

Beschlussvorlage

zu Punkt 6. für die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schülldorf) am Montag, 26. September 2016

Fortschreibung des Flächenentwicklungsplanes 2016 - 2025 der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

1. Darstellung des Sachverhaltes:

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

Entgegen der 1. und 2. Fassung des Entwicklungsplanes wird in der 3. Fortschreibung 2016 - 2025 auf eine eigene Wohnflächenbedarfsabschätzung verzichtet. Stattdessen wird auf eine Bedarfsabschätzung der Landesplanung Schleswig-Holstein auf Grundlage der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2010 bis 2025 zurückgegriffen.

Diese prognostiziert für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg einen Bedarf von 1.510 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2010 - 2025. Abzüglich der rd. 700 zwischen 2010 und 2014 bereits fertiggestellten WE liegt der geschätzte Wohnungsneubaubedarf zwischen 2015 und 2025 damit bei rd. 870 Wohneinheiten. Die vorliegende 3. Fortschreibung deckt diesen Rahmen mit 874 WE bereits in der 1. Prioritätsstufe 2016- 2020 ab. Der Überhang erhöht sich um die pauschal berücksichtigten Innenentwicklungsmöglichkeiten in den Mitgliedskommunen um zusätzlich 629 WE.

Angesichts der eingangs skizzierten Unwägbarkeiten, die in der Abschätzung des Bedarfs nicht zufriedenstellen berücksichtigt werden können, haben Verwaltungsrat und Vorstand der Entwicklungsagentur beschlossen, den Entwicklungsüberhang zu tolerieren und den Plan den Mitgliedskommunen der Entwicklungsagentur gem. §6(3) Nr. 4 zur Zustimmung vorzulegen. Dies unter dem Vorbehalt, dass der Vorstand der Entwicklungsagentur

- 2019 ein Monitoring der wohnbaulichen Flächenentwicklung vornimmt,
- 2020 den Flächenbedarf 2021 bis 2025 auf der Grundlage einer eigenen, kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und dem Ergebnis des Monitorings neu berechnet und
- das Mengengerüst der dann geltenden Prioritätsstufe 2021 – 2025 der Bedarfsabschätzung anpasst und dabei ggf. die in der 1. Prioritätsstufe nicht ausgenutzten Entwicklungspotenziale in Abzug bringt.

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

Die 3. Fortschreibung stellt die gewerbliche Flächenentwicklung wie bisher in Form einer „Bestandskarte“ dar und verzichtet auf eine Priorisierung der Flächen. Nach wie vor gelten die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönfeld“ als die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der Region.

1. Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt.

2. Beschlussvorschlag:

Der 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes 2016- 2025 gem. §6 (3) Nr. 4 der Satzung der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wird zugestimmt. Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass

- 2019 ein Monitoring der wohnbaulichen Flächenentwicklung durchgeführt wird,
- 2020 der Flächenbedarf 2021 bis 2025 auf der Grundlage einer eigenen, kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und dem Ergebnis des Monitorings neu berechnet wird,
- Der Entwicklungsplan (und in diesem Zusammenhang das Mengengerüst) der dann geltenden Prioritätsstufe 2021 – 2025 der Bedarfsabschätzung anpasst wird und dabei ggf. die in der 1. Prioritätsstufe nicht ausgenutzten Entwicklungspotenziale in Abzug gebracht werden und
- die zuständigen politischen Gremien in den Jahren 2017 und 2018 über die wohnbauliche Entwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg bzw. die Ausnutzung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen jeweils zum 01.11. eines Jahres durch einen Lage- bzw. Sachstandsbericht unterrichtet werden.

Im Auftrage

gez.

Torsten Eickstädt

Anlage: Entwicklungsplan