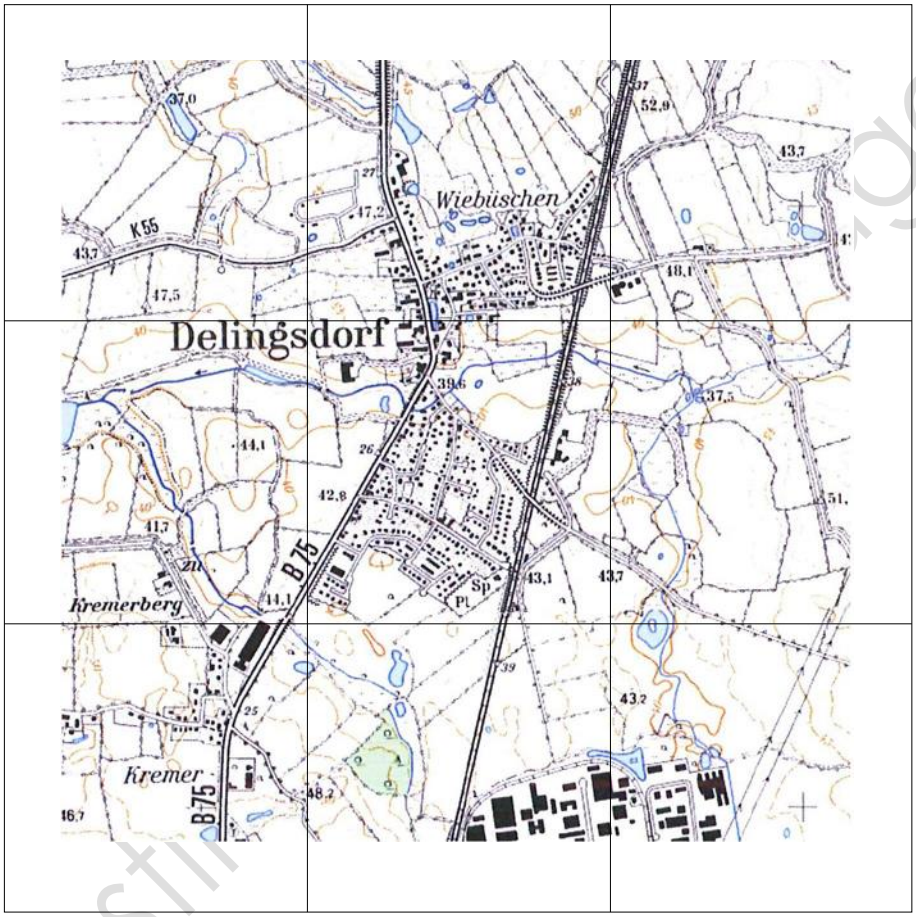
Gemeinde Delingsdorf

Kreis Stormarn

Bericht zum Gemeindeentwicklungskonzept

Planstand: **Ausfertigungsexemplar, GV 28.03.2018**



Abstimmungsfassung

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. Zielsetzungen der Gemeinde 3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben 4
1.3. Gemeindliche Planvorgaben 5

2. Entwicklungspotenziale in der Gemeinde Delingsdorf 5
Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB/ in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nach § 33 BauGB 6
Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB 7
Freiflächen innerhalb von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. 7
Überprüfung von Flächenreserven im Geltungsbereich eines wirksamen Flächennutzungsplans 7
2.1. Betrachtete Entwicklungspotenziale 7

3. Handlungsfelder 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. Beteiligung der Öffentlichkeit 18
4.1. Ergebnisse des Workshops 18
4.2. Bewertung 19

5. Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange 20

6. Öffentliche Auslegung 20

7. Weiteres Vorgehen 21

Abstimmungsunterlage

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 innerer Orientierungsrahmen bei zukünftigen Bauleitplanungen und stellt ein Planungsinstrument im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches dar, wonach ‚*insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung*' bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Es entfaltet hingegen keine rechtliche Außenwirkung, es lassen sich daraus keine Ansprüche auf bestimmte Planungen oder Grundstücksnutzungen ableiten. 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 Er-

Arbeitsgrundlage

schließung 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.

Abstimmungsunterlage

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

Abstimmungsunterlage

- 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. 1und 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.

Abstimmungsunterlage

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.

Abstimmungsunterlage

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:	
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 1

Fläche IE 2	**Lage:** Zentrale Ortslage, zwischen Hamburger Straße und Wiesenstraße
a. Darstellungen:	
Regionalplan:	Keine Darstellung
Landschaftsrahmenplan:	
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche
Landschaft	
b. Eigenschaften:	
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 2

Abstimmungsunterlage

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, alternativ: Neuansiedlung Feuerwehr	
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 Ergänzung neuer Gebäude im südl. Randbereich, 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: Landwirtschaft, Intensivgrünland, nördlich hieran angrenzend geplanter Ausgleichsflächenpool Östliche Teilfläche: Landwirtschaft, 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 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

Abstimmungsunterlage

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	Ackerfläche
b. Eigenschaften:	
Größe; mögl. Baugrundstücke:	Entwicklung im Rahmen des B-Planes Nr. 7-4. Änderung
Bestandsnutzung:	Ackerfläche, Sportfläche, Naherholung, Freizeitnutzung
Ökologische Strukturen:	Knickstrukturen
Empfindlichkeit Orts- und Landschaftsbild:	Südlicher Siedlungsrand, regionaler Grünzug angrenzend, Randlage südliche Grünzäsur
Erschließung:	Über Poggensiek und Buschkoppel
c. Bewertung:	
Städtebauliche Empfehlung:	**Geeignet** Ergänzung der Bebauungsstruktur des B7-4 in östliche Richtung möglich, Anschluss an Wohnbereiche Schlehenweg/Buschkoppel möglich, ~~evtl. Ausbau/Erweiterung des Kitastandortes als ergänzende Infrastruktureinrichtung,~~ Erweiterung Sportplatz, Schallschutz, Abstellgleis S4

Fläche AE 4

Abstimmungsentwurf

Landschaftsplanerische Empfehlung:	**Geeignet** angrenzende Grünzäsur beachten	
Gesamtbeurteilung:		

Fläche AE 5	**Lage:** Südlicher Ortseingang, westlich Hamburger Straße	
a: Darstellungen:		
Regionalplan:	Keine Darstellung	
Landschaftsplan:	Siedlungserweiterung	
Flächennutzungsplan:		
Landschaft	Landwirtschaftliche Intensivflächen, Knicks	
b. Eigenschaften:		
Größe; mögl. Baugrundstücke:	Nahversorgung/Sondernutzung möglich	
Bestandsnutzung:	Grünflächen südlich der Dorfstraße	
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 5

Fläche AE 6	**Lage:** Hinter den Höfen, westlich Lübecker Straße
a: Darstellungen:	
Regionalplan:	Keine Darstellung
Landschaftsplan:	Siedlungsentwicklung
Flächennutzungsplan:	
Landschaft	Teilw. Feuchtwiese
b. Eigenschaften:	
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 Empfehlung:	**Geeignet**
Landschaftsplanerische Empfehlung:	**Geeignet** vorhandene Biotopstrukturen beachten

Fläche AE 6

Abstimmungsunterlage

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:	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 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:	Potenzial 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
Landschaftsplan:	Siedlungserweiterung
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche /Landwirtschaftliche Fläche
Landschaft	Landwirtschaftliche Intensivflächen, Knicks

Abstimmungsunterlage

b. Eigenschaften:		Fläche S 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: Wohnen, 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-

Abstimmungsunterlage

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-

Abstimmungsunterlage

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 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 Hamburger Straße			**IE 3 nördlich Timmerhorner Straße**	
Städtebau	+++ 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	+++ gute Erreichbarkeit + Umgestaltung des Zufahrtsbereichs an der L82 unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen +++ Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt		++ gute Erreichbarkeit +++ Direkte Zufahrt zur Kreisstraße ++ Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt, Ausnahme LBV erforderlich.	
Nachbarschaft	++ Einzelnes Wohnhaus, Landwirtschaftlicher Betrieb ++ Ausreichende Abstände, kein aktiver Immissionsschutz		+ Wohngebiet WA + Geringe Abstände, aktiver Immissionsschutz	
Kosten	+ Grunderwerb ca. 2.500 m² erforderlich + Umgestaltung Einmündung L82 + Längere Zuwegung		+++ kein Grunderwerb notwendig + Sondergebühren für Zufahrt +++ Direkte Zuwegung	
Bewertung	24 Punkte		22 Punkte	

Abstimmungsunterlage

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 z.B. einige kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe des örtlichen Bedarfs, eine Tankstelle und Kfz-Werkstätten sowie regionale und überregionale Gastronomiebetriebe 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~~ Die Gemeinde möchte 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 Erschließungsan-~~

~~lagen 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.

Abstimmungsunterlage

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~~ verschiedenen Handlungsfeldern betrachtet und gemeinsam differenzierte Entwicklungsbedarfe zur Sprache gebracht. Die Mitwirkung der Einwohner wurde positiv erlebt und hat konkrete Sachverhalte in den Planungsprozess eingebracht. Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Verfahrensakte zu diesem Entwicklungskonzept dokumentiert.

- ~~Wohnen: 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.~~

- ~~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). Auf Konfliktvermeidung mit schutzwürdiger benachbarter Nutzung hinwirken.~~

- ~~Versorgung und Infrastruktur: 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.~~

- ~~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 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 (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 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

Abstimmungsunterlage

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.~~

Die Gemeindevertretung beschließt das Entwicklungskonzept und wird es zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit bereithalten.

Abstimmungunterlage