

## **Bebauungsplan Nr. 92 “Holzkoppel“**

und parallel

## **39. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Stadt Schenefeld**

Erörterungsveranstaltung

19. November 2025, 18:00 Uhr

## Vorstellung des Planungsteams

### **SR Planung – Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH**

Maaßenstraße 9, Berlin

Städtebauliche Planungen: Flächennutzungsänderung, Begründung zum Bebauungsplan

### **Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbB**

Landschaftsarchitekten bdla

Ochsenzoller Str. 142a, Norderstedt

Landschaftsplanung, Umweltbericht

### **HGP HANNOVER**

#### **Architektur- und Ingenieur-Partnerschaftsgesellschaft mbB**

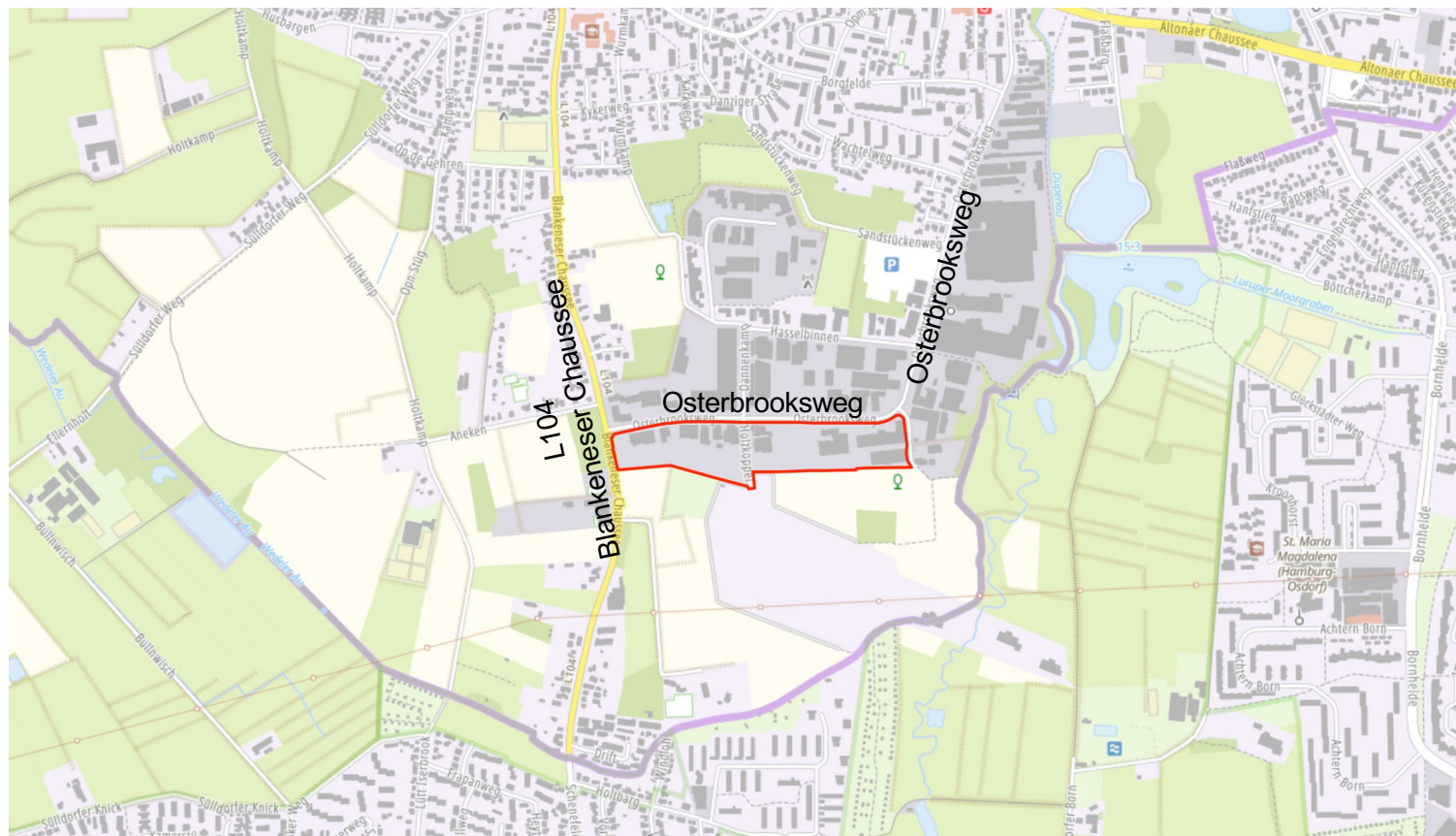
Herwig, Architekt – Gresch, Beratender Ingenieur

Adenauerallee 16, Hannover

Bauvorhaben VHH-Grundstück, Planzeichnung zum Bebauungsplan

## Geltungsbereich

Fläche	Begrenzung
7,5 ha	im Norden und Osten von der Straße Osterbrooksweg, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen im Westen von der Landesstraße 104 „Blankeneser Chaussee“

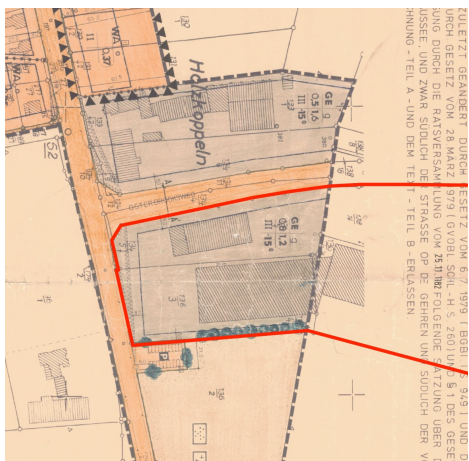


Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Quelle: Digitaler Atlas Nord, 2025 ohne Maßstab



# Geltende Bebauungspläne

## Bebauungsplan Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“



in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1984

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“



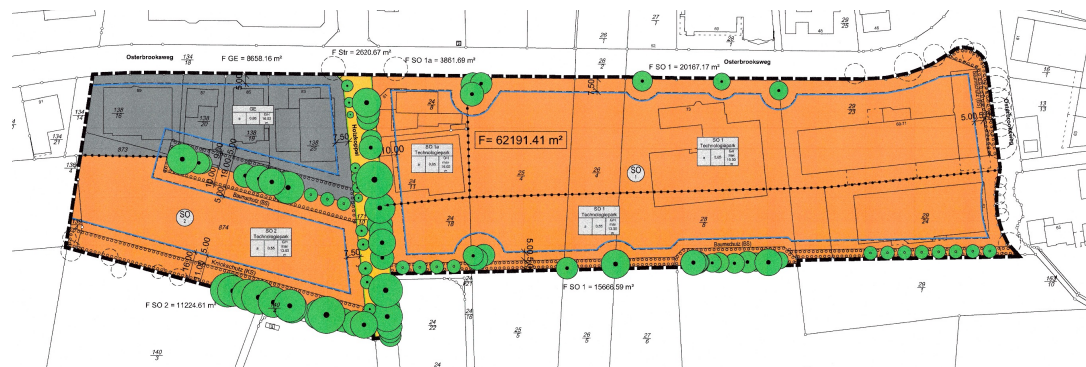
in Kraft getreten am 26. November 2022

## Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“



in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1969

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“

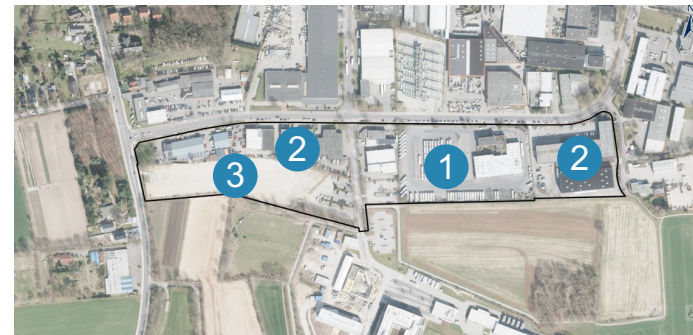


in Kraft getreten am 26. November 2022





## Bestandssituation





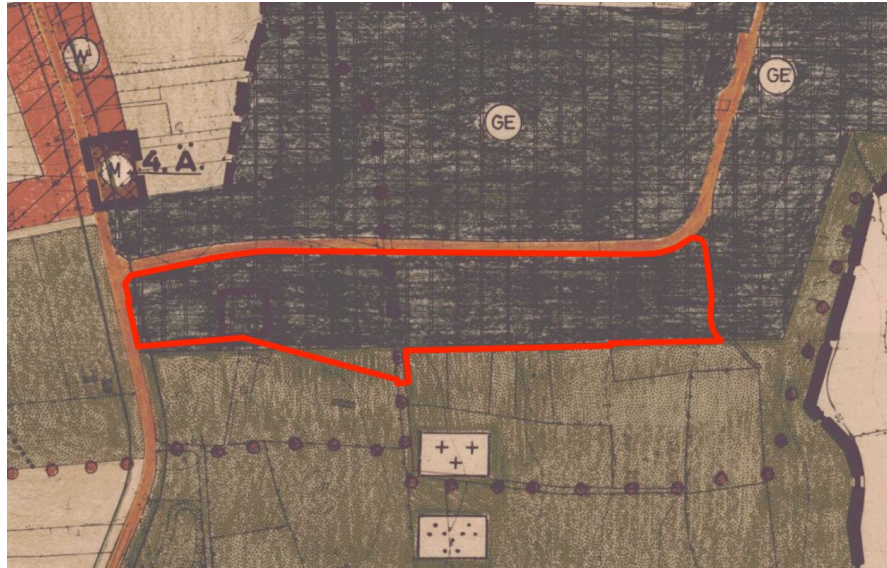
## Planungsziele des Bebauungsplans



- Bereitstellung von Flächen für die Mobilitätswende
- Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbes
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche

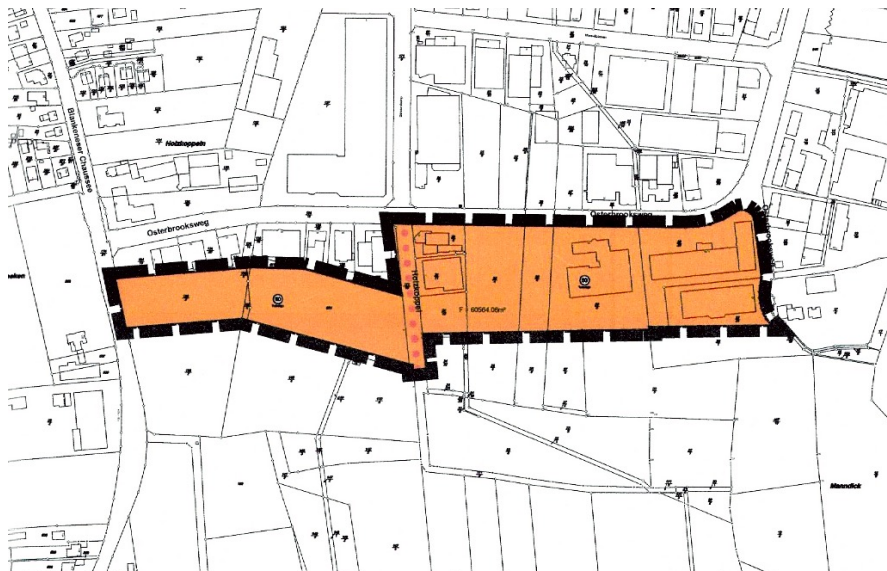


# Flächennutzungsplan



## Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld vom 5. Mai 1995

- Gewerbegebiete (überwiegend)
- Grünfläche (kleine Teilfläche)



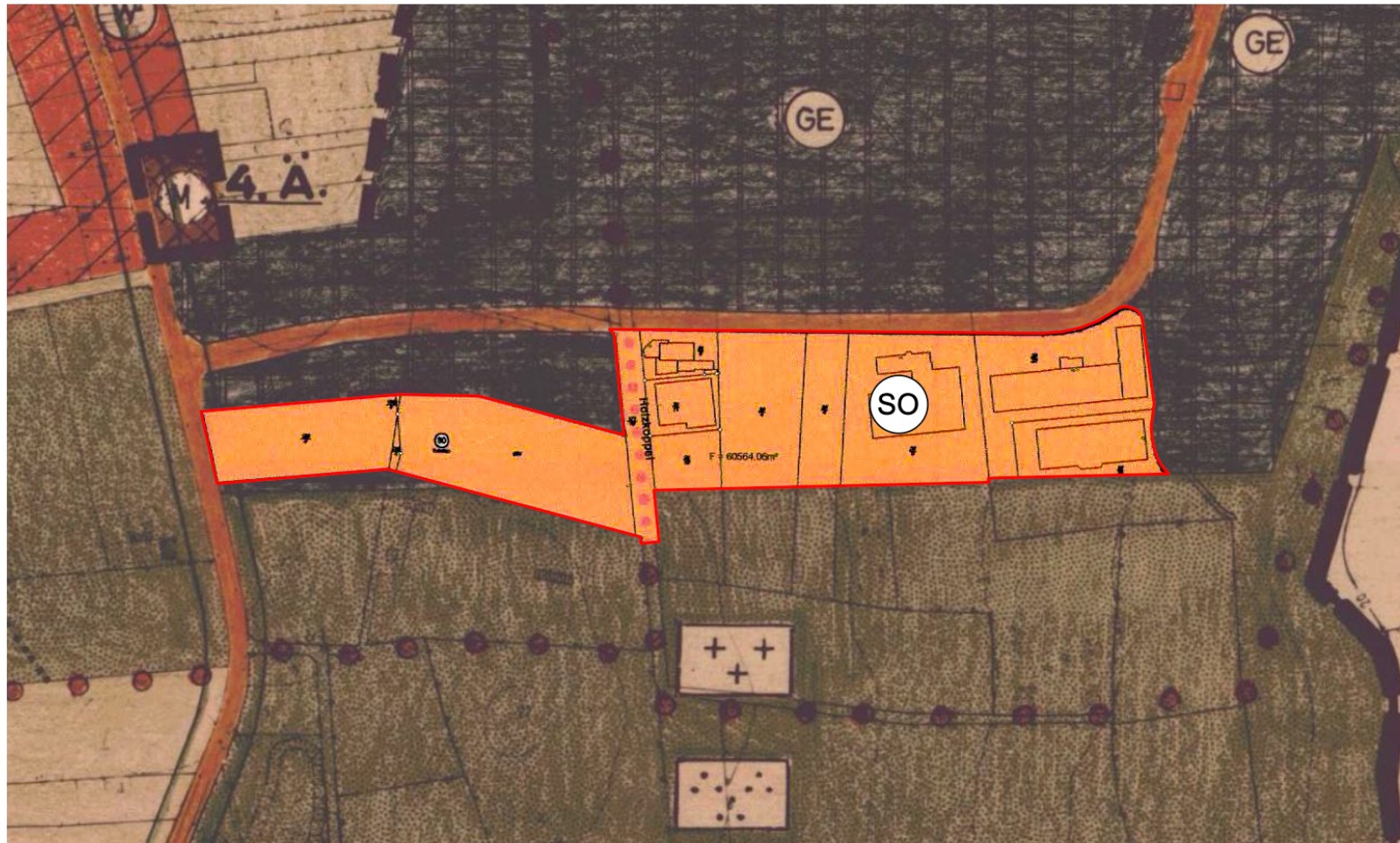
## Im Geltungsbereich zuletzt geändert durch die 36. Änderung am 12. September 2022

- Sonstiges Sondergebiet „Technologie“

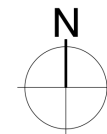


# Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld, überlagert mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans vom 12. September 2022



- Sonstiges Sondergebiet „Technologie“ (überwiegend)
- Gewerbegebiet (Teilfläche)



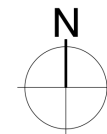


## 39. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf vom 30. Oktober 2025

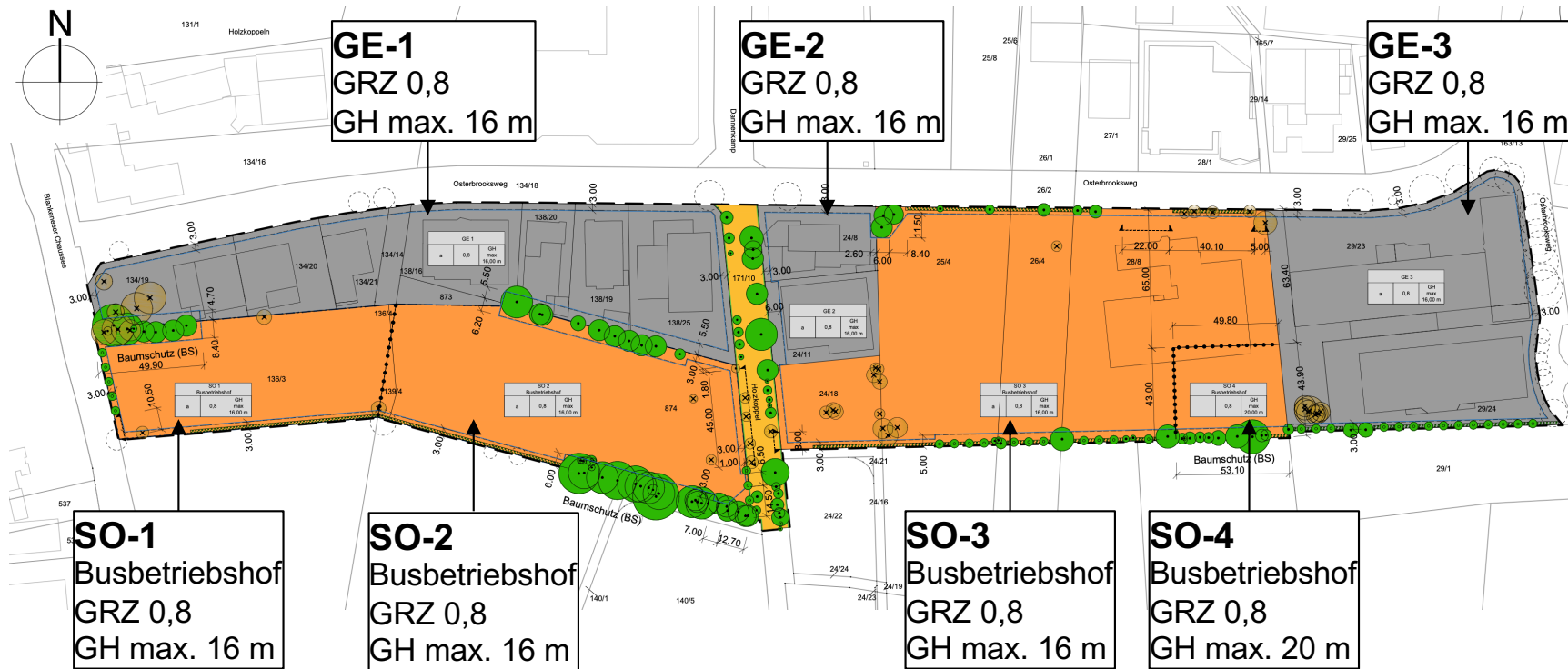


- Sonstiges Sondergebiet „Betriebshof“
- Gewerbegebiet



# Bebauungsplan

Vorentwurf vom November 2025

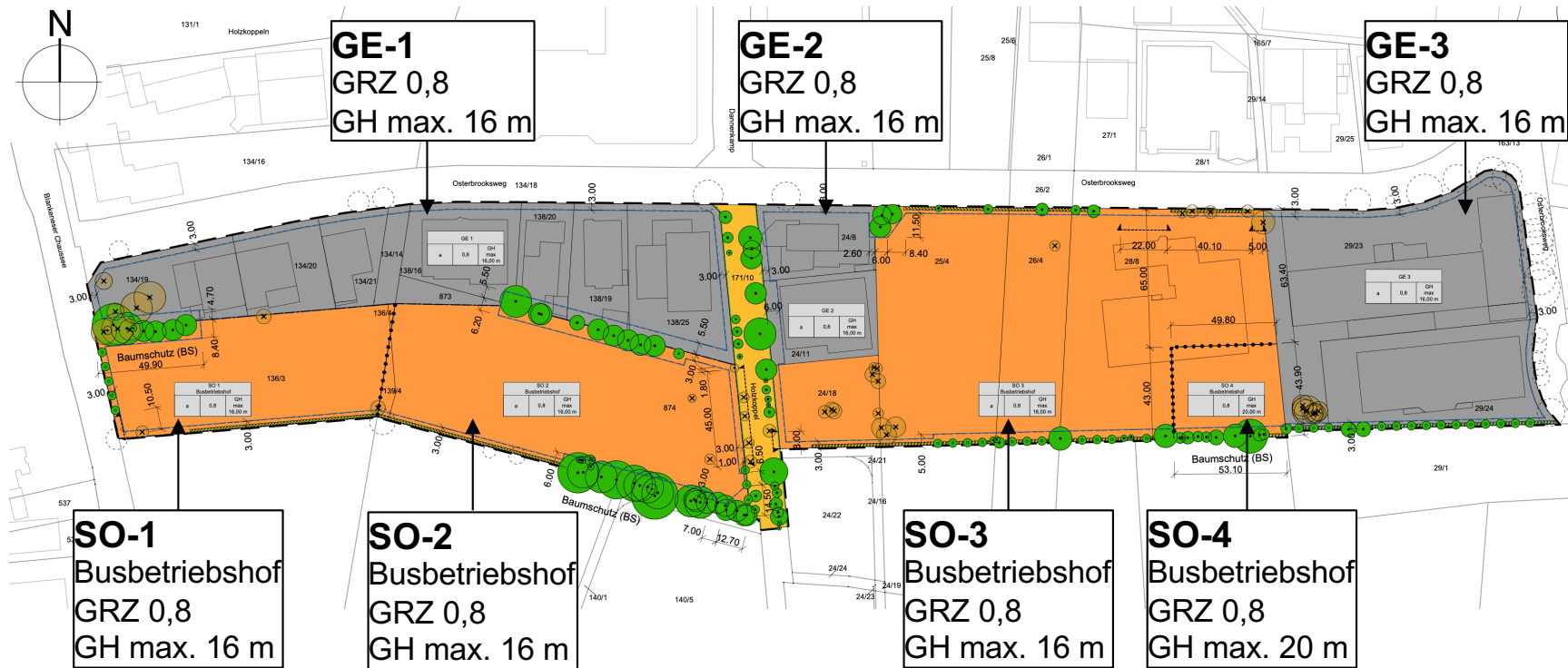


**Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete „Busbetriebshof“  
**Gewerbegebiete**

- **Ausnahmsweise zulässig:**  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- **Nicht zulässig:**  
Vergnügungsstätten  
Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

# Bebauungsplan

Vorentwurf vom November 2025



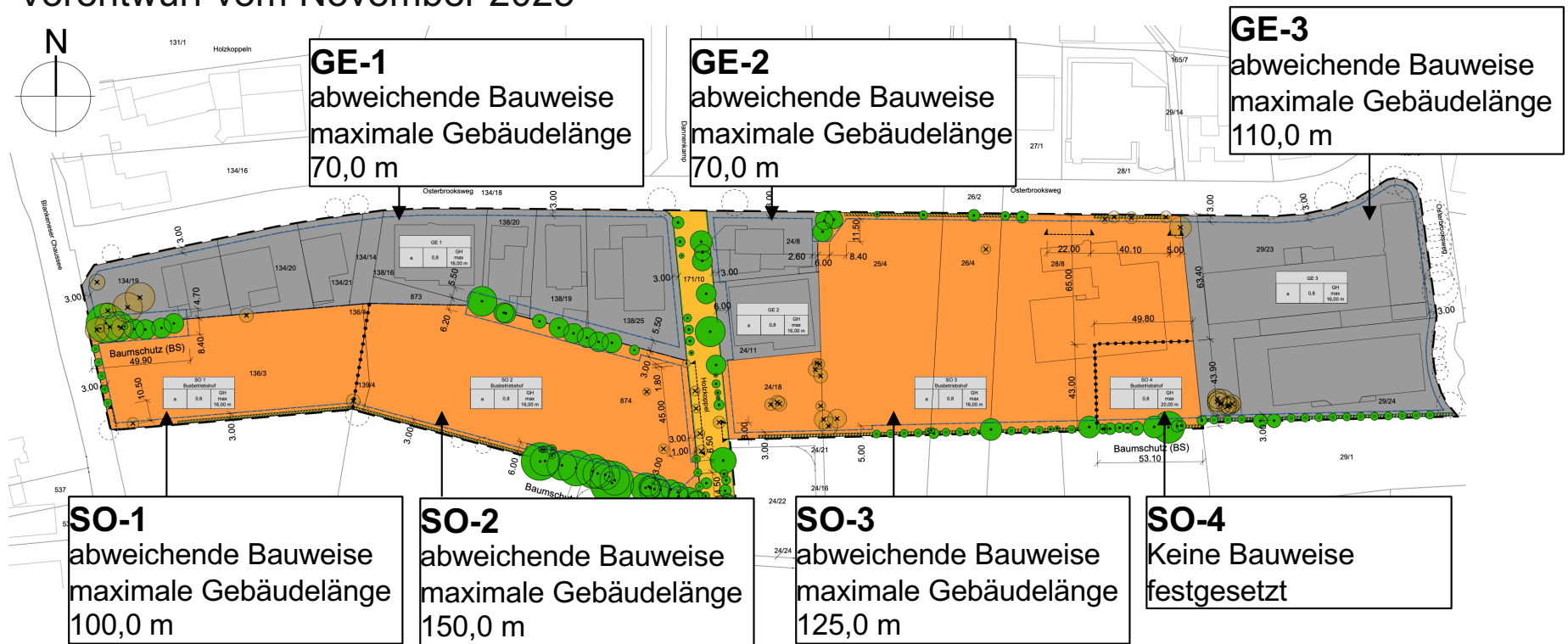
**Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete „Busbetriebshof“

**Sonstige Sondergebiete „Busbetriebshof“**

- **Zulässig:**
  - Wartungs- und Werkstattgebäude
  - Verwaltungsgebäude einschließlich Sozialräumen
  - Überdachte und nicht überdachte Fahrzeugabstellanlagen mit Ladeinfrastruktur für Elektrobusse
  - Sonstige Fahrzeugabstellanlagen
  - Anlagen zur Quarantäneabstellung brandgefährdeter Fahrzeuge
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebengebäude und -anlagen sowie Stellplätze

# Bebauungsplan

Vorentwurf vom November 2025



**Art der baulichen Nutzung:** Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete „Busbetriebshof“

**Sonstige Sondergebiete „Busbetriebshof“**

- Die zulässige Grundflächenzahl in den Sonstigen Sondergebieten darf bis zu **maximal 0,9** überschritten werden.



## Textliche Festsetzung

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Dachbegrünung auf den Dächern von Hauptgebäuden
- Anlage und dauerhafter Erhalt von Heckenpflanzen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen

### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Erhalt von wertigem Gehölzbestand
- Ersatzpflanzungen bei Abgang und Verbot verunstaltender Gehölzschnittmaßnahmen
- Versiegelung der Wurzelbereiche nur bei entsprechendem Wurzelschutz möglich

### **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

- Bau der Stellplatz- und Bewegungsflächen in geschlossener Form

### **Dächer von Gebäuden**

- zulässig: Nur Flachdächer mit der Dachneigung von 0 bis 10 Grad
- zulässig: Dachbegrünung, Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sowie technisch notwendige Dachaufbauten

### **Werbeanlagen**

- von einer Firma oder Firmen-Sammler genutzt
- Unzulässig: Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches Sonstige Fahrzeugabstellanlagen

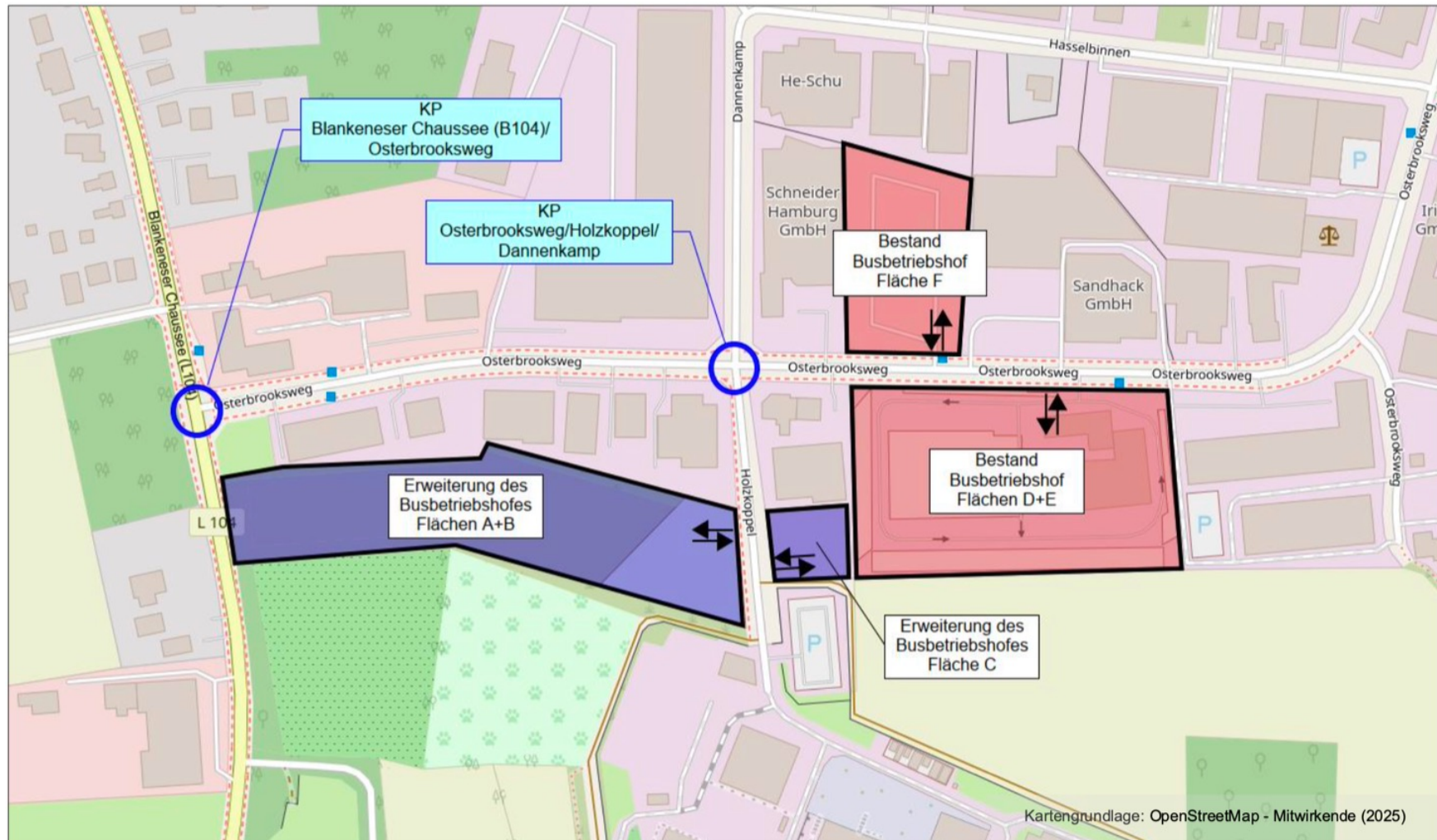
## Textliche Festsetzung

### Beleuchtung

- Insektenfreundliche Beleuchtung mit nach unten gerichteter Abstrahlung

# Gutachten

## Verkehrsgutachten vom August 2025



SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH

# Gutachten

## Biotoptypenkartierung vom Mai 2025



Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbH, Landschaftsarchitekten bdla

### Reale Ausgangssituation:

überwiegend befestigte, gewerblich genutzte Flächen  
 Brachfläche im Bereich der ehemaligen Tennishalle  
 randlicher Baum- und Knickbestand



## **Gutachten**

### Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

#### zu betrachtende Umweltschutzgüter:

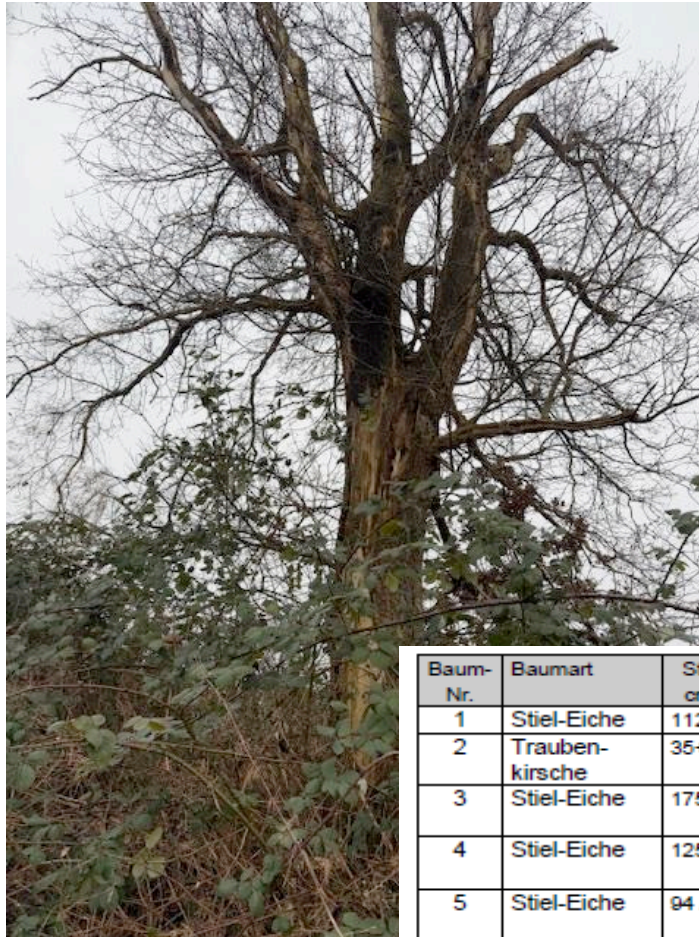
- Mensch
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima
- Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschaft / Stadtbild
- Kultur- und Sachgüter

#### Aufzeigen

- der derzeitigen Bestandssituation
- der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
- der vorliegenden oder geplanten Gutachten
- des weiteren Untersuchungsbedarfs

## Gutachten

Baumerfassung- und Baumbewertung (Dipl. Ing. Dirk Matzen)



Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang in cm + Kr.Ø in m *	Be-wertung	Vitalität	Erhalt
1	Stiel-Eiche	112+115 / 10,0	II	1	Ja
2	Trauben-kirsche	35+40+65 / 8,0	V	4	nein
3	Stiel-Eiche	175 / 8,0	II	1	Ja
4	Stiel-Eiche	125+130 / 10,0	V	4	nein
5	Stiel-Eiche	94 / 8,0	III	3	ja
6	Stiel-Eiche	125 / 10,0	V	4	nein
7	Stiel-Eiche	155 / 14,0	II	1	Ja
8	Stiel-Eiche	125 / 14,0	II	1	Ja
9	Stiel-Eiche	110 / 10,0	II	1	Ja
10	Stiel-Eiche	140 / 14,0	II	1	ja

# Städtebaulicher Entwurf Variante vom November 2025

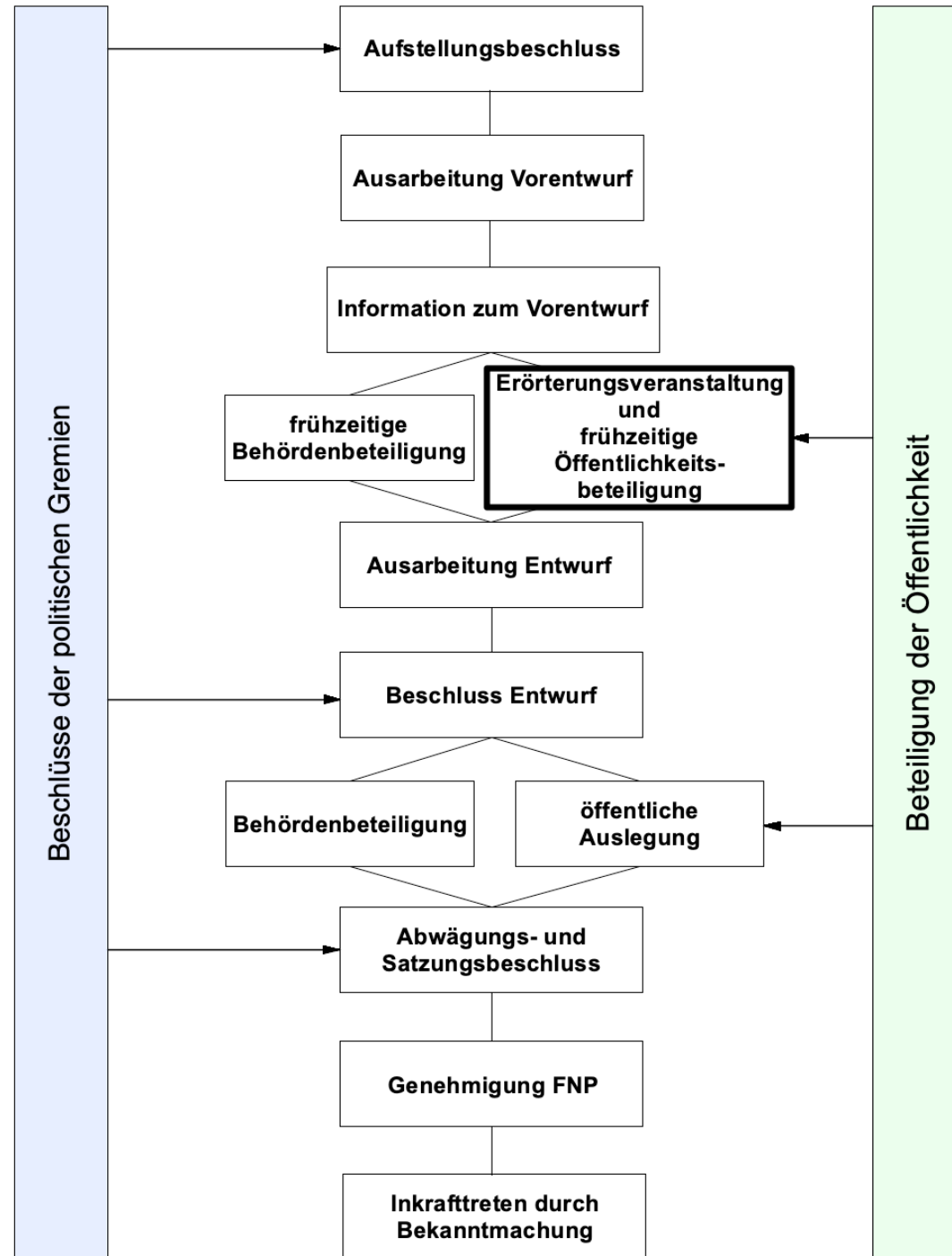


HGP HANNOVER, Architektur- und Ingenieur-Partnerschaftsgesellschaft mbB

## Städtebauliche Zielstellung

- Erweiterung des bestehenden Busbetriebshofes der VHH nach Westen
- Errichtung einer Trainingshalle
- Sicherung bestehender Gewerbenutzungen

# Verfahrensablauf





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Vorentwurf vom November 2025



# Vorentwurf vom November 2025

