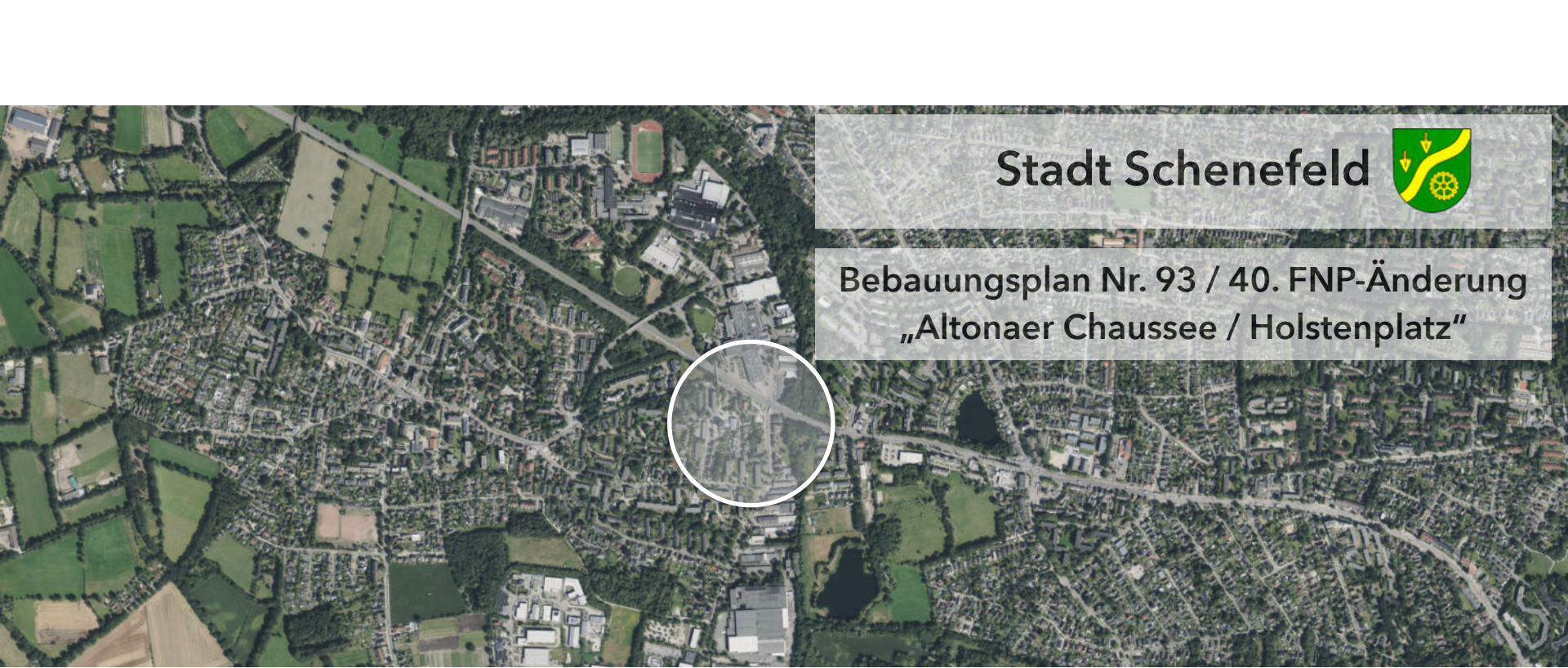


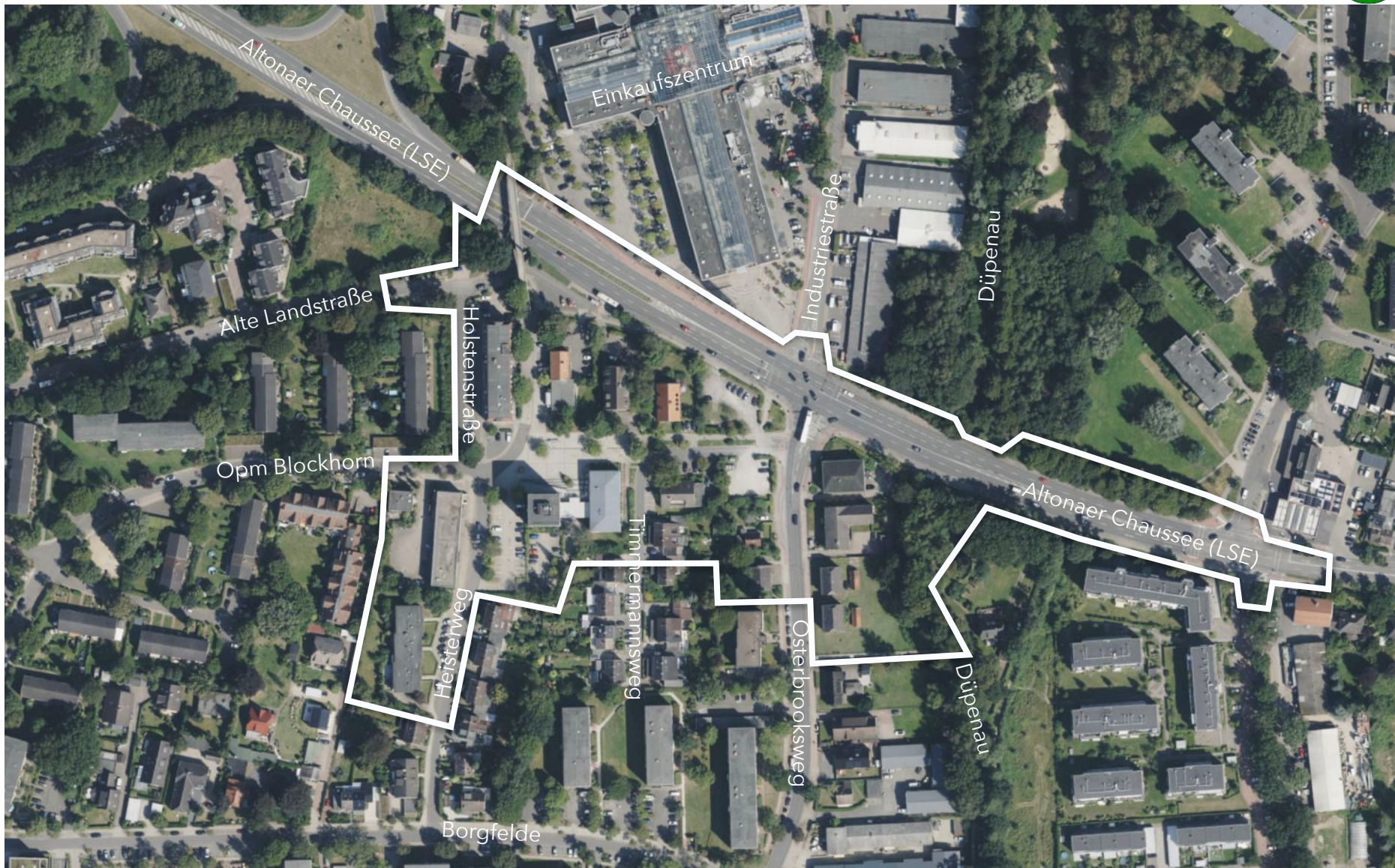


Stadt Schenefeld



Bebauungsplan Nr. 93 / 40. FNP-Änderung
„Altonaer Chaussee / Holstenplatz“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (05.11.2025)





- 27.06.2024:** **Aufstellungsbeschluss B-Plan 93** (*Ratsversammlung/RV*)
- Umsetzung Rahmenplan „Stadtkern Schenefeld“ in Planungsrecht
 - Planungsziele (u.a.): Ausbildung urbaner Stadtkern, Weiterentwicklung öffentliche Nutzungen, Erhöhung Aufenthaltsqualitäten
- 25.09.2025:** **Aufstellungsbeschluss 40. FNP-Änderung** (*RV*)
- 09.10.2025:** **Billigung Vorentwürfe B-Plan u. FNP-Änderung**
(*Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt/ASU*)

05.11.2025: **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

- im Anschluss:*
- *Frühzeitige Beteiligung TÖB / Behörden / Öffentlichkeit*
 - *Sichtung eingegangener Stellungnahmen / Fachgutachten / Erstellung Entwurf*
 - *Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss*
 - *Veröffentlichung / Beteiligung (TÖB / Behörden / Öffentlichkeit)*
 - *Abwägungs- / Satzungsbeschluss (B-Plan)*
 - *Abschließender Beschluss (FNP-Änd.) / Genehmigung (Innenministerium)*

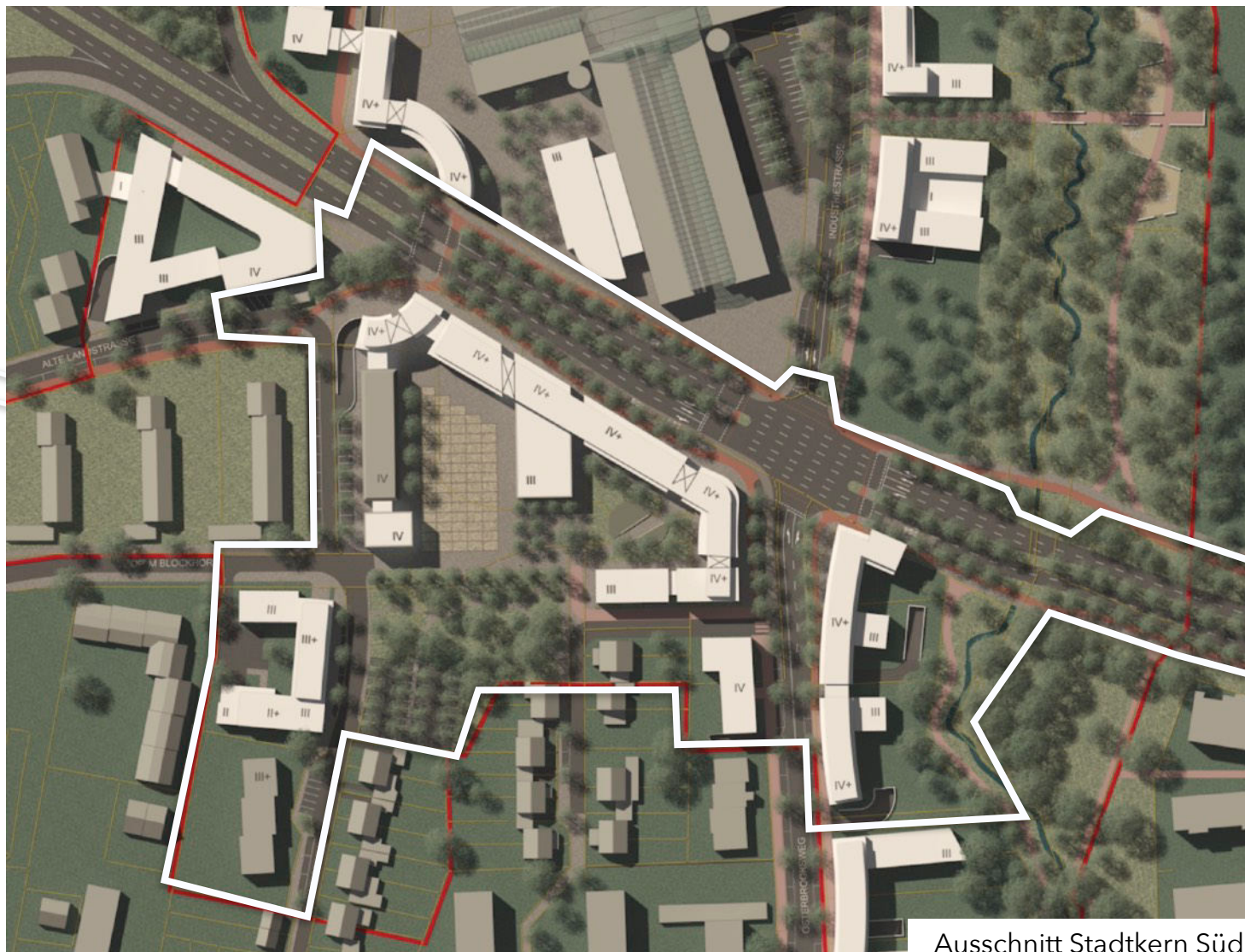


Blick aus Süd-West

© Apple Kartendienst



Gesamtplan

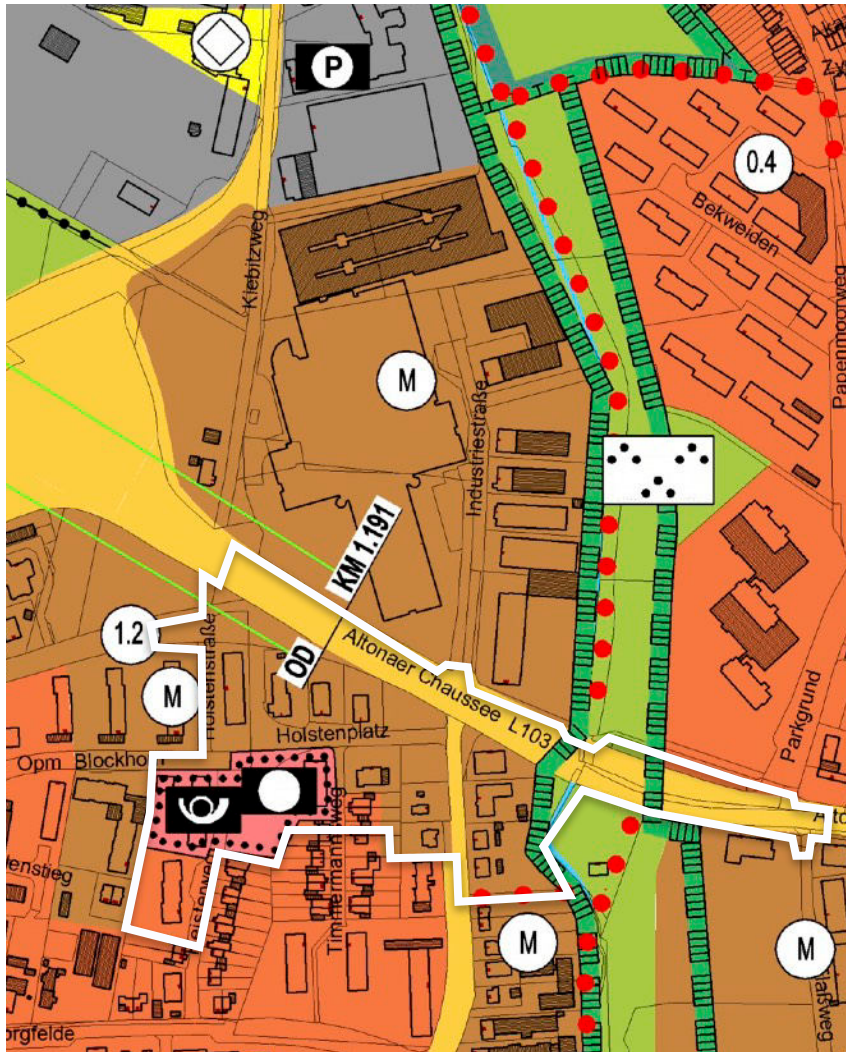


Ausschnitt Stadtkern Süd

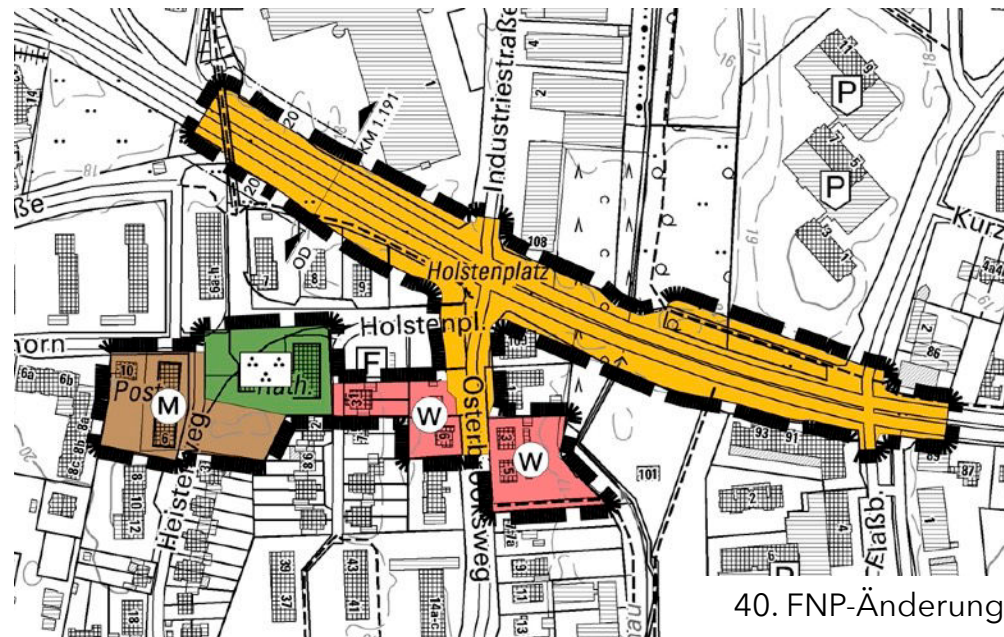


Darstellungen, Entwicklungsgebot

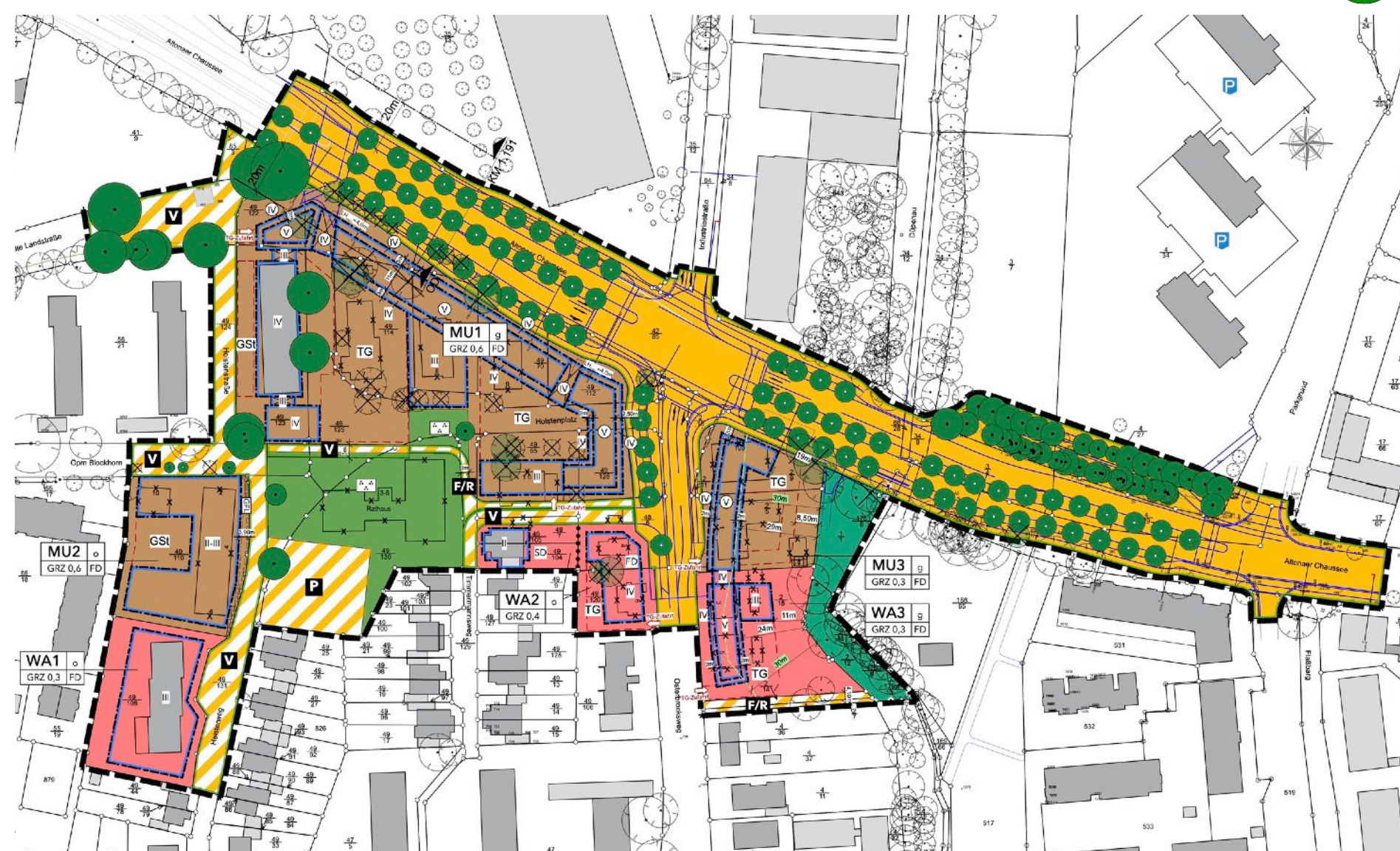
- Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Post, öffentliche Verwaltung), Straßenverkehrsflächen, Grünflächen (Düpenau), Landschaftsschutzgebiet
- Entwicklungsgebot: B-Plan muss sich aus FNP entwickeln (§8 (2) BauGB)
- Parallel zum B-Plan erfolgt die 40. FNP-Änderung

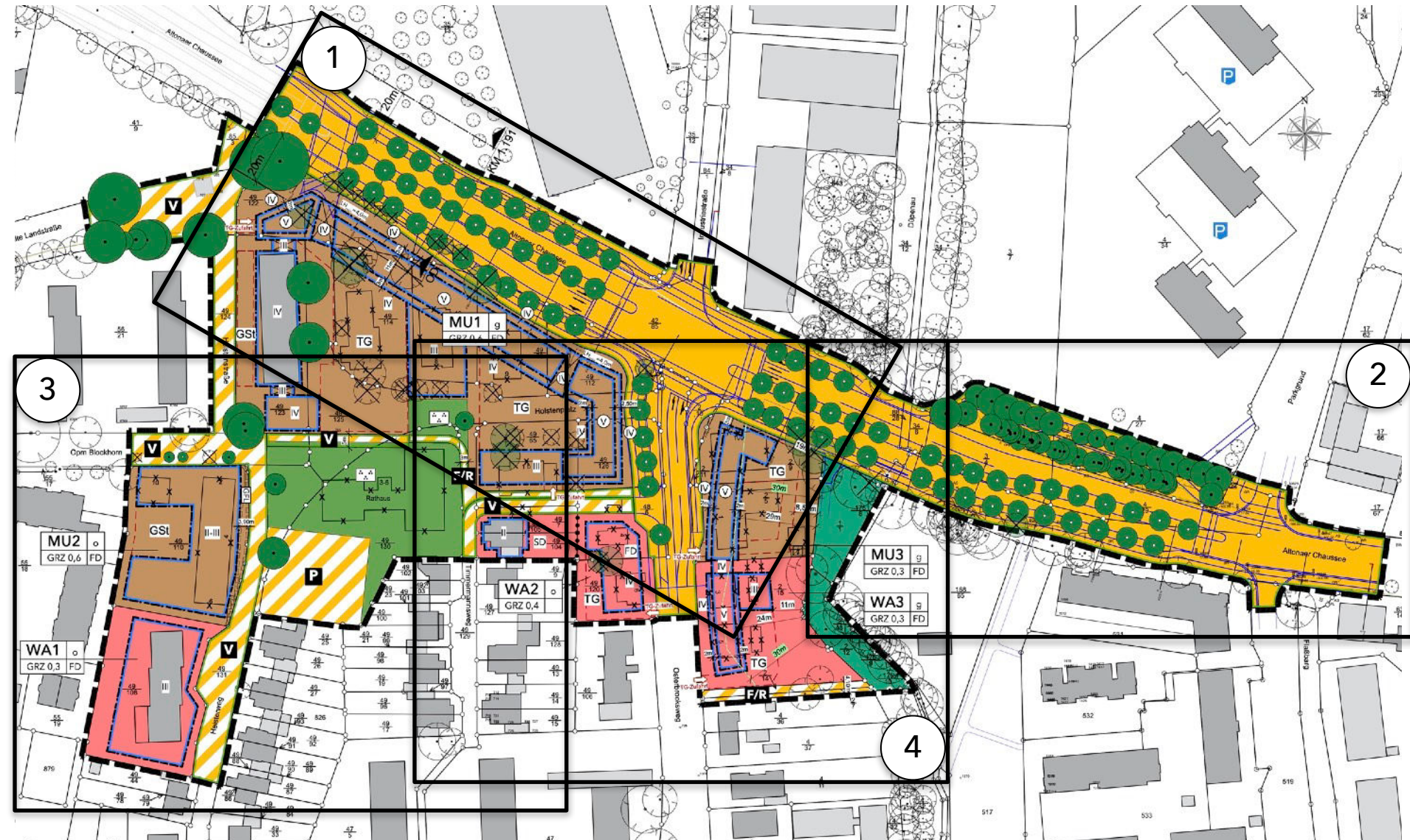


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (1995)
mit markiertem B-Plangebiet



40. FNP-Änderung







Städtebau

- Straßenbegleitende Bebauung (4 - 5 Vollgeschosse zwingend, oberstes Geschoss versetzt)
- Durchgänge (Höhe/Breite 4m)
- „Kopfgebäude“ variabel festgesetzt

Verkehr

- Straßenverkehrsflächen (breiter)
- keine festgesetzte Fahrbahnaufteilung im B-Plan
- Baumpflanzungen

Nutzungen

- „Urbanes Gebiet“ (MU1 / MU3)
- Rathaus, Bürgerzentrum, Büros, Geschäfte, Bücherei, Wohnungen (tlw.), zentraler Platz, Tiefgaragen





Straßenverkehrsflächen

- keine festgesetzte Fahrbahnaufteilung im B-Plan
- Baumpflanzungen (Mitte / Süd)
- Baumerhalt (Nord)





- **Rathaus:** Abriss / Verlegung nach Fertigstellung nördliche Randbebauung, künftig „Grünfläche“ (Parkanlage)
- **Parkplatz:** bleibt erhalten; **Fuß-/Radweg:** autofreie Ost-West-Verbindung
- **Heisterweg 2-6 (Alte Post):** „Urbanes Gebiet“ (MU2, Mischung aus Wohnen und Einrichtungen für soziale Zwecke)
- **Heisterweg 8-12:** Sicherung Bestand (WA1, mit Entwicklungsmöglichkeit)



- ▶ **Wohnbebauung:** Neuplanung beidseits Osterbrooksweg (WA2 / WA3, 4 - 5 Vollgeschosse, oberstes Geschoss -Ost- versetzt)
- ▶ **Verlegung Zufahrt nach Süden:** Holstenplatz / Timmermannsweg
- ▶ **Straßenverkehrsfläche (Osterbrooksweg):** Verbreiterung westliche Seite, Baumpflanzungen
- ▶ **Waldfläche (Düpenau):** Unterschreitung Waldabstand, aber Verbesserung gegenüber Bestand



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Einzelhandelskonzept) und mehr als 800 qm Verkaufsfläche,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.3 Zulässigkeit von Wohnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf im Urbanen Gebiet MU 3 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Urbanen Gebiet MU1 ist innerhalb der überbaubaren Flächen, die entlang der Altonaer Straße zwischen den zeichnerisch festgesetzten Gebäudedurchgängen liegt, maximal ein weiterer ebenerdiger Durchgang mit einer Mindestbreite von 4,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m zulässig.

4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen (§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und in den überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (TG) und in den überbaubaren Flächen zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der westlichen Seite des Heisterweges wird auf dem Flurstück 49/110 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von bis zu 3,90 m für die Stadt Schenefeld und zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.



- 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ... wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der beauftragten schalltechnischen Untersuchung ergänzt.
- II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)
- 7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind naturnah zu gestalten. Es sind mindestens 30 % der Flächen mit standortgerechten klimaresilienten Bäumen, Sträuchern oder insektenfreundlichen Staudenbeeten zu bepflanzen.
- 8 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist auf dem gleichen Grundstück ein Hochstamm der gleichen Pflanzenart, mindestens drei mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm nachzupflanzen.
- 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume der Arten *Quercus palustris*, *Fraxinus Americana*, „Autumn Purple“ oder *resista®*-Ulmen, Sorten New Horizon oder Rebonaals als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mindestens 4 m Höhe, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.
- Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten abweichen, wenn die Erschließung es erfordert.
- 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1 Dachbegrünung
- Im gesamten Plangeltungsbereich müssen alle flach geneigten Dächer von neu gebauten Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 25° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm für Nebenanlagen und von mindestens 15 cm für Hauptgebäude ist vorzusehen.
- 10.2 Begrünung von Tiefgaragen
- Tiefgaragen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Tiefgaragenflächen sind mit Sträuchern, Stauden und Bäumen zu begrünen.
- 10.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete (> 1 m²) sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist außer für die Abdichtung von Gartenteichen nicht zulässig.
- 10.4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- ... wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.
- 11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- ... werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergänzt.



III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

12 Dachmaterialien

Im gesamten Plangeltungsbereich sind glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Gründächer sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

13 Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

13.2 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind nur in der Erdgeschosszone und in dem Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss zulässig.

13.3 Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Für jeden in einem Gebäude ansässigen Betrieb ist eine Werbeanlage zugelassen. Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden.

13.4 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 4,0 m² zulässig. Als Fläche gilt das Quadrat oder das Rechteck, das die Werbeanlage begrenzt.

13.5 Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht sind unzulässig.

13.6 Sich bewegende und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

13.7 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

13.8 Werbeanlagen müssen zu Hauskanten mindestens 0,50m Abstand wahren.

13.9 Fenster und Schaufenster dürfen nur zu maximal 20 % der Glasscheibenfläche für Plakat- und Schriftwerbung verwendet werden. Diese Fläche wird auf die Gesamtwerbefläche nach Ziffer 13.4 nicht angerechnet.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (StrWG)

Gemäß § 29 StrWG dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Landesstraßen keine Hochbauten errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn („Anbauverbotszone“). In einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen gemäß § 30 StrWG nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden („Anbaubeschränkungszone“).

Die Straßenbauverwaltung des Landes Schleswig-Holstein hat eine Ausnahme vom Anbauverbot und der Anbaubeschränkung im Bereich zwischen der OD-Grenze und der stadtauswärts gelegenen Plangebietsgrenze in Aussicht gestellt, da die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der derzeit gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen zahlreiche Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutze des Baumbestandes in der derzeit gültigen Fassung. Die Schutzbestimmungen sind zwingend zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Halstenbek. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 27. Januar 2010 ist zu beachten.

Waldabstand

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. *Für die geplante Umsetzung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und im Urbanen Gebiet (MU 3) sind Unterschreitungen des Waldabstands erforderlich, hierzu wird die untere Forstbehörde um eine Einschätzung gebeten.*

Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.