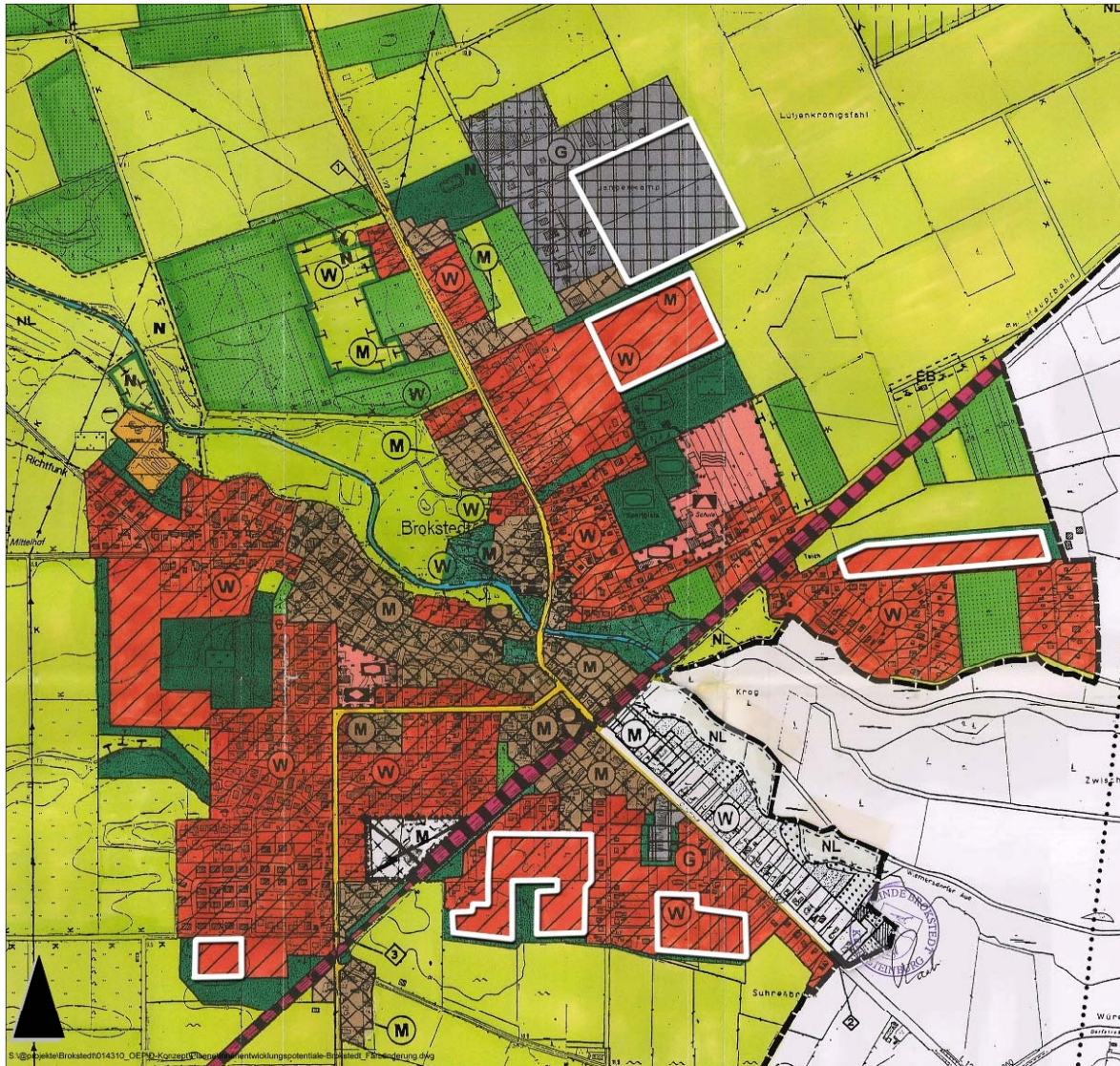




Anlass und Ziele

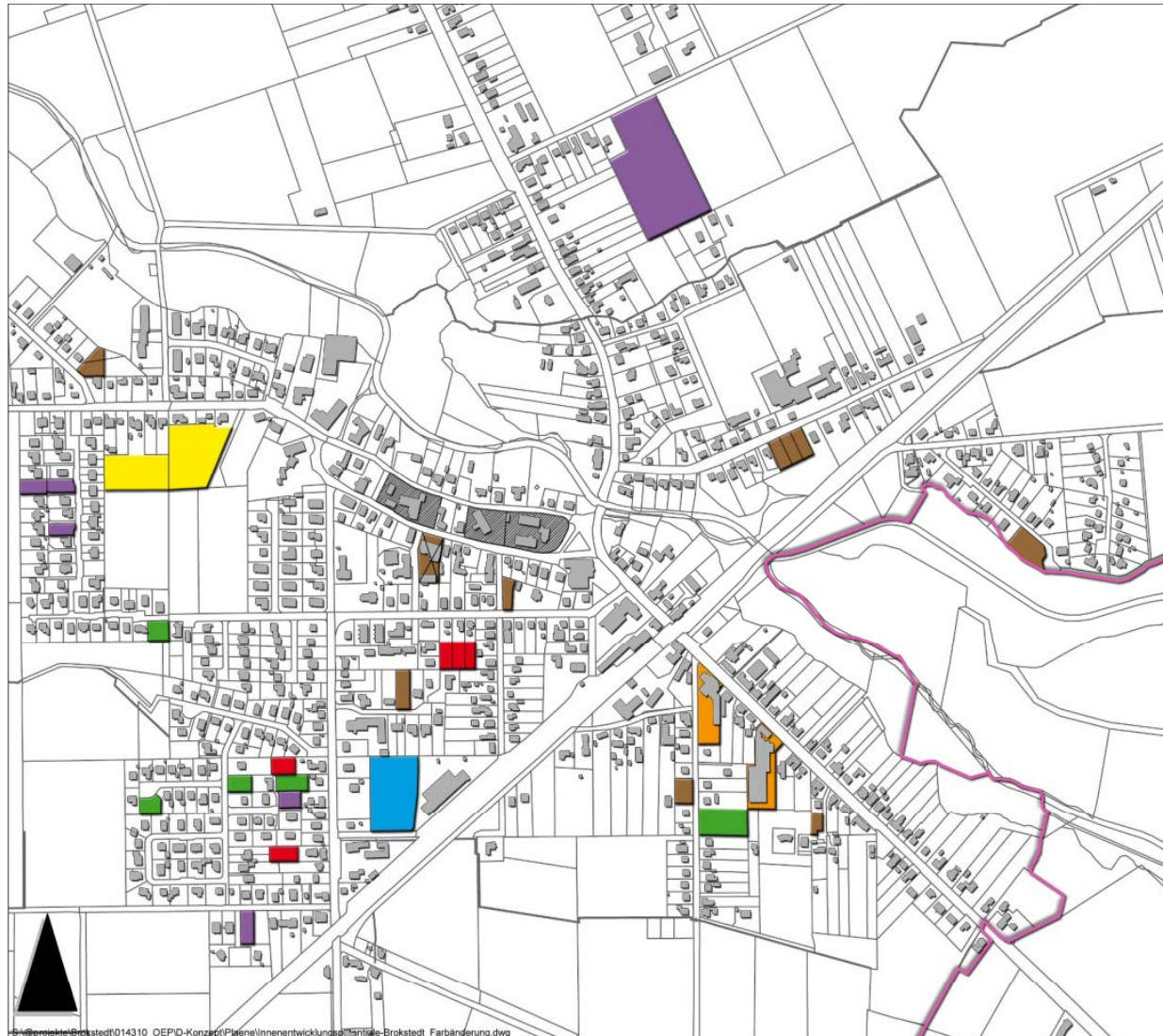
- Der feststellbare Rückgang der Einwohner wird sich aufgrund der demographischen Entwicklung fortsetzen, sodass die Baulandnachfrage abnehmen wird
- Absehbare und bereits bestehende Leerstände bzw. untergenutzte Grundstücke
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist vorrangiges landesplanerisches Ziel
- Innenentwicklung spart Infrastrukturkosten und erhält eine kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen für die Bewohner
- Die Schließung von Baulücken und die Nutzung unbebauter Grundstücke wertet das Ortsbild auf





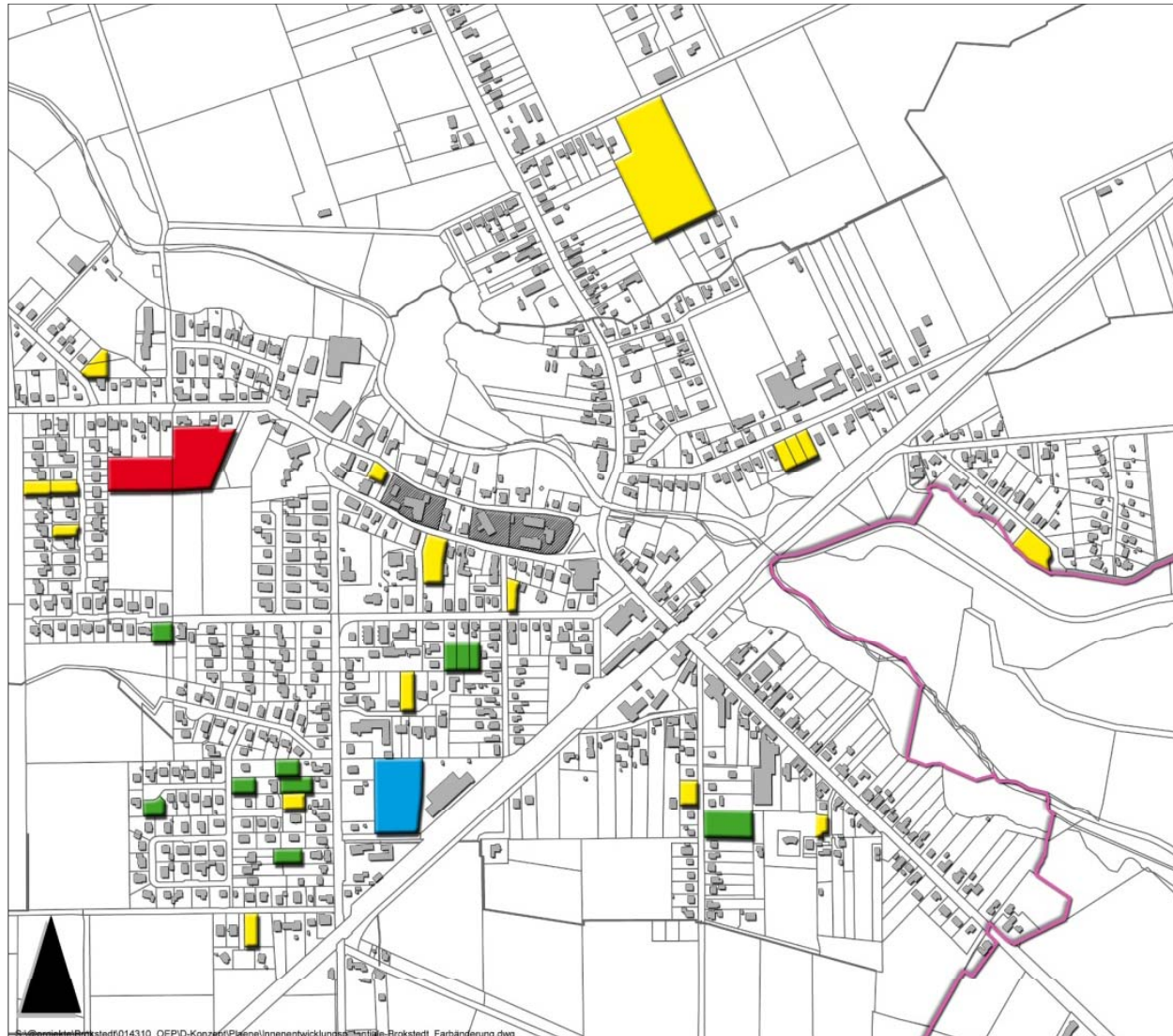
Flächennutzungsplan
Brokstedt

**Flächenreserven –
noch nicht entwickelte
potentielle Bauflächen im
Außenbereich**



- FNP - Reserve, B-Plan erforderlich
- FNP Flächenreserve, Immissionsbelastet
- BP - Reserve, freie Grundstücke im B-Plan
- Baulücke mit Planungsrecht nach § 34, freies Grundstück
- Gartengrundstücke, privat
- Bebauung in 2. Reihe möglich, Erschließung privat
- Landwirtschaftliche Hofstelle, Betrieb eingestellt
- Landwirtschaftliche Hofstelle, Abriss - 2 Grundstücke
- Leerstand, gewerbliches Potential

Flächenreserven im Innenbereich – Planungsrechtliche Einordnung

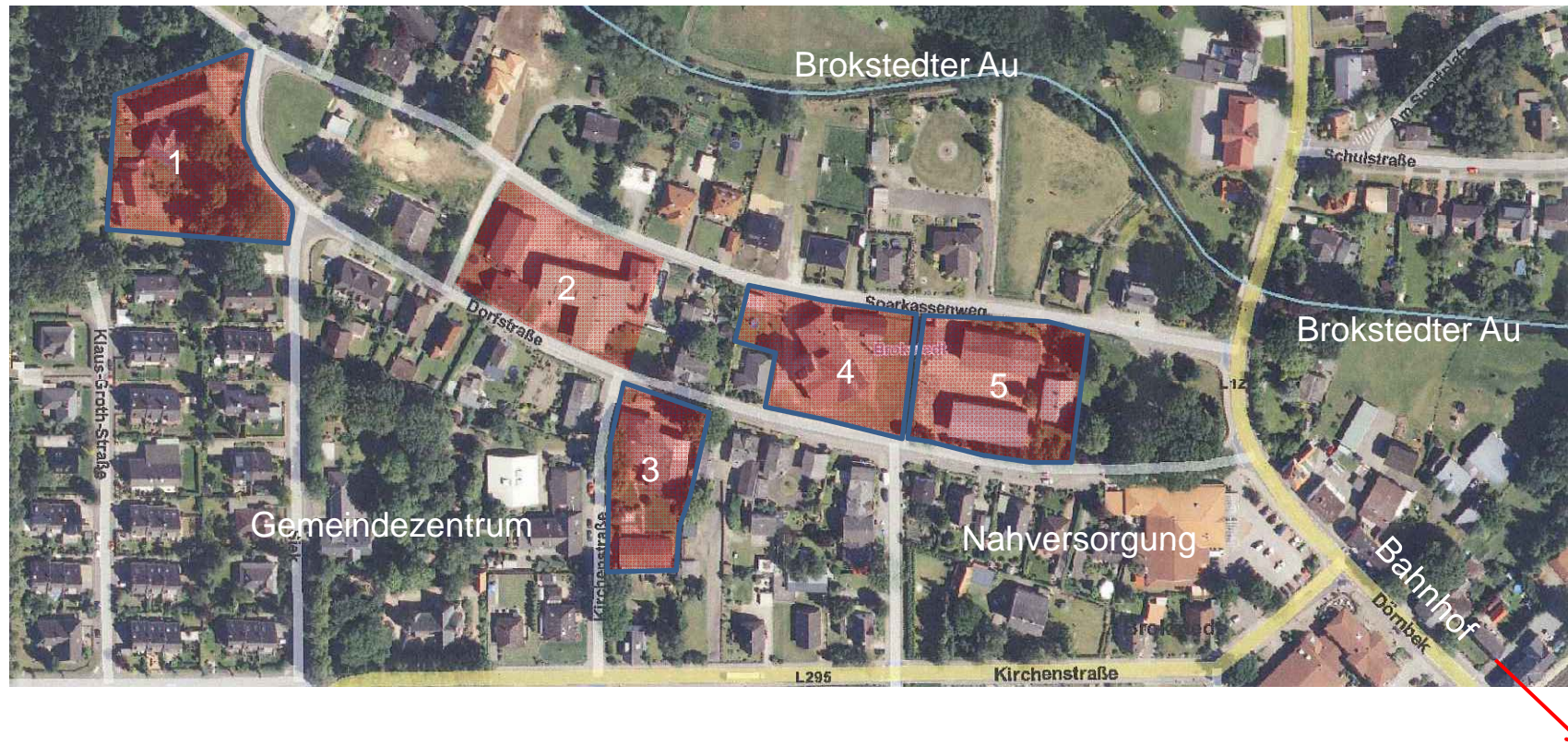


- Kategorie A**
Potentialfläche mit Baurecht
- Kategorie B**
Potentialfläche private Baufläche
- Kategorie C**
Potentialfläche mit Realisierungshemmnissen
- Kategorie D**
Fläche Immissionsbelastet, nicht für Wohnungsbau geeignet
- Kategorie E**
Landwirtschaftliche Betriebe, Umnutzung ?

Flächenreserven im Innenbereich – Bewertung

Entwicklungspotential z. T. leer stehender landwirtschaftliche Höfe im Ortskern

Enge Verbindung zum Gemeindezentrum, zu Nahversorgungsangeboten und in die Brokstedter Au sowie zum Bahnhof



Bewertung der Entwicklungspotentiale im Ortskern

1 Dorfstraße 23 a (historische Kate)

- Schlechter baulicher Zustand mit voraussichtlich hohem Sanierungsaufwand, Erhalt ortshistorisch sehr bedeutsam

2 Dorfstraße 6

- Wohngebäude erhaltenswert, z.Z. keine Verkaufsbereitschaft

3 Dorfstraße 13

- Abriss, zwei Neubauten geplant

4 Sparkassenweg 1

- Gebäude nicht erhaltenswert, Grundstückserwerb möglich

5 Dorfstraße 2

- Hofanlage ortsbildprägend, Umnutzung der Stallgebäude zu Wohnzwecken erscheint möglich



Nachnutzung gewerblicher Leerstände

Osterfeld 6 (1)

- Aufgrund der Nähe zur Bahn nur bedingt für eine Wandlung in eine wohnbauliche Nutzung geeignet.
- Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

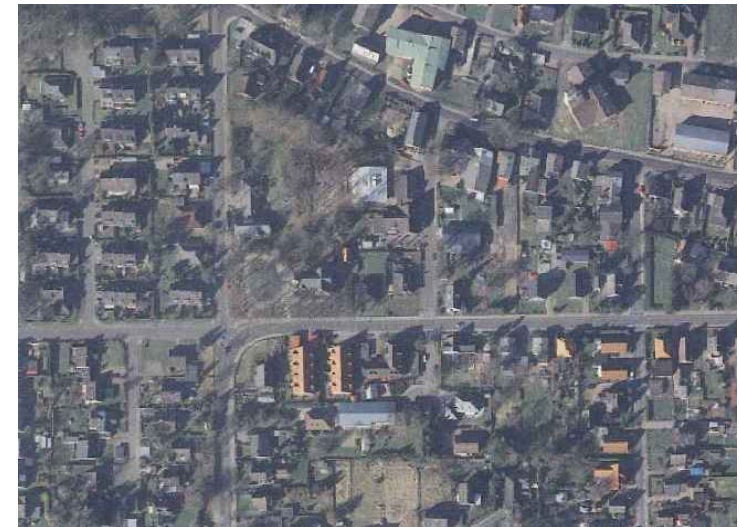
Osterfeld 14 (2)

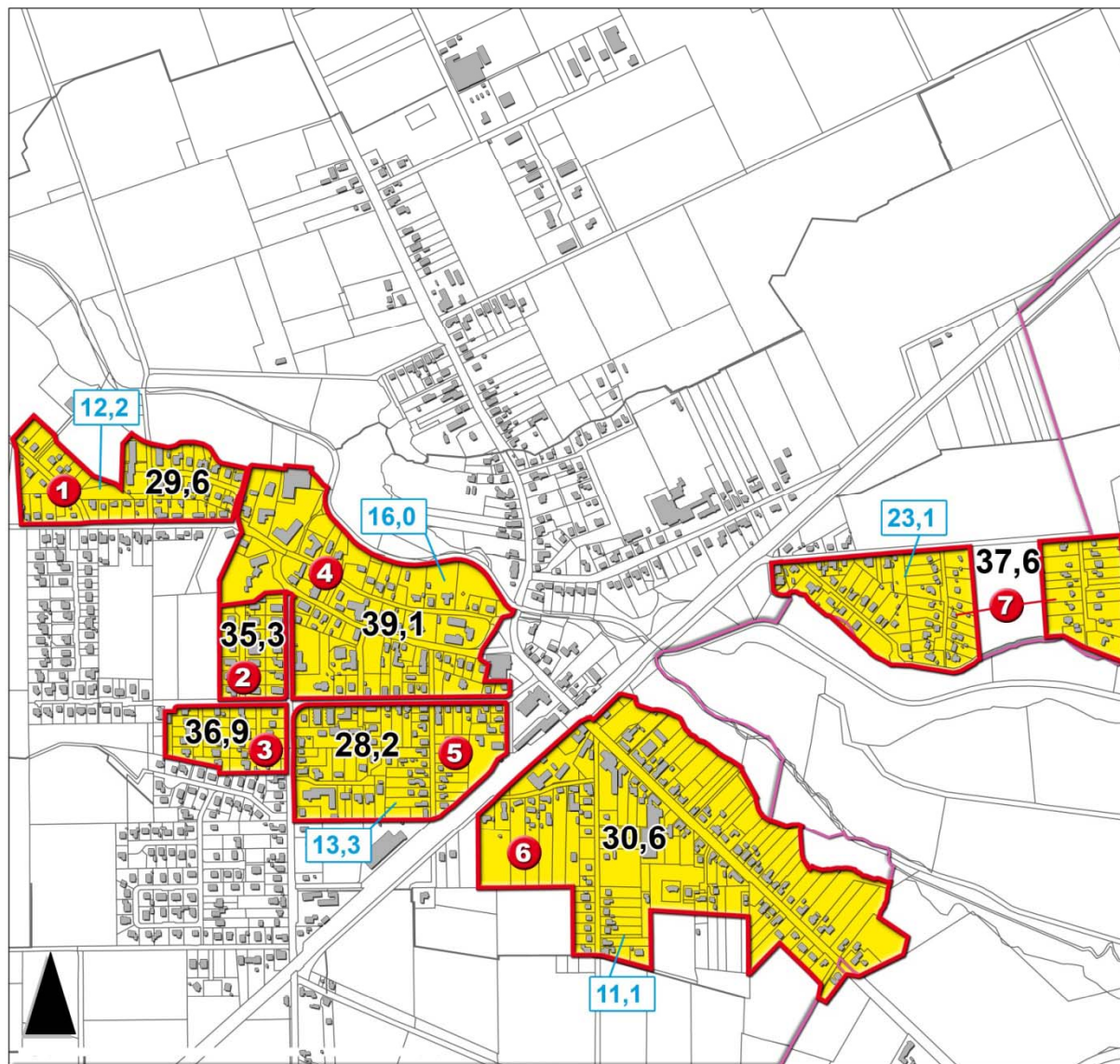
- Gewerbliche Nachnutzung muss wegen angrenzender Wohnnutzung wohnverträglich sein.
- Bei Nutzung des Gebäudebestandes ist eine Schallabschirmung nach Westen möglich.
- In Verbindung mit den südlich angrenzenden freien Grundstücken ist auch eine wohnbauliche Entwicklung vorstellbar, zur Abschirmung des Verkehrslärms mit einer vorgelagerten nicht störenden gewerblichen Nutzung (Dienstleistung).




Entwicklungspotential Wohnbaubestand

- Bei älteren Bestandsgebiete besteht die Gefahr, das aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmend Leerstände entstehen
- Eigene Häuser / Grundstücke werden den älteren Mitbürgern zu groß und die laufende Unterhaltung bereitet zunehmend Probleme
- Bestandsquartiere mit frei werdenden Häusern bieten andererseits Chancen eines preisgünstigen Immobilienerwerbs für junge Familien
- Bauleitplanerische Instrumente sind zur Steuerung nur begrenzt einsetzbar , da es sich überwiegend nur um die Nachnutzung jeweils einzelner Grundstücke handelt





 Gebiete mit erhöhtem Anteil von Bewohnern über 61 Jahre

Durchschnitt Brokstedt 2011

24% Ü 61 Jahre + Ü 75 Jahre

6,4% über 75+ Jahre

 Gebietsnummer

**Bestandsgebiete mit
potentiellem
Handlungsbedarf**

Fazit

- Brokstedt verfügt über keine größeren unbebauten innerörtlichen Flächen für eine Wohnbauentwicklung.
- Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Höfe zu Wohnzwecken ist nur bedingt möglich. Bei einer Neubebauung sollten die historischen dörflichen Siedlungsstrukturen noch erkennbar bleiben.
- Die Bestandsgebiete mit einem hohen Anteil älterer Bewohner bedürfen einer Beobachtung mit dem Ziel, bei Leerständen unterstützend tätig zu werden , z. B. durch Anreize für den Zuzug junger Familien.

