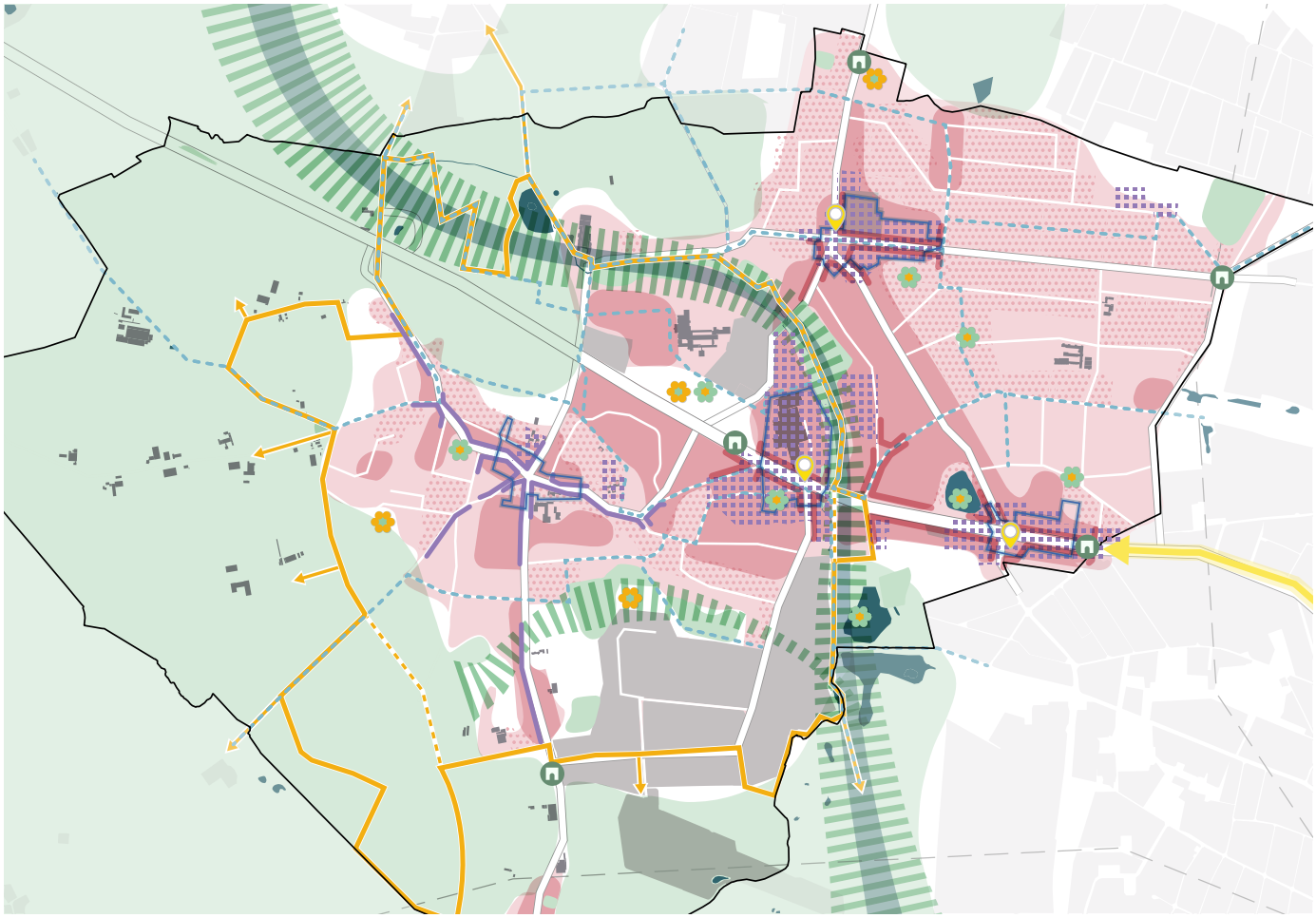


Im Auftrag
Stadt Schenefeld

TYPISCH SCHENEFELD

Stadt Schenefeld
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

Beschlussfassung

BPW Stadtplanung

Im Auftrag
Stadt Schenefeld
Fachbereich III Planen, Bauen, Umwelt
Holstenplatz 3-5
22869 Schenefeld

Kontakt: planung@stadt-schenefeld.de

Projektverantwortlich
Fachdienst Planen und Umwelt

Auftragnehmer
BPW Stadtplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70 – 71
28203 Bremen
0421.51 70 16 40
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Projektverantwortlich
Charlotte Herbst, Claudia Dappen

In Kooperation mit
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

040.33 464 76-0
info@alp-institut.de
www.alp-institut.de

Projektverantwortlich
Felix Arnold

Bildmaterial
Sofern nicht anders angegeben sind alle Fotos, Abbildungen und Grafiken von BPW Stadtplanung oder ALP.

Stand: September 2026

Inhalt

1 Einleitung 5
Exkurs: Umgang mit bundesweiten und globalen Herausforderungen 10
Exkurs: Ziele und Grundsätze Schenefelds 10

2 Rahmenbedingungen 12
2.1 Lage in der Region 12
Exkurs: Aktuelle Entwicklungen 15
2.2 Historische Entwicklung 16
2.3 Kommunaler Haushalt 20
2.4 Steuernde Vorgaben der Siedlungsentwicklung 22

3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 28
3.1 Ausgangslage und natürliche Bevölkerungsentwicklung 28
3.2 Mietpreisniveau und Marktentwicklung 31
3.3 Bevölkerungsprognose 34
3.4 Haushaltsentwicklung und strukturelle Wohnungsnachfrage in Schenefeld 37
3.5 Neubaubedarf und Angebotslücke am Wohnungsmarkt 39
3.6 Wohnungsmix, Zielgruppen und Steuerung 41
3.7 Gesamtbewertung und wohnungspolitische Schlussfolgerungen für Schenefeld 44
Exkurs: Haushaltsbefragung 46

4 Handlungsfelder 48
4.1 Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel 48
Exkurs: Gewerbegebiete in Schenefeld 49
Exkurs: Gewerbe 51
Exkurs: Pendlerverflechtungen 55
Zukunftsaufgaben 56

4.2 Freiraum, Stadtklima und Klimaanpassung 58
Exkurs: Landschaftsschutzgebiete (LSG) 63
Exkurs: Wiederherstellungsverordnung 64
Zukunftsaufgaben 65

4.3 Mobilität und Verkehr 67
Exkurs: Bilanzierung Maßnahmen VEK 69
Zukunftsaufgaben 75

4.4 Siedlungsentwicklung und Wohnen 78
Exkurs: Ferienwohnungen in Schenefeld 80
Exkurs: Geförderte Wohnungen im Bestand 82
Zukunftsaufgaben 84

4.5 Daseinsvorsorge, Bildung, Sport und Kultur 87
Exkurs: Einrichtungen der Daseinsvorsorge 91
Exkurs: Ein Friedhof für Schenefeld 92
Zukunftsaufgaben 93

4.6 Energie und Klimaschutz 94
Exkurs: Bundes- und Landesziele zum Klimaschutz 95
Zukunftsaufgaben 97

5 Siedlungsstruktur 98
5.1 Geschossigkeit 98
5.2 Gebäudetypologie 98
5.3 Siedlungstypen 100
Exkurs: Innenentwicklung in Schenefeld 105

6 Räumliche Entwicklungsstrategie 108
6.1 Räumliches Leitbild 108
6.2 Innenentwicklungstypen 114
6.3 Gestalterische Leitlinien 116
6.4 Anwendungsmöglichkeiten der Leitlinien und Innenentwicklungstypen 118
Exkurs: Bau-Turbo 119

7 Lupenräume 120
7.1 Friedrich-Ebert-Allee 121
7.2 Zentrum „Dorf" 130

8 Empfehlungen zur Umsetzung 138

Literatur 141



1 Einleitung

Warum ein ISEK für Schenefeld?
Die Stadt Schenefeld ist Teil der dynamisch wachsenden Metropolregion Hamburg und grenzt mit ihren Siedlungsbereichen unmittelbar an das Hamburger Stadtgebiet an. Die Stadtentwicklung bewegt sich seit Jahren im Spannungsfeld zwischen hoher Nachfrage und begrenzten Entwicklungsflächen. Maßnahmen der Innenentwicklung prägen die jüngere städtebauliche Dynamik. Durch neue Wohnangebote verändern sich aber auch die Siedlungsstruktur und der Nutzungsdruck auf Freiräume und Infrastrukturen wird verstärkt.

Als Kommune im direkten Umfeld Hamburgs ist Schenefeld von einem angespannten Wohnungsmarkt, fehlenden Gewerbeflächen sowie einem hohen Nutzungsdruck für Wohnen, soziale Infrastruktur, Mobilität und Grün- und Freiräume betroffen. Bestehende Infrastrukturnetze stoßen zunehmend an Kapazitätsgrenzen (Straßen, Strom, Kanalisation,...). Diese Entwicklung führt zu spürbaren „Wachstumsschmerzen" mit Unsicherheiten und Besorgnis vor weiterem Wachstum.

Um die Lebensqualität langfristig zu sichern und die vielfältigen Nutzungsansprüche räumlich in Einklang zu bringen, wurde das vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Zeitraum von 2024 bis 2026 erarbeitet, um die Siedlungsentwicklung besser zu steuern. Ein weiteres Wachstum soll nicht forciert werden, kann aber planerisch nicht komplett verhindert werden. Das bisherige ISEK aus dem Jahr 2005 bildet die gegenwärtigen Herausforderungen einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung nicht mehr adäquat ab. Hierzu zählen neben dem demografischen und siedlungsstrukturellen Wandel auch die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere im Umgang mit Hitze, Starkregenereignissen sowie der Sicherung und Qualifizierung von Grün- und Freiräumen. Die Aspekte aus dem ergänzenden Leitbild von 2014 wurden in der Bearbeitung berücksichtigt. Während in den vergangenen Jahren die städtebauliche Schwerpunktsetzung vor allem auf dem Stadtzentrum lag, nimmt das vorliegende ISEK das gesamte Stadtgebiet in den Blick.

Die Stadt Schenefeld beabsichtigt, im Nachgang des ISEKs, ihren Flächennutzungsplan (FNP) sowie Landschaftsplan neu aufzustellen. Auf diese Weise können die Handlungsempfehlungen aus dem vorliegenden ISEK direkt in die Leitdokumente der vorbereitenden Bauleit- und Landschaftsplanung überführt werden.

Was ist ein ISEK?
Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) definiert die mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive einer Stadt. Die folgenden Fragen stehen dabei im Vordergrund: Wo und wie soll Siedlungsentwicklung in den kommenden 15-20 Jahren stattfinden? Dabei führt es bestehende Konzepte, Planungen und fachliche Grundlagen zusammen, betrachtet den Bestand und berücksichtigt die sich verändernden Rahmenbedingungen. Was ist gut und soll so bleiben? Was soll sich verändern? Welche gesellschaftlichen Entwicklungen sind zu beachten?

Ein ISEK dient der Kommune als Navigationshilfe, um thematische Prioritäten und räumliche Entwicklungsansätze zu diskutieren, abzustimmen und zu priorisieren. Der integrierte Ansatz bedeutet, dass die Kernaussagen aller relevanten







01 / Impression aus der Öffentlichkeitsveranstaltung

02 / Diskussion an den Stellwänden

03 / Präsentation und Diskussion im Plenum

04 / Verfahrensübersicht

Planwerke, Datenlagen und fachlichen Einschätzungen zu einem konkreten Zeitpunkt zusammengeführt und wechselseitig in Beziehung gesetzt werden. Ergänzend fließen verwaltungsinterne Fachbelange, lokale Ortskenntnisse aus der Öffentlichkeit sowie gutachterliche Analysen und Empfehlungen ein, sodass ein umfassendes Gesamtbild der städtischen Entwicklungsaufgaben entsteht.

Als integriertes Konzept berücksichtigt das ISEK alle für die räumliche Entwicklung relevanten Handlungsfelder: Siedlungsentwicklung, Wohnen, Wirtschaft, soziale Infrastruktur, Mobilität, Klima- und Freiraumentwicklung sowie die Anforderungen aus dem demografischen Wandel. Grundlage bilden vorhandene Planwerke und Gutachten (z. B. Klimaschutzkonzept, Verkehrsentwicklungskonzept, Schulbedarfsplanung,...), die Expertise der Fachbereiche, Ortskenntnisse und Hinweise aus Politik und Öffentlichkeit sowie eigene Bestandsanalysen der beauftragten Planungsbüros.

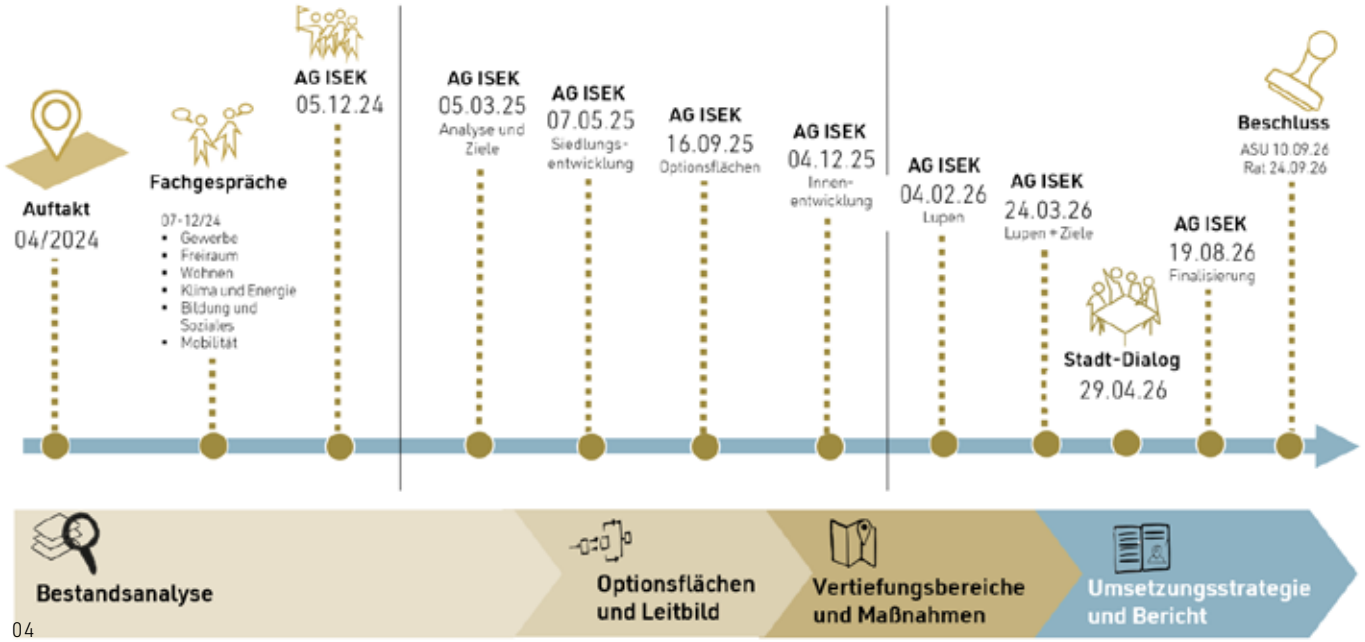
Mit einem Planungshorizont bis 2040 zeigt das ISEK zentrale Herausforderungen auf und definiert Aufgaben sowie Schlüsselmaßnahmen. Die Umsetzung der einzelnen Aufgaben und Schlüsselmaßnahmen steht unter dem Vorbehalt einer politischen Entscheidung. Darüber hinaus dient das ISEK als Innenentwicklungskonzept. Wo sollen Bereiche geschützt werden und wo ist eine behutsame Weiterentwicklung möglich - unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Klimafolgenanpassung, Mobilitätswende und sparsamer Flächeninanspruchnahme.

Damit bildet es ein stadtplanerisches informelles Steuerungsinstrument, das im Sinne einer gesamtstädtischen Strategie Entwicklungsschwerpunkte, Leitlinien und ein räumliches Zielbild formuliert sowie Abwägungsbelange für künftige Planungen darstellt.

Mit wem wurde das ISEK erarbeitet?

Politische Beteiligung

Für die Dauer der Bearbeitung wurde die Arbeitsgruppe ISEK eingerichtet. Die AG ISEK setzte sich aus der Verwaltungsspitze, dem Kernteam von Mitarbeiterinnen aus dem Fachdienst Planen und Umwelt sowie Vertreter:innen aller Ratsfraktionen zusammen. Da mit dem ISEK zentrale Leitplanken für die zukünftige städtische Entwicklung festgelegt werden, diente das Gremium dazu, den Prozess eng zu begleiten und tragfähige Entscheidungen vorzubereiten.



04

Die Vertreter:innen der politischen Fraktionen wurden in einem nicht-öffentlichen Rahmen regelmäßig über den Arbeitsstand informiert und erhielten die Möglichkeit, offene Punkte zu diskutieren. Ziel war es, frühzeitig eine breite politische Unterstützung für die konzeptionellen Überlegungen zu sichern und eine transparente, kontinuierliche Abstimmung während des Prozesses zu gewährleisten.

Fachbeteiligung

Insbesondere in der Phase der Grundlagenermittlung fanden verschiedene Fachgesprächsrunden mit Vertreter:innen der verschiedenen Fachbereiche der Schenefelder Verwaltung zu den Themen Gewerbe, Freiraum, Wohnen, Klima und Energie, Bildung und Soziales sowie Mobilität statt. (vgl. Abb. 04 , S. 7)

Öffentlichkeitsbeteiligung

Außerdem fand in der ersten Phase im Juni 2024 eine Haushaltsbefragung statt. Dafür wurden 3.000 ausgewählte Haushalte angeschrieben. Die Ergebnisse der 700 Antworten haben geholfen die aktuelle Wohnraumsituation in Schenefeld einzuordnen und Bedarfe zu ermitteln.

Die Ergebnisse der Analyse wurden im Dezember 2024 in der konstituierenden Sitzung der AG vorgetragen. Es fanden im Anschluss insgesamt acht Termine statt, in denen jeweils ein Thema vertiefend betrachtet wurde. Die Ergebnisse aus Diskussionen und Analysen sind fortlaufend in den Prozess eingeflossen. In regelmäßigen Abständen fanden Abstimmungstermine zwischen dem Projektteam aus der Verwaltung und beauftragten Büros statt.

Im Zuge des ISEK-Prozesses wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Schenefeld am 29.04.2026 zum Stadt-Dialog eingeladen, um sie über den Prozess zu informieren und ihnen Gelegenheit zum Austausch zu geben. Zur Diskussion standen die im intensiven Austausch mit der Politik erarbeiteten Zukunftsaufgaben für die Stadt, sowie räumlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und langfristigen räumlichen Entwicklung der Stadt Schenefeld. Die Veranstaltung besuchten rund 40 Bürger:innen.

Es wurden insbesondere die Themen Verkehr und Mobilität diskutiert sowie die Hinweise zu neuen Wohnformen und Vorgaben zu städtebaulichen und freiraumplanerischen Gestaltungen.

Wie ist das ISEK aufgebaut?

Grundlagenermittlung – Wo drückt der Schuh?

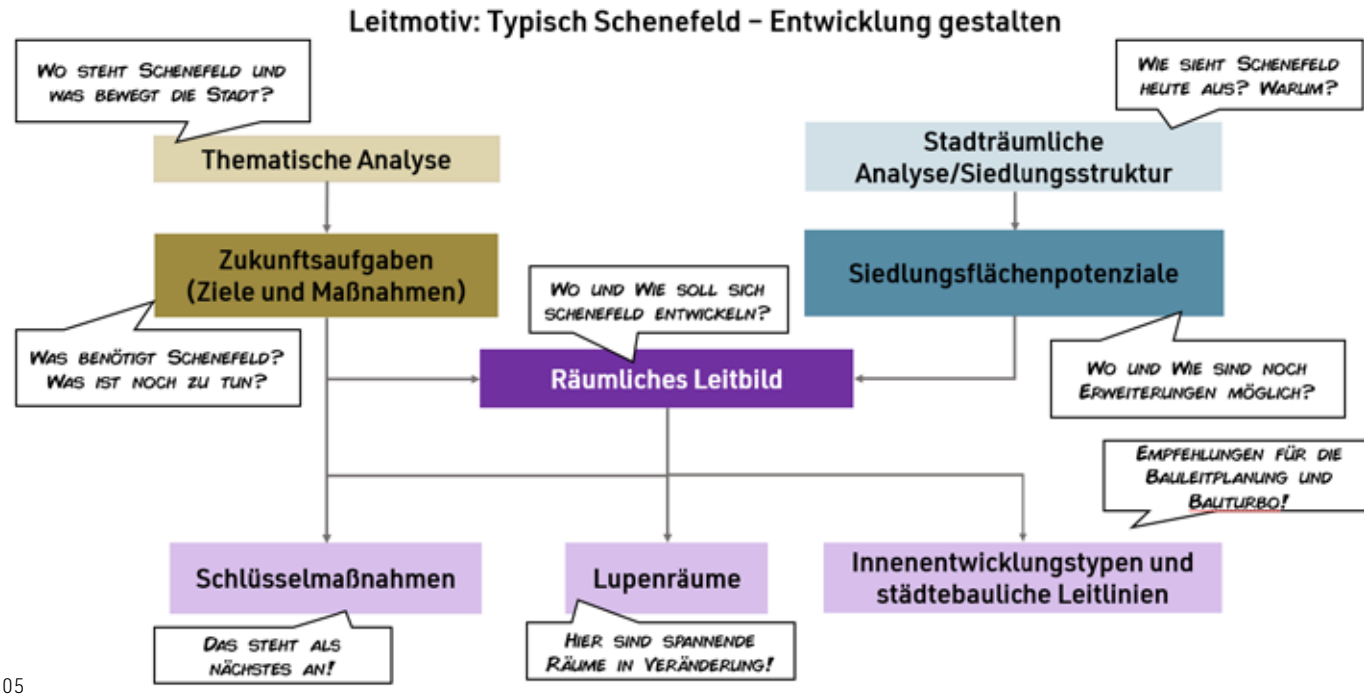
In einem ersten Schritt wurden die Rahmenbedingungen und die aktuelle Situation in Schenefeld betrachtet. Es wurden dabei verschiedene Handlungsfelder analysiert, wie z. B. Mobilität, Freiraum oder soziale Infrastruktur und vorliegende Konzepte und Planungen ausgewertet. Dabei wurden auch parallel laufende Gutachten, wie das Einzelhandelskonzept oder die kommunale Wärmeplanung berücksichtigt. Für fundierte Aussagen zu qualitativen und quantitativen Wohnraumbedarfen erarbeitete das Büro ALP eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (vgl. Kapitel 3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose , S. 28).

Aufbauend auf der Stärken- und Schwächenanalyse der Handlungsfelder wurden im ISEK zentrale Aufgaben für die zukünftige Entwicklung abgeleitet. Diese umfassen sowohl bereits laufende Aktivitäten der Stadt als auch neu identifizierte Handlungsansätze. Die Aufgaben sind aus dem ISEK-Prozess hervorgegangen und dienen als strategische Orientierung für die weitere Stadtentwicklung in den kommenden Jahren. Sie sind sowohl auf Ziel- als auch auf Maßnahmenebene verortet und werden im jeweiligen Kapitel erläutert. Ergänzend wurden Schlüsselmaßnahmen als wichtige Stellschrauben identifiziert. Sie haben einen strategischen Charakter mit Impulswirkung und tragen daher besonders bei der Erreichung der Zukunftsaufgaben bei. Die Schlüsselmaßnahmen werden mit dem links abgebildeten Stern gekennzeichnet.

Da das ISEK einen Fokus auf die Siedlungsentwicklung legt, fand parallel zur thematisch Analyse von sektoralen Themen auch eine stadträumliche Analyse der Siedlungsstruktur statt. Ausgehend vom Bestand wurden Geschossigkeit und Bebauungstypologien kartiert, um daraus bestehende Siedlungsstrukturtypen abzuleiten (vgl. Kapitel 5 Siedlungsstruktur , S. 98). Durch die Stadtverwaltung fand eine Kartierung der Baulücken statt. Aus diesen beiden Informationen wurden Siedlungsflächenpotenziale der Innenentwicklung abgeleitet. Außerdem wurden bisher unbebaute Optionsflächen in der AG ISEK diskutiert. Die Ergebnisse sollen verwaltungsintern im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans konkretisiert und weiter politisch beraten werden.

Leitbild – Wie und wo soll sich Schenefeld entwickeln?

Im räumlichen Leitbild fließen die Ergebnisse der thematischen und stadträumlichen Analyse zusammen. In einer abstrakten Darstellungsform werden raumbezogene Aussagen zusammengeführt. Als strategisches Planungsinstrument soll es die langfristige räumliche Entwicklung festlegen und dient als



05

05 / Aufbau ISEK Schenefeld

Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. So werden zum Beispiel gewerblich genutzte Bereiche konsolidiert und besondere Entwicklungs- und Transformationsräume aufgezeigt.

Vertiefungen – ein Blick ins Detail!

Aus dem räumlichen Leitbild wurden inhaltliche Konkretisierungen abgeleitet. Dabei wurden Innenentwicklungstypen ermittelt. Für die im räumlichen Leitbild dargestellten Räume der Innenentwicklung wurden grundsätzliche Vorgaben zu Geschossigkeit, Dichte und weitere städtebauliche Vorgaben entwickelt. Diese Aussagen sollen zukünftig bei der Bearbeitung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden und dienen außerdem als städtebauliche Leitlinien für die Erteilung von Zustimmungen nach dem Bau-Turbo.

Für zwei Schwerpunkträume (städtebauliche Lupen) fanden vertiedende Untersuchungen statt. In den städtebaulichen Lupen wurde zum Einen das Ortszentrum im „Dorf" mit seiner ortsbildprägenden Bebauung bei gleichzeitiger Entwicklungsdynamik und zum Anderen das Ortsteilzentrum an der Friedrich-Ebert-Allee betrachtet. Es wurde jeweils eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt und Handlungsansätze erarbeitet. Da für das Stadtzentrum bereits ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet wurde und die Umsetzung im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stattfindet, wurde dieser Bereich im ISEK nicht näher betrachtet.

Exkurs: Umgang mit bundesweiten und globalen Herausforderungen auf stadträumlicher Ebene

Derzeit müssen in der Stadtentwicklung geeignete Strategien für den Umgang mit zahlreichen Herausforderungen gefunden werden. Die gebaute Stadt sowie auch die Natur- und Landschaftsräume müssen sich an neue Gegebenheiten anpassen. Einige davon sind beispielsweise

- der demografische Wandel,
- die zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels,
- die Digitalisierung, die zu veränderten Arbeitsformen und Mobilitätsverhalten führt,
- der Strukturwandel in der Wirtschaft, besonders in Einzelhandel und Landwirtschaft,
- der angespannte (Wohn-) Immobilienmarkt,
- der soziale Zusammenhalt und gesellschaftliche Polarisierung sowie
- globale Auswirkungen durch Konflikte und Krisen im Ausland.

Die besondere Schwierigkeit besteht in der teils unvorhersehbaren Dynamik und der Gleichzeitigkeit bzw. dem dichten Aufeinanderfolgen dieser Entwicklungen, die schon für sich genommen jeweils enorme Herausforderungen darstellen. Da sich die oben genannten und weitere Faktoren außerdem lokal teils recht unterschiedlich auswirken, steht jede Kommune vor der Aufgabe, eine individuelle Strategie zu entwickeln, um für die Lebensqualität ihrer Bevölkerung nachhaltig und auf möglichst vielen Ebenen sorgen zu können.

Damit verbunden sind vielfältige Anforderungen: Zum Beispiel müssen Siedlungsbereiche an den Klimawandel angepasst werden, die Energieversorgung CO_2-neutral aufgestellt und die Mobilitätswende befördert werden. Gleichzeitig soll der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag reduziert werden, bis zum Jahr 2050 wird eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt. Das Land Schleswig-Holstein hat das Ziel die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf unter 1,3 Hektar zu reduzieren.

Exkurs: Ziele und Grundsätze der Stadt Schenefeld

Die Stadt Schenefeld hat zunächst am 11.12.2014 Ziele und Grundsätze beschlossen und diese bisher zweimal fortgeschrieben in den Jahren 2019 und 2022. Der Hauptausschuss führt die Fortschreibung der Ziele und Grundsätze mindestens einmal im Kalenderjahr durch.

Die Ziele und Grundsätze legen die Schwerpunkte und Prioritäten für die politische Arbeit der Selbstverwaltung fest.

Die Ziele und Grundsätze sind eine Selbstbindung des politischen Ehrenamts in den entsprechenden Bereichen mehr zu investieren als gesetzlich vorgeschrieben ist und höhere Qualitätsstandards zu erreichen.

Auf Basis des ISEK Prozesses ist zu prüfen, ob die Ziele und Grundsätze anzupassen sind (vgl. Kapitel 8).

Es gelten die folgenden Ziele und Grundsätze gleichrangig, unabhängig von der Reihenfolge der Auflistung:

1. Alle Maßnahmen und Beschlüsse der Gremien der Stadt Schenefeld folgen den Zielen des Klimaschutzes sowie der ökonomischen, ökologischen und sozialen Verträglichkeit und nachhaltigen Entwicklung.
2. Die Versiegelung weiterer Bodenflächen ist auf ein Mindestmaß zu minimieren, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen.
3. Schaffung eines Biotopverbundes der vorhandenen Grün- und Freiflächen.
4. Weitere Entwicklung und Stärkung des Stadtkerns als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.
5. Behindertengerechte Herstellung öffentlicher Gebäude, Straßen, Wege und sonstiger öffentlicher Einrichtungen der Stadt Schenefeld - Schaffung von taktilen Bodenleitsystemen im öffentlichen Raum.
6. Die Anhörung und weitgehende Einbeziehung der von Entscheidungen betroffenen Teile der Bevölkerung und der Gewerbetreibenden sind Teil der Entscheidungsfindung bei Projekten der Stadt.

7. Schenefeld versteht sich als familien- und kinderfreundliche Stadt.
8. Schenefeld versteht sich als weltoffene Stadt, die sich durch ihr interkulturell geprägtes Handeln und durch ein bedarfsgerechtes und kundenorientiertes Dienstleistungsangebot für alle Bürgerinnen und Bürger auszeichnet.
9. Schenefeld versteht sich als unternehmensfreundliche Stadt, die durch Stärkung des bestehenden Wirtschaftsraums eine Steigerung der Wirtschaftskraft anstrebt. Schenefeld strebt die Neuansiedlung von Unternehmen auf brachliegenden Gewerbeflächen an und unterstützt Konzepte, Wohnen und Arbeiten zusammen zu führen.
10. Bei allen Bauvorhaben und grundlegenden Sanierungen sind regenerative Energiequellen so weit wie möglich zu nutzen.
11. Klimaneutralität und Klimaanpassung werden in den künftigen Neubaugebieten grundlegende Ziele sein.
12. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollen mindestens 20 % der Wohnungen so erstellt werden, dass sie öffentlich gefördert werden können.
13. Im Rahmen städtebaulicher Verträge ist der Abschluss von Folgekostenverträgen gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 3. des Baugesetzbuches zu prüfen.
14. In Schenefeld soll die Möglichkeit gegeben sein, sämtliche Schulabschlüsse abzulegen.
15. Schenefelder Schulen werden mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen ausgestattet, die den Anforderungen eines modernen digitalen Unterrichts und eLearning genügen.
16. Die der Stadt zugewiesenen Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie die Wohnungslosen in Schenefeld sollen dezentral untergebracht und unterstützend begleitet werden.
17. Auf die Vielfalt von Trägern bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist zu achten.
18. Der nicht-motorisierte Verkehr ist bei der Planung mindestens gleichberechtigt zum motorisierten Individualverkehr zu berücksichtigen, die Attraktivität des ÖPNV ist zu heben.
19. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt sind für ihre Aufgaben fortzubilden. Führungskräfte sind auch in modernen Methoden der Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterführung zu schulen. Es müssen ausreichende Mittel für die Fortbildung bereitgestellt werden.
20. Schenefeld sieht die Kulturförderung als wichtige Aufgabe an und unterstützt kulturelle Initiativen.
21. Das Vermögen der Stadt und damit die Steuergelder ihrer Einwohnerinnen und Einwohner darf nicht dem Zwecke dienen, das Vermögen fremder Institutionen, wie z. B. von Vereinen oder Unternehmen, zu vergrößern. Die Bezuschussung für durch Dritte wahrgenommene kommunale Dienstleistungen ist auf eine Höhe zu begrenzen, die dem tatsächlichen Aufwand entspricht.

Zusammenfassung der bisher erreichten Ziele

- Einrichtung eines Jugendbeirates, der als Ansprechpartner von Verwaltung und Politik für eine fachübergreifende Beteiligung von Jugendlichen (§ 47 f GO) fungiert.
- Einrichtung eines Bürgerbüros, mit dem Einwohnerinnen und Einwohnern Schenefelds Behördengänge so weit wie möglich vereinfacht werden.
- Erstellung eines Kanalkatasters
- Verlagerung des Bauhofs, der technisch und personell den Anforderungen entspricht.
- Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts durch die städtischen Gremien

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage in der Region

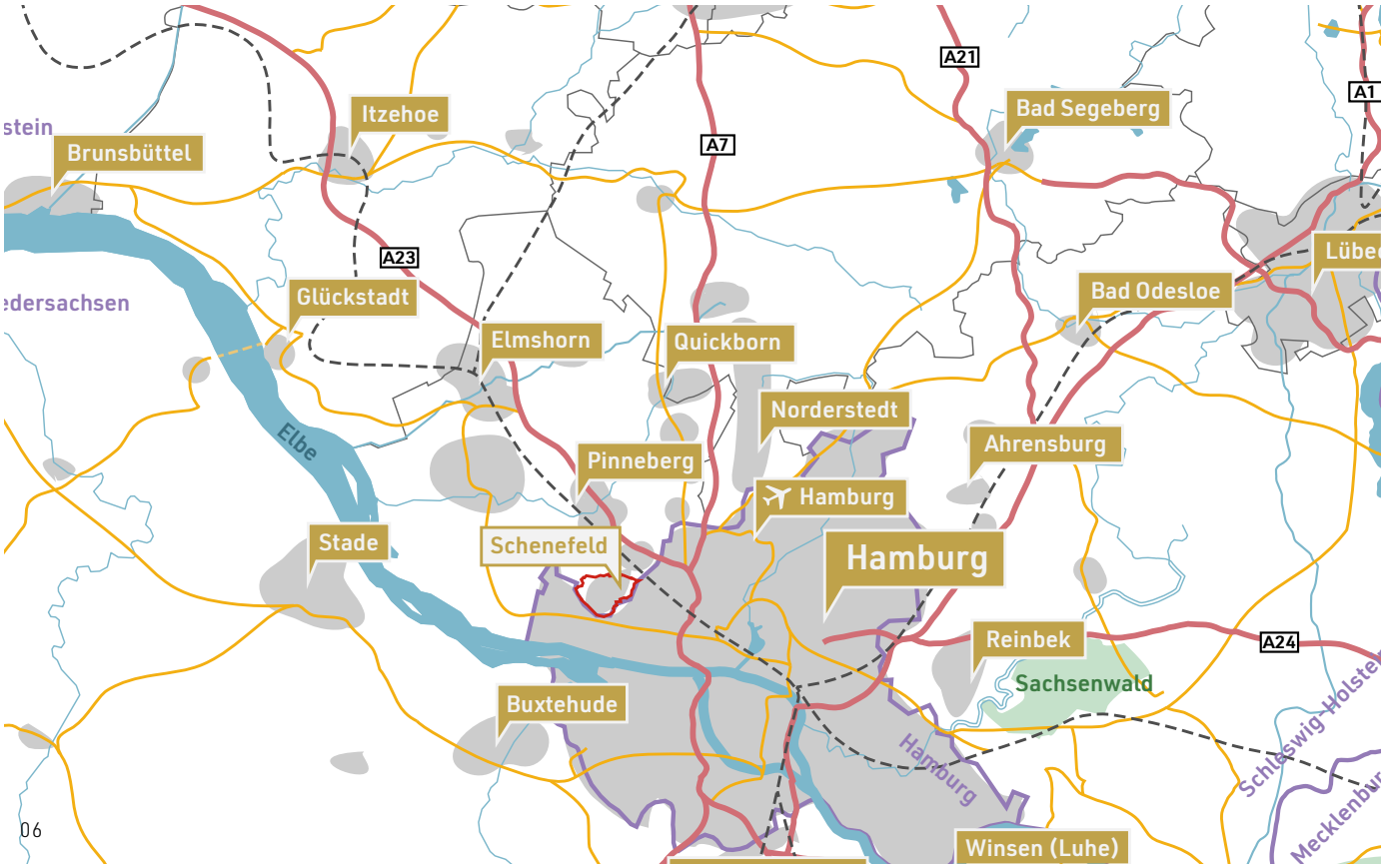
Kurzprofil

Die Stadt Schenefeld mit 19.909 Einwohnenden (Stand: 31.12.2024, Statistik Nord) umfasst eine Fläche von rd. 1.000 ha und liegt im Kreis Pinneberg, in Schleswig-Holstein. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt Stadtrandkern II. Ordnung und dem Mittelzentrum Pinneberg zugeordnet. Durch die Lage unmittelbar an der Grenze zur Freien und Hansestadt Hamburg (Stadtteile Osdorf, Iserbrook und Lurup) bestehen starke strukturelle und funktionale Verbindungen mit der Stadt Hamburg. Der Kreis Pinneberg ist Teil der Metropolregion Hamburg. Hierüber bestehen auch enge Kooperationen mit weiteren Umlandkreisen.

Die Stadt Schenefeld besteht aus zwei Siedlungsgebieten, die durch die Altonaer Chaussee, die zur Landesstraße 103 (im weiteren LSE für Landesstraße Schenefeld-Elmshorn) wird, getrennt sind. Die Gebiete „Dorf" und die „Siedlung" sind zeitlich und räumlich unabhängig voneinander entstanden. Das Dorf Schenefeld wurde im Jahr 1256 erstmals urkundlich erwähnt. Der Bereich „Dorf" befindet sich im westlichen Stadtgebiet und hatte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ca. 900 Einwohner. Die „Siedlung" ist nach dem 1. Weltkrieg zunächst aus der Nutzungsänderung von Pulverschuppen einer ehemaligen Munitionsfabrik zu Wohnunterkünften entstanden. Dieser Bereich befindet sich im Nordosten des Stadtgebiets. In den 1960er und 1970er Jahren wuchsen beide Gebiete rasant, gleichzeitig siedelte sich auch Gewerbe an und es entstand ein Verwaltungszentrum zwischen den beiden Ortsteilen.

06 / Lage der Stadt Schenefeld im regionalen Kontext, Kartengrundlage OpenStreetMap mit Bearbeitung von BPW Stadtplanung

07 / Flächenbilanz der Siedlungsnutzung und Verkehrsflächen, Quelle: Statistik Nord



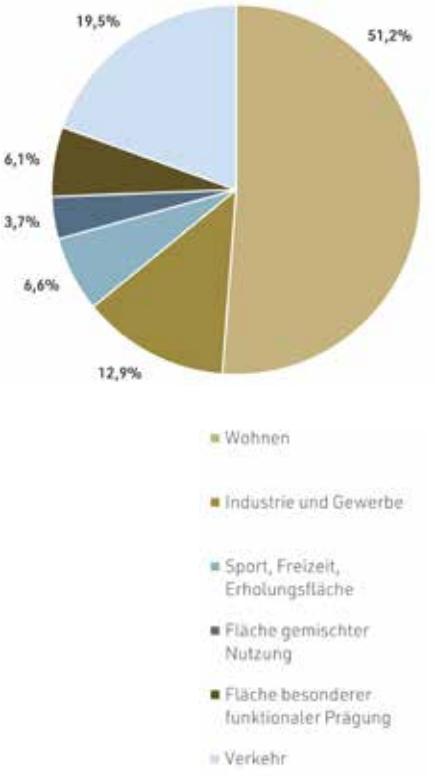
Schenefeld verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz durch die nahegelegene A23 sowie die B4 (Hamburg-Kiel) und B431 (Altona-Wedel-Elmshorn-Brokdorf). Das Stadtzentrum von Hamburg ist 12,5 km von der Stadtmitte entfernt und mit dem Pkw in 30-45 Minuten erreichbar. Mit dem ÖPNV kann der Bahnhof Hamburg-Altona in ca. 25 Minuten, der Hamburger Hauptbahnhof in rund 45-50 Minuten erreicht werden. Schenefeld ist nicht an das Schienennetz angeschlossen. Über die Landesstraße 103 (LSE) ist das Mittelzentrum Pinneberg in 10-15 Minuten erreichbar. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist rund 30 Autofahrminuten entfernt.

Schenefeld ist dem Landschaftsraum Hohe Geest zuzuordnen. Im Stadtgebiet gibt es nur eine gering ausgeprägte Topographie. Der südliche Bereich, der Dorfbereich, der östliche Bereich der LSE sowie Teile der Siedlung liegen topografisch etwas höher als der Rest des Stadtgebietes. Es gibt vorrangig Böden aus Lehmsand oder Sand.

Der Regionalpark Wedeler Au liegt zum Teil auf Schenefelder Stadtgebiet und dient als lokaler und regionaler Naherholungsraum. Als Eingang in den Naturraum dient auch die 12 km lange Freizeitroute „Grüne Ring". Ein Abschnitt vom Grünen Ring verläuft entlang der Düpenau, welche in Hamburg entspringt und in Pinneberg in die Mühlenau mündet. Die Düpenau durchquert auch ein künstlich angelegtes Rückhaltebecken, welches als Friedrichshulder See bekannt ist. Zudem gibt es in der Stadt eine ca. drei Hektar große Teichanlage „Angelsee", die sich in Privatbesitz befindet. Weitere Grünräume sind der Düpenaupark und die Bürgerwiese Schenefeld.

Ein bedeutender Arbeitgeber in Schenefeld ist die Großbäckerei Harry-Brot, welche seit 1963 ihre Firmenzentrale in der Stadt hat. Die internationale Röntgenlaser-Forschungsanlage European XFEL, die ebenfalls teilweise auf Schenefelder Stadtgebiet liegt, ist die weltweit größte und ein Potenzial für die Wissenschaft in der Region. Im Einkaufszentrum „Stadtzentrum Schenefeld" sind ca. 100 Geschäfte und Restaurants zu finden, die auch Besucher:innen in die Stadt ziehen.

Flächenbilanz Siedlungs- und Verkehrsflächen in Schenefeld



07

Flächenbilanz Schenefeld

Prägend für das Stadtgebiet von Schenefeld ist die räumliche Zweiteilung in den östlichen bebauten Stadtraum und den westlich liegenden großzügigen Freiraum (wesentlich Landschaftsschutzgebiet). Von den ca. 1.000 ha Stadtfläche sind 55 % der Fläche bebaut.

Von den bebauten Flächen dient die Hälfte der Flächen dem Wohnen, 20 % der Flächen umfassen verkehrliche Anlagen, gefolgt von 13 % gewerblichen Flächen.

Wichtige Netzwerke und Stadt-Umland-Kooperationen

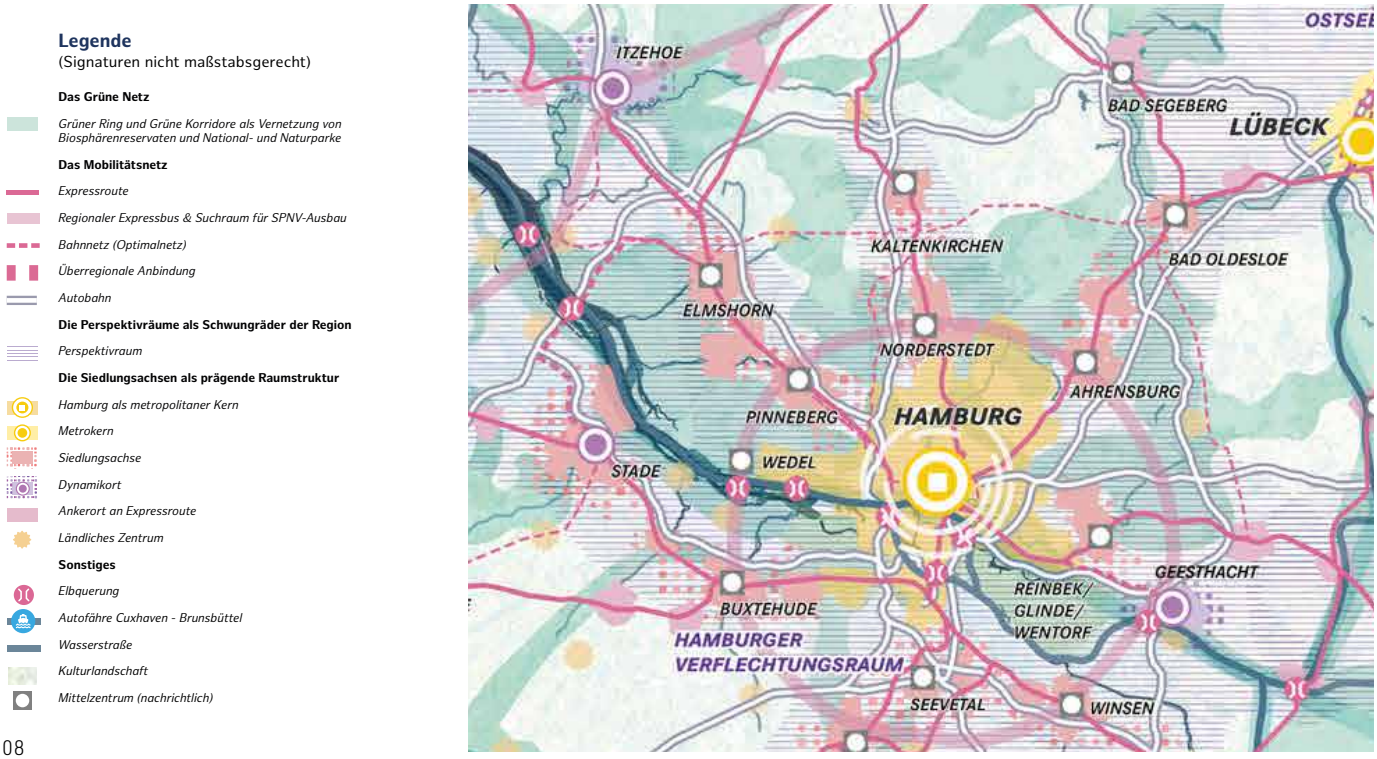
Metropolregion HH

Als Teil der Metropolregion Hamburg profitiert Schenefeld insbesondere von wirtschaftlichen Impulsen, Infrastrukturprojekten wie auch einer dynamischen Entwicklung. Für die Metropolregion wurden und werden kontinuierlich verschiedene strategische Grundlagen erarbeitet, Modellprojekte begleitet und Förderfonds bereitgestellt. Der Regionsrat der Metropolregion Hamburg hat am 14. Mai 2024 das Räumliche Leitbild 2045 als Kompass für die dynamische Region beschlossen. Als inhaltliche Eckpunkte und „roter Faden" der Leitbildinhalte fungieren vier Raumfiguren: Das Grüne Netz, das Mobilitätsnetz, die Perspektivräume als Schwungräder und die Siedlungsachsen als prägende Raumstruktur.

Ein Schlüsselprojekt für das Mobilitätsnetz ist der Anschluss der Mittelzentren an äußere Tangentialverbindungen als Ergänzung zum radialen Netz. Die äußeren Zentren des Verflechtungsraums (Wedel, Pinneberg, Norderstedt, Ahrensburg, Geesthacht) bieten Potential für eine stärkere Verzahnung, davon würde auch Schenefeld profitieren. Für diesen Raum wird die Möglichkeit einer Schienenverbindung (z. B. in Form von Regiotram, Ringbahn) geprüft.

Das europäische Röntgenlaserprojekt XFEL zwischen Hamburg und Schenefeld wird im Leitbild der Metropolregion als Potential für Wissenstransfer in der Region dargestellt und vom räumlichen Leitbildentwurf als Schlüsselprojekt für die wissensintensive Wirtschaft angesehen.

08 / Leitbildentwurf Metropolregion Hamburg;
Quelle: RHA, Rabe LANDSCHAFTEN, urbanista



08





09 / Rahmenplan Stadtkern (Stand: 2024),
Quelle: ArGe Stadt- und Landschaftsplanung
Müller | Brinkmann * Liesecke | Schulz

10 / Erweiterungsbau am Schulzentrum,
Quelle: GOLDBECK

Exkurs: Aktuelle Entwicklungen

Sanierungsgebiet Stadtkern
Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, den bislang funktional und räumlich zersplitterten Stadtkern zu einem lebendigen, gut verknüpften und identitätsstiftenden Zentrum zu entwickeln. 2014 wurde der Stadtkern in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, die vorbereitenden Untersuchungen wurden 2016 abgeschlossen und das Sanierungsgebiet anschließend 2017 förmlich festgelegt. Auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der 2024 fortgeschrieben wurde. Aktuell laufen Planungen zur Umgestaltung der LSE, eine Konzeptvergabe für eine zentrale Fläche, den Neubau eines Bürgerzentrums sowie der Umbau der „Alten Post".

Sanierung Hauptstraße
Der westliche Bereich der Hauptstraße wurde 2021 durch den Landesbetrieb Straßenbau Schleswig-Holstein erneuert. Seit Sommer 2025 findet eine grundhafte Sanierung der Fahrbahn und Gehwege sowie die Modernisierung der Beleuchtung und Entwässerung im östlichen Bereich der Straße durch die Stadt Schenefeld statt.

Modernisierung und Erweiterung des Schulzentrums Achter de Weiden
Vorgesehen sind ein Erweiterungsbau zur Deckung zusätzlicher Raumbedarfe (Fertigstellung Oktober 2027) sowie die Sanierung der Bestandsgebäude; u.a. Dach, Fassade, Fenster (ab Herbst 2028). Weitere Neu- bzw. Umbauten sind im Anschluss vorgesehen.

Neubau Kita Blankeneser Chaussee
Der Neubau der Kita an der Blankeneser Chaussee dient dem Ausbau des Betreuungsangebots in Schenefeld und soll bis zu 150–160 neue Kita-Plätze schaffen. Derzeit befindet sich das Projekt in der Planungsphase.

Pilotprojekt Einbahnstraße
Im Gebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Allee und der Bogenstraße bis an die nördliche Gemeindegrenze zu Halstenbek soll ein Einbahnstraßenkonzept umgesetzt werden. Dazu wird eine Anordnung bei der unteren Verkehrsbehörde des Kreises Pinneberg beantragt.

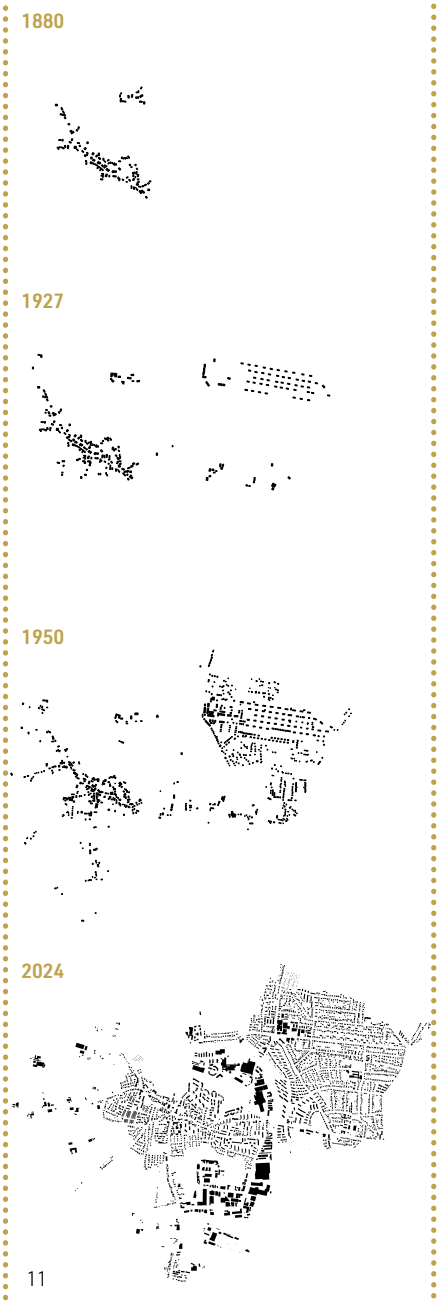
Regionale Kooperation Westküste

Der Kreis Pinneberg ist Teil der „Region Westküste" mit den Kreisen Steinburg, Dithmarschen und Nordfriesland, welche sich entlang der Landesentwicklungsachse A23/B5 zwischen Hamburg und Tondern/Süddänemark befindet. Die Region hat ein gemeinsames Regionales Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die kreisübergreifende Zusammenarbeit in den Handlungsfeldern Verkehr, Energie, Gewerbe, Bildung & Arbeitsmarkt, Kooperation und Innovation & Wissenstransfer stärken soll.

Stadt-Umland-Kooperation Pinneberg

Schenefeld ist Teil der Stadt-Umland-Kooperation Pinneberg mit dem Mittelzentrum Pinneberg, den Gemeinden Rellingen, Halstenbek, Appen, Borstel-Hohenraden, Kummerfeld, Prisdorf und Tangstedt. Es gibt regelmäßige Treffen der haupt- und ehrenamtlichen Bürgermeister:innen. Ziele sind unter anderem, die Zusammenarbeit in diesem stark vernetzten Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu verbessern, sich über konkrete Fragen abzustimmen und die Region gemeinsam zu vertreten. Im Bereich der Stadt-Umland-Kooperation Pinneberg leben mehr als 110.000 Menschen.

Siedlungsentwicklung Schenefeld



11

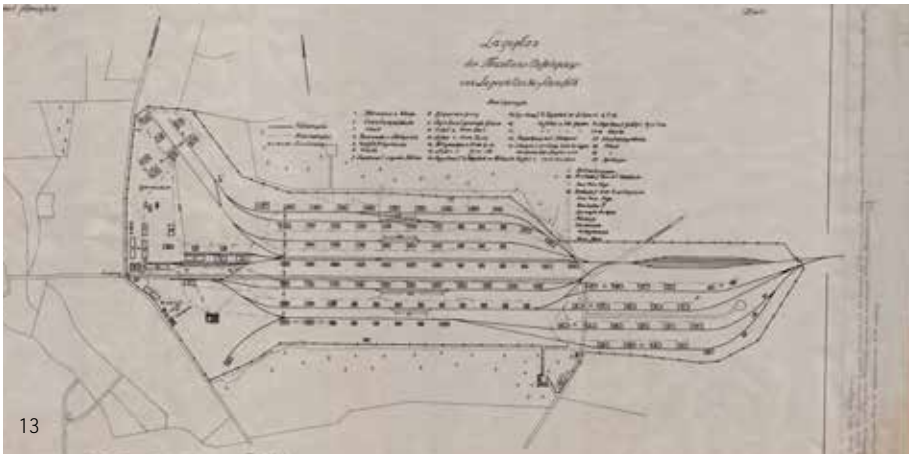
2.2 Historische Entwicklung

Die Stadt Schenefeld weist eine historisch gewachsene, zweigeteilte Siedlungsstruktur auf, die durch das Stadtzentrum verbunden ist. Sie besteht aus dem alten Dorfbereich sowie der nordöstlich gelegenen Siedlung, die nach dem ersten Weltkrieg auf dem Gelände einer ehemaligen Munitionsfabrik entstand. Beide Bereiche entwickelten sich räumlich und funktional zunächst unabhängig voneinander und wuchsen erst ab den 1950er Jahren zusammen. Das Stadtrecht wurde Schenefeld am 1. Juli 1972 verliehen.

Schenefeld wurde erstmals 1256 urkundlich erwähnt und war bis in die Neuzeit überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der historische Siedlungskern liegt im Bereich des heutigen Siedlungsbereichs „Dorf". Noch Mitte des 16. Jahrhunderts bestand der Ort im Wesentlichen aus einzelnen Bauernhöfen. Entlang der heutigen Hauptstraße und den historischen Verbindungen zu den Nachbarorten entwickelte sich das „Dorf". Die ehemals großflächigen Hofanlagen entlang dieser Straßen sind heute kaum noch vorhanden. Bereits ab etwa 1900 setzte eine bauliche Verdichtung ein, unter anderem in der Nedderstraße. Die landwirtschaftliche Prägung wurde zunehmend durch bürgerliche und kaufmännische Wohnformen abgelöst, davon sind heute noch Gebäude zu finden. Um diese Zeit lebten rund 900 Menschen in Schenefeld. Der Bereich „Dorf" wuchs und ist heute durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur aus einzelnen reetgedeckten Gebäuden, Wohnhäusern aus der Zeit um 1900 sowie Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern unterschiedlicher Bauzeiten geprägt.

Nach dem Ersten Weltkrieg entstand mit der sogenannten „Schenefeld-Siedlung" ein neuer Siedlungsbereich im Nordosten des heutigen Stadtgebiets. Ausgangspunkt der Entwicklung war die ehemalige Munitionsfabrik, die ab 1922 von der Schleswig-Holsteinischen Höfebank und der Heimstätte Schleswig-Holstein erworben und deren ehemaligen Pulverschuppen für Wohnzwecke umgenutzt wurden. In den 1930er Jahren entstanden erste

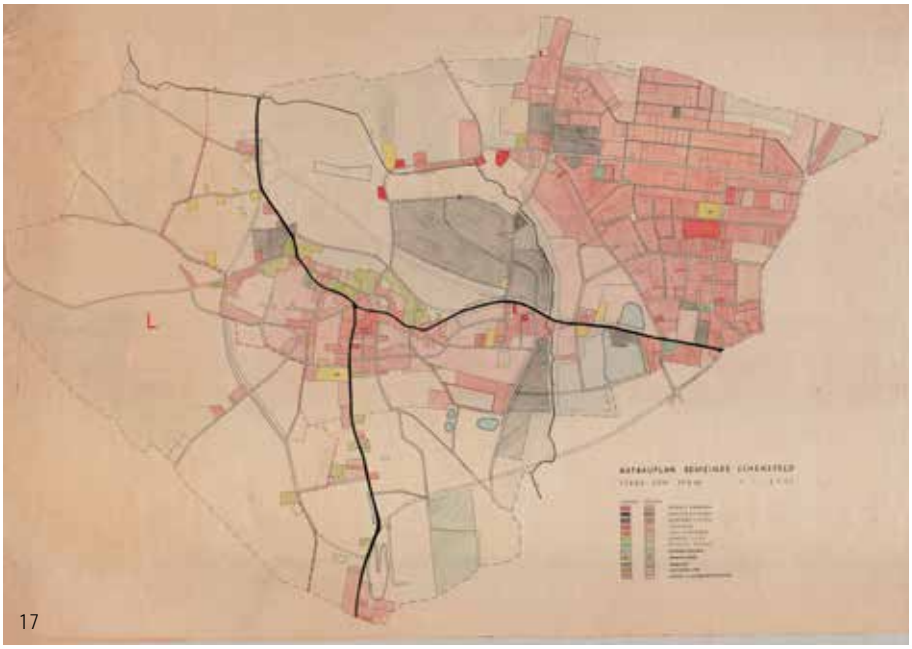












11 / Schwarzpläne der historischen Siedlungsentwicklung Schenefelds, Quelle: Chronik Schenefeld 1997

12 / Aus ehemaligen Munitionsschuppen wurden Wohnhäuser, Quelle: Chronik Schenefeld 1997

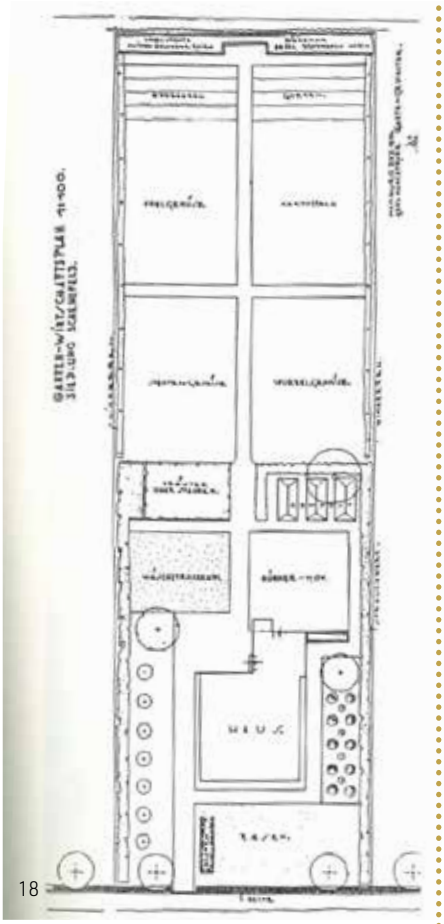
13 / Plan der Munitionsfabrik, Quelle: Stadt Schenefeld

14 / Jahnstraße 1956 mit Siedlerhäusern, Quelle: Chronik Schenefeld 1997

15 / Aufbauplan 1955, Quelle: Stadt Schenefeld

16 / Noch erhaltene Siedlerhäuser

17 / Aufbauplan 1960, Quelle: Stadt Schenefeld



18

Typische und schützenswerte Merkmale der Siedlerbauten

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Schmale, tief geschnittene Grundstücke zur Selbstversorgung
- Steile Satteldächer
- Einheitliche Gebäudeflucht entlang der Straßenräume
- Einheitliche Firstausrichtung
- Begrünte Straßenräume und Alleecharakter
- Zier- und Nutzgärten in den Vorgarten- und rückwärtigen Gartenbereichen
- Insgesamt ruhige, kleinteilige Wohnstruktur mit hohem Grünanteil

18 / Garten Wirtschaftsplan für eine Siedlerstelle, Quelle:Chronik Schenefeld

Doppelhäuser sowie ab 1935 die Seefahrersiedlung im Bereich Jahnstraße und Friedrich-Ebert-Allee. Weitere Vorhaben wurden durch den Zweiten Weltkrieg unterbrochen; Teile der Flächen dienten zeitweise als Standorte für Behelfsheime.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte durch eine intensive Bautätigkeit ein erneuter Wachstumsimpuls ein, insbesondere durch die Ansiedlung von ausgebombten Menschen aus Hamburg sowie von Geflüchteten aus den ehemaligen Ostgebieten. Um diese Entwicklung zu steuern, wurde 1955 der erste Aufbauplan vorgelegt. Dieser macht deutlich, dass die bauliche Entwicklung in der Siedlung bereits weit fortgeschritten war und nahezu alle heute besiedelten Flächen bereits bebaut waren. Lediglich rund um das alte Dorf waren noch viele, nicht bebaute Potenzialflächen vorhanden.

Der Aufbauplan von 1960 reduzierte die vorgesehenen Erweiterungsflächen in der Altgemeinde und stellte bereits das Landschaftsschutzgebiet dar. Zugleich verfolgte der Aufbauplan das Ziel, die bislang getrennten Siedlungsbereiche durch weitere wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen miteinander zu verbinden. In diesem Zusammenhang wurde die heutige LSE projektiert, die in den folgenden Jahrzehnten realisiert wurde.

Mit dem Flächennutzungsplan von 1978 wurden die zuvor ausschließlich gewerblich genutzten Flächen weiterentwickelt. Nun waren auch Flächen für öffentliche Einrichtungen, ein zentrales Versorgungsgebiet sowie Industrie- und Gewerbeflächen vorgesehen. Damit wurde die Grundlage für das 1991 eröffnete Stadtzentrum Schenefeld geschaffen.

Mit dem bis heute gültigen Flächennutzungsplan von 1995 wurden Entwicklungen angepasst und Flächen im Bereich Dorf dargestellt. Neben der Bautätigkeit auf der „grünen Wiese" (z. B. Autal, Am Klövensteen, Wiesengrund) wurde in den letzten Jahrzehnten auch durch Entwicklung ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes, Abriss und Neubau sowie Ergänzungsbauten die Innenentwicklung vorangetrieben. Zur Weiterentwicklung des Stadtkerns wurde im Jahr 2021 ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen.

In Schenefeld gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude. Es gibt zwei Erhaltungssatzungenen, die eine zum Erhalt einer einheitliche Wohnbebauung entlang der Lornsenstraße und die andere zum Erhalt der Strukturen an der Nordseite der Hauptstraße im Dorf.



20


19


21


22


23

19 / Die LSE in Richtung Pinneberg entsteht, eine Aufnahme von 1972, Quelle: Chronik Schenefeld

20 / Nebeneinander verschiedener Jahrzehnte an der 5-Finger-Kreuzung im „Dorf"

21 / An der Altonaer Chaussee erinnern kleine Einfamilienhäuser an die damalige Entwicklung entlang von Verbindungsachsen, mit weit weniger Verkehr aus heute.

22 / Historische Bauten im „Dorf"

23 / Ein alter Bauernhof mit Reetdach, Findling und altem Baumbestand

2.3 Kommunaler Haushalt

Der Haushalt der Stadt Schenefeld hat im Haushaltsjahr 2026 ein Gesamtvolumen von rund 56,8 Mio. Euro. Im Finanzplan sind Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit in Höhe von 55,76 Mio. Euro sowie Auszahlungen von 54,42 Mio. Euro veranschlagt. Der Haushalt ist nahezu ausgeglichen und weist einen minimalen Überschuss auf. Das Haushaltsvolumen war in den letzten Jahren steigend, mit stabiler Haushaltsführung und überwiegend ausgeglichenen Ergebnissen. Investitionen und laufende Verwaltungsaufgaben nehmen eine immer größere Kostenposition ein.

Bedeutend für den kommunalen Haushalt sind als Einnahmegrundlage die generierten Steuereinnahmen. Diese machen rund 60-65 % der ordentlichen Erträge des gesamtstädtischen Haushaltes aus. Die generierten Steuereinnahmen setzen sich aus den Grundsteuern A und B, den Gewerbesteuereinnahmen, dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer sowie der Umsatzsteuer zusammen.

In den vergangenen Jahren konnte eine kontinuierliche Steigerung der Steuereinnahmen verzeichnet werden. Gegenüber dem Basisjahr 2013 konnte bis 2021 eine Steigerung um 71 % von 16.490.000 € auf 28.270.000 € erzielt werden.

Mit 42,4 % stellt die Einkommensteuer in der Stadt Schenefeld den größten Anteil an den kommunalen Steuereinnahmen. Im Vergleich mit dem Kreis Pinneberg zeigt sich, dass der Kreis seine kommunalen Steuereinnahmen primär aus den Gewerbesteuereinnahmen bezieht, dicht gefolgt vom Gemeindeanteil der Einkommenssteuer. Aufgrund ihrer Bedeutung als Arbeits- und Unternehmensstandort weist die Stadt Schenefeld mit einem Anteil der Umsatzsteuer von 6,0 % einen ähnlich hohen Wert auf wie der Kreis mit 5,6 %.

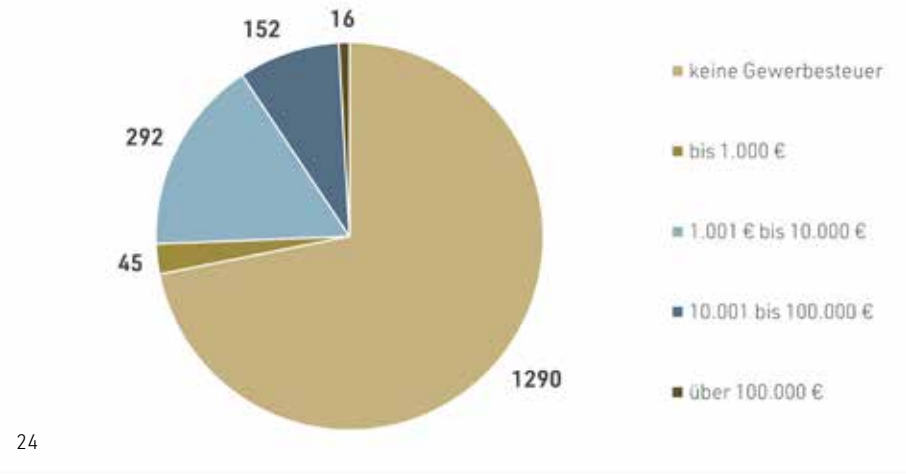
In Bezug auf die Steuerkraft je Einwohner:in lagen dies in 2021 bei 1.471 € und somit zwar über dem Landdurchschnitt von Schleswig-Holstein mit 1.292 €, aber leicht unter dem Durchschnitt vom Kreis Pinneberg mit 1.508 € (Daten aus Statistikamt-Nord). Aus dem Haushaltsplan der Stadt geht hervor, dass im Jahr 2025 die Steuerkraft nun bei 1.529,26 € je Einwohner:in und somit über dem Landdurchschnitt von Schleswig-Holstein mit 1.367,69 € liegt.

24 / Aufgliederung des Gewerbesteueraufkommens in Schenefeld in 2025, Quelle: Haushaltsplan 2026, S. 25

25 / Anteil der Real- und Gemeinschaftssteuern an den kommunalen Steuereinnahmen in Prozent im Vergleich (Stand: 2021), Quelle: Statistik Nord

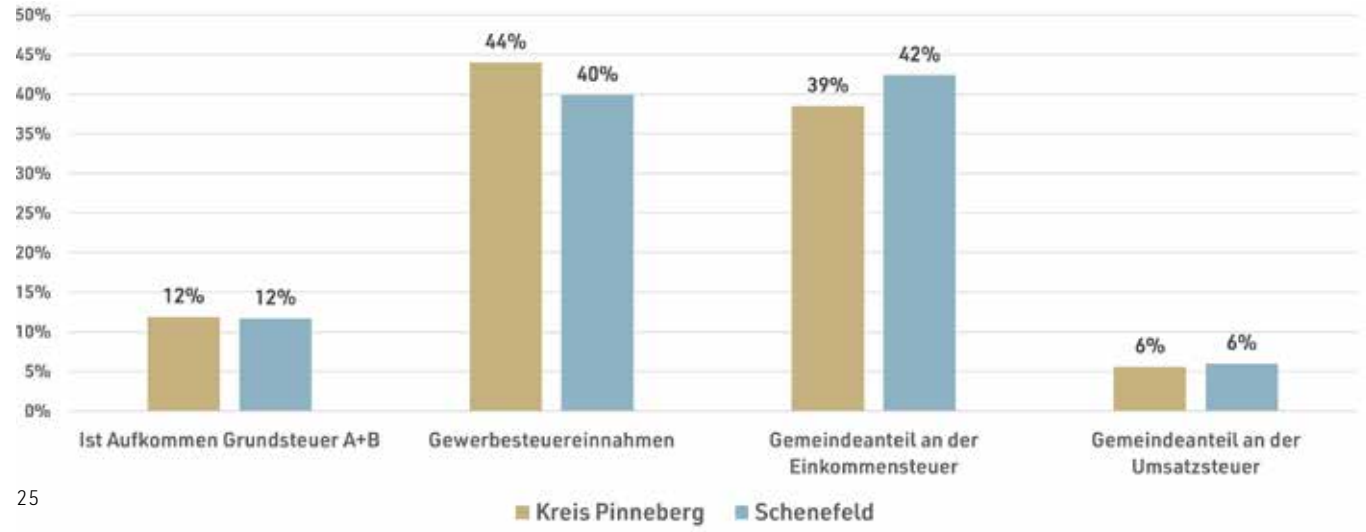
26 / Entwicklung der Steuerkraft je Einwohner:in in € im Vergleich Schleswig-Holstein und Schenefeld, Quelle: Haushaltsplan 2026, S. 24

Aufgliederung des Gewerbesteueraufkommens - Anzahl der gemeldeten Gewerbe



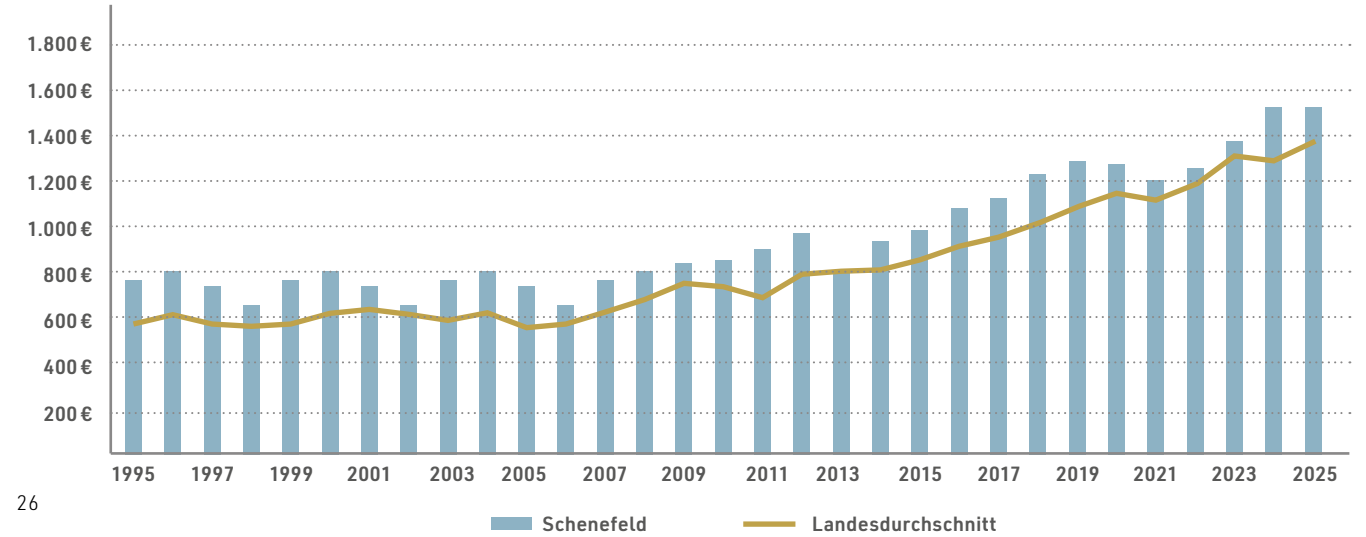
24

Anteil der Real- und Gemeinschaftssteuern an den kommunalen Steuereinnahmen in Prozent (Stand: 2021)

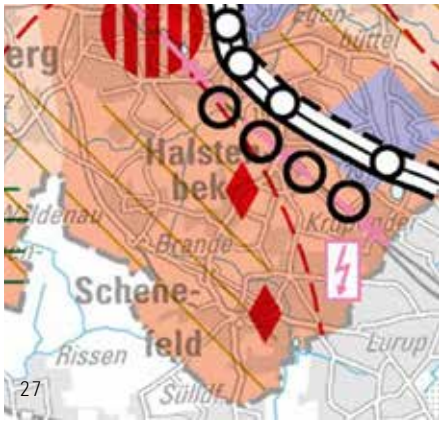


25

Entwicklung der Steuerkraft je Einwohner



26



27

27 / Ausschnitt aus dem LEP mit Raumbezug Stadt Schenefeld, Quelle: LEP 2021 - SH

2.4 Steuernde Vorgaben der Siedlungs-, Landschafts- und Infrastrukturentwicklung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) (2021)
Der Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein von 2010 mit Fortschreibung von 2021 beinhaltet Grundsätze und Ziele für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und dient als Grundlage für die Regionalpläne des Landes. Er beinhaltet allgemeine Festlegungen, die in der Abwägung nachfolgender Konzepte zu berücksichtigen (Grundsätze, abwägungsrelevant) oder zu beachten sind (Ziele), sowie räumliche Festlegungen für das Land Schleswig-Holstein, die in den Regionalplänen weiter zu konkretisieren sind.

Allgemeine Festlegungen

Dem engeren Verflechtungsraum um die Metropole Hamburg, zu dem auch Schenefeld zählt, kommt eine besondere Bedeutung der Siedlungsentwicklung zu. Dazu heißt es: „Der engere Verflechtungsraum um die Metropole Hamburg ist eine dynamische Wirtschafts- und Wachstumszone mit attraktiven Standortvoraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen und mit großer Bedeutung für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von Schleswig-Holstein. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in diesem Raum und der Notwendigkeit, die Lebensqualität auf einem hohen Niveau zu erhalten sowie ökologischen und ressourcenschonenden Belangen weiterhin gerecht zu werden, bedarf es einer gesonderten raumplanerischen Herangehensweise für das Hamburger Umland. Zentrales Ziel ist es dabei, im Sinne einer qualitativen Wachstumsstrategie die Potenziale des engeren und weiteren Hamburger Umlands zu nutzen und Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Dies bedeutet, dass der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen mehr Raum gegeben werden soll. Gleichzeitig soll die Lebens- und Umweltqualität auf hohem Niveau erhalten bleiben und die Freiräume gesichert werden." (LEP 2021, S. 23 f)

Darüber hinaus ist im Landesentwicklungsplan in Form eines Grundsatzes festgelegt, dass die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen bis 2030 auf unter 1,3 ha/ Tag gesenkt werden soll. Langfristig wird das Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt (LEP 2021, Ziffer 3.9 3 G).

Zudem beinhaltet der Landesentwicklungsplan das Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. „Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können." (LEP 2021, Ziffer 3.9 4 Z). Bei der Flächenvorsorge für Gewerbe (LEP 2021, Kapitel 3.7 Absatz 1G) sollen vor der Neuausweisung z. B. Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Landesentwicklungsplan weitere Festlegungen zur städtebaulichen Entwicklung, wie u.a. „Stadt- und Ortsteilzentren stärken, gewachsene Strukturen erhalten und weiterentwickeln und die Lebensverhältnisse in Städten und Dörfern verbessern" (LEP 2021, Ziffer 3.9 1 G). Neue Bauflächen sind nur „in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunfts-

fähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen" auszuweisen (LEP 2021, Ziffer 3.9 2 G), Innenentwicklungspotenziale in angemessener Dichte zu mobilisieren (LEP 2021, Ziffer 3.9 5 G), Nutzungsmischung anzustreben (LEP 2021, Ziffer 3.9 6 G) und dabei die Anbindung durch den Umweltverbund (Radverkehr ÖPNV) zu berücksichtigen (LEP 2021, Ziffer 3.9 7 G) sowie die Belange des Klimaschutzes (Energieversorgung) und der Anpassung an den Klimawandel (LEP 2021, Ziffer 3.9 8 G).

Räumliche Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021 trifft für das Stadtgebiet von Schenefeld die folgenden Festlegungen:

- **Landesentwicklungsachse**: Die Stadt Schenefeld liegt auf einer Landesentwicklungsachse entlang der A23. Bei den Landesentwicklungsachsen stehen eine zukunftsfähige wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung sowie die Förderung von Kooperationen im Vordergrund.
- **Stadtrandkern 2. Ordnung:** Diesen kommt besondere Funktionen der zentralörtlichen Versorgung zu, welche denen eines Unterzentrums entsprechen.
- **Ordnungsraum - Verdichtungsraum:** Durch die Lage im Verdichtungsraum ist die Stadt Schwerpunkt für Wohnungsbau- und Arbeitsplatzentwicklung. Dies bedeutet eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Bedarfs an Wohnungen über den örtlichen Bedarf hinaus. Verdichtungsräume werden von der Ministerkonferenz für Raumordnung festgelegt. Gleichzeitig liegt die Stadt auf einer Siedlungsachse nach Regionalplan, was ebenfalls die Aufgabe einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach sich zieht. (s.u.)
- **Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung** (wird im Regionalplan konkretisiert): Aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur eignen sich diese Räume besonders für Tourismus und Erholung (LEP Ziffer 4.5.5 7 G).

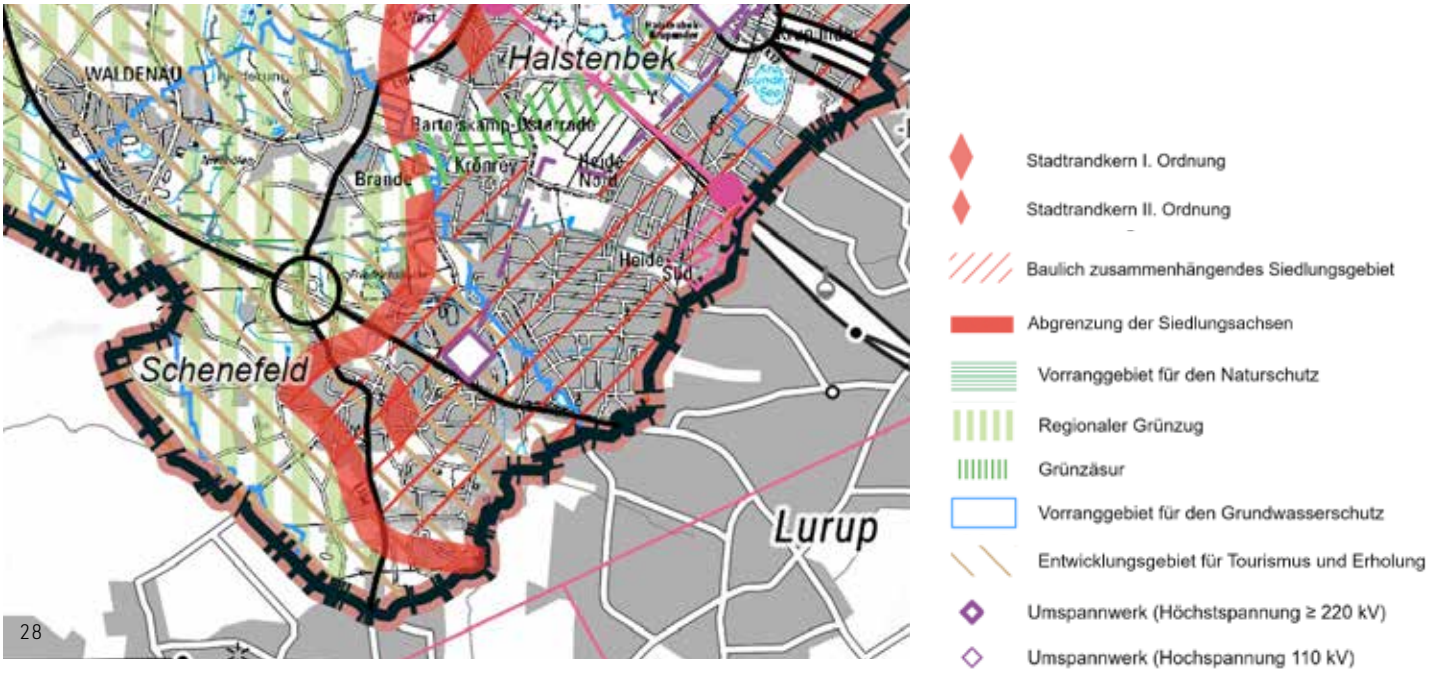
Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999

Ein zentrales Thema des Landschaftsprogramms und damit des Naturschutzes in Schleswig-Holstein stellt das Schutzgebiet- und Biotopverbundsystem dar. Es ist in seinen Grundzügen beschrieben und soll auf Ebene der Landschaftsrahmenpläne (RLP) und der kommunalen Landschaftsplanung weiter konkretisiert werden.

Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein, 3. Entwurf 2026

Der Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt. Von Juli 2023 bis November 2023 fand eine erste Beteiligung zu den vorgelegten Regionalplanentwürfen statt. Im Sommer 2025 fand eine zweite Auslegung und im Frühjahr 2026 eine dritte Auslegung statt. Die räumliche Darstellung hat sich für den Bereiche Schenefeld nicht verändert.

Die Themen Windenergie an Land, Photovoltaik, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen sowie großflächiger Einzelhandel sind nicht Gegenstand der Neuaufstellungen, sondern sind in den Regionalplänen Wind bzw. im Landesentwicklungsplan geregelt.



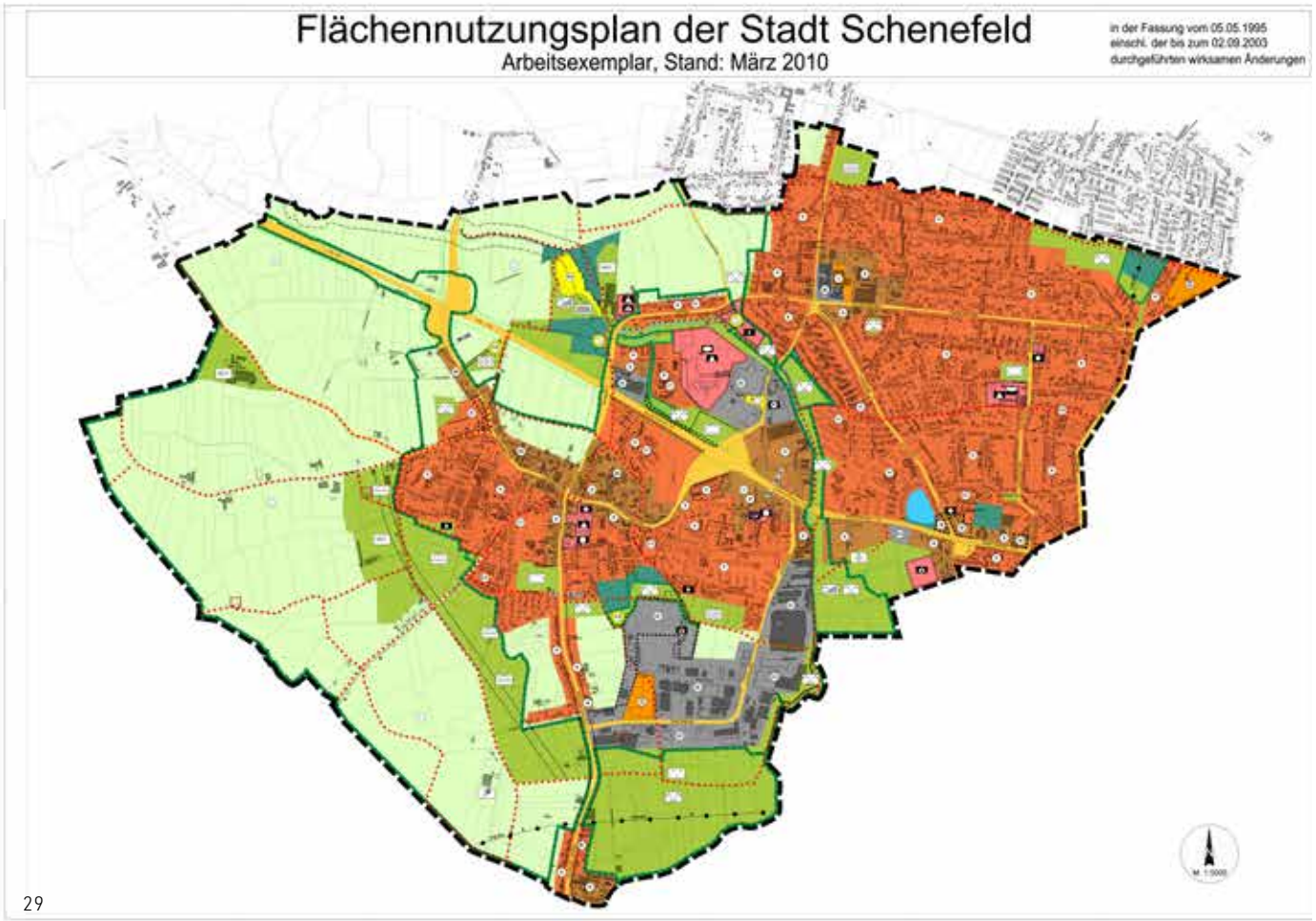
28

Räumliche und textliche Festlegungen

- **Stadtrandkern II. Ordnung, baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet und Siedlungsachse:** Die Stadt Schenefeld liegt als Stadtrandkern II. Ordnung auf einer Siedlungsachse. Zusammen mit dem Mittelzentrum Pinneberg und dem Stadtrandkern II. Ordnung Halstenbek wird eine Versorgungsfunktion für einen bevölkerungsreichen Nahbereich übernommen. Für die Siedlungsachsen und Stadtrandkerne gilt das Ziel der Ausweisung von Siedlungsflächen in bedarfsgerechtem Umfang für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes (Ziffer 3.1 2 Z). Die Stadt Schenefeld soll vor allem im Stadtzentrum zu einem leistungsfähigen, den Bedürfnissen der Stadt und des Einzugsbereiches angepassten Versorgungs- und Dienstleistungszentrum mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden.
- **Grünzäsuren:** Es ist sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Grünzäsuren zur Gliederung der Siedlungskörper, zur Gewährleistung ökologischer Funktionen und zur Naherholung der Bevölkerung erhalten bleiben. Der Regionalpark Wedeler Au, welcher zum Teil in Schenefeld liegt, dient als lokaler und regionaler Naherholungsraum und soll in seiner regionaltypischen Kultur- und Naturlandschaftsform erhalten werden
- **Interkommunale Zusammenarbeit:** Die Stadt-Umland-Kooperation der Stadt Pinneberg soll reaktiviert werden. Weiterhin sollen die Gemeinden entlang der Siedlungsachsen eine interkommunale Zusammenarbeit anstreben und die Angebote des öffentlichen Personennahverkehr ausgebaut werden.
- **Schienenanbindung:** Der Ausbau der S32 nach Schenefeld steht als Grundsatz im Regionalplan. Nach einer Machbarkeitsstudie wird der Ausbau als nicht wirtschaftlich betrachtet. Das Ziel einer Schienenanbindung soll jedoch weiterhin verfolgt werden, es wird derzeit die Verlängerung der U5 geprüft.
- **Forschungseinrichtung XFEL/DESY:** Der Standort der Forschungseinrichtung XFEL/DESY hat sich zusammen mit der Freien und Hansestadt Hamburg zu einem international bedeutsamen Forschungs- und Entwicklungsstandort entwickelt.

28 / Ausschnitt Entwurf Regionalplan mit Stand 2025, Quelle: Regionalplan für den Planungsraum III, 3. Entwurf 2026 - SH

29 / Flächennutzungsplan 1995 mit Änderungen bis 2010.



29



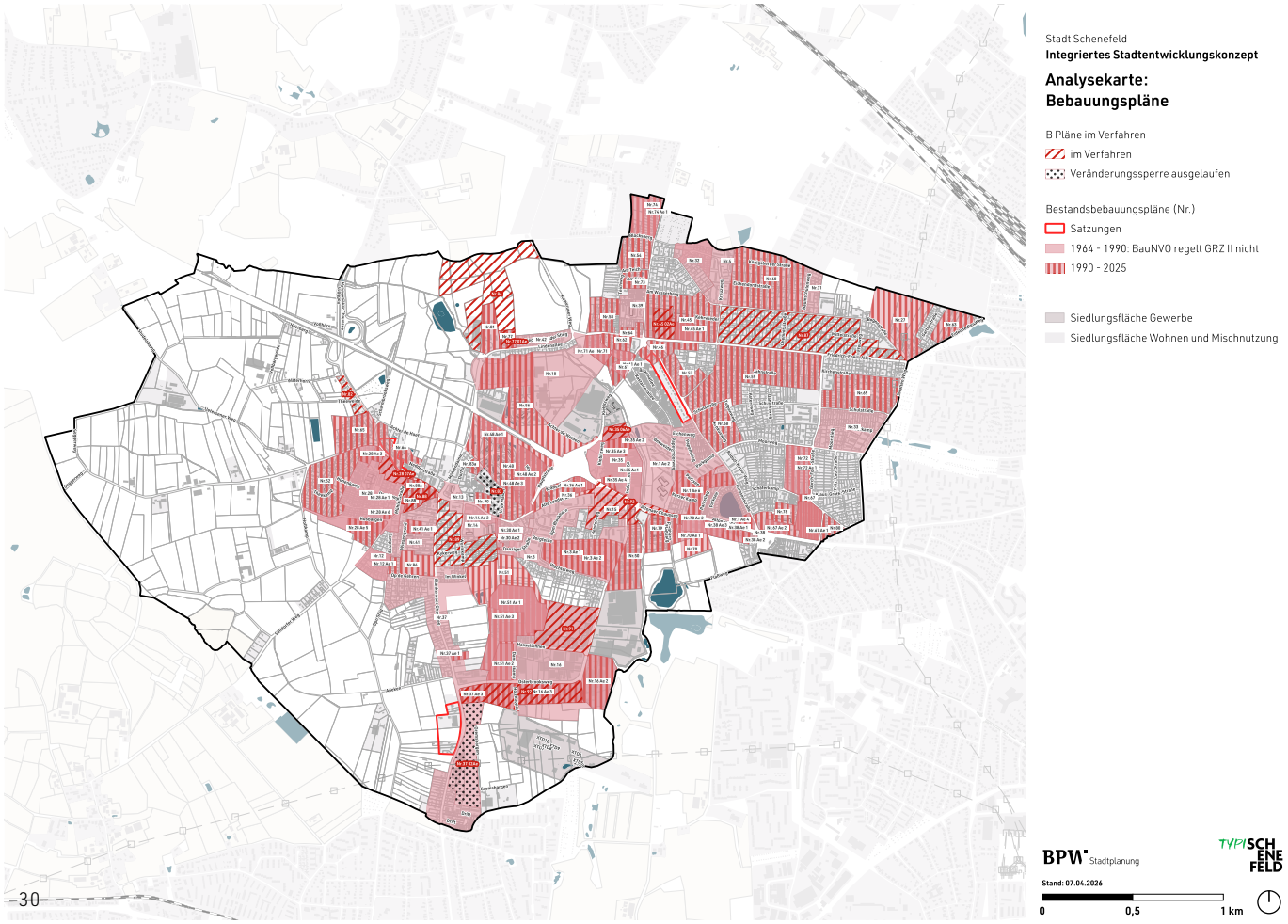
- **Kernbereich für Erholung:** Die Städte und Gemeinden Appen, Pinneberg, Halstenbek und Schenefeld liegen gänzlich oder zum Teil im als Kernbereich für Erholung (siehe Kapitel 2.7) festgelegten Regionalpark Wedeler Au. Er dient als lokaler und regionaler Naherholungsraum und soll in seiner regionaltypischen Kultur- und Naturlandschaftsform erhalten werden.

Flächennutzungsplan (1995)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) wurde in seinen Grundzügen von 1981-1995 aufgestellt. Parallel wurde der Landschaftsplan erarbeitet, er beinhaltet die zentralen grünordnerischen Belange. Die Inhalte sind entsprechend in den Flächennutzungsplan überführt worden. Die Flächenreserven nach FNP der Stadt sind ausgereizt. Der FNP wurde im Jahr 2010 neugezeichnet. Aktuellere Änderungen sind darin nicht enthalten, können aber im Geoportal des Kreis Pinneberg eingesehen werden.

Landschaftsplan (1992)

Der Landschaftsplan für Schenefeld wurde 1992 erarbeitet und verfolgt das Ziel, Schenefeld landschafts- und stadtökologisch aufzuwerten. Im Mittelpunkt stehen der Ausbau durchgehender Grünverbindungen zwischen Schenefeld-Dorf, der Siedlung und dem Umland sowie die Sicherung und Weiterentwicklung des Düpenau-Grünzugs als zentrale Erholungs- und Frischluftachse. Ein breiter Grüngürtel soll Wohn- und Gewerbeflächen trennen und die landwirtschaftlich geprägten Landschaftsachsen schützen. Der historische Ortskern mit seinen Hofkoppeln ist als Ensemble zu sichern, während Gewerbe- und Wohnbereiche stärker durchgrünt und besser an Naherholungsräume angebunden werden sollen. Insgesamt soll die typische Kulturlandschaft erhalten, ökologisch stabilisiert werden und für die Erholung der Bevölkerung zugänglich bleiben.



30 / Übersicht der Bebauungspläne und Bebauungspläne im Verfahren. Es gelten auch Bebauungspläne mit der BauNVO vor 1990, das bedeutet, dass die Regelungen zur Begrenzung der GRZ II nicht gelten und das Grundstück durch Nebenanlagen zu 100 % versiegelt werden kann.

Bebauungspläne sowie Satzungen nach BauGB

Um die städtebauliche Entwicklung innerhalb ihres Stadtgebiets steuern zu können, hat die Stadt Schenefeld Bebauungspläne aufgestellt. Für einen Großteil der Siedlungsflächen liegt Planungsrecht vor.

Zur Steuerung der Entwicklung entlang der Blankeneser Chaussee liegt für einen Teilbereich eine Außenbereichssatzung vor. Zudem gibt es Erhaltungssatzungen an der Lornsen- bzw. Hauptstraße.

Weitere kommunale Vorgaben

Baulandpolitische Grundsätze 2022

Die Stadt Schenefeld hat am 22. September 2022 baulandpolitische Grundsätze beschlossen, die zukünftig als Verhandlungsgrundlage für städtebauliche Verträge mit Vorhabenträgern gelten sollen. Die Grundsätze finden nur bei Neuaufstellung von vorhabenbezogenen B-Plänen Anwendung. Die Gesetzgebung auf Landesebene hat einzelne Vorgaben der beschlossenen Grundsätze bereits überholt (z. B. ist mit der Novellierung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) seit dem 1. Januar 2026 ist die Installation von PV-Anlagen bei Wohngebäude-Neubauten sowie bei grundlegenden Dachsanierungen (sofern der Bauantrag nach März 2025 gestellt wurde) gesetzlich verpflichtend, wobei eine Mindestbelegung der solargeeigneten Dachfläche vorgeschrieben ist.).

Vorgaben der baulandpolitischen Grundsätze

- Herstellung von 20 % gefördertem Wohnungsbau bei mehr als 1.500 m² oder mehr als 20 WE (Stadt gibt das Mischungsverhältnis der Wohnungen vor).
- Bei Bauvorhaben mit mehr als 400 m² BGF ist ein Energiekonzept vorzulegen.
- Wärme darf nur über erneuerbare Energien hergestellt werden.
- Die Dachflächen (sofern wirtschaftlich darstellbar und möglich) sind zu mind. 50 % mit PV-Anlagen auszustatten, bei Gebäuden und Nebenanlagen von mehr als 400 m² sind Dachflächen zu begrünen.
- Baumkataster als verpflichtende Grundlage, qualifizierter Freiflächenplan in 1:500.
- Einfriedungen möglichst durch heimische Gehölze, kein Kunststoff.
- Versickerung auf dem eigenen Grundstück, Einleitung in die Kanalisation vermeiden, wenn dann gedrosselt.
- Flächensparende Bauweise, insbesondere Nebenflächen auf ein Mindestmaß beschränken und versickerungsfähige Beläge wählen.
- Bei mehr als 100 WE Durchführung von städtebaulichen Qualifizierungsverfahren.
- Um das Ziel der Treibhausgas-Neutralität zu erreichen, muss nach Fertigstellung ein geeigneter Nachweis erbracht werden.

Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung), 1. Änderung 11.12.2025

Die Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld gilt für das gesamte Stadtgebiet. Sie dient dem Ziel, den vorhandenen Baumbestand als wesentlichen Bestandteil des Naturhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes, des Stadtklimas und der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln. Sie legt fest, welche Bäume geschützt sind, welche Eingriffe wie Fällungen, Beschädigungen oder Veränderungen verboten sind und unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden können. Mit der ersten Änderung wurde eine Lücke geschlossen, indem künftig auch klar geregelt wird, wie mit geschützten städtischen Bäumen umzugehen ist, wenn sie im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind

Stellplatzsatzung 2023, 1. Änderung Juni 2026

Die Stellplatzsatzung wurde eingeführt, damit die Stadt Schenefeld den Stellplatzbedarf künftig festlegen kann. Bis dahin konnte die Stadt nur Empfehlungen abgeben, während die Entscheidung beim Kreis Pinneberg lag. Die Satzung verpflichtet Vorhabenträger zur Herstellung eines nutzungsbezogenen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarfs nach der in Anlage 1 definierten Bemessungstabelle. Ergänzend werden ÖPNV Anbindung, Mobilitätskonzepte sowie die Möglichkeit der teilweisen Ablösung berücksichtigt, wenn Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht herstellbar sind. Die Stellplatzsatzung wird im Juni 2026 geändert.

Zentren- und Einzelhandelskonzept 2024

Aufgabe des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist es, klare Beurteilungsgrundlagen zu bieten, um Anfragen zur Neuansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beurteilen zu können. Auch für die verbindliche Bauleitplanung bildet es eine Grundlage, auf die sich eventuelle Festsetzungen zum Thema Einzelhandel stützen können. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es werden ein Hauptzentrum (Stadtkern), drei Nebenzentren (Schenfeld-Siedlung, Schenefeld-Dorf, Schenefelder Platz) sowie ein ergänzender Nahversorgungsstandort (Netto Markt Altonaer Chaussee) festgesetzt.

3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Die Umsetzung der im gutachterlichen Bericht zur Bevölkerungs- und Haushaltsprognose formulierten Empfehlungen steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer politischen Entscheidung.

Hinweis: Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fand Ende 2024 statt und bezieht sich daher auf diesen Zeitraum.

3.1 Ausgangslage und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2011 und 2024 ist die Bevölkerung der Stadt Schenefeld von 18.332 auf 19.909 (Stand: 31.12.2024, Statistik Nord) Personen gewachsen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 1.580 Personen oder etwa 8,6 Prozent. Schenefeld gehört damit zu den wachstumsstärkeren Kommunen im westlichen Hamburger Umland. Die Entwicklung liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins und bewegt sich in einer ähnlichen Größenordnung wie in Pinneberg, Wedel oder Halstenbek. Die Nähe zu Hamburg, die gute verkehrliche Erreichbarkeit und das attraktive Wohnumfeld haben dazu geführt, dass Schenefeld in den vergangenen Jahren kontinuierlich Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen hat.

Entwicklung der Bevölkerungsgruppen

Wie in fast allen Kommunen ist auch in Schenefeld ein deutlicher demografischer Alterungsprozess zu beobachten, der nur teilweise durch Zuzüge jüngerer Haushalte ausgeglichen werden konnte. Gleichzeitig ist – wie in fast allen deutschen Städten – die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ. Das bedeutet, dass mehr Menschen sterben als Kinder geboren werden. Diese Entwicklung ist vor allem durch die Altersstruktur bedingt. Die geburtenstarken Jahrgänge werden älter, während die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter sinkt. Die Geburtenzahlen sind seit vielen Jahren niedrig. Ohne eine deutliche Veränderung dieser Entwicklung wird das Geburtendefizit auch in Zukunft weiter bestehen.

Kinder und Jugendliche (0 bis unter 18 Jahre)

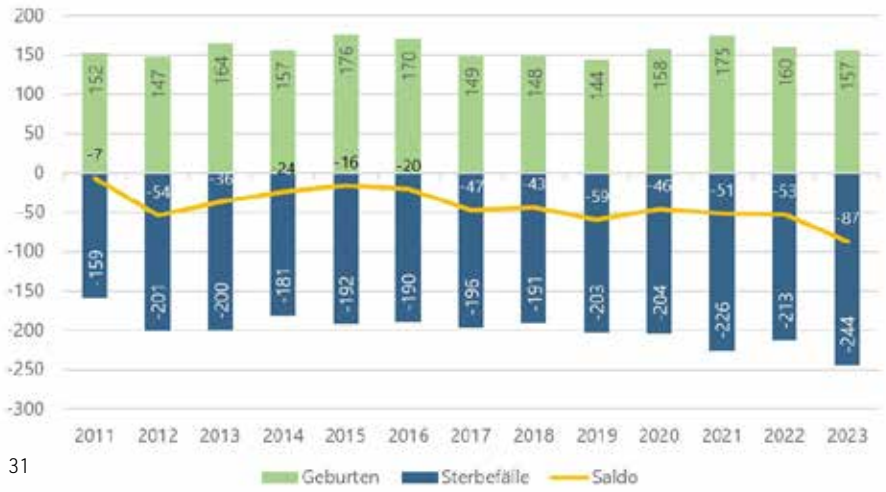
Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist zwischen 2011 und 2024 von 2.820 auf 3.206 gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 386 Personen oder etwa 14 Prozent. Auch ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist von 15,4 Prozent auf 16,1 Prozent leicht gestiegen. Trotz des allgemeinen Geburtendefizits konnte diese Altersgruppe in Schenefeld wachsen, weil viele Familien aus Hamburg und anderen Städten in die Kommune zugezogen sind.

Im regionalen Vergleich ist der Kinderanteil in Schenefeld damit relativ hoch. Während viele Kommunen in Schleswig-Holstein einen rückläufigen Kinderanteil verzeichnen, ist Schenefeld durch seine Lage im Hamburger Umland für junge Familien attraktiv geblieben. Die stabile Zahl der Kinder deutet auf eine anhaltende Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum und sozialer Infrastruktur hin.

Junge Erwachsene (18 bis unter 25 Jahre)

Die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen ist von 1.290 Personen im Jahr 2011 auf 1.176 Personen im Jahr 2024 gesunken. Der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung ging von 7,0 Prozent auf 5,9 Prozent zurück. Diese Entwicklung ist typisch für kleinere Städte im Umland großer Metropolen. Viele junge Menschen ziehen nach dem Schulabschluss in größere Städte, vor allem nach Hamburg, um dort zu studieren, eine Ausbildung zu beginnen oder Arbeit zu finden.

Geburten- und Sterbesaldo



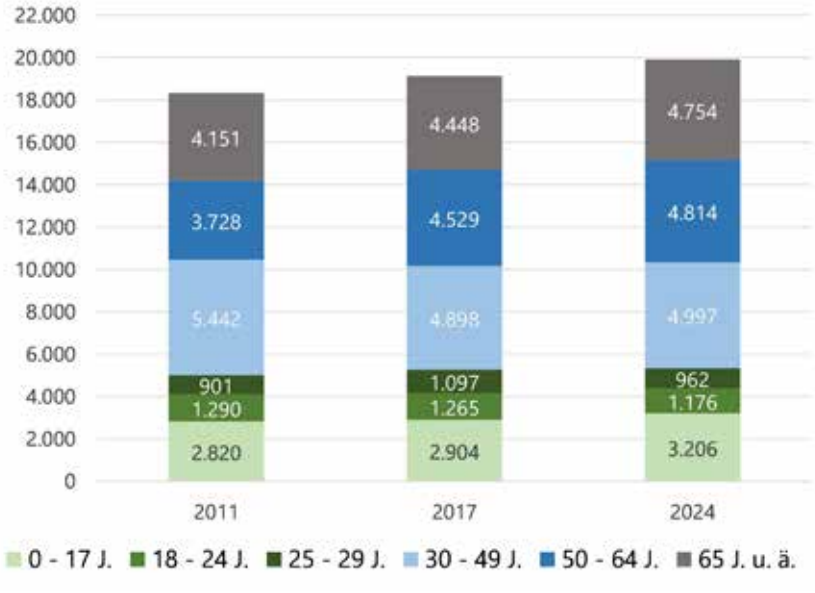
31

Wanderungssaldo



32

Altersstruktur im Vergleich 2012 - 2022



33

31 / Geburten und Sterbefälle in Schenefeld von 2011-2023, Quelle: Statistik Nord

32 / Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen von 2011 bis 2023, Quelle: Statistik Nord

33 / Entwicklung der Altersstrukturen, Quelle: Statistik Nord

Im Vergleich zu Städten wie Hamburg oder Kiel weist Schenefeld damit einen deutlich geringeren Anteil junger Erwachsener auf. Diese Altersgruppe kehrt häufig erst später – etwa in der Familienphase – wieder zurück. Dies erklärt den hohen Anteil der 30- bis 49-Jährigen.

Junge Erwachsene in der Familiengründungsphase (25 bis unter 30 Jahre)
Die Zahl der 25- bis unter 30-Jährigen ist zwischen 2011 und 2024 leicht von 901 auf 962 gestiegen. Ihr Anteil an der Bevölkerung ist jedoch leicht von 4,9 Prozent auf 4,8 Prozent gesunken. Diese Altersgruppe bildet den Übergang zwischen Ausbildungsphase und Familiengründung. Viele Personen in diesem Alter verlassen Hamburg oder andere Großstädte und ziehen ins Umland, wenn sie eine Familie gründen oder mehr Wohnraum suchen.

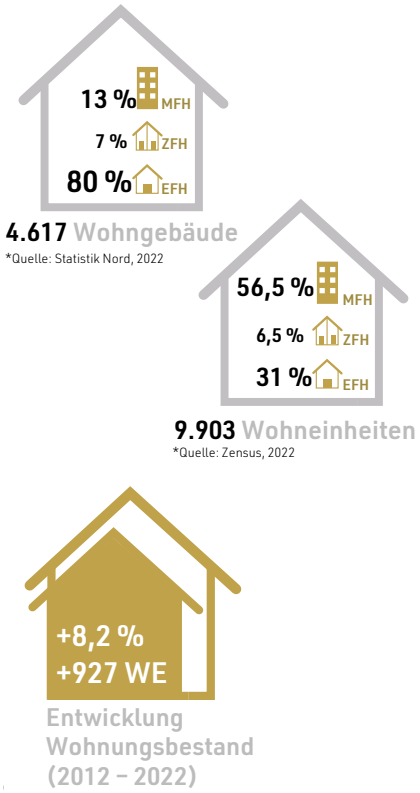
Familienphase (30 bis unter 50 Jahre)
Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen ist zwischen 2011 und 2024 von 5.442 auf 4.997 Personen zurückgegangen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sank deutlich von 29,7 Prozent auf 25,1 Prozent. Diese Entwicklung ist Ausdruck zweier Prozesse: Zum einen altern die geburtenstarken Jahrgänge aus dieser Altersgruppe heraus, zum anderen rücken schwächere Jahrgänge nach.

Ältere Erwerbsbevölkerung (50 bis unter 65 Jahre)
Die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen ist in absoluten Zahlen stark gewachsen – von 3.728 Personen im Jahr 2011 auf 4.814 im Jahr 2024. Der Anteil dieser Gruppe stieg von 20,3 Prozent auf 24,2 Prozent. Diese Entwicklung spiegelt das Altern der Babyboomer wider, die in diese Altersklasse hineinwachsen.

Schenefeld gehört damit zu den Kommunen mit einem besonders hohen Anteil an Menschen kurz vor dem Ruhestand. Diese Altersgruppe prägt den Wohnungsmarkt stark, da sie häufig in Ein- oder Zweifamilienhäusern lebt.

Seniorinnen und Senioren (65 Jahre und älter)
Die Zahl der über 65-Jährigen ist zwischen 2011 und 2024 von 4.151 auf 4.754 gestiegen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wuchs von 22,6 Prozent auf 23,9 Prozent. Schenefeld hat damit bereits heute einen sehr hohen Seniorenanteil. Im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein liegt dieser Wert über dem Durchschnitt. Besonders wichtig ist, dass innerhalb dieser Gruppe vor allem die Hochaltrigen stark zunehmen. Diese Menschen haben besondere Anforderungen an Wohnen, Mobilität und soziale Infrastruktur.

Schenefelds Wachstum beruht auf Zuzug
Für Schenefeld bedeutet das: Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und der kommenden Jahrzehnte entsteht nicht durch mehr Geburten, sondern fast ausschließlich durch Zuzüge. Menschen ziehen aus Hamburg, den benachbarten Städten und Gemeinden sowie aus dem Ausland nach Schenefeld. Ohne diese Wanderungsgewinne würde die Einwohnerzahl bereits heute zurückgehen. Wie sich die Bevölkerung weiterentwickelt, hängt daher stark davon ab, wie attraktiv Schenefeld als Wohnort bleibt und wie sich der Wohnungsmarkt entwickelt.



34

34 / Statistische Zahlen rund um den Wohnungsbestand , Quelle: Statistik Nord und Zensus 2022

3.2 Mietpreisniveau und Marktentwicklung

Der Wohnungsmarkt in Schenefeld ist eng mit dem Hamburger Wohnungsmarkt verbunden. Viele Haushalte weichen aus Hamburg nach Schenefeld aus, weil die Mieten in Schenefeld teils etwas niedriger sind. Dadurch steigt der Nachfragedruck in allen Marktsegmenten. Die Angebotsmieten in Schenefeld liegen deutlich über dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein und nur etwas unter den Mieten in den westlichen Hamburger Stadtteilen.

Zwischen 2020 und 2023 sind die mittleren Angebotsmieten in Schenefeld um rund 8 Prozent auf knapp 11 € nettokalt pro m² Wohnfläche gestiegen. Auch wenn diese Steigerung geringer ist als in Hamburg, ist sie für viele Haushalte sehr spürbar. Vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geraten dadurch zunehmend unter Druck. Neubauwohnungen werden wegen hoher Baukosten meist zu Mieten angeboten, die für viele Haushalte kaum noch bezahlbar sind.

Schenefeld wird als Ausweichstandort für Hamburg genutzt. Menschen, die sich dort keine Wohnung mehr leisten können, suchen in Schenefeld nach Wohnraum. Das verschärft den Wettbewerb um bezahlbare Wohnungen weiter.

Wohnkostenbelastung der Haushalte

Die Haushaltsbefragung 2024 zeigt, dass die Wohnkostenbelastung in Schenefeld ein zentrales wohnungspolitisches Problem darstellt. Viele Haushalte geben einen erheblichen Teil ihres Einkommens für Miete, Nebenkosten oder Kreditraten aus. Besonders deutlich wird der Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern.

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung beträgt bei Mieterhaushalten rund 41 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens. Bei Eigentümerhaushalten liegt sie dagegen im Durchschnitt bei 30 Prozent. Der Unterschied beträgt damit rund 11 Prozentpunkte. Diese Differenz ist erheblich und verweist auf strukturelle Unterschiede zwischen beiden Wohnformen.

Zum einen sind die Mieten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, insbesondere bei Neuverträgen. Zum anderen verfügen Eigentümerhaushalte im Durchschnitt über höhere Einkommen. Darüber hinaus sinken bei Eigentümern die monatlichen Wohnkosten langfristig, wenn Immobilienkredite vollständig abbezahlt sind. Nach Ablauf der Kreditlaufzeit entfallen Zins- und Tilgungszahlungen, sodass sich die laufenden Wohnkosten deutlich reduzieren.

Innerhalb der Eigentümerhaushalte zeigt sich jedoch eine deutliche Differenzierung nach Lebensphase. Junge Haushalte mit Eigentum tragen die höchste Wohnkostenbelastung. Sie stehen am Beginn ihrer Kreditlaufzeiten, in denen der Zinsanteil besonders hoch ist. Gleichzeitig verfügen sie häufig noch nicht über ihr maximales Erwerbseinkommen. Mittelalte Eigentümerhaushalte sind deutlich geringer belastet, da Kredite oft bereits teilweise oder vollständig getilgt sind und die Einkommen in dieser Lebensphase ihren Höhepunkt erreichen.

Im Mietsegment ist die Belastung insgesamt höher und steigt mit zunehmendem Alter der Haushalte weiter an. Besonders ausgeprägt ist die Situation bei Seniorenhaushalten. Rund 65 Prozent der Seniorenhaushalte, die zur Miete

wohnen, tragen eine Wohnkostenbelastung von über 40 Prozent ihres Einkommens. Damit liegt ein Großteil dieser Haushalte in einem Bereich, der als überbelastet gilt. Die hohe Belastung schränkt die finanziellen Spielräume der Haushalte stark ein. Viele Menschen können kaum Rücklagen bilden oder auf unerwartete Kosten reagieren. Schon kleine Mietsteigerungen oder höhere Nebenkosten können große Probleme verursachen.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Seniorinnen und Senioren verfügen meist über feste und begrenzte Einkommen, beispielsweise Renten, die nicht mit den Mietsteigerungen Schritt halten. Gleichzeitig sind ältere Menschen weniger flexibel, auf steigende Wohnkosten zu reagieren. Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist häufig nicht möglich – entweder weil keine bezahlbaren Alternativen verfügbar sind oder weil gesundheitliche Gründe und soziale Bindungen einen Wohnungswechsel erschweren.

Insgesamt zeigt sich ein deutliches Gefälle: Während Eigentümer im Lebensverlauf häufig eine sinkende Belastung erfahren, tragen insbesondere ältere Mieterhaushalte dauerhaft hohe und teilweise weiter steigende Wohnkosten. Diese Entwicklung unterstreicht die Notwendigkeit eines stärkeren Angebots an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum in Schenefeld.

Lock-in-Effekt und blockierter Wohnungsmarkt
Ein zentrales Problem ist der sogenannte Lock-in-Effekt. Viele Haushalte, vor allem ältere Menschen, leben seit vielen Jahren in ihren Wohnungen und zahlen vergleichsweise niedrige Bestandsmieten. Würden sie heute in eine kleinere oder besser passende Wohnung umziehen, müssten sie oft deutlich mehr Miete zahlen.

Deshalb bleiben viele ältere Haushalte in Wohnungen, die eigentlich zu groß oder nicht mehr gut geeignet sind. Diese Wohnungen werden dadurch blockiert und stehen anderen Haushalten nicht zur Verfügung. Gleichzeitig können ältere Menschen oft nicht in barrierefreie Wohnungen wechseln, obwohl sie diese dringend bräuchten, weil diese nicht auf dem Markt zur Verfügung stehen.

Dieser Effekt verschärft die Wohnungsnot für Familien und jüngere Haushalte, weil große Wohnungen nicht frei werden und kleinere Wohnungen fehlen.

Mangel an preisgünstigem Wohnraum
Die Modellrechnung zeigt, dass in Schenefeld rund 5.440 Haushalte ein niedriges Einkommen haben und auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Dem stehen jedoch nur etwa 2.460 Wohnungen gegenüber, die als bezahlbar gelten. Das bedeutet: Weniger als die Hälfte der Nachfrage kann gedeckt werden.

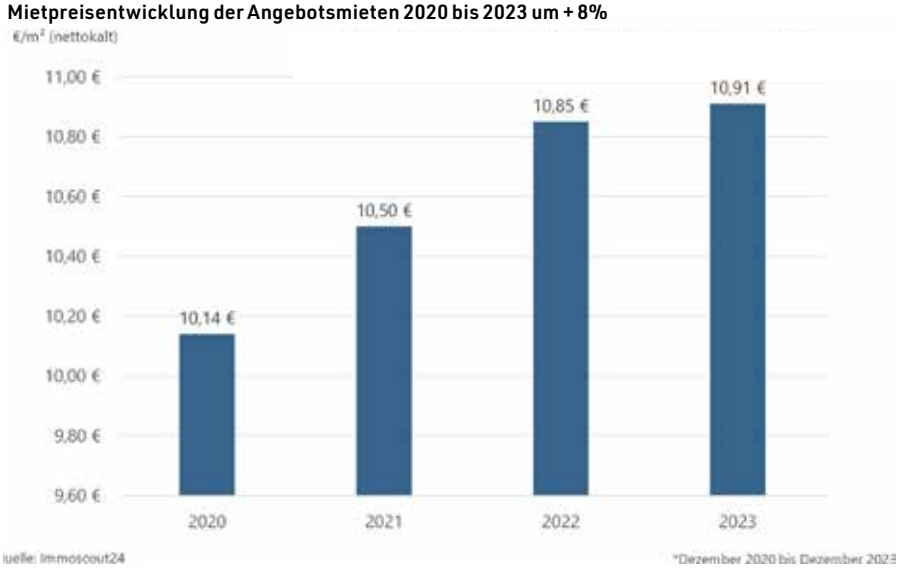
Wird jedoch nicht das bestehende Mietniveau, sondern das aktuelle Angebotsniveau am Markt betrachtet, verschärft sich diese Situation nochmals deutlich. Grundlage hierfür sind die ausgewerteten Wohnungsinserate der vergangenen Jahre. Diese bilden die Neuvertragsmieten ab, also jene Mieten, die bei einem Wohnungswechsel tatsächlich zu zahlen sind. Da Neuvertragsmieten in der Regel deutlich über den Bestandsmieten liegen, zeigt sich hier ein wesentlich stärkerer Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage.

35 / Mietenentwicklung - durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² bei Neuvermietungen, Quelle:Inserate Immoscout 2024

36 / Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte: Wie viel Prozent des Nettohaushaltseinkommens wird für Wohnen aufgebracht. Besonders Seniorenhaushalte sind von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen.
Quelle: Haushaltsbefragung ALP

37 / Nachfrage und Angebot nach bezahlbarem Wohnraum, links Bestandsmieten; rechts Angebotsmieten, Quelle: Haushaltsbefragung ALP

Mietpreisentwicklung der Angebotsmieten 2020 bis 2023 um + 8%



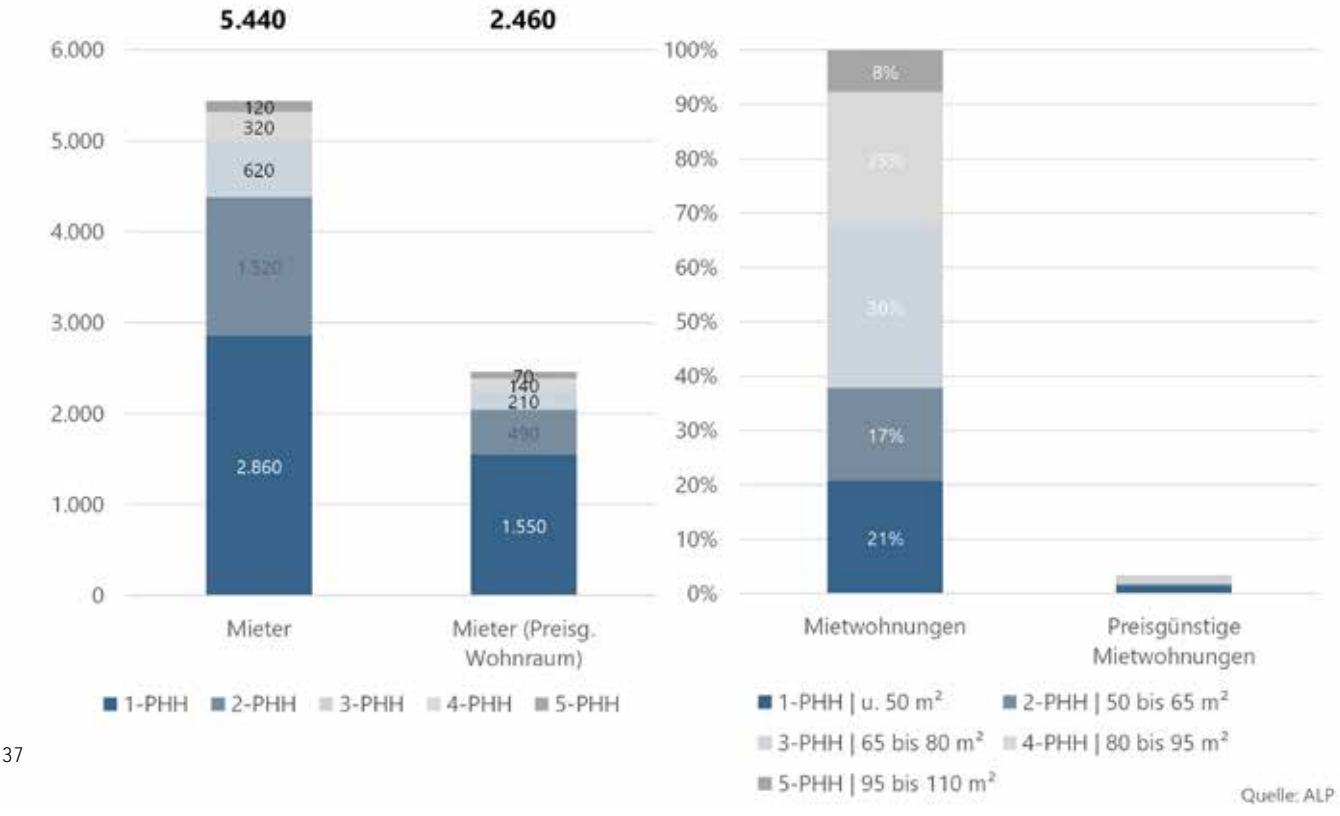
35

Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte

Lebensphase	Unter 20 %	20 bis 29 %	30 bis 39 %	40 % und mehr
Familien	17%	38%	29%	17%
Mittelalte Haushalte	8%	38%	30%	25%
Senioren-haushalte	0%	11%	24%	65%

36

Nachfrage und Angebot nach bezahlbarem Wohnraum



37

Auf Basis der Wohnungsinserate wird deutlich, dass nur ein äußerst geringer Anteil der aktuell angebotenen Mietwohnungen als preisgünstig eingestuft werden kann. Der überwiegende Teil der Inserate liegt oberhalb der Einkommensgrenzen, die für Haushalte im unteren Segment tragfähig wären. Damit stehen einer hohen Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen nur sehr wenige tatsächlich verfügbare Angebote gegenüber. Die strukturelle Angebotslücke ist im Neuvertragssegment deutlich ausgeprägter als im Bestand.

Dieser Befund ist wohnungsmarktpolitisch besonders relevant, da Mobilität am Wohnungsmarkt fast ausschließlich über das Neuvertragssegment stattfindet. Haushalte, die umziehen müssen oder wollen – etwa junge Haushalte, Alleinerziehende, zugewanderte Personen oder ältere Menschen, die ihre Wohnfläche reduzieren möchten – sind auf das aktuelle Marktangebot angewiesen. Wenn in diesem Segment kaum preisgünstige Wohnungen verfügbar sind, wird der Zugang zum Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Haushalte faktisch versperrt.

Der Anteil an geförderten Wohnungen ist sehr gering. Nur etwa 3,7 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind öffentlich gefördert. Genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsbestände gibt es kaum. Dadurch fehlt ein stabiler Teil des Wohnungsmarktes, der dauerhaft bezahlbare Mieten sichern könnte.

Zusammenhang von preisgünstigem Wohnraum und Generationenwechsel
Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wirkt sich direkt auf den Generationenwechsel aus. Viele ältere Haushalte würden gerne in eine kleinere, barrierearme Wohnung umziehen. Da diese Wohnungen jedoch fast nur im Neubau entstehen und dort teuer sind, ist ein Umzug für viele nicht bezahlbar.

Deshalb bleiben viele ältere Menschen in großen Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Häuser fehlen dann für Familien, die dringend Wohnraum suchen. Die Knappheit im Einfamilienhausbereich ist also nicht nur ein Neubauproblem, sondern vor allem eine Folge fehlender bezahlbarer Alternativen für ältere Haushalte.

3.3 Bevölkerungsprognose

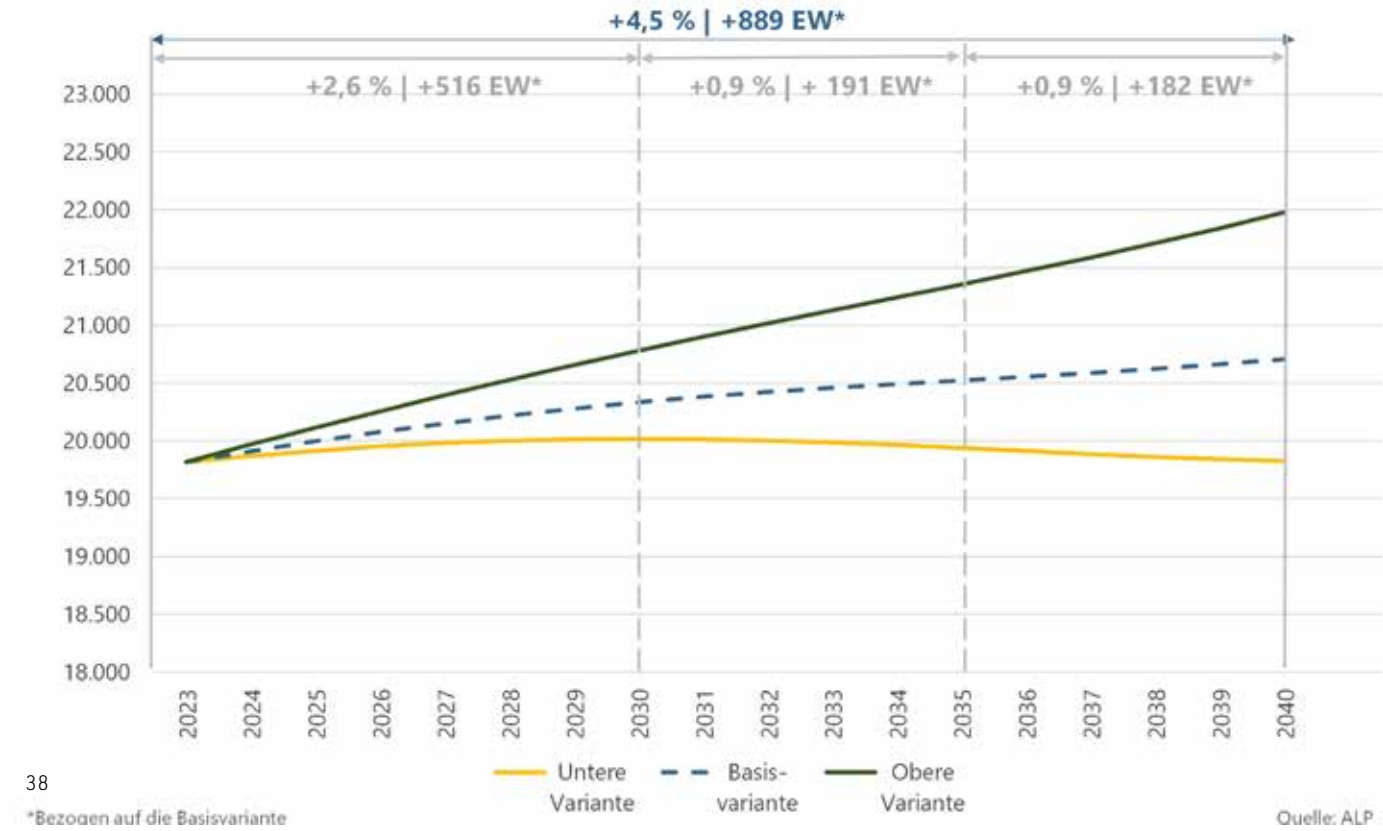
Grundlagen der Bevölkerungsprognose
Die Bevölkerungsprognose für Schenefeld wurde mit einem Modell erstellt, das die Bevölkerung nach Alter und Geschlecht betrachtet und für jedes Jahr bis 2040 fortschreibt. Ausgangspunkt ist die Einwohnerzahl zum 31.12.2023 mit 19.817 Personen. In der Berechnung werden Geburten, Sterbefälle und Wanderungen berücksichtigt.

Für die Geburten wurden die altersbezogenen Geburtenraten der Jahre 2020 bis 2023 verwendet. Diese Werte werden für den gesamten Prognosezeitraum beibehalten. Das bedeutet, dass weder ein deutlicher Rückgang noch ein starker Anstieg der Geburten angenommen wird. Diese Annahme ist realistisch, da junge Familien weiterhin vor Herausforderungen wie hohen Wohnkosten und Vereinbarkeitsproblemen stehen.

38 / Bevölkerungsprognose nach Szenarien, Quelle: Statistik Nord

39 / Bevölkerungsprognose nach Szenarien und Altersgruppen, Quelle: Statistik Nord

Bevölkerungsprognose nach Szenarien

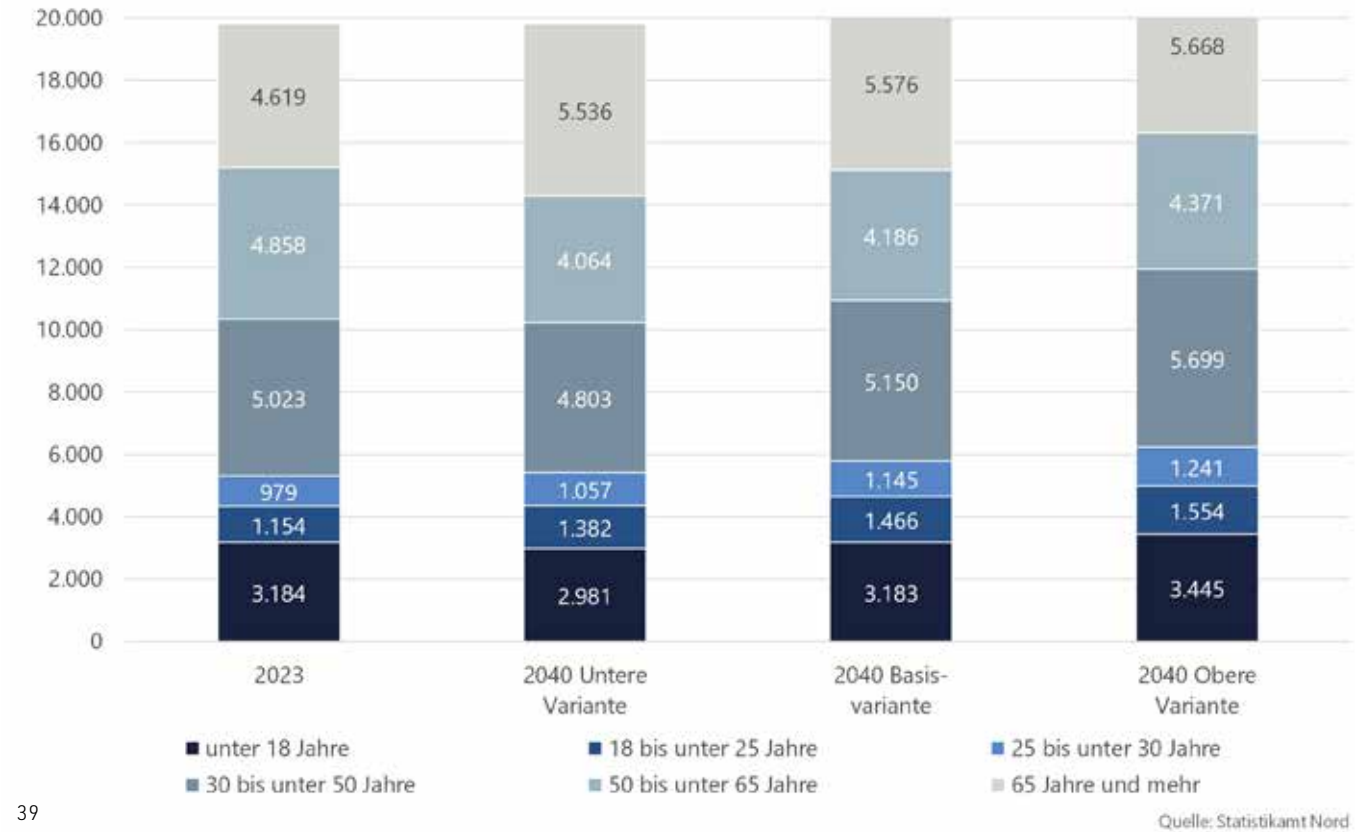


38

*Bezogen auf die Basisvariante

Quelle: ALP

Bevölkerungsprognose nach Szenarien und Altersgruppen



39

Quelle: Statistikamt Nord

Für die Sterbefälle wird angenommen, dass die Lebenserwartung weiter steigt, aber langsamer als in der Vergangenheit. Die medizinischen Fortschritte der letzten Jahrzehnte haben viele Möglichkeiten zur Senkung der Sterblichkeit bereits genutzt. Trotzdem führt die steigende Lebenserwartung dazu, dass die Zahl der älteren und hochaltrigen Menschen deutlich zunimmt.

Die größte Unsicherheit besteht bei den Wanderungen. Deshalb wurden drei Szenarien berechnet:

- Im unteren Szenario werden die sehr hohen Zuzüge der Jahre 2014, 2015 und 2022, die vor allem durch Fluchtmigration entstanden sind, nicht fortgeschrieben. Dieses Szenario bildet eine eher normale Wanderungsentwicklung ab.
- Im Basisszenario wird angenommen, dass die hohen Zuzüge der letzten Jahre auch in Zukunft anhalten.
- Im oberen Szenario wird zusätzlich unterstellt, dass Schenefeld ähnlich stark wächst wie die Referenzkommunen im Hamburger Umland.

Damit bildet die Prognose ein realistisches Spektrum möglicher Entwicklungen ab, entscheidend wird dabei sein, ob durch Neubaumaßnahmen eine entsprechende Entwicklung befördert wird.

Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Die Ergebnisse der Prognose zeigen in allen drei Szenarien eine stabile bis wachsende Bevölkerungsentwicklung. In der Basisvariante steigt die Einwohnerzahl von 19.817 Personen im Jahr 2023 auf 20.706 Personen im Jahr 2040. Das entspricht einem Zuwachs von 889 Personen oder rund 4,5 Prozent. Im oberen Szenario wächst die Bevölkerung sogar auf 21.978 Personen, während sie im unteren Szenario mit 19.824 Personen fast stabil bleibt.

Auffällig ist der zeitliche Verlauf: In der Basisvariante wächst die Bevölkerung bis etwa 2030 relativ stark von 19.817 auf 20.333 Personen. Danach verlangsamt sich das Wachstum, bleibt aber positiv. Der Grund dafür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Dadurch steigt die Zahl der Sterbefälle, während die Zuzüge stabil bleiben.

Entwicklung der Altersstruktur (Basisvariante)

Die Altersstruktur in Schenefeld verändert sich deutlich. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren bleibt mit rund 3.200 Personen relativ stabil. Auch die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, also die typische Gruppe der Familien und Erwerbstätigen, bleibt mit etwa 5.000 Personen nahezu gleich groß.

Dagegen geht die Zahl der 50- bis unter 65-Jährigen deutlich zurück. Diese Menschen wechseln im Laufe der Zeit in die Gruppe der über 65-Jährigen. Deshalb steigt die Zahl der Seniorinnen und Senioren von 4.619 Personen im Jahr 2023 auf 5.576 Personen im Jahr 2040. Das ist ein Zuwachs von rund 957 Personen oder mehr als 20 Prozent.

Im Jahr 2040 wird damit mehr als jede vierte Person in Schenefeld 65 Jahre oder älter sein. Besonders stark wächst die Gruppe der über 80-Jährigen. Diese Entwicklung ist für den Wohnungsmarkt sehr wichtig, weil ältere Menschen andere Anforderungen an Wohnungen, Barrierefreiheit und das Wohnumfeld haben.

3.4 Haushaltsentwicklung und strukturelle Wohnungsnachfrage in Schenefeld

Grundlogik der Haushaltsprognose

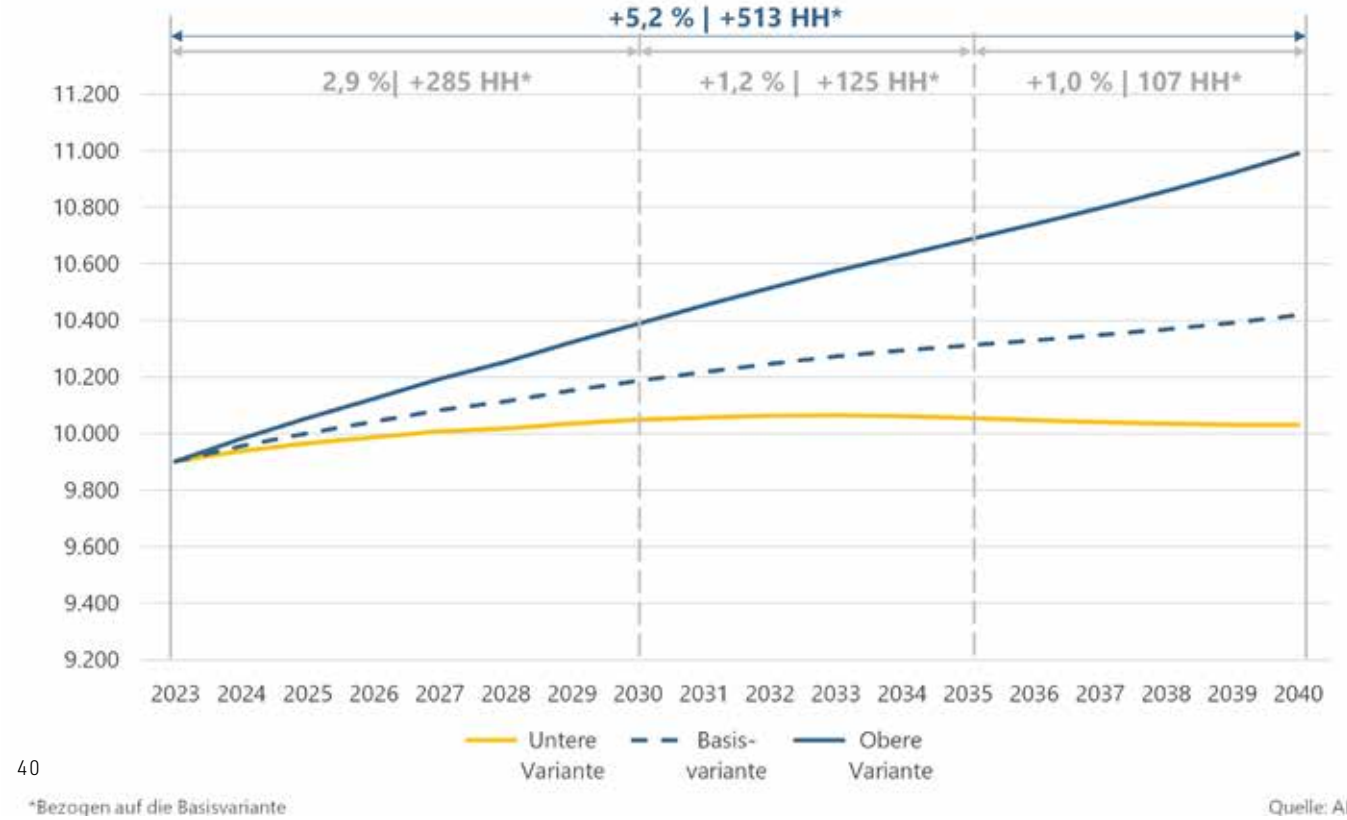
Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur wichtig, wie viele Menschen in Schenefeld leben, sondern vor allem, wie viele Haushalte es gibt und wie diese Haushalte zusammengesetzt sind.

Die Haushaltsprognose wurde mit einem sogenannten Haushaltsmitgliederquotenverfahren berechnet. Dabei wird die prognostizierte Bevölkerung nach Alter und Geschlecht auf verschiedene Haushaltsformen verteilt. Die dafür verwendeten Quoten stammen aus dem Zensus. Dieses Verfahren erlaubt es, nicht nur die Gesamtzahl der Haushalte, sondern auch deren Größenstruktur realistisch abzubilden.

In Schenefeld zeigt sich – wie in vielen alternden Städten – eine zunehmende Trennung zwischen Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung. Während die Bevölkerung nur moderat wächst, steigt die Zahl der Haushalte deutlich stärker. Der Grund für diese Entwicklung liegt vor allem in der Altersstruktur der Bevölkerung. Ältere Menschen leben überwiegend allein oder zu zweit. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge in den Ruhestand kommen, entstehen daher viele zusätzliche kleine Haushalte. Dieser Effekt wirkt unabhängig davon, ob die Bevölkerung insgesamt stark wächst oder nicht. Jede Verkleinerung der Haushalte führt dazu, dass zusätzliche Wohnungen benötigt werden.

40 / Haushaltsprognose nach Szenarien , Quelle: ALP

Haushaltsprognose nach Szenarien



40

*Bezogen auf die Basisvariante

Quelle: ALP

Haushaltsprognose nach Szenarien und Haushaltstypen

Haushaltstypen		2023	Untere Variante	Basis-variante	Obere Variante
			2040		
Singlehaushalte	Unter 65 Jahre	2.473	2.283	2.409	2.590
	Ab 65 Jahre	1.698	2.004	2.020	2.053
Paare ohne Kinder (u.65 Jahre)		1.552	1.356	1.435	1.546
Paare mit Kind(ern)		1.463	1.372	1.465	1.586
Alleinerziehende		340	322	343	370
Zwei- und Mehrpersonenhaushalte	Ausschließlich Senioren	1.045	1.260	1.268	1.290
	Senioren und Jüngere	814	992	998	1.015
	Sonstige	447	370	406	462
Insgesamt		**9.832**	**9.958**	**10.345**	**10.912**

41

41 / Haushaltsprognose nach Szenarien und Haushaltstypen, Quelle: ALP

Haushaltsstruktur im Jahr 2040

Im Jahr 2023 gab es in Schenefeld insgesamt 9.832 Haushalte. In der Basisvariante steigt diese Zahl bis zum Jahr 2040 auf 10.345 Haushalte. Das entspricht einem Zuwachs von 513 Haushalten oder rund 5,2 Prozent. Im oberen Szenario steigt die Zahl der Haushalte sogar auf 10.912, im unteren Szenario auf 9.958. Damit wächst die Zahl der Haushalte selbst dann weiter, wenn die Bevölkerung stabil bleibt.

Die Haushaltsstruktur in Schenefeld wird sich bis zum Jahr 2040 deutlich verändern. So ist der Haushaltsanstieg nicht gleichmäßig über alle Haushaltstypen verteilt, sondern wird fast vollständig durch das Wachstum kleiner Haushalte getragen. Besonders stark nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte zu. Im Jahr 2040 werden in Schenefeld rund 4.429 Haushalte aus nur einer Person bestehen. Das entspricht etwa 43 Prozent aller Haushalte. Damit wird fast jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt sein. Besonders groß ist dabei die Gruppe der älteren Alleinlebenden: Allein rund 2.020 Haushalte bestehen im Jahr 2040 aus einer Person im Alter von 65 Jahren oder älter. Diese Gruppe macht damit fast 20 Prozent aller Haushalte aus und wird den Wohnungsmarkt stark prägen. Ältere Singles benötigen vor allem kleine, gut erreichbare und möglichst bezahlbare Wohnungen, da viele von ihnen über begrenzte Einkommen verfügen und in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Die Zahl der jüngeren Singlehaushalte unter 65 Jahren bleibt annähernd stabil bei rund 2.400 Haushalten. Insgesamt zeigt sich, dass sich der Wohnungsmarkt Schenefelds zunehmend auf kleine Haushalte ausrichten muss.

Die Zahl der Paare ohne Kinder (unter 65 Jahre) nimmt hingegen leicht ab. Im Jahr 2040 werden rund 1.435 solcher Haushalte erwartet, was einem Anteil von etwa 14 Prozent entspricht. Dabei handelt es sich häufig um ältere Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind und die ebenfalls weniger Wohnfläche benötigen als klassische Familien.

Die Zahl der Familien bleibt stabil. Im Jahr 2040 werden rund 1.465 Paare mit Kindern und etwa 343 Alleinerziehende in Schenefeld leben. Zusammen sind das rund 1.800 Familienhaushalte oder etwa 17,5 Prozent aller Haushalte. Diese Haushalte benötigen weiterhin größere, familiengerechte Wohnungen oder Häuser und sorgen dafür, dass auch in diesem Segment eine hohe Nachfrage bestehen bleibt.

Ein deutlicher Zuwachs ist auch bei älteren Zwei- und Mehrpersonenhaushalten zu erwarten. Hierzu zählen sowohl Haushalte, in denen ausschließlich Seniorinnen und Senioren leben, als auch gemischte Haushalte aus älteren und jüngeren Personen. In der Basisvariante werden diese beiden Gruppen im Jahr 2040 zusammen rund 2.266 Haushalte umfassen. Damit entfallen etwa 22 Prozent aller Haushalte auf diese Konstellationen.

Diese Haushalte stellen eine besonders relevante Gruppe für die zukünftige Wohnraumentwicklung dar. Viele von ihnen leben derzeit in vergleichsweise großen Wohnungen oder in Ein- und Zweifamilienhäusern. Welche Wohnformen künftig in welchem Umfang benötigt werden, hängt maßgeblich vom Verhalten dieser Haushalte ab. Bleiben ältere Zwei- und Mehrpersonenhaushalte dauerhaft in ihren oftmals großen Wohnungen oder Häusern, wird sich der Bedarf an großen Wohnflächen perspektivisch fortsetzen, weil weiterhin nachrückende Familien große Wohnungen und Häuser nachfragen.

Gelingt es hingegen, einem Teil dieser Gruppe geeignete und attraktive Alternativen anzubieten – etwa barrierearme, gut gelegene und kleinere Wohnungen, kann der Generationenwechsel im Bestand unterstützt werden. In diesem Fall würden größere Wohnungen und Häuser vermehrt frei werden, sodass der Neubau stärker auf Geschosswohnungen ausgerichtet werden müsste. Die zukünftige Wohnungsstruktur ist damit in erheblichem Maße von der erfolgreichen Aktivierung dieser wachsenden Gruppe abhängig.

3.5 Neubaubedarf und Angebotslücke am Wohnungsmarkt

Grundlogik der Wohnraumbedarfsberechnung
Der zukünftige Bedarf an neuen Wohnungen in Schenefeld ergibt sich nicht nur aus dem Bevölkerungswachstum. Entscheidend sind vor allem die Zahl der Haushalte, die Altersstruktur der Bevölkerung und der Zustand des bestehenden Wohnungsbestandes. Auch wenn die Bevölkerung nur wenig wächst, entsteht neuer Wohnungsbedarf, wenn die Haushalte kleiner werden oder wenn Wohnungen aus dem Bestand wegfallen.

Die Berechnung des Wohnraumbedarfs für Schenefeld basiert deshalb auf drei Bausteinen:
1. dem Zusatzbedarf durch das Wachstum der Haushaltszahl,
2. dem Nachholbedarf durch fehlenden Leerstand und besondere Bedarfe,
3. dem Ersatzbedarf für Wohnungen, die aus dem Bestand ausscheiden.

Diese drei Bausteine werden zusammen für die Basisvariante betrachtet, um den gesamten Neubaubedarf zu ermitteln.

Neubaubedarf differenziert nach Bedarfskomponenten (hier: Basisvariante)

Wohneinheiten (WE)	2023 bis 2025	2023 bis 2030	2023 bis 2035	2023 bis 2040	Ø pro Jahr bis 2040
Zusatzbedarf	0	290	410	520	40
Nachholbedarf Fluktuationsreserve	100	100	100	100	15
Nachholbedarf geflüchtete Personen	150	150	150	150	20
Ersatzbedarf	0	180	310	440	25
Neubaubedarf insgesamt	**250**	**720**	**970**	**1.210**	**100**
Neubaubedarf flächenrelevant	**250**	**540**	**660**	**770**	**80**

42

42 / Neubaubedarf in Schenefeld nach Bedarfskomponenten und über Jahrestranchen, Quelle: ALP

Zusatzbedarf durch mehr Haushalte

In der Basisvariante steigt die Zahl der Haushalte von 9.832 im Jahr 2023 auf 10.345 im Jahr 2040. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 520 Wohnungen. Im oberen Szenario liegt dieser Bedarf noch höher.

Diese Wohnungen werden allein deshalb benötigt, weil mehr Haushalte entstehen – unabhängig davon, ob bestehende Wohnungen frei werden oder nicht. Der Zusatzbedarf entsteht vor allem durch die starke Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten älterer Menschen. Selbst bei nur geringem Bevölkerungswachstum führt die Verkleinerung der Haushalte zu einem deutlichen Mehrbedarf an Wohnungen.

Nachholbedarf: fehlender Leerstand und Bedarf für Geflüchtete

Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht einen gewissen Leerstand, damit Umzüge, Zuzüge sowie Sanierungen möglich sind. Üblich sind etwa 2 bis 3 % Leerstand. In Schenefeld ist eine solche Reserve praktisch nicht vorhanden. Wohnungen werden sehr schnell vermietet, Umzüge sind schwer möglich.

Um wieder einen Mindestleerstand zu erreichen, wird ein Nachholbedarf von rund 100 Wohnungen angesetzt. Zusätzlich werden rund 150 Wohnungen benötigt, um geflüchtete Menschen unterzubringen. Diese Bedarfe bestehen unabhängig von der normalen Haushaltsentwicklung und müssen zusätzlich gedeckt werden.

Ersatzbedarf für wegfallende Wohnungen

Ein Teil des Wohnungsbestandes geht im Laufe der Zeit verloren. Wohnungen werden abgerissen, zusammengelegt, umgenutzt oder dauerhaft nicht mehr vermietet. Für Schenefeld wird bis 2040 mit einem Wegfall von rund 440 Wohnungen gerechnet. Diese Wohnungen müssen durch Neubau ersetzt werden, damit die Gesamtzahl der Wohnungen nicht sinkt.Der Ersatzbedarf führt zwar nicht zu zusätzlichem Flächenverbrauch, ist aber wichtig für die Sicherung des Wohnungsangebots insgesamt.

Gesamtneubaubedarf bis 2040
Wenn man alle drei Bausteine zusammenrechnet, ergibt sich bis 2040 ein Gesamtbedarf von rund 1.210 neuen Wohnungen. Es wird angenommen, dass der Ersatzbedarf nicht flächenrelevant ist. Dementsprechend liegt der flächenrelevante Neubaubedarf bei 770 Wohnungen.

Diese Größenordnung zeigt, dass in Schenefeld dauerhaft viel gebaut sowie im Bestand umgebaut werden muss, um den Wohnungsmarkt stabil zu halten und soziale Probleme zu entschärfen.

3.6 Wohnungsmix, Zielgruppen und Steuerungslogik

Warum ein „Weiter so" nicht ausreicht
Der Wohnungsmarkt in Schenefeld leidet nicht nur an einem allgemeinen Mangel an Wohnungen. Das eigentliche Problem ist, dass Angebot und Nachfrage immer schlechter zusammenpassen. Große Wohnungen und Einfamilienhäuser werden oft von kleinen Haushalten bewohnt, während kleine, bezahlbare und barrierearme Wohnungen fehlen. Gleichzeitig suchen viele Familien größere Wohnungen oder Häuser, finden aber kaum passende Angebote.

Wenn weiter vor allem Einfamilienhäuser oder teure Eigentumswohnungen gebaut werden, würde sich dieses Problem weiter verschärfen. Deshalb braucht Schenefeld einen gezielt gesteuerten Wohnungsmix, der zur Altersstruktur, zur Einkommenssituation und zur Haushaltsstruktur der Bevölkerung passt.

Wichtige Zielgruppen für den Wohnungsbau
Aus den Analysen lassen sich drei besonders wichtige Gruppen ableiten:

Ältere Menschen und Seniorinnen und Senioren.
Diese Gruppe wächst am stärksten. Bis 2040 steigt die Zahl der über 65-Jährigen um mehr als 20 Prozent. Besonders stark nimmt die Zahl der alleinlebenden älteren Menschen zu. Diese Haushalte brauchen vor allem kleine, barrierearme Wohnungen in gut erreichbaren Lagen (Haushalte mit eher geringen Einkommen) sowie komfortable Wohnalternativen zum Einfamilienhaus (Haushalte mit eher höheren Einkommen).

Haushalte mit eher niedrigen Einkommen.
In Schenefeld gehören rund 5.440 Haushalte zum unteren Einkommensbereich. Für sie stehen nur etwa 2.460 bezahlbare Wohnungen zur Verfügung. Viele Haushalte sind deshalb stark durch hohe Wohnkosten belastet. Damit diese Menschen weiterhin in Schenefeld wohnen können, braucht es mehr geförderte und preisgedämpfte Wohnungen.

Familien und Haushalte in der Familienphase.
Die Zahl der Familien bleibt hoch. Diese Haushalte brauchen große Wohnungen oder Häuser. Da viele Haushalte sich kein Einfamilienhaus leisten können, werden neben Wohnformen wie Reihen- oder Doppelhäusern auch preisgünstige und damit flächeneffiziente, familiengerechte Wohnungen benötigt.

Bedeutung des Generationenwechsels

Der Generationenwechsel spielt eine zentrale Rolle für den Wohnungsmarkt. Viele ältere Menschen leben heute in Ein- oder Zweifamilienhäusern mit viel Wohnfläche. Zum Teil würden sie gern in eine kleinere, barrierearme Wohnung umziehen, wenn es dafür passende und bezahlbare Angebote gäbe.

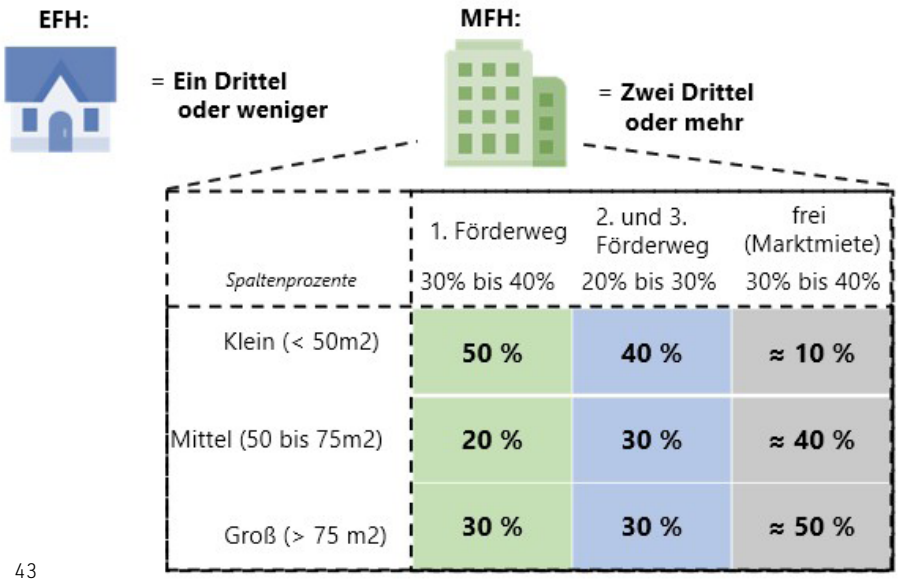
Solche Wohnungen sind trotz Neubauten in den letzten Jahrzehnten nicht ausreichend vorhanden. Deshalb bleiben viele ältere Haushalte in ihren großen Häusern. Diese Häuser stehen dann Familien nicht zur Verfügung. Durch den gezielten Bau kleiner, bezahlbarer und barrierearmer Wohnungen kann dieser Generationenwechsel unterstützt werden. So können große Wohnungen und Häuser wieder für Familien frei werden.

Empfohlener Wohnungsmix

Gebäudetypologie im Neubau - Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus?

Die Ableitung des zukünftigen Wohnungsmixes in Schenefeld ist keine rein rechnerische Frage, sondern eine strategische Entscheidung. Sie hängt maßgeblich davon ab, welche wohnungspolitischen Ziele verfolgt werden und welche Prioritäten gesetzt werden sollen. Einerseits besteht weiterhin eine stabile Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Andererseits erfordert die demografische Entwicklung eine deutliche Ausweitung kleiner, bezahlbarer und barrierearmer Wohnungen, um den wachsenden Anteil älterer Haushalte zu versorgen und den Generationenwechsel im Bestand zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein ausgewogener, aber klar priorisierter Wohnungsmix sinnvoll. Ein Anteil von etwa einem Drittel – oder gegebenenfalls auch weniger – an Ein- und Zweifamilienhäusern kann dazu beitragen, die Nachfrage der nachrückenden Familien weiterhin zu bedienen und eine Abwanderung dieser Zielgruppe in andere Kommunen zu vermeiden. Dieses Segment bleibt für die soziale Stabilität und die langfristige Bevölkerungsstruktur von Bedeutung.



Spaltenprozente	1. Förderweg 30% bis 40%	2. und 3. Förderweg 20% bis 30%	frei (Marktmiete) 30% bis 40%
Klein (< 50m2)	**50 %**	**40 %**	**≈ 10 %**
Mittel (50 bis 75m2)	**20 %**	**30 %**	**≈ 40 %**
Groß (> 75 m2)	**30 %**	**30 %**	**≈ 50 %**

43 / Empfohlener Wohnungsmix für die Herstellung von Neubau

Gleichzeitig sollte der Schwerpunkt des Neubaus auch zukünftig im Geschosswohnungsbau liegen. Zwei Drittel oder mehr der neu zu errichtenden Wohnungen sollten in Mehrfamilienhäusern entstehen. Dadurch kann zum einen das Angebot an preisgünstigen und geförderten Wohnungen deutlich erweitert werden. Zum anderen entstehen attraktive, barrierearme Alternativen für ältere Haushalte, die heute noch in großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern leben. Nur wenn solche Alternativen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, kann der Generationenwechsel im Bestand unterstützt und Wohnraum für Familien freigesetzt werden.

Die zukünftige Struktur des Wohnungsneubaus ist somit eng mit der Frage verknüpft, ob es gelingt, einer alternden Bevölkerung passende Angebote zu machen und gleichzeitig den Wohnbedarf von Familien nachhaltig zu sichern. Der Wohnungsmix ist daher nicht nur eine bauliche, sondern vor allem eine strategische und sozialpolitische Entscheidung.

Aus der Analyse der demografischen Entwicklung, der Haushaltsstruktur und der Einkommensverteilung ergibt sich eine klare Orientierung für die zukünftige Ausrichtung des Neubaus im Mehrfamilienhaussegment. Um den identifizierten Bedarfen gerecht zu werden, sollte ein substanzieller Anteil der neu entstehenden Wohnungen im geförderten und preisgedämpften Segment liegen.

Geförderter Wohnungsbau

Ein Anteil von etwa 30 bis 40 Prozent geförderter Wohnungen erscheint erforderlich, um Haushalte mit niedrigen Einkommen angemessen zu versorgen. Hierzu zählen insbesondere ältere Alleinlebende, Alleinerziehende sowie einkommensschwache Familien. Diese Gruppen sind überdurchschnittlich stark von hohen Wohnkosten betroffen und haben auf dem freien Markt nur eingeschränkte Zugangschancen. Ohne einen ausreichenden Anteil geförderter Wohnungen wird sich ihre Versorgungssituation weiter verschärfen.

Ergänzend dazu sollten etwa 20 bis 30 Prozent der Neubauwohnungen im preisgedämpften Segment (2. und 3. Förderweg) entstehen. Diese Wohnungen richten sich an Haushalte mit mittleren Einkommen, die formal keinen Anspruch auf klassischen Sozialwohnraum haben, deren Einkommen jedoch nicht ausreicht, um die am Markt aufgerufenen Neuvertragsmieten dauerhaft zu tragen. Dieses Segment gewinnt insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten an Bedeutung, da sich hier zunehmend eine Versorgungslücke zeigt.

Die verbleibenden 30 bis 40 Prozent sollten freifinanziert errichtet werden. Dieses Segment ist notwendig, um auch Haushalten mit höheren Einkommen ein adäquates Angebot zu unterbreiten und gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Projekte sicherzustellen. Ohne einen ausreichenden Anteil freifinanzierter Wohnungen lassen sich viele Vorhaben betriebswirtschaftlich nicht realisieren.

Wohnungsgröße

Neben der Preisstruktur ist auch die Wohnungsgrößenstruktur von zentraler Bedeutung. Der Schwerpunkt sollte auf kleinen und mittleren Wohnungen liegen. Insbesondere werden viele Wohnungen mit weniger als 50 Quadratmetern benötigt, um den wachsenden Anteil an Einpersonenhaushalten – vor allem im Seniorenalter – angemessen zu versorgen. Darüber hinaus ist ein breites

Angebot im Bereich zwischen 50 und 75 Quadratmetern erforderlich, das sowohl für Singles als auch für Paare ohne Kinder geeignet ist. Ein begrenzter, aber dennoch notwendiger Anteil größerer Wohnungen muss weiterhin für Familien vorgesehen werden, um auch diese Zielgruppe im Geschosswohnungsbau zu integrieren.

Hemmnisse bei der Steuerung - Abhängigkeit von Fördermitteln
Die Umsetzung dieser Zielstruktur steht jedoch unter einem wesentlichen Vorbehalt: Die verfügbaren Fördermittel des Landes sind derzeit stark begrenzt und reichen nicht aus, um alle förderfähigen Projekte zu bedienen. Daraus ergibt sich eine strategische Abwägung. Wird auf zusätzliche Fördermittel gewartet, bedeutet dies zunächst eine Verzögerung des Neubaus. In dieser Zeit erfolgt keine Angebotsausweitung, und eine Entspannung des Wohnungsmarktes bleibt aus. Gleichzeitig besteht jedoch die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt einen höheren Anteil bedarfsgerechter, geförderter Wohnungen zu realisieren.

Die alternative Strategie besteht darin, Projekte zeitnah umzusetzen, auch wenn der Anteil geförderter Wohnungen geringer ausfällt als ursprünglich angestrebt. In diesem Fall werden die besonders einkommensschwachen Zielgruppen möglicherweise nicht im gewünschten Umfang erreicht. Allerdings kann eine sofortige Angebotsausweitung dazu beitragen, die Versorgung mit Wohnraum kurzfristig zu verbessern, indem zusätzliche Wohnungen, auch im freifinanzierten Segment, auf den Markt kommen.

Die Entscheidung zwischen diesen beiden Wegen ist letztlich eine politische Grundsatzentscheidung: Soll der Schwerpunkt auf einer möglichst passgenauen sozialen Steuerung liegen, auch wenn dies zeitlich verzögert erfolgt, oder auf einer schnellen quantitativen Entlastung des Marktes mit der Hoffnung auf indirekte Entspannungseffekte?

3.7 Gesamtbewertung und wohnungspolitische Schlussfolgerungen für Schenefeld

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsstruktur und des Wohnungsmarktes zeigt deutlich, dass Schenefeld in den kommenden Jahren vor großen, aber gut steuerbaren Herausforderungen steht. Die Stadt wird weiter wachsen oder sich zumindest auf hohem Niveau stabilisieren. Dieses Wachstum entsteht nicht durch mehr Geburten, sondern durch Zuzüge aus Hamburg, benachbarten Städten und Gemeinden und aus dem Ausland. Gleichzeitig altert die Bevölkerung deutlich. Immer mehr Menschen werden 65 Jahre und älter sein, und besonders stark nimmt die Zahl der alleinlebenden älteren Personen zu.

Diese Entwicklung führt dazu, dass die Zahl der Haushalte schneller wächst als die Bevölkerung. Viele Menschen leben allein oder zu zweit, während die Zahl der Familienhaushalte auf hohem Niveau bleibt. Dadurch steigt die Nachfrage nach sehr unterschiedlichen Wohnformen: kleine, gut erreichbare und barrierearme Wohnungen für ältere Menschen und Singles sowie größere Wohnungen und Häuser für Familien.

Der heutige Wohnungsbestand in Schenefeld passt immer weniger zu diesen Bedürfnissen. Viele große Ein- und Zweifamilienhäuser werden von kleinen

älteren Haushalten bewohnt, während gleichzeitig kleinere Wohnungen fehlen. Hinzu kommt eine hohe Wohnkostenbelastung, die vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen trifft. Mehr als die Hälfte dieser Haushalte findet keinen bezahlbaren Wohnraum. Diese Situation blockiert den Wohnungsmarkt: Ältere Haushalte bleiben aus finanziellen Gründen in großen Wohnungen oder Häusern, während Familien und junge Haushalte kaum passende Angebote finden.

Um diese Blockaden zu lösen, ist ein umfangreicher und gezielt gesteuerter Wohnungsneubau notwendig. Bis 2040 werden in Schenefeld rund 1.210 neue Wohnungen benötigt, davon etwa 540 Wohnungen bis zum Jahr 2030, also rund 80 Wohnungen pro Jahr. Diese Neubauten sind erforderlich, um das Haushaltswachstum aufzufangen, fehlenden Leerstand auszugleichen, wegfallende Wohnungen zu ersetzen und zusätzliche Bedarfe – etwa für geflüchtete Menschen – zu decken.

Dabei ist entscheidend, welche Art von Wohnraum geschaffen wird. Ein hoher Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnungen ist notwendig, um die hohe Wohnkostenbelastung zu begrenzen und einkommensschwächeren Haushalten eine Perspektive in Schenefeld zu geben. Gleichzeitig müssen barrierearme Wohnungen für ältere Menschen entstehen, um den Generationenwechsel im Wohnungsbestand zu ermöglichen und große Häuser für Familien freizusetzen.

Der Neubau von Einfamilienhäusern bleibt dabei grundsätzlich ein Bestandteil der Wohnungsnachfrage in Schenefeld. Viele Familien wünschen sich diese Wohnform, und ein vollständiger Verzicht würde dazu führen, dass diese Haushalte in andere Kommunen ausweichen. Gleichzeitig ist diese Wohnform jedoch besonders flächenintensiv und unter den heutigen Rahmenbedingungen für viele Haushalte kaum noch finanzierbar. Steigende Baukosten und Zinsen führen dazu, dass sich die Nachfrage bereits heute stärker auf verdichtete und preisgünstigere Wohnformen wie Reihenhäuser und Doppelhäuser verlagert. Vor diesem Hintergrund ist der Anteil freistehender Einfamilienhäuser im Neubau keine rein marktgetriebene, sondern eine politische Entscheidung darüber, welche Prioritäten gesetzt werden: Flächeneffizienz, soziale Durchmischung und Bezahlbarkeit oder die Bereitstellung besonders flächenintensiver Wohnformen für eine begrenzte Zielgruppe.

Für Schenefeld bedeutet dies, dass der Wohnungsbau der kommenden Jahre sozial ausgewogen, altersgerecht und flächensparend gestaltet werden muss. Nur wenn es gelingt, geförderte, preisgedämpfte und freifinanzierte Wohnungen sinnvoll zu mischen, den Generationenwechsel aktiv zu unterstützen und gleichzeitig unterschiedliche Wohnwünsche – einschließlich des Einfamilienhauses – strategisch einzuordnen, kann die Stadt den demografischen Wandel bewältigen, soziale Spannungen begrenzen und ihre Rolle als attraktiver Wohnstandort im Hamburger Umland langfristig sichern.

Da die verfügbaren Flächen in Schenefeld begrenzt sind, muss künftig dichter gebaut werden. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser sollten eine größere Rolle spielen als freistehende Einfamilienhäuser. Gleichzeitig ist es wichtig, auf eine gute Gestaltung und hohe Wohnqualität zu achten, damit neue, dichtere Quartiere von der Bevölkerung akzeptiert werden.

Exkurs: Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung, die ALP im Sommer 2024 in Schenefeld durchgeführt hat, wurden 3.000 zufällig ausgewählte Haushalte angeschrieben. Es gab einen guten Rücklauf von 700 Haushalten, das entspricht ca. 23 %.

Die zentralen Fragen waren:

- Wie zufrieden sind die Haushalte und welche Wohnwünsche sind vorhanden?
- Wie hoch ist die Wohnkostenbelastung der Schenefelder Haushalte?
- Wer ist nicht optimal versorgt mit Wohnraum?
- Was sind Gründe für Fortzüge?

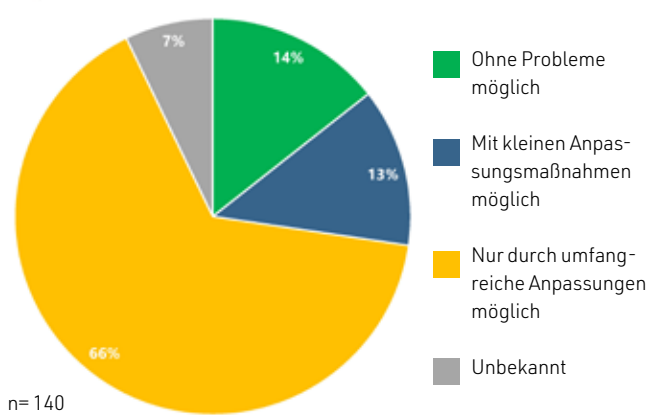
Insgesamt sind rund 85 % der Haushalte zufrieden oder sehr zufrieden mit dem Wohnstandort Schenefeld. Auffällig ist die besonders hohe Zufriedenheit junger Haushalte (ca. 93 % zufrieden oder sehr zufrieden), während sie bei Seniorenhaushalten mit rund 80 % am niedrigsten liegt und hier der Anteil „eher unzufriedener" am höchsten ist. Nach Wohnform zeigen sich ebenfalls Unterschiede: Mietende Haushalte sind mit etwa 88 % deutlich zufriedener als Eigentümerhaushalte (ca. 79 %), bei denen zugleich höhere Unzufriedenheitsanteile auftreten.

Insbesondere die Natur, die ruhige Lage sowie eine gute Grundversorgung werden positiv bewertet. Für fast die Hälfte der Zugezogenen war „Wohnen im Grünen" ein ausschlaggebender Grund für den Umzug. Unzufriedenheit besteht bei ca. einem Drittel der Befragten mit der schlechten ÖPNV-Anbindung.

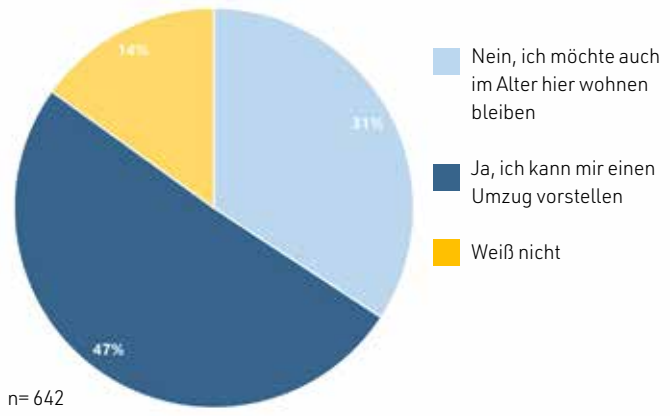
Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden aktuelle bzw. zukünftige Umzugsabsichten abgefragt. Nur knapp ein Fünftel der Haushalte erwägt, in den kommenden Jahren umzuziehen, während gleichzeitig zwei Drittel nur durch umfangreiche bauliche Anpassungen in der jetzigen Wohnung/Haus im Alter wohnen bleiben kann. Die Umzugswünsche gehen oftmals mit einer neuen Lebensphase einher. Hauptmotive für einen Umzug sind die räumliche Vergrößerung (62 %). Allerdings möchten sich auch 38 % verkleinern (ohne Abbildung).

Die Hälfte aller Befragten können sich grundsätzlich vorstellen im Alter umzuziehen. Durch einen solchen Umzug würden viele Familienwohnungen auf dem Schenefelder Markt frei werden.

Ist Ihre Wohnung so ausgestattet, dass Sie auch im Alter hier wohnen können?



Können Sie sich generell vorstellen im Alter umzuziehen?



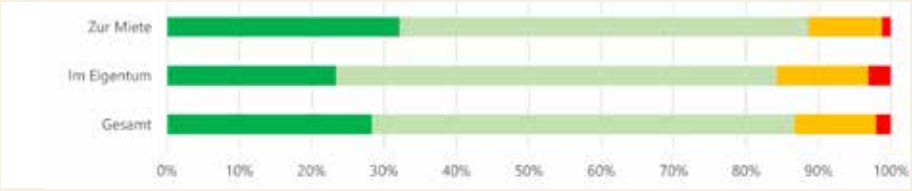
Haushalte mit Freisetzungspotenzial - Hochrechnung auf Schenefeld

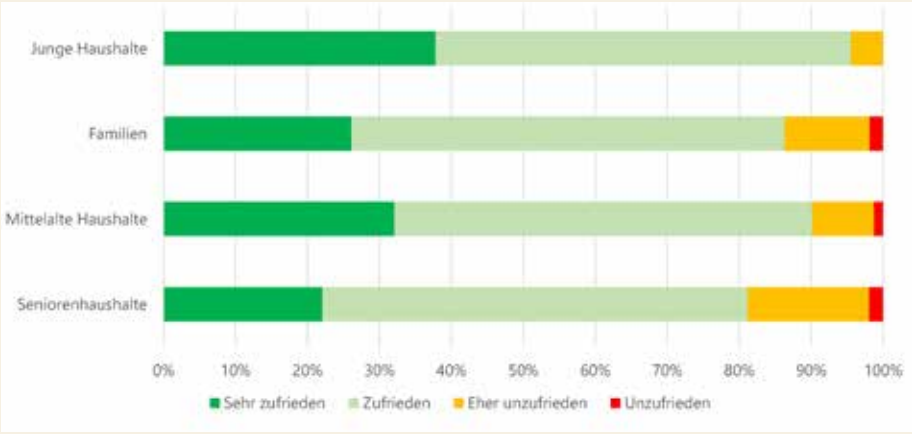
Haushalt	Befragung	Hochrechnung Stadt Schenefeld
Haushalte*	699	9.905
Mittelalte Haushalte und Senioren	418	5.923
- davon im EZFH-lebend	258	3.656
- davon umzugswillig	165	2.338
- davon ein Umzug innerhalb Schenefelds geplant	161	2.281

*Stadt Schenefeld: Zensus 2022

Quelle: ALP | Haushaltsbefragung 2024 | Zensus 20

Wie zufrieden sind Sie mit der Stadt Schenefeld als Wohnstandort?





Gründe für Zufriedenheit



Gründe für Unzufriedenheit



4 Handlungsfelder

Die Erarbeitung eines ISEK setzt eine breite Auseinandersetzung mit den für die Stadtentwicklung Schenefelds relevanten Fachthemen voraus. Aufbauend auf bereits erarbeiteten und abgestimmten (Fach-) Grundlagen sowie aktuellen Erkenntnissen und Prognosen soll ein Rahmen für ein „Schenefeld 2040" entwickelt werden.

Für jedes Handlungsfeld erfolgt eine kompakte analytische Darstellung der Rahmenbedingungen und der stadtspezifischen Ausgangssituation in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse. Als Ausblick für ein konkretes Handlungsprogramm werden die jeweiligen Zukunftsaufgaben genannt. Schlüsselmaßnahmen sind mit einem Stern gekennzeichnet.

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Einzelhandelskonzept, 2024 (cima)
- Anfragen nach Gewerbeflächen, Stadt Schenefeld
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20, Planquadrat 2015
  → keine relevanten Aussagen für Schenefeld
- Gewerbliches Flächenmonitoring in der Region Westküste (2020) → keine relevanten Aussagen für Schenefeld
- Regionale Kooperation Westküste - Mobilisierung von Flächenpotenzialen in Innenstädten in der Region Westküste: Bestandsaufnahme von gewerblichen Nutzungen (INMO) (2023)
  → keine relevanten Aussagen für Schenefeld
- Aktualisierung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Metropolregion Hamburg (GEFEK II), 2018
  → keine relevanten Aussagen für Schenefeld
- GEFIS Gewerbeflächen-Informationssystem

4.1 Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel

Stärken und Chancen

Günstige Lage und Erschließung sorgt für hohe Nachfrage an Gewerbeflächen

Schenefeld verfügt als Teil der Metropolregion Hamburg über eine strategisch günstige Lage und gute Erschließung, wodurch sich der Standort seit Jahren als gefragter Gewerbe- und Arbeitsort etabliert hat. Als Stadtrandkern II. Ordnung im Nahbereich des Mittelzentrums Pinneberg hat Schenefeld eine Schwerpunktaufgabe für Wohnungsbau- und Arbeitsplatzentwicklung. Es sind in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen (Aussagen der Stadtverwaltung) zeigt sich sowohl in Anfragen für Neuansiedlungen als auch für Erweiterungen bestehender Unternehmen. Angesichts der nahezu vollständigen Auslastung der Gewerbeflächen im angrenzenden Hamburger Stadtteil Altona ist zudem von einer weiter zunehmenden Nachfrage aus dem Hamburger Wirtschaftsraum auszugehen. (vgl. Gewerbeflächenkonzept Altona 2018). Alle bestehenden Gewerbegebiete liegen in integrierten Lagen mit guter Erreichbarkeit, einschließlich Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was eine nachhaltige Standortentwicklung unterstützt. (vgl. Exkurs: Gewerbegebiete in Schenefeld , S. 49)

Stabile Unternehmensstuktur sorgt für Gewerbesteuereinnahmen

In Schenefeld gibt es insgesamt ca. 590 Betriebe, was einem Anstieg von 6 % zwischen 2013 und 2024 entspricht. Es gibt ca. 7.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Schenefeld, was einem Anstieg von 7 % seit 2013 entspricht. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2013/30.06.2024)

Schenefeld verfügt über ein ausgeprägtes Profil besonderer Unternehmen, die den Standort prägen. Mit dem internationalen Wissenschaftscampus XFEL am südlichen Stadtrand, der mit dem Forschungszentrum DESY in Hamburg sowie zahlreichen internationalen Partnerinstitutionen zusammenarbeitet, besitzt die Stadt einen herausragenden Forschungsschwerpunkt von globaler Bedeutung. Das große Areal soll zukünftig erweitert werden. Harry Brot hat seinen Hauptsitz in Schenefeld und beliefert von hier ca. 13.000 Betriebe. Die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein haben einen Busbetriebshof im Gewerbegebiet der Stadt Schenefeld, der erweitert werden soll. Eine Besonderheit Schenefelds sind die acht Pferdebetriebe im Stadtgebiet mit insgesamt 347 Einhufern (Statistik Nord: 1. März 2020).

Exkurs: Gewerbegebiete in Schenefeld

Gemäß der Flächenerhebung von Statistik Nord gibt es rund 70 ha Gewerbe- und Industrieflächen, das entspricht 13 % der Siedlungsfläche. Es gibt ein großes Gewerbegebiet sowie unterschiedliche historisch gewachsene Gewerbestandorte.

- **Osterbrooksweg:** Das Gewerbegebiet Osterbrooksweg im Süden der Stadt ist mit rund 45 ha der größte gewerbliche Standort und verkehrlich insgesamt gut angebunden. Als über Jahrzehnte gewachsener Gewerbestandort weist er die typischen strukturellen Herausforderungen älterer Gebiete auf: Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund begrenzter Flächen sehr eingeschränkt, zudem hat sich überwiegend flächenintensives und wenig arbeitsplatzorientiertes Gewerbe angesiedelt (z. B. Autohäuser). Durch verschiedene Fremdnutzungen (Wohnen, Unterkünfte für Schutzsuchende, öffentliche Einrichtungen, Verwaltung) entstehen Nutzungskonflikte und es werden Flächen der gewerblichen Nutzung entzogen. Ein Teil der vorhandenen Bausubstanz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, was zu Leerständen führt. Es können z. B. aktuelle Brandschutzstandards nicht mehr eingehalten werden. Zudem fehlt ergänzende Infrastruktur, wie z. B. Versorgungsangebote und Erholungsräume. Altlasten sowie Umweltbelastungen aus früheren Nutzungen erschweren die Weiterentwicklung zusätzlich. Diese Problemlagen treten derzeit exemplarisch im laufenden Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 91 „Teenbargen" zutage, dessen Fortführung aufgrund einer komplexen Altlastenthematik verzögert wird .
- **Harry Brot und Stadtzentrum:** Flächen westlich und östlich des Kiebitzwegs sind im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt. Auf der westlichen Fläche hat die Großbäckerei Harry Brot ihren Hauptsitz (ca. 5 ha). Es gibt sowohl Produktions- als auch Verwaltungsgebäude. Die östlichen Flächen haben sich gemischt entwickelt, so sind dort ein Wohnkomplex und die Freiwillige Feuerwehr entstanden. Die planungsrechtlich gesicherte Fläche im Süden – das ehemalige „Altmann-Gelände" – soll in Wohnnutzung überführt werden.
- **Friedrich-Ebert-Allee:** Nach Aufgabe der ehemaligen Betriebe hat sich der Standort zu einem heterogenen Gebiet mit kleinen Gewerbebetrieben, Dienstleistungsangeboten und vor allem einem Nahversorgungszentrum entwickelt. Das nach Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist 1,6 ha groß. Es liegt ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 45 „Friedrich-Ebert-Allee / Lornsenstraße" 2.Änderung vor. Das Verfahren ruht derzeit.
- **Achter de Weiden:** Der 1,8 ha große Gewerbestandort direkt an der LSE besteht vor allem aus einem großen Hallengebäude mit unterschiedlichen Gewerbetrieben. Im nördlich angrenzenden Mischgebiet gibt es eine heterogene Nutzung, aber auch mehrere Wohngebäude. Es gibt immer wieder Entwicklungsanfragen, die aber vorrangig in Richtung anderer Nutzungen (Wohnen / Einzelhandel) gehen.
- **Altonaer Chaussee:** An der Altonaer Chaussee befindet sich ein 0,75 ha großer Bereich, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Es handelt sich um einen großen länglichen Baukörper mit Dienstleistungen, Gastronomie und kleineren Gewerbebetrieben. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Gebäuderiegel mit Wohnungen. Am Standort war früher ein Betrieb für Sand- und Kiesabbau ansässig.
- **European XFEL:** Der Forschungscampus wurde 2018 in Schenefeld eröffnet. Das European XFEL ist eine 3,4 km lange Anlage. Die Tunnel reichen vom DESY-Gelände in Hamburg-Bahrenfeld bis nach Schenefeld. Vor Ort gibt es Bürogebäude, ein Gästehaus, ein Besucherzentrum sowie eine Kantine. Eine Erweiterung des Standorts nach Norden ist bereits durch einen Planfeststellungsbeschluss vorbereitet. Die Flächen liegen in einem Landschaftsschutzgebiet. Es gibt darüber hinaus weitere Entwicklungsperspektiven des Standorts. Im Zusammenhang mit dem Aufbau des Laser Fusion Hub Hamburg/Schleswig-Holstein werden zusätzliche Forschungs- und Innovationsaktivitäten erwartet, die langfristig auch neue Ansiedlungen von Unternehmen im Umfeld des XFEL auslösen könnten. Darüber hinaus wird die Erweiterung der Forschungsinfrastruktur durch einen zweiten Laserstrang geprüft.
- **Stadtkern:** Das Stadtzentrum und die angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt, es hat sich aber bereits vor Aufstellung der Planung Gewerbe in vorrangig eingeschossige Hallenstrukturen an der Industriestraße angesiedelt. Das Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Stadtkern sieht hier langfristig eine Wohnnutzung vor







44 / Das Gewerbegebiet Osterbrooksweg ist gut erschlossen, die Straßen sind in einem guten Zustand.

45 / Harry Brot hat seinen Hauptsitz in Schenefeld

46 / Markttag in Schenefeld beim Rathaus

Der Gewerbesteueranteil am Gesamthaushalt lag 2021 bei 40 % (Ist-Aufkommen Gewerbesteuer abzüglich der Gewerbesteuerumlage, Statistik Nord). Die Gewerbesteuereinnahmen haben somit eine wesentliche Bedeutung für den städtischen Haushalt. Die Gewerbesteuereinnahmen sind nicht auf die Vielzahl der Gewerbebetriebe, sondern auf einzelne Unternehmen mit hoher Steuerlast zurückzuführen. (vgl. auch 2.3 Kommunaler Haushalt , S. 20)

Geplante Gewerbegebietserweiterung bietet neue Flächen

Mit dem B-Plan Nr. 91 „Teenbargen" sollen im Gewerbegebiet Osterbrooksweg ca. 3 ha neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Der Plan ist derzeit in Bearbeitung, 2023 fand bereits eine frühzeitige Beteiligung statt, aufgrund der Altlastensituation verzögert sich die Fertigstellung. Der B-Plan Nr. 92 „Holzkoppel" sieht den Ausbau des VHH-Busbetriebshofs vor.

Gute Einzelhandelssituation und Grundlage für klare Regelung für den Einzelhandel geschaffen

Schenefeld verfügt über eine insgesamt gute Einzelhandelssituation mit hoher Kaufkraftbindung, insbesondere das Einkaufszentrum „Stadtzentrum" mit dem Casino wirkt als überregionaler Attraktor. Der vorhandene Leerstand im Stadtzentrum bietet zugleich Flächenpotenziale für Dienstleistungen und kleinteiliges Gewerbe und eröffnet damit städtebauliche Entwicklungsspielräume. Mit dem im Dezember 2024 beschlossenen Einzelhandelskonzept wurden die planerischen Voraussetzungen für eine zielgerichtete Steuerung des Einzelhandels geschaffen: Das Konzept definiert den Stadtkern als Hauptzentrum und legt die Nebenzentren Schenefeld-Dorf, Schenefeld-Siedlung und Schenefelder Platz als zentrale Versorgungsbereiche fest, wodurch die raumordnerisch relevante Zentrenstruktur gesichert und zukünftige Einzelhandelsentwicklungen steuerbar werden.

Regionale Zusammenschlüsse bieten Austausch und Monitoring

Mit dem Gewerbeflächen-Informationssystem der Metropolregion Hamburg und der Regionalen Kooperation Westküste gibt es verschiedene Monitoringsysteme. Die Stadt Schenefeld ist aber keine Gesellschafterin des Wirtschaftsförderungsnetzwerk des Landkreises Pinneberg (WEP), da kaum städtische Flächen zur Vermarktung vorhanden sind.

Schwächen und Herausforderungen

Keine oder nur eingeschränkte Gewerbeflächenpotenziale vorhanden

Die städtischen Gewerbeflächen sind bis auf kleinere Baulücken erschöpft, es gibt keine weiteren Flächenreserven im Flächennutzungsplan. Es können weder für Betriebserweiterungen und -verlagerungen noch für Neuansiedlungen Flächen bereitgestellt werden. Die Fläche Teenbargen ist in der Entwicklung, aber der Zeitpunkt der Verfügbarkeit noch unklar.

Verstärkt wird diese angespannte Flächensituation durch Fremdnutzung innerhalb von in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbeflächen, z. B. durch Verwaltung, öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Feuerwehr oder Wohnnutzungen. Durch heranrückende Wohnbebauung besteht zudem die Gefahr, dass die vorhandenen gewerbliche Nutzungen eingeschränkt werden. Eine ähnliche Situation besteht in Mischgebieten, auch hier dringt die Wohnnutzung immer weiter ein und das Gleichgewicht droht zu kippen, Bebauungspläne können somit faktisch funktionslos werden.

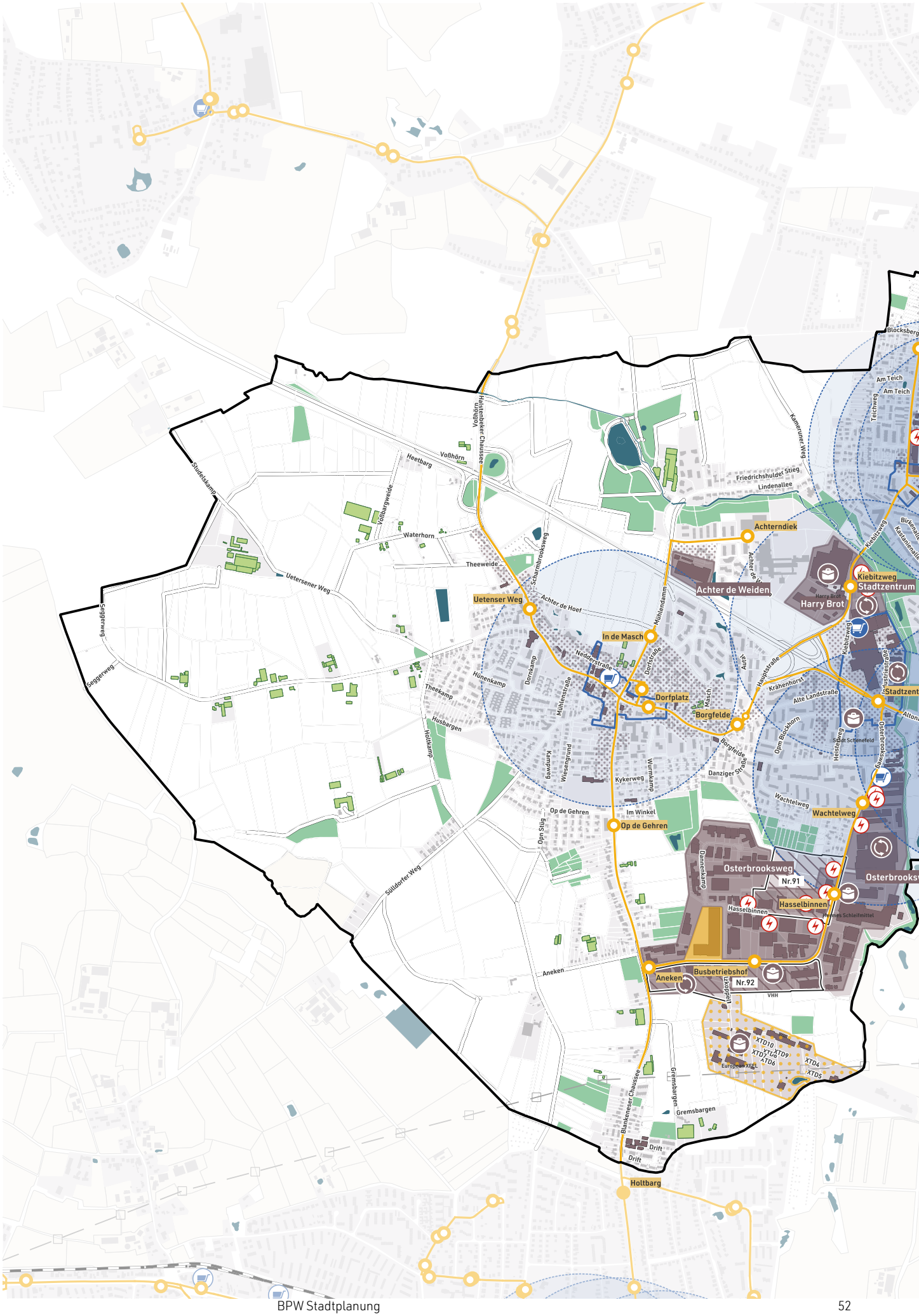
Exkurs: Gewerbe

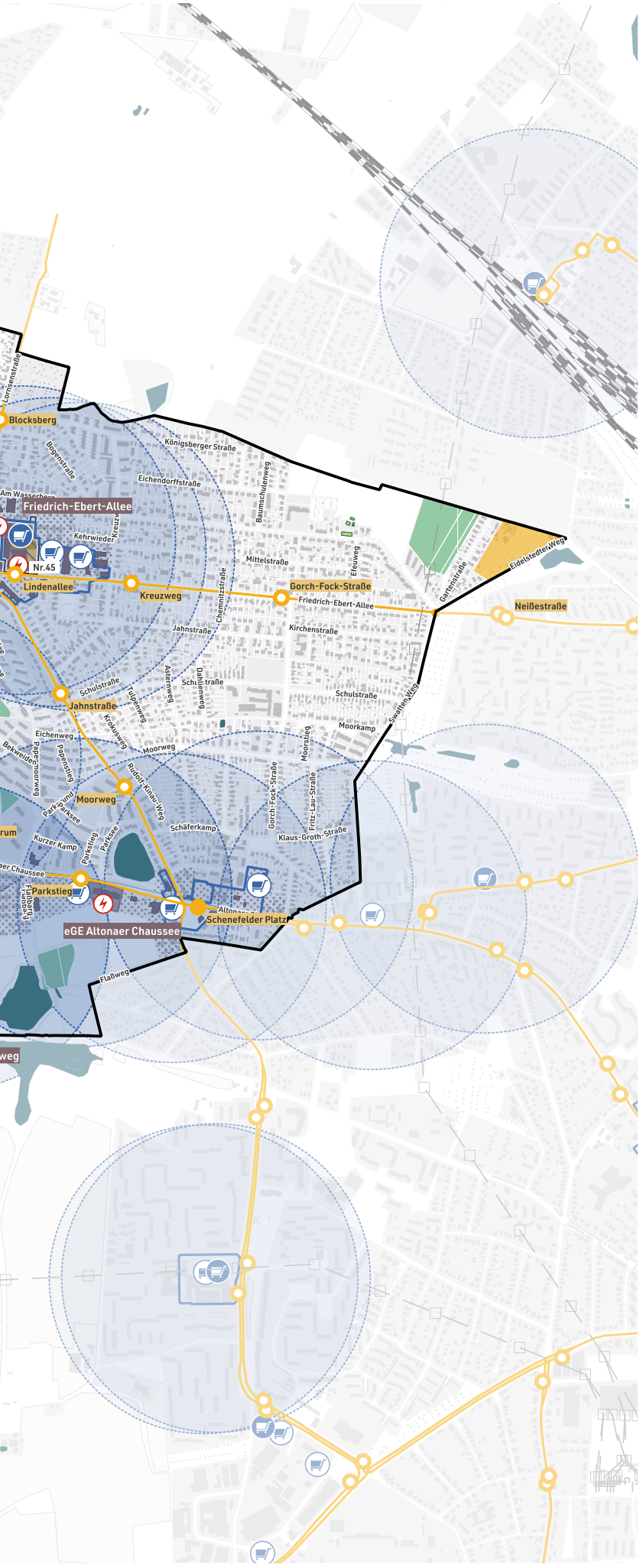
Gewerbe ist ein vielseitiger Begriff und kann von einem Maklerbüro, einer Rechtsberatung im privaten Arbeitszimmer, Fitnessstudio, Tischler, Kfz-Werkstatt, Metallbau oder einer gewerblichen Backwarenproduktion alles bedeuten. Im stadtplanerischen Sinne werden daher unterschiedliche Nutzungskategorien ausgewiesen, die die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbearten ermöglichen. Diese sind in der Übersicht dargestellt und werden Baugebietestypen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet.

Teilweise ist eine Ansiedlung nur mit Einschränkungen oder Ausnahmen möglich, dieses werden hier mit den hellgrauen Kreuzen vermerkt und erläutert.

Zudem gibt es die Kategorie Industriegebiet. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Da es in Schenefeld keine Industriegebiete gibt, werden sie in der Übersicht nicht mitberücksichtigt.

	WA Allgemeines Wohngebiet	**MI** Mischgebiet	**MU** Urbanes Gebiet	**MK** Kerngebiet	**GE** Gewerbegebiet	**GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
Nicht störendes Gewerbe: Büros, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Handwerk ohne Lärm/Emissionen	✕	✕	✕	✕	✕	✕
Störendes Gewerbe: Handwerks- und Produktionsbetriebe mit Emissionen, Werkstätten, Logistik		✕ nicht wesentlich störend	✕	✕ im städtischen Maßstab	✕	✕ leicht störendes Gewerbe
Großflächiger Einzelhandel: über 800 m² Verkaufsfläche **und in Sondergebieten**				✕	✕ nur alte B-Pläne, häufig ohne zentrenrelevantes Sortiment	✕ häufig ausgeschlossen
Zentrenrelevanter Einzelhandel: Mode, Schuhe, Haushaltswaren, Elektronik usw.	✕ kleine Läden für den täglichen Bedarf	✕ zentraler Versorgungsbereich berücksichtigen	✕	✕		
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel: Baumärkte, Möbel, Autohandel etc.			✕ Abwägung	✕	✕	✕
Lager/Logistik / Spedition / Großhandel					✕	✕ kleinteilig
Vergnügungsstätten		✕ ausnahmsweise	✕		✕ ausnahmsweise	✕
Gastgewerbe / Restaurants / Cafés	✕ kleine gastgewerbliche Betriebe (Café, Bäcker, Imbiss)	✕	✕	✕	✕	✕


Achterndiek
Achter de Weiden
Harry Brot
Kiebitzweg
Stadtzentrum
Uetenser Weg
In de Masch
Dorfplatz
Borgfelde
Op de Gehren
Im Winkel
Wachtelweg
Osterbrooksweg
Nr.91
Hasselbinnen
Busbetriebshof
Nr.92
Aneken
Holtbarg
Drift
Gremsbargen
Blankenesser Chaussee
Süldorfer Weg
Seggerweg
Hünenkamp
Theekamp
Husbargen
Haltkamp
Waterhorn
Theeweide
Voßhörn
Heetbarg
Friedrichshulder Stieg
Lindenallee
Kannerner Weg
Am Teich
Blocksberg
Achter de Hoef
Mühlendamm
Dorfstraße
Hauptstraße
Krähenhorst
Alte Landstraße
Danziger Straße
Wurmkamp
Kykerweg
Op de Gehren
Op Stüg
Wachtelweg
Hasselbinnen
Busbetriebshof
Aneken
Gremsbargen
Drift
Holtbarg



Stadt Schenefeld

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Analysekarte: Gewerbe und Handel

- Bebauungspläne mit gewerblicher Ausrichtung im Verfahren
- Nr. 45 Nummer des Bebauungsplans
- Wichtige Arbeitgeber
- Gewerbefläche im Umbruch
- Nutzungskonflikt: keine gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet
- Discounter oder sonstiges
- Vollsortimenter
- 500m-Radius um Nahversorgung
- Zentraler Versorgungsbereich
- Gewerbeflächen
- Sonderfläche XFEL
- Sonderbauflächen
- gemischte Bauflächen
- Buslinien
- Bushaltestelle
- Wald
- Siedlungsfläche Gewerbe
- Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung

BPW Stadtplanung

TYPISCH ENE FELD

Stand: 27.04.2026

0 — 0,5 — 1 km



47



48



49

47 / Empflindliche Wohnnutzung im Gewerbegebiet

48 / Aus Geschäften werden Dienstleistungen oder Leerstand im Ortszentrum

49 / Im eingeschränkten Gewerbegebiet gibt es viele Betriebe, die auch in Wohn- oder Mischgebieten zulässig wären.

Fehlendes oder veraltetes Planungsrecht führte dazu, dass zeitgemäße Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Gewerbeflächen fehlen (z. B. B-Plan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd" und Nr. 37 „Blankenser Chaussee") und derzeit eine weitere Fehlnutzung ermöglichen. Die Anpassung von Planungsrecht wird auch im Einzelhandelskonzept als Handlungsempfehlung aufgeführt.

Insgesamt entsteht so ein enger Flächenmarkt, der die wirtschaftliche Entwicklung Schenefelds limitiert.

Strukturelle Entwicklungshemmnisse und Defizite bei der Bestandsentwicklung

Neben Flächendefiziten gibt es auch standortbezogene strukturelle Hemmnisse, die eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen einschränken und das wirtschaftliche Potenzial nicht vollends ausnutzen. In den gewachsenen Gewerbestandorten haben sich flächenintensive Betriebe angesiedelt (z. B. Lagerflächen, Autohäuser, Busbetriebshof), die große Grundstücke, ohne große Arbeitsplatzdichte belegen und somit eine geringe Standortproduktivität aufweisen. Obergeschosse sind augenscheinlich teilweise ungenutzt. Technische und rechtliche Anforderungen erschweren die betriebliche Weiterentwicklung. Insbesondere durch die Brandschutzverordnung können Bestandsgebäude nicht mehr im ursprünglich vorgesehenen Umfang genutzt oder erweitert werden, was teilweise zu großen Leerständen führt.

Daneben sind weiche Standortfaktoren zu berücksichtigen wie eine unzureichende Umfeldqualität oder wenige Mittagstischangebote.

Einzelhandel vor strukturellen Herausforderungen und ungleichmäßig in Schenefeld verteilt

Schenefeld steht im Einzelhandel vor strukturellen Herausforderungen. Trotz einer insgesamt guten Versorgungslage besteht eine quantitative Überversorgung im Lebensmittelsegment, bei gleichzeitiger ungleicher räumlicher Verteilung. Insbesondere im Bereich Schenefeld-Dorf gibt es mit nur einem Discount-Markt ein geringes Nahversorgungsangebot.

Der lokale Einzelhandel abseits des Lebensmittelsegments verliert an Bedeutung, da Kaufkraft zunehmend in den Onlinehandel sowie in stark konkurrierende Standorte wie Hamburg und Pinneberg abfließt. Das „Stadtzentrum" ist von Leerständen betroffen, wodurch mindergenutzte Flächen und unattraktive Ladenlokale einen Trading-Down-Prozess und einen spürbaren Imageverlust auslösen. Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche weisen städtebauliche Defizite auf; sie sind ungeordnet, wenig attraktiv und teilweise durch überdimensionierte Stellplatzanlagen – etwa an der Friedrich-Ebert-Allee – geprägt, was Aufenthaltsqualität und Funktionsfähigkeit der Zentren zusätzlich einschränkt.

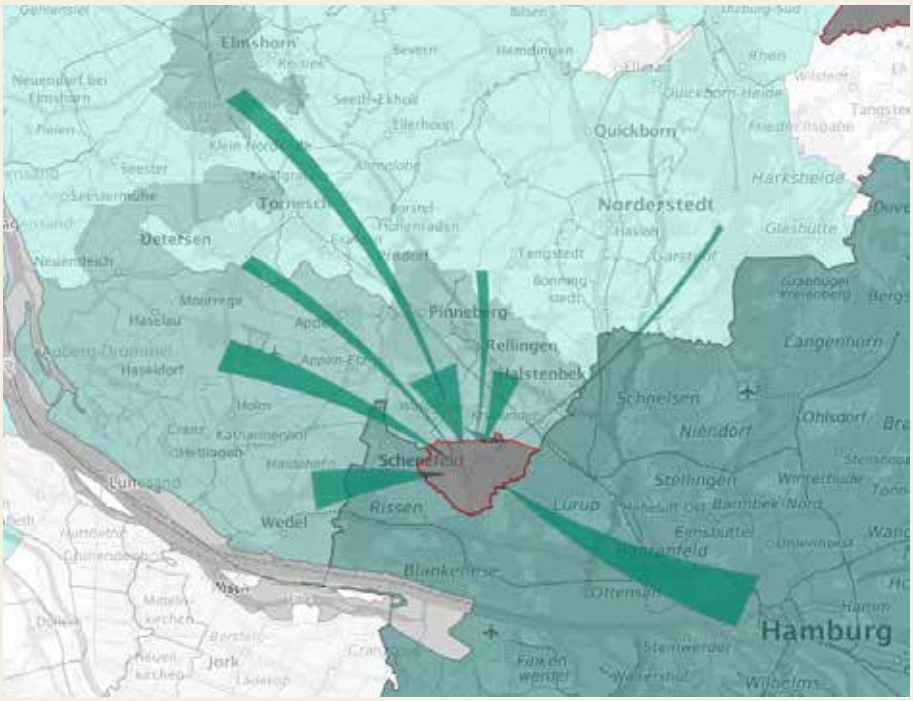
Fehlende eigene Wirtschaftsförderung:

Die Stadt hat keine eigene Wirtschaftsförderung. Die Aufgaben werden nur ergänzend wahrgenommen. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten auf städtischen Flächen wurde bisher von einer Stärkung der Wirtschaftsförderung abgesehen. Zukünftig soll eine Stelle für Wirtschaftsförderung ausgeschrieben werden.

Exkurs: Pendlerverflechtungen

Leben und arbeiten in Schenefeld sind stark mit der Region verflochten. 4 von 5 Personen pendeln zum Arbeiten aus Schenefeld aus (Bundesagentur für Arbeit, 2024), die Zahlen sind ähnlich wie in anderen Hamburger Umlandkommunen. Der Pendleratlas zeigt die Verflechtungsströme auf. 90 % der pendelnden Schenefelder:innen arbeiten in Hamburg (ebd.).

Weitere wichtige Auspendelbeziehungen bestehen zu Pinneberg, Rellingen, Halstenbek, Norderstedt und Wedel. Auf ca. 8.600 auspendelnde Personen kommen 6.700 einpendelnde Personen. Bei den einpendelnden Personen kommt mehr als jede zweite Person (57,5 %) aus Hamburg, weitere größere Einpendelgebiete sind Pinneberg, Halstenbek und Wedel.

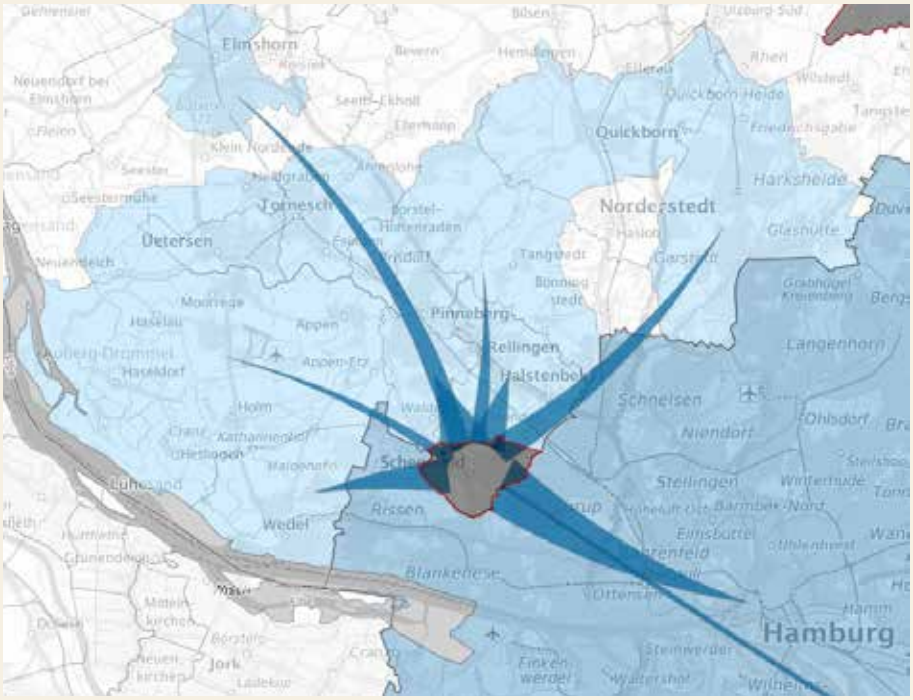


Pendelströme 2024
Einpendelnde

Einpendelgebiete	Pendelnde	Km
Hamburg	3.194	14,0
Pinneberg	521	5,6
Halstenbek	368	2,7
Wedel	286	8,0
Geest und Marsch Südholstein	251	12,7
Rellingen	176	5,4
Elmshorn	156	19,8
Uetersen	107	14,1
Pinnau	103	9,5
Norderstedt	85	15,7

Dargestellt werden die 10 – soweit vorhanden – größten Einpendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

50 % aller Einpendelnden
75 % aller Einpendelnden
90 % aller Einpendelnden



Pendelströme 2024
Auspendelnde

Auspendelgebiete	Pendelnde	Km
Hamburg	6.349	14,0
Pinneberg	277	5,6
Halstenbek	187	2,7
Rellingen	182	5,4
Wedel	147	8,0
Norderstedt	140	15,7
Elmshorn	111	19,8
Pinnau	77	9,5
Geest und Marsch Südholstein	55	12,7
Berlin	55	269,2

Dargestellt werden die 10 – soweit vorhanden – größten Auspendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

50 % aller Auspendelnden
75 % aller Auspendelnden
90 % aller Auspendelnden

„Wir brauchen dringend mehr Gewerbeflächen und müssen uns bemühen unsere Einzelhandelsstandorte attraktiv zu entwickeln!"



Leitziel
Schenefeld stärkt seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, indem arbeitsplatzintensive Unternehmen gesichert und gezielt neu angesiedelt werden, vorrangig durch die Aktivierung bestehender Gewerbeflächen und Brachen sowie durch Flächenneuausweisung.

Gut erreichbare wohnortnahe Nahversorgungslagen werden gesichert und qualifiziert.

Zukunftsaufgaben

Schlüsselmaßnahme: Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Bestandsentwicklung des Gewerbegebiets Osterbrooksweg:
Der gewachsene Standort Osterbrooksweg weist, wie viele ältere Gewerbegebiete zwar geringe Leerstände, aber keine optimale Flächenausnutzung auf. Große Flächen sind versiegelt, dienen als ebenerdige Parkplätze oder Lagerflächen. Es gibt kaum PV-Anlagen, regulatorische Rahmenbedingungen wie Baulasten, Altlasten oder Brandschutz verhindern die Entwicklung, häufig gibt es interne Nutzungskonflikte oder auch städtebauliche Defizite.
Aufgrund mangelnder Flächen und Veränderungen in der Produktion gewinnt die Transformation und Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten immer mehr an Bedeutung. Ziel ist es daher, den Osterbrooksweg zusammen mit den Akteuren vor Ort zu einem lebendigen, wirtschaftsstarken und ressourcenoptimierten Gewerbegebiet mit hohen ökologischen Ansprüchen weiterzuentwickeln. Im Rahmen eines Gebietskonzepts ist zunächst die Bestandssituation zu analysieren, dafür sollten auch die Akteure vor Ort befragt werden. Gemeinsam besteht die Chance ein Unternehmernetzwerk aufzubauen und ein Konzept zu erarbeiten, das nicht nur auf planerischer, sondern auch auf unternehmerischer Perspektive fußt. Mögliche Maßnahmen betreffen die energetische Optimierung (insbesondere die Aktivierung der Solardachpotenziale), strategische Ansätze zur Flächenaktivierung, Profilbindung sowie die Verbesserung der Infrastruktur und Angebote im Umfeld, z. B. Mittagstisch.
Beispiel: Entwicklungsstudie zum Gewerbestandort Diebsteich-West (https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/entwicklungsstudie-zum-gewerbestandort-diebsteich-west-endfassung-25-09-16)

Neuausweisung von Gewerbeflächen und gezielte Ansiedlungspolitik:
Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen Flächen zur Neuausweisung von Gewerbe konkretisiert werden. Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sind die Vorgaben des klimafolgenangepassten Bauens zu berücksichtigen und es sind Maßnahmen zur Energiegewinnung umzusetzen. Es wird eine gezielte Ansiedlungspolitik für arbeitsplatzintensive Betriebe sowie für zukunftsorientierte und nachhaltige Branchen empfohlen.
Beispiel Vermarktung von Grundstücken in Osnabrück-Limberg: Die Vermarktung der städtischen Grundstücke am Limberg verläuft nach einem Kriterienkatalog. Dieser enthält z. B. die Kriterien Arbeitsplatzdichte in Bezug auf die gewünschte Fläche, Zielgruppenzugehörigkeit (Smart Business) und das Gebäudekonzept. Die bewerbenden Unternehmen müssen eine gewisse Mindestzahl an Punkten erreichen.

Planerische Sicherung der Gewerbegebiete Osterbrooksweg und Achter de Weiden:
Die bestehenden gewerblichen Flächen sind durch Bebauungspläne und bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu sichern. Es dürfen keine Nutzungen (auch nicht im direkten Umfeld) angesiedelt werden, die gewerbliche Nutzungen einschränken oder nicht gewerblicher Art sind (die Priorität liegt hier auf störendem Gewerbe entsprechend der BauNVO Gebietskategorie Gewerbegebiet, s. Exkurs: Gewerbe , S. 51). Da nicht alle gewerblichen Flächen durch Bebauungspläne rechtlich gesichert sind, muss dies nachgeholt



50



51

werden (z. B. Achter de Weiden). Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind auszuschließen, um den Stadtkern zu stärken (B-Plan Nr. 16, B-Plan Nr. 37, keine Steuerung von Einzelhandel).

Es wäre möglich zu prüfen, ob eine städtische Vorkaufssatzung für ausgewiesene Bereiche erlassen werden soll. Gewerbliche Flächen könnten dann entweder langfristig im kommunalen Eigentum gehalten und verpachtet werden und/oder die Grundstücke bedarfsorientiert entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklungsziele vergeben werden.

Qualifizierung der zentralen Versorgungsbereiche durch städtebauliche Neuordnung und Entwicklung von Dienstleistungsstandorten zur Entlastung von Gewerbegebieten:
Um die klassischen Gewerbegebiete zukünftig stärker für störendes Gewerbe vorbehalten zu können, sind an anderer Stelle Flächen für dienstleistungsorientiertes oder nicht störendes Gewerbe zu stärken. Beispielsweise sollten die Flächen an der Ostseite der Industriestraße im Zuge der Umsetzung der Rahmenplanung neben der geplanten Wohnnutzung vorrangig Dienstleistungsnutzungen vorbehalten sein. Bei einer städtebaulichen Neuordnung an der Friedrich-Ebert-Allee ist eine Ausweisung als urbanes Gebiet nach BauNVO anzustreben, in dem auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Darüber hinaus sind die zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich und freiraumplanerisch aufzuwerten (vgl. Lupenräume).
Beispiel: Zentrumsentwicklung Groß Borstel (https://lebendigesgrossborstel.de/p_ausbildung-einer-stadtteilmitte/)

Kontinuierliche Investitionen in den Stadtkern über Städtebauförderung „Lebendige Zentren":
Der Stadtkern ist seit 2016 als Sanierungsgebiet in der Städtebauförderung. Die Entwicklungsbestrebungen sind fortzusetzen, um den Stadtkern und seine Funktionen zu stärken.

50 / Beispiel Strategiekarte eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes, Quelle: BPW Stadtplanung

51 / Beispiel einer räumlichen Annäherung an einen Ort - hier Zentrum Groß Borstel, Quelle: coido architects, Illustration: Katharina Cordsen

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Landschaftsprogramm
- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan
- Pflege- und Entwicklungsplan für die Düpenau
- Baumschutzsatzung Stadt Schenefeld, 2022
- Geoportal Pinneberg (https://geoportal.metropolregion.hamburg.de)
- Umweltportal Schleswig-Holstein (https://umweltportal.schleswig-holstein.de/)
- Konzept Grüner Ring Schenefeld

4.2 Freiraum, Stadtklima und Klimaanpassung

Stärken und Potenziale

Besondere Landschaftsräume und Grünstrukturen als Rückgrat des Stadtgebietes

Die zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG Holmer Sandberge und LSG Düpenau und Mühlenau) machen fast die Hälfte des Stadtgebietes aus. Die Flächen werden insbesondere durch aktive Landwirtschaft, Grünflächen und Reitsport genutzt. Sie bieten gleichzeitig einen stadtnahen Landschafts- und Erholungsraum.

Diese Gebiete sind im Landesentwicklungsplan als Erholungsgebiete dargestellt. Teile der Freiflächen überschneiden sich auch mit dem länderübergreifenden Regionalpark Wedeler Au. Der Regionalpark ist eine freiwillige Kooperation von Städten und Gemeinden und setzt Projekte zum Naturschutz, zur naturnahen Naherholung und zur Sensibilisierung für die landschaftliche Vielfalt um.

Der Düpenau-Grünzug, der zwischen Schenefeld-Siedlung und Stadtkern verläuft, ist ein Landschaftsschutzgebiet im Siedlungsbereich und dient als eine wichtige Verbindung zwischen den Landschaftsräumen und bietet außerdem Erholungs- und Klimafunktion mitten in der Stadt. Es werden bereits ökologische Maßnahmen umgesetzt. Von der Düpenau gehen keine Hochwassergefahren aus.

Öffentliche Freiräume als wohnstandortnahe Freizeit- und Bewegungsangebote vorhanden

Über das gesamte Stadtgebiet hinweg stehen vielfältige städtische Grünflächen und Spielangebote zur Verfügung, die unterschiedliche Altersgruppen ansprechen und eine breite Palette an Spiel-, Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Besonders beliebte grüne Orte wie die Bürgerwiese, Friedrichshulde (mit Grillplatz), sowie der Düpenau-Grünzug übernehmen wichtige Funktionen im Alltag vieler Bewohnerinnen und Bewohner, dies gilt auch für die Flächen rund um den ehemaligen Spar-Parkplatz. Sie dienen sowohl der Naherholung als auch als soziale Begegnungsräume. Auch die „Grünen Schulwege" nördlich der Bürgerwiese tragen zur sicheren und qualitätsvollen Wegeführung im Alltag von Kindern und Jugendlichen bei. Die zwölf Kilometer lange Freizeitsroute „Grüner Ring" soll zukünftig um das gesamte Stadtgebiet führen. Darüber hinaus gibt es Überlegungen, das bestehende Wegenetz um zusätzliche innerstädtische Spaziergangsrouten zu ergänzen, um kurze, alltagsnahe Wege zu stärken und weitere grüne Bewegungsangebote zu schaffen.

Kleinteilige Grünstrukturen als Grundlage für eine klimaresiliente Stadt

Der hohe Anteil privaten Grüns ist ein prägendes Merkmal Schenefelds. Durch die überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur gibt es zahlreiche Gärten und Vorgärten mit Wiesen, Sträuchern und Bäumen. Diese Flächen besitzen ein bedeutendes Potenzial für Biodiversität und wirken sich positiv auf das Stadtklima aus, da sie Verdunstungskühlung, Beschattung und Versickerungsmöglichkeiten bieten. Insbesondere im Hinblick auf zunehmende Hitzeperioden und Starkregenereignisse tragen sie zu einer resilienteren Stadtstruktur bei.

52 / Blick in die Landschaft, es gibt noch heute landwirtschaftlich genutzte Flächen

53 / Am Stadtrand beginnen Landschaftsschutzgebiete

54 / Es gibt viele Spiel- und Bewegungsangebote im Stadtgebiet.

55 / Besonders schützenswerter Baumbestand an der Hauptstraße




53


54


55

Neben dem privaten Grün sichern straßenbegleitende Baumbestände die grünen Qualitäten des öffentlichen Raums. Nennenswert sind hier die Naturdenkmale an der Hauptstraße, Lindenallee oder Gorch-Fock-Straße. Auch die im Stadtgebiet vorhandenen, naturschutzrechtlich geschützten Knicks prägen das Stadt- und Landschaftsbild und dienen als wichtige ökologische Verbindungselemente. Das städtische Baumkataster ermöglicht eine systematische Erfassung und Pflege des öffentlichen Baumbestandes. Ein bestehendes Grünpflegekonzept unterstützt die strukturierte Bewirtschaftung und Pflege der Grünflächen. Mit der novellierten Baumschutzsatzung von 2022 wurde zudem eine langfristige Grundlage geschaffen, um wertvolle Bäume im gesamten Stadtgebiet zu schützen und Verluste zu vermeiden. Im Stadtkern ist eine Umgestaltung der LSE mit zusätzlichen Baumpflanzungen geplant, wodurch die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima verbessert werden sollen.

Planerische Instrumente für die zukünftige Entwicklung vorhanden oder in Vorbereitung

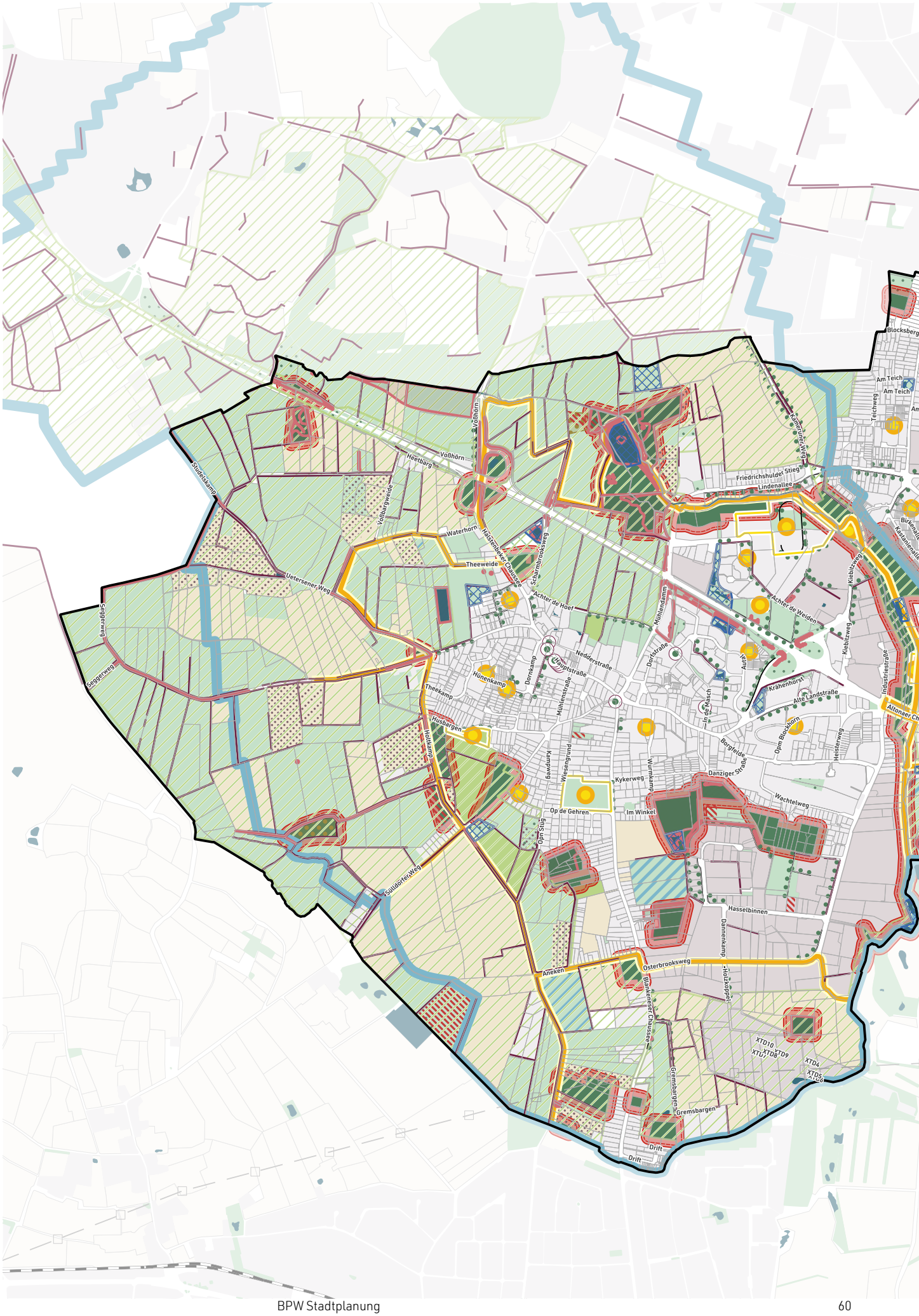
Es gibt verschiedene planerische und organisatorische Grundlagen für eine nachhaltige und strategische Stadtentwicklung. Eine kreisweite Klimaanalyse ist in Bearbeitung, eine erste Vorstellung hat im Frühjahr 2026 stattgefunden. Die Klimaanalyse erfasst detailliert die klimatischen Bedingungen und Wechselwirkungen in urbanen Räumen, indem sie Temperaturverteilungen, Luftströmungen, Hitzeinseln und mikroklimatische Besonderheiten kartiert. Die Ergebnisse ermöglichen planerische Entscheidungen besser auf die örtlichen Klimabedingungen anzupassen und dienen auch als Grundlage bei der Neuaufstellung des FNP.

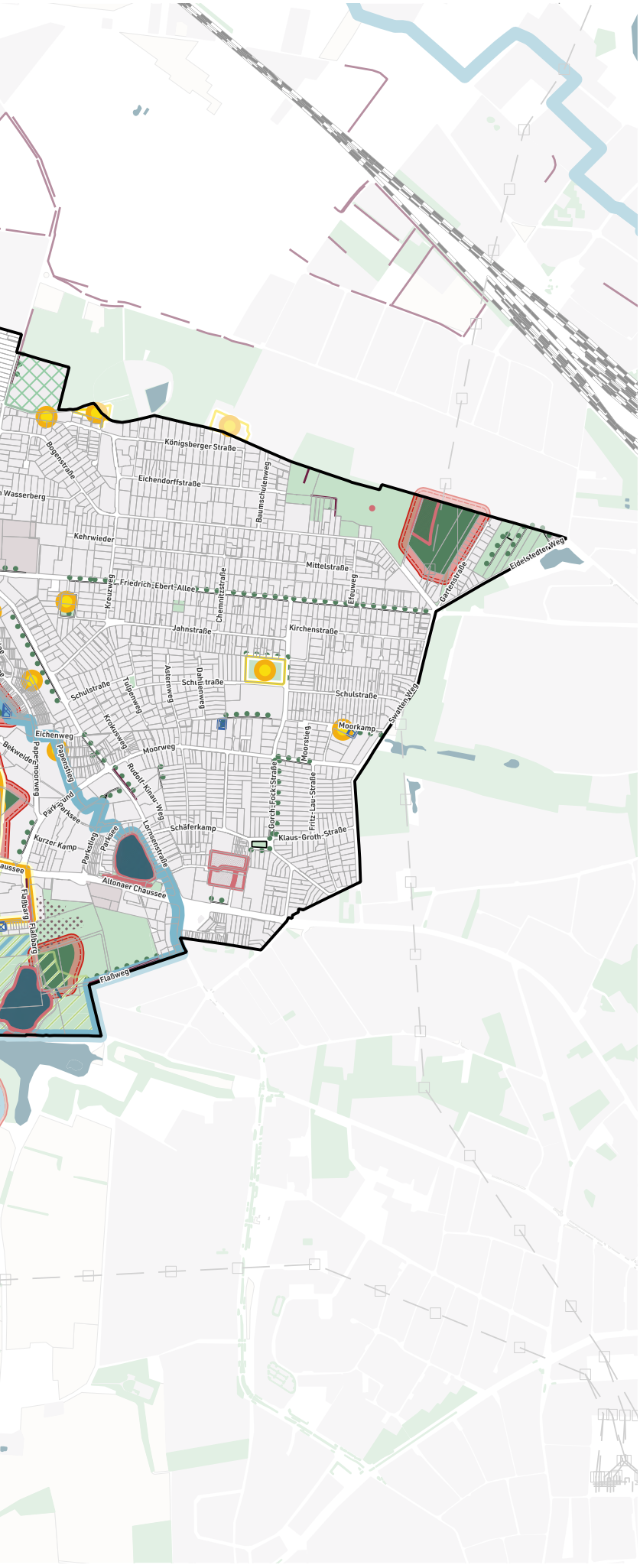
Darüber hinaus verfügt die Stadt Schenefeld über Ökokontoflächen, um zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft fachgerecht auszugleichen. Dies verschafft der Stadt sowohl Flexibilität als auch eine solide Ausgangsbasis für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen bei zukünftigen Entwicklungen.

Mit der Wiederaufnahme in die Forstbetriebsgemeinschaft Kreis Pinneberg hat sich die Stadt organisatorisch gestärkt. Die Mitgliedschaft erleichtert eine fachgerechte, wirtschaftliche und nachhaltige Bewirtschaftung der kommunalen Waldflächen, z. B. begutachtet der Revierförster die Waldflächen.

Reitsport als Alleinstellungsmerkmal

Es gibt mehrere Reitsportangebote auf dem Stadtgebiet, die Betreibe sind vorrangig im Außenbereich. Diese Nutzung macht die kleinen, zersplitterten Flurstücke gut nutzbar und trägt zum Erhalt der offenen Landschaft und zur Förderung des ländlichen Charakters bei. Das Land Schleswig-Holstein möchte zukünftig den Reitsport weiter ausbauen.


Blocksberg
Am Teich
Teichweg
Kanenberger Weg
Friedrichshulder Stieg
Lindenallee
Voßhörn
Heetbarg
Studeksdamm
Voßhargweide
Waterhorn
Theeweide
Halstenbeker Chaussee
Schrambrookesweg
Achter de Hoef
Uetersener Weg
Seggerweg
Mühlendamm
Achter de Weiden
Kiebitzweg
Nedderstraße
Dorfstraße
Dornkamp
Hünenkamp
Theekamp
Mühlenstraße
Hauptstraße
Krähenhorst
Alte Landstraße
In de Masch
Industriestraße
Altonaer Ch
Rusbargen
Hattkamp
Kurzendreg
Wiesengrund
Wurmkamp
Kykerweg
Bergfelde
Danziger Straße
Heisterweg
Opm Blocksbörn
Op de Gehren
Im Winkel
Wachtelweg
Opm Stieg
Sülldorfer Weg
Hasselbinnen
Dannenkamp
Holzkoppel
Osterbrooksweg
Ameken
Bünningstedter Chaussee
Gremsbargen
Drift
XTD10
XTD7
XTD9
XTD4
XTD8



Stadt Schenefeld

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Analysekarte: Freiraum und Stadtklima

Biotope

- Biotop nach §30 BNatSchG
- Naturdenkmal
- Knicks (Biotop nach §30 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiet Zone II
- Regenrueckhaltebecken
- Grüner Ring Schenefeld
- Spiel- und Sportflächen
- Kleingarten
- Kompensation und Ökokonto
- Prägende Alleen/Baumreihen
- Gehölz
- Wald
- Kompensationsfläche Wald
- Landschaftsschutzgebiet
- Waldabstand 20m
- Waldabstand 30m
- Gartenbau
- Grünfläche
- Grünland (landwirtschaftlich genutzte Fläche)
- Landwirtschaft
- Koppel und Pferdewirtschaft
- Siedlungsfläche Gewerbe
- Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung

BPW Stadtplanung

TYPISCH SCHENEFELD

Stand: 27.04.2026

0 — 0,5 — 1 km







56 / Die Wegeverbindung Achter de Weiden ist beliebt und viel genutzt. Die Ausstattung ist verbesserungswürdig.

57 / Fritz-Reuther-Platz im Siedlungsbereich mit wenig Aufenthaltsqualität

58 / Stark versiegelte Flächen neigen zur Überhitzung.

59 / Die LSE durchschneidet den Stadt- und Naturraum in Schenefeld.

60 / Zugang zum innerstädtischen Landschaftsschutzgebiet entlang der Düpenau, direkt daneben die LSE.

Schwächen und Herausforderungen

Landwirtschaft im Umbruch

Da es in Schenefeld keine Flurbereinigung gab, bewirtschaften die Betriebe viele kleine, verstreut liegende Flächen. Wachstum oder eine moderne Betriebsentwicklung sind dadurch kaum möglich. Herausfordernd sind zudem die örtlichen Bodenverhältnisse: Viele Flächen weisen eine geringe bodenfunktionale Leistungsfähigkeit und nur eine niedrige bis mittlere natürliche Ertragskraft auf, was die landwirtschaftliche Nutzung erschwert.

Diese strukturellen Rahmenbedingungen führen dazu, dass klassische Tierhaltungsformen zunehmend zurückgedrängt werden. Ein Trend, der auch landesweit sichtbar ist, wo insbesondere die Zahl der viehhaltenden Betriebe seit 2020 stark abnimmt. In Schenefeld konzentriert sich die Tierhaltung inzwischen vor allem auf Ammenkühe und Jungtiere. Der Reitsport und Pferdepensionen sind daher ein wichtiges Standbein geworden. Diese Spezialisierung hält zwar die Landschaft offen, macht sie aber gleichzeitig abhängig von wenigen Nutzungsformen – eine Herausforderung für die langfristige Pflege und Vielfalt der Freiräume.

Herausforderung durch Folgen des Klimawandels und der Bodenfunktion

Die Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in Schenefeld bereits deutlich. Wiederkehrender Trockenstress führt sowohl im Wald als auch im Straßenraum zu zunehmendem Baumsterben. Besonders sichtbar ist dies an der Südwestlage der LSE (Mühlendamm). Damit verändern sich nicht nur das Stadtbild und der Naturhaushalt, sondern auch lokale Klimafunktionen wie Verschattung, Kühlung und Lärmschutz. Gleichzeitig sind Neupflanzungen im Außenbereich und in Landschaftsschutzgebieten nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgabe ausschließlich heimische Baumarten zu verwenden, steht im Widerspruch zu aktuellen Forschungsergebnissen bezüglich klimafolgeangepasster und -resilienter Bäume.

Herausfordernd sind zudem die örtlichen Bodenverhältnisse, da nicht in allen Bereichen eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, sodass sich dort verstärkt Oberflächenwasser stauen kann. Im Siedlungsbereich rund um die Friedrich-Ebert-Allee und in der Verlängerung des Moorkamps besteht daher ein hoher Handlungsbedarf. Entsprechend sollten die baulandpolitischen Grundsätze bei der Thematik Entwässerung angepasst werden. Die Vorgaben sind bisher sehr weich formuliert. Die Abflussbeiwerte sind daher den städtebaulichen Leitlinien anzupassen (vgl. 6.3 Gestalterische Leitlinien , S. 116).

Zerschnittene Landschaft und hoher Nutzungsdruck bei mangelhafter Erschließung

Innerhalb des Stadtgebiets wirken die verschiedenen Mobilitäts- und Siedlungsstrukturen trennend. Insbesondere die LSE zerschneidet sowohl den Freiraum als auch den Siedlungskörper, während das südliche Gewerbegebiet den Zugang in die offene Landschaft erschwert und die ökologische Vernetzung beeinträchtigt.

Gleichzeitig ist der Landschaftsraum – insbesondere im LSG Holmer Sandberge – nur unzureichend erschlossen. Es fehlen ausg ewiesene und sichere Wege für den Fuß- und Radverkehr sowie klar markierte Reitwege, obwohl viele

Exkurs: Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Landschaftsschutzgebiet Holmer Sandberge und Moorbereiche

Das Landschaftsbild des LSG ist durch eine große Strukturvielfalt insbesondere aus Mooren, Niederungen, Binnendünen und Wald sowie strukturierenden Knicks geprägt. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst zwei Kernzonen sowie eine Randzone. Im Stadtgebiet von Schenefeld verläuft die Randzone, die vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird (Acker, Grünland sowie Baumschulnutzung). Durch die Randzone soll ein Verbund der umgebenen Naturschutzgebiete, Kernzonen und der schützenswerten Biotope erreicht werden. Die Verordnung verweist zudem auf die regionale sowie überregionale Bedeutung des LSG für die Naherholung, bedingt durch die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten im Hamburger Rand.

Landschaftsschutzgebiet Düpenau und Mühlenau

Der Bereich des Landschaftsschutzgebiets Düpenau und Mühlenau wird durch die beiden Niederungsflüsse Düpenau und Mühlenau geprägt und weist eine schützenswerte, weitgehend unbebaute, zusammenhängende Grünzone innerhalb der hamburgnahen Siedlungsgebiete auf. Er wird vorrangig als Grünland und damit landwirtschaftlich genutzt. Die in den Randbereichen der Niederungen vorhandenen Hecken- und Knicknetze tragen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Durch die Nähe zu Siedlungsbereichen ist der Bereich bedeutsam für die naturbezogene Erholung.

Das Stadtgebiet von Schenefeld liegt hauptsächlich in der Randzone des LSG. Ein kurzer Abschnitt entlang der nördlichen Stadtgebietsgrenze wird von der Schutzverordnung als Kernzone des Landschaftsschutzgebiets erfasst. In diesem zumeist als Grünland genutzten Bereich ist die Düpenau ein Niederungsfluss, dessen Ufersäume abschnittsweise Gehölzstrukturen aufweisen. Im Siedlungsbereich wurde die Düpenau begradigt, gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist sie ein „erheblich veränderter Wasserkörper". Zu den Schutzzielen der Kernzone gehört die naturnahe Entwicklung der Gewässer einschließlich ihrer Uferrandstreifen. Der Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft ist gegenüber einer Freizeit- und Erholungsnutzung vorrangig zu sichern.



59



60



61



62

61 / Mangelhafte Freiraumgestaltung und wenig Sitzmöglichkeiten im Bereich der Friedrich-Ebert-Allee und Fünf-Finger-Kreuzung.

62 / Waldflächen sind in den Siedlungsbestand gewachsen.

Reithöfe in der Umgebung liegen. Stattdessen dominieren Trampelpfade und landwirtschaftliche Ackerwege, die für Freizeitnutzungen wie Radfahren oder Inlineskating nur wenig geeignet sind. Dieser Mangel verstärkt den ohnehin hohen Nutzungsdruck, etwa in der Schenefelder und Sülldorfer Feldmark und im angrenzenden Klövensteen. Hinzu kommt, dass Landwirtschaft, Reitsport und Erholungssuchende teilweise dieselben Wege nutzen müssen, was zu Konflikten und zusätzlichen Belastungen führt.

Nur die Wasserfläche in Friedrichhulde ist öffentlich zugänglich. Der Parksee ist dagegen nur an einer Stelle nördlich der Altonaer Chaussee zugänglich und bietet dort keine hohe Aufenthaltsqualität. Der Angelsee ist privat und es finden intensive Freizeitnutzungen statt, dies widerspricht den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes.

Unzureichende Gestaltung öffentlicher Grünflächen und Mangel an Begleitgrün

Neben Spielplätzen gibt es insgesamt wenige öffentliche Grünflächen, diese sind von einfacher Qualität. Besonders in Schenefeld-Siedlung fehlen wohnungsnahe, gut gestaltete Grünräume mit Aufenthaltsqualität. Die Freiflächen Am Pulverberg oder der Fritz-Reuter-Platz zeigen deutliches Entwicklungspotenzial – sowohl gestalterisch als auch funktional.

Gleichzeitig weisen nur wenige Straßen begleitendes öffentliches Grün mit Bäumen auf. Dies verstärkt die Anfälligkeit gegenüber Hitze, mindert die Aufenthaltsqualität und trägt zu einem eher steinernen, wenig grünen Straßenbild bei. In Straßenräumen mit Bäumen sind die vorhandenen Baumscheiben oft zu klein, was die Vitalität der Straßenbäume beeinträchtigt.

Ungelenkte Waldentwicklung und Mangel an Kompensationsräumen

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Thema Waldpflege und Waldentwicklung in Schenefeld kaum aktiv gesteuert. Dadurch sind auf öffentlichen und privaten Flächen ungeplante Waldstrukturen entstanden, vorgeschriebene Waldabstände von 30 m - in Einzelfällen in Abstimmung mit der Forstbehörde auch 20 m - wurden häufig nicht eingehalten und aufgrund fehlender Pflege ist der Waldrand zunehmend in den Siedlungsraum vorgedrungen. Parallel dazu fehlt es an geeigneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen, z. B. für einen potenziellen Ausgleich von Wald oder Knicks. Ökokontoflächen können nur für den Ausgleich von Versiegelungen genutzt werden.

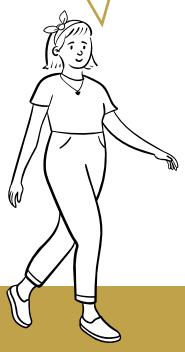
Exkurs: Wiederherstellungsverordnung

Das sogenannte „EU-Renaturierungsgesetz" trat im August 2024 in Deutschland in Kraft. Hintergrund ist der schlechte Zustand der Lebensräume und die damit verbundene voranschreitende Gefährdung der Ökosysteme.

Die Verordnung zielt darauf ab, die Biodiversität zu fördern, zum Klimaschutz beizutragen und die Widerstandsfähigkeit der Ökosysteme zu stärken. Den verschiedenen europäischen Ökosystemen von Marine- über Agrarökosystemen kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu, wie auch den Mooren, Wäldern und Fließgewässern.

Aufbauend auf diesen Aspekten sind nationale Wiederherstellungspläne inklusive eines Monitoringsystems zu erstellen. So wird auf europäischer Ebene die vielfältige Bedeutung der Grün- und Freiflächen für die verschiedenen Lebensräume hervorgehoben, die entsprechend gesichert werden sollen. Die Stadt Schenefeld hat nach dem ersten Monitoring ausreichend Grünflächen und Baumüberschirmung und wurde deshalb als Ausnahme bis zum Jahr 2030 eingestuft. Bis dahin unterliegt die Stadt Schenefeld keinen Monitoring- und Berichtspflichten.

„Aus der grünen Stadt komme ich auch bequem in und durch die Natur



Leitziel
Resiliente Stadt- und Freiraumstrukturen sichern, neu schaffen und vernetzen.

Definition Schwammstadt:
Ein stadtplanerieschs Konzept, das darauf abzielt Regenwasser vor Ort zwischenzuspeichern, zu versickern oder zu verdunsten, anstatt es sofort in die Kanalisation abzuleiten.

Zukunftsaufgaben

Klimafolgenangepasste Freiraum- und Stadtentwicklung als Querschnittsaufgabe etablieren:
Schenefeld entwickelt seine Freiraum- und Siedlungsstrukturen systematisch im Sinne der Klimafolgenanpassung weiter. Dazu gehören Maßnahmen zur Hitze- und Starkregenvorsorge sowie die Entwicklung zur Schwammstadt (s. Kasten links) etwa durch klimaresiliente Baumpflanzungen unter Verwendung neuer Pflanztechniken (z. B. Stockholmer Prinzip für ausreichend Wurzelraum), Begrünung von Straßen und Fassaden, Entsiegelungsmaßnahmen, sowie die Sicherung von Retentions- und Versickerungsflächen bei gleichzeitiger Förderung der Biodiversität (z. B. Blühstreifen).
Beispiel „Klimaoase" an der 5-Finger-Kreuzung

Wald pflegen und Waldabstand sichern:
Der Wald übernimmt wichtige Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, ist eine kontinuierliche und fachgerechte Waldpflege notwendig. Viele Waldflächen grenzen direkt an das Siedlungsgebiet, insbesondere in den Saumbereichen sind regelmäßige Pflegearbeiten erforderlich – sowohl zur Verkehrssicherung als auch zur Förderung einer artenreichen und stabilen Waldrandstruktur. Wo der Wald unkontrolliert in den Siedlungsraum vorgedrungen ist, kann eine gezielte Rückdrängung notwendig werden. Bei Neubauten ist der Waldabstand zu berücksichtigen.

Erarbeitung und kontinuierliche Umsetzung eines Freizeitwegekonzepts zur durchgängigen Erschließung des Landschaftsraums:
Es soll ein integriertes Freizeitwegekonzept erarbeitet werden, das den Landschaftsraum Schenefelds systematisch erschließt und bestehende Wegestrukturen (Grüner Ring und Düpenau-Grünzug) einbezieht und weiterentwickelt. Ziel ist ein zusammenhängendes und sicheres Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr sowie Reitwege, unter Berücksichtigung möglicher Hundeauslaufbereiche. Dazu gehören die Verbesserung von Zugängen, die Beseitigung von Barrieren, eine klare Wegweisung sowie die Abstimmung von Nutzungen zur Reduzierung von Konflikten. Wo erforderlich, könnte für die Umsetzung auch Flächenerwerb oder Kooperationen mit privaten und landwirtschaftlichen Eigentümer:innen zu prüfen sein.

Düpenau-Grünzug als besonderen stadtnahen Naturraum mit Erholungsfunktion und Stadtklimafunktion weiterhin fördern:
Um den Düpenau-Grünzug als besonderen stadtnahen Naturraum mit Erholungsfunktion weiterhin zu fördern, ist ein gezielter Ausbau der Zugänge, Informationsangebote zur Naturbildung und Schaffung von Ruhe- und Erholungsbereichen erforderlich. Gleichzeitig sind Renaturierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Förderung der Wasserqualität gemäß Pflege- und Entwicklungsplan fortzusetzen.

Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen qualifizieren und ergänzen:
Insbesondere die wenigen öffentlichen Grünflächen sollen bedarfsorientiert, ökologisch und nachhaltig qualifiziert und im Sinne der „Schwammstadt" ergänzt werden. Es sind Spiel- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen herzustellen. Prioritär sind die Flächen zu betrachten, die auch im Lärmaktionsplan als ruhige „Stadtoasen" ausgewiesen werden.



63



65



64

Kompensationsflächen und Ökokontofläche ausweisen und pflegen:
Um Wald und Knicks ausgleichen zu können, werden Kompensationsflächen benötigt. Es sind daher Kompensationsflächen zur Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu identifizieren, auszuweisen und zu pflegen. Dabei können die Ziele der Landschafts- und Freiraumentwicklung insbesondere an der Düpenau berücksichtigt werden.
Die vorhandene Ökokontofläche hat noch Reserven, ist aber im Blick zu halten, um gegebenenfalls rechtzeitig neue Flächen anlegen zu können.

Grundlagen schaffen zur systematischen Sicherung und Verbesserung des Freiraums:
Die Folgen des Klimawandels werden neue Herausforderungen mit sich bringen, gleichzeitig schreitet die Siedlungsentwicklung voran. Um den Freiraum und die Siedlungsentwicklung Hand in Hand zu entwickeln, sind weitere Grundlagen für eine systematische und strategische Entwicklung notwendig:

- Das Regenwassernetz ist unter Berücksichtigung aktualisierter Flächendaten und der Topographie neu zu berechnen, um darauf aufbauend Maßnahmen zur Überflutungssicherheit zu ermitteln.
- Auf Grundlage der kreisweite Klimaanalyse sind besondere hochwertige Grünflächen zu identifizieren und zu schützen. Potenzielle Entwicklungsflächen im Außenbereich sind dabei in Vorbereitung für die Neuaufstellung des FNPs auf ihre Auswirkung auf das Stadtklima zu berücksichtigen.
- Ebenfalls in Vorbereitung zum FNP ist der Landschaftsplan neu aufzustellen, um den Bestand aufzunehmen und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft zu formulieren.

Erarbeitung eines Klimafolgenanpassungskonzeptes
Die kreisweite Klimaanalyse (Klimafolgenanpassungskonzept) wird Vorschläge für die Stadt Schenefeld enthalten. Sobald das Konzept vorliegt, wird darauf aufbauend ein eigenes Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Schenefeld erarbeitet, welches konkrete Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung enthalten soll.

Kommunalen Klimafonds weiterführen und stärken:
Der Klimafonds in Schenefeld wurde vor einigen Jahren initiiert und fördert Klimaschutzmaßnahmen von Privaten, Vereinen und Unternehmen. 2026 wurden sowohl Förderhöhe als auch -volumen aufgestockt. Der Klimafonds ist weiterzuführen und regelmäßig zu evaluieren, um die Fördervoraussetzungen den Bedarfen anzupassen.

63 / Beispiel von Retentionsflächen beim Wohnungsbau

64 / Klimaoase an der Fünf-Finger-Kreuzung an der Friedrich-Ebert-Allee

65 / Beispiel für die Gestaltung von Straßengrün

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Verkehrsentwicklungskonzept 2035 Schenefeld, 2022 (nur in Teilen beschlossen)
- 5. Regionale Nahverkehrsplan (RNVP) für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, laufend
- Potenzialanalyse Radschnellwege Metropolregion HH, 2017
- Lärmkartierung, 2022
- Lärmaktionsplanung Stufe 4 2024 bis 2029, 2023
- Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder, 2022
- Juni 2019 Leitlinien für Trassen zur Förderung des Radverkehrs
- Verkehrsgutachten Potenzialräume für Einbahnstraßenregelungen in Schenefeld (Entwurf 2022)

4.3 Mobilität und Verkehr

Stärken und Chancen

Vorhandene Konzepte

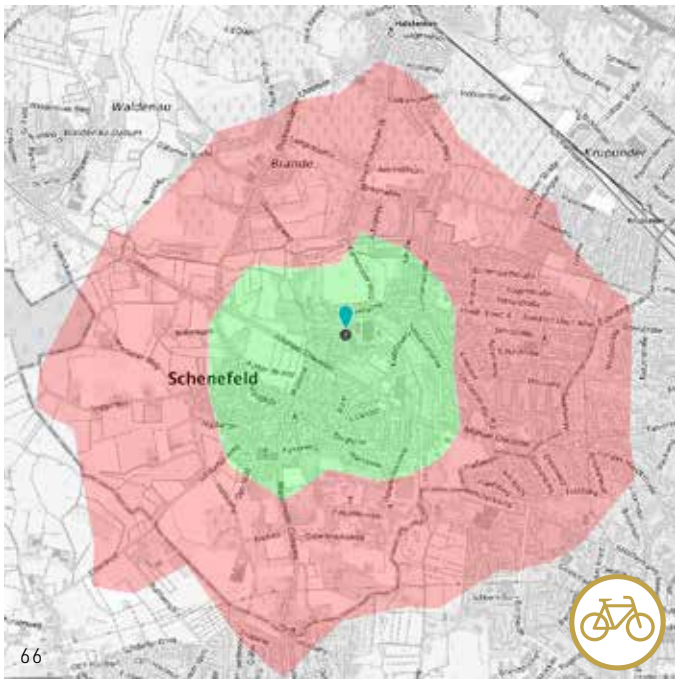
Es liegen verschiedene Planungsgrundlagen für die Mobilitätsentwicklung in Schenefeld vor, die jedoch nicht alle beschlossen sind. Diese Planwerke geben Orientierung und Diskussionsgrundlage für zukünftige Planungen, hier eine Auswahl:

- Lärmaktionsplan Stufe 4 2024-29 (2023): Ziel ist die Minderung des Straßenverkehrslärms und die Schaffung von ruhigen Gebieten (Landschaftsschutzgebiete und Stadtoasen). Es werden für die Altonaer Chaussee, Hauptstraße, Blankeneser Chaussee, Kiebitzweg, Lornsenstraße, Osterbrooksweg und Friedrich-Ebert-Allee Maßnahmenvorschläge zur Lärmminderung genannt, wie z. B. verbesserten Querungshilfen, Tempolimits, Lkw-Verkehre umleiten oder die Veränderung des Oberflächenmaterials. Diese Maßnahmen wurden bereits im Lärmaktionsplan Stufe 3 genannt, aber bisher nicht umgesetzt.
- Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) und Radverkehrskonzept (2022): Ziel war die Erarbeitung einer zeitgemäßen Zielvorstellung zur Mobilität, wesentlicher Baustein war die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Radverkehrskonzeptes. Das VEK wurde nur in Teilen beschlossen, die Maßnahmen wurden nur zu Kenntnis genommen. (vgl. Exkurs: Bilanzierung Maßnahmen VEK). Das Radverkehrskonzept wurde beschlossen.
- 5. Regionale Nahverkehrsplan (RNVP) für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg 2022–2026 (2022): Die Fortschreibung für den 6. Nahverkehrsplan läuft derzeit.
- Verkehrsgutachten „Potenzialräume für Einbahnstraßenregelungen" in Schenefeld (im Entwurf 2022): Vor allem in der Siedlung besteht ein großes Potenzial für die Umsetzung einer Einbahnstraßenregelung. Das Konzept wurde nicht fertiggestellt. Aktuell läuft ein Pilotprojekt für den nördlichen Siedlungsbereich. (vgl. Exkurs: Aktuelle Entwicklungen , S. 15)
- Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) (2022): In der Satzung werden die Anzahl der notwendigen Stellplätze, Beschaffenheit und Ablöse geregelt.
- VO/670/412/25:Mit einem einstimmigen Beschluss wurde im November 2025 die Verwaltung beauftrat Bereichen im Stadtgebiet zu ermitteln, in denen Halteverbotszonen eingerichtet werden sollen.

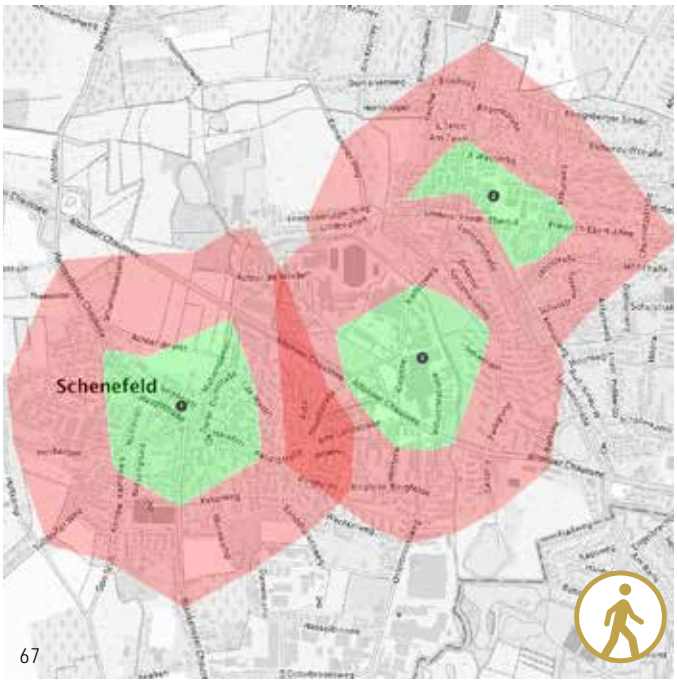
Aktuelle Bautätigkeiten im Straßenraum

Die Sanierung der Hauptstraße L104 im Dorf ist durch das Land Schleswig-Holstein erfolgt und 2025 fertiggestellt worden. Es wurde vorrangig der Belag erneuert. Der Seitenraum wurden im Rahmen des möglichen für den Fuß- und Radverekrhr verbreitert.

Die LSE (L103) im Bereich des Stadtkerns soll im erweiterten Bereich des Sanierungsgebietes bis zur Tankstelle an der Altonaer Straße/Ecke Parkgrund umgestaltet werden. Der B-Plan für den Umbau der LSE ist derzeit in Aufstel-



66



67


68

lung. Ziel ist es die Querungsmöglichkeit zu verbessern und den Grünanteil zu erhöhen. Die Fußgängerbrücke soll im Anschluss zurückgebaut werden. Der Umbau soll in den kommenden Jahren beginnen.

Günstige Lage und gutes ÖPNV-Angebot

Schenefeld grenzt direkt an Hamburg und ist Teil des Hamburger Verkehrverbunds (HVV). Die gut getaktete Buslinie (M2) verbindet Schenefeld mit Altona. Am Schenefelder Platz sowie am Stadtzentrum gibt es gute Umsteigemöglichkeiten. Zukünftig soll eine weitere Expresslinien am Schenefelder Platz abfahren. (vgl. 5. RNVP, S. 135) Darüber hinaus gibt es ein gut funktionierendes ÖPNV-Netz mit einer Vielzahl von Haltestellen, das Siedlung und Dorf sowie die umliegenden Kommunen miteinander verbindet. Im Rahmen der Umsetzung des letzten RNVP wurden weitere Bushaltestellen ergänzt und die Busfahrten in den Abend- und Nachtstunden verbessert. Nur an den Siedlungsrändern gibt es keine Bushaltestelle im Radius von 300 m.

Beste Voraussetzungen zur Fahrradfreundlichkeit

Die kompakte Siedlungsstruktur von Schenefeld begünstigt darüber hinaus Radfahren als Verkehrsform für den Binnenverkehr. Ausgehend vom Schulzentrum, kann das gesamte Siedlungsgebiet innerhalb von 10 bis 15 min mit dem Rad erreicht werden. Das Radverkehrskonzept 2035 (nicht beschlossen) sowie geplante Velorouten in Kooperation mit Halstenbek und Hamburg schaffen eine Grundlage für den Ausbau des Radwegenetzes. Der Sülldorfer Weg im Dorfbereich wurde als Pilotprojekt zur Fahrradstraße umgebaut.

Transformationspotenzial am Schenefelder Platz

Der Umstiegspunkt Schenefelder Platz soll am jetzigen Standort ausgebaut werden, da er für den Busbetrieb nicht mehr funktional ist. Der Umbau bietet das Potenzial auch städtebaulich und freiraumplanerisch den Bereich neu zu denken und somit funktional und gestalterisch aufzuwerten. Dabei sollten auch die angrenzenden Bereiche berücksichtigt werden. Dadurch kann ein neuer gestalterischer Auftakt für Schenefeld entstehen.

66 / Erreichbarkeit des Schulzentrums mit dem Rad.
Grün: Bereich innerhalb von 5 min mit dem Rad
Rot: innerhalb von 10 min mit dem Rad

67 / Erreichbarkeit der Ortsteilszentren zu Fuß.
Grün: 5 min zu Fuß
Rot:10 min zu Fuß

68 / Blockhorner Wieden: ein Fuß- und Radweg unabhängig vom Autoverkehr

Exkurs: Bilanzierung Maßnahmen VEK

Das VEK 2035 wurde von der Ratsversammlung 2022 nur in Teilen beschlossen (vgl. Vorlage VO/670/217/22), die Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden die Maßnahmen aus dem Verkehrsentwicklungskonzept auf Aktualität und Umsetzungsstand geprüft. Maßnahmen mit weiterhin hoher Priorität werden im ISEK mit aufgeführt.

- LSE-Umbau → in Bearbeitung (Schwerpunktmaßnahme mit hoher Priorität)
- ZOB – Schenefelder Platz → Maßnahme mit hoher Priorität, aber noch viele Unklarheiten
- Umbau 5-Finger-Kreuzung → hoher Handlungsbedarf
- Lindenallee als Fahrradstraße → wird nicht weiterverfolgt
- Sanierung L104 → umgesetzt
- Umbau Knotenpunkt Hauptstraße → wird nicht weiterverfolgt, ist in Teilen durch die Sanierung der L104 und den Umbau der östlichen Hauptstraße abgedeckt
- Sülldorfer Weg als Fahrradstraße → baulich umgesetzt, verkehrliche Anordnung fehlt
- Ergänzung weiterer Bushaltestellen → umgesetzt (Blocksberg, Lornsenstraße, Kiebitzweg)
- Busbeschleunigung → wird nicht weiterverfolgt (Friedrich-Ebert-Allee zu schmal und LSE wird vom Land abgelehnt)
- Barrierefreie Bushaltestellen → sukzessive Umsetzung
- Anschluss an die geplante S-Bahn-Strecke S32 → nach Prüfung: wird die S32 nicht weiterverfolgt, derzeit wird aber die Verlängerung der U5 geprüft
- Radverkehr und Radverkehrsnetz ertüchtigen → Priorität: Klarheit schaffen
- Fahrradparken und Bike-Sharing → v.a. für Teilräume, z. B. Schenefelder Platz
- Sanierung und Verbreiterung der Gehwege im Stadtkern sowie Barrierefreiheit ausbauen → sukzessive Umsetzung im Stadtgebiet, sofern ein 2,5 m breiter Gehweg hergestellt werden kann



69



70



71

69 / Im Bereich zwischen Rathaus und Stadtzentrum soll die Querungssituation im Rahmen der Stadtsanierung verbessert werden.

70 / Die Planung sieht neue Querungen und ein „Baumtor" vor, Quelle: Dänekamp und Partner

71 / Die Hauptstraße wurde im westlichen Bereich bereits saniert mit barrierefreien Bushaltestellen. Die Bauarbeiten für den östlichen Bereich sollen 2026 abgeschlossen werden.

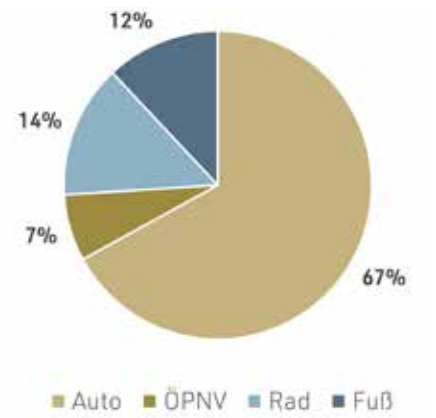


72



73

Modal Split Schenefeld 2017



74

Verkehrswende durch Innovation

Die Verkehrs- und Mobilitätswende wird durch technische Erneuerungen und innovative Entwicklungen begleitet. Die fortschreitende Elektrifizierung von Fahrzeugen bietet die Chance den Verkehrslärm zu senken. Autonomes Fahren kann langfristig das Mobilitätsverhalten und -system grundsätzlich verändern. Die HOCHBAHN erprobt in Hamburg ab 2026 ein autonom fahrendes Ridepooling-System mit Shuttles als Ergänzung zum klassischen ÖPNV. Langfristig soll ein solches System vor allem für die städtischen Randbereiche eine Ergänzung darstellen (Stichwort: letzte Meile, also wie werden die letzten 1-2 km bis zur größeren S-/U-Bahnhaltestelle zurückgelegt). E-Bikes und Pedelecs ermöglichen es auch längere Strecken mit dem Fahrrad zurückzulegen. Auch die Zahl der Lastenräder hat in den letzten Jahren zugenommen.

Der Trend der „Shared Mobility" wie Car-Sharing, Leihräder, E-Scooter etc. ist durch digitale Plattformen, die einfach vom eigenen Smartphone bedient werden, über die letzten Jahre stetig gewachsen.

Schwächen und Herausforderungen

Diskrepanz zwischen Zielformulierung und gelebter Praxis

In den „Zielen und Grundsätzen der Stadt Schenefeld" von 2022 wird aufgeführt: „Der nicht-motorisierte Verkehr ist bei der Planung mindestens gleichberechtigt zum motorisierten Individualverkehr zu berücksichtigen, die Attraktivität des ÖPNV ist zu heben." Im Leitbild von 2014 wird für 2020 das Ziel eines Radverkehrsanteils von 25 % genannt. Diese beiden Ziele werden in der Alltagspraxis nicht konsequent umgesetzt. Der Model Split (Anteil der Wege mit verschiedenen Verkehrsmitteln) hatte im Jahr 2017 die folgenden Anteile: 67 % MIV (motorisierter Individualverkehr bzw. Autoverkehr) und 14 % Radverkehr (vgl. VEK S. 60). Im Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) wird für 2035 folgende Verteilung angestrebt: 53 % MIV und 23 % Radverkehr. Der Radanteil sollte signifikant gesteigert werden, insbesondere für Binnenverkehre. Aktuelle Zahlen liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Radverkehrsanteil signifikant zugenommen hat, da kaum Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs umgesetzt wurden.

Fehlende Gesamtstrategie und Grundlagen

Trotz der genannten Ziele gibt es keinen Konsens oder eine klare Vision zur Mobilitätsentwicklung in Schenefeld. Die Maßnahmen aus dem VEK sind nicht beschlossen und nicht verbindlich. Es besteht daher ein Bedarf an einer integrierten und abgestimmten Gesamtstrategie, um Maßnahmen aus dem VEK und anderen Konzepten umzusetzen. Dafür ist die Datengrundlage anzupassen und eine Verkehrszählung durchzuführen. Die Verkehrsplanungen basieren auf

72 / Verkauf von Lastenrädern, Quelle: ZIV

73 / Bestand Fahrräder und E-Bikes in Deutschland, Quelle: ZIV

74 / Model Split in Schenefeld 2017, eigene Darstellung auf Basis des Verkehrsentwicklungskonzept









75 / Der Radweg endet plötzlich im Bereich am Schenefelder Platz.

76 / Die Fünf-Finger-Kreuzung kommt an ihre Belastungsgrenzen.

77 / Der Fuß- und Radverkehr ist im Bereich der LSE und Altonaer Chaussee klar untergeordnet. Hier ist ein Kreuzen nur an einer „Bettelampel" möglich. Querende müssen ihren Bedarf anmelden. Die Ampel wird nicht automatisch grün.

78 / Die schmalen Wohnstraßen sind ohne Gehwege und werden häufig zugeparkt.

veralteten Zahlen (2017), dies beeinträchtigt die Planungssicherheit und bildet aktuelle Verkehrsströme unzureichend ab. Erste ergänzende, punktuelle Verkehrszählungen fanden dazu bereits statt, wie z. B. an der 5-Finger-Kreuzung im Siedlungsbereich (Friedrich-Ebert-Allee/Lornsenstraße) im Rahmen des Verkehrsgutachten „Potenzialräume für Einbahnstraßenregelungen" (2022).

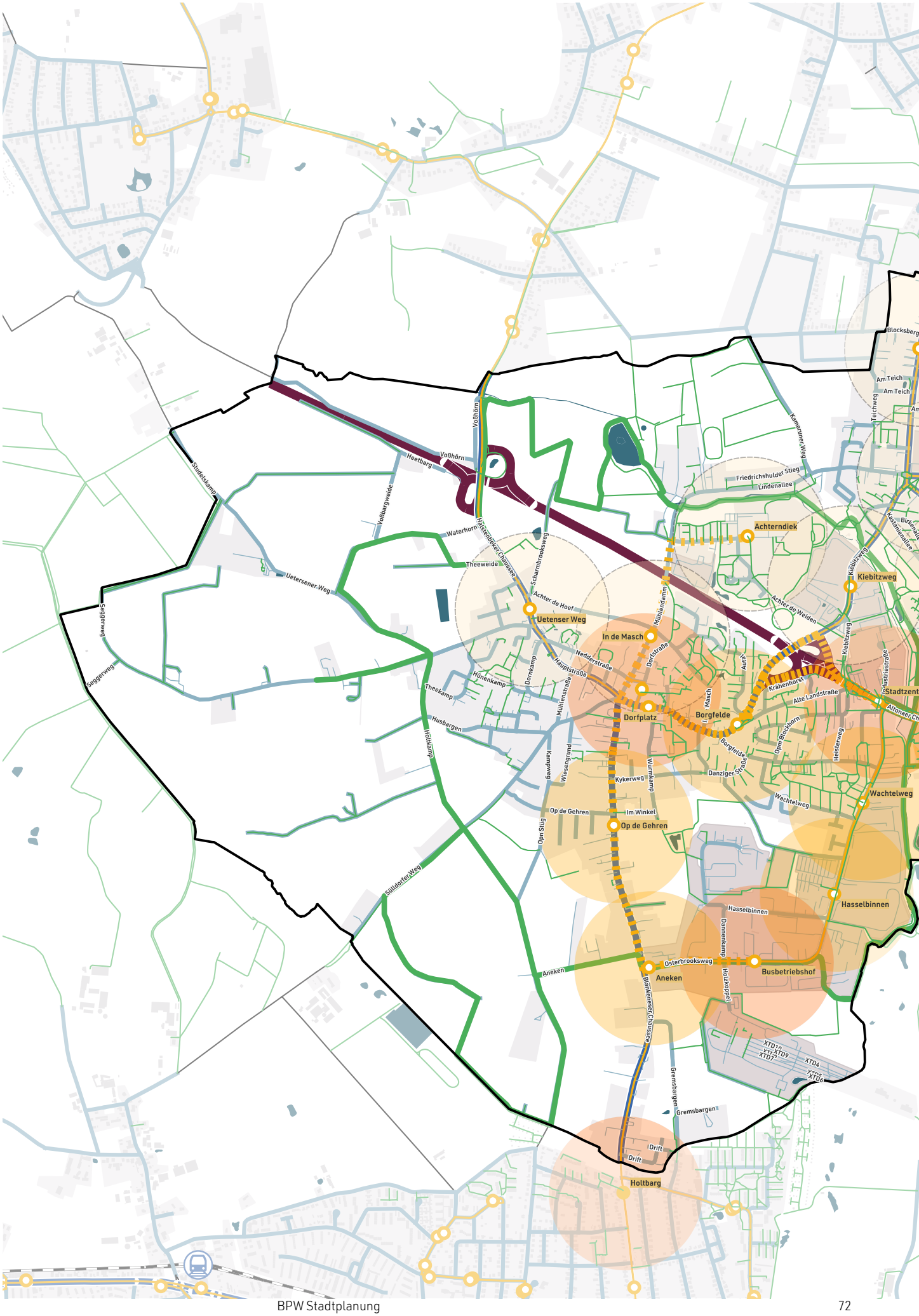
Zunahme des MIV und damit einhergehende Konflikte im ruhenden und fließenden Verkehr

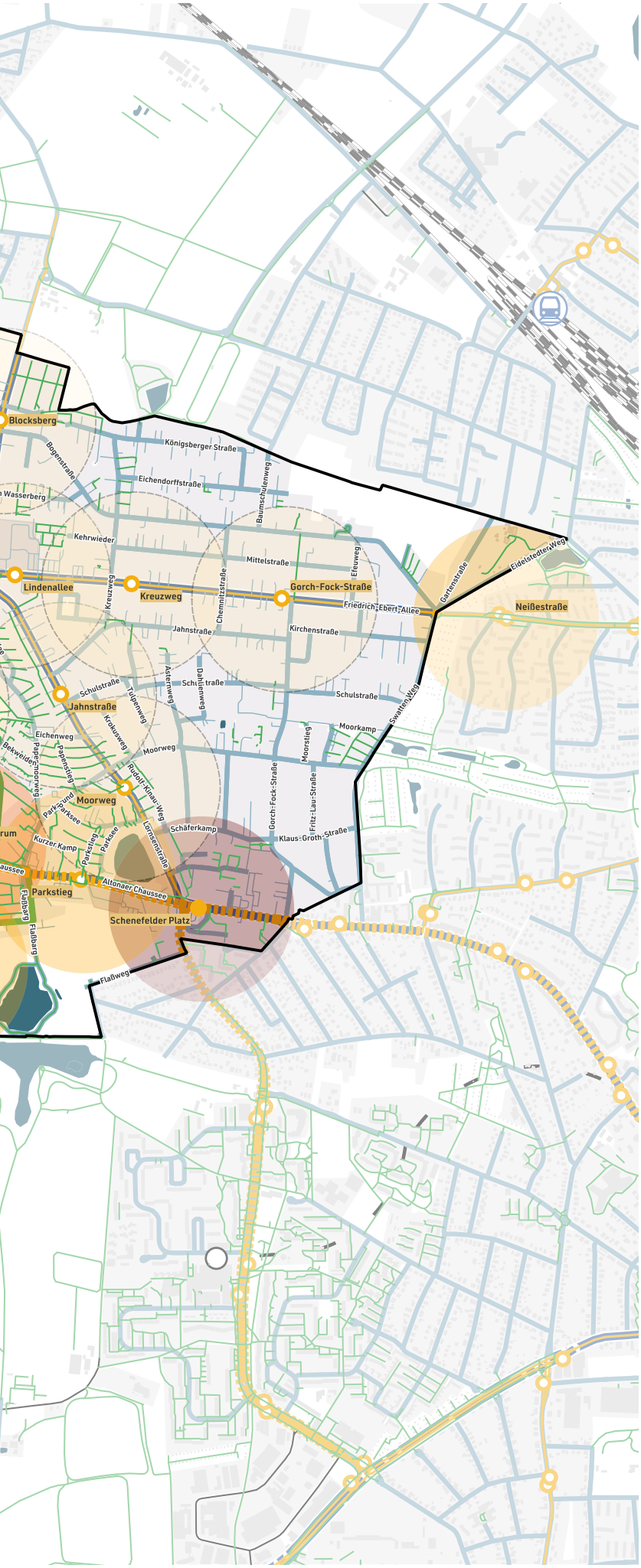
Laut Aussagen der Verwaltung hat der motorisierte Individualverkehr in Schenefeld in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, was sich sowohl in der Menge der Durchgangsverkehre als auch in den innerörtlichen Fahrbewegungen zeigt. Neben überregionalen Entwicklungen wie der Westumgehung Pinneberg tragen auch viele kurze Alltagswege innerhalb der Stadt zur allgemeinen Verkehrsbelastung bei. Es gibt eine hohe Bereitschaft auch für kurze Strecken innerhalb des Stadtgebietes das eigene Auto zu nutzen. An mehreren Kreuzungen (insbesondere Fünf-Finger-Kreuzung in der Siedlung) stößt die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes daher inzwischen an ihre Grenzen. Insbesondere zu den Spitzenzeiten kommt es zu Rückstaus und angespannten Verkehrssituationen. Hinzu kommen Geschwindigkeitsübertretungen im Ortsgebiet, eine Zunahme des Verkehrslärms (laut Lärmaktionsplan ist jede zehnte Person von potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmpegeln betroffen), Eltern-Taxis vor den Schulen und immer mehr Autos, die im öffentlichen Straßenraum statt auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden.
Der ruhende Verkehr blockiert teilweise Geh und Radwege oder beeinträchtigt durch Ein- und Ausparken den Verkehrsfluss, z. B. an der Friedrich-Ebert-Allee.

Mangelhafte Ausgestaltung der Radverkehrsinfrastruktur und kein zusammenhängendes komfortables Fußwegenetz

Es gibt einzelne Radwege oder verkehrsberuhigte Straßen, die sich gut zum Radfahren eignen, aber es fehlt ein zusammenhängendes, sicheres Radwegenetz. Die vorhandenen Routen werden häufig auf Gehwegen oder auf der Straße (insbesondere in den Wohnstraßen) geführt. Die Vorschläge aus dem Radverkehrskonzept im Rahmen des VEK 2035 sind teilweise überholt und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Es fehlt eine erneute fachliche Bewertung und politische Abstimmung der Maßnahmen sowie eine Priorisierung für eine zeitnahe Umsetzung.

Darüber hinaus wird der Fußverkehr in den vorliegenden Konzepten kaum beachtet. Der Verkehrsdruck sowie Platzbedarfe für weitergehende Infrastruktur greift immer mehr in die Seitenräume des Straßenraums ein (z. B. Lampen, Mülltonnen, legale und illegale Stellplätze, Fahrradständer, Werbe-


Voßhörn
Heetbarg
Studdekkamp
Voßhargweide
Waterhorn
Hüsenbeker Chaussee
Schrammbrooksweg
Theeweide
Uetersener Weg
Achter de Hoef
Uetenser Weg
Seggerweg
Seggerweg
Theekamp
Hünenkamp
Dornkamp
Hauptstraße
Neddenstraße
Mühlendamm
In de Masch
Dorfstraße
Dorfplatz
Husbargen
Hüttkamp
Mühlenstraße
Kamp
Bawdmkamp
Wiesengrund
Kykerweg
Wurmkamp
Op de Gehren
Im Winkel
Op de Gehren
Opn Stüg
Silldorfer Weg
Achterndiek
Friedrichshulder Stieg
Lindenallee
Kanzerner Weg
Am Teich
Am Teich
Teichweg
Blocksberg
Kiebitzweg
Achter de Weiden
Kiebitzweg
Krähenhorst
Alte Landstraße
Borgfelde
Borgfelde
Danziger Straße
Opm Bochhorn
Heistenweg
Industriestraße
Stadtzentrum
Altonaer Chaussee
Wachtelweg
Wachtelweg
Hasselbinnen
Hasselbinnen
Dannenkamp
Osterbrooksweg
Busbetriebshof
Aneken
Aneken
Blankenesser Chaussee
Holzkoppel
Gremsbargen
Gremsbargen
Drift
Drift
Holtbarg
XTD1
XTD9
XTD7
XTD4
XTD6



Stadt Schenefeld

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Analysekarte: Mobilität und Verkehr

- S-Bahnhof
- Bushaltestelle
- Bushaltestelle mit Nachtbus

Anzahl der Abfahrten (300m-Radius)

- bis 100 Abfahrten (beide Richtungen, pro Tag
- bis 200 Abfahrten
- bis 300 Abfahrten
- über 500 Abfahrten

- Buslinien
- Metrobuslinie verringerter Takt
- Metrobuslinie
- Fuß- und Radwege
- Grüner Ring
- Wasser
- LSE
- Hauptverkehrsstraßen
- Nebenstraßen
- Grundstückserschließung
- Siedlungsfläche Gewerbe
- Siedlungsfläche Wohnen und Sonstiges

BPW Stadtplanung

TYPISCH SCHENEFELD

Stand: 27.04.2026

0 — 0,5 — 1 km

tafeln). Restflächen bleiben dann für zu Fußgehende übrig, obwohl gerade die schwächsten Verkehrsteilnehmenden auf genau diese Wege angewiesen sind (Kinder, ältere Menschen, mobilitätseingeschränkte Personen, etc.). In vielen Bereichen sind Gehwege nicht vorhanden oder nicht barrierefrei. Gleichzeitig ist es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und schmaler Straßenräume, insbesondere in der Siedlung, schwer ein zusammenhängendes Netz umzusetzen.

Ungleich verteiltes ÖPNV-Angebot und strukturelle Defizite im öffentlichen Verkehr

Das ÖPNV-Angebot in Schenefeld weist räumliche Ungleichheiten auf. Das Dorf wird häufiger und dichter mit Buslinien bedient als die Siedlung. Die Bushaltestellen sind nicht alle barrierefrei, eine Aufenthaltsqualität ist nur an wenigen Bushaltestellen gegeben. Der Schenefelder Platz als zentraler Busknotenpunkt liegt am Stadtrand und entspricht baulich wie funktional nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Mobilitätshub. Der Einsatz von E-Bussen erfordert längere Ladezeiten und eine deutlich leistungsfähigere Strominfrastruktur, die derzeit noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden ist. Für einen zukunftsfähigen ÖPNV muss daher sowohl die technische Infrastruktur als auch das Angebot insgesamt weiterentwickelt werden.

Seit Jahrzehnten wird eine Schienenanbindung diskutiert, um die Stadt besser mit der Metropolregion zu vernetzen. Die S-Bahnanbindung wird nicht weiter verfolgt. Es soll mit einer Machbarkeitsstudie die Verlängerung der U5 geprüft werden. Die Stadt Schenefeld kann den Anschluss an ein schienengebundenes Verkehrsmittel jedoch nicht eigenständig umsetzen.

Auch ergänzende Mobilitätsangebote wie Fahrrad- oder Auto-Sharing sind bislang nicht vorhanden, wodurch die Abhängigkeit vom Autoverkehr weiter steigt. Auch autonome Shuttle-Lösungen im HVV sind voraussichtlich erst in einigen Jahren realistisch verfügbar und stehen kurzfristig nicht zur Entlastung des Verkehrs bereit.

Ressourcenmangel und Abhängigkeiten

Die Stadt stößt im Bereich Mobilität und Verkehr vielfach an organisatorische und personelle Grenzen. Klare Zuständigkeiten sowie ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen für Planung, Umsetzung und kontinuierliche Verkehrsentwicklung fehlen. Zudem liegt die Zuständigkeit für die Umsetzung von Verkehrsmaßnahmen häufig nicht bei der Stadt, sondern bei Behörden auf Kreis oder Landesebene. Diese strukturelle Abhängigkeit vom Kreis und vom Land führt dazu, dass zentrale Anliegen, wie die Reduzierung von Verkehrslärm, Tempolimits, Einrichtung von Fahrradstraßen oder Querungen nicht oder schwierig umsetzbar sind. Prozesse sind dadurch häufig langwierig und kaum steuerbar.

„Über Geschwindigkeitsbegrenzungen entscheidet die Verkehrsbehörde des Kreises Pinneberg. Dies gilt für die Landes- als auch Gemeindestraßen. Hier wurde zuletzt 2021 bezüglich der Geschwindigkeitsreduzierungen auf den Straßen L 103 und L 104 mit der unteren Verkehrsbehörde Kontakt aufgenommen. Die Geschwindigkeitsbegrenzung wurde abgelehnt (Kr. Pinneberg, 2021)." (Lärmaktionsplan S. 25)

„Wenn ich in Schenefeld unterwegs bin, dann schnapp ich mir mein Rad, hüpf in den Bus oder geh' zu Fuß. Zum Getränkemarkt fahre ich aber doch lieber mit dem Auto."



Leitziel
Unterstützende Mobilitätswende für die Stadt der kurzen Wege: Senkung des MIV-Anteils durch systematische Förderung des Umweltverbundes (Rad-, Fuß- und ÖPNV-Verkehr), insbesondere für Wege unterhalb von 3 km innerhalb des Stadtgebietes.

Zukunftsaufgaben

Schlüsselmaßnahme: Zielrichtung zur Mobilitätsentwicklung auf Basis aktueller Verkehrsdaten definieren

Die Entwicklung eines zukunftsfähigen Verkehrs- und Mobilitätssystems setzt eine politisch getragene Zielvorstellung voraus. Das Verkehrsentwicklungskonzept (VEK) ist daher fortzuschreiben und als verlässliche Grundlage für alle zukünftigen planerischen Entscheidungen zu beschließen.
Für eine belastbare Planung ist zunächst eine Aktualisierung der Verkehrsdaten erforderlich, bestehende Ziele und Maßnahmen sind zu sichten, zu präzisieren und strategisch zu verankern.
Da der Straßenraum in Schenefeld begrenzt ist und bestehende Kapazitäten ausgereizt sind, kann eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung nur durch ein verändertes Verkehrsverhalten erreicht werden, das den Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert und attraktive Alternativen fördert.

Förderung des Radverkehrs durch Erarbeitung und Ausbau eines Radverkehrsnetzes inkl. ergänzender Radverkehrsinfrastruktur:

Der Radverkehr hat ein hohes Potenzial für die innerstädtischen Verkehre in Schenefeld. Das Radverkehrskonzept aus dem VEK ist zu überprüfen und fortzuschreiben. Es soll ein sicheres, komfortables und hochwertiges Radverkehrsnetz geschaffen werden, insbesondere zu den Schulstandorten und Versorgungsbereichen. Dafür sind ggf. Fahrradstraßen einzurichten, Knotenpunktlösungen zu finden und sichere Querungen zu schaffen. Ergänzend sind Abstellanlagen, Ladepunkte und Wegweisungen weiterzuentwickeln, um eine attraktive Gesamtinfrastruktur zu schaffen.

Verbesserung des ÖPNV-Takts sowie sukzessive Umsetzung von barrierefreien Bushaltestellen mit Aufenthaltsqualität:

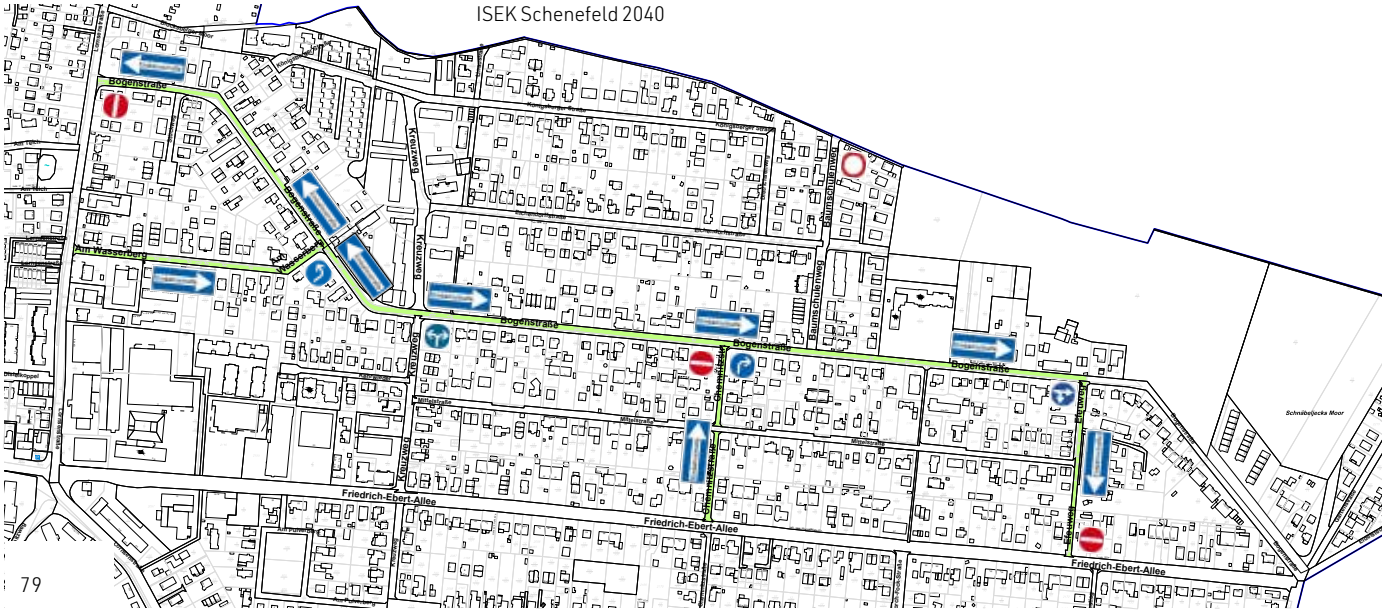
Um die Akzeptanz des ÖPNV zu stärken, braucht es eine gute Erreichbarkeit der Haltestellen und städtischen Ziele sowie eine attraktive Taktung. Das Ziel besteht darin, den ÖPNV als vollwertige Alternative zum MIV wahrzunehmen. Dafür ist eine Verbesserung der Taktfrequenz anzustreben, auch in den Abend- und Nachtstunden. Parallel dazu sind Bushaltestellen sukzessive barrierefrei auszubauen und mit mehr Aufenthaltsqualität auszustatten.

Zusammenhängendes und komfortables Fußwegenetz weiter ausbauen:

Gehwege sollten – wo möglich - angemessene Breiten haben und in regelmäßigen Abständen Sitzmöglichkeiten sowie schattenspendende Bäume bieten.

Schulwegsicherheit stärken und den Umgang mit Elterntaxis regeln:

Der Ausbau der Fuß- und Radwege dient auch der Schulwegsicherheit. Ziel ist es, die selbstständige Mobilität der Kinder zu fördern und gleichzeitig Konflikte und Gefahrenlagen durch Elterntaxis zu reduzieren. Im Umfeld von Schul- und Betreuungseinrichtungen sind daher sichere Querungen, Verkehrsberuhigungen oder temporäre autofreie Zonen zu den Bring- und Holzeiten zu prüfen und umzusetzen.



79

Schenefelder Platz - Variante 1



Schenefelder Platz - Variante 2



80

Neuordnung und Lenkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) - Prüfung, Überarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen:
Um den innerstädtischen Verkehrsfluss zu verbessern, Durchgangsverkehre zu mindern und Belastungen zu reduzieren, sind die vorhandene Verkehrsbelastung sowie die verschiedenen Konzeptionen und Maßnahmen zu überprüfen und fortzuschreiben. Ein Fokus liegt auf einer Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Einbahnstraßenkonzept, einerseits zur Verkehrsberuhigung, andererseits zur Ordnung des ruhenden Verkehrs. Darüber hinaus sind weitere Tempo-30-Zonen zu schaffen, smarte Verkehrslösungen zu entwickeln und das Thema der Parkraumbewirtschaftung zu betrachten.
→ Pilotprojekt „Einbahnstraßenkonzept Siedlung-Nord" in Vorbereitung

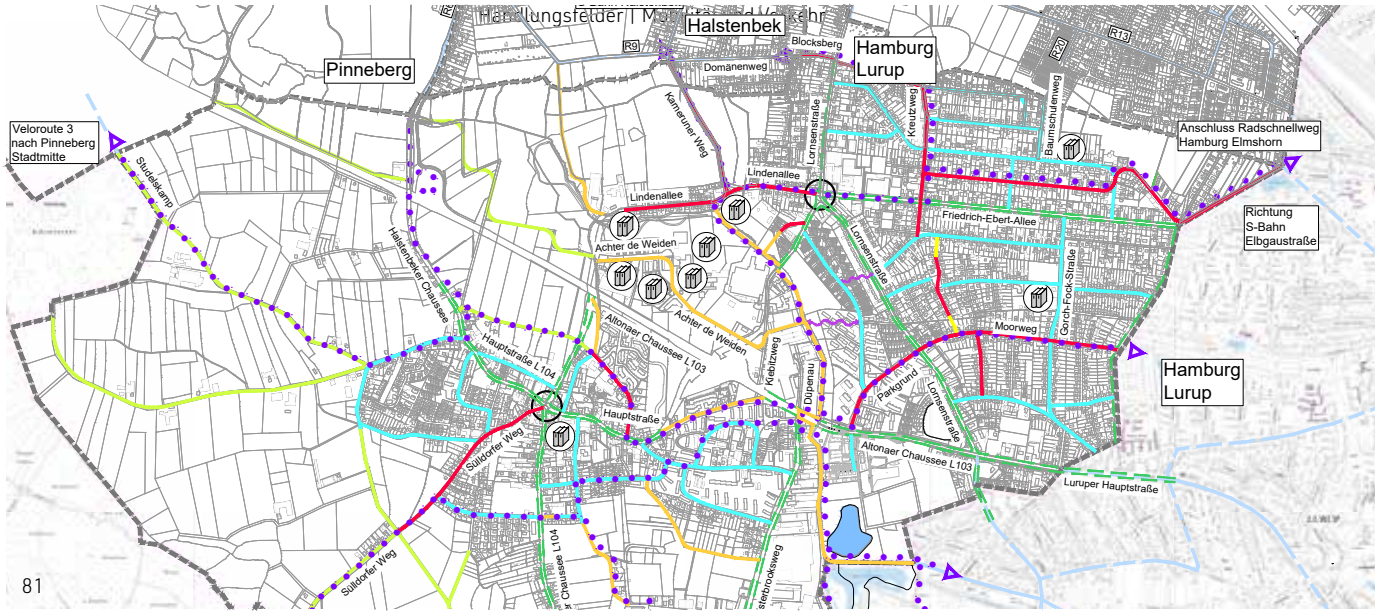
Schlüsselmaßnahme: Umgestaltung und Qualifizierung des Schenefelder Platzes:
Der Schenefelder Platz ist der wichtigste Umsteigepunkt in Schenefeld und ist funktional und gestalterisch zu einem leistungsfähigen, barrierefreien und zukunftsorientierten Mobilitätspunkt mit einem attraktiven städtebaulichen Umfeld weiter zu entwickeln. Die technischen und funktionalen Vorgaben sind mit der VHH weiter zu erörtern (konkrete Flächenbedarfe, Pausenzeiten). Grundsätzlich liegt der Fokus auf den Schenefelder Bedarfen. Für den Betriebsablauf (z. B. Ladezeiten) ist der neue Busbetriebshof zu berücksichtigen.
Weitere Hinweise:

- Bei einer Neugestaltung des Schhenefelder Platzes sind nicht nur die Verkehrsflächen, sondern auch das Umfeld in einer städtebaulich-freiraumplanerischen Studie vertiefend zu betrachten. Der Raum hat hohes Transformationspotenzial aufgrund der Lage und städtebaulichen Strukturen.
- Die potenzielle Lärmbelastung mit der südlichen Wohnbebauung ist frühzeitig im Prozess zu berücksichtigen.
- Der Erhalt der Parkplätze ist wünschenswert.
- Eine Integration von Bike- und Car-Sharing-Angeboten sowie die Schaffung von sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes ist zu berücksichtigen.

79 / Pilotprojekt Einbahnstraßen in Schenefeld-Siedlung , Stand: März 2026, Quelle: Stadt Schenefeld

80 / Konzeptvarianten zur Neuordnung des Schenefelder Platzes, Quelle: VEK Dänekamp und Partner

81 / Ausschnitt aus dem Fahrradverkehrskonzept im Rahmen des VEK, Quelle: Dänekamp und Partner



Umbau der 5-Finger-Kreuzung (Siedlung):
Aufbauend auf den Entwurfsideen des VEK sind detaillierte Planungen zu entwickeln, die eine klare, konfliktarme und sichere Führung aller Verkehrsarten gewährleisten. Die Umgestaltung soll den Verkehrsfluss verbessern, Barrieren reduzieren und insbesondere den Fuß- und Radverkehr stärken.

Alternative Mobilitätsangebote fördern:
Sharing-Angebote und flexible Mobilitätsformen gewinnen immer mehr an Bedeutung. Es sind bei größeren Neubauvorhaben neue Mobilitätskonzepte zu berücksichtigen. Sharing-Angebote sind zu prüfen.

E-Ladeinfrastruktur ausbauen:
Zur Stärkung und Förderung der E-Mobilität braucht es ein gutes zugängliches öffentliches Ladenetz. Neben Orten mit hoher Nutzerfrequenz, z. B. Schulen, öffentliche Einrichtungen und Nahversorgungsbereiche ist an öffentlichen Parkplätzen, aber auch in Gebieten mit Mehrfamilienhäusern die Infrastruktur auszubauen.

Öffentlichkeitsbeteiligung und transparente Kommunikation:
Die Mobilitätswende ist ein gesamtgesellschaftlicher Prozess, der Akzeptanz und aktiven Austausch erfordert. Öffentlichkeitsarbeit, Mobilitätskampagnen und Veranstaltungen tragen dazu bei, Wissen zu vermitteln, Vorbehalte abzubauen und die Bevölkerung für nachhaltige Mobilität zu sensibilisieren. Es sind daher bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen kontinuierliche Beteiligungsformate anzubieten, frühzeitig zu informieren und Rückmeldungen einzuholen.

Prüfung einer Schienenanbindung:
Hamburg plant aktuell die U5 - Deutschlands größtes U-Bahn-Projekt, die als vollautomatische U-Bahn in einem 90-Sekunden-Takt fahren kann. Die U5 wird von Bramfeld über Barmbek, den Hauptbahnhof, UKE, Hagenbecks Tierpark, Stellingen, Stadion/Arenen führen und soll über Lurup zum Osdorfer Born weitergeführt werden. Von dort aus könnte sie nach Schenefeld verlängert werden. Die Stadt Schenefeld ist bei der Umsetzung einer Schienenanbindung auf die Unterschützung von Land und Kreis angewiesen.

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Baulückenaufnahme (mit und ohne Planungsrecht), Fachdienst Planen und Umwelt 2024 (intern)
- Potenzialfläche, Fachdienst Planen und Umwelt 2024 (intern)
- Geförderter Wohnungsbau, Fachdienst öffentliche Sicherheit und Soziales 2024
- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
- Bevölkerungsstand, Gebiet, Bautätigkeit - Statistik Nord unterschiedliche Jahre, je nach Verfügbarkeit

4.4 Siedlungsentwicklung und Wohnen

Stärken und Chancen

Stabile Wohnqualität und anhaltende Nachfrage als Treiber der Siedlungsentwicklung

Schenefeld verfügt über eine gewachsene, kompakte Stadtstruktur mit integrierten Wohnlagen, kurzen Wegen und nur wenigen Splitter- und Streusiedlungen. Alle Angebote des alltäglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet vorhanden. Die Anbindung an Hamburg und die umliegenden Kommunen ist durch den ÖPNV und das Straßennetz gut gewährleistet. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2024 im Rahmen des ISEK zeigen eine hohe Zufriedenheit mit Wohnung, Wohnumfeld und der Stadt insgesamt. Diese strukturellen und qualitativen Rahmenbedingungen bilden eine solide Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung und unterstreichen die Attraktivität des Wohnstandorts Schenefeld.

Aufgrund der Bedarfe in Schenefeld, aber auch vor dem Hintergrund des hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt in Hamburg und im Umland zeigt sich eine kontinuierliche Wohnungsnachfrage: Die Zweite-Reihe-Bebauung ist weit vorangeschritten, neu geschaffener Wohnraum findet unmittelbar Abnehmer und auch Bestandswohnungen - egal zu welchem Preis - sind stark nachgefragt.

Erweiterte Werkzeuge für mehr Wohnraum auf Bundes- und Landesebene

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz aus dem Jahr 2021 wurden neue rechtliche Instrumente etabliert, das Baugebot erweitert und ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeführt. Schenefeld ist als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Baugesetzbuch eingestuft, dies ermöglicht mehr Spielraum bei planungsrechtlichen Genehmigungen. Insbesondere gab es erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen in Bebauungsplänen. Diese Befreiungsmöglichkeiten wurden 2025 durch den Bau-Turbo erweitert. Zur Wohnraumentwicklung kann nun in mehreren vergleichbaren Fällen auch von den Grundzügen der Planung nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. Auch Vorhaben nach § 34 BauGB müssen sich nicht mehr städtebaulich einfügen. Voraussetzung ist die Zustimmung der Gemeinde, abhängig von den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung (vgl. Exkurs Bau-Turbo).

Auf Landesebene bietet das Land Schleswig-Holstein Darlehen und Investitionszuschüsse im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung an, um preisgünstigen Wohnraum im Land zu fördern.

Baulückenpotenzial und laufende Projekte bieten Chance für die Wohnraumentwicklung

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden planungsrechtlich gesicherte Baulücken sowie weitere nach § 34 BauGB potenziell bebaubare Flächen identifiziert. Insgesamt ergeben sich rund 230 potenzielle Innenentwicklungsflächen, deren Aktivierung jedoch maßgeblich vom privaten Eigentumsinteresse abhängt. So handelt es sich beispielsweise um größere Gartengrundstücke, die in zweiter Reihe bebaut werden könnten.

Parallel dazu wurden mehrere konkrete Wohnungsbauvorhaben angestoßen: Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG hat vier Projekte mit insgesamt etwa 65 Wohneinheiten in Umsetzung und leistet damit als gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaft einen Beitrag zur langfristigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Zudem beabsichtigt die Interbau ihren Wohnungsbestand am Parkgrund zu modernisieren und zu erweitern. Im Stadtkern sind bis zu 400 Wohnungen vorgesehen (abhängig auch von privaten Eigentümer:innen), ergänzt durch ein weiteres Wohnbauprojekt mit bis zu 200 Wohneinheiten nördlich des Stadtzentrums. Diese Vorhaben verdeutlichen das Potenzial der Innenentwicklung.

Planungsinstrumente sichern die Entwicklungsfähigkeit der Stadt

Für fast das gesamte Stadtgebiet liegt Planungsrecht durch Bebauungspläne vor, welche die Siedlungsentwicklung gezielt steuert. Aktuell befinden sich 14 Bebauungspläne (Stand: 05/2025) im Verfahren. Für neue Planvorhaben gelten die städtischen baulandpolitischen Grundsätze (Stand: 07/2022), außerdem werden bei größeren Wohnungsbauprojekten städtebauliche Verträge abgeschlossen, wodurch qualitative Standards und Folgekostenregelungen gesichert werden können.

Schwächen und Herausforderungen

Trennung des Siedlungsgebietes durch LSE und Grünzug

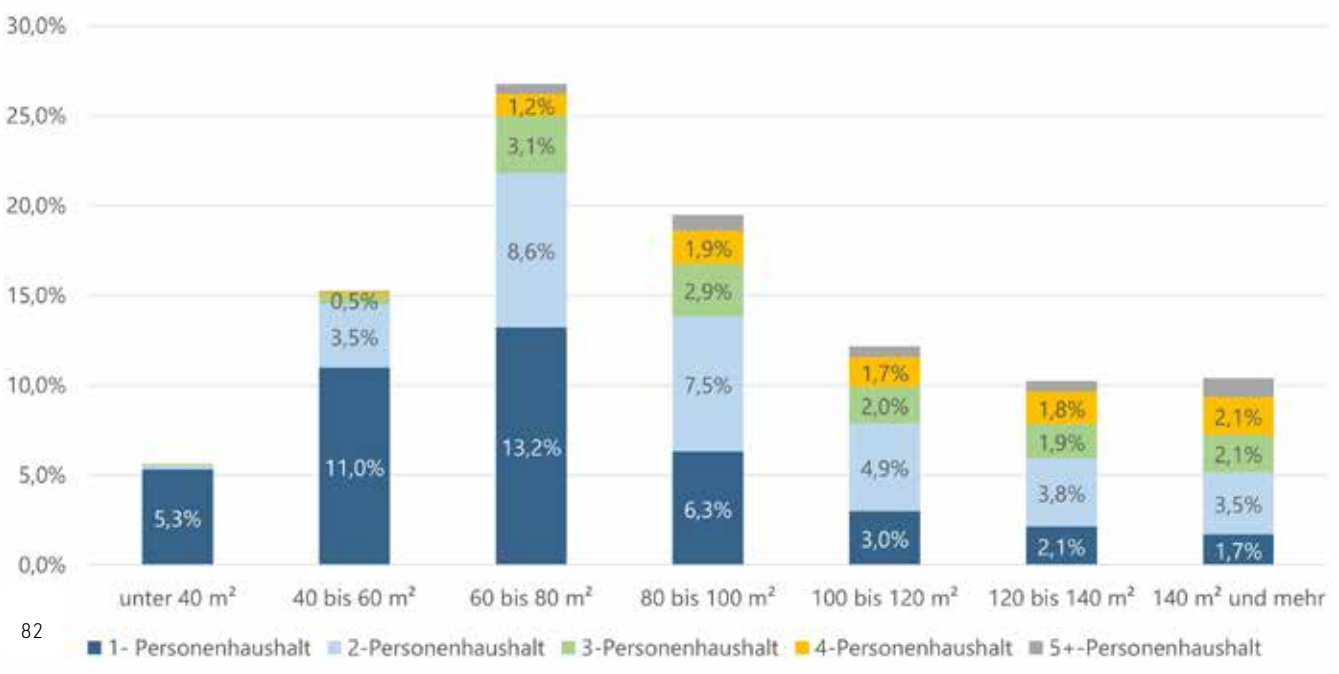
Die Stadt Schenefeld besteht aus drei Siedlungsgebieten, die zeitlich und räumlich vollkommen unabhängig voneinander entstanden sind. Das „Dorf" und die „Siedlung" werden durch die Landesstraße sowie den Grünzug an der Düpenau voneinander getrennt, an welcher das Stadtzentrum als eigener Siedlungskörper liegt. Die Anbindungen der Wohngebiete mit dem ÖPNV und Rad sind von unterschiedlicher Qualität auch die Angebote der Nahversorgung unterscheiden sich. Einige Wohnlagen sind lärmbelastet, insbesondere durch die LSE.

Überdurchschnittliches Mietniveau und Mangel an preisgünstigen Wohnungen erschwert Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsgruppen

Der Wohnungsmarkt ist durch ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau geprägt; die Angebots- und Bestandsmieten liegen in Schenefeld teils höher als in Hamburg und deutlich über den Mieten in den Nachbarkommunen. Der Mietdurchschnitt (inkl. Bestandsmieten) liegt bei ca. 9,28 €/m², in Hamburg liegt der Durchschnitt bei 9,16 €/m², in Wedel bei 8,79 €/m². Im Vergleich zu den Nachbarkommunen hat Schenefeld die höchsten durchschnittlichen Mietpreise. (Zensus 2022) Bei Neuvermietungen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis höher (vgl. 3.2 Mietpreisniveau und Marktentwicklung , S. 31).

Gleichzeitig ist der Bestand an geförderten und preisgünstigen Wohnungen gering. Der Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern liegt bei 3,7 % (Kreis Pinneberg: 6,4 %). Bis 2030 laufen die Bindungen der 197 geförderten Wohnungen aus. Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gibt es nicht und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure sind kaum vertreten, was die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte erheblich erschwert. So sind nur 2 % der Wohnungen sind im Eigentum von Genossenschaften.

Wohnfläche je Haushaltsgröße in Schenefeld -



82

82 / Wohnfläche je Haushaltsgröße in Schenefeld, viele kleine Haushalte wohnen in großen Wohnungen, Quelle: Zensus 2022

Exkurs: Ferienwohnungen in Schenefeld

Aufgrund von aktuellen Anfragen und Vorhaben ist die Fragestellung bezüglich des Umgangs mit Ferienwohnungen in den verschiedenen Baugebieten in den Fokus gerückt. Außerdem werden über verschiedene Vermietungsportale bereits Ferienwohnungen (tlw. ohne genehmigte Nutzungsänderung) in Schenefeld angeboten.

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind ungenehmigte Ferienwohnungen problematisch, da sie eine Vorbildwirkung generieren und Nachahmer nach sich ziehen können, die dann genehmigt werden müssen. Auch im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne und laufender Bebauungsplanverfahren sind Ferienwohnungen immer wieder Thema.

Ferienwohnungen können der Unterbringung von Besucherinnen und Besuchern der Schenefelder Bevölkerung dienen, einige Ferienwohnungen werden auch mit ihrer Nähe zu und der guten Busanbindung an Hamburg sowie als Montagewohnungen beworben.

Vor dem Hintergrund, dass Schenefeld als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 a BauGB eingestuft wurde und der im Rahmen der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführten Haushaltsbefragung und Haushaltsbedarfsprognose (vgl. Kapitel 3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose , S. 28) - die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass es einen erhöhten Wohnraumbedarf aus der Schenefelder Bevölkerung heraus gibt - sollte Wohnraum dauerhaft zur Verfügung stehen und nur unter bestimmten Voraussetzungen als Ferienwohnung zweckentfremdet werden.

Darüber hinaus haben die Ferienwohnungen in der Regel eine Fluktuation, die zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen kann, außerdem kann es zu Lärmbelästigungen durch die Nutzer kommen. Aus diesem Grund sollten ruhigere Wohnlagen vor Ferienwohnungen geschützt werden.

Die Entwicklung von Ferienwohnungen soll zukünftig gezielt gesteuert werden. Die folgenden Leitlinien sind zukünftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren und bei der Beurteilung von Bauanträgen zu beachten:

- An größeren Knotenpunkten (z. B. 5-Finger-Kreuzungen, Zentren, Hauptverkehrsstraßen) können Ferienwohnungen zugelassen werden.
- In ruhigen Wohnlagen (z. B. abseits der Zentren und Hauptverkehrsstraßen, Wohngebieten mit engen Straßenräumen) sollten Ferienwohnungen ausgeschlossen werden.
- In Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.
- In Gebieten die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, sollten Genehmigungen genau geprüft werden, um eine Vorbildwirkung auszuschließen.

Mehr ältere Haushalte bei fehlenden passenden Wohnangeboten

Die demografische Entwicklung führt zu einem wachsenden Anteil älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte mit spezifischen Anforderungen an Wohnen, Mobilität und sozialer Infrastruktur. Die Haushaltsbefragung im Rahmen des ISEK zeigt zugleich einen deutlichen Mangel an bezahlbaren, barrierefreien oder altersgerechten Wohnungen. Viele Bestandswohnungen können ohne umfassende Anpassungen den Bedürfnissen älterer Menschen nicht gerecht werden. Neubebauungen sind häufig zu teuer, was die Entwicklung geeigneter Wohnangebote zu einer zentralen Herausforderung macht.

Strukturelles Ungleichgewicht zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsstrukturen

Der Wohnungsmarkt weist ein ausgeprägtes strukturelles Ungleichgewicht auf (vgl. Abb. 82): Viele große Wohnungen werden von kleinen Haushalten bewohnt, die mangels Alternativen nicht in kleinere, bezahlbare Wohnungen umziehen können. Knapp ein Fünftel aller Ein- und Zweipersonenhaushalte leben in Wohnungen/Häusern mit mehr als 100 m², bzw. 58 % aller Wohnungen mit mehr als 100 m² werden von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich häufig um Haushalte in der Nachfamilienphase, deren erwachsene Kinder ausgezogen sind. Es werden somit eine große Zahl von Wohnungen/Häusern blockiert, die insbesondere für Familien attraktiv sind.

Die auf dem Markt angebotenen Wohnungen sind eher große und teure Wohnungen. Aufgrund fehlender Alternativen werden die geforderten Mieten dennoch bezahlt, was zu einer hohen Wohnkostenbelastung einzelner Bevölkerungsgruppen führt. Laut Haushaltsbefragung betrifft dies insbesondere ältere Mieterhaushalte, von denen bereits 65 % mehr als 40 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden müssen.

Fehlender Leerstand und erhebliche Nachholbedarfe

Der Schenefelder Wohnungsmarkt weist nahezu keinen Leerstand auf und verfügt damit über keine funktionalen Fluktuationsreserven, wie sie in stabilen Wohnungsmärkten üblicherweise bei 2–3 % liegen. Diese strukturelle Verengung erschwert Umzüge innerhalb der Stadt, verhindert Wohnungswechsel in bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und verstärkt die bestehende Angebotsknappheit. Zusätzlich besteht ein weiterer Nachholbedarf zur Unterbringung geflüchteter Menschen. Es werden rund 150 Wohnungen benötigt, unabhängig von der regulären Haushaltsentwicklung. Darüber hinaus gibt es Zusatzbedarfe allein durch die steigende Zahl an Haushalten aufgrund der demografischen Entwicklung. Unabhängig von einem weiteren Wachstum besteht also ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum.

Unsichere Förderkulisse erschwert die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums

Die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein ist aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Fördermitteln weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Die für das Förderjahr 2026 verfügbaren Mittel sind bereits ausgeschöpft; neue Vorhaben können derzeit lediglich im Rahmen eines Nachrückverfahrens berücksichtigt werden. Für die Fördermittelvergabe ab 2027 wurde daher ein Vorqualifizierungsverfahren eingeführt, in dem Projekte bereits frühzeitig durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) geprüft und priorisiert werden.

Exkurs: Geförderte Wohnungen im Bestand

2024 lag der Bestand bei 197 geförderten Wohnungen, davon hat die Stadt Schenefeld bei 94 Wohnungen ein Belegungsrecht – die anderen 103 Wohnungen werden vom Vermieter direkt vermittelt. Der Bedarf an Wohnungen steigt; Im Januar 2024 gab es 195 Haushalte (417 Personen), die auf eine Vermittlung hofften und auf der Liste der Wohnungssuchenden standen. Darüber hinaus sind in den städtischen Notunterkünften 343 Personen untergebracht, nicht alle haben ein Wohnberechtigungsschein und stehen auf der Liste der Wohnungssuchenden. Bis 2030 laufen alle Belegungsbindungen aus, sofern bis dahin keine neuen geförderten Wohnungen entstehen.

In der Alten Post beim Rathaus sollen 15 für Schutzsuchende geförderte Wohnungen entstehen.

Auslauffrist und Anzahl der Wohnung:

- 31.12.2025 - 60 Wohnungen
- 31.12.2027 – 16 Wohnungen
- 31.12.2029 – 8 Wohnungen
- 31.12.2030 – 113 Wohnungen

(Quelle: Fachdienst öffentliche Sicherheit und Soziales)

Trotz dieses Verfahrens bleibt für Projektentwickler eine wirtschaftliche Planungsunsicherheit bestehen, da die verfügbaren Fördermittel die hohe Nachfrage voraussichtlich nicht vollständig decken können

Zusätzlich führen die weiterentwickelten Förderkriterien zu veränderten Rahmenbedingungen. Förderfähig sind grundsätzlich nur Vorhaben mit mindestens sechs und maximal 80 geförderten Wohneinheiten. Zudem gilt eine maximale Förderquote von 70 Prozent. Gefördert wird grundsätzlich nur noch der Regelstandard des „Erleichterten Bauens". Darüber hinausgehende Ausstattungsmerkmale, beispielsweise Aufzüge oder Tiefgaragen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen förderfähig und können die Wirtschaftlichkeit von Projekten beeinflussen

Begrenzte Wohnbaupotenziale und unsichere Entwicklungsprozesse im Stadtkern hemmt Entwicklungsdynamik größerer Wohnungsbauprojekte
Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft. Es stehen lediglich wenige Restflächen sowie Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Aufgrund der Lage Schenefelds innerhalb von Landschaftsschutzgebieten bestehen kaum Möglichkeiten zur Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich. Zwar gibt es im Stadtgebiet für einzelne Flächen (z. B. „Dreiecksfläche" im Sanierungsgebiet) bereits seit längerer Zeit wirksames Planungsrecht, doch hängen die Aktivierung und bauliche Entwicklung auch immer von der Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer:innen ab.

Für den Stadtkern liegt mit der Rahmenplanung eine wichtige städtebauliche Perspektive vor, die bis zu 600 neue Wohnungen vorsieht. Allerdings ist der zeitliche Horizont der Umsetzung ungewiss, da die Realisierung von zahlreichen externen Faktoren abhängig ist. Vorrangig werden derzeit die Konzeptvergabe einer zentralen Fläche sowie die Planung des neuen Bürgerzentrums vorangetrieben; gleichzeitig erschweren Preisentwicklungen im Bauwesen







83 / Nach Abriss und Neubau entstehen neue Kubaturen und Dimensionen

84 / Neubau fügt sich nicht in den Bestand ein.

85 / Durch Bauen in der zweiten Reihe steigt der Versiegelungsgrad.

sowie fehlende Entwicklungsbereitschaft einzelner Eigentümer:innen die Fortschritte weiterer Projekte. Hinzu kommt, dass viele Maßnahmen eine Entwicklung über bestehende Flurstücksgrenzen hinweg erfordern, was die Komplexität zusätzlich erhöht und die Umsetzungsperspektive verlängert.

Unzureichende Steuerung älterer Bebauungspläne führt zu städtebaulichen Spannungen

Die fortschreitende Innenentwicklung führt in Schenefeld zunehmend zu städtebaulichen Konflikten, insbesondere dort, wo ältere Bebauungspläne noch auf der Baunutzungsverordnung vor 1990 basieren, die keine Begrenzung der GRZ II vorsieht. Dadurch können Grundstücke durch Nebenanlagen vollständig versiegelt werden, was in der Praxis zu hohen Verdichtungen und spürbaren Veränderungen geführt hat. Zudem wurden die planungsrechtlichen Spielräume bei der Umsetzung von Bauvorhaben in der Vergangenheit teilweise großzügig ausgelegt, etwa bei geringfügigen Überschreitungen der GRZ I oder im Rahmen von Entscheidungen nach § 34 BauGB. Dies beförderte Veränderungen im Ortsbild und Spannungen in der Nachbarschaft.

Während des ISEK-Prozesses sind mehrere Veränderungssperren ausgelaufen. Mehrere Aufstellungsbeschlüsse wurden in neue Bebauungsplanverfahren zusammengeführt, nicht mehr zweckmäßige Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben oder Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Zwar begrenzen B-Pläne ab 1990 die zulässige Überschreitung der GRZ, doch haben Bauen in zweiter Reihe und punktuelle Nachverdichtungen weiterhin deutliche Auswirkungen auf das Stadtbild. Die Herausforderung besteht darin, Innenentwicklung qualitätsvoll zu steuern und gleichzeitig die ortsbildprägenden Strukturen zu sichern.

Abhängigkeiten bei der Steuerung und Überprüfung beim Kreis

Schenefeld hat keine eigene Bauaufsicht. Der Fachdienst Bauordnung des Kreises Pinneberg bearbeitet als Baugenehmigungsbehörde die Baugesuche. Das bedeutet, dass die Stadt zwar Planungsrecht schafft, aber die Baugenehmigung durch den Kreis erteilt wird. Auf Grund von Personalengpässen im Kreis Pinneberg fehlt jedoch eine Prüfinstanz nach der Umsetzung. Die Praxis zeigt, dass häufig Vorgaben bezüglich Versiegelung, Gestaltung etc. nicht eingehalten werden. Die Stadt Schenefeld oder das örtliche Ordnungsamt sind in diesen Fällen nicht weisungsbefugt.

*„Ich bin in Schenefeld zu Hause und kann hier bleiben.
Hier finde ich immer eine passende Wohnung für mich!“*



Leitziel
Behutsame Entwicklung an bestimmten Orten ermöglichen und strukturelle Angebotsdefizite ausgleichen, unter Berücksichtigung des Siedlungsbildes und grünen Stadtcharakters.

Strategie:
- **Neubau von (insb. kleineren, preisgünstigen und barrierefreien) Wohnungen ermöglichen**
- **Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnraumangebote verbessern und Förderquote steigern**
- **Umzugsketten anstoßen anstelle der Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete**
- **Steuerung des Neubaus im Siedlungsgefüge**

Zukunftsaufgaben

Ausbau der Kooperation mit genossenschaftlichen Anbietern:
Langfristig preisgünstige Wohnungen können nur mit den richtigen Partnern, z. B. kommunalen Wohnungsunternehmen oder gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften/Genossenschaften ermöglicht werden. Sie haben eine andere Renditeerwartung als renditeorientierte Projektentwickler und sichern langfristig bezahlbaren Wohnraum, auch für umzugswillige Senioren in den Quartieren.

Konzeptvergaben von städtischen Grundstücken:
Bei Konzeptvergaben wird nicht nach Preis, sondern nach inhaltlichen Qualitätskriterien vergeben. Es können somit verbindliche Vorgaben für die Grundstücke zu Wohnungsmix , Miethöhen und Gestalt gemacht werden, was der Stadt ermöglicht die wohnbauliche Entwicklung gezielt zu steuern und Versorgungslücken schließen.

Baulandpolitische Grundsätze überarbeiten:
Das Land fördert derzeit Vorhaben mit mind. 6 Wohneinheiten (WE), die Baulandpolitischen Grundsätze besagen, dass bei Bauvorhaben mind. 20 % als geförderte Wohnungen entstehen müssen. Das bedeutet, dass erst bei Vorhaben mit mehr als 30 WE geförderte Wohnungen erstellt werden müssen. Die Quote für geförderten Wohnungsbau sollte aus gutachterlicher Sicht auf mindestens 40 % gesetzt werden, sodass bereits ab Bauvorhaben mit 15 WE geförderte Wohnungen erforderlich sind. Es können auch Quoten für den 2. und 3. Förderweg eingeführt werden.

Vermietung von geförderten Wohnungen an Schenefelder:innen:
Über vertragliche Vereinbarungen (Benennungsrechte für geförderte Wohnungen) kann die Stadt sicherstellen, dass geförderte Wohnungen vorrangig an Schenefelder vermietet werden. Dies gilt jedoch nicht für freivermarktete Wohnungen und beim Hausverkauf. Hier gibt es keine Möglichkeiten des Eingriffs in den Markt.

Unterkünfte für Schutzsuchende bereitstellen:
Es gibt neben angemieteten Wohnungen im Stadtgebiet auch Erstunterbringungen in Containern, diese sind aber keine Dauerlösung (temporäre Baugenehmigung und Vorzug für Gewerbe im Gewerbegebiet). Schutzsuchende sollen langfristig in den Wohnungsmarkt überführt werden.

Innenentwicklungstypen und städtebauliche Leitlinien zur Steuerung des Bau-Turbos beschließen:
Mit der Beschlussvorlage VO/670/424/25 wurden bereits erste allgemeine Leitlinien zur Anwendung des Bau-Turbos beschlossen. Die im ISEK erarbeiteten Innenentwicklungstypen und städtebaulichen Leitlinien sollen ebenfalls nach Beschluss zur Anwendung kommen. Die Zustimmung ist nach Bau-Turbo an die Einhaltung der städtebaulichen Leitlinien gebunden.

Einfache Bebauungspläne zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten aufstellen:
In Kapitel 6.2 Innenentwicklungstypen , S. 114 werden Innenentwicklungstypen für die städtebauliche Entwicklung in Schenefeld vorgeschlagen. Für die Bereiche der „behutsamen Innenentwicklung" sind einfache B-Pläne zur Sicherung der Gestaltung und Begrenzung einer Bebauung in zweiter Reihe zu erarbeiten. Ortsbezogen sind die städtebaulichen Merkmale aufzunehmen und durch einfache Bebauungspläne festzusetzen, um den städtebaulichen Gebietscharakter zu erhalten. Das gilt insbesondere für: Dachformen, Firstausrichtung, Traufhöhe und Baufluchten. Priorität haben die sehr gut erhaltenen Strukturen der Siedlerhäuser im Südosten von Schenefeld-Siedlung.

Veraltete Bebauungspläne aktualisieren:
Viele Bebauungspläne in Schenefeld unterliegen einer alten BauNVO vor der Fassung aus dem Jahr 1990. Die GRZ II wird nicht reguliert, sodass eine Versiegelung bis zu 100 % möglich ist. Nach der geplanten BauGB-Novelle erlaubt die „Innovationsklausel" die Aktualisierung von Bebauungsplänen auf die aktuelle BauNVO nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet und Beteiligungsverfahren gestrafft werden können. Die Anwendung muss im Einzelfall geprüft werden.

Erarbeitung Grünordnungssatzung:
Eine Grünordnungssatzung ist ein wirksames kommunales Instrument, um den Verlust von Grün- und Versickerungsflächen im Bestand zu stoppen und gleichzeitig klima- und freiraumrelevante Mindeststandards verbindlich festzuschreiben. Die Satzung ist ein verbindliches Instrument und geht über freiwillige Empfehlungen hinaus.

Es sind Vorgaben zur Vorgartengestaltung, Versiegelung, Begrünung, Einfriedungen, Müllstellplätzen und Umgang mit Stellplätzen festzuschreiben. Die Satzung kann fehlende Aussagen auf B-Plan-Ebene ergänzen und gilt auch für Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die Vorgaben für die städtische Begrünungssatzung sind mit den baupolitischen Grundsätzen und den im ISEK erarbeiteten gestalterischen Leitlinien in Einklang zu bringen.



Schlüsselmaßnahme: Neuaufstellung Flächennutzungsplan:
Das ISEK bildet die Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der FNP in seiner Fassung vom 5. Mai 1995 erfüllt nicht mehr die ihm durch das BauGB zugewiesene Funktion, als vorbereitender Bauleitplan, um die städtebaulichen Entwicklungen in den Grundzügen zu koordinieren und zu leiten.

Im Rahmen des ISEK wurden Optionsflächen zur gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung identifiziert. Diese sind im Rahmen der Neuaufstellung weiter zu prüfen, um im Anschluss ggf. im FNP dargestellt zu werden. Es ist zu prüfen, ob in diesem Kontext auch Vorkaufssatzungen erlassen werden sollen, um als Stadt in den Zwischenerwerb zu gehen. Die Stadt kann somit Grundstücke gezielt vergeben, um schnell strukturelle Angebotslücken zu verringern. Es ist außerdem bei der Neuaufstellung ein Umgang mit Schwarzbausiedlungen zu finden.



86

Entwicklung des Stadtkerns mit Städtebauförderungsmitteln:
Die Stadt Schenefeld wurde im Jahr 2014 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren" aufgenommen mit dem Ziel, funktionale und städtebauliche Mängel im Stadtkern zu beheben. Am 18.12.2016 wurde ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen. Die Maßnahme wurde 2021 in die Programmkulisse „Lebendige Zentren" überführt. Die Maßnahmen der Rahmenplanung sind fortzuführen und regelmäßig zu evaluieren.

Neue Wohnformen unterstützen:
Neue Wohnformen können einen ergänzenden Beitrag zum Wohnungsangebot leisten, dies sind z. B. Baugemeinschaften oder Wohngemeinschaften mit Pflegeoption. Eine gezielte Vergabe von Grundstücken, Beratung und Vernetzung von Interessierten kann dabei Unterstützung leisten.

Bauberatung stärken:
Es findet bereits heute eine Bauberatung statt, die aber nicht verpflichtend ist, da die Baugenehmigungsbehörde in der Verwaltung des Kreises Pinneberg liegt. Bei der Anwendung des Bau-Turbos ist eine Vorabstimmung bereits verpflichtend. In Gesprächen können die städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben gemeinsam erörtert werden und auf der Grundlage guter Beispiele Bauvorhaben qualifiziert werden.

86 / Beispiel: aus einem Einfamilienhaus wird durch eine Aufstockung ein Haus für zwei Parteien, Quelle: Pelka Architekten

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Bedarfsplan der Kindertagesbetreuung im Kreis Pinneberg, 2025
- Schulentwicklungsplan der Stadt Schenefeld, Schuljahre 2023/24 bis 2032/33, 2024
- Feuerwehrbedarfsplan Schenefeld, 2024 (Fortschreibung alle 5 Jahre)
- Kita-Bedarfsberechnung zum 31.12.2023
- Lärmaktionsplanung Stufe 4 2024 bis 2029, 2023

4.5 Daseinsvorsorge, Bildung, Sport und Kultur

Stärken und Chancen

Kommunale Aufgabe der Daseinsvorsorge wird erfüllt

Dem Staat und den Kommunen obliegt die Aufgabe der Sicherung einer nachhaltigen Daseinsvorsorge (§ 2 Abs. 2 Nr. 1. Raumordnungsgesetz (ROG)). Schenefeld kommt dieser Aufgabe nach: Diese erfolgt in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung (hier: Stadtrandkern II. Ordnung.) Neben der Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Naherholung gibt es ein breites Bildungs- und Schulformangebot inkl. eines Förderzentrums. Es können alle Schulabschlüsse erreicht werden. Die Schulen liegen gut erreichbar im Stadtgebiet.

Die Gesundheitsversorgung durch Ärzte und Fachärzte ist – auch aufgrund der Nähe zu Hamburg – sehr gut. Schenefeld wird durch Krankenhäuser im Umfeld versorgt. Durch den geplanten Klinikneubau in Pinneberg verlagert sich der Standort näher an Schenefeld heran.

Steigende Kinderzahlen und vorausschauende Betreuungsplanung

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ ist, ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen in den letzten Jahren steigend. Dies ist durch Zuzüge von Familien mit Kindern (insbesondere aus HH und dem Ausland) zu erklären. In den Bevölkerungsprognosen wird von einer anhaltend stabilen Kinderzahl ausgegangen.

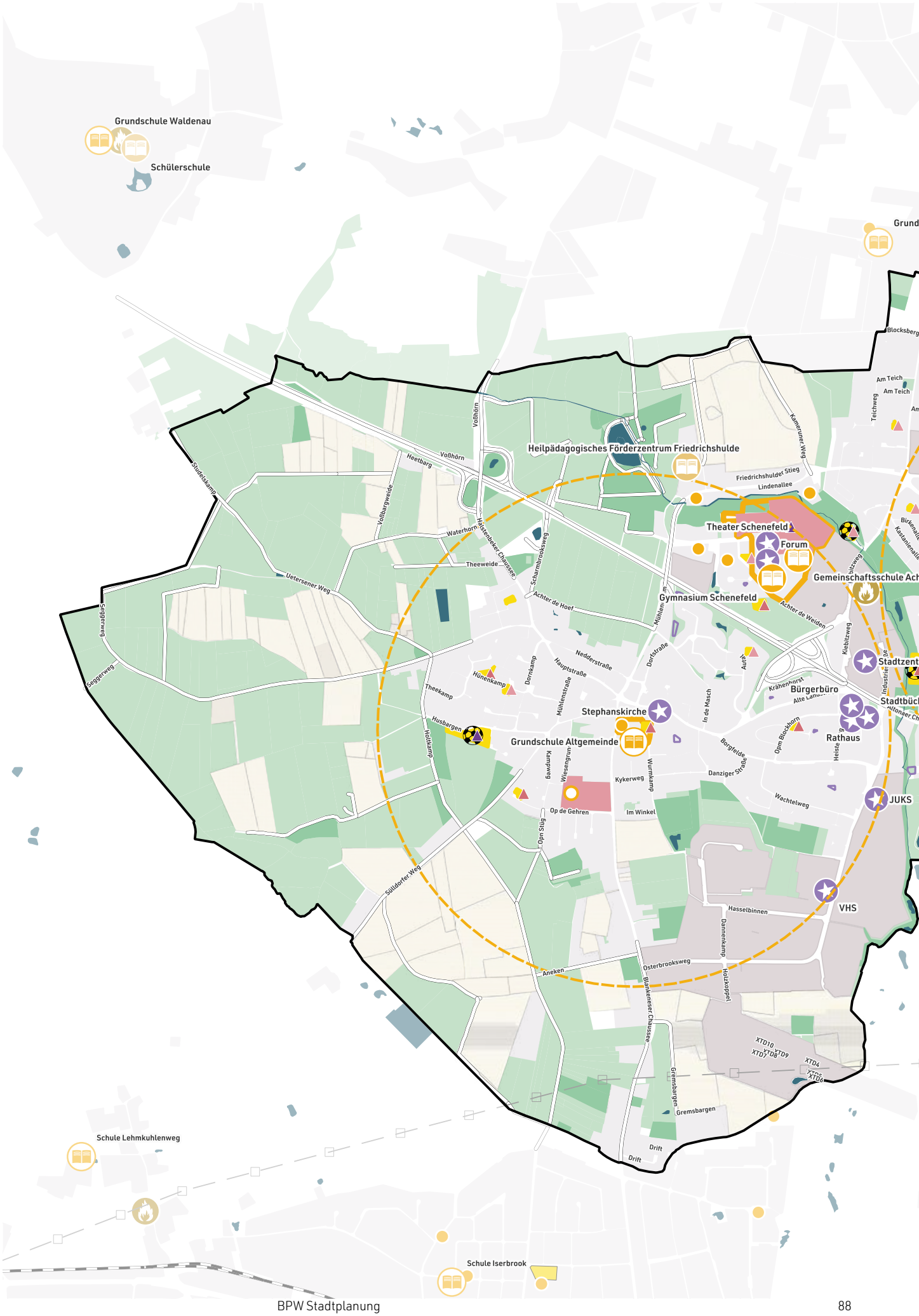
Seit 2013 besteht ein Rechtsanspruch für eine Betreuung ab der Vollendung des ersten Lebensjahrs und somit ein insgesamt steigender Bedarf an Krippenplätzen. Aktuell kann dem Bedarf an Krippenplätzen nachgekommen werden. Auch in Zukunft werden durch den vorausschauenden Ausbau der Kinderbetreuungsangebote keine Versorgungsengpässe erwartet. An der Blankeneser Chaussee soll ein Neubau mit ca. 160 Betreuungsplätzen entstehen (vorrangig U3).

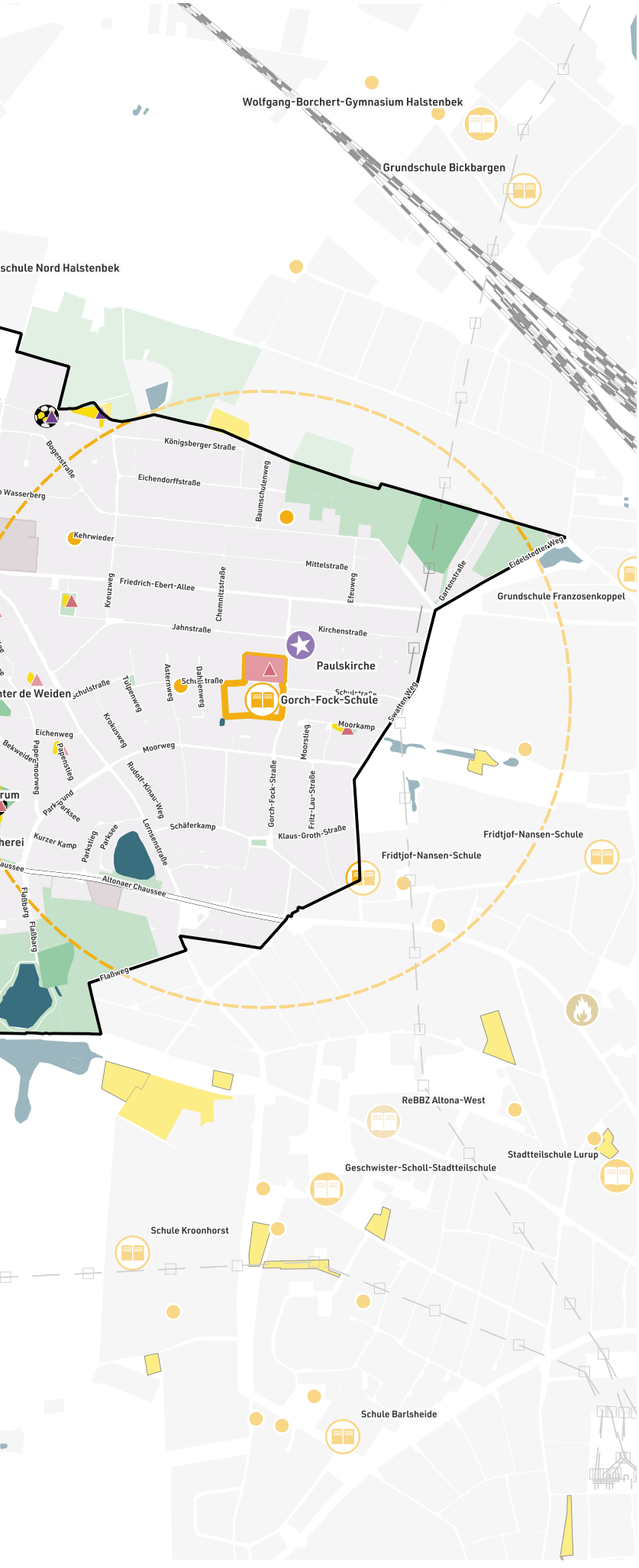
Aufgrund des ab August 2026 eingeführten Rechtsanspruchs auf eine Ganztagesbetreuung in der Grundschule wird die nachmittägliche nachschulische Betreuung derzeit ausgebaut. Die Betreuungsquote liegt aktuell bei 60 %, soll aber auf 80 % ansteigen. Es werden daher bereits Ausbauvarianten an der Grundschule Altgemeinde geprüft.

Gutes Kultur-, Freizeit- und Bewegungsangebot

Die Stadt verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot und -einrichtungen. Darüber hinaus profitiert Schenefeld von der Nähe zu Hamburg. Das JUKS ist ein wichtiger Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche. Das Forum und Theater Schenefeld bieten unterschiedliche Angebote. Die Sportanlagen stehen Vereinen auch außerhalb der Schulzeiten zur Verfügung. Die ehemaligen Grandplätze in der Blankeneser Chaussee sind gerade saniert bzw. zu einem Kunstrasenplatz umgebaut worden. Der Sportplatz wird auch von der Grundschule Altgemeinde genutzt.

Es gibt kein öffentliches Schwimmbad, aber ein Schulschwimmbecken. Dieses ist sehr gut ausgelastet und wird sowohl von Schulen, als auch von Vereinen und anderen Organisationen genutzt. Die 24 Spielplätze werden laufend instandgehalten.


Grundschule Waldenau
Schülerschule
Heilpädagogisches Förderzentrum Friedrichshulde
Theater Schenefeld
Forum
Gymnasium Schenefeld
Gemeinschaftsschule Ach
Bürgerbüro
Stadtzent
Stadtbüch
Stephanskirche
Grundschule Altgemeinde
Rathaus
JUKS
VHS
Schule Lehmkuhlenweg
Schule Iserbrook
Voßhörn
Heetbarg
Studdekkamp
Waterhorn
Hüsenbeker Chaussee
Theeweide
Uetersener Weg
Seggerweg
Achter de Hoef
Achter de Weiden
Mühlenstraße
Nedderstraße
Hauptstraße
Dorfstraße
Dornkamp
Hünenkamp
Theekamp
Husbargen
Heitkamp
Mühlenstraße
Schrambrookweg
Kanternweg
Friedrichshulder Stieg
Lindenallee
Am Teich
Teichweg
Blocksberg
Kiebitzweg
Krähenhorst
In de Masch
Danziger Straße
Borgfelde
Opm Blockhorn
Wachtelweg
Kykerweg
Wurmkamp
Op de Gehren
Im Winkel
Opm Stig
Kamp
Wiesengrund
Süldorfer Weg
Aneken
Osterbrooksweg
Blankeneser Chaussee
Hasselbinnen
Dannenkamp
Holzkoppel
Gremsbargen
Drift
XTD10
XTD7
XTD8
XTD9
XTD4
XTD6



Stadt Schenefeld

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Analysekarte: Soziales und Daseinsvorsorge

- Grundschule
- weiterführende Schule
- sonstige Schule
- Umgrenzung Schulareal
- Grundschule 1km Radius Schenefeld
- KiTa
- Kita (in Planung)
- Feuerwehr
- Einrichtungen: Kultur, Freizeit, Sozial, Kirche
- Spielplatz (privat)
- Spielplatz (öffentlich)
- Sportplatz
- Bolzplatz

Öffentliche Spielflächen (Spielalter)

- 0 - 7
- 7 - 14
- ab 14

- Wasser
- Wald
- Grünfläche
- Landwirtschaft
- Siedlungsfläche Gewerbe
- Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung

BPW Stadtplanung

TYPISCH SCHENEFELD

Stand: 27.04.2026

0 — 0,5 — 1 km

Investitionen in Feuerwehrstandorte zur Sicherung der kritischen Infrastruktur

In Schenefeld gibt es eine Freiwillige Feuerwehr, auch die Nachbarkommunen verfügen über Feuerwehren. Der Feuerwehrstandort im Stadtkern soll modernisiert werden. Weitere Themen zum Katastrophenschutz werden über den Kreis Pinneberg abgesichert.

Schwächen und Herausforderungen

Kapazitätsgrenzen der Grundschulen und Ausbaubedarf der Hortbetreuung

Beide Grundschulen befinden sich an der oberen Kapazitätsgrenze. Neue Baugebiete mit sprungartig steigenden Kinderzahlen würden die Kapazitäten sprengen, insbesondere an der Grundschule Altgemeinde. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Situation aufgrund des Rückgangs der geburtenstarken Jahrgänge in den kommenden Jahren voraussichtlich entspannen wird. Aktuell besteht ein Ausbaubedarf der Hortbetreuung in der Siedlung.

Sanierungsbedarf des Schulzentrums, der Bibliothek und von Spielplätzen mit teilweise unklaren Zeitschienen aufgrund von externen Abhängigkeiten

Es gibt einen sehr hohen Sanierungsbedarf am Schulzentrum, außerdem werden neue Räume und eine Mensa benötigt. Die Planungen haben sich immer wieder verzögert. Auch die Finanzierung stellt eine große Herausforderung für den Schenefelder Haushalt dar. Daher sind, wenn möglich, Fördergelder zu akquirieren. Der Umbau und die Erweiterung erfolgen nun sukzessive bis mindestens 2030. 2025 wurde die Firma Goldbeck mit dem Erweiterungsbau beauftragt.

Das Gebäude der Stadtbücherei ist abgängig. Diese soll in das neue Bürgerzentrum im Stadtzentrum integriert werden. Allerdings gibt es keine konkrete Zeitschiene für den Neubau des Bürgerzentrums, da die Eigentumssituation die Planungen erschwert. Aufgrund des geplanten Neubaus finden derzeit keine Sanierungen an den Bestandsgebäuden statt.


87


88

87 / Spielplatz

88 / Bolzplatz

Kapazitätsengpässe für Sonderwohnformen

In Schenefeld bestehen derzeit deutliche Kapazitätsengpässe in mehreren Sonderwohnformen. Insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens und der stationären Pflege führen unzureichende Wohnangebote und Pflegeplätze zu langjährigen Wartelisten. Die Steuerung und Bedarfsplanung erfolgt dabei über den Kreis Pinneberg.

Parallel dazu zeigt sich eine dauerhaft angespannte Situation bei der Unterbringung von Schutzsuchenden. Seit 2014/15 ist die Unterbringung von Schutzsuchenden ein Dauerthema, denn aufgrund eines anhaltenden Überhangs von Zuzügen gegenüber Fortzügen bleibt die Zahl der benötigten Unterkünfte stabil hoch. Aktuell leben rund 350 Geflüchtete in Schenefeld. Der Standort am Osterbrooksweg hat den Schwerpunkt junge Männer. Eine Erweiterung der Unterkunft für Familien ist im Bau.

Exkurs: Einrichtungen der Daseinsvorsorge

- **Kinderbetreuung**: In der Stadt Schenefeld befinden sich 3 Kindertagesstätten, 2 Kindergärten, 2 Montessori-Kinderhäuser sowie eine Einrichtung für Kindertagespflege. Der Kreis Pinneberg strebt eine Versorgungsquote von 60 % für den U3-Bereich und 100 % für den Ü3-Bereich an (Kreis Pinneberg 2025, S. 15). Aktuell stehen ca. 180 Plätze im U3 Bereich mit einer Versorgungsquote von 55 % zur Verfügung. Mit einer Gesamtanzahl von 500 Plätzen im Ü3 Bereich und einer Versorgungsquote von 76 % ist die Stadt Schenefeld zwar gut aufgestellt, dennoch besteht weiterhin ein hoher Bedarf an mehr KiTa-Plätzen (Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2025, Kreis Pinneberg). Daher ist ein Neubau mit 160 Plätzen geplant.
- **Grundschulen**: Es gibt zwei Grundschulen. Die Gorch-Fock-Schule in der „Siedlung" hat Platz für ca. 400 Kinder. Die Grundschule Altgemeinde hat ca. 300 Plätze. Beide Grundschulen befinden sich hinsichtlich ihrer Auslastung an der oberen Kapazitätsgrenze. Es sind keine Ganztagsschulen, ein nachschulisches Betreuungsangebot wird dennoch für beide Standorte angeboten. Die Betreuungsquote am Nachmittag liegt aktuell stabil bei 50 -65 %.
  In Schleswig-Holstein gilt die Schulwahlfreiheit, auch für Grundschulen. So weichen die tatsächlichen Einschulungen von denen der im formal festgesetzten Einzugsgebiet gemeldeten Kinder ab.
- **Weiterführende Schulen:** In Schenefeld befinden sich zwei weiterführende Schulen, beide im Schulzentrum Schenefeld. Am Gymnasium Schenefeld werden ca. 700 Schüler:innen, an der Gemeinschaftsschule Achter de Weiden ca. 420 Schüler:innen unterrichtet. An der Gemeinschaftsschule können ein Förderschulabschluss, der erste Allgemeinbildende Abschluss oder der mittlere Schulabschluss erworben werden. Die Schulen werden auch von Kindern aus den Städten Pinneberg und Hamburg sowie aus der Gemeinde Halstenbek besucht.
  Weitere Bildungsmöglichkeiten bieten das Heilpädagogische Förderzentrum Friedrichshulde und die Volkshochschule Schenefeld.
- **Pflege und Seniorenheime:** In der Stadt Schenefeld ist neben zwei privaten Seniorenheimen eine Altentagesstätte vorhanden.
- **Kulturstätten:** Das „Forum Schenefeld" ist ein multifunktionaler Veranstaltungssaal und befindet sich im Schulzentrum Achter de Weiden. Es ist mit neuester Technik ausgestattet und bietet sich als Theaterspielstätte und Konzertsaal an. Am gleichen Standort gibt es auch den Bürger- und Kultursaal . Das JUKS (Jugend- und Kulturzentrum Schenefeld) hat darüber hinaus einen eigenen Standort am Osterbrooksweg, wo regelmäßig Kulturveranstaltungen stattfinden. Es ist ein Zentrum generationsübergreifender Gemeinwesenarbeit und sozialer Kulturarbeit. Das JUKS ist in den Bereichen offene und projektbezogene Kinder- und Jugendarbeit sowie Seniorenarbeit und Erwachsenenbildung tätig.
- Die **Stadtbücherei** Schenefeld befindet sich in der Nähe des Rathauses und verfügt mit ca. 30.000 Medien über ein vielfältiges Angebot an Büchern, Zeitschriften, CDs und DVDs. In der Bibliothek finden regelmäßig Veranstaltungen für alle Altersgruppen passend zur Jahreszeit statt.
- **Sportstandorte:** Im Stadtraum befinden sich mehrere Sportangebote. Der Sportstandort Achter de Weiden mit ca. 10.000 m² besteht aus verschiedenen Sportanlagen. Die Grundschule Altgemeinde verfügt über eine Turnhalle, die Gorch-Fock-Schule verfügt ebenfalls über eine Turnhalle sowie über einen Rasenplatz mit Leichtathletikanlagen und ein Lehrschwimmbecken.
  An der Kreuzung Blankeneser Chaussee / Op de Gehren gibt es einen Kunstrasenplatz mit Leichtathletikanlagen. Tennisplätze sind beim Schenefelder Tennis-Club e. V. zu finden, und Reitanlagen beim Elbdörfer- u. Schenefelder Reiterverein e. V. und der Reit- u. Turniergemeinschaft Friedrichshulde.
- **Feuerwehr:** Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Schenefeld mit ca. 85 Mitgliedern befindet sich am Kiebitzweg.

Kapazitätsengpässe in bestehenden Sporthallen

Die bestehenden Sporthallen sind fast vollständig ausgelastet, sodass zusätzliche Nutzungsbedarfe aus Schulen, Vereinen und selbstorganisiertem Sport derzeit nicht mehr gedeckt werden können. Aufgrund fehlender kommunaler Mittel sowie des Wegfalls der Sportstättenförderung des Landes stehen kurzfristig keine Finanzierungsmöglichkeiten für einen kommunalen Neubau zur Verfügung.

Dennoch wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 „Holzkoppel" am Osterbrooksweg der Neubau einer Turnhalle planungsrechtlich vorbereitet. Deren Realisierung ist durch einen Sportverein vorgesehen. Ob und in welchem Umfang dieser Neubau umgesetzt werden kann, ist aktuell offen, voraussichtlich werden dafür jedoch öffentliche Zuschüsse erforderlich sein.

Exkurs: Ein Friedhof für Schenefeld

In Schenfeld gibt es keinen eigenen Friedhof. Es gibt jedoch immer wieder Bestrebungen einen Friedhof einzurichten. Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2020 aus dem Jahr 2005 steht: „Seit vielen Jahren gibt es Bemühungen, in Schenefeld einen Friedhof zu etablieren." Im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan Nr. 37 „Blankeneser Chaussee" sind entsprechende Flächen dargestellt, bzw. teilweise ausgewiesen. Doch auch dort sind die geologischen Verhältnisse sehr ungünstig, so dass davon nur wenige Flächen in Frage kommen.

Im Jahr 2014 wurde sich in einem Bürgerentscheid gegen die Etablierung eines Friedhofs entschieden.

Das Thema wurde im Rahmen des ISEK-Prozesses wieder diskutiert. Die Standortfrage sowie die Wirtschaftlichkeit werden allerdings weiterhin kritisch gesehen.

„Das was wir haben ist gut und muss auch gut bleiben, aber ein bisschen besser geht immer!"



Leitziel
Versorgungssicherheit, Freizeit- und Betreuungsangebote im Bestand erhalten und bedarfsgerecht optimieren.

Zukunftsaufgaben

Kontinuierlicher bedarfsgerechter Ausbau der Kinderbetreuung und der nachschulischen Betreuung:
Die Betreuungssituation im U3, Ü3 und nachschulischen Bereich der Grundschule ist gemäß der Rechtsprechung bedarfsgerecht auszubauen. Dafür sind die bestehenden Standorte zu pflegen und mit dem Fachdienst Kindertagesbetreuung, Schule, Kultur und Sport des Kreis Pinnebergs weiter zusammenzuarbeiten. Die folgenden Projekte befinden sich jedoch in der Umsetzung bzw. Planung:

- Neubau Kindertagesstätte an der Blankeneser Chaussee: Der Bebauungsplan für die KiTa wurde Ende 2023 beschlossen. Die Planungen zur Umsetzung laufen. Mit der Fertigstellung entstehen ca. 160 Plätze, v.a. im U3 Bereich.
- Ergänzung der Horträumlichkeiten an der Gorch-Fock-Schule: Zurzeit sind zwei Ausbauvarianten in der Diskussion: Entweder die Umwandlung von nicht mehr benötigten Elementarräumen zu Horträumen oder der Anbau / die Anmietung zusätzlicher Räume.

Erweiterung und kontinuierliche Modernisierung des Schulzentrums:
Ein Bauantrag für den viergeschossigen Erweiterungsbau im südlichen Bereich liegt vor. Im Sommer 2026 sollen die Bauarbeiten beginnen und 2027 fertiggestellt werden. Im Anschluss sind Umzüge innerhalb des Schulzentrums möglich, um weitere Gebäudeteile zu modernisieren.

Erarbeitung einer Spielleitplanung zur Weiterentwicklung bestehender Freiraum- und Bewegungsangebote:
Zur langfristigen und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der wohnstandortnahen Spiel-, Sport- und Bewegungsräume könnte eine kommunale Spielleitplanung erstellt werden. Im Rahmen einer solchen Planung würden die bestehenden Standorte sowie die Bedarfe und Defizite analysiert, bewertet und hinsichtlich ihres Entwicklungsbedarfs priorisiert. Dabei wären sowohl die Pflege und Aufwertung bestehender Sportanlagen, der potenzielle Neubau einer Turnhalle am Osterbrooksweg sowie die Konzeption „Robinson-Spielplatz" im Düpenau Grünzug im Rahmen der Stadtkernsanierung zu berücksichtigen.

Vielfältiges Kulturangebot erhalten bzw. bedarfsgerecht verbessern:
Die vielen Kulturangebote sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

Prüfung Teilnahme an der Sozialplanung des Kreises Pinneberg:
Die Sozialplanung des Kreises gilt bundesweit als innovatives Best-Practice-Modell der digitalen Sozialplanung. Bisher ist Schenefeld nicht eingebunden. Die Teilnahme ist daher zu prüfen, auch wenn zu Beginn ggf. ein höherer personeller Aufwand für die Stadt entstehen könnte.

Dauerhafte Bereitstellung von temporärem Wohnen für Schutzsuchende (s.a. Siedlungsentwicklung und Wohnen):
Auch in Zukunft ist nicht mit einem weiteren Rückgang von Schutzsuchenden zu rechnen. Durch Neubauten sowie durch Aktivierung von Wohnungen im Bestand sind Wohnraumkapazitäten zu schaffen, z. B. aktive Werbung für die Unterbringung von Geflüchteten in großen Einfamilienhäusern (z. B. Raumteiler, Baden-Württemberg).
S. a. Kapitel 4.4 Siedlungsentwicklung und Wohnen , S. 78

Fachliche Grundlagen und relevante Datenquellen

- Kommunale Wärmeplanung, 2025
- Integriertes Klimaschutzkonzept Kreis Pinneberg, 2024
- Klimaschutzkonzept Schenefeld, 2024
- Baulandpolitische Grundsätze, 2022

4.6 Energie und Klimaschutz

Stärken und Chancen

Vorhandene Konzepte und Grundlagen sowie politisch beschlossene Klimaschutzziele auf lokaler Ebene

Entsprechend der Festsetzungen im Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) strebt die Stadt Schenefeld an bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden verschiedene gutachterliche Grundlagen und Konzepte mit Maßnahmenvorschlägen erarbeitet. Es liegen Klimaschutzkonzepte für den Kreis Pinneberg (2023) und die Stadt Schenefeld (02/2024) vor. Das Energie- und Klimaschutzprogramm der Stadt, das seit 2015 alle drei Jahre aktualisiert und ergänzt wurde, lief 2025 aus und wurde in das Klimaschutzkonzept überführt. Im Dezember 2025 wurde die kommunale Wärmeplanung beschlossen.

Städtische Aktivitäten zum Klimaschutz

Neben den gesetzlichen Regelungen gelten für das Stadtgebiet auch die Baulandpolitischen Grundsätze (Stand: 08/2022). Diese enthalten verbindliche Anforderungen zu Energieeffizienz und Klimaschutz sowie Umwelt und grünordnerische Anforderungen für Neubauvorhaben. Für Bauvorhaben ab einer Bruttogrundfläche von mehr als 400 m², ist beispielsweise die Erstellung eines Energiekonzeptes verpflichtend vorgesehen.

Schenefeld ist seit 2015 als Energieeffizienzkommune ausgezeichnet und verfolgt seitdem eine kontinuierliche energetische Optimierung der eigenen Liegenschaften. Beispielsweise wurden auf der Gorch-Fock-Schule und auf der Grundschule Altgemeinde Photovoltaikanlagen installiert. Zudem wurde die gesamte Straßenbeleuchtung auf LED-Technik umgestellt, wodurch in diesem Bereich Energieeinsparungen von rund 70 % erzielt werden konnten.

Für die Förderung privater Investitionen wurde ergänzend ein kommunales Förderprogramm („Klimafonds") eingerichtet. Es setzt finanzielle Anreize für energetische Sanierungen, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie Maßnahmen der Klimafolgenanpassung und unterstützt damit die Umsetzung lokaler Klimaschutzziele.

Fernwärmenetz mit Ausbau- und Transformationspotenzial vorhanden

Das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Schenefeld GmbH (WVS), an der die Stadt mit 60 % beteiligt ist, versorgt rund 2.500 Wohneinheiten in Schenefeld, das entspricht einem Viertel aller Wohneinheiten. Die Wärme wird bisher vorrangig aus Hamburg bezogen, im geringen Umfang auch von Harry-Brot. Der aktuelle Wärmemix (74 % Erdgas, 25 % Abwärme, 1 % Strom) für das Verbundnetz West soll schrittweise auf erneuerbare Quellen umgestellt werden, mit dem Ziel eines fossilen Ausstiegs bis Anfang der 2030er Jahre. Auf dem Stadtgebiet bestehen gemäß der Wärmeplanung Potenziale bei der Ablösung der bislang erdgasbasierten Blockheizkraftwerke durch die Installation „einer luftbasierten Großwärmepumpe mit einer thermischen Leistung von 500 kW am Stadtzentrum Schenefeld. In Kombination mit einem Blockheizkraftwerk und einem Elektrokessel ermöglicht diese Anlage die Nutzung erneuerbarer Umweltwärme sowie die flexible Anpassung an Strommarktbedingungen." (Kommunale Wärmeplanung 2025, S. 80)

Exkurs: Bundes- und Landesziele Klimaschutz und Novellierung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes

Bundes-Klimaschutzgesetz (2019, Novelle 2024)

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind die bundesweiten Klimaziele verankert. Bis 2045 soll Treibhausgas-Neutralität erreicht werden. Das bedeutet ein Gleichgewicht zwischen den verursachten Emissionen und den Treibhausgasen, die durch Atmosphäre, Wälder, Meere etc. gebunden werden können. Als zentrale Zwischenziele gegenüber 1990 sollen bis 2030 die CO_2-Emissionen um 65 % und bis 2040 um mindestens 88 % gesenkt werden. 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden, das heißt mehr Treibhausgas binden als ausstoßen. Alle Kommunen sind aufgefordert an der Umsetzung mitzuwirken.

Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) des Landes Schleswig-Holstein (2021, Novelle 2025)

Mit der Novellierung des EWKG wurden die Ziele, Pflichten und Instrumente auf Landesebene konkretisiert. Schleswig-Holstein plant eine Klimaneutralität bereits bis 2040, dafür sind der Ausbau der erneuerbaren Energien sowie klimaneutrale Wärmenetze zu stärken. Die Ausbauziele der erneuerbaren Energien beziehen sich vor allem auf Wind und Photovoltaik (mindestens 45 TWh Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien an Land bis 2030). Im Jahr 2023 konnten bereits 27,3 TWh erzeugt werden. Für Photovoltaik gibt es eine verschärfte Pflicht: Für alle Neubauten und größere Sanierungen gilt eine Solaranlagenpflicht, ebenso für Großparkplätze ab 70 Stellplätze. Alle Kommunen sind verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Für die Wärmewende werden Zwischenziele für den Anteil erneuerbarer Wärme verankert.

Gebäudeenergiegesetz (2024)

Das GEG regelt die energetischen Anforderungen an Gebäude und Heizsysteme. Es regelt den schrittweisen Austausch von Öl- und Gasheizungen zugunsten klimafreundlicher Alternativen. Das Gesetz wurde im Februar 2026 reformiert. Nun können auch weiterhin Gas- oder Ölheizung eingebaut werden. Dafür gilt eine Grüngas- bzw. eine Grünölquote vorzugeben, was bedeutet, dass die Versorger mehr klimafreundliche Brennstoffe nutzen müssen.



89 / Voll ausgeschöpftes Solarpotenzial

Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung wurden mehrere Ausbaugebiete des Fernwärmenetzes identifiziert und mit der WVS abgestimmt. Das Gebiet Papenmoorweg/Parkgrund hat die höchste Priorität. Eine Zeitschiene liegt nicht vor. Darüber hinaus gibt es weitere Prüfgebiete.

Klimafreundliche Energieversorgung durch technologischen Wandel und Netzausbau

Neue Technologien eröffnen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung neuer klimafreundlicherer Energiequellen. Ein Beispiel ist der starke Zuwachs an Luft-Wärmepumpen. Wärmepumpen reduzieren den Einsatz fossiler Energieträger, führen gleichzeitig aber zu einem deutlich höheren Strombedarf. Auch die zunehmende Elektromobilität benötigt mehr Strom. Um diesen wachsenden Bedarf sicher und stabil decken zu können, entsteht zwischen Pinneberg und Schenefeld ein neues Umspannwerk, ergänzt durch eine 110-kV-Erdkabeltrasse.

Potenzial für erneuerbare Energie: Solar und flache Geothermie

Das Dachflächenpotenzial für Solarenergie ist auch in Schenefeld hoch. 85 % der Dächer haben noch keine Anlage, mit den vorhandenen Anlagen wird bislang weniger als 3 % des theoretischen Maximums ausgeschöpft. Darüber hinaus können auch Freiflächen-PV-Anlagen eine Option sein. Gemäß dem novellierten Solar-Erlass für das Land Schleswig-Holstein sowie dem EWKG sind nun auch in Landschaftsschutzgebieten unter besonderer Prüf- und Abwägungserfordernis Solar-Freiflächenanlagen zulässig.

Die Kommunale Wärmeplanung zeigt auf, dass im Stadtgebiet große Flächen gute bis sehr gute Voraussetzungen für den Betrieb von Erdwärmesonden oder Erdwärmekollektoren haben. Der Einsatz von Erdwärmesonden ist an wasserrechtliche Vorgaben gebunden und daher genehmigungspflichtig.

Schwächen und Herausforderungen

Immenser Nachholbedarf, um die Klimaschutzziele zu erreichen

Im Klimaschutzkonzept wird aufgeführt, dass die THG-Emissionen bis 2040 um 91 % im Vergleich zu 2019 zu reduzieren sind. Ein wichtiger Baustein ist dabei der Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Stadtgebiet, da bisher nur ein geringer Anteil des vor Ort verbrauchten Stroms aus lokalen regenerativen Quellen stammt.

Wärmeversorgung basiert auf fossilen Quellen

Die Wärmeversorgung in Schenefeld basiert bisher fast ausschließlich auf fossilen Quellen (85,5 % Erdgas und 5,9 % Heizöl). „Die Analysen zeigen, dass die Wärmewende in Schenefeld zwei zentrale Schwerpunkte haben muss: Zum einen die konsequente Dekarbonisierung und Erweiterung der bestehenden Wärmenetze, um möglichst viele Gebäude über leitungsgebundene, regenerative Wärme versorgen zu können. Zum anderen die Umstellung der dezentral beheizten Gebäude, die vor allem in Einfamilienhausgebieten dominieren, auf klimafreundliche Heizsysteme wie Wärmepumpen" (Kommunale Wärmeplanung 2025, S. 8). Eine ergänzende Rolle spielt die Gebäudesanierung, um die Wärmebedarfe der Gebäude zu senken.

Hoher Sanierungsbedarf von Gebäuden bei gleichzeitig begrenzten Förderprogrammen

Auch der Gebäudebestand trägt wesentlich zum Gesamtenergieverbrauch und zu den Treibhausgasemissionen bei. Aufgrund der Baualtersstruktur gibt es in Schenefeld ein hohes energetisches Einsparpotenzial durch Sanierungen. Die Steigerung der Sanierungsquote bei privaten wie gewerblichen Gebäuden stellt daher einen zentralen Hebel zur Erreichung der Klimaziele dar. Die Stadt kann dazu Anreize setzen sowie durch Kampagnen und Beratung unterstützen. Die Förderkulisse ist jedoch wechselhaft und begrenzt die Umsetzungsdynamik.

Gleichzeitig besteht auch im öffentlichen Gebäudebestand ein erheblicher Modernisierungsbedarf: Die Verwaltungsgebäude sind nicht ausreichend dimensioniert, Teile der Verwaltung sind ausgelagert, und das Gebäude der Stadtbücherei ist baulich abgängig. Aufgrund des geplanten Neubaus von Rathaus und Bürgerzentrum werden im Bestand derzeit jedoch kaum energetische Maßnahmen umgesetzt.

Abhängigkeiten und Flächenkonkurrenz

Die Entwicklung einer treibhausneutralen Wärme- und Energieversorgung wird in Schenefeld maßgeblich durch Flächenknappheit und konkurrierende Flächennutzung beeinflusst. Für Energiezentralen und erneuerbare Wärmequellen steht nur begrenzt geeigneter Raum zur Verfügung. Geeignete Potenziale für Windenergieanlagen sind in Schenefeld nicht vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet führt bei der Nutzung von Erdwärme zu erhöhten Prüf- und Abwägungserfordernissen. In Landschaftsschutzgebieten können Solar- Freiflächenanlagen nur realisiert werden, wenn gleichzeitig eine nach-

weisliche Verbesserung der Biodiversität erfolgt. Das bestehende Wärmenetz ist bisher von Einspeisern in Hamburg abhängig und in Schenefeld selbst stehen keine weiteren Abwärmequellen zur Verfügung.

Baulandpolitische Grundsätze mit Defiziten in den Vorgaben und der Anwendung

Mit der Novellierung des EWKG sind die Festsetzungen der baulandpolitischen Grundsätze überholt. Das EWKG setzt höhere Vorgaben an als die baulandpolitischen Grundsätze, z. B. im Bereich von PV-Anlagen.

Insgesamt gibt es bisher keine Anwendungserfahrungen der baulandpolitischen Grundsätze von 2022. Die baulandpolitischen Grundsätze können nicht bei Einvernehmen nach § 34 BauGB angewendet werden, sondern nur bei der Neuaufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und wurden in Einzelfällen bewusst nicht angewendet zugunsten von preisgünstigem Wohnraum. Die baulandpolitischen Grundsätze können im Rahmen des Bau-Turbos eine größere Rolle spielen.

„Wir klären noch, wie genau wir klimaneutral werden und geben unser Bestes auf dem Weg dorthin. “



Leitziel
Klimaneutralität bis 2040: Steigerung der Energieeffizienz und der regenerativen Energieversorgung durch fortschrittliche Maßnahmen und innovative Lösungen.

Zukunftsaufgaben

Mit dem Klimaschutzkonzept (2024) und der Kommunalen Wärmeplanung (2025) liegen zwei aktuelle Konzepte mit Zielen und Maßnahmen vor. Im Rahmen des ISEKs wurden daher in diesem Handlungsfeld keine neuen Maßnahmen erarbeitet.

Umsetzung der Maßnahmen aus Klimaschutzkonzept und Kommunaler Wärmeplanung:
Die Maßnahmen sind umzusetzen, regelmäßig zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben. Die Maßnahmen der beiden Konzepte sind, wenn möglich zu koppeln, insbesondere bei den Handlungsfeldern Gebäude und Energie sowie der Öffentlichkeitsarbeit.

Überprüfung und Fortschreibung der Zielvorgaben Energie und Klima in den baulandpolitischen Grundsätzen:
Die Vorgaben aus den baulandpolitischen Grundsätzen (Stand: 07/2022) sind mit der Novelle des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes in Teilen überholt. Die Vorgaben sollten die Empfehlungen der Kommunalen Wärmeplanung berücksichtigen.

Gebiete für KfW-432 „Energetische Stadtsanierung“ prüfen und umsetzen:
Die energetische Gebäudesanierung ist eine wichtige Stellschraube zur Erreichung der Klimaziele. Die Sanierungstätigkeit ist daher zu erhöhen, Gebäudeeigentümer:innen entsprechend zu motivieren. Das Kfw-432-Programm zielt darauf ab, die Energieeffizienz im Quartier zu erhöhen und fördert sowohl Sach- als auch Personalkosten. Zunächst wird ein Konzept erarbeitet und anschließend kann für bis zu fünf Jahre ein Sanierungsmanagement eingerichtet werden. Das Programm wird bis zu 75 % gefördert.

5 Siedlungsstruktur

Zur Erarbeitung einer räumlichen Entwicklungsstrategie wurde die Siedlungsstruktur der Stadt Schenefeld betrachtet. Ziel der Analyse ist es, die bestehende bauliche Dichte, die Gebäudetypen und deren räumliche Verteilung zu erfassen, um daraus Rückschlüsse für die bereits stattfindende sowie die zukünftige Innenentwicklung abzuleiten. Die Kartierungen bilden eine wesentliche Grundlage für das räumliche Leitbild und die Ableitung der Innenentwicklungstypen (vgl. 6 Räumliche Entwicklungsstrategie , S. 108).

Gleichzeitig ermöglichen sie eine differenzierte Betrachtung zur Verdichtung und Innenentwicklung im Stadtgebiet sowie zu weiteren Potenzialen und schützenswerten baulichen Strukturen.

Da der Fokus der zukünftigen Siedlungsentwicklung weiterhin auf der Innenentwicklung und nicht auf der Neuausweisung von Bauland auf der „grünen Wiese" liegt, sind diese Erkenntnisse zentral für die strategische Steuerung der Stadtentwicklung.



90



91

5.1 Geschossigkeit

Die Kartierung der Geschossigkeit hilft dabei, die bestehende Bebauungsstruktur zu verstehen und zukünftige Bauvorhaben so zu planen, dass sie sich gut einfügen. Die Kartierung erfolgte durch die Auswertung von Luftbildern. Dabei wurden die Vollgeschosse gezählt. Da es teilweise mehrstöckige Dachgeschosse gibt, kann die tatsächlich genutzte Etagenzahl von der Kartierung abweichen.

Schenefeld weist eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit vielen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden auf. Die wenigen höhergeschossigen Gebäude konzentrieren sich auf bestimmte Bereiche, insbesondere entlang zentraler Achsen und in Gebieten mit gemischter Nutzung.

Im Dorfbereich resultieren höhere Geschossigkeiten vor allem aus dem Bau verschiedener Wohnensembles aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Auch entlang des Parkgrunds, des Papenmoorwegs sowie des Kreuzwegs gibt es höhere Mehrfamilienhäuser. Besonders auffällig sind die neun Geschosse hohen Gebäude am Parkgrund, das Ensemble am Wurmkamp und die städtebaulichen Hochpunkte Rathaus und an der Fünf-Finger-Kreuzung im Dorf sowie in der Siedlung.

5.2 Gebäudetypologie

Mithilfe der Kartierung ist eine detaillierte Analyse der bestehenden Gebäudetypen und ihrer Verteilung möglich. Dies ist entscheidend, um die heutige Stadtstruktur zu verstehen. Die Auswertung erfolgte anhand von Luftbildern und Begehungen.

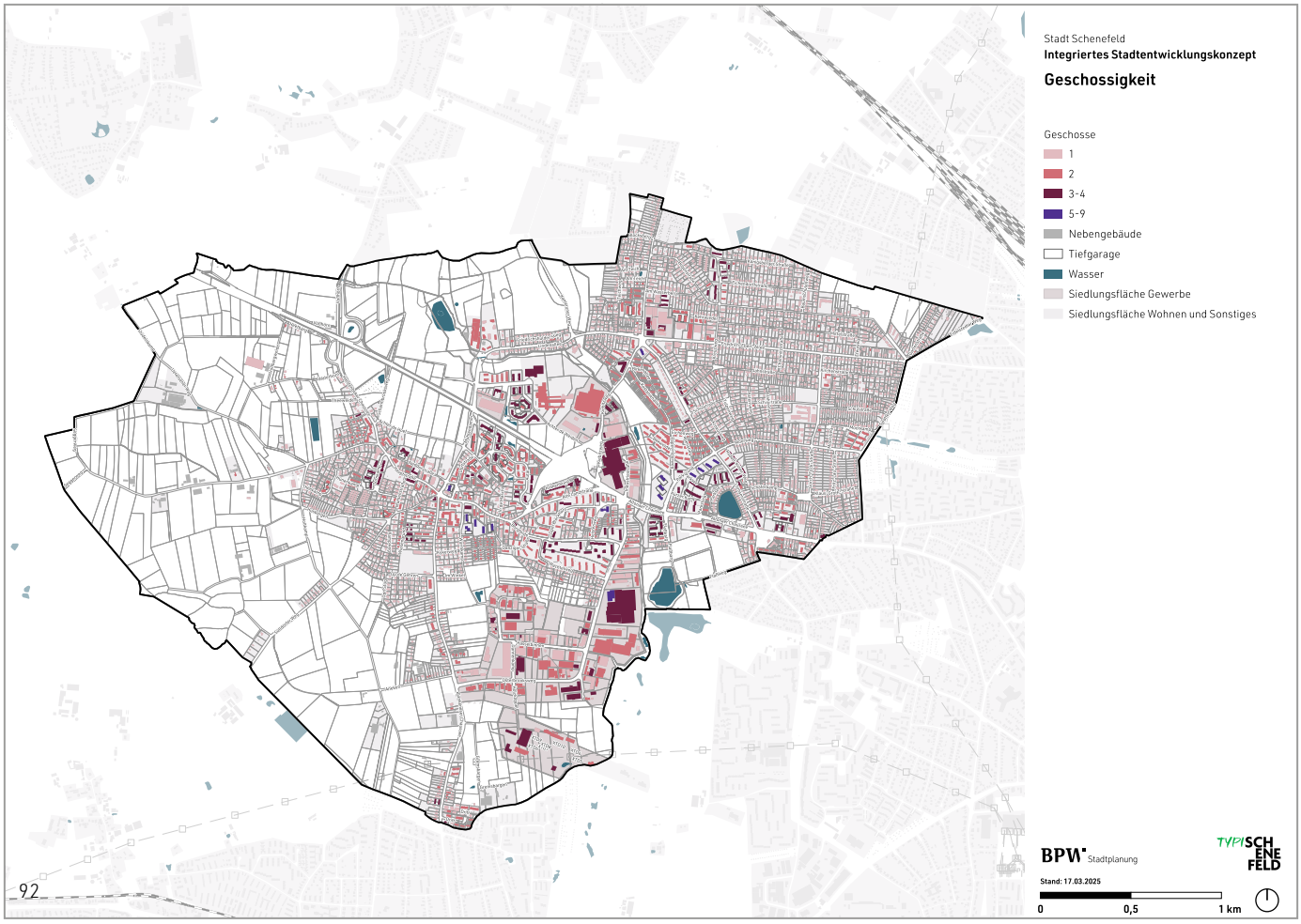
Es gibt einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. In zentralen Lagen entlang der LSE, Hauptstraße und Lornsenstraße überwiegen hingegen Mehrfamilienhäuser. Reihenhäuser sind vorrangig als zusammenhängende Ensembles entstanden. Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich an wenigen Orten. Entlang der Hauptstraße ist eine disperse Verteilung zu beobachten.

90 / Unterschiedliche Bauformen und Geschossigkeiten treffen in einer Straße aufeinander.

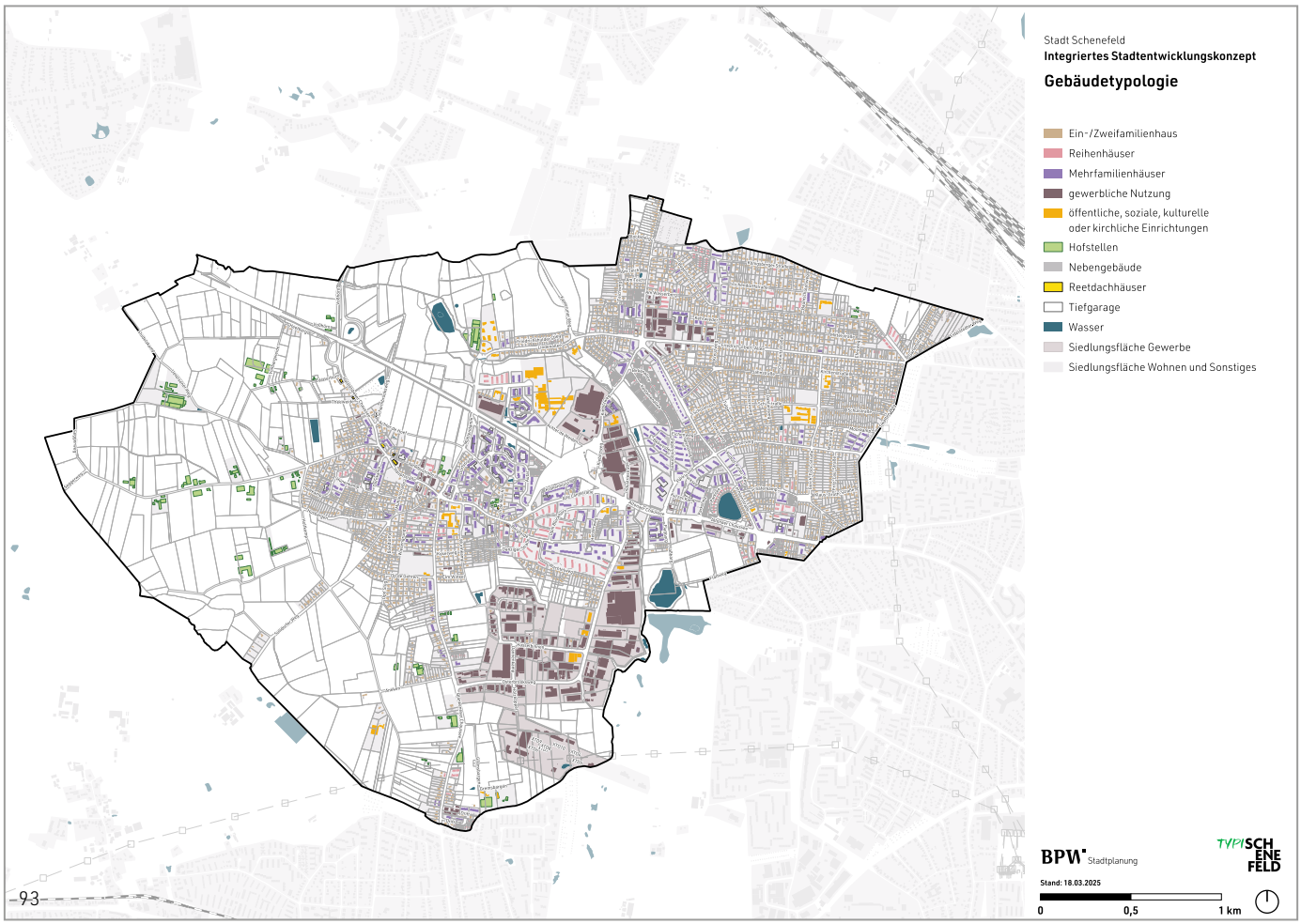
91 / Jedes Jahrzeht brachte unterschiedliche Bauformen und städtebauliche Typen mit sich.

92 / Karte Geschossigkeit

93 / Karte Gebäudetypologie


Stadt Schenefeld
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Geschossigkeit
Geschosse
1
2
3-4
5-9
Nebengebäude
Tiefgarage
Wasser
Siedlungsfläche Gewerbe
Siedlungsfläche Wohnen und Sonstiges
BPW Stadtplanung
TYPISCH SCHENEFELD
Stand: 17.03.2025
0
0,5
1 km

92


Stadt Schenefeld
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Gebäudetypologie
Ein-/Zweifamilienhaus
Reihenhäuser
Mehrfamilienhäuser
gewerbliche Nutzung
öffentliche, soziale, kulturelle oder kirchliche Einrichtungen
Hofstellen
Nebengebäude
Reetdachhäuser
Tiefgarage
Wasser
Siedlungsfläche Gewerbe
Siedlungsfläche Wohnen und Sonstiges
BPW Stadtplanung
TYPISCH SCHENEFELD
Stand: 18.03.2025
0
0,5
1 km

93

Die Karte (Abb. 91) zeigt, dass in den Einfamilienhausgebieten bereits einzelne vorhandene Innenentwicklung mit ergänzenden Gebäudetypen umgesetzt wurden. So sind beispielsweise entlang der Bogenstraße, einer Straße, die mehrheitlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, punktuell Reihen- und Mehrfamilienhäuser entstanden.

Die öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sind im Stadtgebiet verteilt, wobei die Schulstandorte als größere bauliche Einheiten auffallen. Außerhalb des Siedlungskörpers gibt es Splittersiedlungen sowie Hofstrukturen. Historische Hofstrukturen finden sich auch im Dorfbereich wieder.

5.3 Siedlungstypen

Auf Grundlage der Kartierungen zu Geschossigkeit und Gebäudetypologie wurden Siedlungstypen gebildet. Die zuvor gewonnenen Erkenntnisse werden auf Block- bzw. Quartiersebene abstrahiert dargestellt. Die Abbildung 98 gibt eine Übersicht zu den Siedlungstypen und ihren Merkmalen sowie zu ihren Innenentwicklungspotenzialen. Manche Siedlungstypen- wie ältere Einfamilienhausgebiete mit großen Gartengrundstücken oder gemischte Gebiete - eignen sich besonders für die Innenentwicklung. Hier ist die Innenentwicklung in Schenefeld auch vielerorts bereits weit vorangeschritten. Reihenhausbebauung eignet sich grundsätzlich nicht zur Innenentwicklung.

Die Analyse zeigt, dass rund die Hälfte des Siedlungsgebietes von kleinteiligen Siedlungsstrukturen geprägt ist. Auf Mehrfamilienhausgebiete entfallen etwa 11 %, auf gemischt bebaute Gebiete rund 12 %. Diese gemischten Strukturen finden sich vor allem im Dorfkern, im zentralen Bereich, in zentralen Versorgungsbereichen sowie entlang der Hauptverkehrsstraßen.

Gewerbliche und sonstige Flächen in der Realnutzung nehmen etwa 20 % des Siedlungsgebietes ein, darunter unter anderem das XFEL-Gelände und das Stadtzentrum. Öffentliche, soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen machen rund 6 % der Siedlungsflächen aus.

94 / Innenentwicklung bedeutet in Schenefeld häufig Neubau auf großen Gartengrundstücken in der zweiten Reihe.

95 / Alt- und Neubauten in ähnlicher Kubatur entlang der Blankeneser Chaussee.

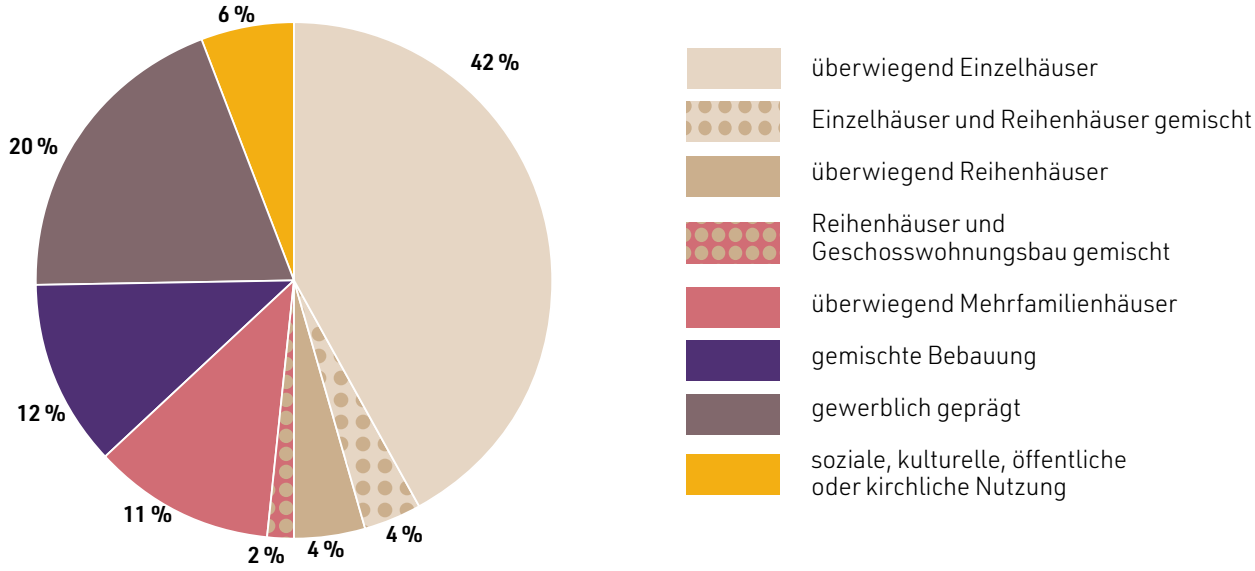
96 / Prozentuale Verteilung der Siedlungsstrukturtypen in Schenefeld

97 / Karte Siedlungstypen

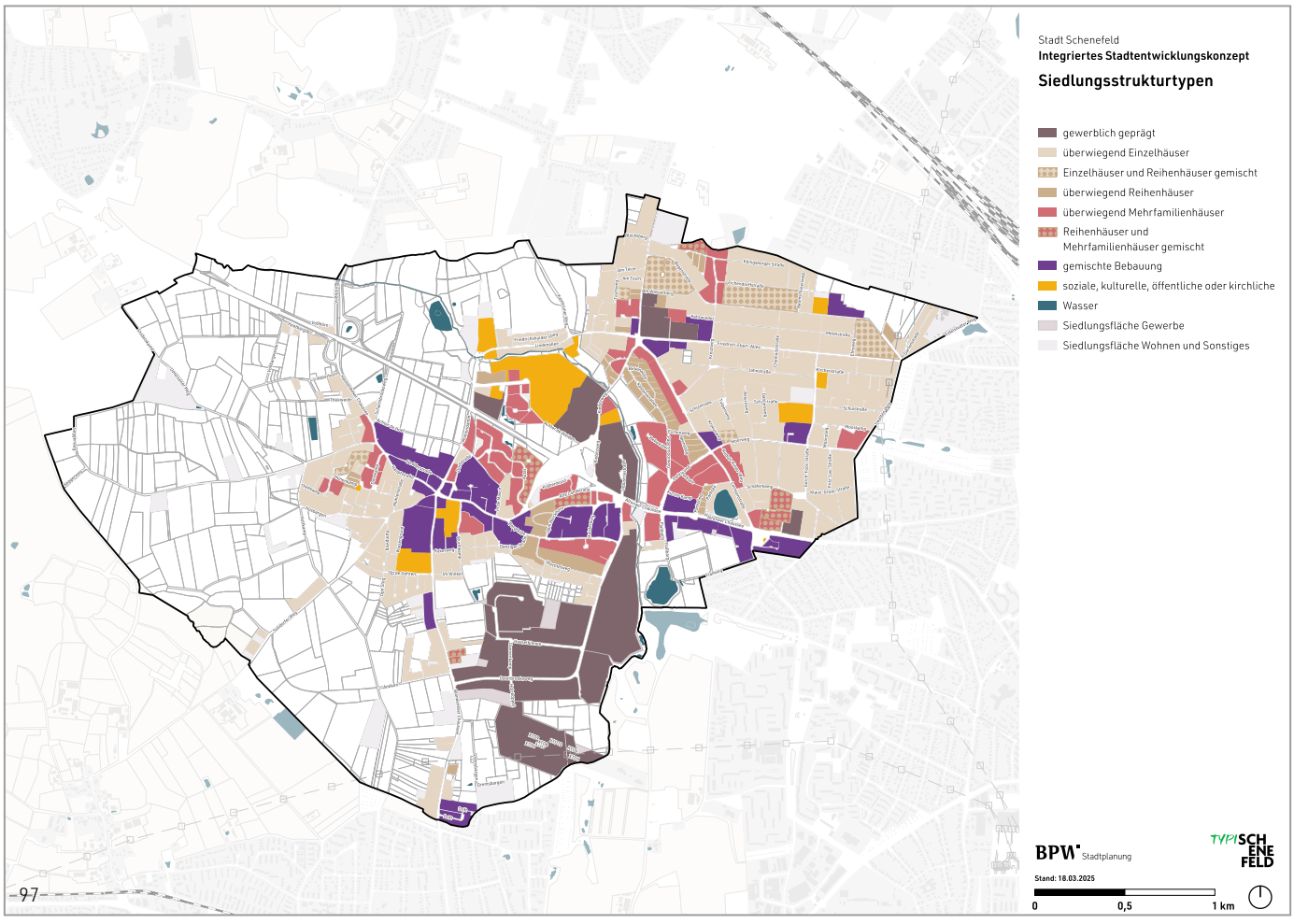

94


95

Prozentuale Verteilung der Siedlungsstrukturtypen (ohne Höfe)



96



97

Siedlungstyp	Merkmale/Besonderheiten
Überwiegend Einzelhäuser 42 %	▪ Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) unterschiedlichen Baualters und Dichte ▪ Stellenweise einheitliches Erscheinungsbild, da einheitliche Bebauungszeit und Gebäudetypologie, z. B. Am Klövensteen, Bi de Windmöl ▪ Ältere Gebäude eher auf großen Grundstücken (> 900 m²), jüngere auf kleineren Grundstücken (< 600 m²) ▪ Stellenweise nachverdichtet durch Zweite-Reihe-Bebauung oder Abriss und Neubau sowohl durch Reihenhäuser als auch punktuell durch Mehrfamilienhäuser ▪ Überwiegend Wohnnutzung
Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt 4 %	▪ Gemischte kleinteilige Bebauung mit höhere Siedlungsdichte ▪ Vor allem nachverdichtete EFH-/ZFH-Gebiete ▪ Im Bereich am Wasserberg/Bogenstraße bereits punktuelle Ergänzung durch Mehrfamilienhäuser
Überwiegend Reihenhäuser 4 %	▪ Siedlungen aus „einem Guss" als städtebauliche Ensembles mit starkem Wiedererkennungswert unterschiedlichen Baualters (1960er bis heute), z. B. Am Wasserberg, Kastanienallee, Wachtelweg ▪ Ältere Reihenhausgebiet sind häufig als größere Anlage geplant, bspw. Kastanienallee ▪ Vergleichsweise hohe Siedlungsdichte ▪ Häufig Gemeinschaftsstellplatzanlagen
Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser 2 %	▪ Vorrangig zusammenhängende Siedlungen mit einer Mischung aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser nach 2000 als Ensemble errichtet, z. B. Autal, Theodor-Fontane-Str. ▪ Hohe Dichte auf geringer Fläche ▪ Häufig Gemeinschaftsstellplatzanlagen ▪ Sehr wenige kleine Siedlungsbereiche
Mehrfamilienhäuser 11 %	▪ Zusammenhängende Siedlungen als städtebauliches Ensemble mit Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren bis heute, z. B. Bekweiden, Parkgrund, Flaßbarg ▪ Geringe Dichte mit vielen Grünflächen in den Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre (z. B. Bekweiden und Kreuzweg), verdichtete Bebauung seit den 1990er Jahren (z. B. Autal, Krähenhorst, Moorkamp) ▪ Unterschiedliche Dichte und Geschossigkeit, z. B. Parkgrund mit 9 Geschossen und angrenzende Bekweiden mit zwei Geschossen ▪ häufig Tiefgaragen oder große Gemeinschaftsstellplatzanlagen
Gemischt bebaute Gebiete 12 %	▪ Heterogene Gebäudetypologie, teilweise mit (historisch bedingter) Nutzungsmischung, z. B. Nedderstraße und In de Masch mit alten Höfen ▪ Häufig entlang historischer Verbindungsstraßen und im zentralen Versorgungsbereich, z. B. Schenefelder Platz, Hauptstraße ▪ Stellenweise erhaltenswerte historische Bausubstanz ▪ Gemischte Gebiete aufgrund von intensiven Umstrukturierungen mit Abrissen und Neubau, z. B. zwischen Wiesengrund und Blankeneser Chaussee, Moorweg/Gorch-Fock-Str.


99


100


101



102

98 / Übersicht Siedlungsstrukturtypen und ihre Merkmale

99 / Mehrfamilienhäuser in der Lornsenstraße, werden durch eine Erhaltungssatzung geschützt

100 / Mehrfamilienhäuser am Flaßbarg aus den 2010er Jahren

101 / Reihenhäuser in der Kastanienallee mit hoher Dichte

102 / Einfamilienhäuser im städtischeren Umfeld, die Straßen verfügen über Gehwege und die Vorgärten sind teilweise versiegelt.

103 / Gemischte Bebauung an der Fünf-Finger-Kreuzung im Dorfbereich


103

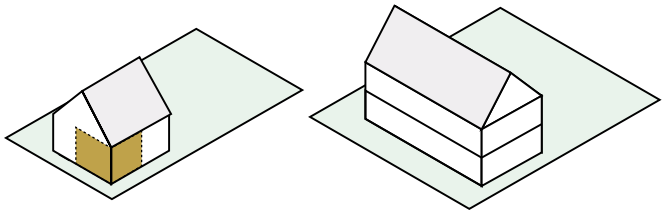
Siedlungsstrukturtypen

Innenentwicklungstypologie

Einzelhäuser	Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt	Reihenhäuser	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt bebaute Gebiete

Teilung Gebäude

Die Teilung von Gebäuden in mehrere Wohneinheiten ermöglicht die Schaffung neuer Wohneinheiten im Bestand und bietet viele Vorteile für die Eigentümer (vgl. Exkurs „Wohnraummobilisierung").

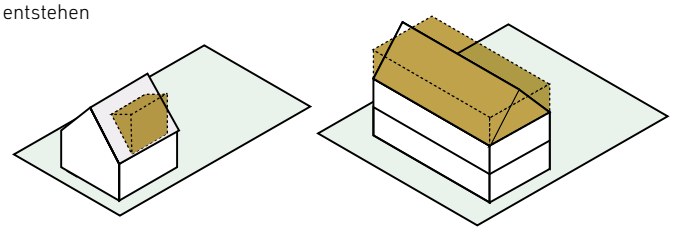


Einzelhäuser	Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt	Reihenhäuser	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt bebaute Gebiete
✕	✕	✕			✕

Einschränkung: **Reihenhäuser** verfügen in der Regel über ein innenliegendes Treppenhaus, daher ist eine Teilung häufig schwierig. In seltenen Fällen können jedoch auch dort die Voraussetzungen für eine Teilung gegeben sein.

DG Ausbau/Aufstockung

Fast alle Gebäude - abgesehen von sehr hohen Mehrfamilienhäusern - können durch Dachgeschossausbau erweitert werden. Bei einzelnen Gebäudetypen (s. Teilung von Gebäuden) können dadurch auch neue Wohneinheiten entstehen

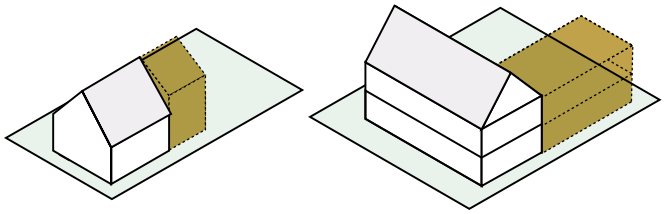


Einzelhäuser	Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt	Reihenhäuser	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt bebaute Gebiete
✕	✕	✕	✕	✕	✕

Einschränkung: In **Außenbereichssiedlungen** ist zwar ein Dachgeschossausbau möglich, eine Aufstockung ist jedoch in der Regel nicht genehmigungsfähig.

Anbau / bauliche Ergänzung

Anbauten sind bei den meisten Gebäudetypen möglich, vorausgesetzt das Grundstück bietet genug Platz und Abstandsflächen werden eingehalten.

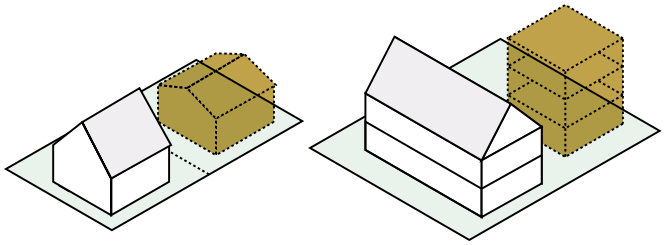


Einzelhäuser	Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt	Reihenhäuser	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt bebaute Gebiete
✕	✕			✕	✕

Einschränkung: Im **stärker verdichteten Siedlungsbereich (Reihenhaus- oder Mehrfamilienhausgebiete)** sind Anbauten nur in Ausnahmefällen möglich.

Teilung Grundstück und Bebauung

Eine Teilung und ergänzende Bebauung erfordert entsprechende Grundstücksgrößen. Bei Einfamilienhäusern liegen diese bei ca. 900 m².

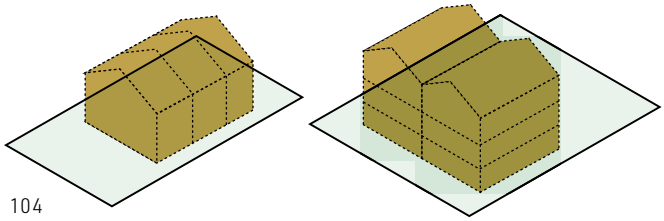


Einzelhäuser	Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt	Reihenhäuser	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt bebaute Gebiete
✕	✕			✕	✕

Einschränkung: **Jüngere Einfamilienhausgebiete** oder Mehrfamilienhäuser verfügen in der Regel über kleine Grundstücke, die sich nicht teilen und baulich ergänzen lassen.

Abriss und Neubau

Abriss und Neubau ist grundsätzlich fast überall möglich, bedarf jedoch der Steuerung, um siedlungsverträglich zu sein.



Einzelhäuser	Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt	Reihenhäuser	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt bebaute Gebiete
✕	✕	✕	✕	✕	✕

Im **Außenbereich** ist der Ersatz von Gebäuden durch Abriss und Neubau nur unter besonderen Voraussetzungen möglich.

104

Exkurs: Innenentwicklung in Schenefeld

Die Abbildung 104 , S. 104) zeigt verschiedene Formen der Innenentwicklung in den jeweiligen Siedlungstypen. Insbesondere die Siedlungstypen „Einzelhäuser", „Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt" sowie „gemischt gebaute Gebiete" eignen sich für die Innenentwicklung durch kleinere Bauvorhaben. Solche Vorhaben entstehen häufig innerhalb des bestehenden Planungsrechts, auch durch Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan oder durch Einvernehmen nach § 34 BauGB, wie z. B.:

- Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden, z. B. Anbauten oder seltener auch Aufstockungen
- Nachverdichtung in der „zweiten Reihe"
- Abriss und Neubau - Der Neubau erfolgt zumeist in höherer Dichte (d.h. ein großes Einfamilienhausgrundstück wird mit mehreren Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut) und verändert stellenweise das Siedlungsbild.

In Schenefeld eigenen sich 60 % der Flächen besonders gut zur Innenentwicklung. In vielen Bereichen ist die Innenentwicklung bereits weit vorangeschritten, wie die Überlagerung von Schwarzplänen zeigt (vgl. Abb. 105 ff).

Gemäß Statistik Nord sind zwischen 2011 und 2022 ca. 970 Wohneinheiten in Schenefeld entstanden. Vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind mehrheitlich als größere Vorhaben auf Grundlage eines Bebauungsplans entstanden, wie z. B. Flaßbarg mit ca. 150 Wohneinheiten (ca. 2015), Theodor-Fontane-Straße mit 90 Wohneinheiten (2020) oder In de Masch mit 44 Wohneinheiten (2022).

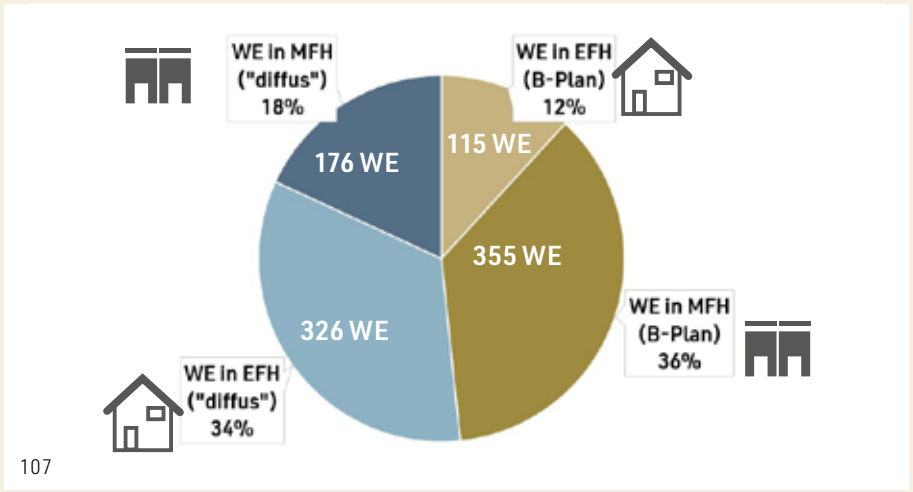
Mehr als die Hälfte der neuen Wohneinheiten (53 %, ca. 510 Wohnungen) sind aber durch sogenannte „diffuse Bautätigkeit" entstanden, d.h. durch kleinere Projekte innerhalb des Siedlungsbestands im Bereich von bestehenden Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Dies sind mehrheitlich Einfamilienhäuser.



105



106



107

104 / Übersicht der Möglichkeiten der Innenentwicklung durch„diffuse Bautätigkeit" je nach Siedlungsstrukturtyp

105 / Überlagerung der ALKIS Karte von 2016 (grau) und 2025 (rot) - Ausschnitt „Dorf" mit der Entwicklung am Wiesengrund

106 / Überlagerung der ALKIS Karte von 2016 (grau) und 2025 (rot) - Ausschnitt Friedrich-Ebert-Allee

107 / Bautätigkeit zwischen 2011 und 2022 , eigene Auswertung, Quelle: Statistik Nord, Stadt Schenefeld

Impressionen der Innenentwicklung



108 / Neue Reihenhäuser greifen die gewerbliche Struktur in der Dachform wieder auf

109 / Neubau orientiert sich nicht zur Hauptstraße und weist eine andere Kubatur auf

110 / Neubau mit hoher Dichte

111 / Neubau passt sich in Größe und Form in den Bestand ein

112 / Innenentwicklung durch neue Gestaltsprache schafft Wohnraum und Freiräume










113


114


115


116


117

113 / Dachhöhen werden berücksichtigt, aber andere Dachform stört das homogene Straßenbild

114 / Neue Bauformen und Einfriedungen verändern das Ortsbild

115 / Hoher Versiegelungsgrad im Vorgarten und fehlende grüne Einfriedungen sorgen für ein urbaneres Straßenbild trotz eingeschossiger Bebauung

116 / Gemäß Landesbauordnung sind alle Gebäude auf dem Bild eingeschossig.

117 / Reihenhäuser bieten Familienwohnen in verdichteter Bauweise

6 Räumliche Entwicklungsstrategie

Das räumliche Leitbild visualisiert die zentralen räumlichen Entwicklungsprinzipien für die Stadt Schenefeld und identifiziert räumliche Schwerpunkte. Es bildet gleichzeitig Innenentwicklungstypen ab und bildet die Grundlage zur Steuerung der Siedlungsentwicklung durch städtebauliche Leitlinien. Dabei beschreiben das Leitbild und die Leitlinien den zukünftigen, anzustrebenden Zustand möglichst konkret.

6.1 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild fasst die raumrelevanten Analyseergebnisse zusammen. In abstrakter Form werden darin raumbezogene Aussagen dargestellt. Als strategisches Planungsinstrument spiegelt es die Ziele der langfristigen Stadtentwicklung wider und bildet die Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. So werden beispielsweise auch besondere Entwicklungs- und Transformationsräume dargestellt. Die folgenden Raumstrategien und Prinzipien werden verfolgt:

Zukunftsfähige Gewerbestandorte entwickeln
In Schenefeld gibt es nur wenige gewerbliche Flächen: Nur 13 Prozent der Siedlungsfläche sind als Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO nutzbar (auch wenn in der Realnutzung mehr bzw. andere Flächen als gewerbliche und sonstige Flächen genutzt werden). Ein wesentliches Ziel ist daher der Erhalt und die Sicherung der Bestandsgewerbegebiete, die sich aus ihrer Realnutzung ergeben. Zu diesen Bereichen zählen: Achter de Weiden, Osterbrooksweg und die Flächen von Harry Brot. Für einige dieser Flächen liegt bisher kein Planrecht vor, sie sind lediglich im FNP als gewerbliche Fläche dargestellt.

Das Ziel besteht in der Schaffung robuster wirtschaftlicher Strukturen und der Stärkung lokaler Arbeitsstandorte. Dazu werden die bestehenden Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit weiterentwickelt und bisher untergenutzte Flächen aktiviert.

Die bisher teilweise gewerblich genutzten Flächen an der Friedrich-Ebert-Allee sowie westlich des Stadtzentrums stellen Bereiche mit hohem Transformationspotenzial im Verdichtungsbereich dar. Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der vorliegenden Planungsüberlegungen sind sie als urbane Produktionsorte weiterzuentwickeln. (vgl. Lupe Friedrich-Ebert-Allee und Rahmenplan Stadtkern)

Verwaltungsintern wurden zudem bereits gewerbliche Optionsflächen geprüft, die im Rahmen der Neuaufstellung des FNP weiter untersucht werden sollen. Bei einer Flächenneuausweisung hat die Gewerbeentwicklung Vorrang vor der Wohnraumentwicklung, weil Innenentwicklung im gewerblichen Bereich komplexer ist.

Siedlungsentwicklung im Bestand steuern
Das Baugesetzbuch sowie der Landesentwicklungsplan schreiben die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Bis 2050 wird in der EU eine Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt, das heißt eine Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nur dann möglich, wenn anderenorts Flächenentsiegelungen stattfinden. Schenefeld sieht sich bereits heute mit

der Situation konfrontiert, dass die Entwicklungsreserven weitgehend aufgebraucht sind.

In den letzten Jahren wurde vielerorts bauliche Innenentwicklung durch Abriss und Neubau oder bauliche Ergänzungen betrieben. (vgl. Exkurs: Innenentwicklung in Schenefeld , S. 105) Diese Innenentwicklung, die u.a. durch den Bau-Turbo (vgl. Exkurs: Bau-Turbo , S. 119) des Gesetzgebers noch weiter forciert wird, soll zukünftig besser gesteuert werden. Die Vorgaben des räumlichen Leitbilds verstehen sich daher auch als Innenentwicklungskonzept.

Es werden drei Innenentwicklungstypen im Siedlungsgebiet dargestellt, die sich sowohl auf den aktuellen Bestand als auch auf zukünftige Entwicklungsabsichten beziehen. Darin werden Bereiche definiert, die sich aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge besonders gut für die Innenentwicklung eignen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Potenziale zwangsläufig entwickelt werden müssen.

Die Innenentwicklungstypen und ihre städtebaulichen Leitlinien werden in den folgenden Kapiteln genauer beschrieben. Da das gesamte Stadtgebiet eine gute Lagegunst aufweist, was die Erreichbarkeit und den Zugang zu Infrastrukturen und Nahversorgung betrifft, erfolgte die räumliche Zuweisung der Typen nach den folgenden städtebaulich orientierten Prinzipien:

- Verdichtung entlang von Haupt- und Verbindungsstraßen: Entlang der städtebaulich prägenden Hauptachsen werden klare Raumkanten entwickelt und eine höhere bauliche Dichte zugelassen, um ein urbaneres, funktionsgemischtes Umfeld zu schaffen.
- Ergänzung durch Bebauung in zweiter Reihe oder durch neue Typologien in Bereichen mit bereits hoher Entwicklungsdynamik: Die Dynamik soll aufgegriffen werden und innerhalb eines verträglichen Rahmens stattfinden, um bodenrechtliche Spannungen zu minimieren.
- Schutz der bisher wenig dicht bebauten Bereiche, um historische Siedlungsstrukturen und zusammenhängende grüne Innenbereiche zu bewahren.

Zudem sollen die charakteristischen historischen Straßenräume sowie prägende Gebäude und Hofanlagen bewahrt und qualitätsvoll weiterentwickelt werden.

Transformationsbereiche weiterentwickeln

Aufgrund von Nutzungsänderungen oder Fehl- und Mindernutzungen liegt in Transformationsbereichen ein hohes Potenzial für weitere Entwicklung auf bestehender Siedlungsfläche. Durch Neubau, Aufstockung und bauliche Ergänzungen können diese Bereiche zukunftsgerecht gestaltet werden. Ziel ist eine qualitativ angemessene städtebauliche Einfügung, die sich an den prägenden Struktur- und Gestaltungsmerkmalen des Umfelds orientiert und diese in zeitgemäßer Form fortschreibt.

Neue Bauflächen nur für Mehrfamilienhäuser

Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf bisher unbebauten Flächen dürfen keine Einfamilienhausgebiete mehr entstehen. Die Bestandsquartiere sollen entlastet und Umzugsketten in Gang gesetzt werden. Eine Bebauung sollte daher ausschließlich in verdichteter Bauweise stattfinden, insbesondere mit gemeinwohlorientierten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.

Zentren funktional und gestalterisch stärken
Die zentralen Versorgungsbereiche (diese Bereiche werden im Einzelhandelskonzept festgesetzt und dienen der gesteuerten Einzelhandelsentwicklung) übernehmen neben ihrer Versorgungsaufgabe weitere wichtige soziale Funktionen. Sie sind Treffpunkt und Identifikationsort für die dort lebende Bevölkerung. Jeder zentrale Versorgungsbereich hat dabei einen eigenen Charakter, der entsprechend weiterzuentwickeln ist (vgl. auch Kap. 7 Lupenräume , S. 120).

Der Stadtkern wird gemäß der vorliegenden Rahmenplanung (vgl. Exkurs: Aktuelle Entwicklungen , S. 15) umgestaltet. Leitziel ist die Stärkung des öffentlichen Raums als verbindendes Element der einzelnen Bereiche im Stadtkern. Durch den Bau eines Bürgerzentrums als Herz der Stadt soll der Stadtkern einen neuen, attraktiven Kristallisationspunkt erhalten.

Aufgrund seiner hohen Zentralität und den bestehenden Funktionen wird der Bereich an der Friedrich-Ebert-Allee ein zukunftsfähiger Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und ergänzende Wohnnutzung sein. Die Aufenthaltsqualität und Gestaltung soll dort langfristig verbessert werden.

Die Dorfmitte wird als sozialer und versorgender Standort gestärkt. Die charakteristischen historischen Straßenräume, baulichen Relikte und Freiräume werden gestärkt, gestalterisch eingebunden oder passend zur kleinteiligen, dörflichen Struktur neu interpretiert.

Der Schenefelder Platz wird als Ortseingang, stark frequentierter Mobilitätspunkt und Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort nutzungsgerecht optimiert. Als Ortseingang im Übergang zu Hamburg-Lurup ist er gestalterisch besonders zu berücksichtigen. Es soll eine Aufwertung erfolgen, die gleichzeitig eine deutliche Zäsur zwischen Hamburg und Schenefeld schafft.

Ortseingänge als identitätsstiftende Stadträume
Eine gestalterische Aufwertung der Ortseingänge stärkt die Wahrnehmung Schenefelds als eigenständige Stadt – insbesondere im fließenden Übergang zu Hamburg – und fördert das Identitätsgefühl. Die Ortseingänge können durch bauliche oder freiraumplanerische Elemente gestaltet werden. Derzeit laufen die Planungen für den Bereich der LSE am Stadtzentrum. Dort werden eine Umgestaltung des Straßenraums und neue Baumreihen den Ortseingang kennzeichnen. Eine besondere Bedeutung kommt dem Ortseingang im Bereich des Schenefelder Platzes zu, da die Grenze zu Hamburg hier verschwimmt. Im Bereich der Blankeneser Chaussee sollte der Ortseingang im Bereich des Osterbrookswegs liegen, da hier das zusammenhängende Siedlungsgefüge beginnt.

Grünstrukturen qualifizieren und vernetzen
Fast die Hälfte des Stadtgebiets von Schenefeld ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese naturnahen Flächen sind Lebensgrundlage für Flora und Fauna, haben einen hohen Erholungswert und prägen das Landschaftsbild. Sie sind langfristig zu erhalten und zu verbessern. Trotz großer Flächenknappheit und Siedlungsdrucks bleiben die Landschaftsschutzgebiete unangetastet. Es dürfen keine hochbaulichen Eingriffe in diese Gebiete vorgenommen werden. Auch die innerstädtischen Waldflächen sind zu wahren und zu pflegen, da sie für das Stadtklima, die Erholung und die Ökologie von großer Bedeutung sind.

Die Freiraumverbindungen und Frischluftkorridore entlang der Düpenau und nördlich des Gewerbegebiets Osterbrooksweg werden als Grüne Achsen und öffentliche Grünräume für Freizeit, Umwelt und Luftzirkulation erhalten, ausgebaut und aufgewertet. Der Bereich der Düpenau bietet ein besonderes Naturerlebnis im Stadtgebiet. Die bandartige blau-grüne Struktur wird durch ein Wegenetz begleitet, das zum Erholen und Entdecken einlädt.

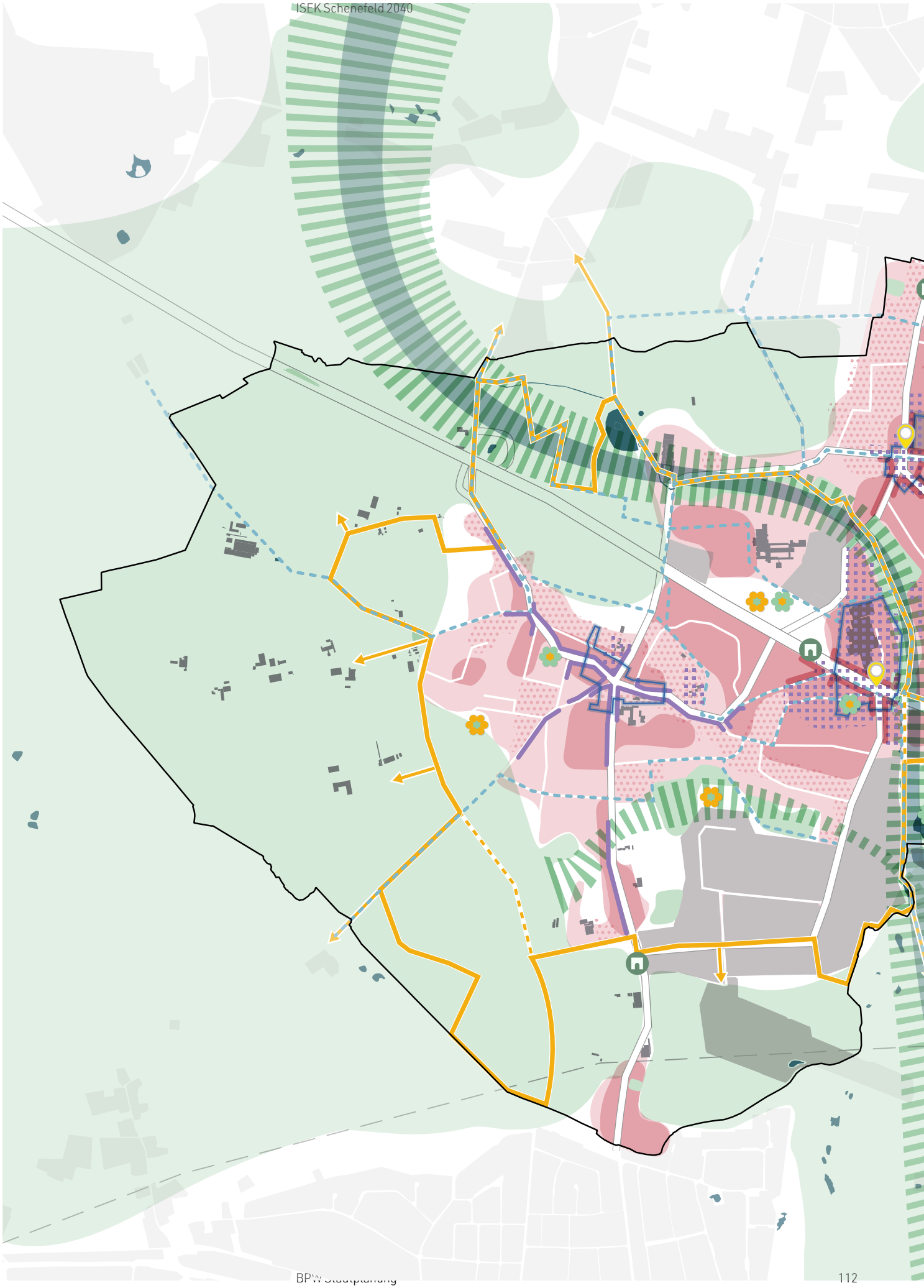
Die Landschaft und der Naturraum werden zukünftig noch besser erlebbar sein. Der grüne Ring ist bereits als Wander- und Laufstrecke beschildert und bietet Anschlussmöglichkeiten in den Klövensteen sowie in die Osdorfer und Sülldorfer Feldmark.

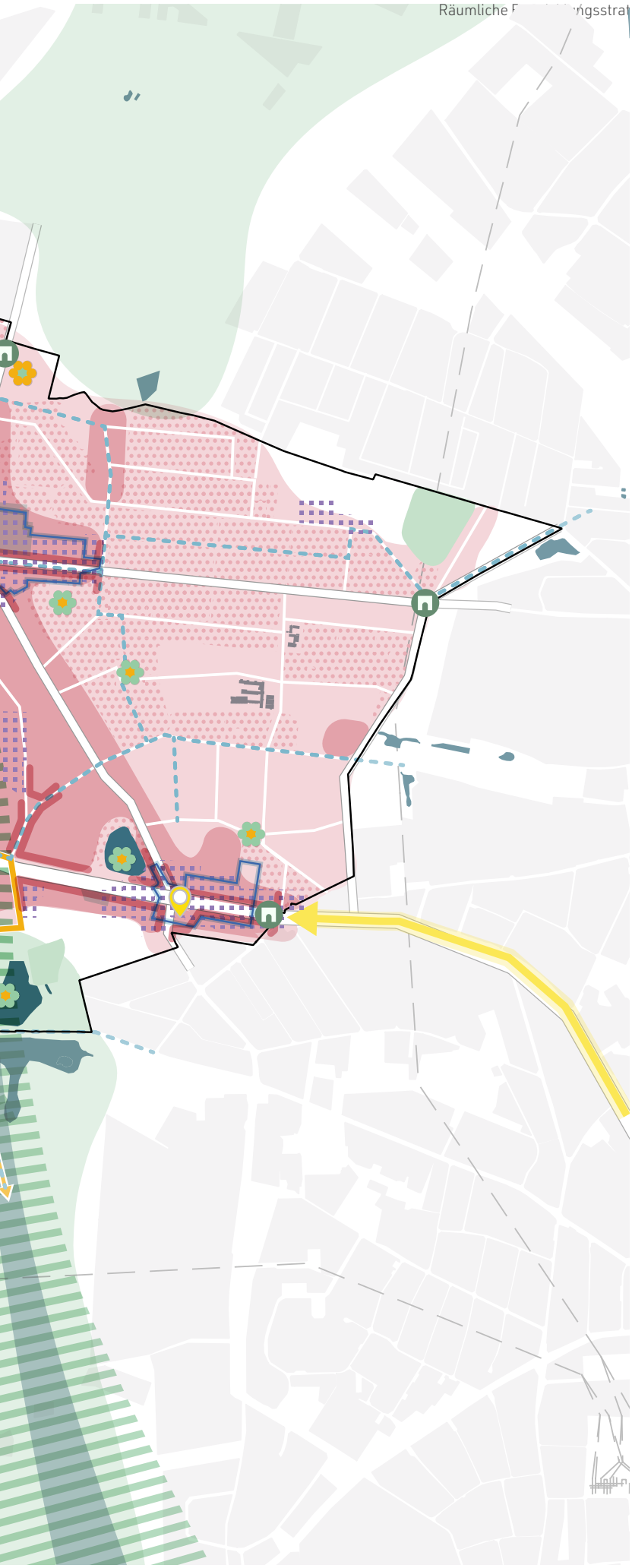
Die wohnungsnahen Grünräume sowie die Stadtoasen (ruhige Bereiche gemäß Lärmaktionsplan) sind zu sichern und zu gestalten. Der Bürgerwiese werden beide Funktionen zugeschrieben. Der Fokus der Qualifizierung von öffentlichen Räumen liegt jedoch vorrangig in der Siedlung. Aufgrund der sehr geringen Versorgung mit öffentlichem Grün sind wohnraumnahe Grün-, Spiel- und Bewegungsangebote bei einer weiteren Innenentwicklung und neuen Bautypologien ohne Gartenwohnen von hoher Relevanz.

Nachhaltige Mobilität und regionale Integration gezielt vorantreiben
Die kompakte Siedlungsstruktur Schenefelds ermöglicht kurze Wege, insbesondere durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Der Radverkehr birgt Potenzial für einen grundlegenden Wandel der städtischen Mobilität in Schenefeld. Dafür muss eine qualitativ hochwertige, komfortable und sichere Vernetzung innerhalb des Stadtgebietes sowie mit den umliegenden Kommunen geschaffen werden. Neben der Einrichtung von Fahrradstraßen sind auch begleitende Maßnahmen zu fördern, wie die Optimierung von Kreuzungsbereichen, die Verbesserung von Abstellanlagen und die Einrichtung von Wegweisern.

Hamburg wird bei der Stadtentwicklung zukünftig einen Fokus auf die Magistralen setzen. Unter dem Motto „Lebensadern der Stadt gestalten" werden diese Räume integriert betrachtet und die Straßenräume werden sich entsprechend verändern. Die Magistrale 2 geht in die Altonaer Chaussee über. Insbesondere die verkehrsplanerischen Entwicklungen sind dort zu beobachten und bei der Gestaltung der Altonaer Chaussee im Übergang zur LSE zu berücksichtigen.

Es werden drei konkrete Orte als Fokus der Mobilitätsentwicklung aufgezeigt, die jeweils eine unterschiedliche Zielstellung haben:
- Der Schenefelder Platz soll als Mobilitätspunkt und Verkehrsraum funktional und gestalterisch verbessert werden. Dabei ist das Umfeld in die Betrachtung mit einzubeziehen, da es sich außerdem um einen zentralen Versorgungsbereich handelt.
- Im Bereich der LSE am Stadtzentrum laufen Planungen für eine Aufwertung. Die Querungsmöglichkeiten sollen für den Fuß- und Radverkehr verbessert und der Grünanteil erhöht werden.
- Die sogenannte Fünf-Finger-Kreuzung ist verkehrstechnisch zu optimieren, da der für das Stadtgebiet sehr wichtige Kreuzungsbereich seine Auslastungsgrenzen erreicht hat.





Stadt Schenefeld

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Räumliches Leitbild

Zukunftsfähige Gewerbestandorte entwickeln

- Gewerbeflächen erhalten und sichern

Siedlungsentwicklung im Bestand steuern (Innenentwicklungstypen)

- Verdichtungsbereiche
- Ergänzungsbereiche
- Behutsame Innenentwicklung
- Bereiche entlang Hauptachsen städtebaulich stärken durch Raumkanten und höhere Bebauung
- Charakteristisches historisches Straßenbild erhalten und entwickeln
- Hohes Transformationspotenzial durch Neubau, Aufstockung und bauliche Ergänzung

Zentren funktional und gestalterisch stärken

- Stadtteilzentren (ZVB) stärken und weiterentwickeln

Ortseingänge als identitätsstiftende Stadträume

- Ortseingang gestalten

Grünstrukturen qualifizieren und vernetzen

- Grünes Netz und Sicherung von Frischluftkorridoren
- Landschaftsschutzgebiete und innerstädtische Waldflächen bewahren und Naherholung ermöglichen
- Verbesserung wohnstandortnaher Grünflächen
- Stadtoasen als ruhige Bereiche sichern und entwickeln (Lärmaktionsplan)
- Grünen Ring ausbauen, Anbindungen und Wege durch den Landschaftsraum herstellen

Nachhaltige Mobilität und regionale Integration gezielt vorantreiben

- Radverkehrsachsen (VEK 2019)
- Magistralenentwicklung aus Hamburg berücksichtigen
- Mobilitätsschwerpunkt

- Stadtgrenze
- Überirdische Hochspannungstrasse
- Besondere Einrichtungen und Höfe

Stand: 24.04.2026

BPW Stadtplanung

TYPISCH SCHENEFELD

0 100m 500m 1.000m

6.2 Innenentwicklungstypen

Im räumlichen Leitbild werden drei Innenentwicklungstypen dargestellt. Die konkreten städtebaulichen Vorgaben werden hier genannt. Bei der Zuweisung der Typen wurde der Siedlungstyp, aktuelle Entwicklungsdynamik, Baulücken nach Planrecht (§ 30 oder § 34 BauGB), Lage im Stadtgebiet und der bestehende Städtebau berücksichtigt.

Verdichtungsbereich



Ziel
Altes sichern und mit neuen Typologien ergänzen

Geschossigkeit
II-III Geschosse mit Staffel, in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung (Bsp. Borgfelde)

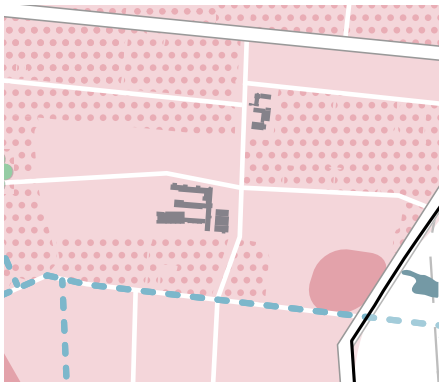
Dachform
Orientierung an der Nachbarschaft

Bauliche Dichte (Wohneinheiten/ Grundstücksfläche)
1 WE / 100 m² Grundstücksfläche
Ausnahme: Transformationsbereiche und Dorfzentrum

Wohneinheiten (WE) je Gebäude
keine Vorgaben

Gestalterische Leitlinien*
Vorgarten, Bauflucht muss nicht aufgegriffen werden

Ergänzungsbereich



Ziel
Ortsbildverträgliche Wohnraumerweiterung mit straßenraumwirksamen privatem Grün

Geschossigkeit
I-II Geschosse in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung (ggf. auch höher, Bsp. Borgfelde)

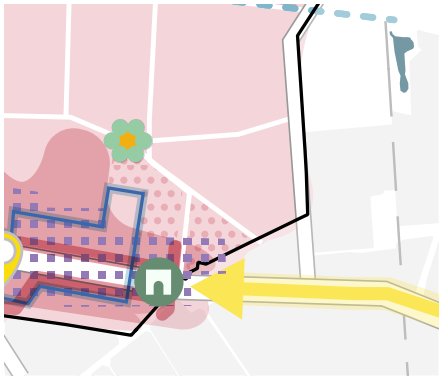
Dachform
- Abhängigkeit von der Nachbarbebauung*
- keine Vorgaben für die zweite Reihe

Bauliche Dichte
1 WE / 200 m² Grundstücksfläche

Wohneinheiten (WE) je Gebäude
- max. 4 WE
- keine Begrenzung von Anzahl Reihenhäuser

Gestalterische Leitlinien*
Vorgarten, Dachform, Bauflucht

Behutsame Innenentwicklung



Ziel
Erhalt Ortsbild und grüner rückwärtiger Bereiche (keine 2. Reihe)

Geschossigkeit
I-II Geschosse in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung

Dachform
Abhängigkeit von der Nachbarbebauung*

Bauliche Dichte
1 WE / 300 m² Grundstücksfläche

Wohneinheiten je Gebäude
- max. 2 WE
- keine Reihen- oder Mehrfamilienhäuser

Gestalterische Leitlinien*
Vorgarten, Dachform, Bauflucht, Bebauungstiefe max. 60 % von der straßenseitigen Grundstücksgrenze

* Gestalterische Leitlinien berücksichtigen (s. Kapitel 6.3)

Beispiele der Bebauung je Innenentwicklungstyp













6.3 Gestalterische Leitlinien


118


119


120

118 / Begrünte Stellplätze

119 / Stellplätze im Vorgarten mit Hecke

120 / Heckenpflanzung zwischen zwei benachbarten Zufahrten

121 / Baufluchtkorridor zwischen den bestehenden Baufluchten.

122 / Die homogene Dachstruktur wird durch ein sehr flaches Dach unterbrochen.

Neben Festlegungen zur baulichen Dichte, zur Anzahl der Wohneinheiten sowie zu gestalterischen Anforderungen an die Gebäude sollen auch ergänzende Regelungen zur Gestaltung von Gebäude und Außenanlagen getroffen werden, um das Ortsbild behutsam und verträglich weiterzuentwickeln. Diese können insbesondere bei Vorhaben des Bau-Turbos angewendet werden. Die Entscheidung über die Zustimmung zu Vorhaben nach dem Bau-Turbo obliegt den politischen Gremien. Eine Zustimmung zu Vorhaben des Bau-Turbos kann mit Bedingungen verknüpft werden, die sicherstellen, dass das Vorhaben die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfüllt. (vgl. Exkurs: Bau-Turbo , S. 119) Die Bedingungen werden z. B. in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Folgende Bedingungen in Hinblick auf ein klimaangepasste qualitätsvolle Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Zustimmung zu Vorhaben des Bau-Turbos zu prüfen bzw. zu erfüllen. Derzeit wird auch die Aufstellung einer Grünordnungssatzung geprüft. Die im Folgenden genannten gestalterischen und klimarelevanten Vorgaben sind dann für alle Vorhaben im Stadtgebiet verbindlich.

Vorgarten/Zufahrten etc.

Zufahrten

- Maximalbreiten von Zufahrten 3 m (Ausnahmen für zwei Parkplätze ortsabhängig möglich)
- Zufahrten (sofern möglich) seitlich anordnen, um Vorgartenstruktur zu erhalten
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen mit einem gemittelten Abflussbeiwert von max. 0,5

Stellplätze und Carports

- mehrere Stellplätze sind hintereinander oder seitlich versetzt anzuordnen, nicht als breite Frontfläche (s. Ausnahme Zufahrt)
- Gründächer auf Carports
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen mit einem gemittelten Abflussbeiwert von max. 0,5

Einfriedungen

- straßenseitige Einfriedungen als lebende Hecken
- Einfriedungen in Form von Draht- oder Metallgitterzäune können hinter der Hecke errichtet werden, sofern sie die Höhe der Hecken nicht überschreiten
- vom Gehweg bis zum Stellplatz/Vorgarten ist nach Möglichkeit ein mind. 1m breiter Vegetationsstreifen herzustellen
- Max. 150 cm Heckenhöhe

Vorgarten

- Es gelten die Vorgaben der LBO: Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen
- Mind. 70 % des Vorgartens sind wasseraufnahmefähig zu gestalten, Schottergärten und Steinbeete sind nicht zulässig



121

Müllstellplätze

- seitlich oder hinter dem Gebäude anordnen, damit sie nicht im direkten Straßenraum sichtbar sind
- Abschirmung von Müllplätzen ab 3 Mülltonnen durch begrünte Sichtschutz-Elemente oder Holzverschläge

Dachform

- In überwiegend einheitlich bebauten Straßenzügen (ca. 70 % einer Straßenseite weist ein einheitliches Straßenbild - Dachform, Trauf- oder Giebelständigkeit - auf) ist die Dachform der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen.
- bei Satteldach: Dachneigung zwischen 35° und 45°, Gebäudestellung im Bestand beachten
- Flachdächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
- Gemäß § 26 Abs. 1 EWKG besteht beim Neubau von Wohngebäuden eine Installationspflicht für eine Photovoltaikanlage; bei Satteldächern sind die Solarmodule parallel anliegend am Dach zu installieren.

Bauflucht

- In überwiegend einheitlich bebauten Straßenzügen (80 % haben die gleiche Bauflucht) ist diese zu berücksichtigen.
- Bei variierenden Baufluchten muss die Bauflucht innerhalb des „Korridors" liegen, s. Abb. links als Beispiel.



122

6.4 Anwendungsmöglichkeiten der Leitlinien und Innenentwicklungstypen

Die Innenentwicklungstypen mit städtebaulichen und gestalterischen Leitlinien ersetzen keine bestehenden Bebauungspläne oder verändern die Beschlussgrundlage beim Einvernehmen nach § 34 BauGB. Die Innenentwicklungstypen und Leitlinien sind Teil des räumlichen Leitbilds und konkretisieren die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Schenefeld. Sie haben die folgenden Anwendungsmöglichkeiten:

- Die Leitlinien bieten Orientierung bei der städtebaulichen Entwicklung Schenefelds. Die Leitlinien sind dabei Orientierungswerte, örtliche Gegebenheiten sind zu berücksichtigen. So ist zu berücksichtigen, was sich aus dem Bestand ableiten lässt und was noch festsetzbar ist.
- Die Leitlinien bilden die Grundlage für die gemeindliche Zustimmung im Rahmen des Bau-Turbo, wenn das Vorhaben...
  ... die Grundzüge des B-Plans berührt (z. B. eine Etage mehr).
  ... sich nach §34 BauGB nicht einfügt.
  Die bestehenden Voraussetzungen und Vorgaben zur Anwendung des Bau-Turbos in Schenefeld (vgl. linker Kasten) sollen daher um die Leitlinien aus dem ISEK ergänzt werden.
- Die Leitlinien haben einen empfehlenden Charakter bei Bauvoranfragen, Befreiungen von B-Plänen oder Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Im Zuge von Bauberatungsgesprächen sind sie für Hinweise zur Gestaltung heranzuziehen.
- Die Leitlinien bieten Orientierung bei der Aufstellung von B-Plänen. Es können zum einen die Dichtewerte berücksichtigt werden und damit Vorgaben für maximale Wohneinheiten oder zulässige Bautypen getroffen werden. Auch die Geschossigkeit, Dachform und -ausrichtung können auf Grundlage der Leitlinien festgesetzt werden. Darüber hinaus können die gestalterischen Leitlinien als örtliche Bauvorschriften übernommen werden.
- Die Leitlinien sind eine Hilfestellung zur Anpassung von Planrecht. Ein Fokus sollte auf den Bereichen der behutsamen Innenentwicklung und ohne bestehendes Planrecht liegen, um so zum Beispiel Bereiche mit zusammenhängenden großen Grünflächen zu sichern.

Voraussetzungen und Vorgaben für die Anwendung des Bau-Turbo in Schenefeld (Beschlussvorlage VO/670/424/25)

- Eine Vorabstimmung zwischen Bauherren und Verwaltung (z. B. notwendige Gutachten, städtebauliche Verträge) ist erfolgt.
- Das Vorhaben liegt nicht im Außenbereich.
- Für das Vorhaben ist keine zusätzliche öffentliche Erschließung notwendig.
- Das Vorhaben umfasst mindestens eine neue Wohneinheit.
- Das Vorhaben umfasst maximal 40 neue Wohneinheiten.
- Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Vorhabens keine Grünflächen oder Gewerbegebiete aus.
- Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der jünger als 10 Jahre ist (Rechtskraft des Bebauungsplans).
- Das Vorhaben befindet sich nicht in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan oder unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).
- In gemischten Gebieten bleibt das Mischungsverhältnis erhalten.
- In Bebauungsplänen festgesetzte Bäume bleiben erhalten.
- Auf dem Grundstück befindet sich kein umfangreicher Baumbestand.
- Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Schenefeld finden Anwendung.
- Nach Beschlussfassung zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) finden die Leitlinien zur Innenentwicklung Anwendung.
- Bauvorhaben sollen nach Erteilung der Baugenehmigung zeitnah umgesetzt werden. Die Zustimmung der Gemeinde wird deshalb nur einmalig erteilt, eine erneute Zustimmung bei Verlängerung der Baugenehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

Exkurs: Bau-Turbo

Unter dem Bau-Turbo werden alle Gesetzesänderungen verstanden, die den Wohnungsbau beschleunigen sollen und für welche die Zustimmung der Gemeinde nach dem neuen § 36a Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass alle nach dem Bau-Turbo zu genehmigenden Vorhaben keine öffentlichen Belange und Umweltbelange beeinträchtigen dürfen und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben müssen. Das heißt beispielsweise, dass die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, ebenso wie die der Fachgesetze (z. B. Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserhaushalt, etc.). Außerdem gilt der Bau-Turbo nur für den Bau neuer Wohnungen, nicht für den Ersatz oder die Erweiterung einer bestehenden Wohnung. Die folgenden Änderungen des Baugesetzbuches werden daher als Bau-Turbo bezeichnet:

§ 31 Absatz 3 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen vom B-Plan)
Die Änderung erleichtert Befreiungsmöglichkeiten vom Bebauungsplan, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Befreiung kann auch für mehrere vergleichbare Fälle erteilt werden. Die Regelung ist unbefristet.

Mögliche Nebenwirkung: Mehrere nach dem Bau-Turbo genehmigte Vorhaben, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, können zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

§ 34 Absatz 3b BauGB (Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
Dieser neue Abschnitt ermöglicht das Absehen von dem Erfordernis des Einfügens im sogenannten „unbeplanten Innenbereich", der planerisch nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Auch diese Ausnahme kann für mehrere vergleichbare Fälle angewendet werden. Die Regelung ist ebenfalls unbefristet.

Mögliche Nebenwirkung: Wenn durch den Bau Turbo mehrere andersartige Neubauten entstehen (meist ab zwei), gelten sie nicht mehr als Ausnahme. Dann kann eine neue Beurteilungsgrundlage für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB entstehen. Es ist dann keine Zustimmung nach Bau-Turbo mehr erforderlich, sondern ein Einvernehmen.

§ 246e BauGB (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)
Die weitreichendsten Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht der § 246e BauGB für Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen. Der Paragraph ermöglicht Entwicklungen im Außenbereich die im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsbereich stehen. Die Regelung ist bis zum 31.12.2030 befristet.

§ 36a BauGB: Zustimmung der Gemeinde
Bei allen oben beschriebenen Gesetzesänderungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ist die Zustimmung der Gemeinde nach dem neuen § 36a BauGB erforderlich.

Wichtigste Grundlage für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bilden die „Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung". Im Idealfall verfügt die Gemeinde dazu über geeignete konzeptionelle Grundlagen. Dies können beispielsweise gemeindliche Entwicklungskonzepte sein oder politisch beschlossene Leitlinien. (Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat dazu am 19.03.2026 erste Voraussetzungen und Vorgaben für die mögliche Anwendung des Bau-Turbos beschlossen. Mit Beschluss des ISEK sollen auch die städtebaulichen Vorgaben der Innenentwicklungstypen Anwendung finden.

Die Zustimmung sichert somit die Planungshoheit der Gemeinde und gilt als Ersatz für einen Beschluss zu einer verbindlichen Bauleitplanung. Ähnlich wie bei einer Bauleitplanung besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Zustimmung.

Für die Zustimmung gilt eine Frist von drei Monaten nach Eingang eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage bei der Gemeinde. Sofern sich die Gemeinde innerhalb dieser drei Monate nicht äußert, gilt die Zustimmung als erteilt. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit, die optional ist, verlängert die Frist um einen Monat. Auch fehlende Unterlagen können die Zustimmungsfrist verlängern. Die Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden, die in einem Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden können.

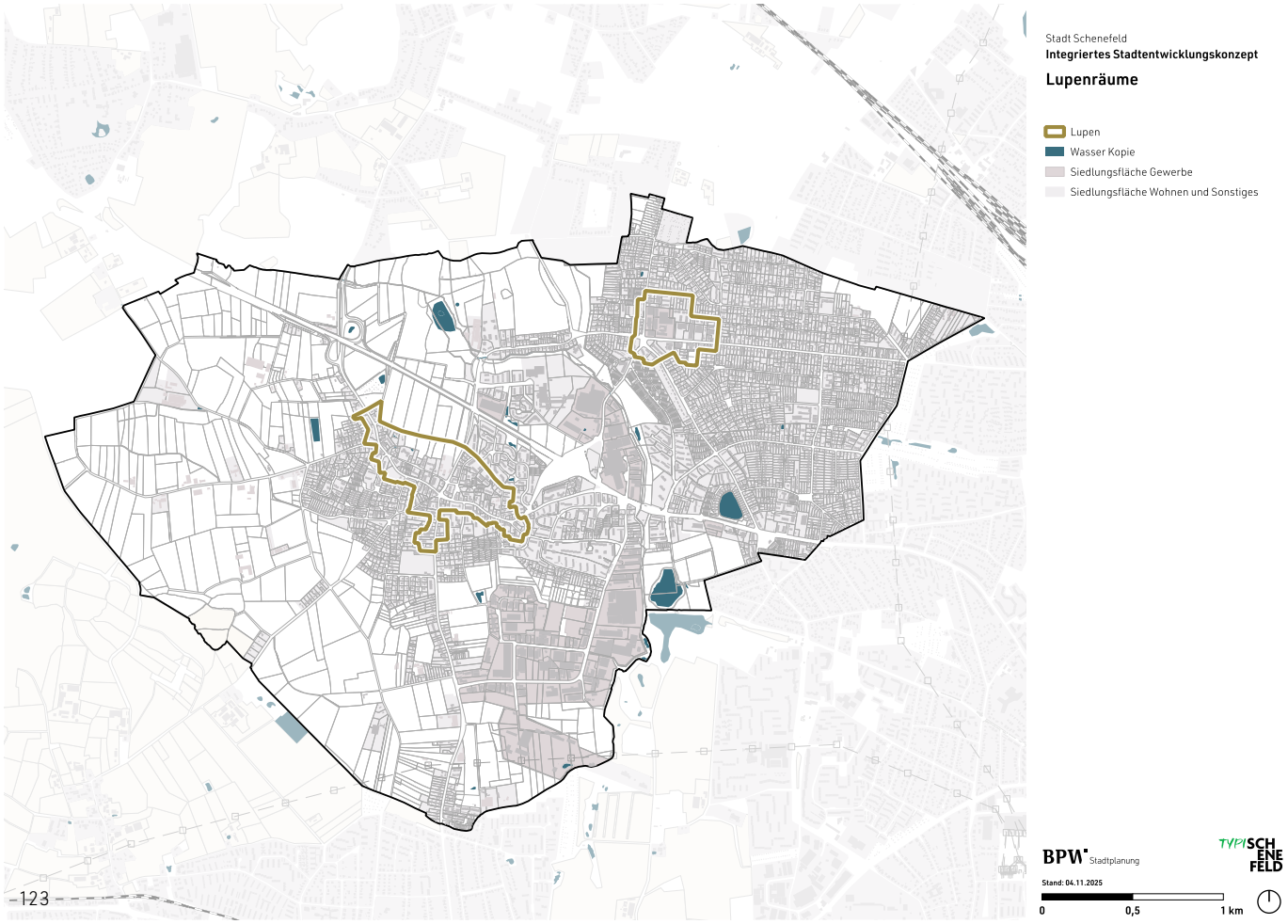
Grundsätzlich ist die Ratsversammlung für die Zustimmung zuständig. Diese hat die Zustimmung unter der Voraussetzung von Leitlinien auf den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt übertragen.

7 Lupenräume

Im Rahmen der Siedlungsstrukturanalyse und der Leitbildentwicklung haben sich Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung ergeben, die im folgenden Kapitel als „Lupen" näher betrachtet werden. Die beiden ausgewählten Bereiche sind jeweils zentrale Versorgungsbereiche, die auch Aufgaben als Stadtteilzentren übernehmen. Sie weisen jedoch städtebauliche Missstände auf. Zukünftig sind bauliche Veränderungen zu erwarten, weshalb die Gebiete als Transformationsbereiche eingestuft werden. Im Rahmen der ISEK-Bearbeitung fand eine vertiefende Bestandsaufnahme statt, um die Besonderheiten, Herausforderungen und Potenziale zu ermitteln.

Auf dieser Grundlage werden erste Entwicklungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Standorte aufgezeigt.

Anlassbezogen sollte zu einem späteren Zeitpunkt auch der Schenefelder Platz und das Umfeld betrachtet werden.



123

Zentrale Herausforderungen

- Verkehrssicherheit und -komfort für den Fuß- und Radverkehr erhöhen
- Neugestaltung der Fünf-Finger-Kreuzung
- Neuorganisation des ruhenden Verkehrs
- Ausbildung eines Schenfelder Gesichts zur Friedrich-Ebert-Allee
- Aufenthaltsqualität schaffen
- Verbesserung der Freiraumqualität Am Pulverberg


124



125

123 / Abgrenzung der Lupenräume im Stadtkontext

124 / Luftaufnahme Kreuzungsbereich 1972, Quelle: Chronik

125 / Die Stellplatzanlage wird durch eine Hecke vom Gehweg getrennt, das große Schild ist vor allem für den vorbeifahrenden Autoverkehr bestimmt

7.1 Friedrich-Ebert-Allee

Ein gewachsener Standort

Die Friedrich-Ebert-Allee ist ein historisch gewachsener Standort in Schenefeld. Ursprünglich lag entlang der Allee die Munitionsfabrik, deren Schuppen in den 1920er Jahren zu Wohngebäuden umgebaut wurden. Rund um die ehemaligen Pulverschuppen entstand der Stadtteil „Siedlung Schenefeld". Ein Landgasthof und kleine Geschäfte entstanden entlang der Allee. Weitere Lagerschuppen im Bereich Friedrich-Ebert-Allee/Lornsenstraße wurden gewerblich nachgenutzt. Daraus entwickelten sich die Pagusa-Werke, die bis in die 1970er Jahre Motorradsättel produzierten. Weitere Gewerbeansiedlungen folgten und wurden zum ersten Gewerbegebiet Schenefelds.

In den 1970er Jahren errichtete die „Neue Heimat" rund um die Fünf-Finger-Kreuzung neue Wohngebäude, darunter das bis heute ortsbildprägende neungeschossige Hochhaus. In den Folgejahrzehnten wandelte sich der Standort: Von einer gewerblich geprägten Nutzung hin zu einem Nahversorgungszentrum mit zurückgesetzten Einzelhandelsbauten und vorgelagerten Parkplätzen.

Vitales Zentrum mit städtebaulichen Defiziten

Der Lupenraum entlang der Friedrich-Ebert-Allee ist einer von vier zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schenefeld. Durch zahlreiche Nahversorgungsangebote, diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie und Gewerbe ist ein vitales Stadtteilzentrum mit hoher Besucherfrequenz entstanden. Gemäß Einzelhandelsgutachten (cima 2024, S.44) gibt es 18 Einzelhandelsbetriebe mit fast 8.400 m² Verkaufsfläche. Der Standort wird aber nicht nur für Nahversorgungszwecke aufgesucht, gesundheitliche Einrichtungen sowie eine Tierarztpraxis befinden sich dort ebenfalls.

Der alltäglichen und intensiven Nutzung der Friedrich-Ebert-Allee durch die Schenefelder Stadtbevölkerung (Freizeit, Arztbesuche, Schulweg, Einkauf,...) steht ein großes städtebauliches Defizit gegenüber. Der Straßenraum ist vor allem durch Verkehr (Ziel- und Transitverkehr) mit den angrenzenden Einzelhandelsflächen geprägt und bietet kaum Aufenthaltsqualität. Das sukzessiv gewachsene Zentrum ist städtebaulich ungeordnet: Es fehlen klare Raumkanten und Adressen, intuitive Wegebeziehungen sowie attraktive Treffpunkte. Die Bebauung ist heterogen in Geschossigkeit, Ausrichtung und architektonischer Gestaltung.

Untergenutzte Flächen und Nutzungskonflikte

Das Gebiet weist zudem viele untergenutzte Flächen auf. Einzelhandelsbauten mit vorgelagerten Stellplätzen prägen das Bild. Raumkanten bestehen meist aus Hecken oder Bäumen, große, auf den Autoverkehr ausgerichtete Werbeanlagen dominieren den öffentlichen Raum. Grün- und Freiflächen sind kaum vorhanden. Autohäuser und Tankstellen beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität zusätzlich. Darüber hinaus verursacht die Tankstelle an der Lornsenstraße zusätzliche Verkehrskonflikte.

Das im Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet wird nicht gemäß seiner Zweckbestimmung genutzt. Es haben sich insbeson-


126



127


128


129

126 / Die Kreuzung ist stark frequentiert, es fehlen Raumkanten, sodass der Straßenraum sehr weit erscheint, insbesondere an Hitzetagen ist ein Aufenthalt unangenehm

127 / Viele unterschiedliche Verkehrsteilnehmende beanspruchen Raum im westlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Allee

128 / Zufahrten zu Stellplatzanlagen beeinträchtigen die Verkehrssicherheit von Fuß- und Radverkehr

129 / Eingangsbereiche sind oft durch Parkplätze verstellt

130 / Nutzungen Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee

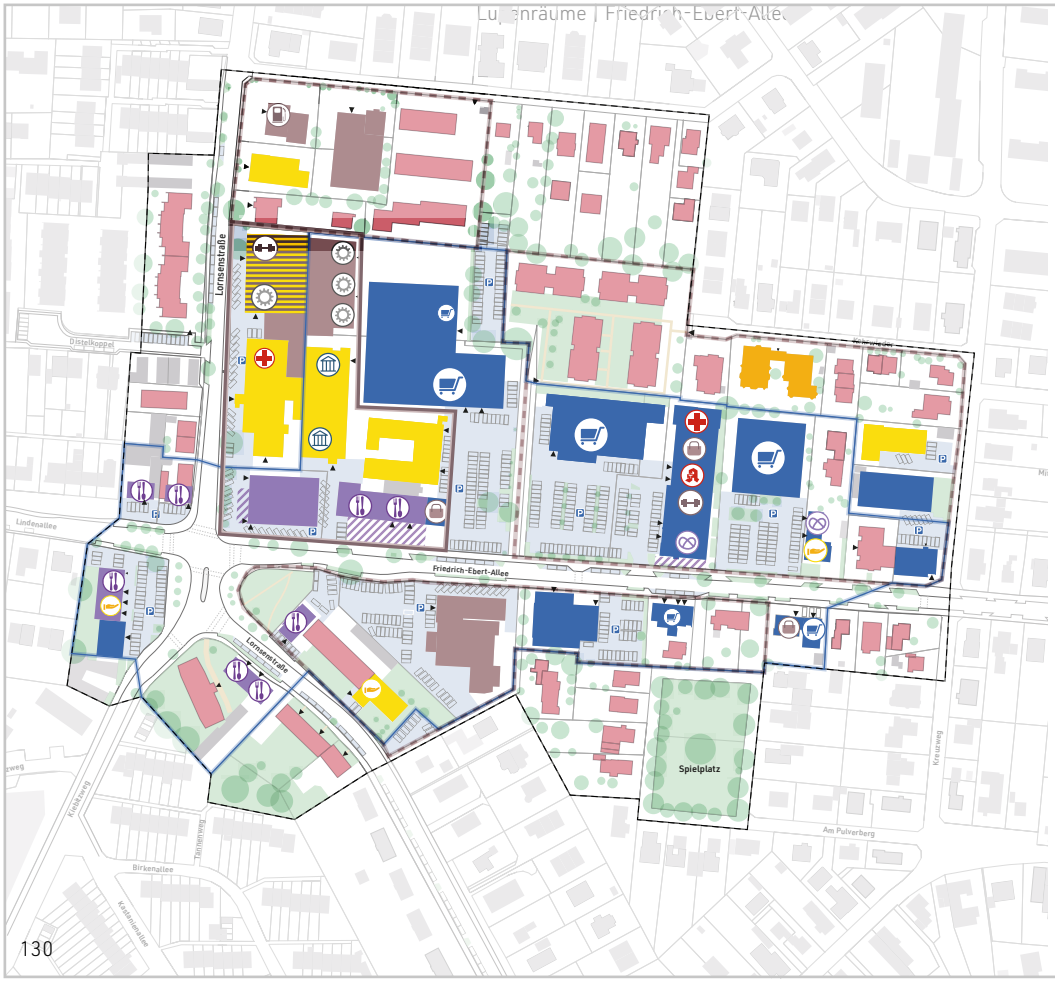
131 / Geschossigkeiten im Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee

dere Dienstleistungsbetriebe, ärztliche Praxen, Gastronomie sowie Sport- und Kultureinrichtungen angesiedelt.

Verkehrliche Dominanz und Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden
Die Friedrich-Ebert-Allee ist als Hauptverkehrsachse stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Hohe Verkehrsbelastung, Rückstaus und Lärmemissionen prägen das Bild – nicht nur zu Spitzenzeiten. Die bauliche Gestaltung priorisiert den Kfz-Verkehr, während der Fuß- und Radverkehr trotz hoher Nutzungsintensität deutlich unterrepräsentiert ist. Diese Diskrepanz führt zu Nutzungskonflikten und beeinträchtigt die Verkehrssicherheit. Querungen sind schlecht einsehbar und die Aufenthaltsqualität ist insgesamt gering. Insbesondere im Bereich der großflächig und geometrisch ungünstig gestalteten Fünf-Finger-Kreuzung kumulieren sich die Problemlagen. Einige Radwege enden dort abrupt.

Barrieren und Sicherheitsdefizite für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmende
Mobilitätseingeschränkte Personen sind durch schmale Gehwege, fehlende taktile Leitelemente und mangelnde Sitzgelegenheiten besonders benachteiligt. Die zahlreichen direkten Zufahrten zu Stellplatzanlagen sowie längsparkende Fahrzeuge führen zu eingeschränkten Sichtbeziehungen und gefährlichen Situationen beim Ein- und Ausfahren. Der Fuß- und Radweg wird regelmäßig durch ausfahrende Fahrzeuge blockiert, was nicht nur den Verkehrsfluss behindert, sondern auch die Sicherheit gefährdet – insbesondere im Kontext von Schulwegen. Die Stellplatzflächen weisen keine klaren Fußwegebeziehungen auf und verstärken die bestehenden Nutzungskonflikte.

Mangelhafte Freiraumgestaltung sorgt für eine geringe Aufenthaltsqualität und unklare Wegebeziehungen
Insgesamt ist die Freiraumgestaltung im Untersuchungsgebiet unzureichend. Die Autodominanz zeigt sich in großflächigen und vollversiegelten Parkplätzen. Es fehlen allgemein Orientierung und raumdefinierende Elemente wie Grünflächen, Sitzgelegenheiten und schattenspendende Bäume. Auch soziale Treffpunkte – insbesondere konsumfreie Orte - sind kaum vorhanden. Die hohe Flächenversiegelung trägt zur Überhitzung bei und bietet kaum Potenzial für Regenwassermanagement.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld

Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee
Nutzungen

- Betrachtungsraum
- Zentraler Versorgungsbereich
- Gewerbegebiet GEe (B-Plan 045)
- Mischgebiet
- Gastronomie
- Wohnen
- Gewerbe
- Dienstleistung
- Soziale Einrichtung
- Einzelhandel
- Außengastronomiefläche
- Parkplatzfläche
- Nahversorgung
- Bäckerei
- Praxis
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gewerbebetrieb
- Sporteinrichtung
- Freizeitorientierte Einrichtung

Stand: Mai 2025

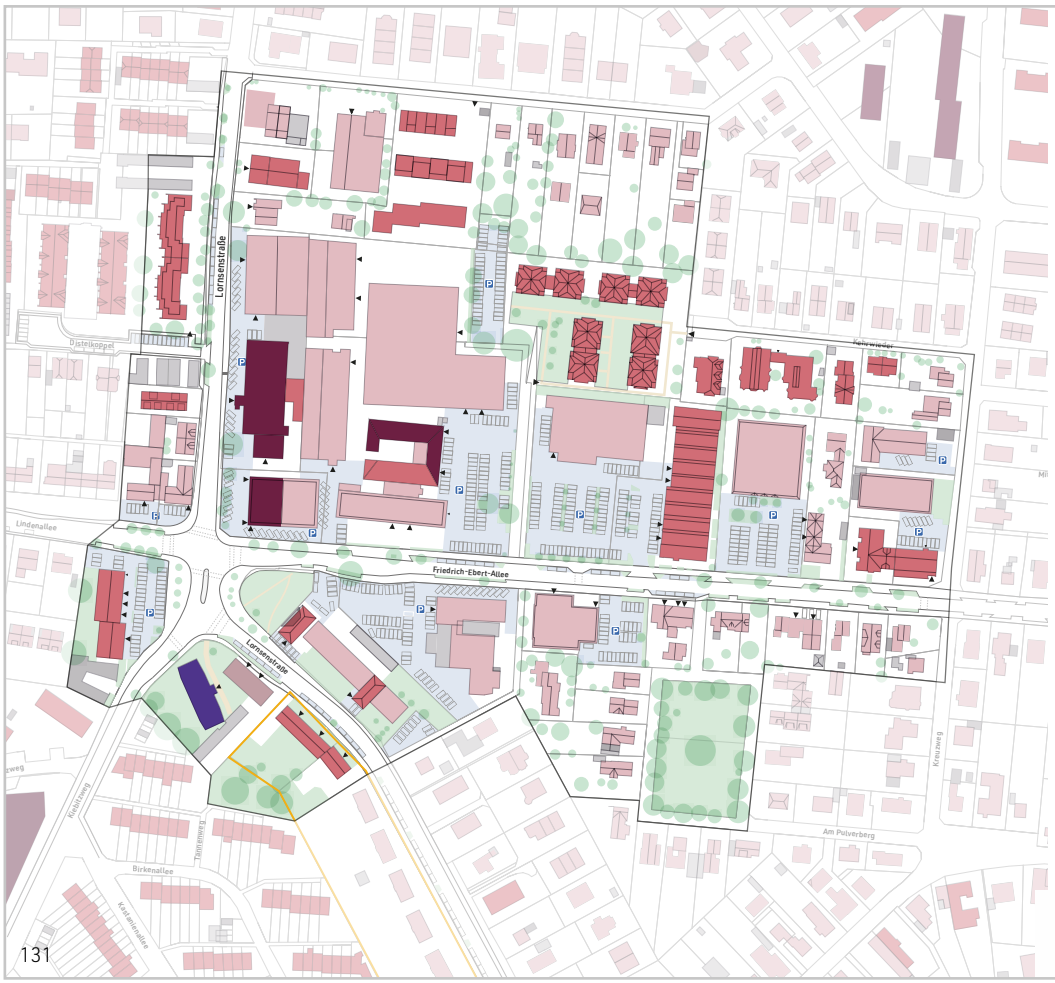
Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

25 m 50 m 100 m

BPW Stadtplanung

TYPISCH ENE FELD

130



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld

Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee
Geschossigkeit

- 1
- 2
- 3-4
- 9
- Erhaltungssatzung

Stand: Mai 2025

Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

25 m 50 m 100 m

BPW Stadtplanung

TYPISCH ENE FELD

131



132



133



134

132 / Neue Bebauungstypologie Am Wasserberg trifft auf große versiegelte Fläche eines Gewerbehofs und Anlieferung.

133 / Beliebte Verbindung über Am Pulverberg; der Freiraum hat großes Entwicklungspotenzial.

134 / Große versiegelte Flächen grenzen an die Straßenräume

135 / Stärken-Schwächen-Analyse im Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee

Potenzial für freiraumplanerische Aufwertungen und verbesserte Wegebeziehungen

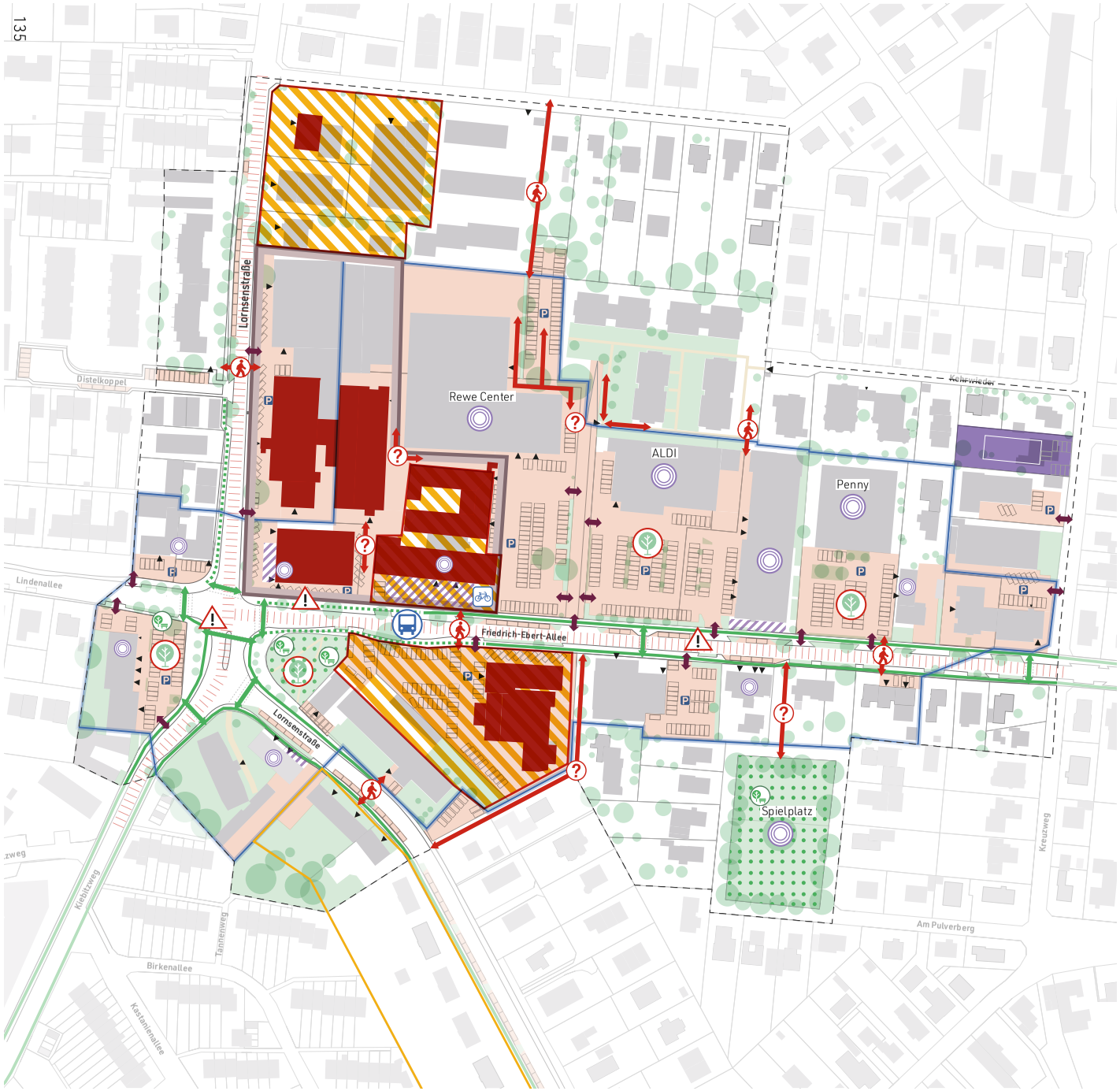
Die öffentliche Grünfläche an der Fünf-Finger-Kreuzung ist aufgrund des Verkehrslärms wenig einladend, bietet aber Potenziale für eine freiraumplanerische Aufwertung. Es sind bereits Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt worden.

Der Spielplatz Am Pulverberg mit der angrenzenden Grünfläche ist eine von wenigen öffentlichen Freiflächen, neben der Bürgerwiese, dem Düpenau-Grünzug, dem Fritz-Reuter-Platz und weiteren Spielplätzen. Er ist aufgrund seiner Lage sehr beliebt, aber gestalterisch verbesserungswürdig und schlecht auffindbar. Eine übersichtlichere Wegeführung könnte ihn stärker in das Zentrum integrieren und ihm eine noch wichtigere Rolle für den Bereich als sozialen Treffpunkt geben.

Zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und den nördlich angrenzenden Wohngebieten bestehen keine direkten Wegeverbindungen, was die Erreichbarkeit der Läden einschränkt. Die im rückwärtigen Bereich des Rewe-Markts gelegenen Gewerbebetriebe sind nur schwer auffindbar. Es mangelt auch hier an klaren Wegeführungen, insbesondere im Gewerbegebiet.

Heterogene Bebauung und neue Wohnformen im Neubau

In den letzten Jahren entstanden neue Supermärkte und Wohnbauten mit höherer Dichte und Geschossigkeit, die die kleinteilige Siedlungsstruktur verändern. Ein aktueller Bauantrag am Kreuzweg sieht den Ersatz eines Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus vor – ein Beispiel für die kontinuierliche Transformation des Quartiers.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld

Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee
Stärken/ Schwächen Analyse

- Betrachtungsraum
- Zentraler Versorgungs-bereich
- Gewerbegebiet GEe
- Zufahrt
- Eingang
- Parkplatz
- Fahrradabstellanlage

Stärken und Potenziale

- Bushaltestelle
- Außengastronomie-fläche
- Freiraumpotenzial
- Frequenzbringer
- Radweg
- Bank
- Erhaltungssatzung
- aktuelle Entwicklung

Schwächen und Herausforderungen

- Fehlende Wegebeziehung/Querung
- Schwer auffindbarer Zugang
- Mangelhafte Freiraumgestaltung
- Gefahrenstelle
- Vollversiegelte Parkplätze und Zufahrten (ohne Straßen)
- Nutzungsabweichung
- Städtebaulich ungeordneter Bereich
- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung
- Gemeinsamer Rad- und Fußweg

Stand: Oktober 2025

Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

25 m 50 m 100 m

BPW Stadtplanung

TYPISCH ENE FELD

Entwicklungsziel

Die Friedrich-Ebert-Allee wird ihrer Funktion als lebendiges Stadtteilzentrum gerecht und ist im Bereich zwischen Lornsenstraße und dem Kreuzweg ein zentraler und zukunftsfähiger Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und ergänzende Wohnnutzung. Die Friedrich-Ebert-Allee verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität und wird nicht als trennende Barriere wahrgenommen. Es wird eine neue architektonische Gestaltsprache etabliert.

136 / Entwicklungsstrateige für den Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee

Entwicklungsstrategie

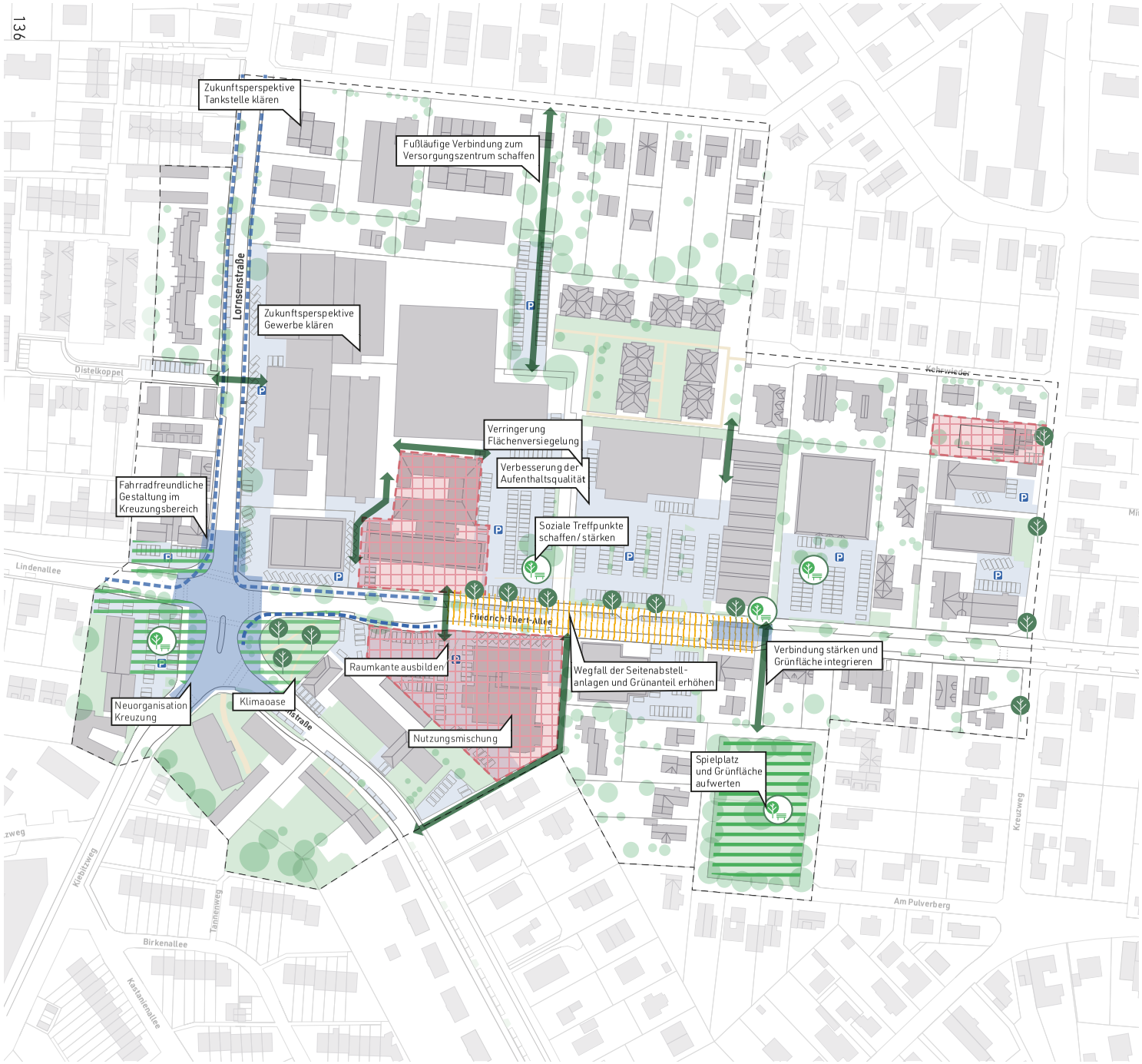
Transformation durch Neubau, Aufstockung und bauliche Ergänzung:
Der Bereich ist im räumlichen Leitbild (vgl. 6.1 Räumliches Leitbild , S. 108) als Gebiet mit hohem Transformationspotenzial durch Neubau, Aufstockung und bauliche Ergänzung gekennzeichnet. Städtebaulich ist hier entlang der Hauptachsen eine stärkere Betonung der Raumkanten und eine höhere Bebauung vertretbar, vor allem im Bereich zwischen Fünf-Finger-Kreuzung und Kreuzweg. Im Neubau sollten künftig 2-3 Geschosse realisiert werden.

Betonung der Raumkanten und höhere Bebauung entlang Hauptachsen
Aufgrund der hohen Zentralität und der kurzen Wege zu Einkaufsgelegenheiten ist eine höhere bauliche Dichte hier möglich. Brachflächen oder untergenutzte Grundstücke sollten für eine bauliche Nachverdichtung genutzt werden. Bei der Entwicklung größerer Neubauprojekte sollten auch nachhaltige Mobilitätskonzepte erarbeitet werden, die auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs setzen. Für die Sicherung der baulichen Qualität sollte bei größeren Projekten in Abstimmung zwischen Politik und Verwaltung über die Gestaltung beraten werden. In der Friedrich-Ebert-Allee östlich des Kreuzwegs und in der Lindenallee soll der Siedlungscharakter gewahrt bleiben.

Anbindung an die Umgebung verbessern
Die Friedrich-Ebert-Allee ist eine wichtige Verbindungsachse im Stadtgefüge. Die lineare Verbindung ist durch Querungen und Seitengrün aufzuwerten und sollte außerdem durch Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt werden, um die umliegenden Quartiere besser zu vernetzen. Für die umliegenden Wohnlagen gilt es, komfortable Wegeverbindungen zu den Nahversorgungsstandorten zu schaffen, um die Nahmobilität zu stärken. Flächenerwerb oder die Nutzung über Gestattungsverträge ist zu prüfen. Der Komfort bestehender Wege ist zu verbessern, Querungen der Verkehrsachsen sind zu erleichtern. Es bietet sich die Installation von Sprunginseln an, insbesondere auf Höhe Am Pulverberg. Diese haben außerdem den Vorteil, dass die Straße leicht verschwenkt und somit die Raumwirkung verändert wird, Geschwindigkeiten reduziert werden und Menschen leichter in zwei Phasen die Straße queren können.

Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmende funktionsfähiger gestalten
Die Lornsenstraße und Friedrich-Ebert-Allee sind stark befahren, sodass sich im Kreuzungsbereich Rückstau bildet. Die Geh- und Radwege sind stark frequentiert, auch durch Schulkinder. Die gemäß VEK geplante Radverkehrsachse sollte daher auch baulich erkennbar sein. Dafür ist, wenn möglich, der Geh- und Radweg neu zu ordnen, ggf. unter Einbeziehung angrenzender Flächen.

Der Kreuzungsbereich ist neu zu ordnen. Im Rahmen des VEK wurden bereits zwei Varianten zur Umgestaltung vorgeschlagen, die Planungen sind fortzuführen. Insgesamt sollte der Straßenraum im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs weniger als Transitraum wirken, sondern mehr Aufenthaltsqualität bieten.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld

Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee
Entwicklungsstrategien

- Betrachtungsraum
- Schwerpunkt Verkehrsraumumgestaltung, insb. von privaten Parkplätzen
- Städtebauliche Entwicklungsfläche, (bestehender Planung oder hohes Entwicklungspotenzial aufgrund von Nutzung und Städtebau)
- Neugestaltung und Aufwertung Freiraum
- Straßenraum und Aufenthaltsqualität verbessern
- Fahrradfreundlichere Gestaltung
- Verbindung/ Querung stärken/ schaffen
- Sitzgelegenheiten im Schatten schaffen
- Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Stand: 21.08.2026

Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

25 m 50 m 100 m

BPW Stadtplanung

TYPISCH ENE FELD

Hinweis zur Umsetzung:
Um aus dem gewachsenen Standort auch ein vitales Stadtteilzentrum werden zu lassen, sollten die Nutzenden mit einbezogen werden.

In geeigneten Beteiligungsformaten sind die Zielvorstellungen, Entwicklungsideen und -hemmnisse zu ermitteln. Somit kann gemeinsam eine Identität und Verantwortlichkeit für den Ort entstehen. Mit den Eigentümer:innen sind vorab Gespräche zu Entwicklungsabsichten zu führen.

Bsp. „Alt-Osdorf gemeinsam weiterentwickeln"
Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat eine breit aufgelegte Beteiligung durchgeführt, um offen neue Ideen und Verbesserungsvorschläge zu sammeln. Mit zahlreichen Personen, Vereinen und Institutionen wurden Gespräche geführt. Darüber hinaus gab es eine Online-Beteiligung und eine Ideenwerkstatt. Daraus werden Schwerpunktthemen gebildet und anschließend politisch das weitere Vorgehen beraten.

Aufenthaltsqualität erhöhen

Eine erkennbare Mitte mit Aufenthaltsräumen und Treffpunktfunktion ist im zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden. Die Schaffung eines Platzbereichs ist aufgrund der aktuellen baulichen Struktur nicht möglich und scheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisierbar. Es sind daher eher kleine, dezentrale Plätze zu schaffen, die ein kurzes Verweilen und soziale Interaktionen ermöglichen. Die bestehenden Baumstandorte können dafür genutzt werden, so bieten sich auch an Hitzetagen schattenspendende Räume. Auch temporäre Nutzungen oder Aktionen können bei der Identitätsbildung helfen. Sitzbänke in regelmäßigen Abständen erlauben nicht nur mobilitätseingeschränkten Menschen eine kurze Verweilpause.

Klimaoasen schaffen

Diese Flächen bieten Potenzial für eine Weiterentwicklung als Klimaoasen:

- Der Spielplatz Am Pulverberg bietet ein besonderes Potenzial sowohl für das Wohngebiet als auch für den zentralen Bereich und sollte qualitativ verbessert werden. Kinder und Jugendliche sollten an der Umgestaltung beteiligt werden.
- Der Grünraum im Kreuzungsbereich wurde durch einen Rückbau hergestellt. Hier könnte die Leitidee einer Klimaoase noch konsequenter umgesetzt werden.
- Westlich der Kreuzung gibt es verschiedene Nutzungsangebote, das Umfeld hat jedoch geringe Aufenthaltsqualitäten. Durch Entsiegelung sowie Spiel- und Sitzelemente kann diese verbessert werden.

Versiegelung reduzieren

Die Steigerung der Aufenthaltsqualität geht mit der Erhöhung des Grünanteils und der Reduzierung der Versiegelung einher. Damit wird zum einen das Erscheinungsbild und zum anderen die Resilienz im Hinblick auf Klimafolgen verbessert. Stellplätze auf der nördlichen Straßenseite könnten durch Bäume und/oder grüne Versickerungsmulden ersetzt werden und so den Straßenraum grüner werden lassen. Auf den privaten Stellplatzflächen könnten Rasengittersteine o.ä. und weitere Bäume den Grünanteil erhöhen.

Planungsrecht überprüfen und anpassen

Eine Festsetzung als Urbanes Gebiet statt als Mischgebiet entspricht der Realnutzung und ermöglicht mehr Spielräume in Bezug auf Nutzung und Lärmschutzregelungen. Das Einzelhandelskonzept gibt zudem die folgende Empfehlung: „Die Umnutzung und/oder Nachnutzung von leergefallenen Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen durch Vergnügungsstätten sollte nach Möglichkeit bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden" (s. 44 EZH-Konzept).

Weitere Hinweise und Überlegungen

- Mit der Novelle des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes wird eine umfassende Solarpflicht eingeführt. Ab 70 Stellplätzen muss im Neubau eine Solaranlage installiert werden. Bei Erweiterungen bestehender Parkplätze über diese Zahl hinaus greift die Solarpflicht ebenfalls.
- Eine Installation von Ladestationen und die Nutzung der Parkplätze auch für Nichtkunden in den Abendstunden sollte geprüft werden.


138


137

137 / Grüne Parkplätze in Hannover-Herzkamp

138 / Ein Wohn- und Geschäftshaus in Wardenburg leistet einen Beitrag zur Stärkung und Neudefinition des Zentrums, Quelle: 9grad architekten

139 / Grüne Versickerungsmulde in Hamburg, Quelle: blue green Streets

140 / Ein Stadtteilzentrum mit Landesstraße erfindet sich neu: in Oyten wurde Raumaufteilung, Oberfläche, Möblierung und Bepflanzung erneuert

141 / Sprunginsel mit Pflanzen in Hamburg

142 / Überdachung und räumliche Fassung an einem Parkplatz, Quelle: Bricegodard


139


140


141


142

Zentrale Herausforderungen

- Erhalt historischer Bausubstanz
- Sicherung und Inwertsetzung des baukulturellen Erbes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität


143


144


145

143 / Impression 1967

144 / Die Nedderstraße geht von der Haupstraße ab. Pflasterung, Findlinge, historischer Baum und Gebäudebestand lassen einen dörflichen Charakter entstehen.

145 / Ein alter Hof In de Masch

7.2 Zentrum „Dorf“

Historisch gewachsener Raum mit fragmentierter Mitte
Der Bereich „Schenefeld Dorf“ ist entlang historischer Straßenzüge wie der Hauptstraße, Doktorstieg und Nedderstraße entstanden. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine offene Bebauung mit vielfältigen Gebäudetypologien aus unterschiedlichen Jahrzehnten – mit Reetdachhöfen, gründerzeitlichen Chausseehäusern und Neubauten aus allen Jahrzehnten der Nachkriegszeit. Einzelne bauliche Relikte wie das Feldsteinpflaster an der Nedderstraße, alte Bäume und Hofensembles, zeugen vom dörflichen Ursprung.

Trotz dieser historischen Substanz fehlt eine klar ausgebildete Ortsmitte. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Hauptstraße - Nedderstraße“ versuchte 1972 eine moderne städtebauliche Mitte mit Marktplatz und punktueller Hochhausbebauung zu etablieren – die Umsetzung blieb jedoch fragmentarisch. Heute fehlt es an räumlicher Fassung und gestalterischer Qualität im Dorfzentrum.

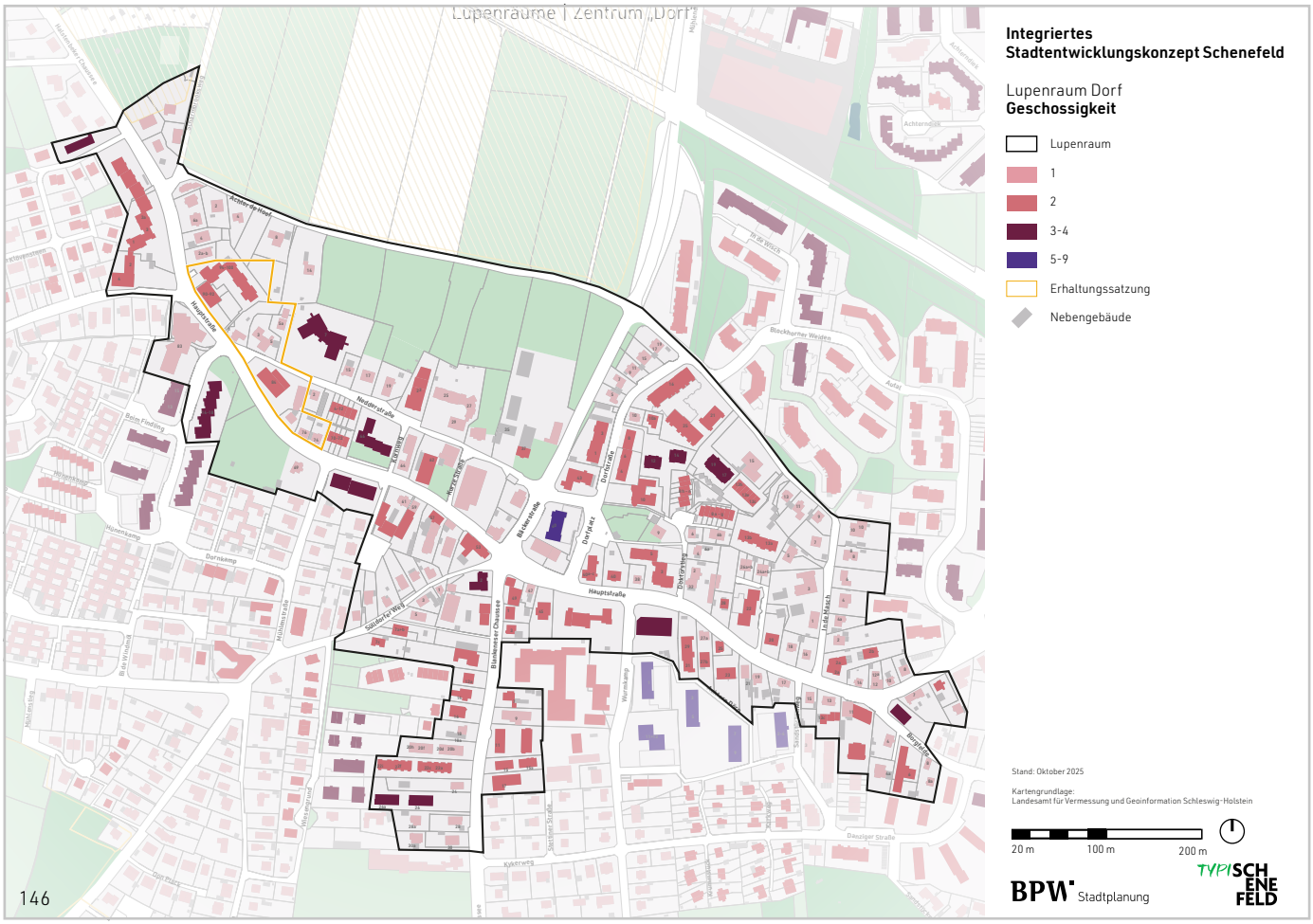
Überformung der dörflich-landwirtschaftlichen Struktur
Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Flächen nördlich der Hauptstraße sind weitgehend verschwunden, nur zwei Betriebe existieren noch. Viele historische Gebäude sind durch Neubauten ersetzt oder heute stark überformt, andere weisen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Gefahr des weiteren Verlusts ortsbildprägender Bausubstanz ist daher hoch.

Auch der Straßenraum hat sich stark verändert. Im Dorf gab es keine klaren Raumkanten, aber eine Orientierung der Bebauung zur Straße und eine gestaltete Vorzone. Der Straßenraum erzeugt einen spannungsreichen Charakter durch Gebäudedrehungen und leichte Versprünge. Heute rückt die Bebauung immer weiter zurück. Vorgärten und Außenanlagen weichen großflächigen Stellplatzflächen. Besonders entlang der Blankeneser Chaussee zeigt sich die Dominanz des Autos und der Verlust gestalterischer Elemente wie Hecken oder Vorgärten.

Heterogene Bebauung und punktuelle Weiterentwicklung
Die Bebauung im Lupenbereich ist heute heterogen sowohl in Geschossigkeit, Maßstab, Dachform und Ausrichtung. Neubauten brachten und bringen neue Typologien und Maßstäbe in das Gebiet. Während Projekte wie „In de Masch“ die Hofstruktur sensibel aufgreifen, wirken andere – etwa „Borgfelde“ – gestalterisch unvollständig. Das „Linnhus“ zeigt, wie durch geschickte Dachgestaltung auch höhere Bebauung integriert werden kann.

Besonders im Bereich Doktorstieg und westlich der Hauptstraße führt die sukzessive Entwicklung einzelner Grundstücke zu einer ungeordneten Gesamtstruktur. Die Bebauung entlang der Blankeneser Chaussee ist introvertiert.

Versorgung mit sozialen Funktionen bei begrenztem Angebot
Der zentrale Versorgungsbereich bietet nur wenige Einzelhandelsangebote – etwa einen Discountmarkt – hat aber eine hohe soziale Bedeutung. Einrichtungen wie Kirche, Schule, Ärztezentrum und Seniorenwohnheim sind wichtige Frequenzorte und identitätsstiftend für die Bevölkerung.









146 / Auch in der Geschossigkeit zeigt sich die Heterogenität des Bereichs

147 / Neubau In de Masch interpretiert die Hofstruktur neu

148 / Neubau Linnhus fügt sich in seiner Architektur in die Umgebung ein.

149 / Entlang der Blankeneser Chaussee entstanden Parkplätze anstatt von gestalteten Vorgärten. Ohne Hecken oder anderen Begrenzungen verschwimmt der Raum









Der Bereich wird als zentraler Versorgungsbereich mit der weiterführenden Erläuterung ergänzendes Nebenzentrum klassifiziert, erfüllt jedoch keine vollumfängliche Versorgungsfunktion. Der Einzelhandel ist rückläufig, Dienstleistungen wie z. B. Versicherungen nehmen zu.

Fehlende Aufenthaltsqualität trotz funktionaler Orte

Trotz vorhandener Ankernutzungen fehlt es an Aufenthaltsqualität. Plätze wie das Rondell auf Höhe Nedderstraße oder der Dorfplatz sind zwar vorhanden, aber nicht als Treffpunkte ausgebildet. Sitzgelegenheiten sind selten, konsumfreie Räume und soziale Orte fehlen.

Die hohe Versiegelung und die Dominanz des Verkehrs beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität zusätzlich.

Dominanz des MIV und verkehrliche Belastungen

Die Hauptstraße und die Blankeneser Chaussee sind stark befahren, mit hohem Lärm- und Schadstoffaufkommen. Es kommt regelmäßig zu Rückstaus an der Fünf-Finger-Kreuzung im Dorfbereich. Zahlreiche kleinere direkt anfahrbare Stellplätze beeinträchtigen den öffentlichen Raum und sorgen für kreuzende Verkehre auf dem Fuß- und Gehweg. Die Frequenz ist aber geringer als in der Friedrich-Ebert-Allee.

Die Oberflächen der Hauptstraße und Blankeneser Chaussee (diese sind als Landesstraßen klassifiziert) wurden erst in den letzten Jahren durch das Land Schleswig-Holstein als Straßenbaulastträger erneuert. Dabei wurden punktuell barrierefreie Querungshilfen ergänzt. Zwei Buslinien durchqueren das Gebiet, mit Haltestellen an zentralen Punkten wie Kirche, Dorfplatz und Seniorenwohnheim. Der Umbau zu barrierefreien Bushaltestellen erfolgt sukzessive.

Fuß- und Radverkehr untergeordnet und konfliktbehaftet

Die Gehwege sind relativ schmal und werden zusätzlich durch Parkverkehre gekreuzt. Zudem wird der Radverkehr aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und geringer Straßenbreite auf den Gehwegen geführt, was von Radfahrenden oftmals als sicherer empfunden wird, aber zu Konflikten mit dem Fußverkehr führt. Die Fahrradstraße „Sülldorfer Weg“ wird nicht konsequent fortgeführt.

Die Nedderstraße bietet eine fußläufige Alternative zur Hauptstraße, ist aber durch das historische Pflaster für den Radverkehr ungeeignet. Gesicherte Querungen entlang der Hauptstraßen sind selten, die Wegeführung ist uneinheitlich und wenig intuitiv.

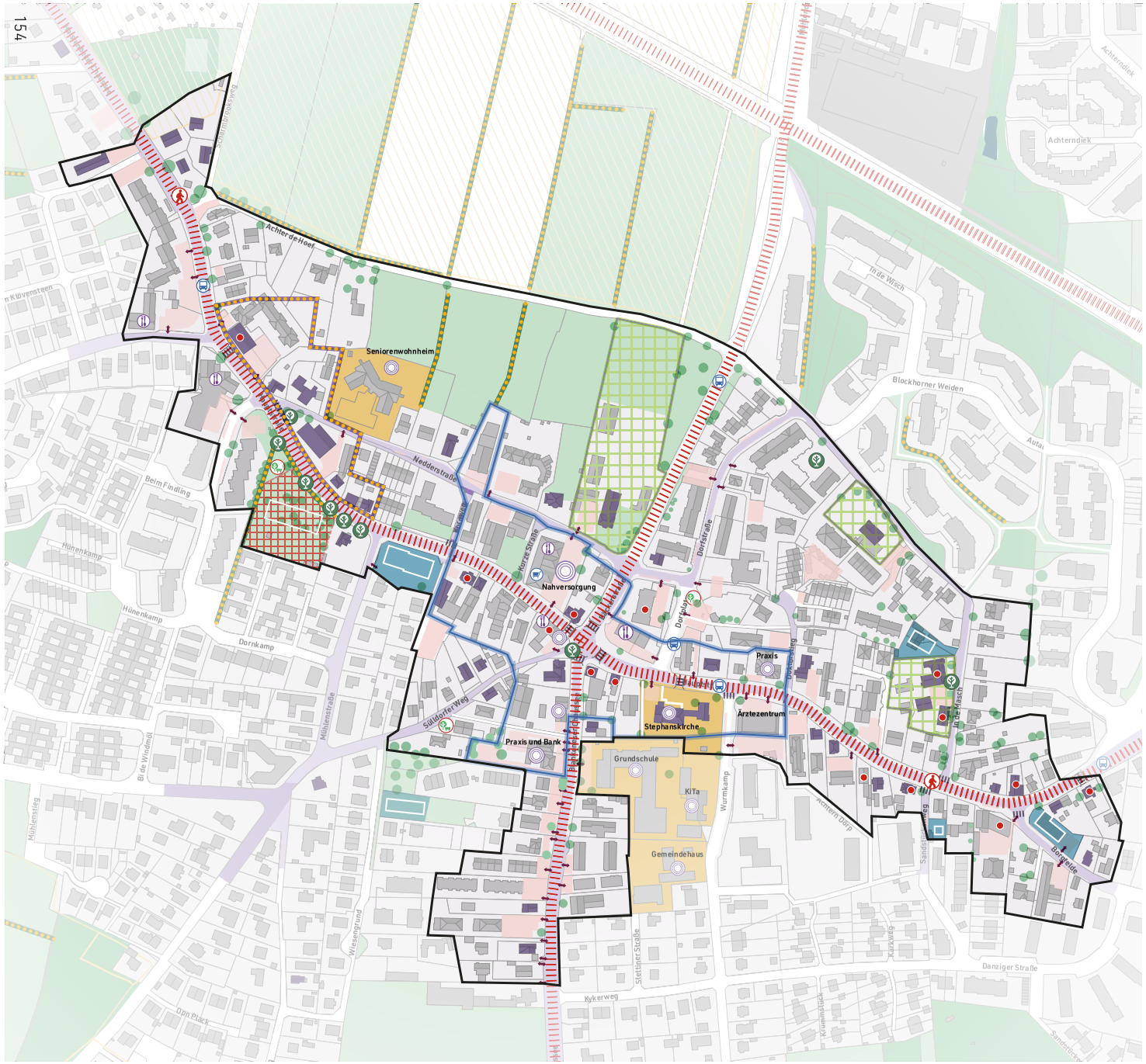
150 / „Am Dorfplatz“ weist keinerleier Aufenthaltsqualität auf

151 / Ehrenmal

152 / Naturdenkmäler entlang der Hauptstraße

153 / Eines von wenigen reetgedeckten Gebäuden in Schenefeld

154 / Stärken-Schwächen-Analyse Lupenraum Dorf



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld

Lupenraum Dorf
Stärken-/Schwächenanalyse

- Lupenraum
- Grünflächen
- Baumstandort
- Landschaftsschutzgebiet
- Bushaltestelle
- Aktuelle Neubauentwicklungen

Stärken und Potenziale

- Historischer Straßengrundriss
- Ortsbildprägender Straßenbelag
- Umgriff Erhaltungssatzung
- Ortsbildprägende Gebäude (tlw. stark überformt)
- Hofstellen
- Naturdenkmal
- Knicks
- Zentraler Versorgungsbereich
- Frequenzbringende Nutzungen
- Nahversorgung und Gastronomie/Bäckerei
- Soziale Einrichtung
- Querung/Aufpflasterung oder signalisierte Querung

Schwächen und Risiken

- Mangelhafte Freiraumgestaltung
- Sanierungsbedarf bei Gebäuden, die sich auf das Ortsbild auswirken (augenscheinlich)
- Parkplätze/versiegelte Fläche
- Zufahrt
- Hohe Verkehrs- und Lärmbelastung
- Fehlende Querung
- B-Plan mit Anpassungsbedarf

Stand: November 2025

Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

20 m 100 m 200 m

BPW Stadtplanung

TYPISCH SCHENEFELD

Entwicklungsziel

Schenefeld Dorf wird als identitätsstarkes Stadtteilzentrum mit klarer Ortsmitte und hoher Aufenthaltsqualität weiterentwickelt. Die historischen Straßenräume, ortsbildprägende Gebäude und Relikte werden gestärkt und gestalterisch eingebunden. Neue Nutzungen und bauliche Ergänzungen orientieren sich an der dörflichen Struktur und tragen zur funktionalen Vielfalt bei. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine soziale und versorgende Rolle für den südlichen Stadtbereich und bietet Orte mit Aufenthaltsqualität.

Entwicklungsstrategie

Stärkung des dörflichen Charakters durch behutsame Weiterentwicklung

Schenefeld Dorf ist ein historisch gewachsener Raum mit ortsbildprägenden Bauwerken und Bäumen sowie einer offenen Bebauungsstruktur entlang überlieferter Straßenzüge. Die Transformation erfolgt durch behutsame bauliche Ergänzungen, Sanierungen und gestalterische Festsetzungen, die sich an der örtlichen Typologie orientieren.

Neubauten sollen Dachlandschaften, Hofstrukturen und verspringende Raumkanten mit Vorgärten aufnehmen und sich in Maßstab und Materialität einfügen.

Gestaltung entlang historischer Achsen sichern

Die Hauptstraße, Nedderstraße, Doktorstieg und weitere historische Achsen (vgl. lilafarbene Straßenräume in Abb. 155) sind gestalterisch zu stärken. Historische Straßenbeläge, Baumbestand und Ensemblewirkungen sollen erhalten und sichtbar gemacht werden. Für Neubauten und Sanierungen sind ortsbildprägende Merkmale verbindlich zu berücksichtigen. Dafür sind ggf. Bebauungspläne anzupassen oder es können bei Anfragen auf die gestalterischen Leitlinien der Innenentwicklungstypen verwiesen werden. Verfahren zur Qualitätssicherung (z. B. Gestaltungsleitfaden, architektonische Beratung, Mehrfachbeauftragung) sind bei größeren Vorhaben anzuwenden.

Die vorgelagerten Parkplatzflächen entlang der Blankeneser Chaussee sind durch einen höheren Grünanteil und gestaltete Einfriedungen zu qualifizieren. Die Kurze Straße ist hinsichtlich ihrer Funktion und Gestaltung zu prüfen, heute wird sie vorrangig als Parkplatz genutzt.

Grünstrukturen erhalten und öffentliche Räume qualifizieren

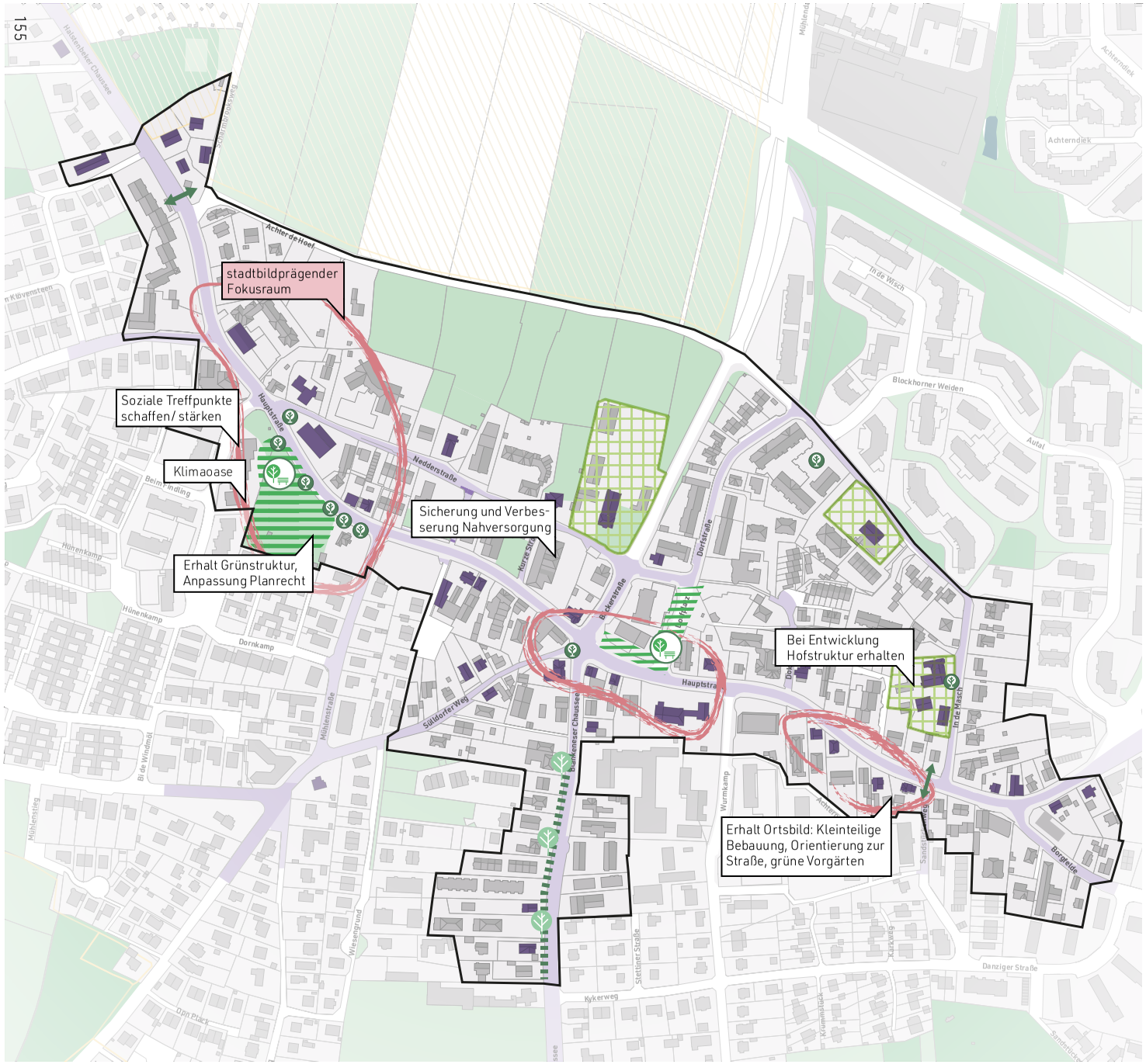
Die prägenden Grünflächen und Einzelbäume sind zu sichern. Der oft grüne Straßencharakter ist vorrangig durch privates Grün gegeben, daher sind auch private Grünflächen zu sichern. Baumfällungen sind vor Ort zu ersetzen.

Öffentliche Grünräume wie das Rondell oder der Bereich am Dorfplatz sollten gestalterisch aufgewertet und mit konsumfreien Aufenthaltsangeboten ergänzt werden. Entsiegelung und klimaangepasste Gestaltung (z. B. Baumpflanzungen, Versickerungsmulden) erhöhen die Aufenthaltsqualität und Resilienz.

Treffpunkte und soziale Orte stärken

Wie auch im Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee erscheint die Schaffung eines größeren Platzbereichs aufgrund der gewachsenen baulichen Struktur nicht zielführend. Natürliche Treffpunkte sind heute schon Kirche, Supermarkt, Schule und Ärztezentrum. Diese sind gestalterisch und funktional zu stärken und Sitzgelegenheiten für mobilitätseingeschränkte Menschen zu ergänzen. Aber auch weitere Bereiche - insbesondere am Dorfplatz und entlang der Hauptstraße - sind durch Pflanzungen und Bänke aufzuwerten. Die Suche nach geeigneten Standorten und Angeboten kann mit den Akteuren der sozialen Einrichtungen im Umfeld sowie mit den Bewohner:innen erfolgen.

155 / Entwicklungsstrategie Lupenraum Dorf



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld

Lupenraum Dorf
Entwicklungsstrategie

- Lupenraum und Abgrenzung Dorfbereich mit Ausläufern entlang der historischen Straßen
- ortsbildprägende Gebäude erhalten und behutsam sanieren
- Besondere gestalterische Anforderungen an den Straßenraum, Seitenraum sowie angrenzende Bebauung, z.B. Erhalt Baumstruktur, Findlinge
- besonders sensible Ensemblebereiche der städtebaulichen Entwicklung mit drohendem Verlust des Gebäudebestands
- Hofstellen als städtebaulichen Ensemble und bauliches Relikt sichern, auch bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Querung herstellen
- Neugestaltung und/oder Aufwertung Freiraum
- Sitzgelegenheiten mit Aufenthaltsqualität als dezentrale Treffpunkte schaffen
- Begrünung Straßenraum prüfen privat/öffentlich
- Baumpflanzung
- Sicherung Naturdenkmäler

Stand: November 2025

Kartengrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

20 m 100 m 200 m

BPW Stadtplanung

TYPISCH SCHENEFELD

Hinweis zur Umsetzung:
Um den Bestand zu sichern und bedarfsorientierte Angebote zu schaffen sind mit den Betroffenen und den Nutzenden Gespräche zu führen, insb. mit den sozialen Einrichtungen vor Ort (Kirche, Seniorenwohnheim, Schule).

In geeigneten Beteiligungsformaten sind Alltagsherausforderungen und Wünsche an den Standort zu ermitteln.

Mit den Bewohner:innen und Eigentümer:innen von stadtbildprägenden Gebäuden und Gebäuden entlang der historischen Straßenzüge kann die Besonderheit von Gestaltung diskutiert und gemeinsam Entwicklungsziele formuliert werden.

Bsp. Städtebauliche Studie Kieler Straße, Quickborn
Durch ein externes Planungsbüro wurden Ideen und Hinweise durch die Stadtöffentlichkeit gesammelt und anschließend Handlungsempfehlungen erarbeitet. Im Nachgang wurde ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet.
Es wurden Gespräche mit den Gewerbetreibenden geführt, es fand eine Online-Beteiligung, eine Vor-Ort-Veranstaltung sowie eine Planungswerkstatt statt.



Nahversorgung sichern und funktionale Mischung erhalten

Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine wichtige soziale und versorgende Funktion. Der Bestand an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ist zu sichern, ggf. durch planungsrechtliche Anpassungen. So sind zum Beispiel Vergnügungsstätten über das Planrecht auszuschließen.

Umweltverbund stärken

Die Straßenräume der sich kreuzenden Hauptstraßen sind in den letzten Jahren erneuert worden. Fokus lag auf der Erneuerung der Fahrbahnen. Es ist zu prüfen, ob die Querungssituationen in einzelnen Bereichen verbessert werden können, insbesondere entlang der Blankeneser Chaussee und am Ortseingang. Zudem sollte geprüft werden, ob die Fahrradstraße Sülldorfer Weg weitergeführt werden kann, Schleichwege für den Fußverkehr sind zu qualifizieren. Stellplatzflächen sind zu ordnen und möglichst zu entsiegeln.











156 / Impression Magneten Sensory Garden von MASU Planning in Kopenhagen, https://www.masuplanning.com/projects/magnetensensorygarden

157 / s.o

158 / s.o

159 / Vorplatz der St. Michaelis Gemeinde Bremen, Quelle: Schramm+Partner

160 / Historisches Pflaster und barrierearme Alternative

8 Empfehlungen zur Umsetzung

Schlüsselmaßnahmen
Die Schlüsselmaßnahmen werden in den jeweiligen Handlungsfeldern und Zukunftsaufgaben genauer beschrieben.

- **Mobilitätsdaten aktualisieren** (vgl. Handlungsfeld Mobilität)
- **Konzept zur Umgestaltung Schenefelder Platz** (vgl. Handlungsfeld Mobilität)
- **Freizeitwegekonzept** (vgl. Handlungsfeld Freiraum und Natur)
- **Erarbeitung eines Klimafolgenanpassungskonzeptes** (vgl. Handlungsfeld Freiraum und Natur)
- **Gewerbeflächenentwicklungskonzept Osterbrooksweg** (vgl. Handlungsfeld Wirtschaft und Gewerbe)
- **Neuaufstellung Landschaftsrahmenplan und Flächennutzungsplan** (vgl. Handlungsfeld Wohnen und Siedlungsentwicklung)

Instrumente zur Steuerung der Innenentwicklung
Im Kapitel 4.4 Siedlungsentwicklung und Wohnen , S. 78 werden bereits verschiedene Instrumente zur Steuerung der Innenentwicklung aufgeführt. Einige der Instrumente existieren bereits, aber sind anzupassen. Andere Instrumente werden bisher nicht genutzt und sind zu prüfen. Sie können gesamtstädtisch oder für Teilräume genutzt werden. Folgende Instrumente sollten prioritär betrachtet werden. Die Liste der städtebaulichen Instumente ist nicht abschließend, sondern kann sich durch die Gesetzgebung verändern.

- Evaluation und Anpassung der Grundsätze und Ziele: Auf Basis der ISEK Ergebnisse wird vorgeschlagen die Punkte Nr. 12 und Nr. 18 anzupassen.
  - Nr. 12 : Bei Neubauvorhaben ist die Schaffung von sozialem Wohnungsbau im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Eine Konkretisierung erfolgt über die baulandpolitischen Grundsätze.
  - Nr. 18: Der nicht-motorisierte Verkehr – insbesondere Fahrräder und Fußgänger – ist langfristig zu stärken und bei der Planung mindestens gleichberechtigt zum motorisierten Individualverkehr zu berücksichtigen; die Attraktivität des ÖPNV ist zu heben.
- Evaluation und Anpassung der Baulandpolitischen Grundsätze: 2022 hat Schenefeld die baulandpolitischen Grundsätze beschlossen, die aber bisher kaum Anwendung fanden. Sie sind kritisch auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen. Es wird empfohlen die Vorgaben zu Versickerung, Energie und geförderten Wohnungsbau anzupassen.
- Grünordnungssatzung: In der AG ISEK bestand Konsens, die Einführung einer Grünordnungssatzung als kommunales Ortsgesetz zu prüfen. Es wird derzeit verwaltungsintern eine Vorlage erarbeitet.
- Einfacher B-Plan zur Gestaltung: Im Nachgang zum ISEK ist zu prüfen, für welche Bereiche des Siedlungsbereichs das Planungsrecht anzupassen ist. Vorrangig sind die Bereiche der behutsamen Innenentwicklung zu berücksichtigen. Hier können die städtebaulichen Leitlinien in einfachen B-Plänen zur Gestaltung festgesetzt werden, um das Ortsbild zu sichern. Das betrifft sowohl Bereiche mit bestehendem B-Plan (z. B. B-Plan Nr. 72 „Schäferkamp") als auch Bereiche ohne Planungsrecht.
- Neuaufstellung/Anpassung Planungsrecht: Es gibt einige Bebauungspläne, die seit vielen Jahrzehnten bestehen und bisher nicht umgesetzt. Für diese Bereiche ist das Planungsrecht anzupassen, z. B. B-Plan Nr. 28 „Husbargen", Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd", Nr. 27 „Bogenstraße/Gartenstraße/Eidelstedter Weg", Nr. 37 „Blankeneser Chaussee".
- Vorkaufssatzungen: § 25 BauGB ermächtigt Gemeinden, Vorkaufssatzungen für bestimmte Gebiete zu erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Auf Basis weiterführender Planungen, z. B. zum Schenefelder Platz oder zur Entwicklung des Gewerbegebiete könnte der Erlass einer solche Satzung geprüft werden.
- Vorgaben zur Anwendung des Bau-Turbos: Schenefeld hat bereits allgemeine Vorgaben beschlossen. Diese sind nun um die Vorgaben aus dem ISEK zu ergänzen.

Schlüsselmaßnahmen
Die Schlüsselmaßnahmen haben strategischen Charakter mit Impulswirkung und tragen bei die übergeordneten Ziele der Siedlungsentwicklung zu erreichen. Sie wurden mit der AG ISEK abgestimmt und haben eine hohe Priorität, das heißt sie sollen in den kommenden fünf Jahren angegangen werden.

Jährliche Erfolgskontrolle durch die Verwaltung
Bei den Zukunftsaufgaben aus dem ISEK handelt es sich teilweise um konkrete Projekte und andererseits um kontinuierliche Aufgaben, daher wird die Erarbeitung eines Indikatorensets als zu großer Aufwand bewertet.Trotzdem sollte einmal jährlich der Umsetzungsstand einfach und pragmatisch evaluiert werden. Wurde mit der Maßnahme/Aufgabe angefangen? Wird Unterstützung benötigt? Wer ist verantwortlich? Gibt es Prioritäten?

Die Überprüfung der Aufgaben innerhalb der Handlungsfelder sind in einem verwaltungsinternen Termin zu überprüfen und ggf. zu modifizieren, federführend bleibt der Fachdienst Planen und Umwelt. Insbesondere der Umsetzungsstand der Schlüsselmaßnahmen ist zu evaluieren. Zudem ist es sinnvoll, eine Priorisierungsempfehlung für das darauffolgende Jahr zu erarbeiten. Dieses ist u.a. abhängig von Förderprogrammen, Personalressourcen und Einordnung in weitere großmaßstäbliche Themenkomplexe. Auch die Aussagen zur Steuerung der Innenentwicklung sind zu überprüfen und ggf. anzupassen. Durch eine ressortübergreifende Abstimmung kann eine Integration und Berücksichtigung in laufende Fachplanungen sichergestellt werden.

In Anlehnung an den Bericht der Verwaltung über die Umsetzung der Beschlüsse im Ausschuss wird vorgeschlagen die Ergebnisse der Erfolgskontrolle auch in einem politischen Gremium vorzustellen.

Fortschreibung
Weiterhin ist zu empfehlen, dass nach rund fünf Jahren (dem Zeitrahmen für die Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen) eine umfangreichere Auseinandersetzung und Aktualisierung mit den ISEK-Handlungsfeldern erfolgen sollte. Gründe dafür sind u.a.:
- Rahmenbedingungen verändern sich und folglich auch Prioritäten.
- Aus vorangegangenen Projektstrukturen können Schlüsse gezogen werden, wo man Erfolge verzeichnen kann und wo aber auch noch Anpassungen in Bezug auf inhaltliche sowie strukturelle Aspekte bestehen.

In diesem Rahmen sollte ein Workshopformat- mindestens mit der Begleitgruppe- sowie ein Politik-Dialog durchgeführt werden. Ergänzend ist ein öffentlicher Stadt-Dialog anzubieten. Ziel ist es, durch die verschiedenen Personenperspektiven ein möglichst umfangreiches Meinungsbild einzufangen und eine gute Basis für die relevanten Zukunftsaufgaben herzustellen und zu pflegen.

Finanzierungszugänge
Zahlreiche Zukunftsaufgaben und Teilprojekte können nicht mit den laufenden Haushaltsmitteln gestemmt werden. Daher gilt es, frühzeitig die Finanzierungsoptionen für die einzelnen Teilprojekte auszuloten. Fast alle EU-, Bundes- und Landesförderungen sowie regionalen Förderprogramme unterliegen derzeit einer starken Dynamik. Fördertöpfe sind häufig schneller ausgeschöpft

und zugesagte Mittel müssen über einen längeren Zeitraum verteilt werden.

Grundsätzlich bestehen folgende Förderzugangsmöglichkeiten:

- Städtebauförderung, wie sie derzeit im Stadtkern zum Einsatz kommt, dienen der Initialzündung und Aufwertung für ein bestimmtes Quartier.
- LEADER dient der Förderung von innovativen Projekten in ländlichen Regionen und können sowohl für wirtschaftliche, soziale und kulturelle oder auch umwelt- und klimabezogene Projekte eingesetzt werden. Schenefeld ist hier Teil der AktivRegion Pinneberger Marsch&Geest.
- Mit dem Förderprogramm „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein" unterstützt das Land Kommunen bei der Entwicklung von Bauland, welches vorwiegend für die Wohnbebauung genutzt werden soll.
- Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) bildet eine Fördergrundlage für vielfältige Klimaschutzprojekte von Energieeffizienz über klimafreundliche Mobilität bis hin zu Bildungsprojekten.
- Landesprogramm „Soziale Wohnraumförderung" für die entsprechende Errichtung von Wohneinheiten.
- Landesprogramm „Schulbau- und Sanierungsprogramm IMPULS 2030 und IMPULS 2030 II", das für entsprechende Bildungsbauten genutzt werden kann.
- Landesprogramm „Freie Szene": Investitionsförderung für die freie Kulturszene und kleine Kultureinrichtungen ist ein kleines Förderprogramm für Kulturschaffende.
- Zudem bestehen Landesprogramme in den Bereichen Arbeit und Wirtschaft.
- Sonderprogramm „Stadt und Land" und Landesprogramm „Ab aufs Rad" dient als Förderzugang für Maßnahmen im Bereich Radverkehr.

Die öffentlichen Fördermöglichkeiten sind nicht abschließend, verdeutlichen aber die unterschiedlichen Zugangsmöglichkeiten. Neben den öffentlichen Förderzugängen sind auch privatwirtschaftliche Akteure wie Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen und Unternehmensnetzwerke zu aktivieren und einzubinden

Literatur

5. Regionaler Nahverkehrsplan (RNVP) für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg 2022–2026. SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft, 2022.

Baulückenaufnahme (mit und ohne Planungsrecht). Fachdienst Planen und Umwelt, Stadt Schenefeld, 2024.
Bedarfsplan der Kindertagesbetreuung im Kreis Pinneberg 2025/2026. Kreis Pinneberg, 2025.

Chronik Schenefeld (1997): Ingo Puder. Schenefeld.

Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein. Land Schleswig-Holstein, o. J. Online verfügbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/K/klimaschutz/energiewendeKlimaschutzgesetz (letzter Zugriff: 20.04.2026).

Feuerwehrbedarfsplan Schenefeld. Stadt Schenefeld, 2024 (Fortschreibung alle 5 Jahre).

Geförderter Wohnungsbau. Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Soziales, Stadt Schenefeld, 2024.

Integriertes Klimaschutzkonzept Kreis Pinneberg. OCF Consulting, 2024

Klimaschutzgesetz. Deutscher Bundestag, 2024. Online verfügbar unter: https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2024/kw17-de-klimaschutzgesetz-999794 (letzter Zugriff: 20.04.2026)

Klimaschutzkonzept Schenefeld. Energielenker Projects GmbH, 2024.

Kommunaler Wärme- und Kälteplan Stadt Schenefeld. Zeiten°Grad Krug und Poggemann eGbR, 2025.

Lärmaktionsplan Stufe 4 (2024–2029). Fachdienst Planen und Umwelt, Stadt Schenefeld, 2023.

Pendleratlas. Statistikportal, o. J. Online verfügbar unter: https://pendleratlas.statistikportal.de/ (letzter Zugriff: 20.04.2026).

Potenzialanalyse Radschnellwege Metropolregion Hamburg. Technische Universität Hamburg (TUHH) / orange edge, 2017.

Potenzialflächenanalyse. Fachdienst Planen und Umwelt, Stadt Schenefeld, 2024 (intern).

Schulentwicklungsplan der Stadt Schenefeld für die Schuljahre 2023/24 bis 2032/33. Stadt Schenefeld, 2024.

Verkehrsentwicklungskonzept 2035. Dänekamp und Partner Beratende Ingenieure VBI, 2022.

Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Schenefeld. CIMA Beratung + Management GmbH, November 2024.



Stand: 11.09.2026

Mit dem vorliegenden ISEK werden strategischen Leitlinien der zukünftigen Siedlungsentwicklung gesetzt. Als informelles Planwerk dient es der Politik und Verwaltung als Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, für städtebauliche Abwägungsprozesse sowie für die Anwendung von Veränderungssperren.

Das ISEK bildet eine wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und stärkt damit die Steuerungsfähigkeit der Stadt.