Beschlussvorlage Vorlage-Nr: VO/2018/2205-1

Status: öffentlich

Federführender Fachbereich:

Bearbeiter: Matthias Pump

Fachbereich 3 - Bauen und Umwelt Datum: 01.03.2018

Gemeindeentwicklungskonzept

hier: 1. Beschluss über Stellungnahmen / Abwägungsempfehlung

2. Abschließender Beschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich Öffentlich	14.03.2018	Gemeindevertretung der Gemeinde Delingsdorf Bau-, Wege- und Planungsausschuss der Gemeinde Delingsdorf	Entscheidung Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Wege- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlussfassung:

- Die w\u00e4hrend der \u00f6ffentlichen Auslegung des Entwurfes des Gemeindeentwicklungskonzeptes abgegebenen Stellungnahmen der \u00f6ffentlichkeit hat die Gemeindevertretung mit der Anlage "Abw\u00e4gungsempfehlung" des Planlabors Stolzenberg vom 07.02.2018 gepr\u00fcft.
- 2. Das Planungsbüro wird beauftragt, das Gemeindeentwicklungskonzept bestehend aus der Plankarte und dem Bericht entsprechend der Abwägungsempfehlung / mit folgenden Änderungen zu überarbeiten.
- 3. Das Gemeindeentwicklungskonzept, bestehend aus der Plankarte und dem Bericht, wird abschließend gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter:; davon anwesend:; Ja-Stimmen:; Nein-Stimmen:; Stimmenthaltungen:

.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/ Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

1) Sachverhalt / Problemstellung

Der Entwurf des Gemeindeentwicklungskonzeptes hat in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen für jedermann in der Amtsverwaltung Bargteheide-Land ausgelegen.

Eine Vorberatung der Prüfung der Stellungnahmen sowie der Abwägungsempfehlungen ist bereits im Bau-, Wege- und Planungsausschuss am 07.02.2018 erfolgt.

Nach dieser Beratung ist seitens des Planungsbüros eine Überarbeitung des Berichts zum Gemeindeentwicklungskonzept erfolgt. Dieser überarbeitete Bericht ist der Vorlage beigefügt.

2) Lösungsmöglichkeit / Fragestellung

3) Alternativen

4) Finanzielle Auswirkungen / Deckungsvorschlag

5) Anlage/n:

- Prüfung / Abwägung zu den vorliegenden Stellungnahmen
- Bericht zum Gemeindeentwicklungskonzept

Amt Bargteheide-Land Im Auftrag

Matthias Pump

Bargteheide, den 01.03.2018

Einvernehmen		Leitender
BGM / AV / SVV	Fachbereichsleiter	Verwaltungsbeamter

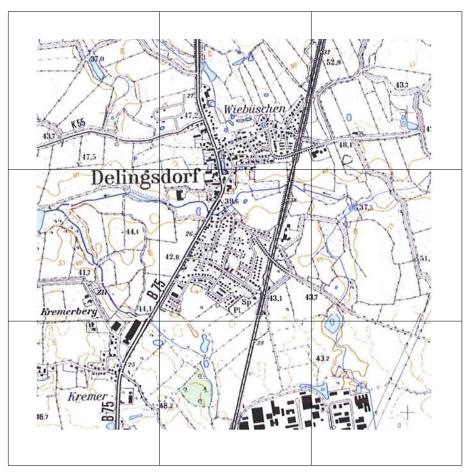
Gemeinde Delingsdorf

Kreis Stormarn

Bericht zum Gemeindeentwicklungskonzept

Planstand: Entwurf, BA 14.03.2018

Hinweis: Die infolge der Abwägung geänderten Passagen sind farbig gekennzeichnet



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		G	Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung	3
	1.1.		Zielsetzungen der Gemeinde	3
	1.2.		Übergeordnete Planungsvorgaben	4
	1.3.		Gemeindliche Planvorgaben	5
2	•	Е	ntwicklungspotenziale in der Gemeinde Delingsdorf	5
	Bau	ΙÜ	icken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB/ in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB	6
	Freit	flö	ächen in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB	7
	Freit	flö	ächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB	7
	Übe	erp	orüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans	7
	2.1.		Betrachtete Entwicklungspotenziale	7
3		Н	landlungsfelder zur Gemeindeentwicklung	.13
	3.1.		Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung	13
	3.2.		Landschaftsplanerische Einschätzungen zur Siedlungsentwicklung	14
	3.3.		Erschließungsanforderungen, Infrastruktur	14
	3.4.		Generationenübergreifendes Wohnen und medizinische Nahversorgung	14
	3.5.		Landwirtschaft und Tierhaltung	15
	3.6.		Gemeinbedarf, Sport, Nahversorgung, Feuerwehr	15
	3.7.		Gewerbe	17
	3.8.		Zusammenfassung	18
4		В	eteiligung der Öffentlichkeit	.18
	4.1.		Ergebnisse des Workshops	18
	4.2.		Bewertung	19
5		В	eteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	20
6	•	Ċ	Öffentliche Auslegung	20
7	•	٧	Veiteres Vorgehen	21

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. Aus der Tatsache einer realen Bevölkerungsentwicklung in den letzten 54 Jahren von jährlich durchschnittlich +6,3% leitet die Gemeinde ein Erfordernis zur Überprüfung ihrer grundsätzlichen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten ab. Bestärkt wird sie in ihren Entwicklungsabsichten durch die Aussagen der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn (Gertz Gutsche Rümenapp, September 2013) wonach für die Gemeinde Delingsdorf eine Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 von bis zu +7,5% vorausberechnet wird. Auffällig ist dabei der überproportionale Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppe der Über-65-Jährigen bei gleichzeitigem Rückgang der Unter-20-Jährigen. Die Gruppe der 20-64-Jährigen wächst in diesem Zeitraum um bis zu 5%.

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 wohnungsnahe Standorte angewiesen sind, untersucht werden.

Dazu werden eine Siedlungsentwicklungspotenzialanalyse vorgenommen und Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Gemeinde gegeben. Das Gemeindeentwicklungskonzept wird auf Grundlage des gemeindlichen Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes aufgestellt und betrachtet die Entwicklungspotenziale. Es dient der Gemeinde als unverbindlicher Orientierungsrahmen und stellt kein Planungsinstrument im Sinne des Baugesetzbuches dar. Insofern entfaltet das Konzept keine rechtsverbindliche Wirkung. Die Planungshoheit liegt weiterhin in Gemeindehand. Sofern einzelne Handlungsoptionen nicht umgesetzt werden, verbleibt es bei den bisherigen Planvorgaben.

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

1.1. Zielsetzungen der Gemeinde

Nachverdichtungen im Innenbereich und Arrondierungen der Ortslage besitzen Priorität. Großflächige Neubaugebiete mit ihren erhöhten Anforderungen an die Erschließung und die erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur und Integration sollten vermieden und lediglich in kleineren Bauabschnitten entwickelt werden.

Der Ausbau und die Stärkung der Nahversordnung, nicht störender gewerblicher Betriebe, Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen sind wichtige Elemente einer lebendigen Gemeinde, die weiterhin im Fokus der Zielsetzungen stehen. Dafür ist ein zentral gelegener Bereich in der Ortslage gut geeignet. Sofern diese Nutzungen an diesem Standort nicht umgesetzt werden können, sind dafür auch andere Standorte denkbar. Hier verbliebe dann die Entwicklungsaussage des Flächennutzungsplanes.

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 Potenziale für die Naherholung bietet, werden die Aufenthaltsqualität, Angebote der Freizeitgestaltung und die Erlebbarkeit der attraktiven Landschaft nicht optimal empfunden. Hier sollen Ideen zur Aufwertung gesammelt und konkrete Maßnahmen angegangen werden.

Aufgabenstellungen zur Gemeindeentwicklung stellen einen fortlaufenden Entwicklungsprozess dar. Im Rahmen dieser Analyse und Bewertung wurden die relevanten Fachbehörden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und die Öffentlichkeit zu einer ergebnisoffenen Mitwirkung eingeladen. In Verbindung mit neuen Handlungsanforderungen können die Aussagen des Gemeindeentwicklungskonzeptes weiter entwickelt oder konkretisiert werden.

1.2. 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.

1.3. Gemeindliche Planvorgaben

Der Landschaftsplan der Gemeinde Delingsdorf wurde 1998 als Fachplan für die darauf aufbauende vorbereitende Bauleitplanung aufgestellt. Hierin ist 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. Entwicklungspotenziale 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 am südlichen Siedlungsrand 4 zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden. Alternativ wird für diese Fläche eine Neuansiedlung der Feuerwehr geprüft.

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: Nö	rdlich 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 Empfeh- lung:	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		Zentrale Ortslage, zwischen Hamburger und Wiesenstraße		
a. Darstellungen:				
Regionalplan:		Keine Darstellung		
Landschaftsrahme	nplan:		LA PER ALL ENVIOLE	
Flächennutzungsplan:		Gemischte Baufläche, Wohnbau- fläche		
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 Ge- bäude in den Bestand erforderlich		
Erschließung:		Erschließung über Wiesenstraße, Mittelweg, Lohe, Ringstraße, Bogenstraße, Hamburger Straße		
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfeh- lung:		Geeignet Lagen in 2. Reihe prüfen, entlang der Hamburger Straße gemischte Nutzungen entwickelbar,		
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Geeignet Obstwiese mit artensch	utzfachlichen Vorbehalten	
Gesamtbeurteilung:				

Fläche IE 3 Lage: Nö	ordlich Timmerhorner Straße		
a. Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsrahmenplan:	Keine Darstellung		
Flächennutzungsplan:	Grünfläche		
Landschaft:			
b. Eigenschaften:	Fläche IE 3		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	4 Grundstücke im B-Plan 10, Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Timmerhorner Straße, <mark>alternativ: Neuansiedlung Feuerwehr</mark>		
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 Empfeh- lung:	Geeignet aufgrund der bestehenden Bebauung, behutsame Ergänzung neuer Gebäude im südl. Randbereich, Definition Siedlungsrand erforderlich		
Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet Berücksichtigung, Ergänzung Eingrünung		
Gesamtbeurteilung:			

Fläche AE 1		rdlicher Siedlungsrand zwischen r Straße und Bahnlinie, zwei Teilflä-		
a: Darstellungen:				
Regionalplan:		Randlage regionaler Grünzug		
Landschaftsplan:				
Flächennutzungsp	olan:	Fläche für die Landwirtschaft		
Landschaft		Fläche AE 1		
b. Eigenschaften:		FIGCILE AE I		
Größe; mögl. Bau cke:	grundstü-	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, Radwegeverbindung nach Bargteheide		
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfeh- lung:		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		

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

Flächen AE 2 / AE 3		ntrale Freifläche zwischen Hamburger nd Bahnlinie		
a: Darstellungen:			150	
Regionalplan:		Randlage Regionaler Grünzug		
Landschaftsplan:		Maßnahmenfläche entlang der Strusbek, Siedlungsentwicklung		
Flächennutzungspl	an:	Grünflächen	The state of the s	
Landschaft		Ackerland, Grünland		
b. Eigenschaften:			Fläche AE 2/3	
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 Strukt	uren:	Knickstrukturen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:		Zentrale Grünfläche entlang der Strusbek evtl. als naturschutzfachliche Aufwertung		
Erschließung:		Erschließung über Wiesenstraße, Timms Hoff		
c. Bewertung:				
Städtebauliche Empfeh- lung:		Geeignet Rücksichtnahme auf Land 8 in östliche Richtung als straßenbeg	wirtschaft, Erweiterung des B-Planes Nr. leitende Arrondierung	
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Teilweise geeignet Maßnahmenfläc	the entlang der Strusbek ungeeignet	
Gesamtbeurteilung:				

Fläche AE 4 Lage: Süc	llich Buschkoppel		
a: Darstellungen:			
Regionalplan:	Keine Darstellung		
Landschaftsplan:	Grünfläche, Siedlungsentwicklung		
Flächennutzungsplan:	F 14 im Aufstellungsverfahren, Wohnbauflächen		
Landschaft	Ackerfläche		
b. Eigenschaften:		Fläche AE 4	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	Entwicklung im Rahmen des B-Planes	s Nr. 7-4. Änderung	
Bestandsnutzung:	Ackerfläche, Sportfläche, <mark>Naherholung, Freizeitnutzung</mark>		
Ökologische Strukturen:	Knickstrukturen		
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Südlicher Siedlungsrand, regionaler Grünzug angrenzend, Randlage südliche Grünzäsur		
Erschließung:	Über Poggensiek <mark>und Buschkoppel</mark>		
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfehlung:	S .	e Schlehenweg/Buschkoppel möglich, andortes als ergänzende Infrastruktur-	

Landschaftsplanerische Empfehlung:	Geeignet angrenzende Grünzäsur beachten	
Gesamtbeurteilung:		

Fläche AE 5	Lage: Süd burger St	icher Ortseingang, westlich Ham- uße		
a: Darstellungen:				
Regionalplan:		Keine Darstellung		
Landschaftsplan:		Siedlungserweiterung	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	
Flächennutzungspl	an:			
Landschaft		Landwirtschaftliche Intensivfläche Knicks	en,	
b. Eigenschaften:			Fläche AE 5	
Größe; mögl. Baugrundstücke:		Nahversorgung/Sondernutzung n	nöglich	
Bestandsnutzung:		Grünflächen südlich der Dorfstraße <mark>, Immissionen aus Rinderintensivhaltung</mark>		
Ökologische Strukt	uren:	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 Kr	nickstrukturen	
Gesamtbeurteilung:				

Fläche AE 6	Lage: Hinter den Höfen, westlich Lübecker Straße		The same of the sa
a: Darstellungen:			
Regionalplan:		Keine Darstellung	
Landschaftsplan:		Siedlungsentwicklung	
Flächennutzungsplan:			
Landschaft		Teilw. Feuchtwiese	
b. Eigenschaften:			Fläche AE 6
Größe; mögl. Baugrundstücke:		Potenzial für unterschiedliche Nutzungen und Wohnungsangebote in zentrumsnaher Lage. Stärkung des individuellen Gesichts und einzelner Nutzungsansätze. Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen. Abschnittweise 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 Em lung:	npfeh-	Geeignet	
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Geeignet vorhandene Biotopstru	ukturen beachten

Fläche \$1	Lage: östlich Lübecker Straße (B75), südlich Alter Postweg		
a: Darstellungen:			THE PARTY
Regionalplan:		Keine Darstellung	
Landschaftsplan:		Acker	
Flächennutzungsplan:		Gewerbegebiet	
Landschaft		Grünland- Acker, Knickstrukturen	
b. Eigenschaften:			Fläche S 1
Größe; mögl. Baugrundstücke:		Potenzial 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 Empfeh- lung:		Geeignet für gewerbliche Nutzung	
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Geeignet Grünstrukturen beachter	1

Fläche \$2	Lage: öst Wiebüsc	tlich der Bahnlinie, nördlich der Straß hen	e
a: Darstellungen:			The second of
Regionalplan:		Keine Darstellung	
Landschaftsplan:		Acker	
Flächennutzungsplan:			
Landschaft		Grünland- Acker, Knickstrukturen	To To
b. Eigenschaften:			
			Fläche S 2
Größe; mögl. Baugrundstücke:		Potenzial für unterschiedliche Nutzungen	
Bestandsnutzung:		Landwirtschaftliche Nutzfläche	
Ökologische Strukturen:		Knickstrukturen	
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:		Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen	
Erschließung:		Über Wiebüschen	
c. Bewertung:			
Städtebauliche Empfeh- lung:		Geeignet für diverse, temporäre Nutzungen, Schulprojekt der Anne-Frank- Schule Bargteheide angefragt	
Landschaftsplanerische Empfehlung:		Geeignet Grünstrukturen beachter	n

Fläche \$3 Lage	: westlich der Hamburger Straße (L 82)
a: Darstellungen:	
Regionalplan:	Keine Darstellung
Landschaftsplan:	Siedlungserweiterung
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche /Landwirtschaftliche Fläche
Landschaft	Landwirtschaftliche Intensivflächen, Knicks



b. Eigenschaften:		Fläche § 3
Größe; mögl. Baugrundstücke:	Potenzial 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/Gewerbe, 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 Innerortssatzungen 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 Grünfläche in Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand weitere Baugrundstücke zu entwickeln. Für dieses Grundstück wird ebenfalls die Eignung als zukünftige Entwicklungsfläche für die Feuerwehr geprüft. 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. Im Bestand der ehemals landwirtschaftlich geprägten Hofstrukturen westlich der Lübecker Straße besteht ebenfalls Nachverdichtungspotenzial für vielfältige Nutzungen, wobei der ortsbildprägende Charakter der Bestandsgebäude berücksichtigt werden sollte. Bei den baulichen Entwick-

lungen 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 Bargteheide kommt der verkehrlichen Infrastruktur besondere Bedeutung zu. Die von der Stadt Ahrensburg geplante sogenannte Nordtangente führt in der derzeitigen Planungsvariante mit Anschluss an die L 82 vermutlich zu keiner signifikanten Änderung der Verkehrssituation in Delingsdorf. Um hier eine spürbare Entlastung zu erreichen, müsste die Umgehungsstraße weiter bis zur L 225 in Ammersbek geführt werden. Aus örtlicher Sicht wäre ein Bahnhaltepunkt wünschenswert. Die Radwege-Anbindung des Bahnhaltepunktes Gartenholz könnte optimiert werden. Eine weitere Radwegverbindung in Richtung Ammersbek entlang der K 55 ist wünschenswert. Auch die Busanbindung und die Taktfrequenzen sind verbesserungsbedürftig. Aufgrund der angespannten Verkehrsbelastung auf der L 82 ist gerade bei verkehrsintensiven Neuansiedlungen auf gebündelte Zufahrten zu achten.

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

3.4. Generationenübergreifendes Wohnen und medizinische Nahversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 4. Änderung verfolgt die Gemeinde bereits das Ziel, generationsüberschreitende Wohnangebote vorzusehen. Hier wer-

den Wohnungen für die ältere Generation, für Personen mit besonderem Wohnbedarf 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. Bei konkreten Objektplanungen sollen die Immissionssituation aufgenommen und, im Sinne von Konfliktvermeidung, daraus resultierende Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Gleiches gilt bei betrieblichen Erweiterungen im Umfeld von Wohnbebauung.

3.6. Gemeinbedarf, Sport, Nahversorgung, Feuerwehr

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. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wird die Fläche südlich des bestehenden Sportplatzes und westlich der Bahnlinie als geeignet für eine Erweiterung der gemeindlichen Sportanlagen eingeschätzt.

Das Gemeindeentwicklungskonzept sieht westlich der L 82 (Hamburger Straße), neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, einen potenziellen Standort für die Unterbringung eines Nahversorgers, die Neuansiedlung der Feuerwehr vor und im rückwärtigen Bereich für sportliche Zwecke vor (S3). Der zentrale Standort bietet Synergieeffekte zu bestehenden Anlagen und Einrichtungen in der zentralen Ortslage. Weiterhin besteht die Möglichkeit Stellplätze zu bündeln und auch für größere gemeindliche Veranstaltungen Freiflächen zu nutzen. Die Fläche ist verkehrsgünstig gelegen und wäre mit einer gemeinsamen Zufahrt von der Hamburger Straße zu erschließen. Bei zukünftigen Neuansiedlungen ist die Gemeinde bestrebt auf ein verträgliches Nebeneinander in Bezug auf Immissionen der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen hinzuwirken. 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. Sollten die Nutzungen nicht an diesem

Standort umgesetzt werden können, verbliebe die bisherige Zielplanung des Flächennutzungsplanes.

Im Hinblick auf die Neuansiedlung der Feuerwehr werden 2 alternative Grundstücke betrachtet und wie folgt bewertet:

S3 westlich Ham	<mark>burger Straße</mark>	IE 3 nördlich Timmerhorner Straße
Städtebau	t++ Zentrale Ortslage +++ Synergien mit weiteren Nutzungen Gemeinbedarf und Versorgung +++ Erweiterungsoption	+ Ortsrandlage + Für eine Siedlungsentwicklung geeignet + Ohne Erweiterungsoption
Bauleitplanung	+ Änderung F-Plan Aufstellung B-Plan	+++ Änderung B-Plan / Anpassung F-Plan
Erreichbarkeit / Erschließung	t++ gute Erreichbarkeit t Umgestaltung des Zufahrts- bereichs an der L82 unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen +++ Zufahrt innerhalb der Orts- durchfahrt	t+t gute Erreichbarkeit +++ Direkte Zufahrt zur Kreisstraße ++ Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt, Ausnahme LBV erforderlich.
Nachbarschaft	++ Einzelnes Wohnhaus, Land- wirtschaftlicher Betrieb ++ Ausreichende Abstände, kein aktiver Immissionsschutz	+ Wohngebiet WA + Geringe Abstände, aktiver Immissionsschutz
Kosten Bewertung	+ Grunderwerb ca. 2.500 m² erforderlich + Umgestaltung Einmündung L82 + Längere Zuwegung 24 Punkte	+++ kein Grunderwerb notwendig + Sondergebühren für Zufahrt +++ Direkte Zuwegung 22 Punkte

Beide Standorte sind für die Errichtung der Feuerwehr geeignet. Die Bewertung zeigt einen leichten Standortvorteil für die Fläche an der L82, der insbesondere durch die zentrale Lage und die mittelfristig zu erwartenden Synergien durch weitere Gemeinbedarfs- und Versorgungsnutzungen begründet wird. Die Grunderwerbskosten könnten durch die anderweitige Inwertsetzung der Gemeindefläche kompensiert werden. Die zusätzlichen Aufwendungen für die verkehrliche Anbindung des Standortes an der L82 in Höhe von ca. 25.000,- € sind als Vorleistungen für den Gesamtstandort zu bewerten und können dann auf mehrere Vorhaben umgelegt werden.

Die Anne-Frank-Schule aus Bargteheide hat der Gemeinde ein Schulprojekt vorgestellt, das auf Flächen östlich der Bahnlinie, nördlich der Straße Wiebüschen durchgeführt werden soll. Im Rahmen dieses Projektes sollen Schüler eigenverantwortlich gärtnerisch 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 Wiebüschen ist jedoch gegeben. Grundsätzlich ist die Fläche für dieses Projekt geeignet. Die Errichtung von festen Gebäuden ist hier nicht vorgesehen, von negativen Auswirkungen auf die Landschaft und die Umwelt wird daher nicht ausgegangen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Projektes hat die Gemeinde den Flächennutzungsplan geändert der hier zukünftig Gemeinbedarfsfläche sowie Grünfläche darstellt.

3.7. Gewerbe

Im Gemeindegebiet sind einige kleinere Gewerbebetriebe des örtlichen Bedarfs sowie eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt vorhanden. Besonders hingewiesen wird an dieser Stelle auf den landwirtschaftlichen Betrieb des Erdbeerhofes mit seinem gastronomischen Veranstaltungsangebot. Dieses und weitere publikumswirksame Aktivitäten bedingen ein saisonbedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Belastungen für den Einflussbereich entlang der Hamburger Straße. 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 Betriebserweiterungen vorstellbar. Auf die Nachbarschaft und auf schutzwürdige Nutzungen ist Rücksicht zu nehmen.

Vor dem Hintergrund der Bereitstellung von Gewerbeflächen wurden speziell die Flächen S1 und S3 betrachtet. Die Fläche S1 der alten Ziegelei an der Lübecker Straße bietet Potenzial für weitere kleinere gewerbliche Ansätze. Der Flächennutzungsplan weist hier bereits gewerbliche Bauflächen aus. Die Fläche S3 westlich der Hamburger Straße eignet sich zur Ansiedlung eines Nahversorgers sowie weiterer Gewerbebetriebe, sofern die Neuanlage von Sportflächen weiterverfolgt werden soll, kommt diese Fläche ebenfalls in Betracht, hier können sich Synergien im Zusammenhang mit Mehrfachnutzungen von Frei- und Stellplatzflächen sowie Erschließungsanlagen ergeben. Die Fläche AE 5 westlich der Hamburger Straße wurde ebenfalls auf

die Eignung für eine gewerbliche Entwicklung untersucht und für geeignet eingestuft. Die ehemaligen Hofstrukturen in zentraler Ortslage bieten vielfältige Möglichkeiten zur Unterbringung von Dienstleistungen, kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe in Verbindung mit Wohn- und Einzelhandelsnutzungen.

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 Innerortssatzungen 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.

• <u>Wohnen:</u> Alternative und moderne generationenübergreifende Wohnformen ermöglichen, Bebauungsdichte an ländliche Strukturen anpassen, Mindestgrundstücksgrößen 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.
- <u>Versorgung und Infrastruktur:</u> Wegeverbindungen zu Bahnhaltepunkt Gartenholz ausbauen, Radwegverbindung nach Timmerhorn ausbauen, Verkehrsberuhigung auf der L 82. Buslinien optimieren. Internetversorgung optimieren.
- <u>Familie und Freizeit:</u> 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.
- <u>Umwelt und Landschaft:</u> 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:

- <u>Wohnen:</u> 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 (\$1). Auf Konfliktvermeidung mit schutzwürdiger benachbarter Nutzung hinwirken.
- <u>Versorgung und Infrastruktur:</u> Wegeverbindung zum Bahnhaltepunkt Gartenholz, Radweganbindung Alter Postweg zu Bahnhaltepunkt. Zentrale Fläche in Nachbarschaft zum Erdbeerhof für Einzelhandel, Sport, Handwerk, Gemeinbedarf

(Feuerwehr). Fläche für Bahnhaltepunkt S4 freihalten, Anlage Kreisverkehr auf der L 82 in Verbindung mit Anschluss Nordtangente aus Ahrensburg.

- <u>Familie und Freizeit:</u> Spielplätze Schäferkoppel erhalten, Grünflächen in Wohngebieten erhalten.
- <u>Umwelt und Landschaft:</u> 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 eingegangen 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 (\$ 2) geltend gemacht. Ein weiterer Hinweis bezieht sich auf die Altlastenverdachtsfläche der alten Ziegelei (\$ 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 "\$4 Ost" sind keine Schienen-Infrastrukturmaßnahmen zur Anlage eines Haltepunktes auf Delingsdorfer Gebiet geplant. Das Eisenbahnbundesamt teilt jedoch mit, dass das laufende Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Linie 4 auch Teilflächen im südlichen Gemeindegebiet im Bereich der geplanten Sportflächenerweiterung betrifft. Für diese Flächen wird mit Auslegung des Planes eine Veränderungssperre in Kraft treten. Bei Planungen in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie sind die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen und ggf. Schutzvorkehrungen zu treffen.

6. Öffentliche Auslegung

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung und erneuter öffentlicher Vorstellung wurde der Entwurf im Zeitraum vom 26.10.2017 bis einschl. 13.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt sowie die Bevölkerung über die Internet-Seite des Amtes

Bargteheide-Land informiert und auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen hingewiesen.

7. Weiteres Vorgehen

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Rahmen der Abwägung von der Gemeindevertretung geprüft und können teilweise in die Unterlagen zum GEK eingearbeitet werden.

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

Gemeinde Delingsdorf

Kreis Stormarn

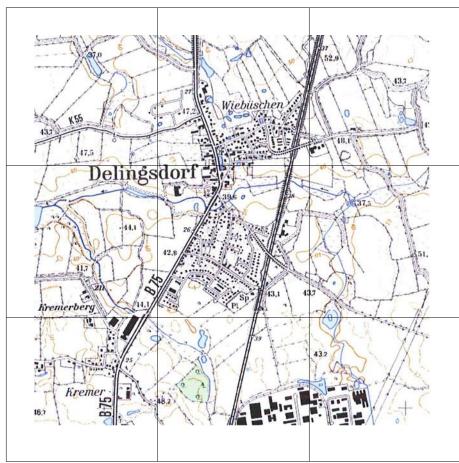
Gemeindeentwicklungskonzept

Gebiet: Gesamtes Gemeindegebiet

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Der Entwurf des Gemeindeentwicklungskonzeptes lag im Zeitraum vom 26.10.2017 bis einschl. 13.11.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme und Möglichkeit der Stellungnahme in der Amtsverwaltung Bargteheide-Land aus.

Planstand: Entwurf BA, 07.02.2018



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

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Breits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

22941 Delingsdorf, 06.11.2017

22941 Delingsdorf, 12.11.2017

II. Abwägung

22941 Delingsdorf, 06.11.2017

Die Eigentümer möchten das Grundstück Hamburger Straße 6 als Wohnbaufläche veräußern und befürchten, bei Umsetzung des Entwicklungskonzeptes einen Wertverlust, da hier die Entwicklung von Gewerbefläche vorgesehen sei. Sie bitten, die Interessen der betroffenen Eigentümer zu berücksichtigen und das Grundstück Hamburger Straße 6 aus der angedachten Planung zur Nutzung als Gewerbefläche herauszunehmen, so dass weiterhin eine Wohnbebauung möglich ist.

Der Stellungnahme ist ein Lageplan beigefügt, aus dem hervorgeht, dass das Grundstück eine Fläche von ca. 1.600 m² umfasst und derzeit mit einem ca. 160 m² großen Wohnhaus bebaut ist.

Abwägung

Die Anregungen werden berücksichtigt, der Entwicklungsbereich für Gemeinbedarfund Versorgungsfunktionen wird zurück genommen, das Wohnbaugrundstück ist für diese Entwicklungszielrichtung nicht erforderlich. Dabei wird noch einmal klargestellt, dass hier keine Entwicklung eines Gewerbegebietes beabsichtigt ist und das Gemeindeentwicklungskonzept als informelle Planung keine Grundlage für Baugenehmigungen darstellt. Bei der Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen wird die Gemeinde unzulässige Störwirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen vermeiden. Sobald die Entwicklungsabsichten für diesen Bereich konkretisiert werden sollten, werden von der Gemeinde eine Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Bebauungsplan aufzustellen sein. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten unterrichtet. In diesen Verfahren besteht dann, z. B. auch für Nachbarn, die Gelegenheit Anregungen vorzubringen.

22941 Delingsdorf, 12.11.2017

1. Grundlagen

In den Grundlagen zur Betrachtung der Siedlungsentwicklung werden u.a. eine Siedlungspotentialanalyse und eine interdisziplinäre Betrachtung der einzelnen Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung in Aussicht gestellt. Ferner erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf zu beachtende übergeordnete und gemeindliche

Planungsvorgaben. Weitere Angaben, etwa zur vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur oder eine Darstellung der aktuellen Bevölkerungsstruktur, aus denen sich sowohl vorhandene Maßstäbe, als auch gegebene Handlungserfordernisse in Bezug auf künftige Zielkonstellationen ableiten lassen könnten, erfolgen nicht. Gleiches gilt für Angaben zur Finanzkraft der Gemeinde und der sich daraus ergebenden Vorausschau auf die Förderung möglicher Entwicklungen. Daher wird angeregt, hier folgende Ergänzungen vorzunehmen und diese im weiteren Verfahrensverlauf inhaltlich aufzuarbeiten:

Bevölkerungsstruktur:

Anzahl und Altersstruktur der Einwohner der Gemeinde.

Betrachtung der einzelnen Altersgruppen in Bezug auf gemeindliche Aufgaben wie z.B. Kindergarten und Schulen. Zuordnung der Altersgruppen auf gegebene Wohnformen. Erwartete zukünftige Entwicklung der Altersstruktur.

Technische Infrastruktur:

Vorhandene Straßen, Stellplätze und Verkehrswege einschließlich deren örtlicher und überörtlicher Bedeutung sowie bekannte und prognostizierte Verkehrsströme. Örtliche und überörtliche Planungen zum Ausbau von Straßen, Stellplätzen und Verkehrswegen einschließlich etwaig zugehöriger Nebenanlagen und bekannter Trägerschatten. Bauart, Qualität, Kapazität und Trägerschaft des vorhandenen Wasserversorgungsnetzes, des Abwasserentsorgungsnetzes, der Strom- und Gasversorgungsnetze, des Fernwärmenetzes und des Breitbandnetzes jeweils einschließlich derer zum jeweiligen Betrieb notwendigen zentralen Einrichtungen.

Soziale Infrastruktur:

Bestand, Trägerschaft, Kapazität und Angebot sowie personelle und materielle Ausstattung der Gemeindebedarfseinrichtungen wie: Kindergarten, Schulen, Feuerwehr, Gemeindeverwaltung, Kultur, und Jugendpflege.

<u>Zusammenfassung von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten für Erholung,</u> Spiel und Freizeit:

Sportverein einschl. Sportplatz und Mehrzweckhaus Kulturverein Spielplätze Grünanlagen und Wanderwege Regionale Angebote wie Freibad, Bibliothek und Erlebnisspielplätze

Vorhandene Einrichtungen und Angebote für Freizeit- und Daseinsvorsorge:

Öffentlicher Personennahverkehr, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen wie Handwerk, Handel und Gewerbe, Gastronomie und Fremdenzimmer.

Finanzkraft der Gemeinde:

Wesentliche Einnahmen und Ausgaben Verbindlichkeiten Freier Finanzspielraum und geplante Investitionen.

Anders als noch im vorläufigen Bericht vom 18.12.2015, sind im ausgelegten Entwurf vom 07.10.2017 keine Zielstellungen der Gemeinde definiert. Handelt es sich hierbei nur um einen redaktionellen Fehler oder sollen im GEK nun tatsächlich nur Handlungsfelder abgearbeitet werden? Die Gemeinde als Planungsträgerin des GEK

sollte schon formulieren, welche Entwicklungsbestrebungen sie ermöglichen oder initiieren möchte und wie diese in das dörfliche Umfeld intergiert werden können. Es wird angeregt, die Zielsetzungen wieder einzufügen, um auch zukünftig allen Beteiligten wenigstens die ursprüngliche Intention des GEK zugänglich zu halten.

Die Ziele der Gemeinde im GEK aus 2015:

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. Dienstleistung und Gemeinbedarfseinrichtungen sind wichtige Segmente 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 Ausbauvorhoben 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 Freizeitgestaltung 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 Potenziale 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.

Abwägung zu 1. Grundlagen

Bevölkerungsstruktur, technische, soziale Infrastruktur

Die Anregung zur Aufnahme von Strukturdaten soll beachtet werden, sofern relevante Daten in der Amtsverwaltung vorliegen und insofern kein zusätzlicher Erhebungsaufwand damit verbunden ist.

Weitergehende Betrachtungen der technischen, sozialen und finanziellen Infrastruktur der Gemeinde sind im Rahmen konkretisierender Bauleitplanungen entsprechend vorzunehmen.

<u>Zusammenfassung von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten Finanzkraft und Ziele der Gemeinde im GEK aus 2015</u>

Sofern sich aus der Umsetzung einzelner im Gemeindeentwicklungsplan formulierten Ziele Kosten für die Gemeinde ergeben, werden diese in den Haushalt eingestellt.

Der Anregung zur (Wieder-) Aufnahme der ursprünglich formulierten übergeordneten Zielsetzungen wird gefolgt, der Bericht wird entsprechend ergänzt.

2. Entwicklungspotenziale:

Aufzählung Leider erfolgt hier ZU Beginn lediglich eine von Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baugrundstücke nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, eine weitergehende Darstellung von wesentlichen Inhalten der im Gemeindegebiet vorhandenen rechtskräftigen Flächennutzungs-Bebauungspläne sowie der Innerortssatzung, ist ebenso wenig vorhanden, wie eine weitere Ausdifferenzierung möglicher Grundstücknutzungen innerhalb der einzelnen Plangebiete nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Für die im Weiteren herausgestellte Überprüfung von Entwicklungspotentialen im Innen- und Außenbereich, werden im Bericht keine Kriterien benannt nach denen die erfolgten Bewertungen vorgenommen wurden, es wäre transparent und zielführend das GEK dahingehend zu ergänzen. Dies besonders vor dem Hintergrund, dass sowohl zukünftige Entscheidungsträger der Gemeinde, als auch dann betroffene Grundeigentümer, dadurch möglicherweise wertvolle Informationen zur Einstufung einzelner Grundstücke erhalten könnten.

Etwas irritiert die Aussagen in Abs. 2 auf Seite 5, wonach (aus dem GEK) keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden können. "Darstellung und Bewertung dienen demzufolge lediglich der verwaltungsinternen Abstimmung". Hier wird um Klarstellung gebeten was konkret mit "verwaltungsinterner Abstimmung" gemeint ist.

Die Gemeinde Delingsdorf möchte mit dem Entwicklungskonzept Flächenpotentiale für die zukünftige Wohnbauentwicklung für den Gemeinbedarf sowie für Gewerbebetriebe und Dienstleister untersuchen. In Ergänzung zu den in Abschnitt 1. des GEK definierten Absichten zur Ermittlung von Flächenpotentialen für die zukünftige Wohnbauentwicklung für den Gemeinbedarf sowie für Gewerbebetriebe und Dienstleister, werden in Abs.3 auf Seite 5, noch folgende von der Gemeinde definierte Handlungsfelder angegeben:

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

Auch hier finden sich im weiteren Verlauf keine Hinweise auf angewendete Kriterien oder Priorisierungen mit denen die vorgenommene Untersuchung dieser Handlungsfelder an den einzelnen Potentialflächen nachvollzogen werden könnte. Sehr bedauerlich ist in diesem Zusammenhang, dass einige der Handlungsfelder im

Weiteren kaum genauer betrachtet und einzelne, wie z.B. das Handlungsfeld "Attraktive Ortsdurchfahrt" überhaupt nicht mehr erwähnt werden.

Zu Freiflächen gem. § 34 und im Bereich der Innerortsatzung (Seite 6, Abs.6):

Die vorgenommene Einschätzung der Entwicklungspotentiale in allen Bereichen gemäß § 34 BauGB (vgl. Seite 6,Abs. 1 und 2) kann nicht nachvollzogen werden. Nicht nur, dass keinerlei Quellenangaben vorhanden sind nach denen die erfolgte Einschätzung vorgenommen wurde, es ist auch schlicht zu eindimensional hier die Gemeindeentwicklung lediglich auf das Vorhandensein von Freiflächen zu reduzieren. Die großen innerhalb der Ortslage noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätten, weisen ein insgesamt hohes Entwicklungspotential für vielfältige bauliche Nutzungen auf. Es wäre mehr als angebracht dieses, auch zum Fortbestand des prägenden Ortsbildes, in der weiteren Bearbeitung des GEK zu berücksichtigen und die jeweiligen Eigentümer in ihren Bemühungen, um den Erhalt von vorhandener Gebäudesubstanz zu unterstützen.

<u>Zu 2.1 Betrachtete Entwicklungspotentiale (Seite 6, Abs. 6):</u>

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

Es wird angeregt, hier zusätzlich den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen westlich der L 82 zu untersuchen. Er bietet noch viele Möglichkeiten rund um das Thema Leben und Arbeiten und erlaubt identitätsstiftende Nutzungen in ortsprägender Bausubstanz.

<u>Zu Fläche AE 1, Lage: Nördlicher Siedlungsrand zwischen Lübecker Straße und Bahnlinie (Seite 8, Tab. 2):</u>

Dort wurde vor Jahren vom Verschönerungsverein Bargteheide ein Radwanderweg über den Bornberg nach Bargteheide angelegt. Es wird gebeten, diesen Weg und seinen Beitrag für Naherholung und Naturerleben in die Beschreibung der Eigenschaften mit aufzunehmen.

Zu Fläche AE 4, Lage südlich Buschkoppel (Seite 9, Tab.2)

Der Eigentümer der südlich vom Wendehammer Buschkoppel liegenden Flächen bittet um folgende Klarstellungen:

Darstellungen:

Landschaft: Es handelt sich bei der Fläche nicht um Intensivgrünland sondern um Ackerland. Die noch aus der Zeit der Reichsbodenschätzung herrührende Klassifizierung Grünland ist seit 40 Jahren überholt.

Eigenschaften:

Bestandsnutzung: Ackerfläche.

Erschließung: Ein Teil der Fläche ist bereits über die Straße Buschkoppel erschlossen.

Bewertung:

Städtebauliche Empfehlung: Ist der Ausbau Kitastandort noch aktuell? Die im rückwärtigen Bereich der Fläche, am dortigen Regenrückhaltebecken,

stattfindenden Nutzungen zu Freizeiterleben und Naherholung sollten als Empfehlungen mit aufgenommen werden.

Landschaftsplanerische Empfehlung:

Warum hier, wohl aufgrund der im Verfahrensverlaufes zur Aufstellung des GEK maßgeblich veränderten Lage der Grünzäsur in Richtung Ahrensburg, nur eine bedingte Eignung bescheinigt wird, erschließt sich nicht. Offenbar ist die Lage der Grünzäsur in den Planunterlagen zum GEK direkt aus der im groben Maßstab erstellten Plankarte der Regionalplanung aus 1998 übernommen worden. Hier hat im Nachgang, im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Landschaftsplanes, bereits eine Feinplanung auf örtlicher Ebene stattgefunden die entsprechend übernommen werden sollte. Ansonsten wird dringend ein Besuch vor Ort empfohlen!

Abwägung zu 2. Entwicklungspotenziale

Ziele und Inhalte des Entwicklungskonzeptes unterscheiden sich von verbindlichen Bauleitplanungen indem sie keine rechtverbindliche Außenwirkung entfalten. Insofern können und sollen daraus keine grundstücksbezogenen Informationen abgeleitet werden. Das Entwicklungskonzept stellt lediglich den unverbindlichen Orientierungsrahmen für die Gemeinde bei zukünftigen Planungsabsichten dar. Sofern einzelne Handlungsfelder im Rahmen konkreter Bauleitplanungen nicht umgesetzt werden, verbleibt es bei den genannten bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben.

Freiflächen gem. § 34 und im Bereich der Innerortsatzung, betrachtete Entwicklungspotentiale (Seite 6, Abs.6), Fläche AE 1 und AE 4, Nördlicher Siedlungsrand zwischen Lübecker Straße und Bahnlinie (Seite 8, Tab. 2) und (Seite 9, Tab.2)

Auf die Potenziale der innerörtlichen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstrukturen wird näher eingegangen. Im Bericht wird auf die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die Erhaltungswürdigkeit dieser Strukturen hingewiesen. Die Anregungen zu den betrachteten Potenzialflächen AE1 und AE4 werden berücksichtigt. Im überarbeiteten Bericht werden der Radweg nach Bargteheide erwähnt und die Bezeichnung der Flächennutzung südlich der Buschkoppel angepasst.

<u>Darstellungen, Eigenschaften, Landschaftsplanerische Empfehlungen</u>

Der Anmerkung zur Darstellung der Grünzäsur im Süden des Gemeindegebietes wird zur Kenntnis genommen. In der Plankarte wurden die Aussagen des Landschaftsplanes und die grobe Darstellung des Regionalplanes hinsichtlich Grünzäsur zwischen Delingsdorf und Ahrensburg aufgenommen. Dadurch wird die Zielrichtung der übergeordneten Planungsvorgaben und der gemeindlichen Konkretisierung deutlich.

3. Handlungsfelder der Gemeinde (Seiten 12 bis 15):

<u>Zu 3.1, Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung (Seiten 12 und 13):</u>

Es wird angeregt, Umnutzung vorhandener, ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter Gebäude und Betriebsstätten im gesamten Gemeindegebiet, als eigenständige Aufgabe für die Entwicklung des Innenbereiches mit aufzunehmen.

Zu 3.3, Erschließungsanforderungen Infrastruktur (Seite 13, Abs. 4 bis 6):

Das ist zu wenig, hier nur eine verbesserungswürdige Busverbindung oder die besondere Bedeutung der verkehrlichen Infrastruktur aufzuzählen. Der allmorgendliche Stau auf der L 82 in Richtung Ahrensburg ist allen Beteiligten ebenso bekannt, wie die nicht vorhandene direkte Busanbindung in den Norden Hamburgs. Hinzu kommt eine sehr hohe Belastung der Anwohner an der L82 durch Lärm und Abgase. Ebenso wird hier, der seit Jahren geforderten Ausbau eines Radweges entlang der K 55 in Richtung Timmerhorn und eine wenigstens grobe Vorausschau auf den Verfahrensablauf zum Ausbau der S 4 vermisst. Gleiches gilt für die bereits konkreten Planungen zum Bau der Nordtangente der Stadt Ahrensburg auf Delingsdorfer Gemeindegebiet.

Daher sollten folgende Planungsaufgaben in das GEK aufgenommen werden:

Verbesserung vorhandener Taktungen und Linien des ÖPNV, Verringerung der Verkehrsbelastung und Verbesserung des Verkehrsflusses auf der L 82 durch überregionale Maßnahmen, Einrichtung eines Radweges entlang der K 55, Begleitung des Planverfahrens S 4 sowie konkrete Erarbeitung von Vorschlägen zur Anbindung der Gemeinde an das erweiterte Angebot der S-Bahn, z.B. durch die Einrichtung von Fahrradwegen zu den S-Bahn Haltestellen, Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur erwarteten Zunahme des überörtlichen Verkehres durch den Bau der Nordtangente Ahrensburg.

Zu 3.ff, Übrige Themenfelder (Seiten 13 und 14):

Hier birgt sich in Summe wenig konkretes, wäre es möglich die Themenfelder Gemeindebedarfseinrichtungen und Gewerbe bzw. private Dienstleistungen jeweils eigenständig zu betrachten? Die zuvor im GEK bestimmten Handlungsfelder der Gemeinde ließen sich so schematisch besser aufarbeiten und es könnten insbesondere die jeweils individuellen Ansprüche der bekannten Nachfrager leichter zusammengeführt werden.

Die potentielle Eignung einzelner Flächen im Gemeindegebiet zur Nutzung als Sportfläche wurde bereits 2010 von der Gemeindevertretung untersucht, sind damalige Ergebnisse in die Planungen eingeflossen?

Zu 3.7 Gewerbe (Seite 14, Abs. 1):

Einzig die Erwähnung des Vorhandenseins von kleineren Gewerbebetrieben des örtlichen Bedarfes sowie einer Tankstelle und einer Kfz-Werkstatt, stellt die tatsächliche Situation in der Ortsmitte nicht richtig dar. Hier befindet sich eine gewerbliche Großgastronomie mit 468 Sitzplätzen, Eventbetrieb und

überregionalem Einzugsgebiet. Ob hier noch eine Übereinstimmung mit den dörflichen Strukturen vorliegt, wurde bisher nicht geprüft. Dies sollte getan werden.

Abwägung zu 3. Handlungsfelder der Gemeinde (Seiten 12 bis 15)

Aussagen zur Siedlungsstruktur und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung (Seiten 12 und 13)

Eine eigenständige Bestandsund Entwicklungsanalyse sämtlicher im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebsstätten soll im Rahmen des Entwicklungskonzeptes nicht erfolgen. Hier geht Festlegung einer es der Gemeinde lediglich um die tendenziellen Entwicklungsrichtung. Im Bericht wird jedoch auf die Potenziale der innerörtlichen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstrukturen näher eingegangen und auf die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die Erhaltungswürdigkeit dieser Strukturen hingewiesen.

Erschließungsanforderungen Infrastruktur (Seite 13, Abs. 4 bis 6):

Die Anmerkung zur Verkehrsbelastung und unzureichenden Busverbindung wird zur Kenntnis genommen. Im Bericht zum Gemeindeentwicklungskonzept wird auf die, u.a. im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung herausgearbeiteten, Defizite der Verkehrssituation im Gemeindegebiet hingewiesen. Speziell die Anbindung der S-Bahn-Haltepunkte ist bereits als Entwicklungsziel aufgenommen. Weitergehende verkehrliche Auswirkungen durch einen möglichen Bau der Planverfahren sogenannten Nordtangente müssen dem zugehörigen in gutachterlich festgestellt und bewertet werden. Die Gemeinde steht in Kontakt mit der Stadt Ahrensburg und hat im Rahmen der Neuaufstellung des dortigen Flächennutzungsplanes ihre Einschätzung zur Führung der geplanten Nordtangente aus Delingsdorfer Sicht zum Ausdruck gebracht.

Übrige Themenfelder (Seiten 13 und 14):

Eigenständige Betrachtungen der Themenfelder Gemeinbedarf, Dienstleistung, Gewerbe hinsichtlich Bestand und Entwicklung vor dem Hintergrund individueller Nachfragen soll in diesem Rahmen nicht erfolgen. Das Entwicklungskonzept trifft orientierende Aussagen über grundsätzlich mögliche Entwicklungsrichtungen auch für Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen die im konkreten Einzelfall jedoch unter Berücksichtigung weiterer Parameter differenzierter zu untersuchen sind. Für den aktuellen Fall der geplanten Umsiedlung des Feuerwehrgerätehauses werden im Entwicklungskonzept 2 alternative Standorte näher betrachtet und geprüft, inwiefern hier vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanverfahren eingeleitet werden sollen.

Bereits im Jahr 2001 hat eine gemeindliche Untersuchung möglicher zukünftiger Sportplatzflächen im Ergebnis zwei als gut geeignete Standorte östlich der Bahnlinie herausgearbeitet. Die mit vorliegendem Konzept angedachte Fläche westlich der L 82 schied zum damaligen Zeitpunkt aufgrund des relativ hoch eingeschätzten Erschließungsaufwandes aus. In der heutigen Betrachtung wird davon ausgegangen, dass die Sportflächen nicht isoliert, sondern gemeinsam mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehr) und Gewerbeeinheiten entwickelt

werden und sich insofern Synergien ergeben, die sich positiv auf den Erschließungsaufwand auswirken.

Gewerbe (Seite 14, Abs. 1):

Die Anmerkung zum Betrieb des Erdbeerhofes mit Gastronomie- und Veranstaltungsbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde betrachtet den Betrieb jedoch als Bestandteil der gewachsenen Struktur und wird bei zukünftigen Erweiterungen auf die Berücksichtigung der nachbarlichen Belange der Anwohner hinwirken.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (Seiten 16 bis 18):

Zu 4.2 Bewertung (Seite 17, Abs. 1):

In der Bewertung zum Thema Gewerbe und Landwirtschaft wird u.a. die weitere Entwicklungsmöglichkeit des Erdheerhofes empfohlen. Der Einwender unmittelbarer Nachbar des Erdbeerhofes. Aufgrund von erheblichen Lärmbelästigungen, werden zurzeit Klageverfahren gegen verschiedene, seit 2014 erheblich ausgeweitete und teils ungenehmigte Nutzungen, auf dessen Gelände zu. Ihm ist die besondere Hervorhebung des Erdheerhofes in der Präsentation des Workshops zum GEK ebenso wenig entgangen, wie die teils offene Duldung und Förderung der von ihm beklagten Nutzungen durch beteiligte Behörden und die kommunale Selbstverwaltung.

Er bittet um Erklärung, was mit Entwicklungsmöglichkeiten gemeint ist?

Sofern damit eine Ausweitung der gewerblichen Großgastronomie und des Eventbetriebes gemeint ist, sollte klar sein, dass dann weitere erhebliche Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft einwirken, die Verkehrsbelastung im Dorf abends und am Wochenende noch zunehmen wird, der Ortskern einschl. anliegender Straßen und Grundstücke regelmäßig zugeparkt und bauliche Nutzungen oder gar Entwicklungen im gesamten Umfeld des Erdheerhofes in Zukunft erheblich eingeschränkt werden. Zu den generellen Zulässigkeitsvorrausetzungen einer solchen Anlage in einem Dorfgebiet will der Einwender der Amtsverwaltung einen Ausflug in das öffentliche Baurecht an dieser Stelle gerne ersparen, er sei aber auch gar nicht notwendig.

Die Stellungnahme endet wie folgt: "Trauen Sie Ihrer eigenen Anschauung und Ihrem eigenen Handeln! Was benötigen die Menschen zukünftig in ihrem Dorf und was nicht! Sehen Sie sich an, welch große Planungsaufgabe Ihnen mit dem Gemeindeentwicklungskonzept gestellt wurde, welche Vielzahl von Anforderungen und Regelungen bei der Errichtung baulicher Anlagen von unserer Demokratie für das Auskommen von Mensch, Natur und Landschaft erarbeitet wurden! Sie leisten einen wichtigen Beitrag zum gesellschaftlichen Konsens und gelten in ihrer Wirkung ausnahmslos, auch für Erdbeerhöfe."

Abwägung zu 4. Beteiligung der Öffentlichkeit (Seiten 16 bis 18):

Bewertung (Seite 17, Abs. 1)

Die Anmerkungen des Einwenders zum benachbarten Erdbeerhof werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass durch den Betrieb saisonbedingte Belastungen spürbar sind, die jedoch auf ein verträgliches Maß beschränkt bleiben sollen. In Verbindung mit weiteren Entwicklungen des Betriebes – das können bauliche Erweiterungen oder genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen sein - ist auf eine Konfliktvermeidung hinzuwirken. Dies wird im Bericht zum GEK klargestellt.