



Niederschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

B-Plan Nr. 89 „Blankeneser Chaussee/Wurmkamp/Kykerweg“

Termin: Mittwoch, 05.07.2023

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Raum, Ort: Ratssaal 22869 Schenefeld, Holstenplatz 3-5

Anlage: Präsentation

Anwesende:

Frau Meyer	Fachbereich III, Protokoll
Frau Maziull	Fachbereich III
Frau Andresen-Beel	Fachbereich III, Protokoll

Herr Schibisch AC PLANERGRUPPE

19 Besucher

Frau Meyer eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Besucher und stellt die anwesenden Verwaltungsmitarbeiter und das Planungsbüro, vertreten durch Herrn Schibisch, vor.

Herr Schibisch stellt die Bestandsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 89 „Blankeneser Chaussee/Wurmkamp/Kykerweg“ anhand der angehängten Präsentation vor und erklärt die Verfahrensart, das wesentliche Ziel der Planung und mögliche Inhalte des Bebauungsplanes.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes (B-Planes) soll die Bestandssicherung und Weiterentwicklung im Geltungsbereich sein. Dies bedeutet, dass die bestehende Bebauung Bestandsschutz genießt und keine großen Veränderungen bzw. Eingriffe vorgenommen werden sollen. Das Plangebiet ist gut durchgrünt und macht einen gepflegten Eindruck. Der Charakter des Gebietes ist schützenswert, soll erhalten bleiben und nur behutsam weiterentwickelt werden. So würde z.B. der Bau eines Mehrfamilienhauses (MFH) im eher kleinteiligen Wohngebiet von der Verwaltung nicht befürwortet werden. Die im südlichen Bereich vorhandene homogene Wohnbebauung sollte in der bestehenden Form gesichert werden. Dies bezieht sich zum Beispiel auf die GRZ (die Dichte), die Geschossanzahl und die Dachform.

Entlang der Blankeneser Chaussee und der Hauptstraße stellt sich die Bebauung etwas heterogener dar und besitzt teilweise einen größeren Spielraum beispielsweise in Bezug auf



die bauliche Dichte. Insgesamt sollte der Gebietscharakter in den vier Teilbereichen erhalten und gestärkt werden.

Herr Schibisch weist darauf hin, dass die bestehende planungsrechtliche Situation (Beurteilung von Bauvorhaben erfolgen derzeit über § 34 BauGB) oft schwer eingeschätzt werden kann. Um hier mehr Klarheit und Transparenz (für die Bewohner, für Kaufinteressenten und auch für die Politik und Verwaltung) zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Folgende Anregungen und Fragen werden von den Besuchern vorgetragen:

Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen

Viele Bürger bewegt die Frage, was während der Veränderungssperre gebaut werden darf, beziehungsweise was eine erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Maßnahme am Gebäude ist. Dürfen zum Beispiel die Häuser und Garagen ein neues Dach erhalten oder Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden? Anbei der Textauszug aus der Satzung der Stadt Schenefeld vom 12.03.2021:

„§ 3 Vorhaben im Geltungsbereich

In dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden;*
- 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.“*

Zwei Themenbereiche werden im folgenden Text ausführlicher erläutert:

- Photovoltaikanlagen

Von mehreren Bürgern kam die Frage auf, ob Photovoltaikanlagen während der Veränderungssperre errichtet werden dürfen. Der Genehmigung steht grundsätzlich nichts entgegen, da Photovoltaikanlagen von der Stadt Schenefeld begrüßt würden. Details wie zum Beispiel Statik, Höhe und Aufbau der Photovoltaikanlage müssen jedoch im Einzelfall geprüft werden. Je nachdem wäre dann die Anlage verfahrensfrei zu errichten oder es bedarf einer Baugenehmigung.

- Carport

Die Frage eines Bürgers war, ob ein Carport (kein umbauter Raum) während der Veränderungssperre gebaut werden darf? Hier müsste geprüft werden wie groß und umfangreich das Carport errichtet werden soll. Passt es in die Umgebung bzw. wie stellt sich die Nachbarschaft dar?



Grundsätzlich müssen die Vorhaben im Einzelfall betrachtet werden, es können keine pauschalen Aussagen getroffen werden.

Versiegelung der Fläche

Wieviel Versiegelung ist vertretbar? Steingärten bzw. Schottergärten sind gemäß Landesbauordnung verboten, dennoch werden diese an der einen oder anderen Stelle errichtet. Einige Bürger äußerten dies bezüglich ihren Unmut und möchten keine weiteren Schottergärten in ihrer näheren Umgebung. Sie fänden eine klarere Regelung und Definition durch die Verwaltung wichtig.

Die Stadt Schenefeld wird sich dem Thema durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes annehmen und wird im weiteren Verfahren genauer darauf eingehen.

Wald

Das kleine Waldgebiet südlich des Geltungsbereiches gliedert sich in zwei Teile. Die westliche Fläche befindet sich in Privatbesitz und der östliche Teil ist Eigentum der Stadt. Eine Anwohnerin meinte das städtische Grundstück verwaldet zunehmend. Dies ist am besten in der angehängten Präsentation auf Folie 11-13 zu erkennen.

Der genaue Umgang mit dem Thema Wald direkt am Wohngebiet soll mit der unteren Forstbehörde im weiteren Verfahren diskutiert werden. Das Landeswaldgesetz (§ 24 LWaldG) besagt 30 m Abstand zum Wohngebiet. Waldbrand ist eine Gefahr für die direkte Bebauung. Für die dort erbauten Häuser bestehe Bestandsschutz. Neubauten seien jedoch nicht realisierbar.

Wohnbebauung Blankeneser Chaussee

Herr Schibisch erläutert, dass im Hinblick auf die Wohnbebauung an der Blankeneser Chaussee (Ostseite) diskutiert werden könnte, ob sich die Bebauung im südlichen Teil eher an der Bebauung zum Kykerweg oder eher zur Blankeneser Chaussee hin orientiere. Die betreffenden 6 Grundstücke im Plangebiet orientieren sich eher zur Blankeneser Chaussee somit könnte beispielsweise über eine höhere Dichte (GRZ) nachgedacht werden. Dies wird im weiteren Verfahren diskutiert.

Hinterland Bebauung

Ein Bürger möchte wissen, ob Grundstücke in Zukunft in zweiter Reihe bebaut werden dürften. Die Verwaltung nimmt diesen Punkt zur Kenntnis und wird diese Variante diskutieren.

Straßenführung / Fußgängerweg

Die bestehenden Straßen und Fußgängerwege werden durch den Bebauungsplan gesichert. Der Kykerweg bleibt an der Engstelle zum Sandstückenweg ein Fußgängerweg ohne Durchfahrt für PKWs. Eine Veränderung sei nicht vorgesehen. Die bauliche Ausgestaltung der Verkehrswege ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.



Baugrenzen

Ein Anwohner möchte nicht viel bzw. keine Regulierung, es solle alles so bleiben wie es ist.

Baugrenzen würden zukünftig im B-Plan mit einer blauen Linie gekennzeichnet und legen den Bereich fest, in dem gebaut werden darf. Im Planungsgebiet verspringen die Hausfronten in Bezug zu den Straßen. Dieser Charakter bliebe bestehen. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und deshalb würden sich Neubauten daran orientieren müssen.

Ausblick

Der Vorentwurf wird erarbeitet und voraussichtlich im Herbst in den politischen Gremien vorgestellt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Die Verwaltung verweist auf die Möglichkeit der Bürgerinnen und Bürger, Stellungnahmen zu der dargelegten Planung im Fachdienst Planen und Umwelt einreichen zu können. Die Frist läuft bis Mitte August 2023.

Frau Meyer schließt die Veranstaltung und dankt den Besuchern für ihre Teilnahme.

Schenefeld, 17.07.2023

im Auftrag
gez. Andresen-Beel