie z.B. die wachsende Zahl älterer Menschen oder soziokulturellen Trends (s. Kap. 2.3), die im Ergebnis zu einer Verkleinerung der Haushalte (gemessen an der Zahl der in einem Haushalt lebenden Menschen) führen, bleiben damit unberücksichtigt. Im Ergebnis bildet damit die Prognose eher den unteren Entwicklungsverlauf ab. Danach wird die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein vor allem in den nächsten Jahren noch ansteigen; im Zeitraum 31.12.2020 bis 31.12.2025 um rd. 16.300 zusätzliche Haushalte. „Während die Zahl der Einwohner*innen danach bis 2030 voraussichtlich um rund 6.000 zurückgeht, wird die Zahl der Haushalte um rund 4.100 ansteigen. In den darauffolgenden Jahren geht die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Land dann allerdings so stark zurück, dass auch die Zahl der Haushalte sinken wird; voraussichtlich um rund 4.200 im Zeitraum 31.12.2030 bis 31.12.2035.“¹³

4. Wohnbauliche Entwicklung

4.1 Baufertigstellungen

Im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wurden zwischen 2000 und 2021 insgesamt 4.501 Wohnungen fertiggestellt (s. Anhang, Tab. 5). Davon entfielen 43% auf die Stadt Rendsburg, 15% auf die Stadt Büdelsdorf. Die Anteile der übrigen Mitgliedskommunen liegen zwischen 1% und 9%. Der Durchschnittswert liegt bei rd. 205 Fertigstellungen/Jahr. Deutlich unterdurchschnittlich verlief die Entwicklung infolge der Wirtschaftskrise zwischen 2009-2013.

4.2 Nutzung der Innenentwicklungspotenziale /Evaluation der Innenentwicklung 2011/2020

Im Juni 2011 wurde in den Mitgliedskommunen eine umfassende Bestandsaufnahme und Klassifizierung der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt. 2020/2021 erfolgte auf dieser Grundlage eine Evaluierung. Danach lag, bezogen auf die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale, die Ausnutzungsquote zwischen 9% und 44% (Durchschnittswert 27%). Die höchste Ausnutzung ihrer Potenziale erzielten, bedingt durch die knappen Entwicklungsmöglichkeiten, die beiden Städte. Warum das so ist, lässt sich nicht eindeutig begründen. Ein Grund könnte sein, dass in kleineren und tendenziell weniger verdichteten Kommunen Lückenschließungen und Verdichtungen von mitunter langwierigen politischen Auseinandersetzungen begleitet werden. Generell spielt die mangelnde Verkaufsbereitschaft der oftmals privaten

¹³ *Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (03/2022), Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen, Kiel, S. 15 ff.*

Eigentümer*innen natürlich eine wesentliche Rolle. Die Ergebnisse der Evaluation sind in einem eigenen Bericht festgehalten.

Exkurs: Warum wir weniger Fläche verbrauchen sollten!

Täglich werden in Deutschland rund 55 Hektar als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme von circa 78 Fußballfeldern. Das sind täglich 10 Hektar weniger als in den Jahren 2012 bis 2015 in Deutschland, gleichwohl sind die negativen ökologischen, sozialen und ökonomischen Konsequenzen der Entwicklung nach wie vor beträchtlich:

- Der Flächenverbrauch führt zu einer weiteren Zerschneidung und Fragmentierung von Natur- und Lebensräumen, was den Erhalt der biologischen Vielfalt gefährdet und den genetischen Austausch von Populationen stark eindämmen kann.
- Durch eine Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsfläche wird die ökologische Bedeutung von Böden in der Regel erheblich und oftmals irreversibel geschädigt, da Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen nicht oder nur begrenzt erhalten werden.
- Werden Flächen versiegelt, hat das negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: Die Grundwasserbildung wird verringert, der Wasserabfluss erhöht und beschleunigt - mit entsprechenden Folgen wie beispielsweise Überschwemmungen.
- Nicht zuletzt führt eine wachsende Zersiedlung zu mehr Verkehr und gesteigerten Schadstoffemissionen.

5. Bedarfsabschätzung zur wohnbaulichen Entwicklung 2023 - 2031

5.1 Methodik

Die Bedarfsabschätzung orientiert sich im Aufbau an derjenigen der Landesplanung Schleswig-Holstein. Der Neubaubedarf setzt sich im Wesentlichen aus drei Komponenten zusammen: dem demografisch bedingten Baubedarf, dem Ersatzbedarf und dem Baubedarf zum Aufbauen oder Erhalten einer Mobilitätsreserve. Wie auch in der Landesprognose bleibt der „demografische Zusatzbedarf“ unberücksichtigt.

Für diese Prognose wurde ein Ersatzbedarf für Einfamilienhäuser von 0,1% und für Mehrfamilienhäuser von 0,4% angenommen. Gleichzeitig wird durch eine erhöhte Mobilitätsreserve berücksichtigt, dass es seit mehr als 10 Jahren faktisch keinen Wohnungsleerstand gibt und damit auch keine für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Leerstandsquote.

Um berechnen zu können, wie viele Wohnungen jedes Jahr gebaut werden müssen, um in 10 Jahren eine Mobilitätsreserve von 4% aufzubauen, wird der Wohnungsbestand (2021 = 37.312 WE) mit den 4% multipliziert und auf 10 Jahre verteilt. Das führt zu einem Baubedarf von jährlich 151 Wohnungen ab 2023.

Am 31.12.2021 gab es 37.312 Wohnungen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Im Kreis Rendsburg befanden sich 2021 68% der Wohnungen in Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften und 32% in Mehrfamilienhäusern. Das entspricht 25.372 Wohnungen in EFH/DH. Geht man von einem Ersatzbedarf von 0,1% p.a. aus, bedeutet das, dass

(rechnerisch) im Jahr 2021 25,4 WE ersetzt werden müssten. Ebenso errechnet sich ein jährlicher Ersatzbedarf für Wohnungen in MFH von 47,8 WE.

Einhergehend mit dem prognostizierten Rückgang der Bevölkerung ist trotz schrumpfender Haushaltsgrößen eine Abnahme der Gesamtzahl der Haushalte im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Diese quantitative Betrachtung lässt, wie bereits erwähnt, demographisch bedingte bzw. qualitative Neubaubedarfe außer Acht. Wesentliche Faktoren sind in diesem Zusammenhang kleiner werdende Haushalte als Folge einer älter werdenden Bevölkerung oder veränderter Lebensmodelle (z.B. späterer Eintritt in die Phase der Familiengründung, Singularisierung); Entwicklungen also, die zu einer höheren Zahl von Haushalten führen, als es die quantitative Betrachtung erwarten lässt. Ebenso unberücksichtigt bleibt die Nachfrage nach Wohnraum durch Flüchtlinge.

5.2 Wohnbauliche Entwicklungsbedarfe 2023-2031

Die quantitative Wohnungsbedarfsrechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2021-2031 ist dem Bericht als Tabelle 6 im Anhang beigelegt.

Danach ergibt 2023-2031 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von durchschnittlich 205 Wohneinheiten.

6. Wohnbauliche Entwicklung in den Mitgliedskommunen 2023-2031

6.1 Entwicklungsabsichten der Mitgliedskommunen

Die wohnbaulichen Entwicklungsabsichten der Mitgliedskommunen sind in Tab. 7 (Anhang) dargestellt.

Danach werden im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg planerisch deutlich mehr Wohnbauflächen bereitgestellt, als es die quantitative Bedarfsabschätzung nahelegt. Allerdings werden aber auch (planerisch) Flächenreserven benötigt, um (u.a.) qualitative Bedarfe decken zu können und flexibel auf die Folgen gewerblicher Ansiedlungen außerhalb des Wirtschaftsraumes und die daraus ergebende Strahlwirkungen reagieren zu können. Der Entwicklung einer sog. „West-Ost-Achse“ mit den Endpunkten „Region Heide“ und „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ kommt in diesem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu.

6.2 Plandarstellungen

Die Plandarstellungen mit den Entwicklungsabsichten der Mitgliedskommunen sind dem Bericht als Anlage 4 beigelegt.

7. Herausforderungen der künftigen wohnbaulichen Entwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Die Zahl der Haushalte mit 1 und 2 Personen nimmt zu. Der Neubau von Einfamilienhäusern wird dem Bedarf nicht mehr gerecht. Gefordert ist ein breit aufgestelltes Angebot unterschiedlichster Wohnformen, auch und insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen. Von

Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Schaffung bzw. der Erhalt/die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen resp. der Belegrechtserwerb im nicht gebundenen/freifinanzierten Wohnungsbestand.

Das können auch die Umlandkommunen leisten, deren Bild über Jahrzehnte hinweg durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wurde. Hier ist ein Umdenken der Entscheidungsträger*innen in den Gemeinden gefordert.

Dazu tritt die Herausforderung der Qualifizierung des Wohnungsbestandes. Gemeint ist einerseits dessen Anpassung an die Bedarfe einer alternden Gesellschaft, das gilt auch für das Wohnumfeld. Andererseits gehört zur Qualifizierung auch die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes.

In diesem Kontext ist auch das Thema „soziale und funktionale Mischung“ zu berücksichtigen. Konkret geht es darum, einer „funktionalen Spezialisierung“ nach Möglichkeit entgegenzuwirken und die Bereitstellung verdichteten Wohnraums und kleiner Wohnungen nicht allein den städtischen Akteuren zu überlassen. Der Bau von Einfamilienhäusern/Doppelhäusern sollte keinesfalls mehr als originäre Aufgabe kleinerer Gemeinden betrachtet werden.

Der Gebietsentwicklungsplan ist, neben dem regionalen Einzelhandelskonzept (2023), der Digitalstrategie für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (2022) und dem Klimaschutzteilkonzept Mobilität (2019), eines von insgesamt vier Planwerken, die zur Steuerung regionaler Entwicklung eingesetzt werden.

Ein Mobilitätskonzept / Verkehrsentwicklungsplan und ein Kälte-Wärme-Plan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sind in Vorbereitung.

Die bisher übliche Erfassung von Wohnungs- und gewerblichen Leerständen sowie die Aufnahme der „klassischen“ Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachen, Nachverdichtungsmöglichkeiten) wird den Herausforderungen, denen sich Städte und Gemeinden gegenübersehen, inhaltlich nur teilweise gerecht, wenn nicht auch die Folgenwirkungen des Klimawandels, der ökonomischen Globalisierung und der Digitalisierung Berücksichtigung finden.

Das heißt konkret: Interkommunal abgestimmte wohnbauliche Entwicklung sollte künftig als Teil einer integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklung verstanden werden, die auch „querliegende“ Aspekte wie den Umbau der Energieversorgungssysteme, die Neuordnung der Mobilität, Landschafts- und Naturschutz oder (im Zuge der Digitalisierung) die Verwendung neuer Technologien berücksichtigt.

Themen also, denen sich die Entwicklungsagentur bereits in solitär durchgeführten oder geplanten Projekten zugewendet hat und die es nunmehr, koordiniert, in einem transformativen, integrierten Handlungs- und Entwicklungsansatz fruchtbar zu machen gilt.

Anhang

Anhang 1, Tabelle 5: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2000-2021

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt (Neubau und Baumaßnahmen)																							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2000 - 2021
Alt Duvenstedt	22	9	8	3	3	5	5	5	2	3	2	2	7	15	3	8	13	14	4	2	11	8	154
Borgstedt	3	13	43	1	1	-	13	-	-	-	-	13	7	-	40	15	9	3	11	16	52	20	260
Stadt Büdelsdorf	76	1	92	29	35	14	28	14	10	11	17	9	21	51	27	85	7	31	88	75	12	47	780
Fockbek	62	25	25	32	28	17	12	20	10	14	4	2	14	4	19	13	21	25	29	73	50	54	553
Jevenstedt	31	6	15	13	11	8	12	6	-	6	5	10	8	-	14	19	30	36	14	14	15	21	294
Nübbel	9	6	4	2	3	6	5	4	-	1	-	1	2	-	2	3	6	5	15	11	1	7	93
Osterrönfeld	77	86	79	38	48	25	18	12	4	7	10	2	10	10	18	9	-	42	29	1	18	2	545
Stadt Rendsburg	2	14	10	15	33	42	25	61	51	73	11	18	10	16	32	16	23	79	18	181	102	81	913
Rickert	20	3	6	-	-	15	-	3	1	-	-	2	1	2	-	3	-	-15	15	1	6	3	66
Schacht - Audorf	62	35	26	21	11	18	17	3	3	19	16	7	27	13	45	22	-	22	7	34	23	17	448
Schülldorf	4	1	1	2	1	3	3	3	1	-	11	11	6	9	4	6	1	1	-	1	-	-	69
Schülp b. Rendsburg	7	4	6	8	8	3	2	2	1	4	8	3	3	-	10	7	-	-	2	3	7	3	91
Westerrönfeld	6	11	16	17	8	8	3	2	4	18	2	6	29	1	44	6	13	7	22	11	10	1	245
Gebiet der GEP Rendsburg	381	214	331	181	190	164	143	135	87	156	86	86	145	121	258	212	123	250	254	423	307	264	4511

Anhang 2, Tabelle 6: Wohnungsbedarfsrechnung Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2021-2031

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ersatzbedarf EFH	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Ersatzbedarf MFH	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Mobilitätsreserve	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Anteil Bev. L+W an LK	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%
Anzahl der Wohnungen im L+W	37.312	37.534	37.758	37.983	38.210	38.437	38.666	38.897	39.129	39.362	39.596
Anteil EFH/DH	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%
Anzahl der Wohnungen in EFH/DH	25372	25523	25675	25829	25982	26137	26293	26450	26607	26766	26926
Ersatzbedarf EFH/DH	25,4	25,5	25,7	25,8	26,0	26,1	26,3	26,4	26,6	26,8	26,9
Anteil MFH	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Anzahl der Wohnungen in MFH	11940	12011	12083	12155	12227	12300	12373	12447	12521	12596	12671
Ersatzbedarf MFH	47,8	48,0	48,3	48,6	48,9	49,2	49,5	49,8	50,1	50,4	50,7
Jährlicher Bedarf, um in 10 Jahren Mobilitätsreserve aufzubauen	149,248	150,1	151,03	151,93	152,84	153,749	154,67	155,59	156,51	157,45	158,39
Haushaltsgrößen											
1-P. HH	13580	13589	13614	13625	13610	13594	13563	13543	13522	13491	
2-P. HH	13237	13270	13290	13309	13327	13338	13346	13349	13343	13339	
3-P. HH	4394	4354	4311	4266	4224	4182	4141	4100	4061	4024	
4-P. HH	3177	3141	3106	3075	3044	3015	2987	2960	2935	2909	
+5-P. HH	1195	1183	1171	1161	1151	1141	1131	1122	1113	1103	
Gesamtzahl der Haushalte	35583	35537	35492	35436	35356	35270	35168	35074	34974	34866	
Veränderung zum Vorjahr	0	-46	-45	-56	-80	-86	-102	-94	-100	-108	0
Neubaubedarf Wohnungen	222,4	223,7	225,0	226,4	227,7	229,1	230,5	231,8	233,2	234,6	236,0

Anhang 3, Tabelle 7: Anzahl und Art der geplanten Wohneinheiten nach Prioritätsstufen

Kommune	Prioritätsstufen									WE insge- samt	dav.	
	1. Prioritätsstufe: 2023 - 2026			2. Prioritätsstufe: 2027 - 2031			3. Prioritätsstufe: ab 2032					
Alt Duvenstedt	58			82			57			197	EFH	65
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	65
	19	19	20	27	27	28	19	19	19		MFH	67
												197
Borgstedt	135			30			115			280	EFH	93
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	93
	45	45	45	10	10	10	38	38	39		MFH	94
												280
Büdelsdorf	90			130			170			390	EFH	0
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	195
	0	45	45	0	65	65	-	85	85		MFH	195
												390
Fockbek	12			120			0			132	EFH	27
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	105
	3	9	0	24	96	0	0	0	0		MFH	0
												132
Jevenstedt	114			71			150			335	EFH	141
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	71
	26	15	73	49	22	0	66	34	50		MFH	123
												335
Nübbel	42			15			52			109	EH	36
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	36
	14	14	14	5	5	5	17	17	18		MFH	37
												109

Kommune	Prioritätsstufen									WE insgesamt	dav.	
Osterrönfeld	25			25			80			130	EFH	43
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	43
	8	8	9	8	8	9	27	27	26		<i>MFH</i>	44
												130
Rendsburg	490			585			0			1075	EFH	358
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	358
	163	163	164	195	195	195	0	0	0		<i>MFH</i>	359
												1075
Rickert	20			75			55			150	EFH	50
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	50
	7	7	6	25	25	25	18	18	19		<i>MFH</i>	50
												150
Schacht-Audorf	80			35			205			320	EFH	106
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	107
	26	27	27	12	12	11	68	68	69		<i>MFH</i>	107
												320
Schülldorf	115			73			0			188	EFH	50
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	38
	44	23	48	6	15	52	0	0	0		<i>MFH</i>	100
												188
Schülpl b. Rendsburg	45						35			80	EFH	37
	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	21
	18	15	12	0	0	0	19	6	10		<i>MFH</i>	22
												80

Kommune	Prioritätsstufen									WE insge- samt	dav.	
	70			30			140					
Westerrönfeld	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>	<i>EFH</i>	<i>RH/DH</i>	<i>MFH</i>		<i>DH/RH</i>	55
	30	16	24	14	7	9	60	32	48		<i>MFH</i>	81
Summe												240
										3626		3626

Anhang 4: Plandarstellungen

**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Borgstedt

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Nord 1: 135 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Nord 2: 30 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

Süd 1: 25 WE

Süd 2: 90 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:7.500

Stand: 16.03.2023

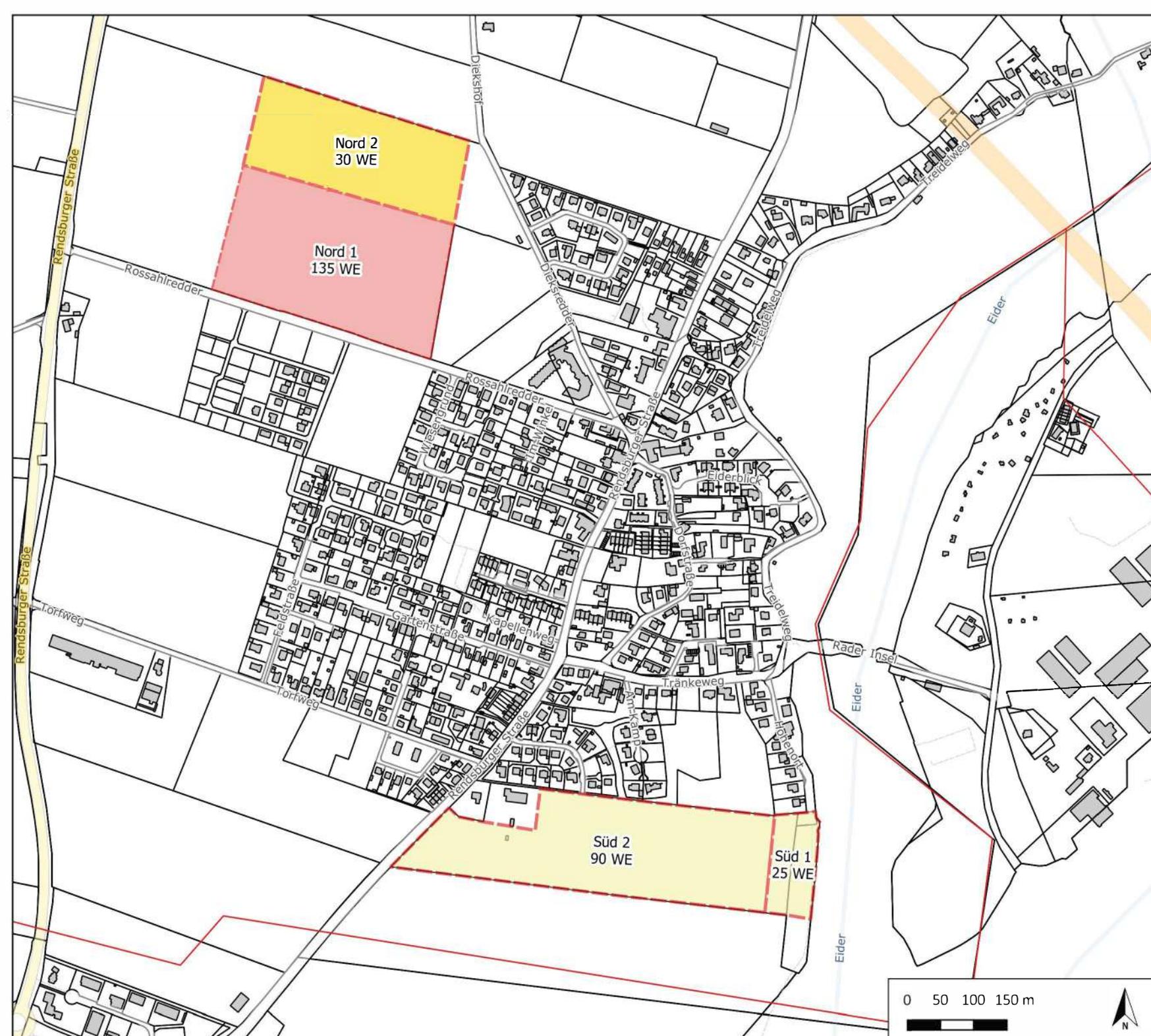
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Büdelsdorf

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Sportallee Süd:	20 WE
Wollinstraße:	70 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Rickterter Weg I: Spülfeld:	20 WE
Sportallee Süd 2:	70 WE
Wollinstraße 2:	10 WE
	30 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

Obereidergebiet West:	100 WE
Obereidergebiet Ost:	70 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © L Verm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:7.500

Stand: 16.02.2023

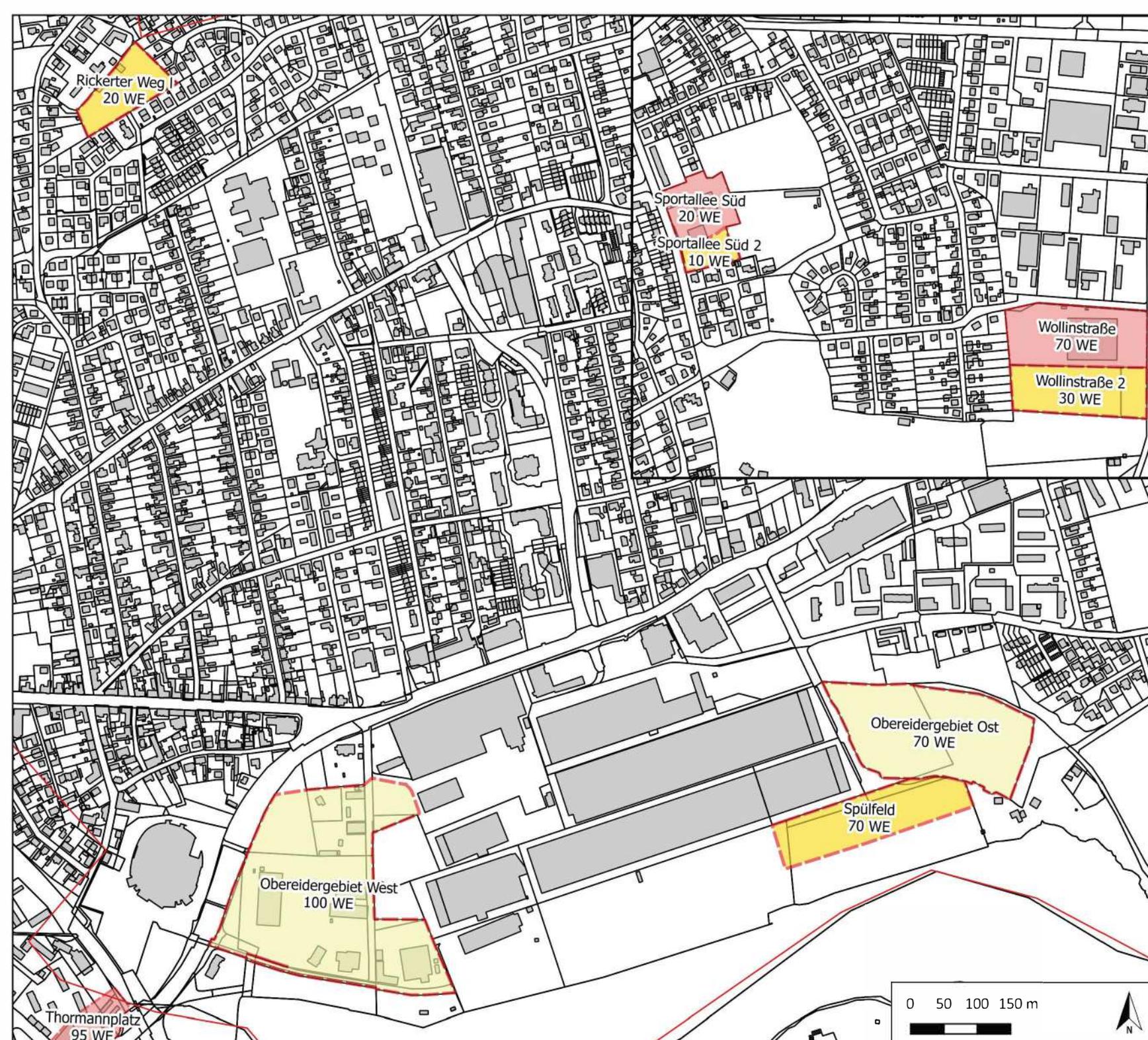
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Fockbek

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Fläche 3: 12 WE

2. Prioritätsstufe: 2027- 2032

Fläche 1: 100 WE

Fläche 2: 20 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:7.500

Stand: 16.03.2023

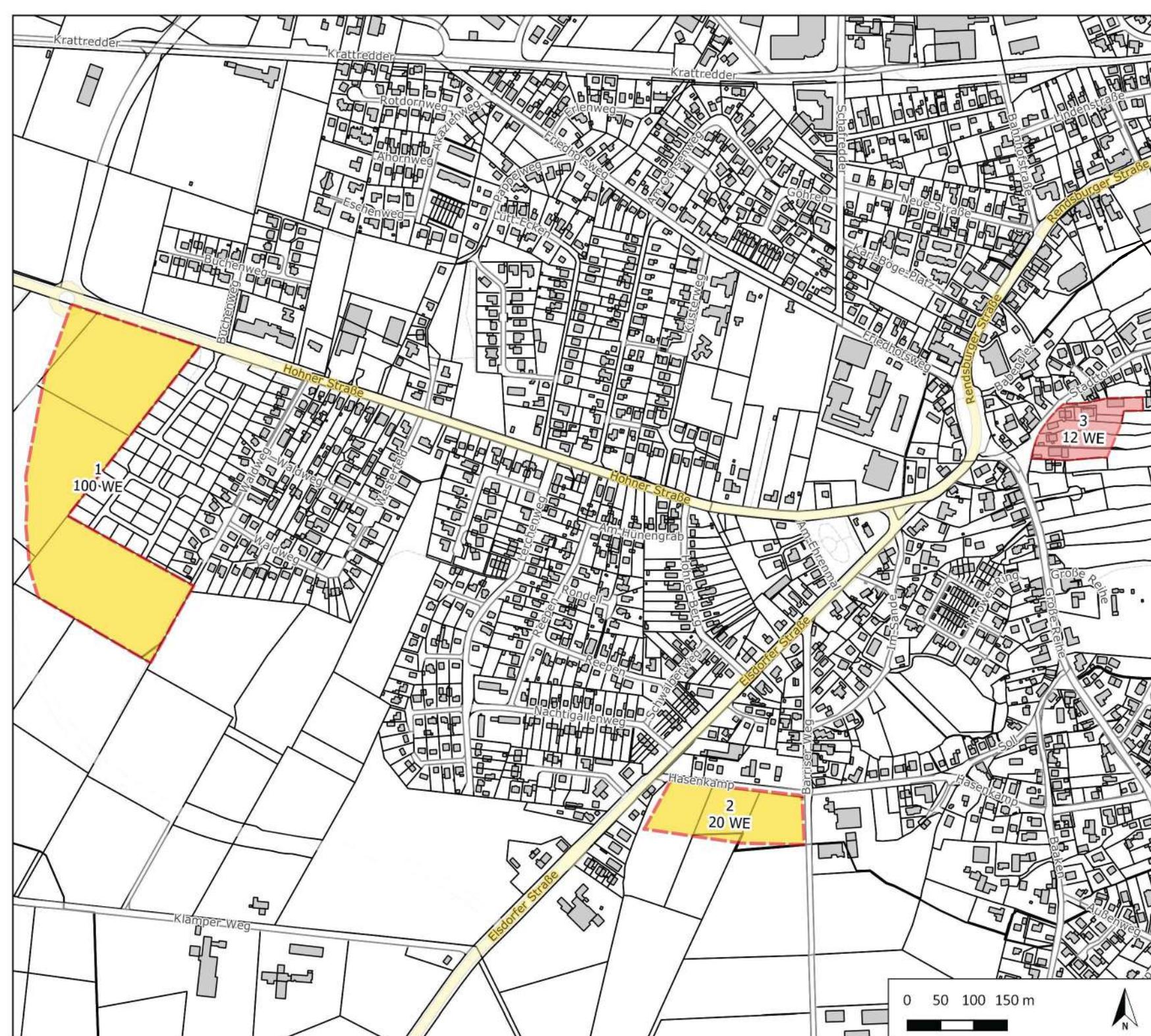
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsfläche
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Jevenstedt

- 1. *Prioritätsstufe: 2023 - 2026*
Diekgraben 114 WE
- 2. *Prioritätsstufe: 2027 - 2031*
2. Abschnitt 71 WE
- 3. *Prioritätsstufe: ab 2032*
Nord 50 WE
Nord-Ost 1 50 WE
Nord-Ost 2 50 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © L Verm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Siedlungsflächen: Potenzielle
Entwicklungsflächen aus Vorgesprächen (2022)

Maßstab: 1:7.000

Stand: 03.02.2023

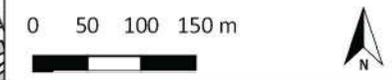
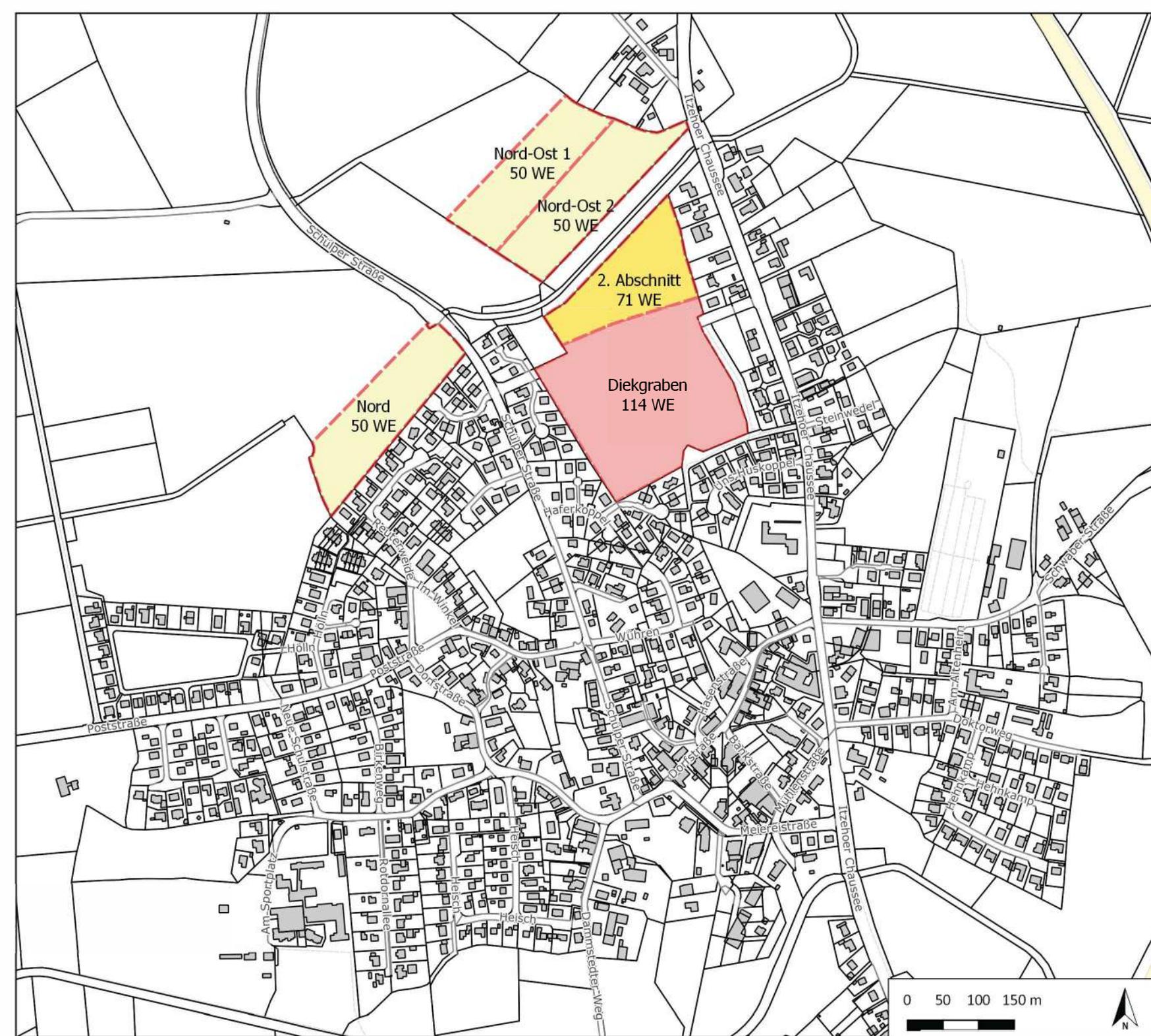
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg

**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Nübbel

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Fläche 1 : 30 WE
Fläche 2 : 12 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Fläche 3 : 15 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

Fläche 4 : 22 WE
Fläche 5 : 30 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:5.000 Stand: 02.03.2023

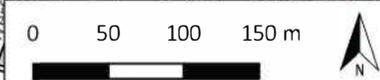
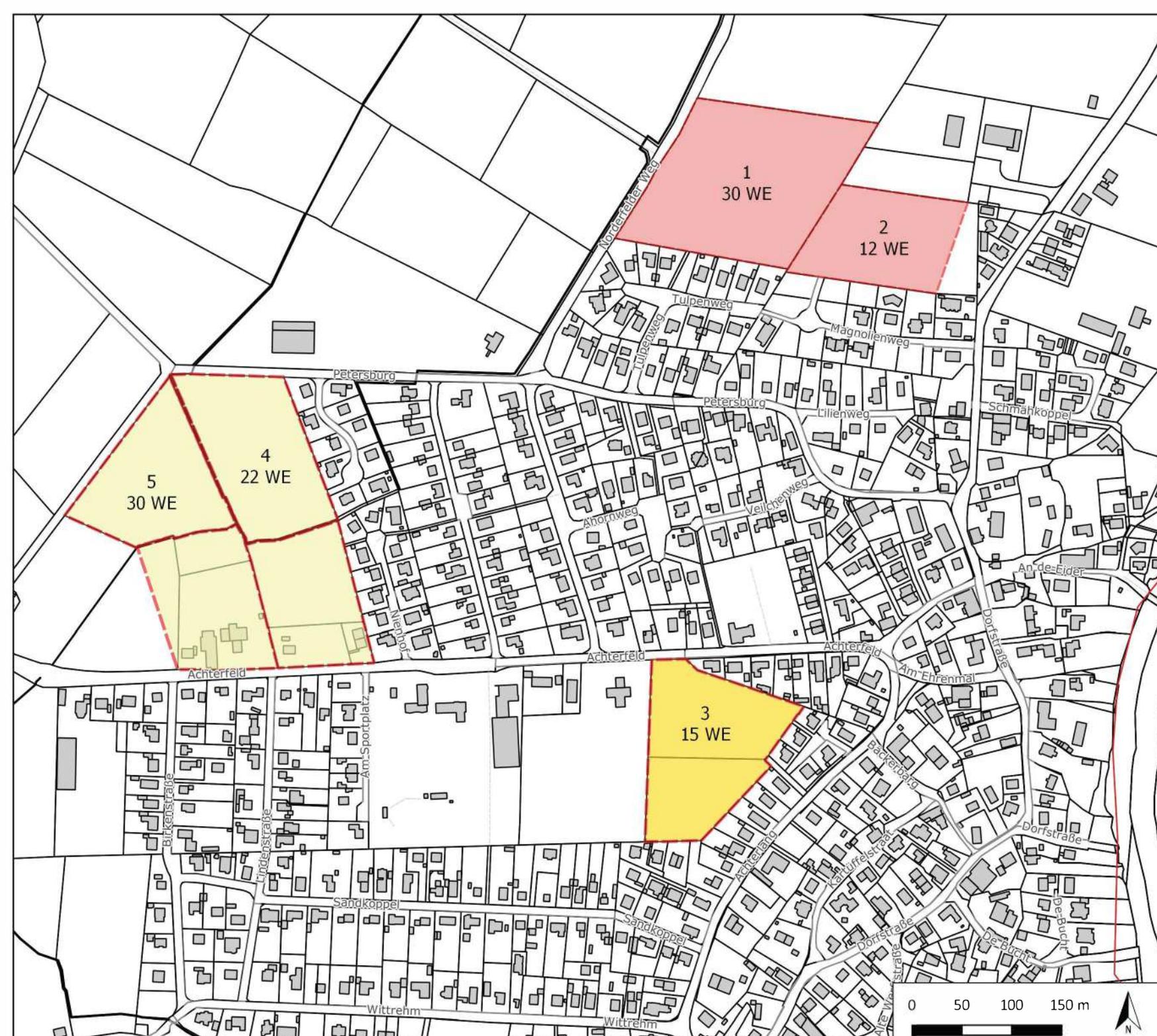
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg

**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Osterrönfeld

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Aspelweg Ost: 25 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Aspelweg Ost: 25 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

Aspelweg Ost: 20 WE

Aspelweg Ost - Erweiterung: 60 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:7.500

Stand: 15.03.2023

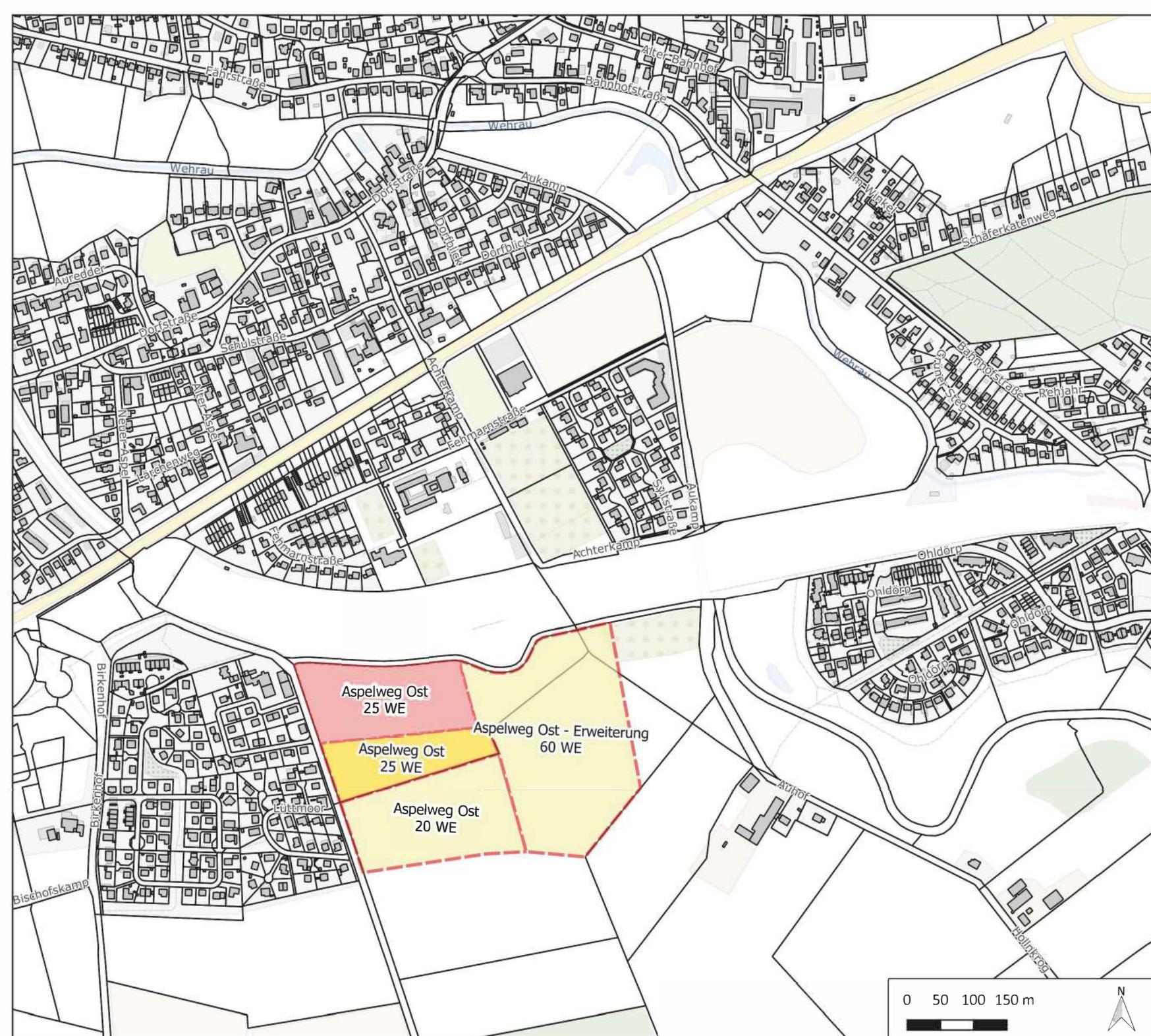
**Auftraggeber: Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: Raum & Energie

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR



**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Rendsburg

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Neuwerk-West, Abschnitt 1:	215 WE
B-Plan 104, Teilabschnitt 1:	180 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Neuwerk-West, Abschnitt 2:	215 WE
B-Plan 104, Teilabschnitt 2:	180 WE
B-Plan 104, Teilabschnitt 3:	140 WE
Seemühlen-Ost:	50 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017
Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2022)

Maßstab: 1:7.500 Stand: 28.02.2023

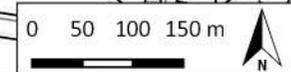
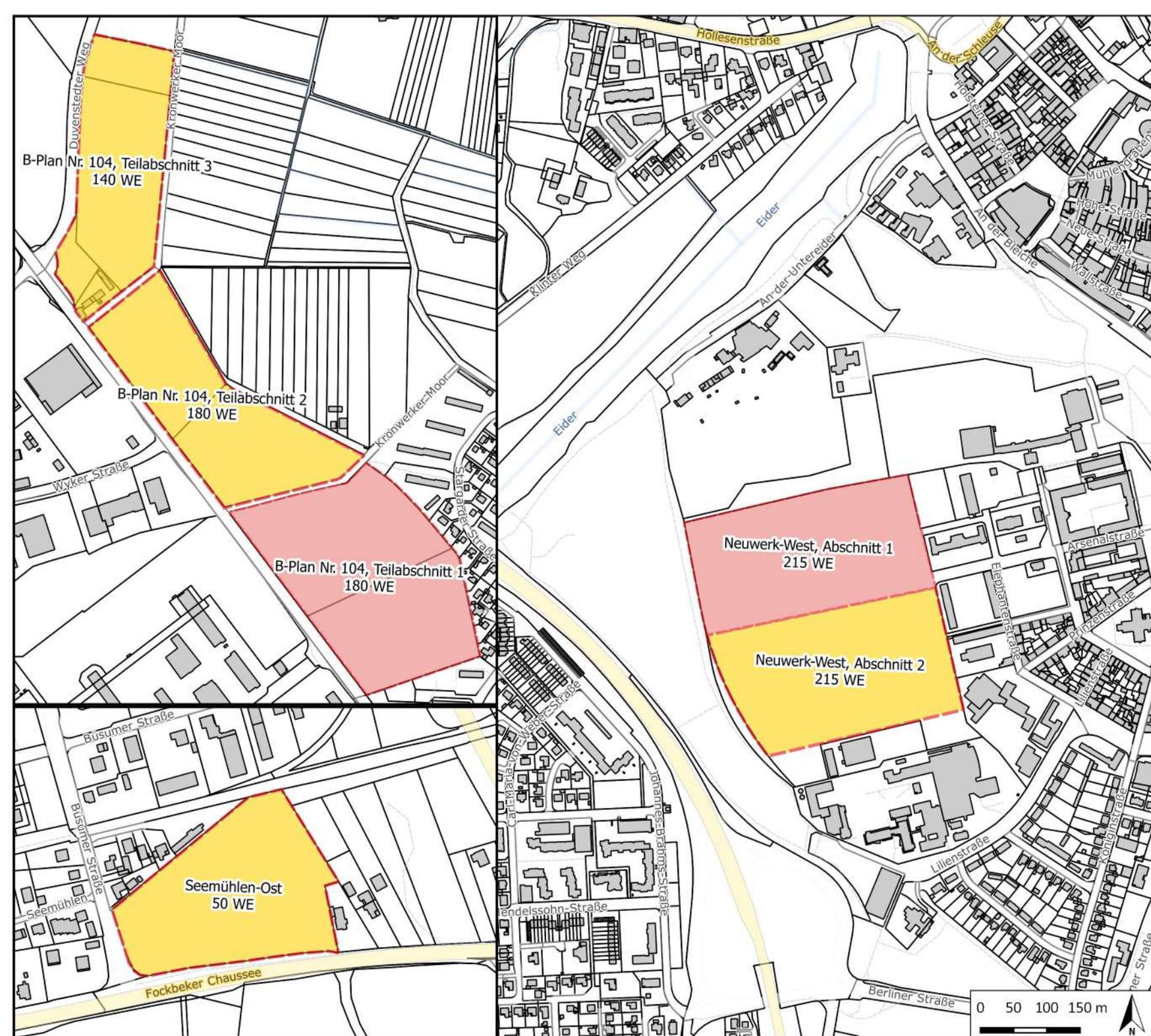
**Auftraggeber: Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: Raum & Energie

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg

**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Rickert

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Fläche 2: 20 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Fläche 1: 20 WE

Fläche 2/3: 55 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

Fläche 1/3: 55 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © L Verm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:5000

Stand: 16.02.2023

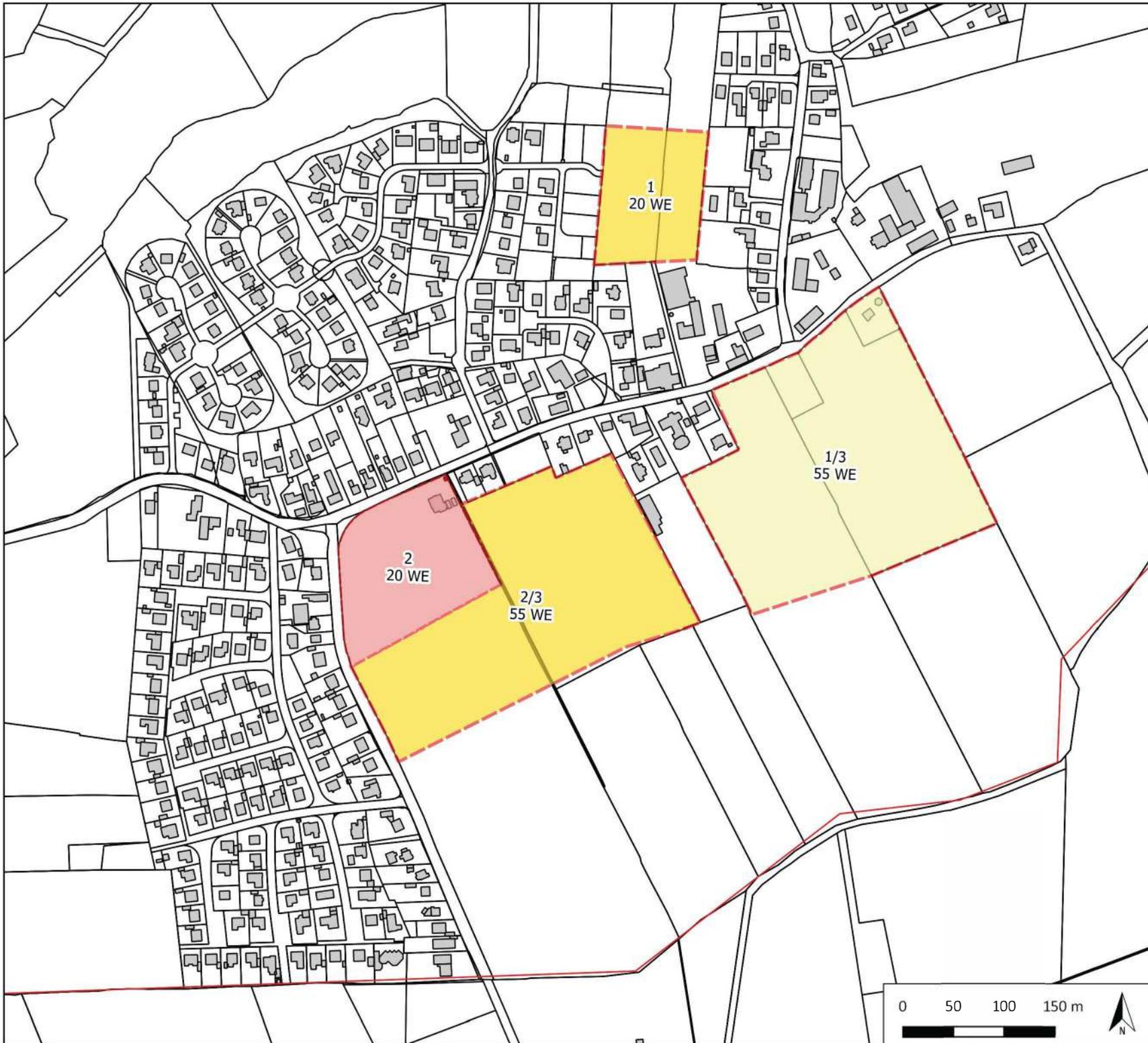
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AÖR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032
- Tauschfläche

Gemeinde Schacht-Audorf

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

1. Erweiterung Bauverein Ost: 80 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Am Moorkatenbach: 35 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

2. Erweiterung Bauverein Ost: 105 WE

Östlich Schrebergärten: 100 WE

*Tauschfläche (optional): erst nach Aufgabe des
Kleingartenvereins verfügbar*

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017
Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:7.000

Stand: 12.04.2023

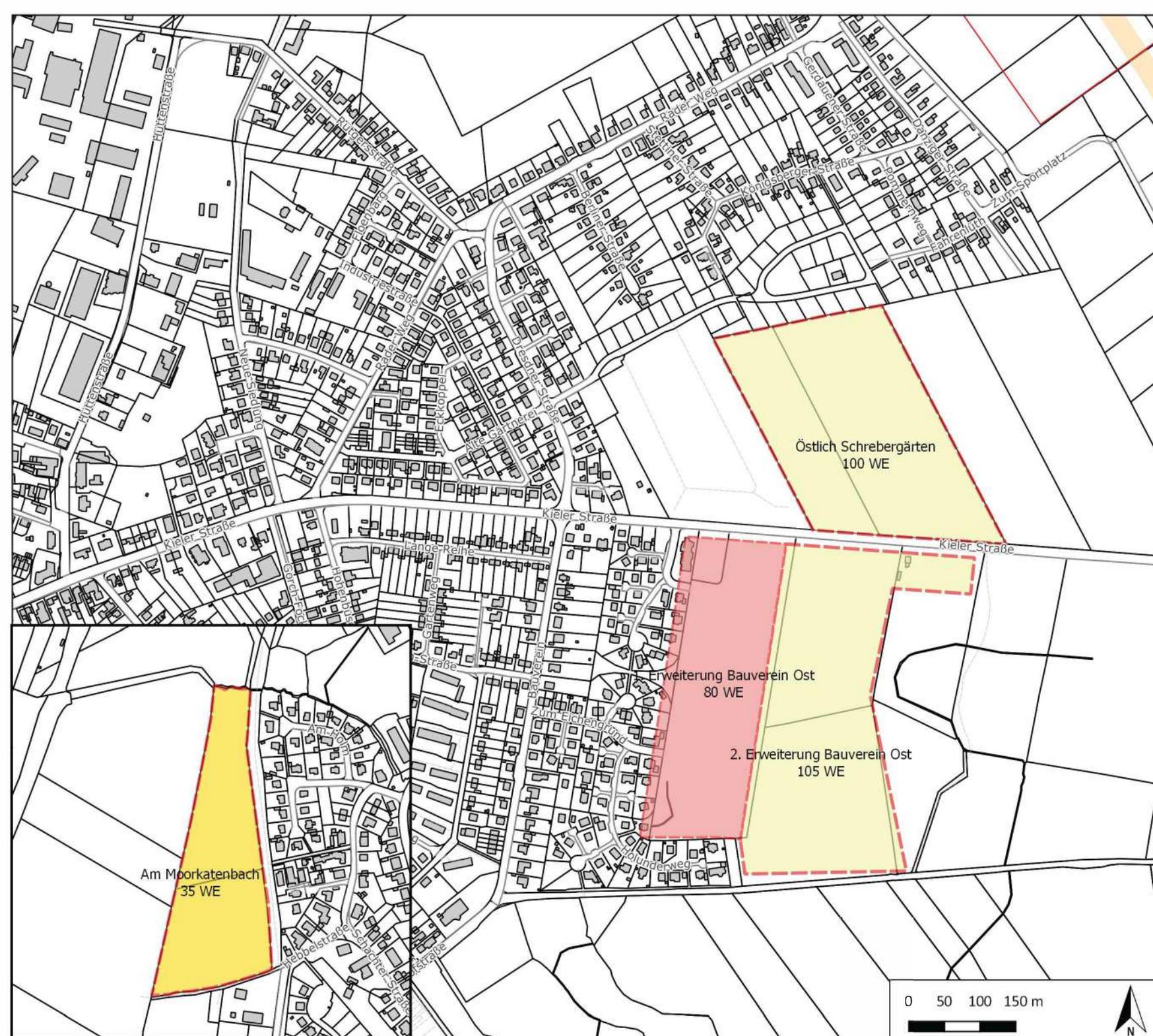
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Schülldorf

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Südlich Kieler Straße:	111 WE
Östlicher Ortausgang:	4 WE

2. Prioritätsstufe: 2027-2031

Südlich Kieler Straße 2:	73 WE
--------------------------	-------

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen
des GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:600

Stand: 15.03.2023

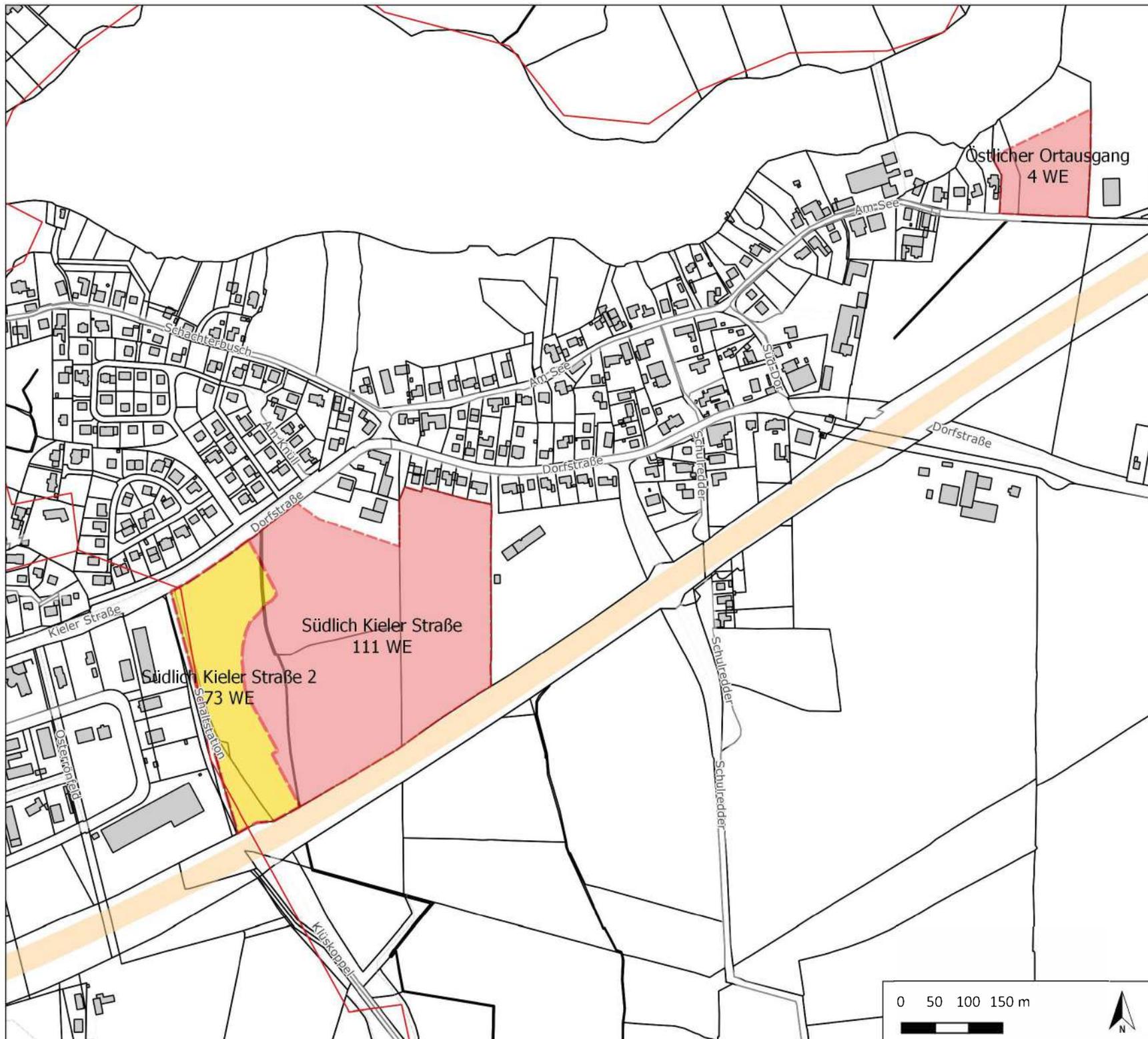
Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS



Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg

**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Schülp b. Rendsburg

1. Prioritätsstufe: 2023-2026

Am Buchweizenberg: 45 WE

3. Prioritätsstufe: ab 2032

Tannenkamp: 35 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:6.500

Stand: 16.02.2023

Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS

0 50 100 150 m



N

Am Buchweizenberg
45 WE

Tannenkamp
35 WE

**Gebietsentwicklungsplan
4. Fortschreibung 2023-2031**

Wohnbauliche Entwicklungsflächen
in drei zeitlichen Prioritätsstufen

- 1. Prioritätsstufe: 2023-2026
- 2. Prioritätsstufe: 2027-2031
- 3. Prioritätsstufe: ab 2032

Gemeinde Westerrönfeld

1. *Prioritätsstufe: 2023-2026*
Östlicher Lagenweg (Ostteil): 70 WE
2. *Prioritätsstufe: 2027-2031*
Westlicher Lagenweg: 30 WE
3. *Prioritätsstufe: ab 2032*
Östlicher Lagenweg (Südteil): 70 WE
Östlicher Lagenweg (Westteil): 70 WE

Datenquelle und Luftbild: Amtliche Geobasisdaten
Schleswig-Holstein - Kreis Rendsburg-Eckernförde.
© VermKatV-SH; Stand 2017

Kartengrundlage: © LVerm Geo; Kreis Rendsburg-
Eckernförde.

Prioritätsflächen: Befragungen der Kommunen des
GEP Rendsburg (2023)

Maßstab: 1:6.000

Stand: 16.02.2023

Auftraggeber: **Entwicklungsagentur für den
Lebens- und Wirtschaftsraum
Rendsburg (AöR)**

Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg

Planverfasser: **Raum & Energie**

Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: NS

