

Gemeinde Delingsdorf

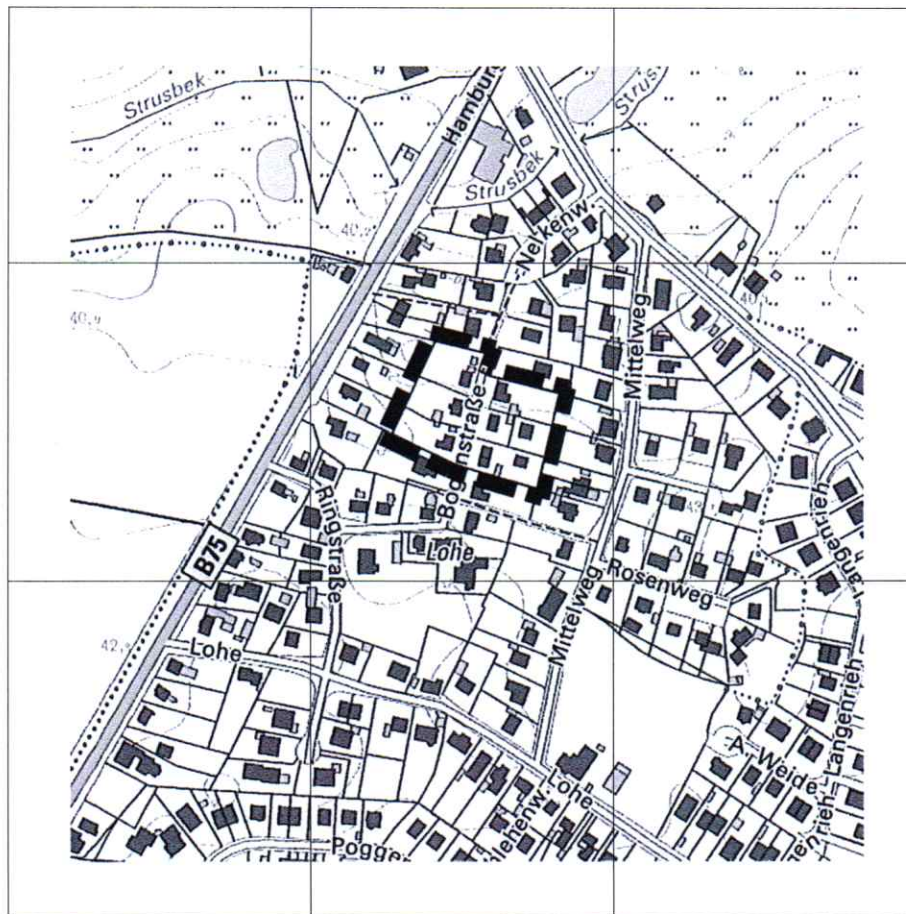
Kreis Stormarn

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A

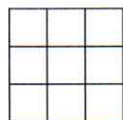
Gebiet: Bogenstraße Nr. 7 bis Nr. 12

Begründung

Planstand: ✚ Satzungsausfertigung



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.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Alternative Planungsüberlegungen.....	6
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.	Planinhalt	6
4.1.	Städtebau	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	7
4.4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
6.	Archäologie.....	7
7.	Kosten	8
8.	Billigung der Begründung	8

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 2A wurde 1998 aufgestellt, um in der Gemeinde Delingsdorf auf ca. 8.400 m² überwiegend bereits bebauter Grundstücke im zentralen Siedlungsbereich zwischen der Hamburger Straße und der Bogenstraße eine bauliche Verdichtung und eine angemessene Erweiterung des vorhandenen Baubestandes zu ermöglichen.

Gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Delingsdorf ist für die straßennahen Grundstücke entlang der Hamburger Straße Mischgebiet und für die rückwärtigen Bereiche beidseitig der Bogenstraße Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der im Laufe der Zeit geänderten Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung hat sich gezeigt, dass mit der seinerzeit festgesetzten GRZ von 0,25 die Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an der Bogenstraße nicht sinnvoll überbaut werden konnten. Die festgesetzten Mindestgrößen haben sich ebenfalls einschränkend auf eine Nutzung der Grundstücke ausgewirkt. Insbesondere können die erhöhten Anforderungen an die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze auf den Grundstücken nicht erfüllt werden.

Da die Planungsziele, teilweise nur über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, nahezu umgesetzt werden konnten, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan für den Teilbereich der Grundstücke Bogenstraße Nr. 7 bis 12 aufheben. Für den Teilbereich des Mischgebietes an der Hamburger Straße besteht weiterhin Regelungsbedarf, der Bebauungsplan Nr. 2A der Gemeinde Delingsdorf bleibt daher für die Grundstücke Hamburger Straße Nr. 9 und 11 unverändert gültig.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und wird daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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 - Bargtheide. Auf dieser sollen in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen ausgewiesen werden, die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachse hinausgehen. 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 Anbindung an nationale und internationale Waren- und Verkehrs-

ströme soll 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 die Gemeinde Delingsdorf als auf der o.g. Achse gelegen. Sie befindet sich im Ordnungsraum Hamburg sowie im Nahbereich um das Unterzentrum Bargtheide. 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 Ahrensburg verläuft in einer Grabenniederung eine Grünzäsur. Grünzäsuren stellen kleinräumige Freiflächenverbindungen dar, in denen planmäßig nicht gesiedelt werden soll. In ihnen soll eine besondere Beachtung der ökologischen Strukturen und Funktionen erfolgen, eine Verflechtung mit innerörtlichen Grünflächen ist möglich.

Im **Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (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.



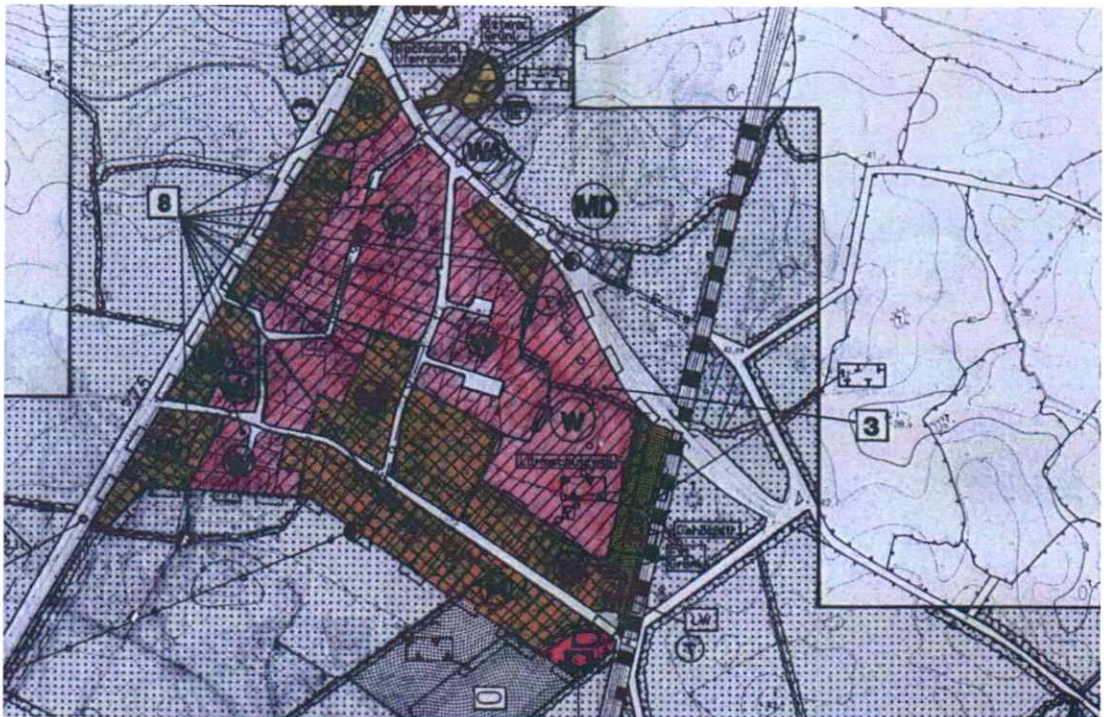
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** zeigt in der Bestandskarte den bestehenden Siedlungsbereich. Landschaftsplanerische Entwicklungsmaßnahmen sind für den Planbereich nicht vorgesehen.

Die vorgesehene Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Delingsdorf betrifft lediglich eine kleine Teilfläche des bebauten Siedlungsbereiches und berührt die übergeordneten Planungsaussagen vom Grundsatz her nicht.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich gilt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Delingsdorf, die für den straßennahen Bereich gemischte Baufläche und für den rückwärtigen Bereich Wohnbaufläche darstellt. Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Delingsdorf stehen somit keine Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.



5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Delingsdorf

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2A liegt in der südlichen Ortslage von Delingsdorf und umfasst im Wesentlichen eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche an der Hamburger Straße sowie weitere, rückwärtig an der Bogenstraße gelegene Siedlungsflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Während die Wohnbaugrundstücke an der Bogenstraße nahezu den städtebaulichen Zielen des B-Planes entsprechend entwickelt wurden, besteht auf der Mischgebietsfläche entlang der Hamburger Straße weiterhin eine Bauoption auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Eine im Plan festgesetzte 2-teilige Anpflanzfläche zur Trennung der beiden Bereiche unterschiedlicher Nutzung voneinander ist ansatzweise entwickelt.

Im südlichen Randbereich finden sich auf den Gartenflächen einige Siedlungsgehölze ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Weitere bestimmende Vegetationselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Größe des aufzuhebenden Plangebietes beträgt ca. 0,63 ha und umfasst die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke Nr. 7 bis Nr. 12 an der Bogenstraße. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	nördliche Grenze Flst. 18/14, 18/22 und 18/13.
Im Osten:	östliche Grenze Flst. 18/13, 18/53 und 18/11.
Im Süden:	südliche Grenze Flst. 18/11, 234, 233, Teilungslinie Flst.18/22.
Im Westen:	westliche Grenze Flst. 233, 18/45 und 18/14.

2. Alternative Planungsüberlegungen

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und kein weiterer Regelungsbedarf durch die Gemeinde für die Grundstücke besteht, kommen für die vorliegende Teilaufhebung keine Alternativen in Frage.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorgesehenen Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Sämtliche Vorgaben für den Teilbereich Bogenstraße Nr. 7 bis 12 des Bebauungsplanes Nr. 2 A der Gemeinde Delingsdorf werden ersatzlos aufgehoben und mit Rechtskraft der vorliegenden Planung ungültig.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten GFL-Rechte ebenfalls ungültig. Die betroffenen Grundstücke sind real geteilt und bebaut, die Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Diese privatrechtlichen Sicherungen sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine grünordnerischen oder kompensatorische Maßnahmen begründet.

4.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Einrichtungen der Gemeinde.

Änderungen an Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Planaufhebung nicht erforderlich. Mit der Teilaufhebung kann eine zusätzliche Versiegelung der Flächen erfolgen, die über das Maß des heutigen Bestandes hinausgeht. In diesem Fall ist im Rahmen zukünftiger Objektplanungen der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ anzuwenden sowie ein Nachweis der schadlosen hydraulischen Ableitung des Regenwassers zu erbringen. Mit vorliegender Teilaufhebung des B-Planes können keine Maßnahmen zur Reduzierung einer evtl. aus zukünftiger Planung resultierenden Einleitmenge getroffen werden.

Im Plangebiet, bzw. in unmittelbarer Nähe, befinden sich erdverlegte Hoch- und Niederdruckgasleitungen, Nieder- und Mittelspannungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen. Durch die Teilaufhebung des B-Planes werden keine Belange der Ver- und Entsorger sowie der Leitungsträger berührt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Delingsdorf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl hat die Gemeinde artenschutzrechtliche Belange bei der Planaufstellung zu berücksichtigen, um Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2A werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt.

6. Archäologie

Seitens des Archäologischen Landesamtes können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutz-

behörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind keine Kosten zu erwarten.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2A der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.12.2021 gebilligt.

Delingsdorf,

11. März 2022



Bürgermeisterin