

Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Delingsdorf liegt im Ballungsraum um Hamburg. Die räumliche Nähe zur Großstadt mit guten Verkehrsanbindungen und die vielfältigen Angebote der benachbarten Städte Ahrensburg und Bargteheide führt zu einer hohen Attraktivität der Gemeinde. Nach wie vor besteht ein hoher Nachfragedruck nach Baugrundstücken in Delingsdorf.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Delingsdorf liegt nach Darstellung des Landesentwicklungsplanes (2010) im Ordnungsraum um Hamburg im Nahbereich (10 km-Radius) des Mittelzentrums Ahrensburg und direkt auf der Siedlungsachse Hamburg – Ahrensburg - Bargteheide. Auf dieser sollen in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die bauliche Entwicklung wird über die Abgrenzung der Siedlungsachse begrenzt. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen.

Aufgrund dieser landesplanerischen Zuordnung kann Delingsdorf auch einen gewissen überörtlichen Bedarf berücksichtigen. Der Wohnungsbestand kann über die Entwicklungsgrenze, die für Achsenzwischenraumgemeinden auf 15 Prozent beschränkt ist, hinaus entwickelt werden.

Der Regionalplan (1998) zeigt Delingsdorf als im Ordnungsraum auf der Entwicklungsachse im Nahbereich des Unterzentrums Bargteheide gelegen. Der Gemeinde wird eine planerische Wohnfunktion zugeordnet. In den Achsenräumen ist eine vorrangige Entwicklung aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung angedacht. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen. Zwischen Delingsdorf und Ahrensburg verläuft in einer Grabenniederung eine Grünzäsur. Auch nördlich der Ortslage Richtung Bargteheide ist eine Grünzäsur dargestellt. Grünzäsuren stellen kleinräumige Freiflächenverbindungen dar, in denen planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Eine besondere Beachtung der ökologischen Strukturen und Funktionen soll in ihnen erfolgen, eine Verflechtung mit innerörtlichen Grünflächen ist möglich. Ein Zusammenwachsen der Siedlungsflächen mit den benachbarten Gemeinden soll vermieden werden.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Delingsdorf liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. In der Karte Boden und Gesteine/Gewässer wird ein geplantes Wasser-

schutzgebiet aufgezeigt, es reicht von Lütjensee im Südosten bis etwa 1 km südlich von Jersbek.

Planungsanforderungen

Die Gemeinde Delingsdorf hat einen Landschaftsplan. Darin sind landschaftsplanerische Grundlagen zur Siedlungsentwicklung abgebildet. Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Bauleitplanung.

In Delingsdorf gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Über zahlreiche Änderungsverfahren sind hier Anpassungen zur Siedlungsentwicklung vorgenommen worden.

Für weite Teile der Ortslage gilt eine Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Diese grenzt den Innenbereich zum Außenbereich ab und stellt insofern die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben dar. Diese Satzung ist durch verschiedene Bebauungspläne in Teilbereichen ersetzt worden.

Auf der Grundlage dieses Gemeindeentwicklungskonzeptes werden die Potentiale der Innenentwicklung sowie Entwicklungsflächen von der Gemeinde unter Berücksichtigung der naturräumlichen und ortsplanerischen Sicht bewertet. Ein Gemeindeentwicklungskonzept stellt eine unverbindliche, informelle Planungsebene dar, in der Alternativenbetrachtungen vorgenommen werden. Für die konkreten Entwicklungsplanungen werden eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Zielsetzungen der Gemeinde

Die Gemeinde Delingsdorf möchte auf den demografischen Wandel reagieren und sich zu einer generationenfreundlichen Gemeinde weiterentwickeln. Dabei sollen unterschiedliche Nachfrageprofile berücksichtigt werden. Nachverdichtungen im Innenbereich und Arrondierungen der Ortslage besitzen Priorität. Großflächige Neubaugebiete mit ihren erhöhten Anforderungen an die Erschließung sollen nur in Abschnitten und zurückhaltend entwickelt werden.

Der Ausbau und die Stärkung der Nahversorgung, nicht störender gewerblicher Betriebe, Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sind wichtige Elemente einer lebendigen Gemeinde, die weiterhin im Fokus der Zielsetzungen der Gemeinde stehen.

Delingsdorf ist durch Lärm der Ortsdurchfahrt der Landesstraße und durch den Bahnverkehr betroffen. Hier sind Schutzmaßnahmen insbesondere bei Ausbauvorhaben zu beachten. Im Bereich der Ortsdurchfahrt sollen die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Obwohl Delingsdorf in sehr attraktiver Landschaft liegt und große Potentiale für die Naherholung bietet, werden die Aufenthaltsqualität, Angebote der Freizeitgestal-

tung und die Erlebbarkeit der attraktiven Landschaft nicht optimal empfunden. Hier sollen Ideen zur Aufwertung gesammelt und konkrete Maßnahmen angegangen werden.

Im Rahmen der Flächenbewertung und Analyse der Potentiale sollen Handlungsempfehlungen zur Gemeindeentwicklung erarbeitet werden. Nach einer ersten Zusammenstellung der Grundlagen sollen in einer ergebnisoffenen öffentlichen Mitwirkung die planungsgrundlagen überprüft und Entwicklungsziele formuliert werden.

Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Delingsdorf

Laut Gutachten Geritz Gutsche Rümenapp GbR 2013 wird für den Kreis Stormarn eine Bevölkerungsentwicklung von 5% insgesamt prognostiziert, für die Gemeinde Delingsdorf wird demnach ein moderater Zuwachs von bis zu 2,5% angenommen, wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Haushaltsentwicklung wird für Delingsdorf ein Zuwachs von bis zu 7,5% vorausgesagt. Zukünftig werden vorrangig 1 bis 2 Personenhaushalte zunehmen, wobei auch hier diejenigen mit über 60 jährigen Haushaltsvorständen überproportional stark wachsen.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Delingsdorf im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft. Darüber hinaus werden, entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, Entwicklungspotenziale in Außenbereichen untersucht, die sich an dem Siedlungsgebiet entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Siedlungsachse orientieren. Aus der entsprechenden Übersicht sollen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Darstellung und Bewertung dienen demzufolge nur der verwaltungsinternen Abstimmung.

Die Entwicklungspotenziale werden unter besonderer Berücksichtigung der durch die Gemeinde definierten Handlungsfelder eingeschätzt.

- Generationenübergreifendes Zusammenleben
- Medizinische Nahversorgung
- Ansiedlung eines Frischemarktes
- Kulturstätte
- Delingsdorfer Sportverein
- Gewerbeansiedlung
- Attraktive Ortsdurchfahrt

Die konkreten Anforderungen werden im weiteren Verfahren näher definiert.

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 2, 2A, 5, 8 stehen noch 18 Baugrundstücke für eine Nachverdichtung zur Verfügung.

Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Dazu zählen auch Lücken zwischen Gebäuden, die sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils befinden und bei denen sich die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben aus § 34 BauGB ableitet. Im Bereich der Innerortsatzung werden 6 weitere Grundstücke im Hinblick auf eine bauliche Verdichtung betrachtet.

Freiflächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans

In der Gemeinde befindet sich der Bebauungsplan Nr. 7-4. Änderung im Zusammenhang mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Aufstellungsverfahren. Daraus ergeben sich weitere Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Hier soll der Wohnbedarf besonderer Nutzergruppen in Mietwohnungen, altengerechten Wohnungen und durch betreutes Wohnen berücksichtigt werden.

Weitere nicht entwickelte Bauflächen hat die Gemeinde im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich der Hamburger Straße vorbereitet. Hier sind großflächig Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Eine konkrete Entwicklung der Flächen ist noch nicht absehbar.

Innenentwicklungspotentiale (IE 1 und IE 2)

Außenentwicklungspotentiale (AE 1 bis AE 6

Die in der beiliegenden Plankarte eingetragenen Potenzialflächen wurden interdisziplinär unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen. Eine Konkretisierung der Aussagen wird im weiteren Verfahren vorgenommen:

IE 1 Bereiche an der Dorfstraße

Die Bereiche an der Dorfstraße liegen überwiegend im Satzungsbereich. Die Grundstücksstrukturen bieten Potential über den Bebauungsbestand hinaus. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit konkreten Zielvorgaben zur baulichen Nutzung und zur Erschließung erforderlich.

Stadtplanung

- Grundstücke im Siedlungszusammenhang mit baulicher Prägung.
- Nutzung bestehender Siedlungsflächen.
- Behutsame Einfügung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich.
- Erschließung über private Stichwege und Zufahrten.
- Attraktive Lage durch integrierten, ortszentrumsnahen Standort.

Landschaftsplanung

- Innenentwicklung statt Inanspruchnahme freier Landschaft.
- Berücksichtigung prägender Landschaftsstrukturen, wie Wasserflächen und Gehölze.
- Ergänzung weitgehend intakter Ortsrandeingrünung.

Vorläufige Bewertung

Stadtplanerisch (Sp): geeignet

Landschaftsplanerisch (Lp): gut geeignet

IE 2 Östlich Hamburger Straße

Die Bereiche östlich der Hamburger Straße zwischen Wiesenstraße und Lohe liegen überwiegend im Satzungsbereich. Die Grundstücksstrukturen bieten Potential über den Bebauungsbestand hinaus. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit konkreten Zielvorgaben zur baulichen Nutzung und zur Erschließung erforderlich. In den Bebauungsplangebieten 2, 2A und 8 sind bereits weitgehende Nachverdichtungen vorgesehen worden.

Stadtplanung

- Grundstücke im Siedlungszusammenhang mit baulicher Prägung.
- Entlang der Hamburger Straße gemischte Nutzungen entwickelbar.
- Nutzung bestehender Siedlungsflächen.
- Behutsame Einfügung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich.
- Erschließung über private Stichwege und Zufahrten.
- Attraktive Lage durch integrierten, ortszentrumsnahen Standort.

Landschaftsplanung

- Innenentwicklung statt Inanspruchnahme freier Landschaft.
- Berücksichtigung einzelner Gehölze.

Vorläufige Bewertung

Stadtplanerisch (Sp): gut geeignet

Landschaftsplanerisch (Lp): sehr gut geeignet

AE 1 Nördlicher Ortsrand abgesetzt von der DorfstraßeStadtplanung

- Freiflächen am nördlichen Siedlungsrand zwischen Landesstraße im Westen und Bahnlinie im Osten, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünflächen durch Knickstrukturen geprägt.
- Arrondierung der nördlichen Ortslage, Definition eines neuen Ortsrandes.
- landwirtschaftliche Emissionen beachten.

Landschaftsplanung

- von Knicks kleinteilig gegliederte Grünlandflächen, gem. Landschaftsplan z.T. als Trocken-/ Magerrasen, Feuchtkomplex aus Kleingewässern, Gehölz- und Hochstaudenfluren als Maßnahmenflächen ausgewiesen.
- Übrige landwirtschaftliche Flächen bedingt geeignet.

Vorläufige Bewertung

- Schrittweise Entwicklung von der Dorfstraße in Richtung Norden, kleinteilige Parzellierung aufgrund markanter zu erhaltender Knickstrukturen, Wohnbauflächen und als Abschirmung zur Bahn gemischte bis gewerbliche Nutzung

Stadtplanerisch (Sp): bedingt geeignet

Landschaftsplanerisch (Lp): aufgrund vorhandener Naturausstattung nicht empfohlen

AE 2 /AE 3 Freiflächen zwischen Gerkens Hoff/Wiebüschchen und WiesenstraßeStadtplanung

- Zentraler Bereich mit landwirtschaftlichen Nutzungen und Niederungsbereich der Strusbek. Nördlich und südlich Maßnahmenflächen entlang des Bachlaufes. Landwirtschaftliche Nutzflächen durch Knickstruktur gegliedert in Ackerflächen und Grünland.
- Aktive Hofstellen im Westen und Norden
- Individuelles Merkmal der Siedlungsstruktur
- Lärmschutzbeachten

Landschaftsplanung

- Grünlandkomplex beidseits der Strusbek, im Landschaftsplan ist der zentrale Bereich beidseits des Bachlaufens als Maßnahmenfläche dargestellt, die Flächen am Siedlungsrand sind Siedlungsentwicklungsbereiche.

Vorläufige Bewertung

- Erweiterung des B-Planes Nr.8 in östliche Richtung als straßenbegleitende Arrondierung, schrittweise wohnbauliche Entwicklung von der Wiesenstraße in nördlicher Richtung denkbar, Anlage von Abschirmbepflanzung entlang der Bahnlinie erforderlich. Potential für Aufwertung des Landschaftserlebens.

Stadtplanerisch (Sp): tlw. geeignet, jedoch Rücksicht auf Landwirtschaft

Landschaftsplanerisch (Lp): Flächen an der Wiesenstraße und im Norden gem. Landschaftsplan geeignet. Zentraler Bereich um die Strusbek ungeeignet. Geeignet für naturschutzfachliche Aufwertung.

AE 4 Südlich BuschkoppelStadtplanung

- Südlicher Ortsrand, östlich der Straße Poggensiek, B-Plan Nr. 7-4. Änderung in Aufstellung, Erweiterung in östliche Richtung vorbereitet, Spielplatz im Norden. Verkehrliche Erschließung über Poggensiek und Buschkoppel möglich.
- Abstand zu Sportplatz beachten.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Lärmschutz beachten.

Landschaftsplanung

- Von Knickstrukturen gegliederte Intensivgrünländer.
- Der Landschaftsplan weist Grünflächen für Parkanlage und Sportplatz sowie Knickneuanlagen aus, anschließend nach Süden auch Siedlungsentwicklung, Maßnahmenflächen im Bereich der Grünzäsur.

Vorläufige Bewertung

- Ergänzung der Bebauungsstruktur des in Aufstellung befindlichen B7-4 in östliche Richtung möglich, Anschluss an Wohnbereiche Schlehenweg/Buschkoppel möglich, evtl. Ausbau/Erweiterung des Kitastandortes als ergänzende Infrastruktureinrichtung .

Stadtplanerisch (Sp): geeignet, sofern Schutzvorkehrungen zum Bahnlärm

Landschaftsplanerisch (Lp): unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Grünzäsur geeignet.

AE 5 Südlicher Ortseingang, westlich Hamburger StraßeStadtplanung

- Südlicher Ortseingang, westlich der Hamburger Straße, Ackerfläche, straßenbegleitender Knick
- Erschließung von der Hamburger Straße, Ortseingangsgestaltung beachten
- Nutzung für Nahversorgung und Sondernutzungen

Landschaftsplanung

- Landwirtschaftliche Intensivflächen mit gliedernden Knickstrukturen
- Landesstraße mit alleeartigen Baumreihen ⇒ Biotopschutz

Vorläufige Bewertung

- geeignet zur Ergänzung von Flächen für Einzelhandel, Gewerbe, Anbauverbotszone, Immissionen B 75

Stadtplanerisch (Sp): gut geeignet

Landschaftsplanerisch (Lp): geeignet, Knickstrukturen und Allee erhalten

AE 6 Hinter den Höfen, westlich Lübecker Straße, südlich Timmerhorner StraßeStadtplanung

- Westlich der Lübecker Straße hinter straßenseitig gemischt genutzten Grundstücken.
- Differenzierte Nutzungsangebote möglich.
- Individuelle Strukturen durch ehem. Hofnutzungen.
- Zentrale Lage im Ortskern.
- Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen.
- Abschnittbildung und unterschiedliche Erschließungswege möglich.

Landschaftsplanung

- An der Timmerhorner Straße Grünlandflächen, z.T. als Feuchtwiese, ansonsten intensive landwirtschaftliche Nutzflächen für Acker-, Obst- und Gemüseanbau mit Knickstrukturen, Hofflächen.
- Gem. Landschaftsplan Maßnahmenflächen an der Strusbek.

Vorläufige Bewertung

- Großes Potential für unterschiedliche Nutzungen und Wohnungsangebote in zentrumsnaher Lage. Stärkung des individuellen Gesichts und einzelner Nutzungsansätze. Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen. Abschnittsweise Umsetzung. Aufenthaltsqualität, Naherholung sowie Naturerleben berücksichtigen.

Stadtplanerisch (Sp): gut geeignet.

Lp: unter Berücksichtigung vorhandener Biotopstrukturen geeignet.

Zusammenfassung

Aus der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich, dass in der Gemeinde in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 2, 2A, 5, und 8 sowie der Innerortsatzung insgesamt noch 24 Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Hierzu wäre die Interessenlage betroffener Grundstückseigentümer interessant. Weitere Bebauungspläne zur Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale sind gut vorstellbar.

Zur Frage der Entwicklung weiterer Siedlungsflächen im Außenbereich bietet sich die Fläche AE 6 Hinter den Höfen an. Hier gab es bereits in der Vergangenheit konkrete Überlegungen zur Entwicklung der Fläche. Auf eine Abschnittsweise Realisierung und gute Durchmischung wäre zu achten.

Als weiteres Thema der Gemeindeentwicklung sollte den Frei- und Grünflächenfunktionen Aufmerksamkeit gewidmet werden. Hier können durch Aufwertungen und Aufenthaltsbereiche, durch Naturerlebnispunkte und Wanderwege Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung generiert werden.

Die erarbeiteten Planungsgrundlagen sollen im weiteren Verfahren in einem Workshop gemeinsam mit der Öffentlichkeit weiterentwickelt werden. Nach Ausarbeitung des Entwurfs ist eine Behördenbeteiligung und Auslegung beabsichtigt. Die Ergebnisse können dann der Öffentlichkeit in einer Einwohnerversammlung vorgestellt werden.