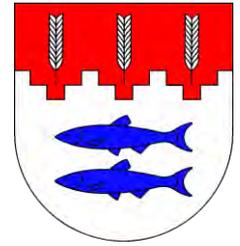
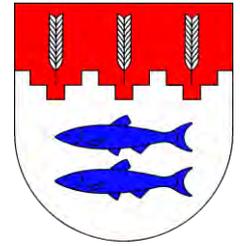


Gemeinde Schülldorf - Ortsentwicklung –  
Sachstand zum 26.09.2018



# Sachstand zum Ortsentwicklungskonzept auf der Ebene des Vorentwurfes für die weiteren Beteiligungen

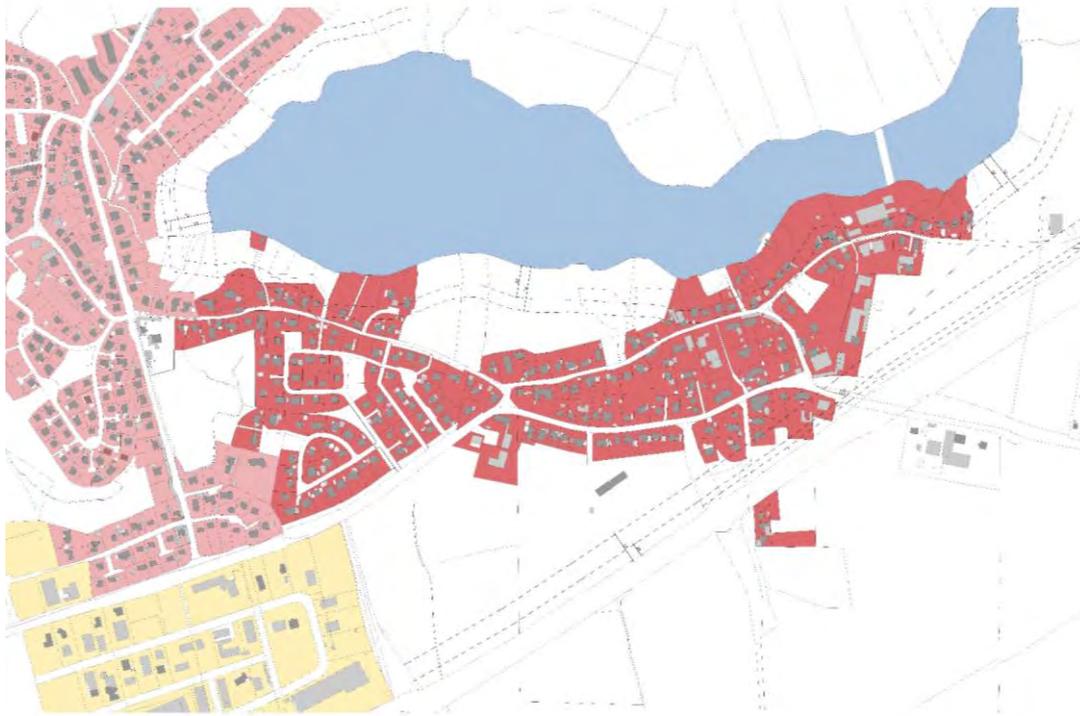
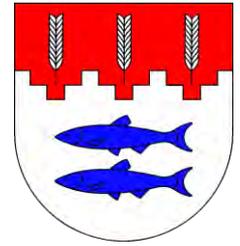
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schülldorf am  
26.09.2018



# Aufgabenstellung:

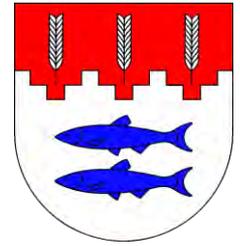
1. Städtebauliches Entwicklungskonzept als eine Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde
2. Argumente für das Monitoring 2019 im Rahmen der GEP über die wohnbauliche Entwicklung
3. Darlegung handlungsorientierter Maßnahmenvorschläge (Zielorientierung)

# Ausgangssituation:



1. Innenentwicklungspotential ist fast ausgeschöpft
2. Alle Baugebiete (auch die jüngeren) sind fast ausgeschöpft
3. Anhaltende Bedarfe und Nachfragen können nicht mehr bedient werden

# Datenbasis - Übersicht:

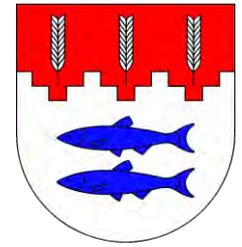


1. Prognosen und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen aus der Gebietsentwicklungsplanung (Stand Juni 2016)
2. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Stand Januar 2018)

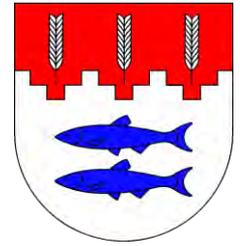
## Vorweggenommene Ergebnisse der Auswertung:

- Zuwachs an Wohneinheiten und Bevölkerung in aktiven Gemeinden und vor allen Dingen in Gemeinden südlich des Kanals
- Zuwachs an 1- und 2- Personenhaushalten generell – insbesondere Amt Eiderkanal – Bedarf an Wohnbaufläche trotz Minderung des Bevölkerungszuwachses und demographischer Entwicklung

# Datenbasis - Übersicht:



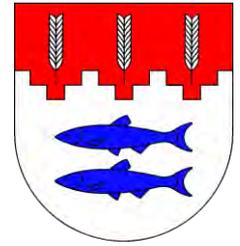
Datenquelle	Bevölkerungsentwicklung 1998-2014	Prognose 2014 bis 2030	Entwicklung Haushalte
GEP (2016)	517 – 731	-----	deutliches Gewicht auf 1- 2 Personenhaushalte
	Zuwachs in obigem Zeitraum 41,39 %		
Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (2018)	-----	Weiteres Wachstum bis + 5%	Anzahl der Haushalte steigt im Amt Eiderkanal bis auf + 2,5%
			Prognose für 1-2-Personenhaushalte bis + 12 %



# Vorgehensweise für das OEK:

1. Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse
2. Potentialanalyse für die Siedlungsentwicklung
3. Ortsentwicklungskonzept – Vorentwurf
4. Betrachtung der Einzelflächen – Erörterung von Umsetzungsmöglichkeiten

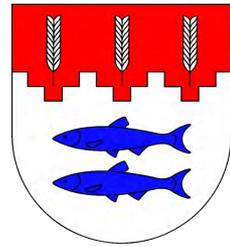
# Was macht Schülldorf so attraktiv?



## 1. Die Einbindung ins Umfeld



# Was macht Schülldorf so attraktiv?

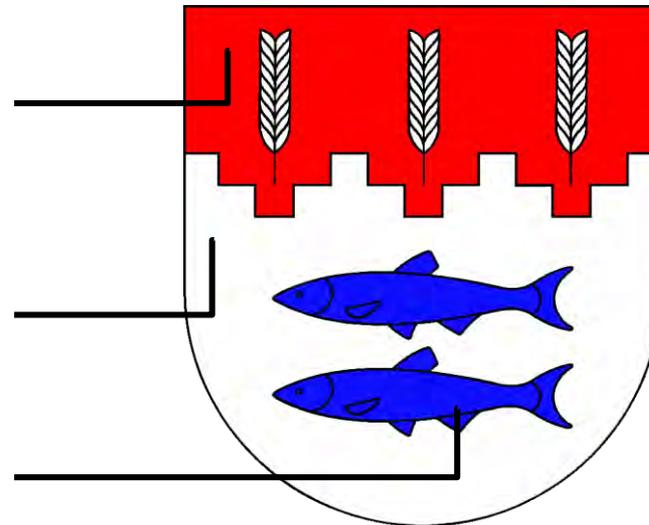


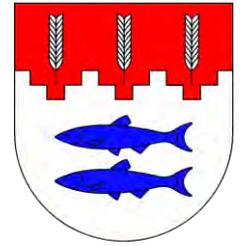
2. Die Besonderheiten der Ortslage – schon im Wappen erkennbar:

Nutz- und  
Landwirtschaft

Gebäude-  
substanz

Natur- und  
Kulturlandschaft

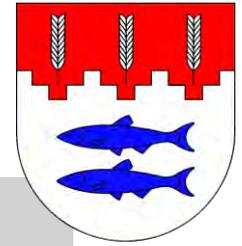




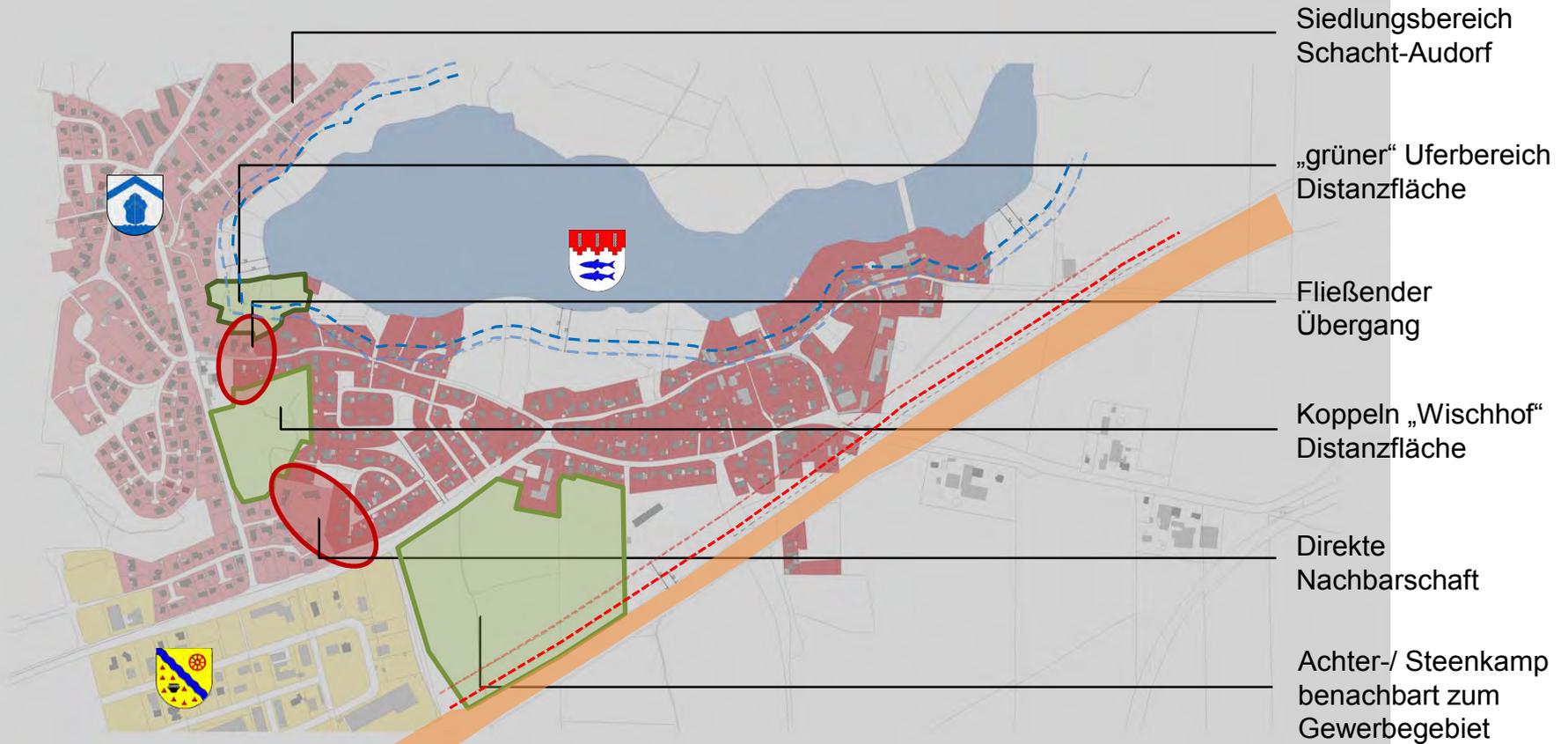
# Analyse

1. Siedlungsbereich
2. Ortsprägende Einflüsse
3. Erste Ergebnisse

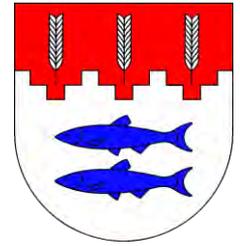
# Analyse - Ausgangssituation



## Zusammenhängender Siedlungsbereich



## Siedlungsbereich – erste Ergebnisse – was ist zu beachten?



### **Positive Potentiale:**

- Fließende Übergänge zu den benachbarten Wohngebieten in den Grenzbereichen mit der Nachbargemeinde Schacht-Audorf
- Durch Landwirtschaft geprägte „grüne“ Distanzflächen, auch im Innenbereich
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets von Osterrönhof bei Bedarf Richtung Achterkamp langfristig möglich – als gemischte Baufläche

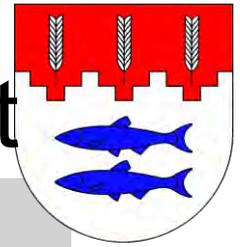
### **Einschränkungen:**

- begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten des Siedlungskörpers zwischen See und Autobahn
- Potentialflächen für Wohnentwicklung zwischen Kieler Straße und Autobahn A 210
- Potentialfläche für Wohnen am See mit Konfliktlagen Naturschutz und Landwirtschaft verbunden

### **Ziele:**

- Bauliche Anbindung zusammen mit Nachbargemeinden stärken
- Potentialflächen für mögliche Nutzungen Abwägen und festlegen
- Eigenständigkeit durch eigene Charakteristika hervorstellen

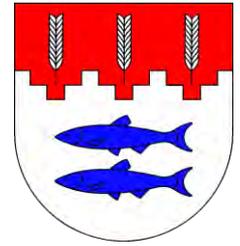
# Analyse - Nutz- und Landwirtschaft



## Agrarflächen- und Betriebe



# Agrarflächen- und Betriebe - was ist zu beachten?



## Positive Potentiale:

- Regionalbezug durch Einbezug des dörflich-landwirtschaftlich geprägten Umfelds
- grüne Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes
- erlebbare Viehhaltung und Landwirtschaft

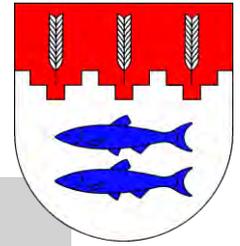
## Einschränkungen:

- mehr Belastungen auf den Straßenraum durch Fahrzeuge und Gerätschaften
- Emissionen und Geruchsbelästigungen
- Eingeschränkte Wohnbauentwicklung im östlichen Teil der Dorfstraße

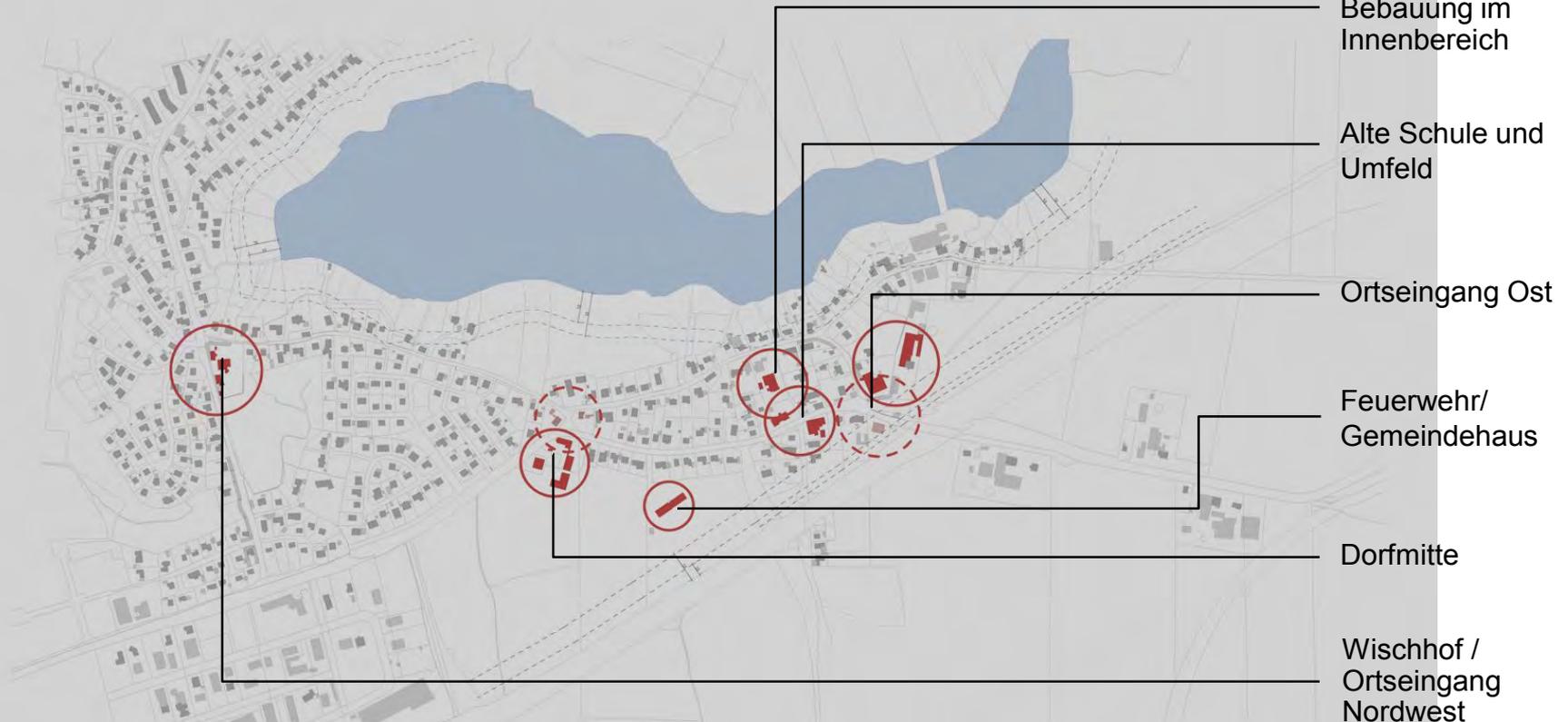
## Ziele:

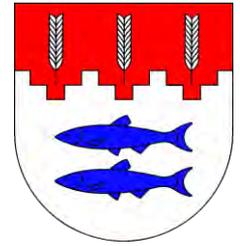
- „Schülldorf“ als dörflich geprägte Gemeinde im durch Landwirtschaft geprägten Umfeld
- Erhalten von Koppeln und Agrarflächen als genutzte innerörtliche Grünflächen und Naherholung
- Bezug zur Landwirtschaft als „Identitätsstiftendes Mittel“
- Entwicklungsfähigkeit der Agrarbetriebe berücksichtigen und fördern

# Analyse – Bauliche Strukturen



## Ortsprägende Gebäude





## Ortsprägende Gebäude – was ist zu beachten?

### **Positive Potentiale:**

- gut erhaltene historische Gebäude
- repräsentative Lagen in den Ortseingangssituationen bzw. am zentralen Knotenpunkt
- zentraler Knotenpunkt als Ortsmitte

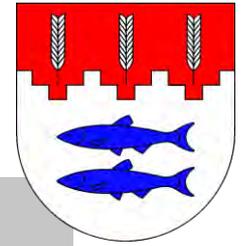
### **Auswirkungen bei Nichtbeachtung:**

- Verlust von repräsentativen Ortsmerkmalen
- verschwimmende Grenzen zu Nachbargemeinden  
(keine visuell wahrnehmbaren Unterschiede)
- Gemeinde ohne zentralen Ortsmittelpunkt
- Anonymisierung und Verlust der ortstypischen Charakteristika

### **Ziele:**

- Fördern des zentralen Knotenpunkts als Ortsmitte
- Erhalten von repräsentativen Gebäuden als „Identitätsstiftendes Mittel“
- Wahren der einheitlichen ortsprägenden Gestalt
- Pflege und Aufwertung charakteristischer Strukturen

# Analyse – Erlebnisraum See



## Natur- und Kulturlandschaft



Westliche Uferseite  
Wohnen  
Schacht-Audorf

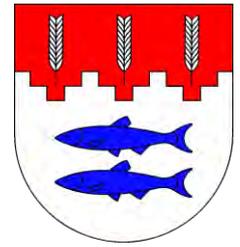
Nördliche Ufer  
Landwirtschaft  
Schacht-Audorf

Östliches Ufer  
Landwirtschaft  
Schülldorf

Süd-Östliches Ufer  
Wohnen  
Schülldorf

Südliches Ufer  
Grünzone  
Schülldorf

Süd-Westliches Ufer  
Wohnen  
Schülldorf



## Natur- und Kulturlandschaft – was ist zu beachten?

### **Positive Potentiale:**

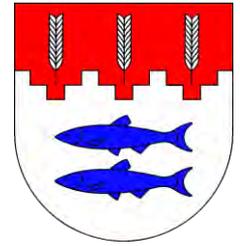
- bebauungsfreie Nordseite des „Schülldorfer Sees“
- Zugänglichkeiten zum Erleben des Naturraums „Schülldorfer See“
- Attraktive Wohnlagen mit Sichtmöglichkeit zum Uferbereich
- naturbelassener Schutzbereich mit mind. 50 m (gemäß §35 Abs.2 LNatSchG)
- erlebbare landwirtschaftliche Nutzungen im sichtbaren Uferbereich
- beruhigte Seerandlage für umliegende Bebauung

### **Einschränkungen:**

- geschlossene Uferkante ohne öffentliche Zugangsmöglichkeiten
- isolierte Seelage, für Naherholung nur visuell von Bedeutung
- Brachflächen als ungenutzte pflegeintensive Kulturflächen
- Einflüsse auf die Wasserqualität durch Viehhaltung und Koppeln in Seenähe

### **Ziele:**

- „Schülldorfer See“ als erlebbare Ruhezone im Naturraum
- Sichtachsen zum See erhalten
- eingeschränkte Nachverdichtung im Uferbereich
- landschaftlicher Bezug als „Identitätsstiftendes Mittel“



# Erste Ergebnisse

## 1. Siedlungskörper

- Nach außen räumlich begrenzt

=> Nachverdichtung und Qualitäten stärken

## 2. Agrar- und Landwirtschaft

- Innerörtliche Hofstellen sind ortsprägend

=> Hofstellen erhalten

## 3. Gebaute Substanz

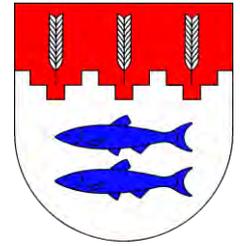
- Repräsentative Gebäude an wichtigen Schnittstellen => Substanz erhalten und „Hot Spots“ stärken

## 4. Natur- und Kulturlandschaft

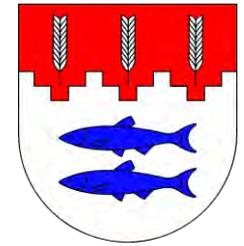
- Naturraum und See sind das Charakteristikum

=> Naturraum schützen und erlebbar halten

# Entwicklungskonzepte

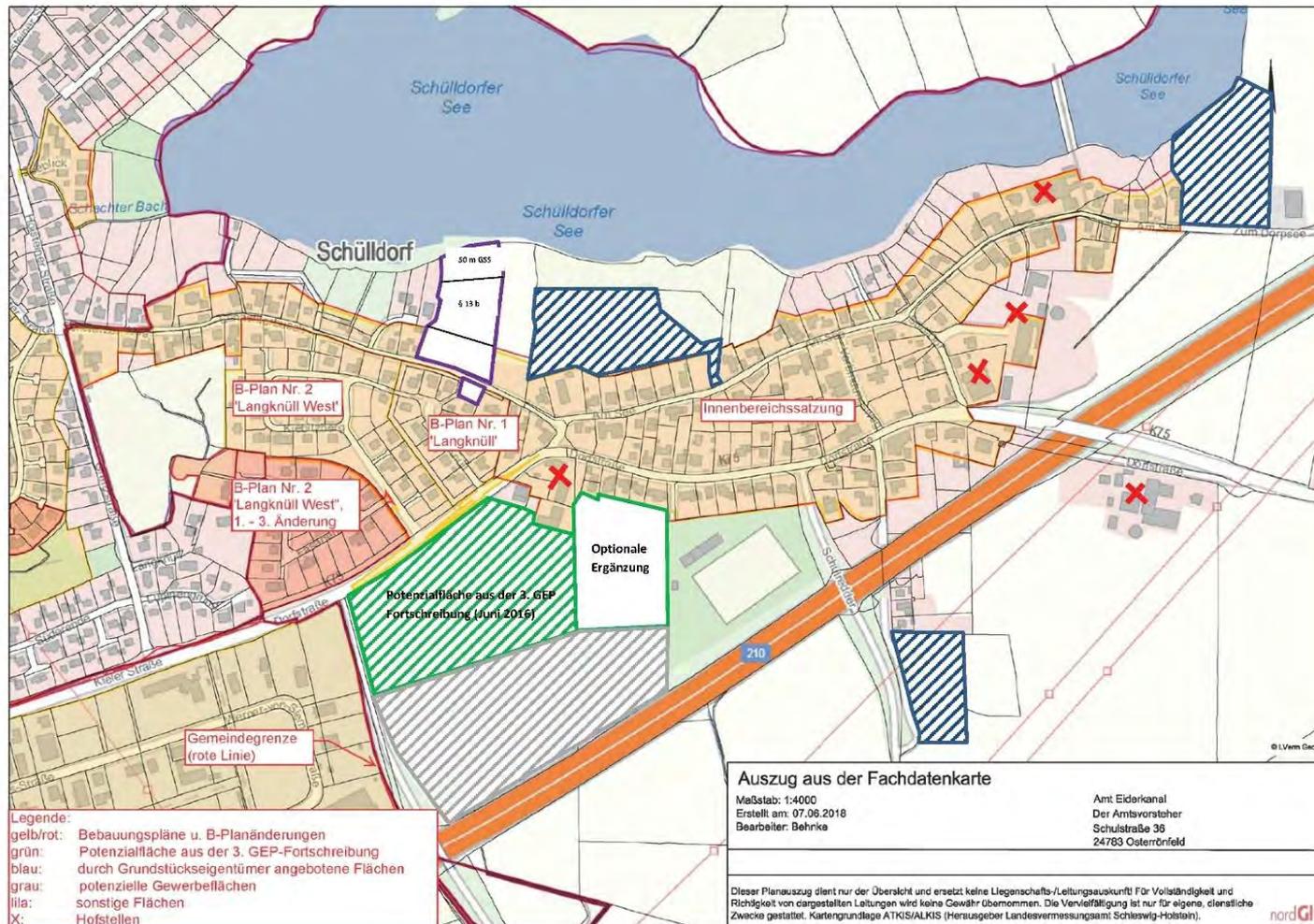


1. Auftaktgespräch vom 31.05.2018
2. Konzeptplan als Analyseergebnis

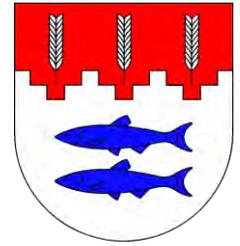


# Konzeptionelle Überlegungen

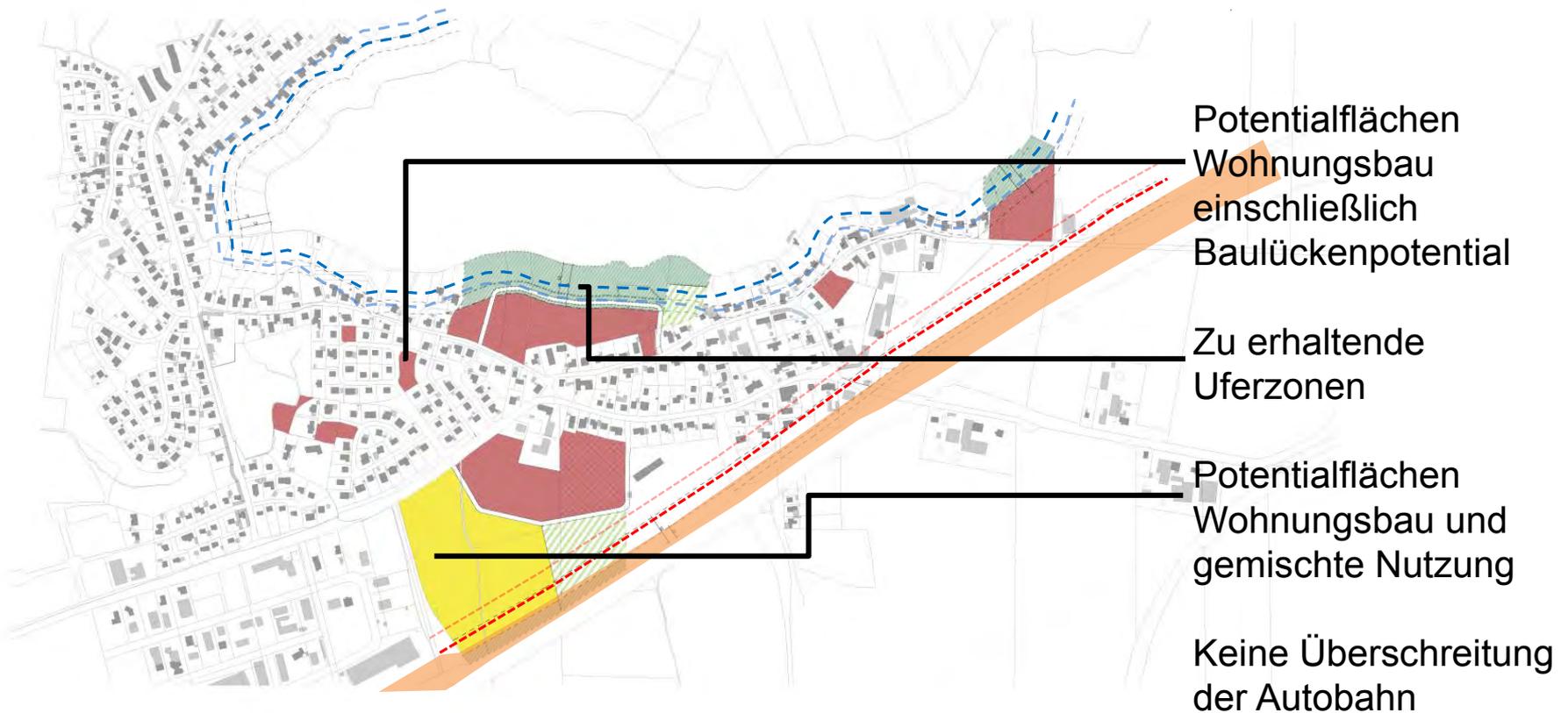
1. Auftaktgespräch vom 31.05.2018



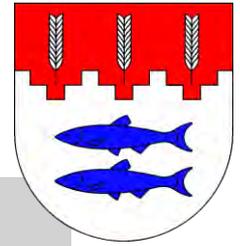
# Konzeptionelle Überlegungen



Potentialflächen – Wohnungsbau – Auswahl aus  
stadtplanerischer Sicht :



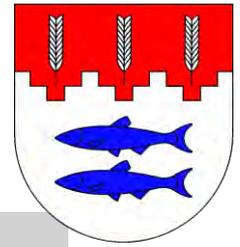
# Konzeptionelle Überlegungen



## Potentialflächen Wohnungsbau zur Konkretisierung



# Konzeptionelle Überlegungen



Darstellung der Grundüberlegungen zur  
Flächenauswahl und zu den Potentialen



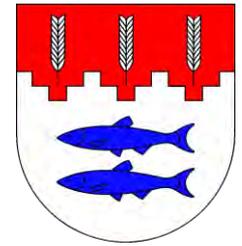
Visuelle Erlebbarkeit des  
Sees erhalten

Beachtung der  
landwirtschaftlichen  
Betriebe in der Ortslage,  
keine Einschränkung der  
Entwicklungsmöglichkeiten,  
Erhalt der so vorhandenen  
Freiflächen

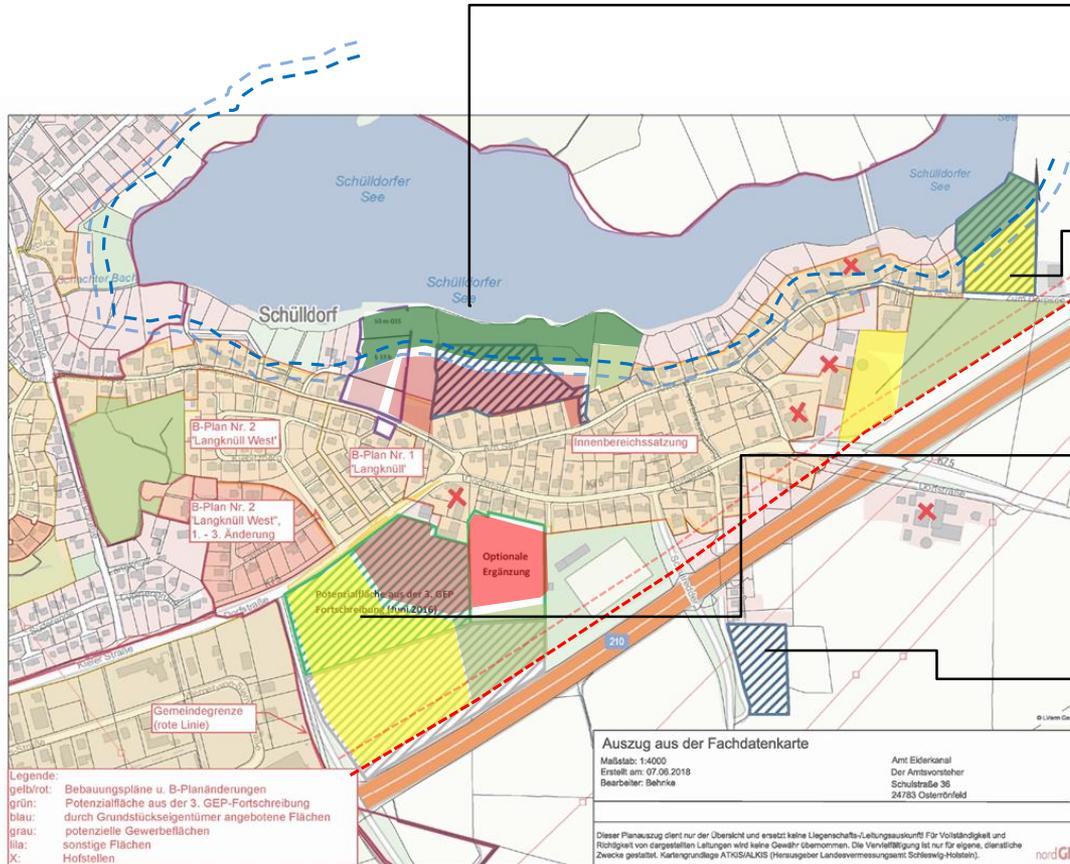
Stärkung der Ortsmitte –  
Zentrumsausbildung  
gestalterische Aufwertung –  
visuell

Langfristige Strategie  
gemeindeübergreifender  
Zusammenarbeit

# Erste Ergebnisse



Vorentwurf zur weiteren Ausarbeitung für die Einzelflächen;:

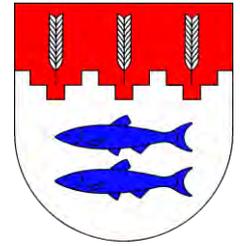


Deutliche Verringerung der Bautiefen für Neubaugebiete am See – Anlehnung an Innenbereichssatzung

Zurückstellung von Wohnbauflächenentwicklungen im Wirkungsbereich viehhaltender Betriebe

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung südlich der Kieler Straße / nördlich der Autobahn

Keine Überschreitung der BAB in südliche Richtung – wegen deutlicher Außenbereichslage – nicht genehmigungsfähig



# Erste Ergebnisse

Flächenpotential für eine langfristige Entwicklung südlich der Kieler Straße:

- 4 ha bis 5 ha unter Beachtung des Abstandes zur Autobahn
- Flächenpotential für 40 WE, bei zugrundeliegen von 1000 qm Bruttowohnbaufläche / WE (dies entspricht ca. 700 qm Nettowohnbaufläche)

Flächenpotential für eine kurzfristige Entwicklung am See:

- Lage innerhalb der Innenbereichssatzung (§ 34 –Flächen), 3 Baugrundstücke
- Ggfs. geringfügige Erweiterung auf 5 bis 6 Grundstücke
- Potential 6 WE

Flächenpotential östlicher Ortsrand:

- Zurückgestellt wegen Konfliktlage mit viehhaltendem Betrieb (die Gemeinde darf bauleitplanerisch nicht in Konfliktlagen hineinplanen oder diese durch ihre Planung entstehen lassen).