

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

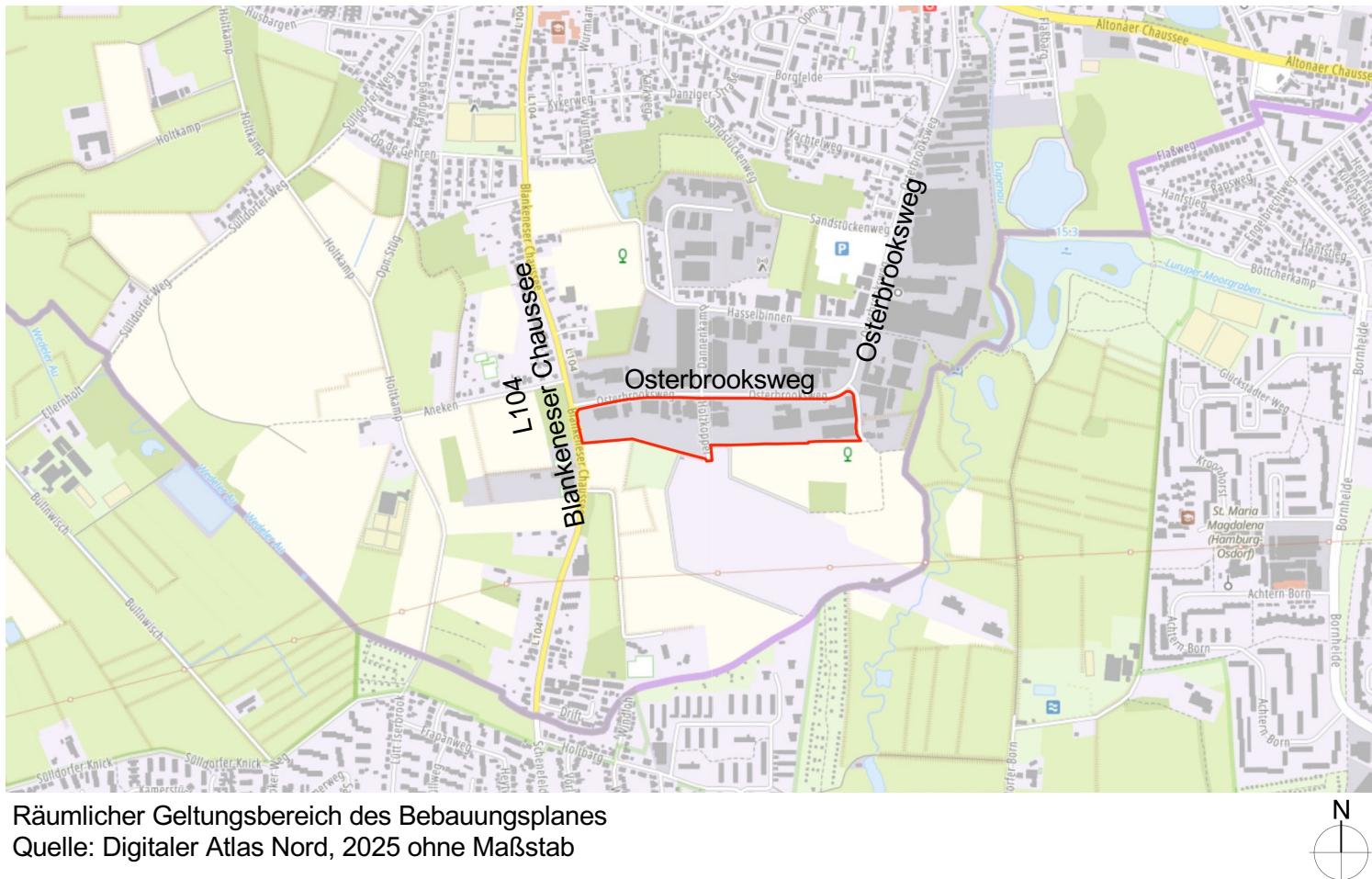
Adenauerallee 16, Hannover

Bauvorhaben VHH-Grundstück, Planzeichnung zum Bebauungsplan

Geltungsbereich

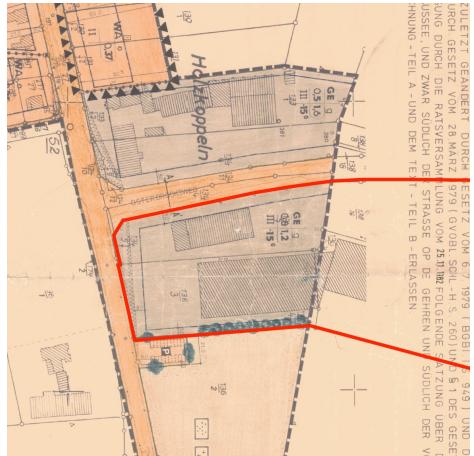
Fläche Begrenzung

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“



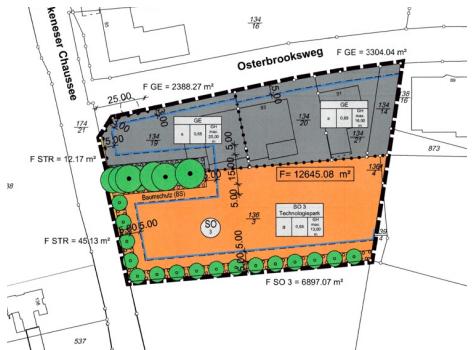
Geltende Bebauungspläne

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

Bestands situation



Planungsziele des Bebauungsplans



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

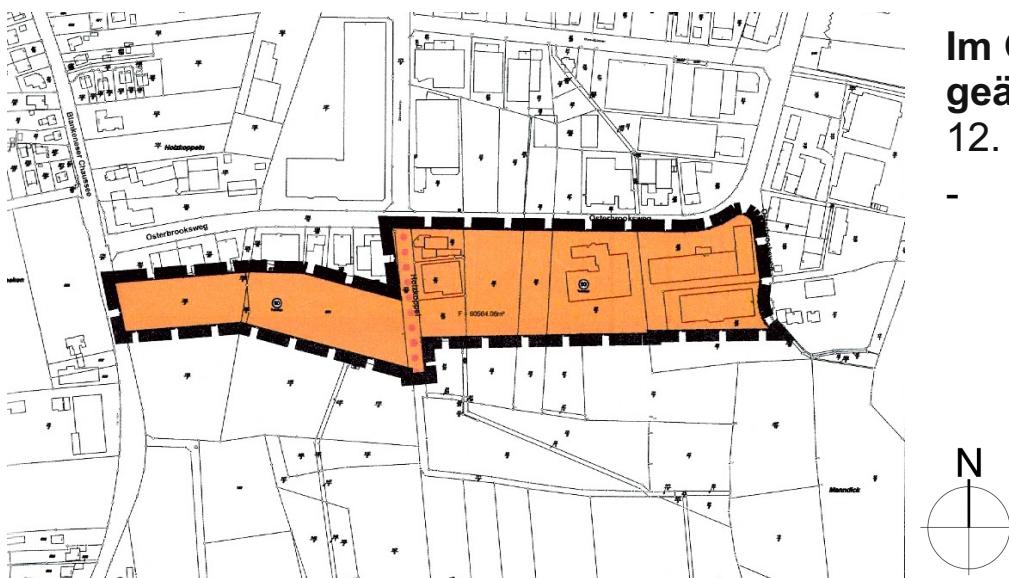


Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld vom 5. Mai 1995

- Gewerbegebiete (überwiegend)
- Grünfläche (kleine Teilfläche)

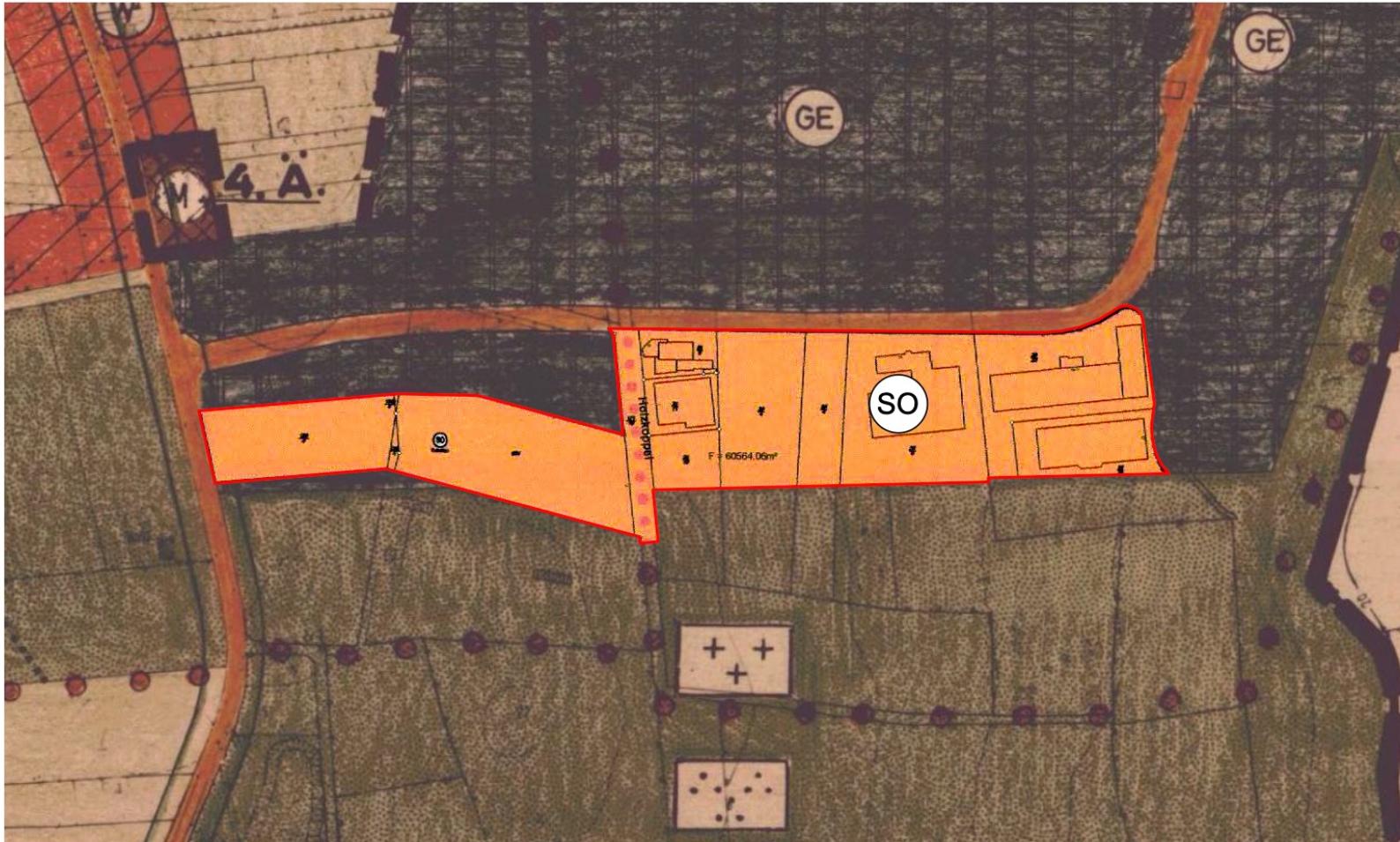


Im Geltungsbereich zuletzt geändert durch die 36. Änderung am 12. September 2022

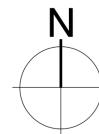
- Sonstiges Sondergebiet „Technologie“

Flächennutzungsplan

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

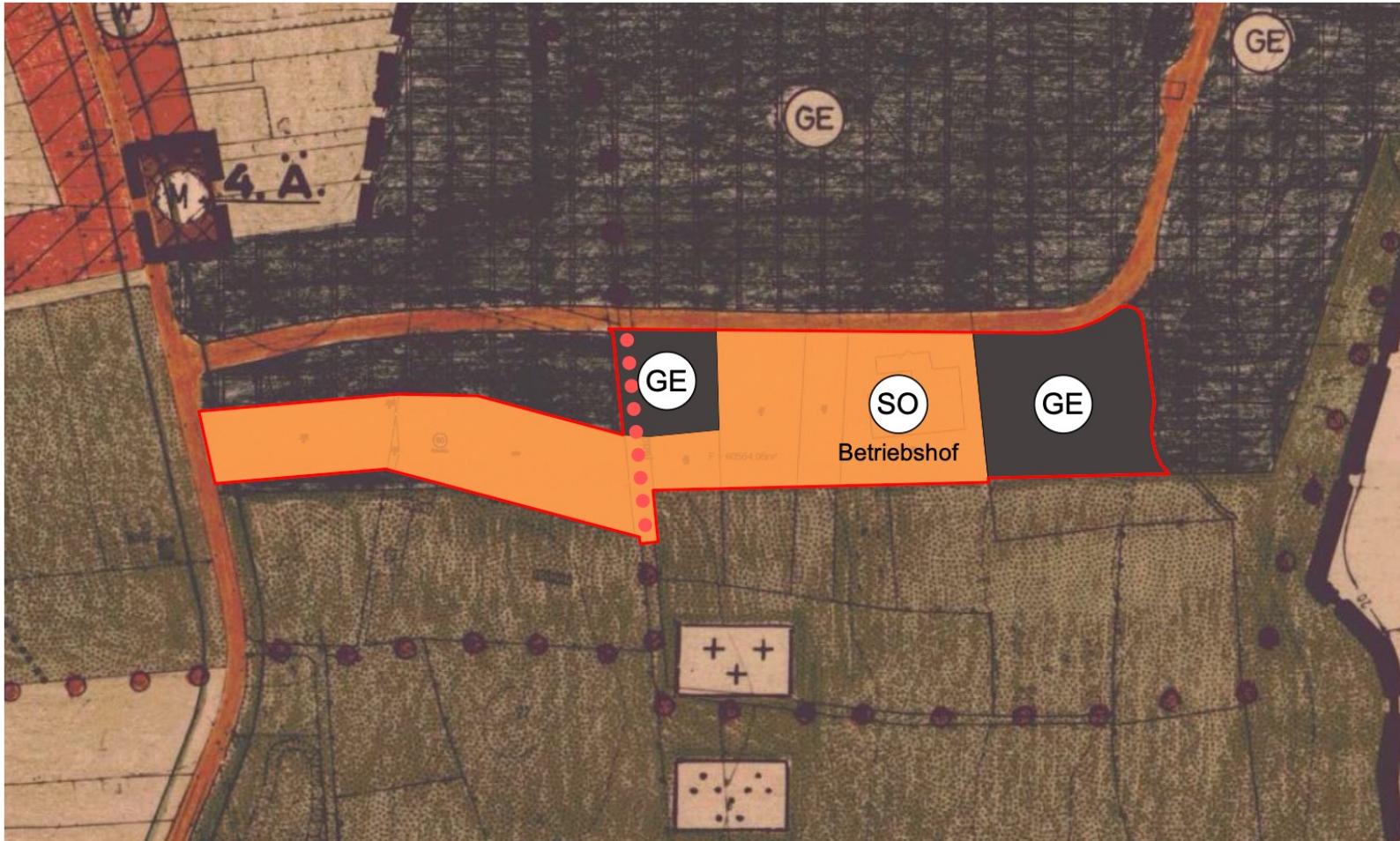


- Sonstiges Sondergebiet „Technologie“ (überwiegend)
- Gewerbegebiet (Teilfläche)

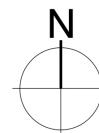


39. Änderung des Flächennutzungsplans

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

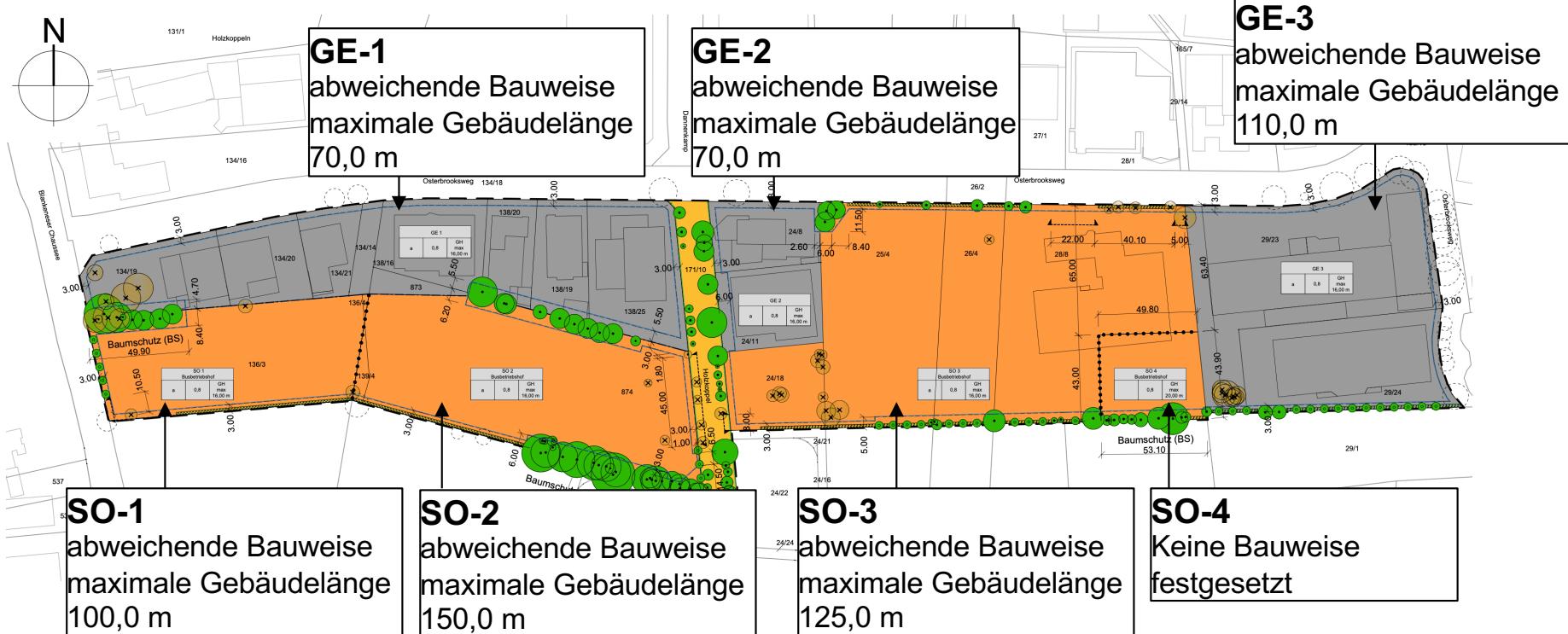
Anlagen zur Quarantäneabstellung brandgefährdeter Fahrzeuge

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

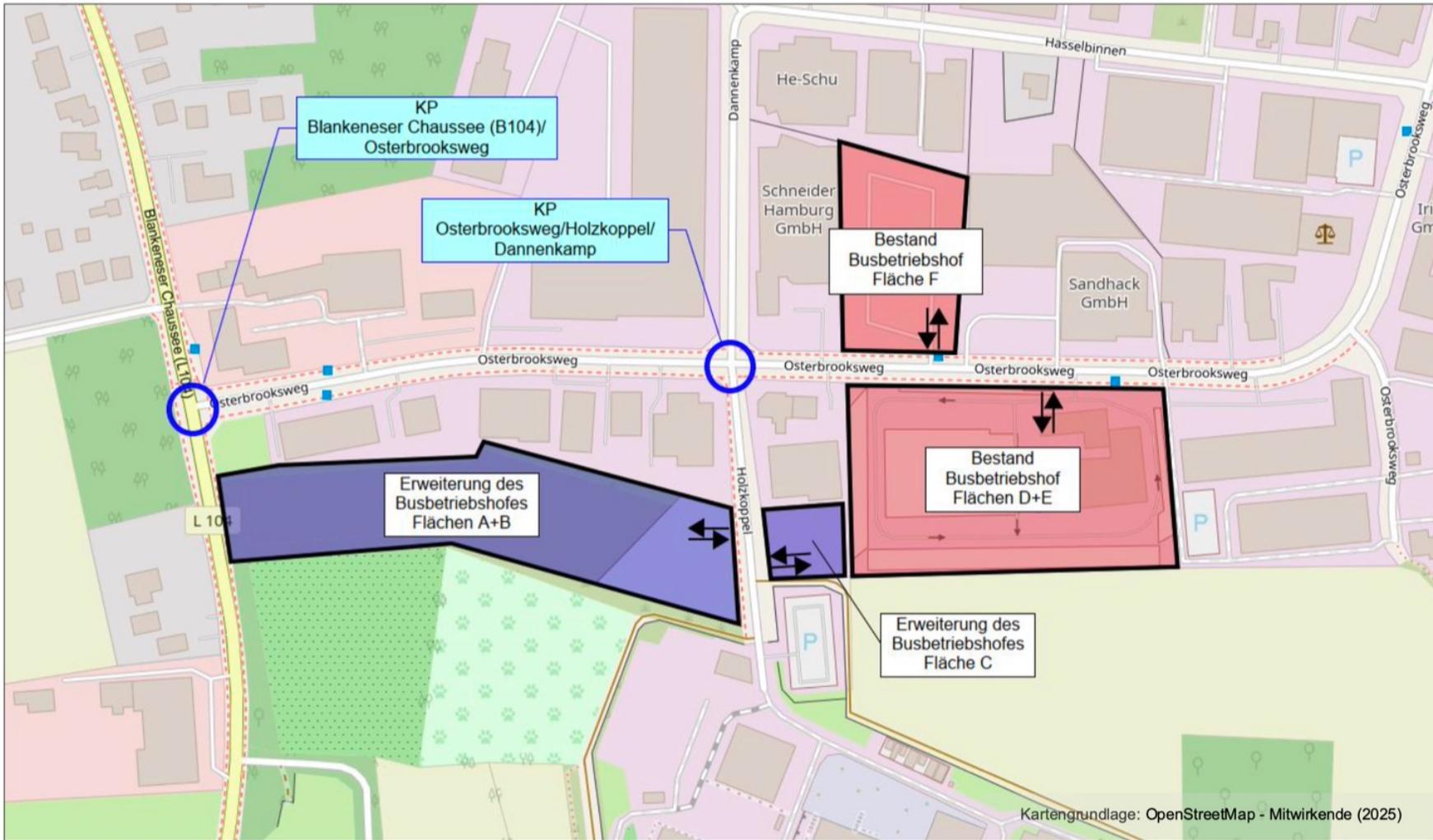
Textliche Festsetzung

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 PartGmbB, 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	Traubenkirsche	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

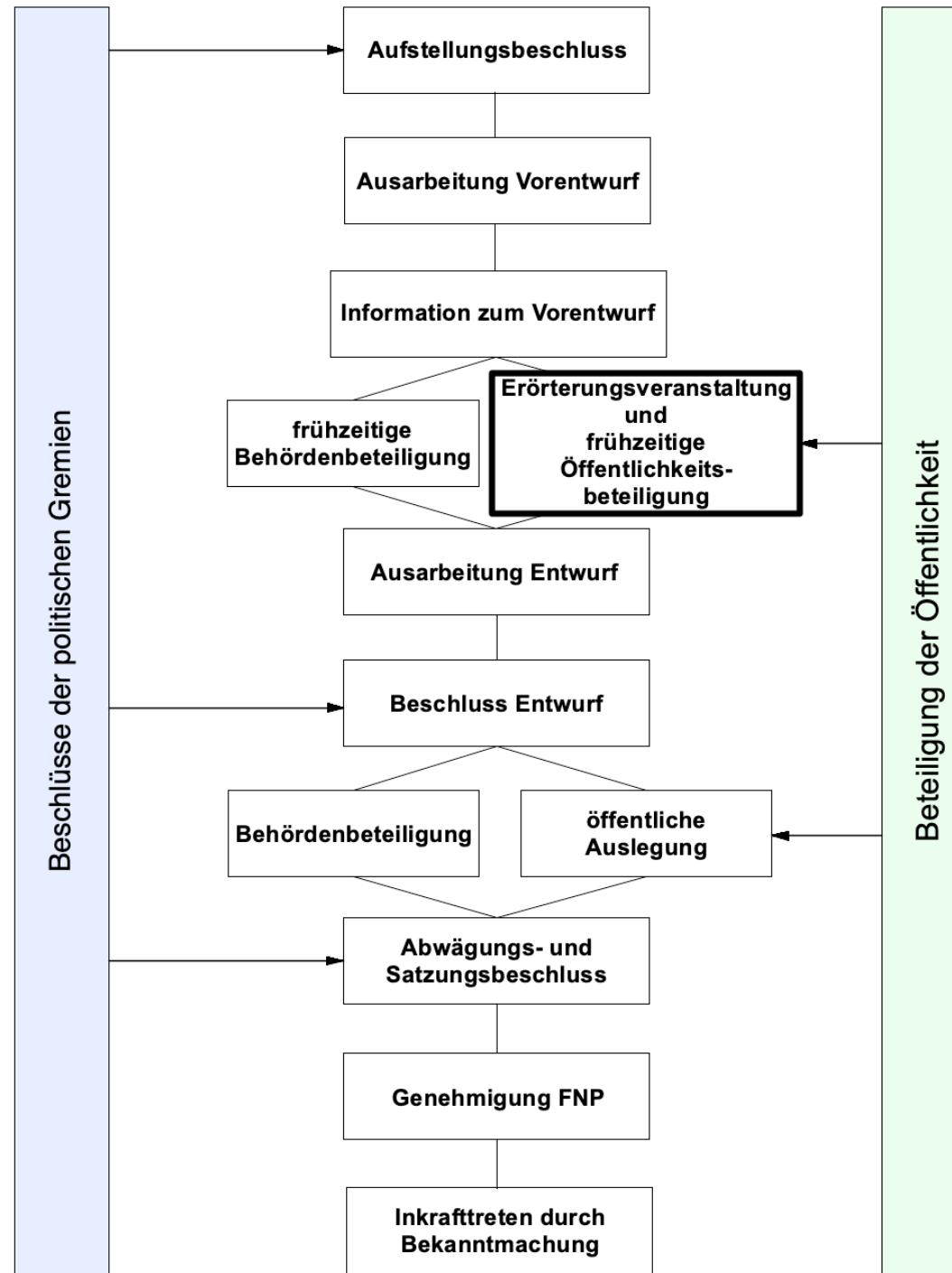


HGP HANNOVER, Architektur- und Ingenieur-Partnerschaftsgesellschaft mbB

Städtebauliche Zielstellung

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

Verfahrensablauf



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bebauungsplan

Vorentwurf vom November 2025



Bebauungsplan

Vorentwurf vom November 2025

