

Stadt Schenefeld



Bebauungsplan Nr. 89  
„Blankeneser Ch. / Wurmkamp / Kykerweg“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (05.07.2023)





- 11.03.2021:**      **Aufstellungsbeschluss**
- Bestandssicherung u. Weiterentwicklung des Gebiets östl. Blankeneser Ch.
  - Planungsrechtliche Sicherung
  - Gestalterische Vorgaben für Neubauten

- 05.07.2023:**      **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (zur Bestandsanalyse)**
- Vorstellung Arbeitsstand
  - Fragen u. Anregungen
  - Diskussion u. Ausblick

*im Anschluss:*      *Stellungnahmen zur Bestandsanalyse (bis Mitte August)*  
*Erstellung Vorentwurf*  
*Frühzeitige Beteiligung TÖB / Behörden / Öffentlichkeit*  
*Sichtung eingegangener Stellungnahmen*  
*Erstellung Entwurf*  
*Entwurfs- und Auslegungsbeschluss*  
*Auslegung / Beteiligung (TÖB / Behörden / Öffentlichkeit)*  
*Abwägungs- / Satzungsbeschluss*



Kreuzung Blankeneser Ch. / Hauptstraße



Blankeneser Chaussee



Blankeneser Chaussee



Grundschule



Wurmkamp



Krummstück



Stettiner Straße



Kykerweg

# 1. Grünstrukturen

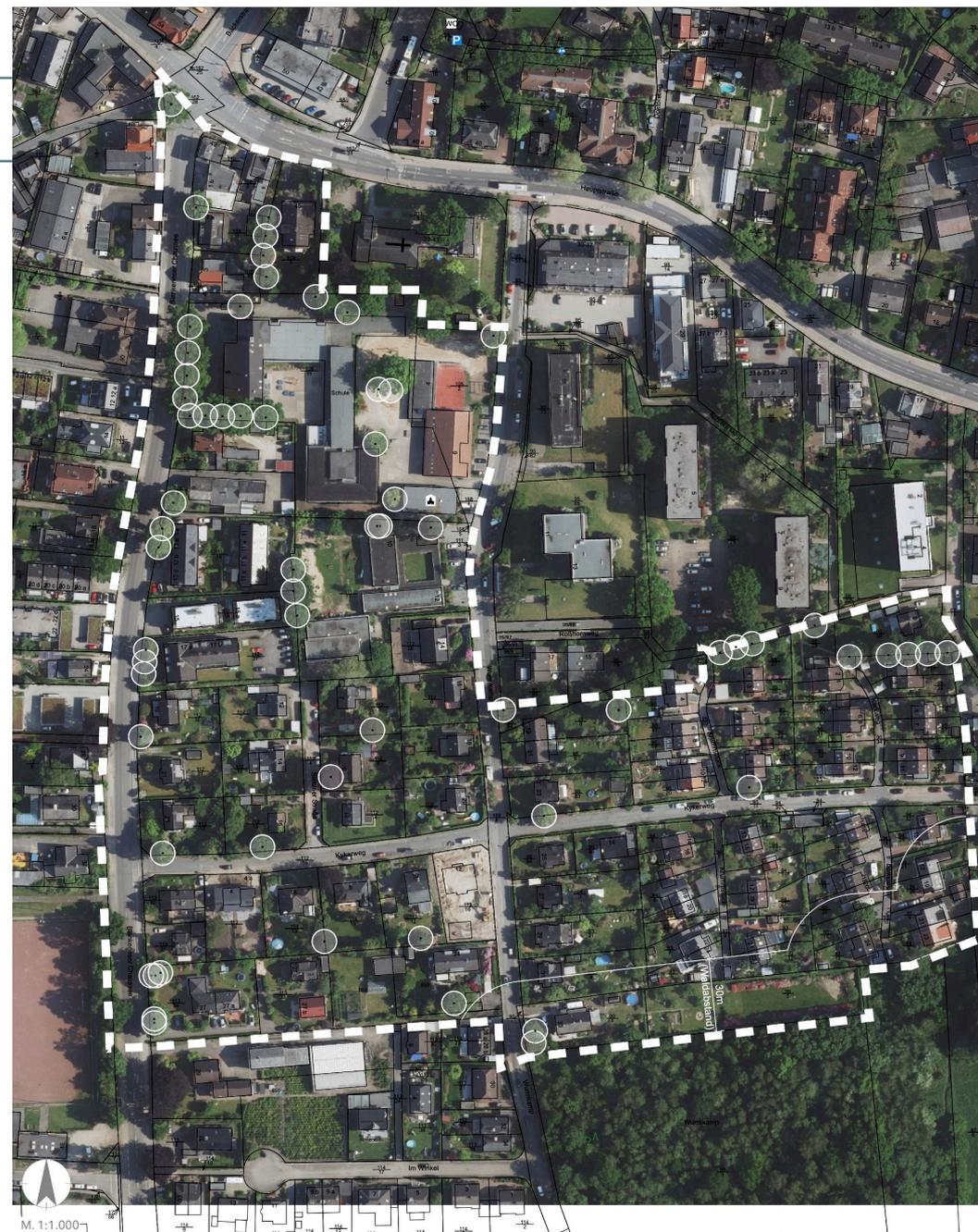
- gut durchgrüntes Plangebiet
- viele „ortsbildprägende Bäume“ vorhanden (tlw. Baumschutzsatzung)
- südlich angrenzend Wald (30 m Waldabstand gem. § 24 LWaldG)\*

*\* genaue Waldabgrenzung durch die Forstbehörde wird noch erfolgen*

## Planzeichenerklärung:

### PLAN 1: GRÜNSTRUKTUREN

-  Ortsbildprägende Bäume (tlw. Baumschutzsatzung)
-  Waldabstand 30m (§ 24 LWaldG)



## 2. Nutzungen / Gebäudetypen

- Süd: gartenbezogenes Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern
- Nord: Mischnutzungen an großen Straßen, Grundschule / Kita mit großformatiger Bebauung u. großen Höfen

### Planzeichenerklärung:

#### PLAN 2: NUTZUNGEN / GEBÄUDE TypEN

-  Wohnen: Einzelhaus / EFH
-  Wohnen: Reihen- / Doppelhaus
-  Wohnen: Mehrfamilienhaus
-  Mischung:  
Wohnen / Gewerbe / Dienstleistung
-  Gemeinbedarf:  
Schule / Kindergarten
-  Waldabstand 30m (§ 24 LWaldG)



### 3. Dichte / GRZ I\*

- Süd: eher geringe Dichte  
Einzelhäuser: GRZ 0,11 - 0,20  
Doppelhäuser: GRZ 0,11 - 0,26
- Nord: mittlere bis hohe Dichte  
Blankeneser Ch.: GRZ 0,21 - 0,59  
Schule / Kita: GRZ 0,23 / 0,36

\* die GRZ-Berechnung erfolgte auf Grundlage der ALKIS-Darstellung für die Gebäude (dunkelgrau = Hauptgebäude; hellgrau = Nebengebäude)

#### Planzeichenerklärung:

#### PLAN 3: DICHTe (GRZ I)

GRZ I	Dichte
< 0,15	0,20
0,16 - 0,20	
0,21 - 0,25	
0,26 - 0,30	
0,31 - 0,40	
> 0,41	



## 4. Anzahl Geschosse\*

- Süd: Einzelhausbebauung 1-geschossig  
Doppelhausbebauung 2-geschossig
- Nord: überwiegend 2-geschossig,  
vereinzelt 1-geschossig

\* die Einstufung der Geschossigkeiten erfolgte nach Augenschein

### Planzeichenerklärung:

#### PLAN 4: ANZAHL GESCHOSSE

-  1 Geschoss
-  2 Geschosse
-  2 Geschosse + Staffel



## 5. Dachformen

- Süd: ausnahmslos Schrägdächer
- Nord: überwiegend Schrägdächer, vereinzelt Flachdächer, Schule / Kita Flachdächer

Planzeichenerklärung:

### PLAN 5: DACHFORMEN

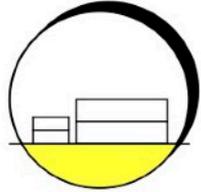
-  Schrägdach
-  Flachdach



## 6. Bereiche



**Bereich Blankeneser Chaussee:**  
Mischung aus gartenbezogenem Wohnen im Einzel- / Doppel- / Reihenhäuser und verdichteter Bebauung (Wohnen / Gewerbe)



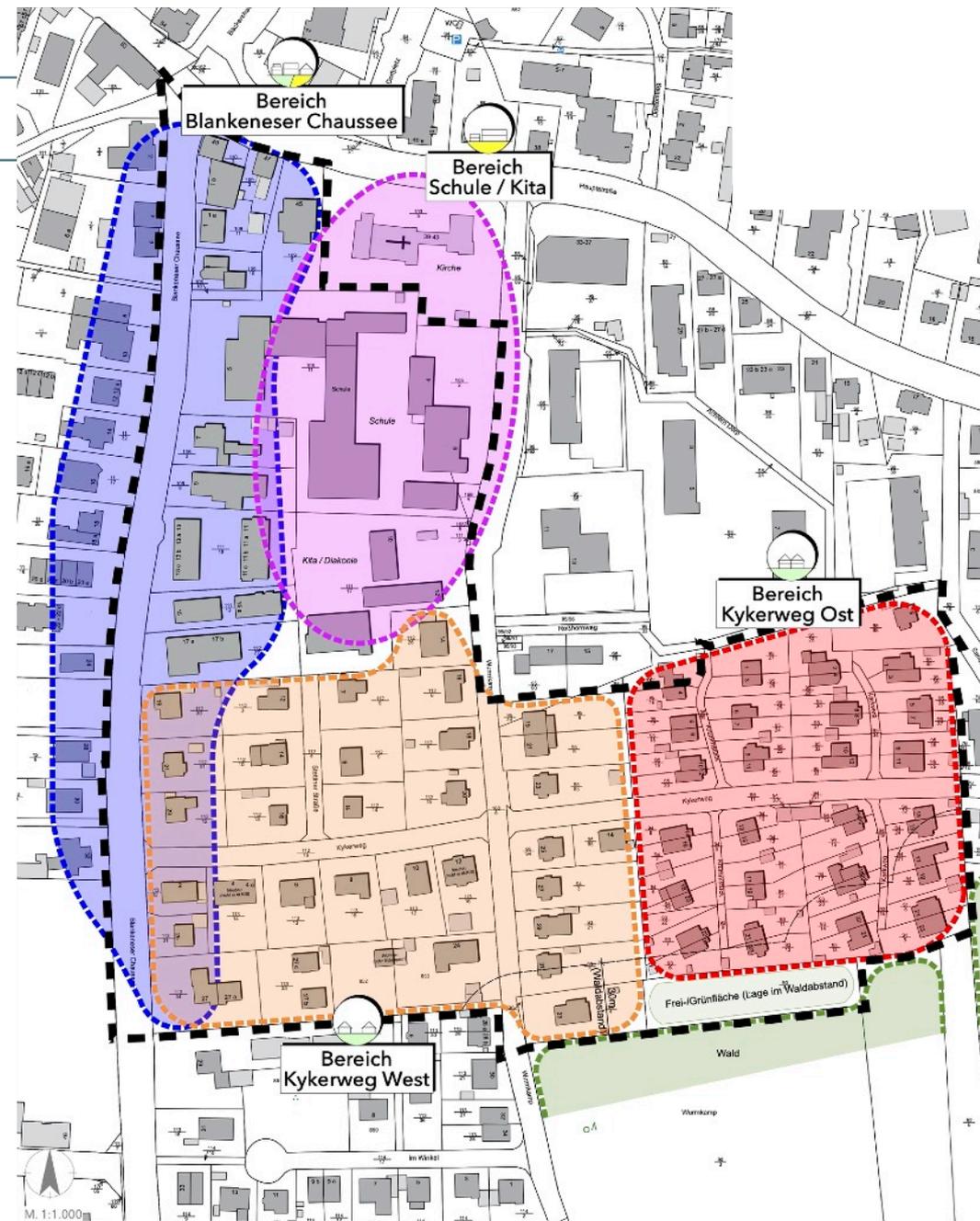
**Bereich Schule / Kita:**  
Öffentliche, großformatige Bebauung mit großen Hofflächen



**Bereich Kykerweg West:**  
Gartenbezogenes Wohnen im Einzelhaus  
Bebauungstyp: eingeschossiges Einfamilienhaus



**Bereich Kykerweg Ost:**  
Gartenbezogenes Wohnen im Doppelhaus  
Bebauungstyp: zweigeschossiges Zweifamilienhaus



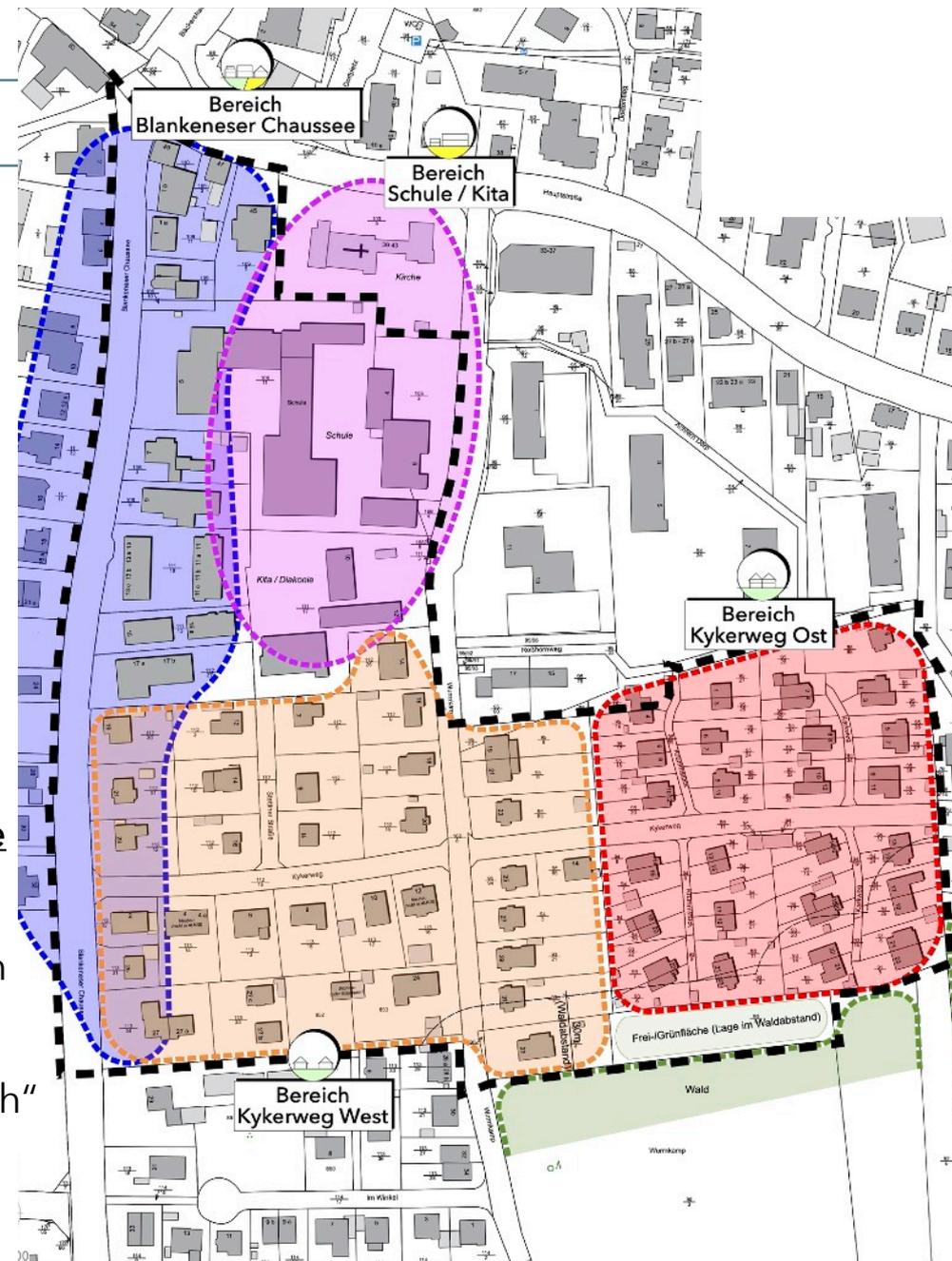
## Zusammenfassung

### Südlicher Bereich

- Homogene Wohngebiete / einheitliches städtebauliches Ortsbild
- Einzel- und Doppelhäuser
- geringe Dichte
- 1- bis 2-geschossige Bebauung
- gut durchgrünt
- ruhige Wohnstraßen

### Entlang Blankeneser Chaussee / Hauptstraße

- Heterogenes Ortsbild
- überwiegend Wohnnutzungen im südlichen Abschnitt
- gemischte Nutzungen im „Kreuzungsbereich“
- grün eingefasster Straßenraum (Ost)
- keine einheitliche Raumkante



## Ausblick / Diskussion

### Ziele gem. Aufstellungsbeschluss

- Bestandssicherung u. Weiterentwicklung östl. Blankeneser Chaussee
- Planungsrechtliche Sicherung
- Gestalterische Vorgaben für Neubauten

### Ansatzpunkte

- zur Zielerreichung nur das unbedingt nötige Maß an Regelungen treffen
- bspw.: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhen, Dichte
- Bereich Süd: Sicherung des Gebietscharakters, „Spielraum“ zulassen
- Blankeneser Chaussee: städtebauliche Ziele definieren, „Entwicklung“ zulassen
- Schule / Kita: Höhe / Dichte definieren, Baugrenzen flexibel

