

Gemeinde Schülup bei Rendsburg

Innenentwicklungsanalyse

Bearbeitungsstand: 08.10.2019

Auftraggeber

TEG Nord
Grossers Allee 19
25767 Albersdorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Tom Schmidt
(048 35) 97 77 – 243; t.schmidt@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Grundlagen und Vorgehen	1
2.	Liste der Potenzialflächen	2
	Anlagen (Kartendarstellungen)	5

1. Grundlagen und Vorgehen

Die Grundlage dieser Aktualisierung durch die Ingenieurgemeinschaft Sass und Kollegen ist die Innenentwicklungsanalyse mit Stand von 2015 für die Gemeinde Schülpl im Rahmen der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Diese Aktualisierung ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 "Am Buchweizenberg" der Gemeinde Schülpl erforderlich.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) und der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013 (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Die ermittelten Potenzialflächen sind in der **Liste der Potenzialflächen** und den **Übersichtsplänen (Anlagen)** dargestellt.

Die Entwicklungspotenziale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit unterschieden. Entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig Holstein (Entwurf Fortschreibung 2018) wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potenziale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potenziale ab 2031 realisiert werden.

Die zeitliche Realisierbarkeit ist gerade bei privaten Flächen schwer einzuschätzen, daher kann diese Einschätzung nur aufgrund von objektiv nachvollziehbaren Kriterien erfolgen, z.B. dem erforderlichen Umfang des baulichen Vorhabens, erkennbaren Beeinträchtigungen durch Immissionen oder dem erforderlichen Erschließungsaufwand. Weiterhin können öffentliche Belange, wie z.B. die des Natur- und Landschaftsschutzes, einer Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen entgegenstehen. Private Gartenflächen, die erkennbar von den Bewohnern intensiv genutzt werden, werden grundsätzlich den langfristigen Potenzialen zugeordnet.

Die Potenzialflächenanalyse wurde mit Hilfe von aktuellen Flurkarten und Luftbilder sowie durch eine Ortsbegehung im August 2019 durchgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle und den Übersichtskarten sind die einzelnen Potenzialflächen mit der Angabe ihrer Lage, dem Entwicklungsstand und den Restriktionen sowie mit einer Einschätzung der kurz- bzw. langfristig realisierbaren Wohneinheiten aufgelistet bzw. dargestellt. Die Zahl der kurzfristig zu realisierenden Wohneinheiten fließt in die Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ein.

Im Ergebnis wurden 10 Potenzialflächen identifiziert, auf denen **bis zum Jahr 2030 ca. 11 Wohneinheiten** entstehen können. Weitere 19 Potenzialflächen mit Baumöglichkeiten für ca. 33 Wohneinheiten sind der langfristigen Perspektive ab dem Jahr 2031 zugeordnet.

2. Liste der Potenzialflächen

ID-Nr.	Adresse, Bezeichnung	Entwicklungsstand, Restriktionen	Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031	
01	Alte Landstraße 38	B-Plan Nr. 1-, WA-Gebiet, unbebautes Grundstück, Privatgarten von Alte Landstraße 4, mit Hecke eingefriedet	-	1
02	Alte Landstraße 3-	B-Plan Nr. 1-, WA-Gebiet, unbebautes Grundstück	1	-
03	Alte Landstraße 28	B-Plan Nr. 1-, WA-Gebiet, unbebautes Grundstück	1	-
04	Alte Landstraße 16	B-Plan Nr. 1-, WA-Gebiet, unbebautes Grundstück	1	-
05	Alte Landstraße 14	B-Plan Nr. 1-, WA-Gebiet, unbebautes Grundstück	1	-
06	Alte Landstraße 23	unbeplanter Innenbereich, Baulücke, öffentliche Grünfläche, Bolzplatz	-	-
07	Alte Landstraße 21	B-Plan Nr. 13, Nachverdichtung, Privatgarten	-	1
08	Dackhof 8	B-Plan Nr. 13, unbebautes Grundstück	1	-
09	Dackhof 2	B-Plan Nr. 13, unbebautes Grundstück	1	-

10	Dackhof 5	B-Plan Nr. 13, unbebautes Grundstück	1	-
11	Alte Landstraße 4	unbeplanter Innenbereich, Baulücke, Privatgarten	-	1
12	Werftstraße 4	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, Privatgarten, Beeinträchtigung der exponierten Lage am Kanal, Bauen in 2. Reihe fügt sich nicht ein, Planungserfordernis	-	1
13	Werftstraße 6	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, Privatgarten, Beeinträchtigung der exponierten Lage am Kanal, Bauen in 2. Reihe fügt sich nicht ein, Planungserfordernis	-	1
14	An der Sparkasse 1	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, Privatgarten	-	1
15	Waldweg 11 / Parkstraße 3	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, Privatgarten, Grundstücksneuaufteilung erforderlich	-	1
16	Parkstraße 6	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, Privatgarten, dichter Gehölzbestand	-	1
17	Kiefernweg 1	unbeplanter Innenbereich, Baulücke, parkartiger Privatgarten, dichter Gehölzbestand	-	1
18	Jevenstedter Straße 5-7	Innenbereichssatzung Friefhofsweg, Jevenstedter Straße, unbebaute Grundstücke	2	-
19	Am Timmerberg 6	unbeplanter Innenbereich, Baulücke, dient auch zur Erschließung von Am Timmerberg 4 und 5, Eigentümerinteressen unklar	-	1
20	Kanalstraße 3	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, parkartiger Privatgarten mit Gehölzeinfriedung	-	1

21	Werftstraße	unbeplanter Innenbereich, größere Grün-/ Weidefläche mit Bolzplatz, Neubaugebiet, innere Erschließung erforderlich, Planungserfordernis	-	9
22	Rockenhof 4	unbeplanter Innenbereich, unbebautes Grundstück	1	-
23	Schmiedestraße / Nienkamp	unbeplanter Innenbereich, Nachverdichtung, tlws. rückwärtiger Bereich der Baugrundstücke Nienkamp, tlws. Rückwärtiger Bereich Schmiedestraße 57, tlws. Rückwärtiger Bereich Baugrundstücke Bürgermeister-Peters-Str., Grundstücksumlegungsverfahren erforderlich, Erschließung nur von Norden über Schmiedestraße 57 möglich, Planungserfordernis	-	6
24	Im Winkel 7-9	B-Plan Nr. 8, WS-Gebiet (Kleinsiedlungsgebiet), rückwärtiger Bauplatz, Zufahrt über vorderen Grundstücksbereich, Privatgarten	-	1
25	Tinnhorn 39	B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung, WS-Gebiet, unbebautes Grundstück, Privatgarten	-	1
26	Tinnhorn 35	B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung, WS-Gebiet, unbebautes Grundstück, Privatgarten	-	1
27	Tinnhorn 27	B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung, WS-Gebiet, unbebautes Grundstück	1	-
28	Tannenkamp 13 / 24	B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung, WS-Gebiet, unbebaute Grundstücke, Einfriedung mit intaktem Knickwall, Nutzung als Gehölzkultur, Eigentümerinteressen unklar	-	3
29	Bürgermeister-Peters-Straße 19	B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung, WS-Gebiet, unbebautes Grundstück, Einfriedung mit intaktem Knickwall, eingeschränktes Baufenster, Privatgarten	-	1
Summe der Innenentwicklungspotenziale in Wohneinheiten			11	33

Anlagen (Kartendarstellungen)

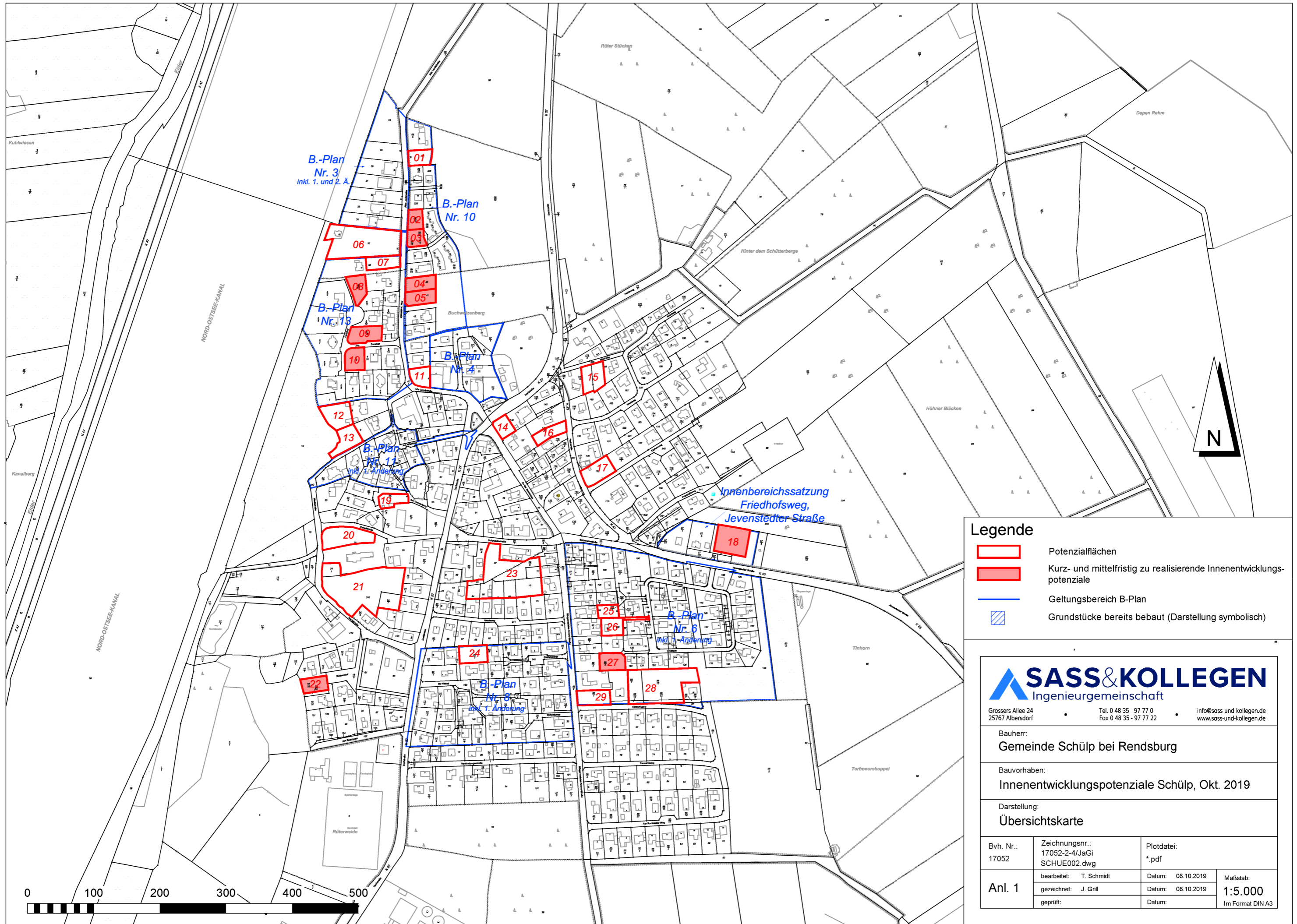
Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Schülp Nord

Anlage 3 Schülp West

Anlage 4 Übersichtsplan Schülp Ost

Anlage 5 Übersichtsplan Schülp Süd



Legende

- Potenzialflächen
- Kurz- und mittelfristig zu realisierende Innenentwicklungspotenziale
- Geltungsbereich B-Plan
- Grundstücke bereits bebaut (Darstellung symbolisch)

SASS & KOLLEGEN
 Ingenieurgesellschaft
 Grossers Allee 24 25767 Albersdorf
 Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22
 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de

Bauherr:
Gemeinde Schulp bei Rendsburg

Bauvorhaben:
Innenentwicklungspotenziale Schulp, Okt. 2019

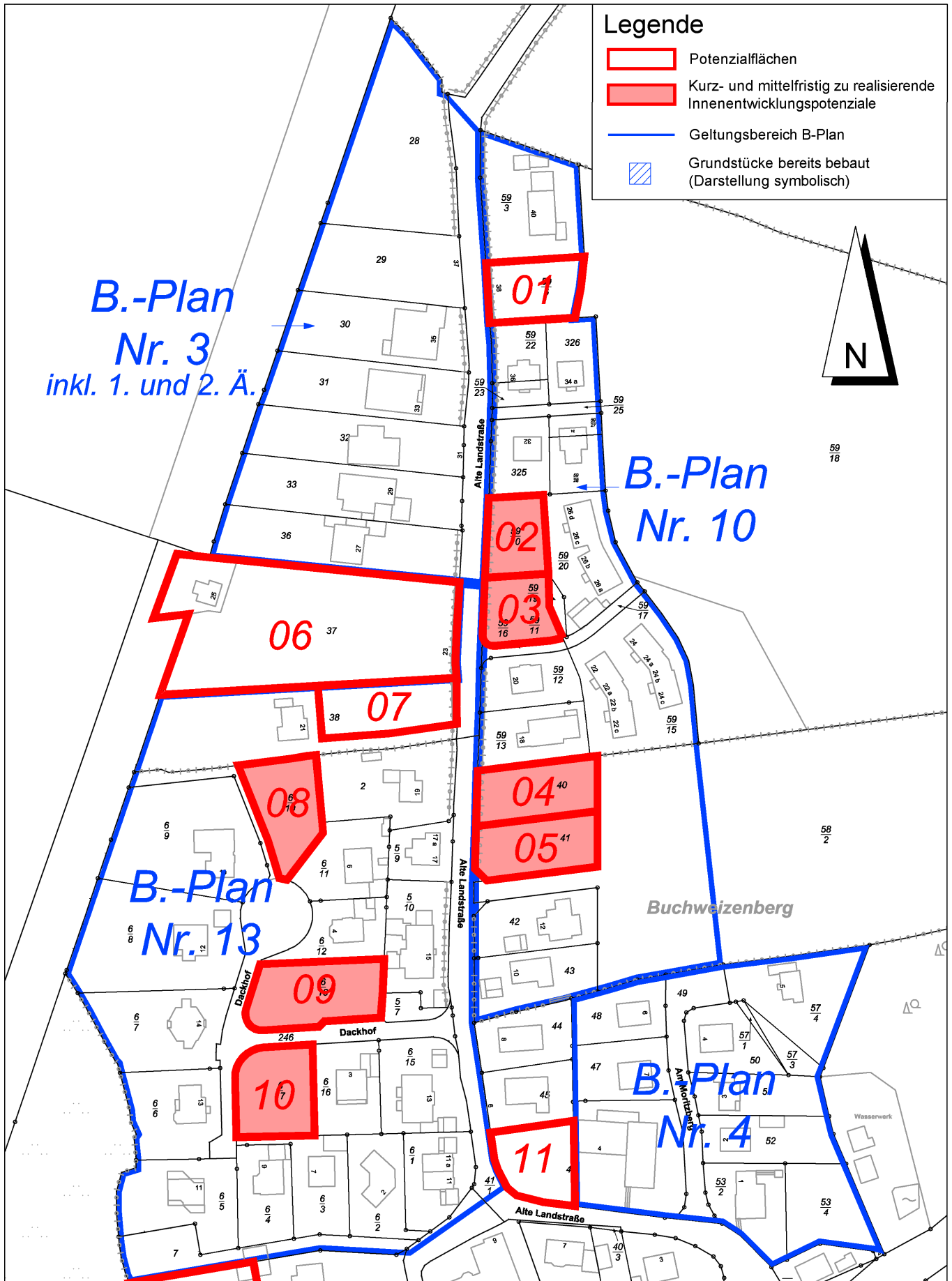
Darstellung:
Übersichtskarte

Bvh. Nr.: 17052	Zeichnungsnr.: 17052-2-4/JaGi SCHUE002.dwg	Plotdatei: *.pdf	
Anl. 1	bearbeitet: T. Schmidt	Datum: 08.10.2019	Maßstab: 1:5.000
	gezeichnet: J. Grill	Datum: 08.10.2019	Im Format DIN A3
	geprüft:	Datum:	

Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Schülup bei Rendsburg, Oktober 2019

Anl. 2

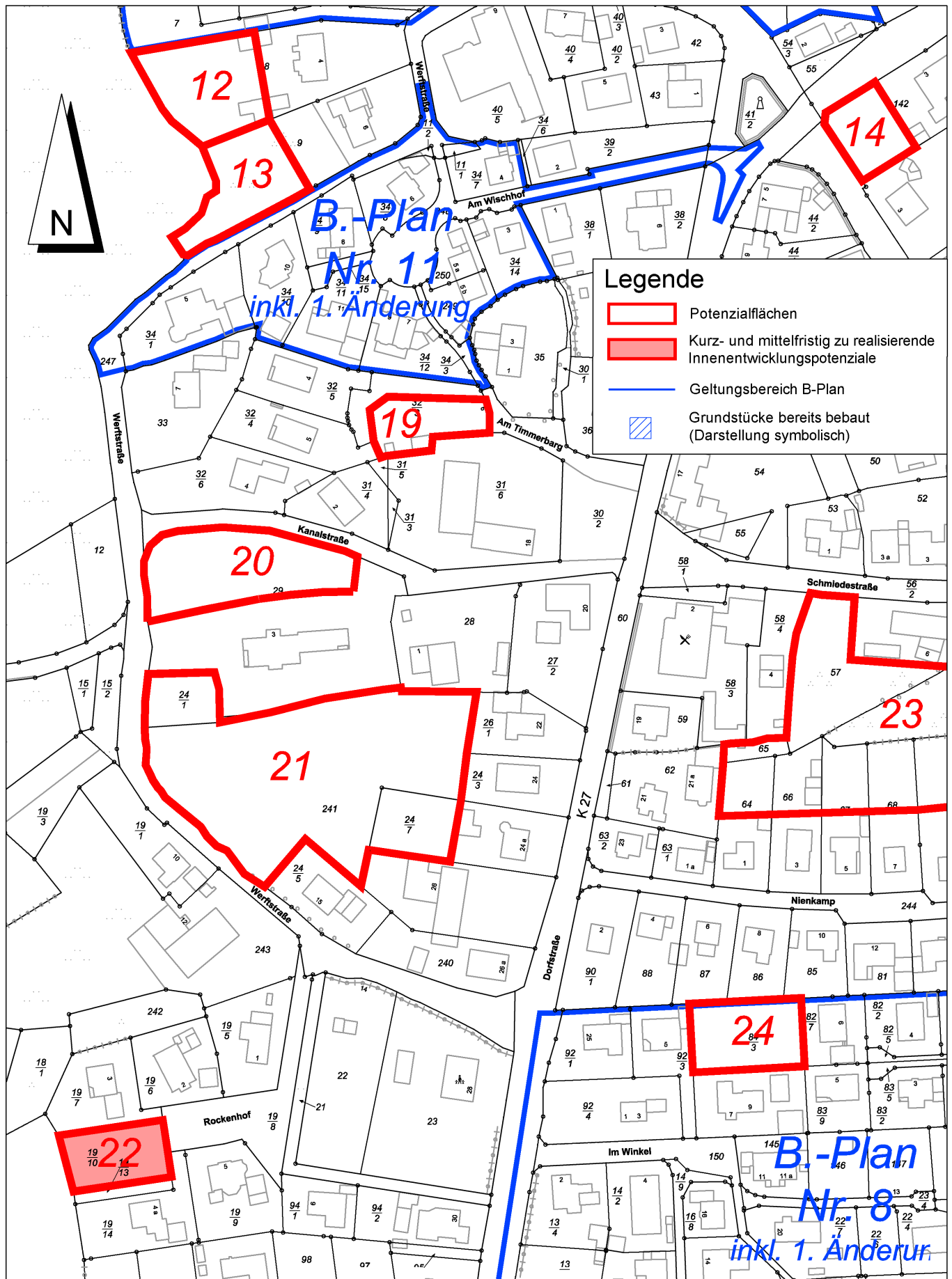


Maßstab 1:2.000
Im Format DIN A4

Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Schülp bei Rendsburg, Oktober 2019

Anl. 3

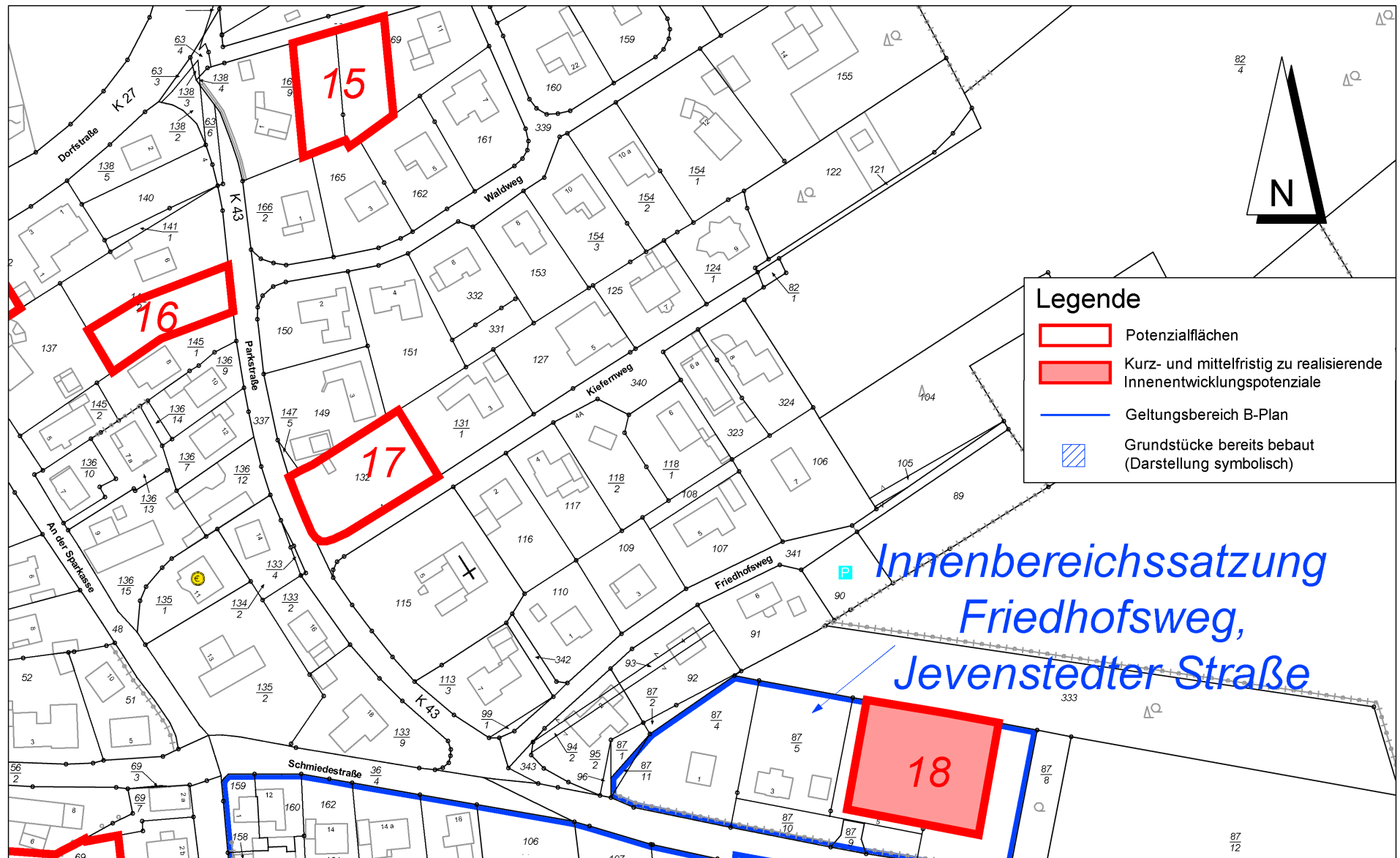


Maßstab 1:2.000
Im Format DIN A4

Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Schulp bei Rendsburg, Oktober 2019

Anl. 4



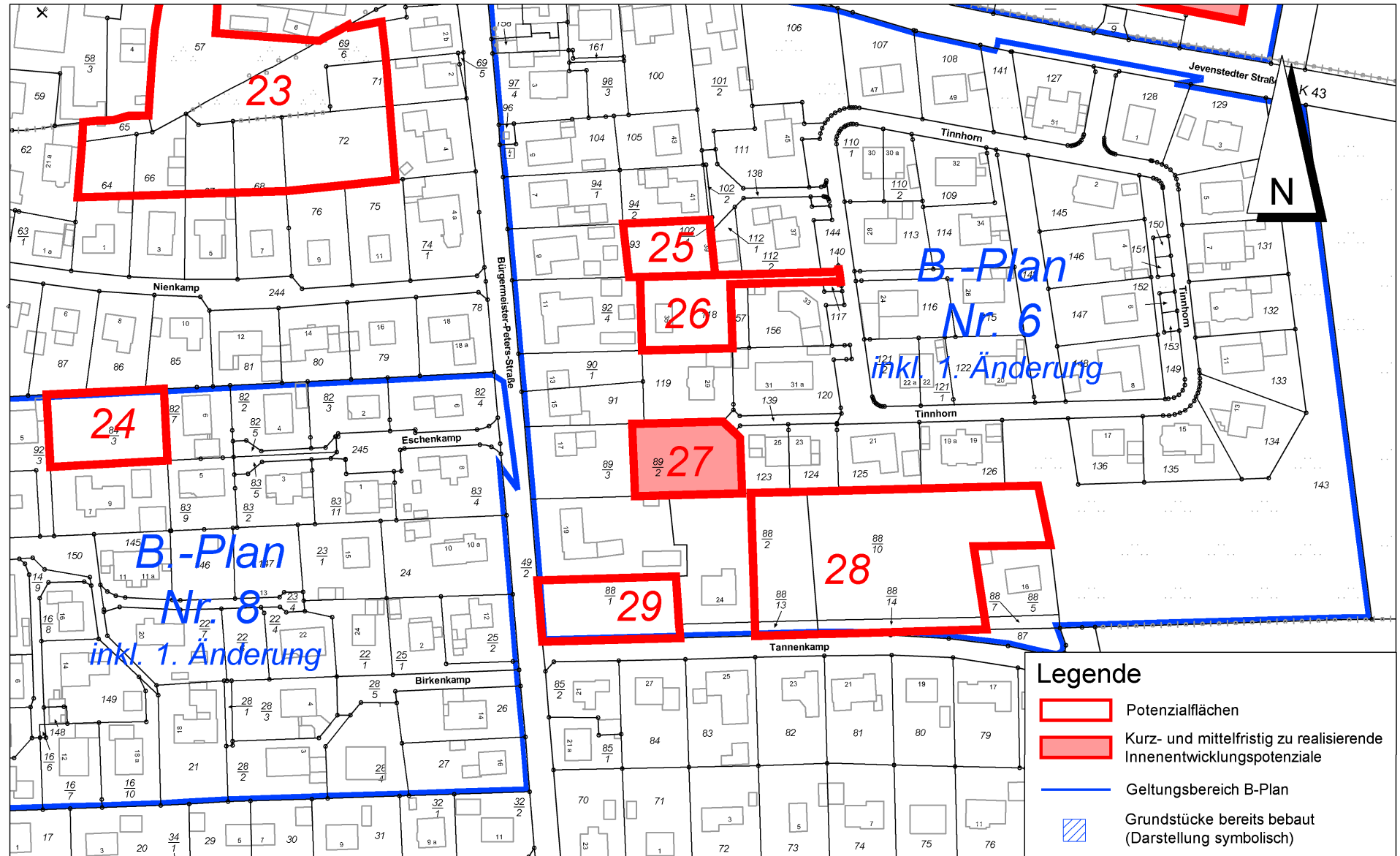
Maßstab 1:2.000

Im Format DIN A4

Potenzialflächen Innenentwicklung

Gemeinde Schülp bei Rendsburg, Oktober 2019

Anl. 5



Maßstab 1:2.000

Im Format DIN A4