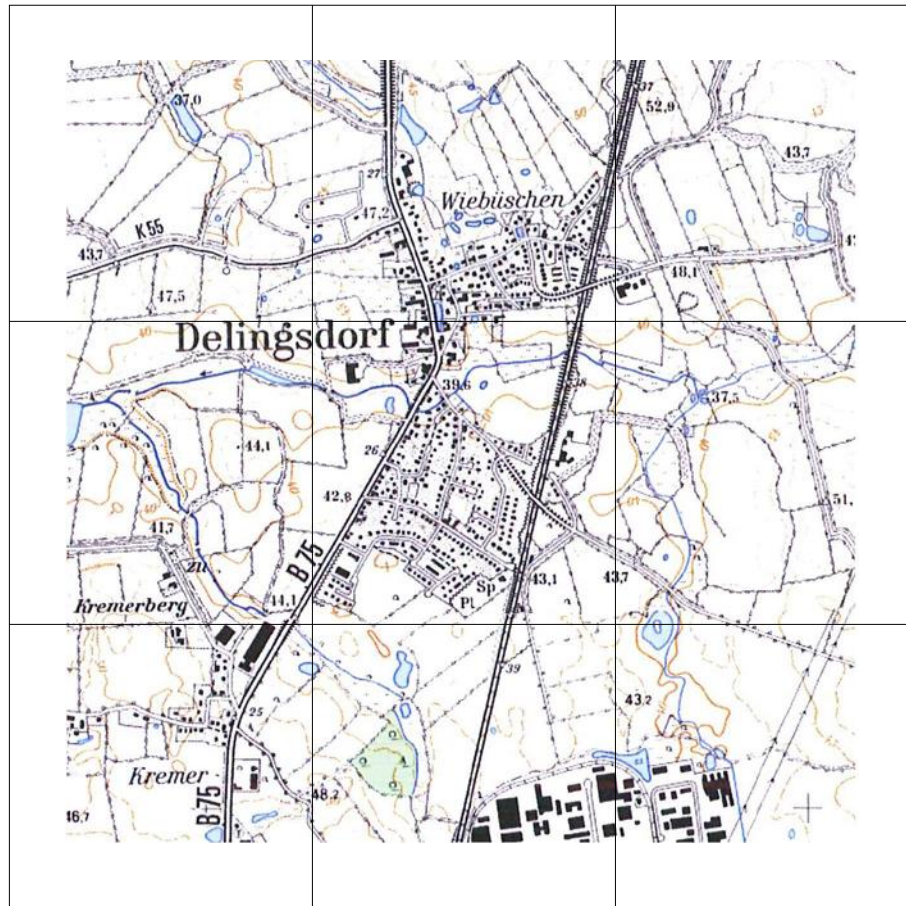


Gemeinde Delingsdorf

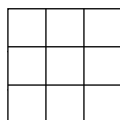
Kreis Stormarn

Bericht zum Gemeindeentwicklungskonzept

Planstand: Entwurf, 07.10.2017



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung | 3 |
| 1.1. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| 1.2. | Gemeindliche Planvorgaben | 4 |
| 2. | Entwicklungspotentiale in der Gemeinde Delingsdorf | 4 |
| | Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB/ in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB | 5 |
| | Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB | 6 |
| | Freiflächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB..... | 6 |
| | Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans | 6 |
| 2.1. | Betrachtete Entwicklungspotenziale | 6 |
| 3. | Handlungsfelder zur Gemeindeentwicklung | 12 |
| 3.1. | Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung | 12 |
| 3.2. | Landschaftsplanerische Einschätzungen zur Siedlungsentwicklung | 13 |
| 3.3. | Erschließungsanforderungen, Infrastruktur..... | 13 |
| 3.4. | Generationenübergreifendes Wohnen und medizinische Nahversorgung ... | 13 |
| 3.5. | Landwirtschaft und Tierhaltung | 14 |
| 3.6. | Gemeinbedarf, Sport, Nahversorgung | 14 |
| 3.7. | Gewerbe | 15 |
| 3.8. | Zusammenfassung..... | 15 |
| 4. | Beteiligung der Öffentlichkeit | 16 |
| 4.1. | Ergebnisse des Workshops | 16 |
| 4.2. | Bewertung..... | 16 |
| 5. | Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange | 17 |
| 6. | Weiteres Vorgehen | 18 |

1. Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Delingsdorf möchte auf den demografischen Wandel reagieren und sich zu einer generationenfreundlichen Gemeinde weiterentwickeln. Dabei sollen neben der gem. Landesentwicklungsplan gebotenen Siedlungsentwicklung auch der Ausbau und die Stärkung der bestehenden Einrichtungen und Infrastruktur berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung möchte die Gemeinde prüfen, welche Flächenpotenziale ihr für eine siedlungsstrukturelle Entwicklung zur Verfügung stehen. Hierbei sollen neben Gebieten für eine Wohnbauentwicklung auch Flächen für Gemeinbedarf, Gewerbebetriebe und Dienstleister, die auf wohnungsnahen Standorten angewiesen sind, untersucht werden.

Dazu werden eine Siedlungsentwicklungspotenzialanalyse vorgenommen und Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Gemeinde gegeben.

Die Betrachtung der einzelnen Bereiche erfolgt interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung.

1.1. 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. 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.

Der Regionalplan (1998) zeigt Delingsdorf als im Ordnungsraum auf der Entwicklungsachse gelegen sowie im Nahbereich um das Unterzentrum Bargteheide. Der Gemeinde wird eine planerische Wohnfunktion zugeordnet. In den Achsenräumen ist eine vorrangige Entwicklung aufgrund der infrastrukturellen Vorteile angedacht. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen. Zwischen Delingsdorf und Bargteheide und zwischen Delingsdorf und Ahrensburg verlaufen Grünzäsuren, die kleinräumige Freiflächenverbindungen darstellen, 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.

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

1.2. Gemeindliche Planvorgaben

Der Landschaftsplan der Gemeinde Delingsdorf wurde 1998 aufgestellt. Hierin sind neben sinnvollen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch der bauliche Bestand dokumentiert und Aussagen zur Siedlungsentwicklung enthalten. Die Inhalte des Landschaftsplanes wurden noch nicht großflächig in den Flächennutzungsplan übernommen.

Für die Gemeinde Delingsdorf gilt der wirksame Flächennutzungsplan von 1962 mit seinen wirksamen Änderungen. Der Flächennutzungsplan bedarf einer grundsätzlichen Fortschreibung. Darüber hinaus gibt es verschiedene Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Entwicklungspotentiale in der Gemeinde Delingsdorf

Nach 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).

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
- in Innenbereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB
- in Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 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

- Unterschiedliche Wohnbedarfe
- Medizinische Nahversorgung
- Ansiedlung eines Frischemarktes
- Kulturstätten
- Sportangebote
- Örtliches Gewerbe
- Attraktive Ortsdurchfahrt

wie folgt eingeschätzt:

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB/ in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB

Innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2, 2A, 5, 8 und stehen noch 16 Grundstücke für eine Nachverdichtung zur Verfügung. 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.

Weiteres Potenzial besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10, hier können durch Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbaufläche 4 zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden.

Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Dazu zählen Lücken zwischen Gebäuden, die sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils befinden und bei denen sich die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben aus § 34 BauGB ableitet. Hier verfügt die Gemeinde über kein Potenzial.

Freiflächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Im Bereich der Innerortssatzungen werden 6 weitere Grundstücke im Hinblick auf eine bauliche Verdichtung betrachtet.

Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans

In der Gemeinde befindet sich die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 7-4. Änderung im Aufstellungsverfahren. Daraus ergeben sich weitere Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf.


Weitere nicht entwickelte Bauflächen hat die Gemeinde im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich der Hamburger Straße vorbereitet. Die Gemeinde sieht hier Potenziale für künftige Entwicklungen, die jedoch neben einer Wohnbebauung auch weitere Bedarfe und Nutzungen berücksichtigen könnten. Dabei sollten kleinteiligere Entwicklungsschritte vorgenommen werden.


Sonstige Flächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes bestehen nicht.

2.1. Betrachtete Entwicklungspotenziale

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


Insgesamt wurden 3 Innenbereiche (IE) und 6 Außenbereiche (AE) untersucht. Zusätzlich wurden 3 Sonderbereiche (S) betrachtet:

| | | | |
|--|--|--|---|
| Fläche IE 1 | Lage: Nördlich und südlich Dorfstraße | |  |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | | |
| Landschaftsrahmenplan: | Keine Darstellung | | |
| Flächennutzungsplan: | Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche | | |
| Landschaft: | | | |
| b. Eigenschaften: | | | Fläche IE 1 |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | 1 Grundstück im B-Plan 5, Grundstücksteile im Satzungsbereich nördlich Dorfstraße teilw. Gewerbe | | |
| Bestandsnutzung: | Wohnen, teilw. Gewerbe | | |
| Ökologische Strukturen: | Ehemalige Hofweide mit einigen Gehölzen | | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Rückwärtige Lage teilweise im Übergang zur freien Landschaft | | |
| Erschließung: | Über Dorfstraße und B 75 (rückwärtige Lage) | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Bedingt geeignet aufgrund der rückwärtigen Lagen, behutsame Einfügung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich, attraktive Lage durch integrierten, ortszentrumsnahen Standort | | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Berücksichtigung prägender Landschaftsstrukturen, wie Wasserflächen und Gehölze, Ergänzung weitgehend intakter Ortsrandeingrünung | | |
| Gesamtbeurteilung: | | | |

| | | | |
|--|--|--|---|
| Fläche IE 2 | Lage: Zentrale Ortslage, zwischen Hamburger Straße und Wiesenstraße | |  |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | | |
| Landschaftsrahmenplan: | | | |
| Flächennutzungsplan: | Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche | | |
| Landschaft | | | |
| b. Eigenschaften: | | | Fläche IE 2 |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | 22 Grundstücke in den B-Plänen 2, 2A, 8 und im Satzungsbereich | | |
| Bestandsnutzung: | Wohnen, teilw. Landwirtschaft | | |
| Ökologische Strukturen: | Grünland, Intensivgärten mit Nebengebäuden, Teich, Obstwiese, umgrenzende Gehölzstrukturen | | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Nachverdichtung im zentralen Ortskern, behutsame Einfügung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich | | |
| Erschließung: | Erschließung über Wiesenstraße, Mittelweg, Lohe, Ringstraße, Bogenstraße, Hamburger Straße | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet Lagen in 2. Reihe prüfen, entlang der Hamburger Straße gemischte Nutzungen entwickelbar, | | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Obstwiese mit artenschutzfachlichen Vorbehalten | | |
| Gesamtbeurteilung: | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Fläche IE 3 | Lage: Nördlich Timmerhorner Straße | |  |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | | |
| Landschaftsrahmenplan: | Keine Darstellung | | |
| Flächennutzungsplan: | Grünfläche | | |
| Landschaft: | | | |
| b. Eigenschaften: | | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | 4 Grundstücke im B-Plan 10, Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Timmerhorner Straße | | |
| Bestandsnutzung: | Grünfläche, Siedlungsrand | | |
| Ökologische Strukturen: | Grünfläche mit einigen Gehölzen ohne besondere Wertigkeit | | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Abschirmgrün, Siedlungsrand | | |
| Erschließung: | Über Timmerhorner Straße, Schäferkoppel | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet aufgrund der bestehenden Bebauung, behutsame Einfügung neuer Gebäude in den Bestand, Definition Siedlungsrand erforderlich | | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Berücksichtigung, Ergänzung Eingrünung | | |
| Gesamtbeurteilung: | | | |

Fläche IE 3

| | | | |
|--|--|--|--|
| Fläche AE 1 | Lage: Nördlicher Siedlungsrand zwischen Lübecker Straße und Bahnlinie, zwei Teilflächen | |  |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | Randlage regionaler Grünzug | | |
| Landschaftsplan: | | | |
| Flächennutzungsplan: | Fläche für die Landwirtschaft | | |
| Landschaft: | | | |
| b. Eigenschaften: | | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Bebauungsmöglichkeit in 2. Reihe hinter Dorfstraße, innerhalb der Maßnahmenfläche Erweiterungsmöglichkeit nur für privilegierten Betrieb | | |
| Bestandsnutzung: | Westliche Teilfläche: Intensivgrünland, nördlich hieran angrenzend geplanter Ausgleichsflächenpool Östliche Teilfläche: von Gehölzstrukturen kleinräumig gegliederte Grünländer, an der Bahnlinie Ackerland | | |
| Ökologische Strukturen: | Knicks, Trocken-/ Magerrasen, Feuchtkomplex aus Kleingewässern, Gehölz- und Hochstaudenfluren als Maßnahmenfläche ausgewiesen | | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Westliche Teilfläche: sensible Lage angrenzend an den geplanten Ausgleichsflächenpool mit hochwertigen Biotopstrukturen Östliche Teilfläche: gewachsene, kleinstrukturierte Ortsrandstrukturen mit hohem naturschutzfachlichen Wert, Ackerflächen an der Bahnlinie ohne geeignetem Siedlungsrand und ohne besondere Wertigkeit, Arrondierung der nördlichen Ortslage, Definition eines neuen Ortsrandes | | |
| Erschließung: | Erschließung über Dorfstraße, Am Teich, Am Bornberg | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Westliche Teilfläche: bedingt geeignet aufgrund der beengten Lage durch den geplanten Ausgleichsflächenpool, nur für landwirtschaftlichen Betrieb Östliche Teilfläche: bedingt geeignet . Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betrieb, als Abschirmung zur Bahnlinie evtl. gemischte bis gewerbliche Nutzung, jedoch wenig arrondierend | | |

Fläche AE 1

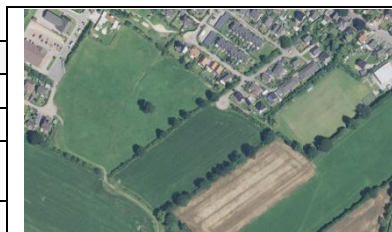
| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Ungeeignet wegen vorhandener und geplanter Biotopstrukturen, entlang des Bahndammes bedingt geeignet da hier geringwertiges Ackerland ohne besondere Biotopstrukturen | |
| Gesamtbeurteilung: | | |

| | | |
|--|--|--|
| Flächen AE 2 / AE 3 | Lage: Zentrale Freifläche zwischen Hamburger Straße und Bahnlinie | |
| a: Darstellungen: | | |
| Regionalplan: | Randlage Regionaler Grünzug | |
| Landschaftsplan: | Maßnahmenfläche entlang der Strusbek, Siedlungsentwicklung | |
| Flächennutzungsplan: | Grünflächen | |
| Landschaft | Ackerland, Grünland | |
| b. Eigenschaften: | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Erweiterung des B-Planes Nr. 8 in östliche Richtung als straßenbegleitende Arrondierung, schrittweise wohnbauliche Entwicklung nördlich der Wiesenstraße, südlich Timms Hoff, Erweiterung B-Plan 6A, Abschirmpflanzung entlang der Bahnlinie | |
| Bestandsnutzung: | Landwirtschaftliche Nutzflächen, aktive Hofstellen im Westen und Norden | |
| Ökologische Strukturen: | Knickstrukturen | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Zentrale Grünfläche entlang der Strusbek evtl. als naturschutzfachliche Aufwertung | |
| Erschließung: | Erschließung über Wiesenstraße, Timms Hoff | |
| c. Bewertung: | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet Rücksichtnahme auf Landwirtschaft, Erweiterung des B-Planes Nr. 8 in östliche Richtung als straßenbegleitende Arrondierung | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Teilweise geeignet Maßnahmenfläche entlang der Strusbek ungeeignet | |
| Gesamtbeurteilung: | | |





Fläche AE 2/3


| | | |
|--|--|--|
| Fläche AE 4 | Lage: Südlich Buschkoppel | |
| a: Darstellungen: | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | |
| Landschaftsplan: | Grünfläche, Siedlungsentwicklung | |
| Flächennutzungsplan: | F 14 im Aufstellungsverfahren, Wohnbauflächen | |
| Landschaft | Intensivgrünland | |
| b. Eigenschaften: | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Entwicklung im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 7-4. Änderung | |
| Bestandsnutzung: | Grünfläche, Sportfläche | |
| Ökologische Strukturen: | Knickstrukturen | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Südlicher Siedlungsrand, regionaler Grünzug angrenzend, Randlage südliche Grünzäsur | |
| Erschließung: | Über Poggensiek | |
| c. Bewertung: | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet Ergänzung der Bebauungsstruktur des in Aufstellung befindlichen B7-4 in östliche Richtung möglich, Anschluss an Wohnbereiche Schlehenweg/Buschkoppel möglich, evtl. Ausbau/Erweiterung des Kitastandes als ergänzende Infrastruktureinrichtung, Schallschutz | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Bedingt geeignet Grünzäsur beachten | |
| Gesamtbeurteilung: | | |




Fläche AE 4

| | | | |
|--|---|--|--|
| Fläche AE 5 | Lage: Südlicher Ortseingang, westlich Hamburger Straße | |  |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | | |
| Landschaftsplan: | Siedlungserweiterung | | |
| Flächennutzungsplan: | | | |
| Landschaft | Landwirtschaftliche Intensivflächen, Knicks | | |
| b. Eigenschaften: | | | Fläche AE 5 |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Nahversorgung/Sondernutzung möglich | | |
| Bestandsnutzung: | Grünflächen südlich der Dorfstraße, Immissionen aus Rinderintensivhaltung | | |
| Ökologische Strukturen: | Grünland, lineare Knickstruktur | | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Ortsrandlage, Arrondierung möglich | | |
| Erschließung: | Über Hamburger Straße | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet zur Ergänzung von Flächen für Einzelhandel, Gewerbe, Anbauverbotszone, Immissionen B 75 | | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Berücksichtigung der Knickstrukturen | | |
| Gesamtbeurteilung: | | | |


| | | | |
|--|--|--|--|
| Fläche AE 6 | Lage: Hinter den Höfen, westlich Lübecker Straße | |  |
| a. Darstellungen: | | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | | |
| Landschaftsplan: | Siedlungsentwicklung | | |
| Flächennutzungsplan: | | | |
| Landschaft | Teilw. Feuchtwiese | | |
| b. Eigenschaften: | | | Fläche AE 6 |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | 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 | | |
| Bestandsnutzung: | Obst-Gemüseanbau, Acker, Hofflächen | | |
| Ökologische Strukturen: | Acker, Knickstrukturen | | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen | | |
| Erschließung: | Über Lübecker Straße | | |
| c. Bewertung: | | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet | | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet vorhandene Biotopstrukturen beachten | | |

| | | |
|--|--|---|
| Fläche S1 | Lage: östlich Lübecker Straße (B75), südlich Alter Postweg |  |
| a. Darstellungen: | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | |
| Landschaftsplan: | Acker | |
| Flächennutzungsplan: | Gewerbegebiet | |
| Landschaft | Grünland- Acker, Knickstrukturen | |
| b. Eigenschaften: | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Potential für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, Entwicklung in Richtung Ahrensburg, entlang Nordtangente | |
| Bestandsnutzung: | Aufgegebener Gewerbestandort, ehemalige Ziegelei | |
| Ökologische Strukturen: | Knickstrukturen | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen | |
| Erschließung: | Über Lübecker Straße, Alter Postweg, | |
| c. Bewertung: | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet für gewerbliche Nutzung | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Grünstrukturen beachten | |

Fläche S 1

| | | |
|--|--|--|
| Fläche S2 | Lage: östlich der Bahnlinie, nördlich der Straße Wiebüschen |  |
| a. Darstellungen: | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | |
| Landschaftsplan: | Acker | |
| Flächennutzungsplan: | | |
| Landschaft | Grünland- Acker, Knickstrukturen | |
| b. Eigenschaften: | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Potential für unterschiedliche Nutzungen | |
| Bestandsnutzung: | Landwirtschaftliche Nutzfläche | |
| Ökologische Strukturen: | Knickstrukturen | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen | |
| Erschließung: | Über Wiebüschen | |
| c. Bewertung: | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet für diverse, temporäre Nutzungen, Schulprojekt der Anne-Frank-Schule Bargteheide angefragt | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Grünstrukturen beachten | |

Fläche S 2

| | | |
|--|---|--|
| Fläche S3 | Lage: westlich der Hamburger Straße (L 82) |  |
| a. Darstellungen: | | |
| Regionalplan: | Keine Darstellung | Fläche S 3 |
| Landschaftsplan: | Siedlungserweiterung | |
| Flächennutzungsplan: | Wohnbaufläche /Landwirtschaftliche Fläche | |
| Landschaft | Landwirtschaftliche Intensivflächen, Knicks | |
| b. Eigenschaften: | | |
| Größe; mögl. Baugrundstücke: | Potential für unterschiedliche Nutzungen: Nahversorgung, Gewerbe, Gemeinbedarf (Feuerwehr), Sport | |
| Bestandsnutzung: | Landwirtschaftliche Nutzfläche | |
| Ökologische Strukturen: | Knickstrukturen | |
| Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild: | Nachbarschaft zu Maßnahmenfläche im Norden, landwirtschaftlichen Nutzungen, Erdbeerhof | |
| Erschließung: | Über Hamburger Straße (L 82) | |
| c. Bewertung: | | |
| Städtebauliche Empfehlung: | Geeignet für diverse Nutzungen: Gemeinbedarf (Feuerwehr), Ansiedlung Einzelhandel, Anlage Sportplatz, gemeinsame Nutzung Freiflächen/Stellplätze | |
| Landschaftsplanerische Empfehlung: | Geeignet Grünstrukturen beachten | |

3. Handlungsfelder zur Gemeindeentwicklung

3.1. Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung

Die dörflichen Siedlungsstrukturen in Delingsdorf erstrecken sich beidseitig der Dorfstraße in nördlicher und südlicher Richtung sowie um den Kreuzungsbereich Dorfstraße/Lübecker Straße. Im zentralen Ortskern zwischen Hamburger Straße, Wiesenstraße, der Bahnlinie und Schlehenweg/Op de Barg finden sich teilweise jüngere Baustrukturen. Die Bebauung um die Schäferkoppel im Nordwesten der Ortslage stellt ein in sich abgeschlossenes Wohngebiet dar.

Grundsätzlich sollte eine Siedlungsentwicklung die Innenpotenziale berücksichtigen. Aus der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich, dass in der Gemeinde in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 2, 2A, 5, 8 sowie der Innerortsatzungen insgesamt noch 22 Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Hierzu wäre die Interessenlage betroffener Grundstückseigentümer zu überprüfen. Weitere Bebauungspläne zur Entwicklung des Innenbereiches sind gut vorstellbar.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht die Möglichkeit durch Umwandlung einer Spielplatzfläche bzw. Grünfläche in Wohnbaufläche einzelne weitere Baugrundstücke zu entwickeln. Allerdings sind die Auswirkungen näher zu betrachten. Eine Bürgerbeteiligung wird dazu empfohlen.

Neben den Innenentwicklungspotenzialen erscheint auch eine Inanspruchnahme freier Flächen gut vorstellbar. Die Bereiche westlich der Hamburger Straße bzw. hinter den Höfen bieten Potenzial für Wohnen, Gemeinbedarf, nicht störendes, örtliches Gewerbe und Versorgung / Dienstleistung. Bei den baulichen Entwicklungen wird empfohlen, kleinere überschaubare Erschließungsabschnitte zu realisieren, die sich aus einem Gesamtkonzept entwickeln.

3.2. Landschaftsplanerische Einschätzungen zur Siedlungsentwicklung

Das Gemeindegebiet weißt landschaftliche Besonderheiten auf, die bei einer Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen sind. Die Ortslage wird im Norden und Süden von Grünzäsuren berührt, die eine Entwicklung in diese Richtungen natürlich begrenzen. Im zentralen innerörtlichen Bereich verläuft die Strusbek mit angegliederten Maßnahmenflächen, hier ist eine naturräumliche Aufwertung vorstellbar. Dabei sollte auch den Aspekten einer ortsnahen Erholung, dem Freizeitverhalten und dem Naturerleben Rechnung getragen werden.

Die Bahnlinie wird als räumliche Zäsur empfunden, die für eine Siedlungsplanung nicht überschritten werden sollte. Vorhandene Nutzungen können hier bedarfsgerecht entwickelt werden.

3.3. Erschließungsanforderungen, Infrastruktur

Die Erschließungsmaßnahmen für einzelne Siedlungsentwicklungsschritte sind mit möglichst geringem Aufwand zu betreiben. Deshalb werden Maßnahmen zur Arrondierung sowie kleinteilige Bereiche günstiger beurteilt. Neue Erschließungsanlagen sind zu optimieren und sollten in kleineren Entwicklungseinheiten umgesetzt werden.

Aufgrund der ausgeprägten Pendlerstrukturen und Verflechtungen zu Ahrensburg und Bargtheide kommt der verkehrlichen Infrastruktur besondere Bedeutung zu. Aus örtlicher Sicht wäre ein Bahnhofspunkt wünschenswert. Die Radwege-Anbindung des Bahnhofspunktes Gartenholz könnte optimiert werden. Auch die Busanbindung ist verbesserungsbedürftig.

In Sachen Internetversorgung ist ein kurzfristiger Ausbau in Delingsdorf absehbar. Auch die mobile Internetversorgung ist in die mittelfristige Infrastrukturplanung einzubeziehen.

3.4. Generationenübergreifendes Wohnen und medizinische Nahversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 4. Änderung verfolgt die Gemeinde bereits das Ziel, generationsüberschreitende Wohnangebote vorzusehen. Hier werden Wohnungen für die ältere Generation, für Personen mit besonderem Wohnbe-

darf aber auch Mietwohnungen für junge Leute geschaffen. In diesem Zusammenhang sind auch in Delingsdorf medizinische Angebote gut vorstellbar.

3.5. Landwirtschaft und Tierhaltung

Im Gemeindegebiet wirtschaften landwirtschaftliche Betriebe. Innerhalb der Ortslage sind keine störenden Intensivtierhaltungen vorhanden. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen funktioniert ohne nennenswerte Konflikte. Die Gemeinde unterstützt die Nutzungsvielfalt innerhalb der Gemeinde und plädiert für eine gegenseitige Rücksichtnahme. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung im Nahbereich von Betrieben soll auf die spezifische Situation Rücksicht genommen werden.

3.6. Gemeinbedarf, Sport, Nahversorgung

Die Gemeinde verfügt im Ortszentrum über ein Gemeindehaus. Das öffentliche Gemeindeleben wird durch eine Kindertagesstätte ergänzt. Daneben gibt es das Feuerwehrgerätehaus, das allerdings an die Kapazitätsgrenzen stößt. An der Lohe besteht eine Sportanlage des Delingsdorfer Sportvereins. Das dortige Mehrzweckgebäude ist stark ausgelastet. Zur Entwicklung weiterer Angebote ist Erweiterungsbedarf gegeben. Hierzu ist die Einrichtung eines Runden Tisches zu empfehlen, bei dem die unterschiedlichen Akteure ihre Anliegen einbringen und Lösungsvorstellungen artikulieren können.

Das Siedlungsentwicklungskonzept sieht westlich der L 82 (Hamburger Straße) eine Erweiterungsfläche für die Unterbringung eines Nahversorgers, die Anlage eines Sportplatzes sowie die Neuansiedlung der Feuerwehr vor (§ 3). Hier besteht die Möglichkeit Freiflächen, Stellplätze zu bündeln und auch für größere gemeindliche Veranstaltungen zu nutzen. Die Fläche ist verkehrsgünstig gelegen und wäre mit einer gemeinsamen Zufahrt von der Hamburger Straße zu erschließen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich teilweise Wohnbauflächen dar, der Landschaftsplan gibt hier bereits eine Siedlungsentwicklung in Richtung Westen vor. Sofern die Gemeinde eine Entwicklung in dieser Richtung weiterverfolgt, wäre eine Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Voraussetzung zur Entwicklung dieser Flächen.

Die Anne-Frank-Schule aus Bargteheide hat der Gemeinde ein Schulprojekt vorgestellt, das auf Flächen östlich der Bahnlinie, nördlich der Straße Wiebüschchen durchgeführt werden soll. Im Rahmen dieses Projektes sollen Schüler landwirtschaftlich arbeiten, es ist auch an eine kleinere Tierhaltung gedacht. Derzeit werden diese Flächen landwirtschaftlich genutzt und sind aufgrund ihrer Außenbereichslage infrastrukturell nicht erschlossen. Eine verkehrliche Anbindung über die Straße Wiebüschchen ist jedoch gegeben. Grundsätzlich scheint die Fläche für dieses Projekt geeignet. Zur Errichtung von notwendigen Gebäuden fehlt jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung, hier wird die Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

3.7. Gewerbe

Im Gemeindegebiet sind einige kleinere Gewerbebetriebe des örtlichen Bedarfs sowie eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt vorhanden. Generell sind diese Betriebe mit den dörflichen Strukturen und der Ausweisung von gemischten Bauflächen im Einklang. Dabei möchte die Gemeinde den Gewerbebetrieben im Ort ausreichende Betriebsflächen zur Verfügung stellen. Im Einzelfall sind Flächen für Betriebs Erweiterungen vorstellbar. Auf die Nachbarschaft und zu schutzwürdigen Nutzungen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Fläche der alten Ziegelei an der Lübecker Straße bietet Potenzial für weitere kleinere gewerbliche Ansätze. Der Flächennutzungsplan weist hier bereits gewerbliche Bauflächen aus.

3.8. 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 Innerortsatzungen insgesamt noch 22 Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht die Möglichkeit durch Umwandlung von Grünflächen in Wohnbaufläche 4 weitere Baugrundstücke zu entwickeln.

Weitere Innenentwicklungspotenziale könnten durch die Änderung von Bebauungsplänen erschlossen werden. Bei einer Innenentwicklung sollte die individuelle, örtliche Situation beachtet werden. Nicht jede rechtlich zulässige Inanspruchnahme ist siedlungsstrukturell sinnvoll. Bauliche Verdichtungen sollten auf besondere Merkmale des Ortes und auf benachbarte Nutzungen Rücksicht nehmen.

Auch wenn die Entwicklung von Innenbereichsflächen Vorrang eingeräumt werden sollte, ist eine Inanspruchnahme des Außenbereichs möglich. Hier sind die im Rahmen der Landschaftsplanung aufgezeigten Entwicklungsbereiche grundsätzlich vorstellbar. Bei der konkreten Entwicklung sollten überschaubare, kleinere Entwicklungsschritte realisiert werden, die eine Integration in den Ort gewährleisten und den Erschließungsaufwand minimieren.

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

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

4.1. Ergebnisse des Workshops

Die erarbeiteten Plangrundlagen wurden der Öffentlichkeit vorgestellt und in einem Workshop im Oktober 2016 gemeinsam mit interessierten Bürgern weiterentwickelt. Es wurden Aspekte zu den folgenden Handlungsfeldern betrachtet und gemeinsam differenzierte Entwicklungsbedarfe zur Sprache gebracht. Die Mitwirkung der Einwohner wurde positiv erlebt und hat konkrete Sachverhalte in den Planungsprozess eingebracht.

- Wohnen: Alternative und moderne generationenübergreifende Wohnformen ermöglichen, Bebauungsdichte an ländliche Strukturen anpassen, Mindestgrundstücksgößen festsetzen, günstigen Wohnraum schaffen.
- Gewerbe und Landwirtschaft: Gewerbeflächen für örtliche Betriebe vorsehen. Alte Ziegelei gut geeignet. Nahversorgung sichern und ausbauen. In zentraler Ortslage in Nachbarschaft zum Erdbeerhof, ggf. auch in Verbindung mit Gemeinbedarf (Feuerwehr), Sport und Kultur. Rahmenbedingungen für Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe schaffen.
- Versorgung und Infrastruktur: Wegeverbindungen zu Bahnhaltepunkt Gartenholz ausbauen, Radwegverbindung nach Timmerhorn ausbauen, Verkehrsberuhigung auf der L 82. Buslinien optimieren. Internetversorgung optimieren.
- Familie und Freizeit: Mehrzweckgebäude auch für private Nutzungen einrichten, Sportangebote ausbauen, historische/archäologische Kulturstätten erhalten und erlebbar machen, grünen Gürtel sichern, Wegeverbindungen durch Grüngürtel sichern/ausbauen, Spielplätze Schäferkoppel erhalten/pflegen.
- Umwelt und Landschaft: Solaranlagen auf Dächern und dezentrale Speicher ausbauen, Wohngebiete durchgrünen, bestehende Grünflächen erhalten, Fußweg- und Radwanderwegenetz ausbauen, Lärmschutz an der Bahnlinie auch ohne Ausbau der Linie S4 errichten.

4.2. Bewertung

In der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende konkrete Belange angesprochen worden, die jeweils bei einer Konkretisierung der Planvorstellungen in die Abwägung eingestellt werden sollen:

- Wohnen: Behutsame Innenentwicklung, Ortsmitte identitätsstiftend entwickeln, unterschiedliche Wohnformen entwickeln hinter den Höfen (AE 6) und südwestlich Poggensiek (AE 4), Flächen östlich der Bahn von Siedlungstätigkeit freihalten.

- Gewerbe und Landwirtschaft: Entwicklungsmöglichkeit Erdbeerhof berücksichtigen, ehemalige Ziegelei als Gewerbehof entwickeln (S1).
- Versorgung und Infrastruktur: Wegeverbindung zum Bahnhofpunkt Gartenholz, Radweganbindung Alter Postweg zu Bahnhofpunkt. Zentrale Fläche in Nachbarschaft zum Erdbeerhof für Einzelhandel, Sport, Handwerk, Gemeinbedarf (Feuerwehr). Fläche für Bahnhofpunkt S4 freigehalten, Anlage Kreisverkehr auf der L 82 in Verbindung mit Anschluss Nordtangente aus Ahrensburg.
- Familie und Freizeit: Spielplätze Schäferkoppel erhalten, Grünflächen in Wohngebieten erhalten.
- Umwelt und Landschaft: Weg entlang der Strusbek, zusätzlicher Lärmschutz entlang der Bahn, Grünzäsuren bewahren.

5. Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit und Einarbeitung der Ergebnisse des Workshops wurden einzelne Dienststellen sowie weitere von der Planung betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf Belange die in ggf. sich aus diesem Entwicklungskonzept konkretisierenden Bauleitplanungen zu berücksichtigen wären. Direkte Inhalte des Gemeindeentwicklungskonzeptes sind von den abgegebenen Stellungnahmen nicht betroffen.

Es wurden Bedenken gegen eine Ausweitung des Siedlungsgefüges in den Außenbereich im nördlichen Gemeindegebiet (AE-1) und östlich der Bahnlinie (S 2) geltend gemacht. Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Altlastenverdachtsfläche der alten Ziegelei (S 1). Es wird empfohlen, bei konkreten Bauleitplanungen die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in einen Abwägungsprozess einzustellen sowie die Oberflächenentwässerung zu sichern.

Zur verkehrlichen Erschließung wird darauf hingewiesen, dass keine Zufahrten zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs (L 82 und K 55) angelegt werden dürfen. Im Rahmen des Projektes „S4 Ost“ sind keine Schienen-Infrastrukturmaßnahmen geplant. Bei Planungen in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie sind die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen und ggf. Schutzvorkehrungen zu treffen.

6. Weiteres Vorgehen

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in einer separaten Unterlage zusammengefasst und mit Abwägungsempfehlung von der Gemeindevertretung geprüft.

Im Anschluss an diesen Verfahrensschritt beabsichtigt die Gemeindevertretung die Öffentlichkeit von den Ergebnissen zu unterrichten. Das Konzept soll dann abschließend von der Gemeindevertretung gebilligt werden.