

Stadt Schenefeld

Begründung zu der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“

Vorentwurf vom 30. Oktober 2025

Planungsträgerin

Stadt Schenefeld
Holstenplatz 3-5
22869 Schenefeld

Planverfasserin

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

Planungsträgerin Stadt Schenefeld
Holstenplatz 3-5
22869 Schenefeld
Kontakt Fachdienst Planen und Umwelt
Tel.: 040/830 37-0
E-Mail: planung@stadt-schenefeld.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
 M. Sc. Julian Beutling
 M. Sc. Yan Wang

Umweltplanung
Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbH
Landschaftsarchitekten bdla
Ochsenzoller Str. 142a
22848 Norderstedt

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Ausgangssituation	5
1.4 Planverfahren	6
2. Planungsbindungen	7
2.1 Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Schutzgebiete	11
2.3 Wasserwirtschaft, Vorbeugender Hochwasserschutz und Schutz vor Starkregen Hochwasser	12
2.4 Bodenschutz und Bodendenkmale	13
3. Planinhalt	14
3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	14
3.2 Künftige bauliche Nutzung	14
3.3 Flächenbilanz	14
4. Umweltbericht	15
5. Verfahren	16
6. Rechtsgrundlagen	17
7. Ergänzende Planunterlagen	17

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld im Zusammenhang mit den Bebauungsplan Nr. 92 „Holzkoppel“ befindet sich südlich des Stadtkerns von Schenefeld, etwa 500 m von der südlichen Stadtgrenze zu Hamburg entfernt. Die Umgebung ist derzeit überwiegend gewerblich geprägt, südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Düpenau und Mühlenau“ an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/8, 24/11, 24/18, 25/4, 26/4, 28/8, 29/23, 29/24, 134/14, 136/3, 136/4, 139/4, 171/10, 874 der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 6,0 Hektar.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von der Straße „Osterbrooksweg“ und gewerblich genutzten Flächen
- im Osten von der Straße „Osterbrooksweg“,
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen
- im Westen von der Landesstraße „Blankeneser Chaussee“.

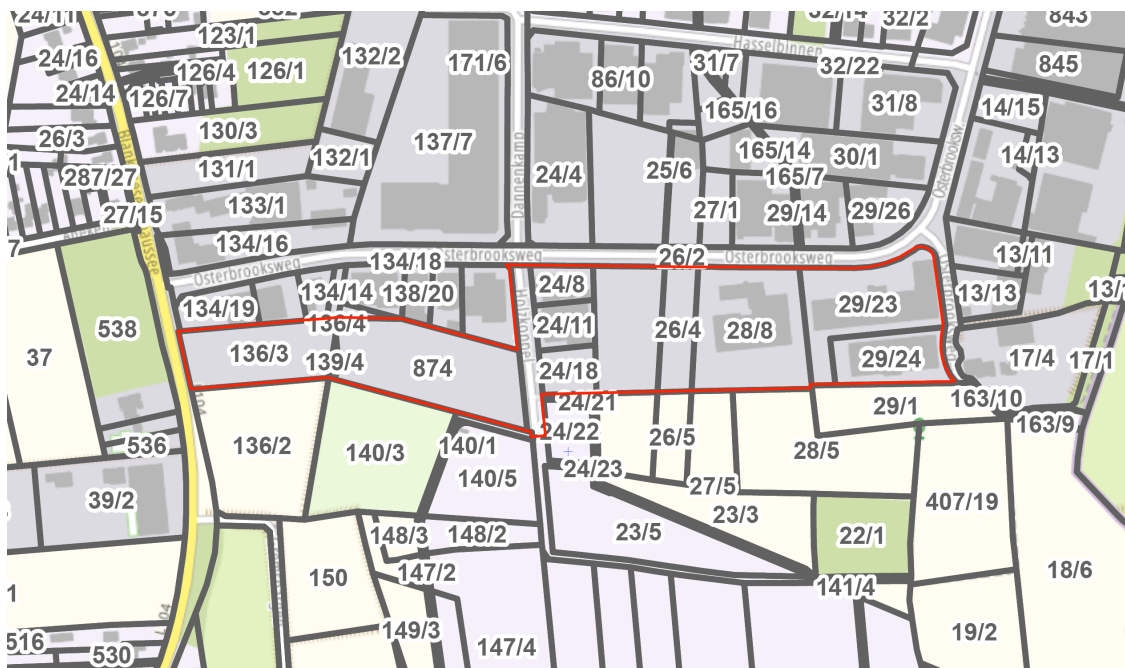


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: Digitaler Atlas Nord, 2025)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat in ihrer Sitzung am 27. Juni 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“ beschlossen.

Die Fläche im Plangebiet wird aktuell gewerblich genutzt. In den letzten Jahren wurde eine Transformation vom klassischen Gewerbe hin zu neuen Technologien erwartet. Um einen Technologiepark im Plangebiet zu errichten, wurde 2022 die 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ aufgestellt. Der Technologiepark wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Seit 2018 planen die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH) eine Umstellung auf E-Busse und somit ist ein neuer, vergrößerter und ein auf die kommende E-Mobilität ausgerichteter Busbetriebshof erforderlich. Der Busbetriebshof befindet sich derzeit in dem Teil des Plangebietes östlich der Straße Holzkoppel. Weiterhin ist der Bau einer neuen Trainingshalle geplant, welche örtlichen Sportvereinen zur Verfügung stehen soll. Die weiteren Gewerbebetriebe, die bereits im Plangebiet bestehen, sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden bzw. sollen geringfügige dem städtebaulichen Kontext angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 92 „Holzkoppel“ für die Stadt Schenefeld aufgestellt.

Es werden zusammengefasst folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen für die Mobilitätswende
- Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbes

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schenefeld in der Fassung vom 5. Mai 1995, zuletzt geändert durch die 36. Änderung, bekanntgemacht am 12. September 2022, stellt für den räumlichen Geltungsbereich überwiegend Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologie“ dar. Es ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan, geändert durch die 36. Änderung, bekanntgemacht am 12. September 2022 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB so zu ändern, dass der Bebauungsplan Nr. 92 den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

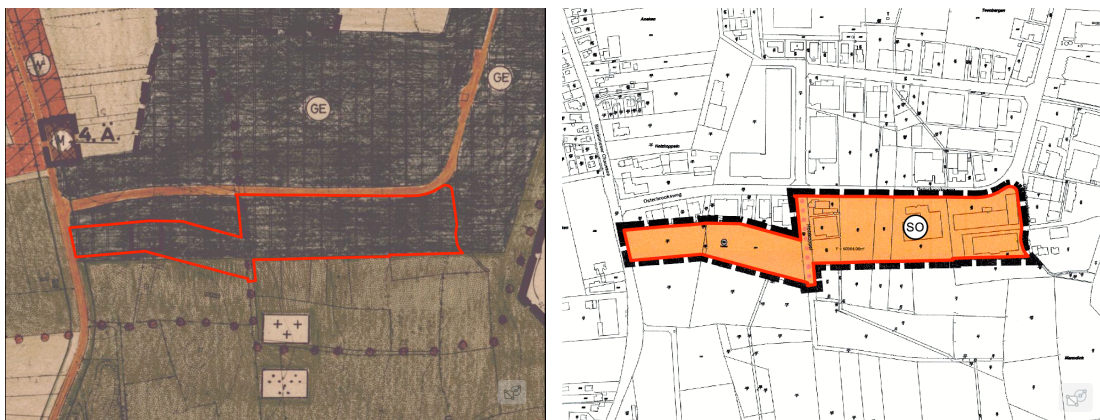


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Stadt Schenefeld, in der Fassung vom 5. Mai 1995 mit dem räumlichen Geltungsbereich der 39. Änderung (rot), ohne Maßstab, genordet (links)

Abb. 3: Ausschnitt aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld, in der Fassung vom 12. September 1995 mit dem räumlichen Geltungsbereich der 39. Änderung (rot), ohne Maßstab, genordet (rechts)

1.3 Ausgangssituation

Bestand

Städtebaulich hat sich über die 50 Jahre der bisherigen Bebauung als Gewerbegebiet eine eher heterogene Bebauung aus Hallen unterschiedlicher Höhe sowie Verwaltungs-/Bürogebäuden entwickelt. Im Siedlungsbild und Straßenraum wirksam sind insbesondere diese gewerblich genutzten Hallen und Bürogebäude. Kennzeichnend im östlichen Abschnitt sind die durch weiträumige Versiegelungen gekennzeichneten

Flächen des Busbetriebshofes der VHH GmbH sowie die zugeordneten Bereiche aus Werkstätten und Verwaltungsgebäude.

Städtebaulich wirksame Grünstrukturen sind nur noch rudimentär erkennbar. Es handelt sich dabei dann um raumwirksame Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Baumreihen. In dem Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 874 der Flur 7, Gemarkung Schenefeld sind Reste der regionaltypischen Knickstrukturen erkennbar. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Wald- und Gehölzflächen im Westen.

Nutzung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch bebaute Gewerbeflächen sowie eine temporäre Brachfläche im Südwesten, die nach dem großflächigen Brand eines Tennishallenkomplexes entstanden ist. Diese Fläche wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Aktuell wird die Fläche nordwestlich des Plangebietes von Händlern und Werkstatteinrichtungen der Automobilbranche genutzt, dort bestehen beispielsweise ein Autohaus, ein Geschäft zum Verkauf von Motorrädern und eine Kfz-Werkstatt. Außerdem sind ein Logistik-Büro, ein Fitness-Studio und weitere kleine Handwerksbetriebe im Osten vorzufinden. Zusätzlich befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes der derzeitige Busbetriebshof der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH.

Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden und Osten über die Hauptverkehrsstraße Osterbrooksweg und im Westen über die Landesstraße 104 Blankeneser Chaussee erschlossen. Der Osterbrooksweg dient der Erschließung des Gewerbegebietes am Osterbrooksweg sowie der Liegenschaften an den Straßen Hasselbinnen und Dannenkamp und Holzkoppel. Von Norden nach Süden verläuft zentral durch den räumlichen Geltungsbereich die öffentliche Straße Holzkoppel.

1.4 Planverfahren

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

2. Planungsbindungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein– Fortschreibung 2021 (LEP 2021)

Die Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung trat am 25. November 2021 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsplans Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Der LEP 2021 stellt den räumlichen Geltungsbereich als Verdichtungsraum, ein Teil des Ordnungsraums (Text-Ziffer 2.2), dar. Die Stadt Schenefeld wird als Stadtrandkern II. Ordnung in einem 10km-Umkreis von einem Mittelzentrum sowie um Hamburg gelegen (Text-Ziffer 3.1.5) bezeichnet. Das Planvorhaben liegt gemäß der Planzeichnung des LEP 2021 im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text-Ziffer 4.7.2).

Folgende Ziele der Raumordnung des LEP 2021 sind für die Planung relevant:

- 2.2 Ordnungsräume:

„2 G

In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.“

„4 G

In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 3.8) treffen.“

- 3.1.5 Stadtrandkerne:

„1 G

Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.

„2 G

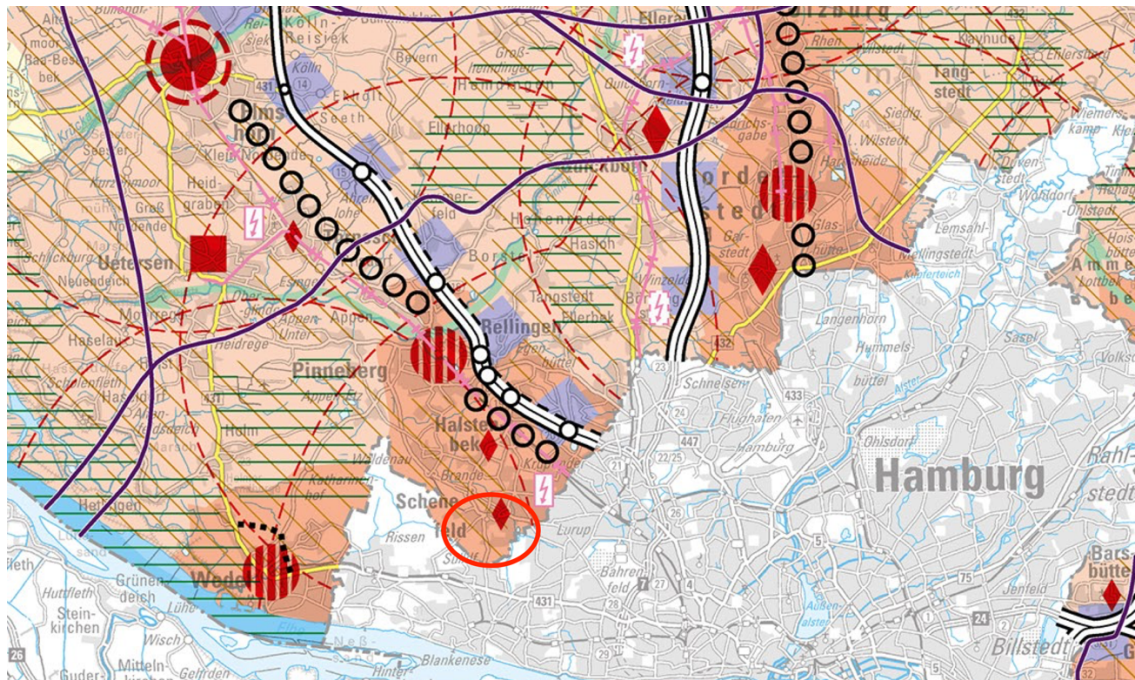
Stadtrandkerne in den Ordnungsräumen sollen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3) liegen. Stadtrandkerne sollen verkehrlich gut an das Zentrum angebunden sein. Stadtrandkerne sollen baulich so geordnet und gestaltet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist.“

- 4.7.2 Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

„3G

In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.“

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan (LEP 2021) wird im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft.



Raumstruktur

- Verdichtungsraum
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Zentralörtliches System und Siedlungsachsen

- Stadttrandkern II. Ordnung

Abb. 4: Landesentwicklungsplan (LEP 2021) (ohne Maßstab)

(Quelle: © GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017)

Regionalplanung

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich des Plangebietes der „Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd“ der Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holsteins -Landesplanungsbehörde- aus dem Jahr 1989.

Die Stadt Schenefeld liegt laut Hauptkarte innerhalb des Verdichtungsraums um Hamburg, des Teils vom Ordnungsraum (G 3.2) und in einem baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (5.1 Abs. 7). Schenefeld wird als ein Stadttrandkern II. Ordnung festgelegt (5.1 Abs. 5) und wird in Teilen von der „Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräumen“ (Z 5.5) berührt. Ebenfalls liegt die Stadt Schenefeld im „Schwerpunktbereich für die Erholung“ (4.3 G1) sowie im

regionalen Grünzug (4.2 G1). Die durch Schenefeld verlaufende Landstraße Altonaer Chaussee (L103) dient als wichtige Verbindung zwischen Hamburg und Pinneberg. Die Stadt Schenefeld ist mit knapp 20.000 Einwohnern die südöstlichste Stadt des Kreises Pinneberg.

Der Regionalplan sieht für die Stadt Schenefeld die folgende weitere städtebauliche Entwicklung vor:

- *Im Ordnungsraum um Hamburg ist im Hinblick auf die Ausweisung von Bauland auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen auszugehen.*
- *Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.*

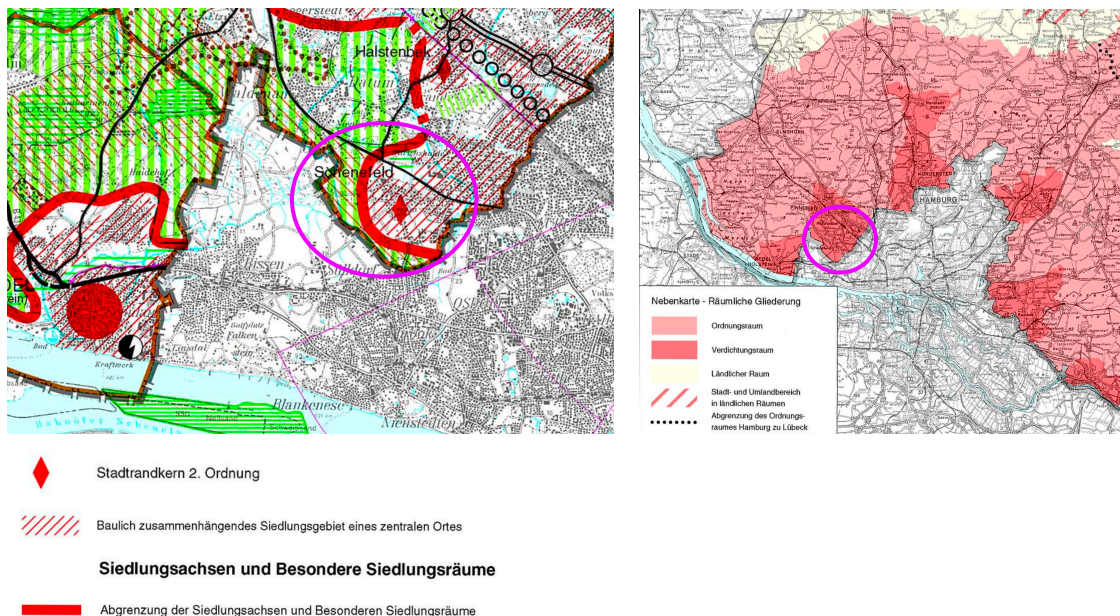


Abb. 5: Regionalplan Planungsraum I 1998 mit Darstellung des Untersuchungsraumes (ohne Maßstab)

Im April 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwürfen der drei neuen Regionalplänen für das Land Schleswig-Holstein zugestimmt. Die Landesfläche Schleswig-Holsteins wird in den Entwürfen in drei Planungsräume unterteilt. Der Kreis Pinneberg wird dem Planungsraum III zugeordnet. Der aktuelle Entwurf setzt Rahmenbedingungen für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die die Siedlungsstruktur, Freiräume und Infrastruktur in den Planungsräumen entwickeln sollen. Für das Plangebiet der 39. Änderung des Flächennutzungsplans resultieren durch die in Aufstellung befindlichen Regionalpläne keine unmittelbaren Bindungen.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt der Geltungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG.



Abb. 6: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 1 (2020) (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG2017)

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich in der Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III keine relevanten Darstellungen. Das Schenefelder Stadtgebiet ist umschlossen von Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie Gebieten mit besonderer Erholungseignung. Die an das LSG angrenzende Lage des Plangebietes ist insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

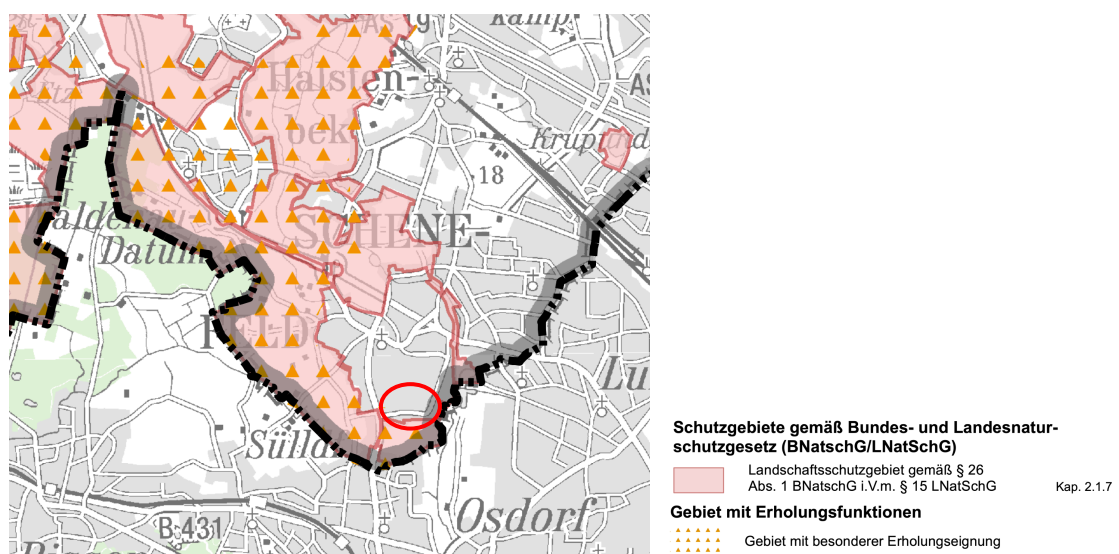


Abb. 7: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 2 (2020) (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG2017)

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich in der Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III keine relevanten Darstellungen.

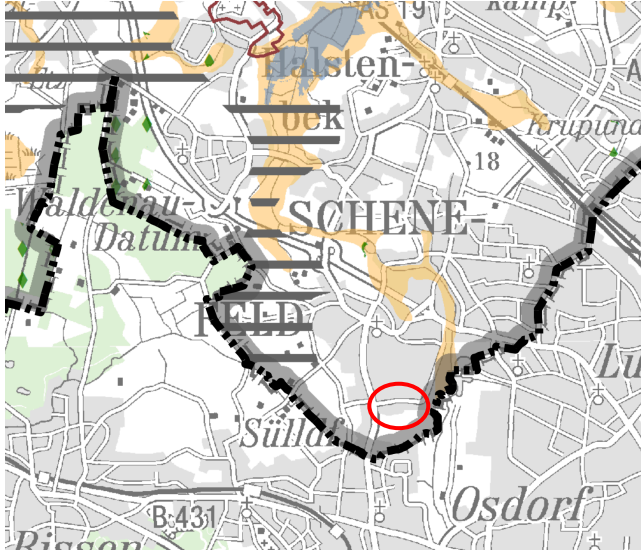
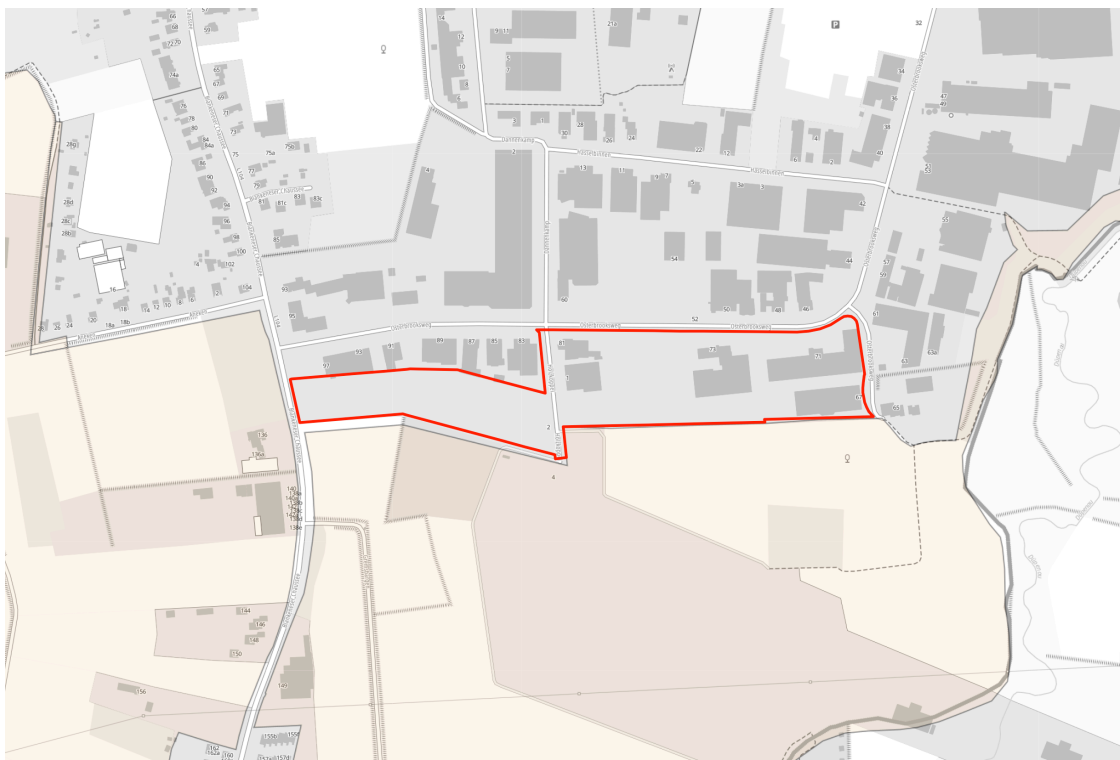


Abb. 8: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 3 (2020) (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG2017)

2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, aber es bildet die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Düpenau und Mühlenau“.



2.4 Bodenschutz und Bodendenkmale

Kulturdenkmale nach dem Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014 Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Ausweisung ist nicht vorgesehen.

An den Geltungsbereich grenzt im Süden ein archäologisches Interessengebiet an. Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.12.2014 (letzte Änderung: Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Die vorgeschichtliche Fundstelle mit Registriernummer des archäologischen Landesamtes (Nummer 10) befindet sich im Geltungsbereich. Durch die schon vorgenommene Nutzung im Rahmen der Umsetzung des bestehenden Baurechts kann davon ausgegangen werden, dass die vorgeschichtliche Fundstelle zwischenzeitlich überbaut oder zerstört worden ist. Vor einer erneuten Bebauung der derzeit existierenden Brache ist eine archäologische Erkundung auf Reste von Funden durchzuführen.

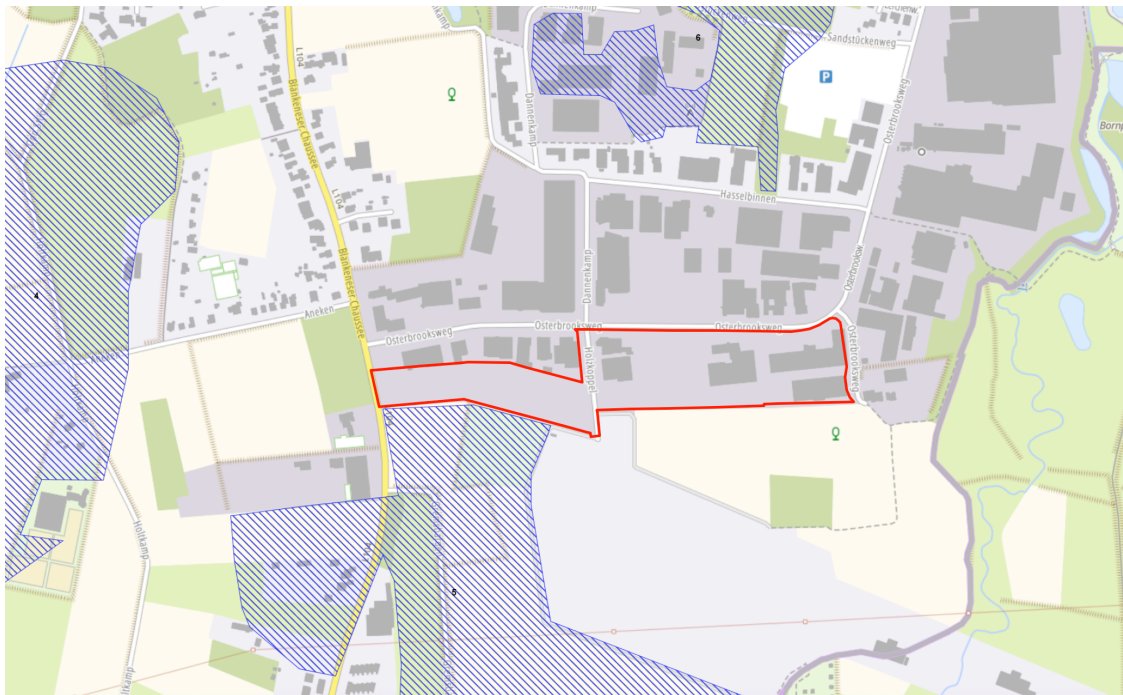


Abb. 11: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo SH,BKG, 2025)

3. Planinhalt

3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die in der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld dargestellte Fläche „Sonstiges Sondergebiet“ bleibt im überwiegenden Plangebiet unverändert. Die Zweckbestimmung „Technologie“ wird jedoch durch die Zweckbestimmung „Betriebs-hof“ ersetzt. Die Teilfläche im Osten (Flurstücke 29/23 und 29/24) und eine Teilfläche an der Ecke Osterbrooksweg / Holzkoppel (Flurstücke 24/8 und 24/11) liegen außerhalb des geplanten Busbetriebshofs. Die in der 36. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Fläche „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Technologie“ wird in diesen Bereichen durch gewerbliche Bauflächen ersetzt. Die Straße "Holzkoppel" gilt unverändert als Wanderwegeverbindung.

Damit werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“ geschaffen und der Standort wird planungsrechtlich gesichert.

3.2 Künftige bauliche Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 92 „Holzkoppel“ der Stadt Schenefeld werden bereits konkrete Planungen verfolgt. Für das Sonstige Sondergebiet ist die Entwicklung den Anlagen eines erweiterten Busbetriebshofs und einer Trainingshalle geplant. Für das Gewerbegebiet bestehen noch keine konkreten Planungen. Hier ist zunächst die Sicherung des Bestandes geplant. Es bestehen keine konkreten Planungen zu Erweiterungen oder Nutzungsänderungen.

3.3 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	6,03	
Sonstiges Sondergebiet - „Technologie“	6,03	0,00
Gewerbegebiet	0,00	1,97
Sonstiges Sondergebiet „Betriebshof“	0,00	4,06

Angaben gerundet

4. Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Es liegt zum Vorentwurf der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung vor (siehe ergänzende Planunterlage A).

5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 92 „Holzkoppel“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

5.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt.

5.5 Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

5.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

5.7 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

6. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

BauNVO - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

7. Ergänzende Planunterlagen

A Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung, 23. Oktober 2025