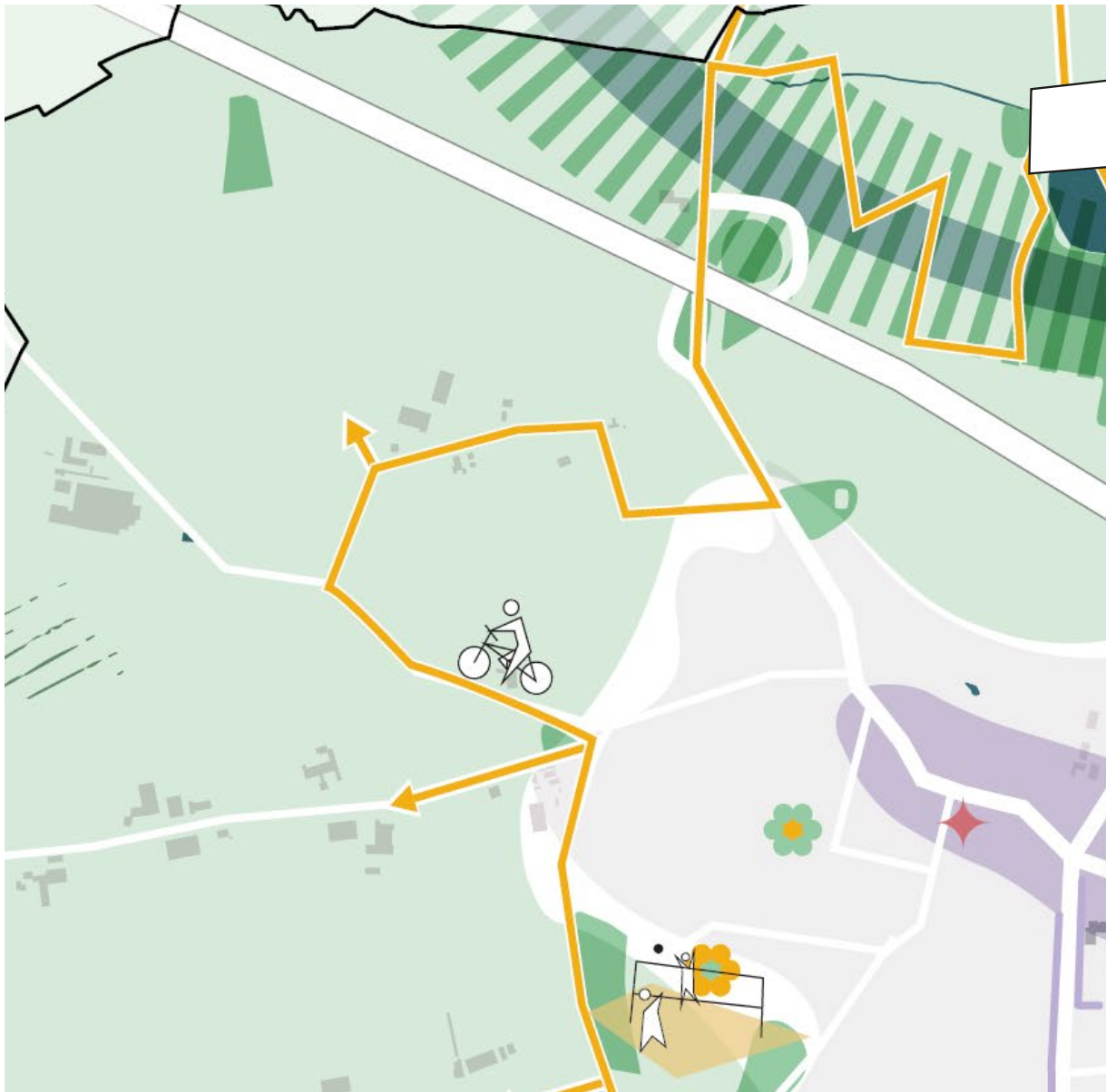




Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schenefeld 2040

Stadt-Dialog am 29. April 2026



1. ISEK – Was heißt das überhaupt?

- Was ist ein ISEK?
- Warum ein ISEK für Schenefeld?
- Wie wurde das ISEK erarbeitet?

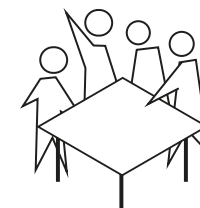
2. Welchen Handlungsbedarf gibt es in Schenefeld?

- Handlungsfelder
- Aufgaben für Schenefeld

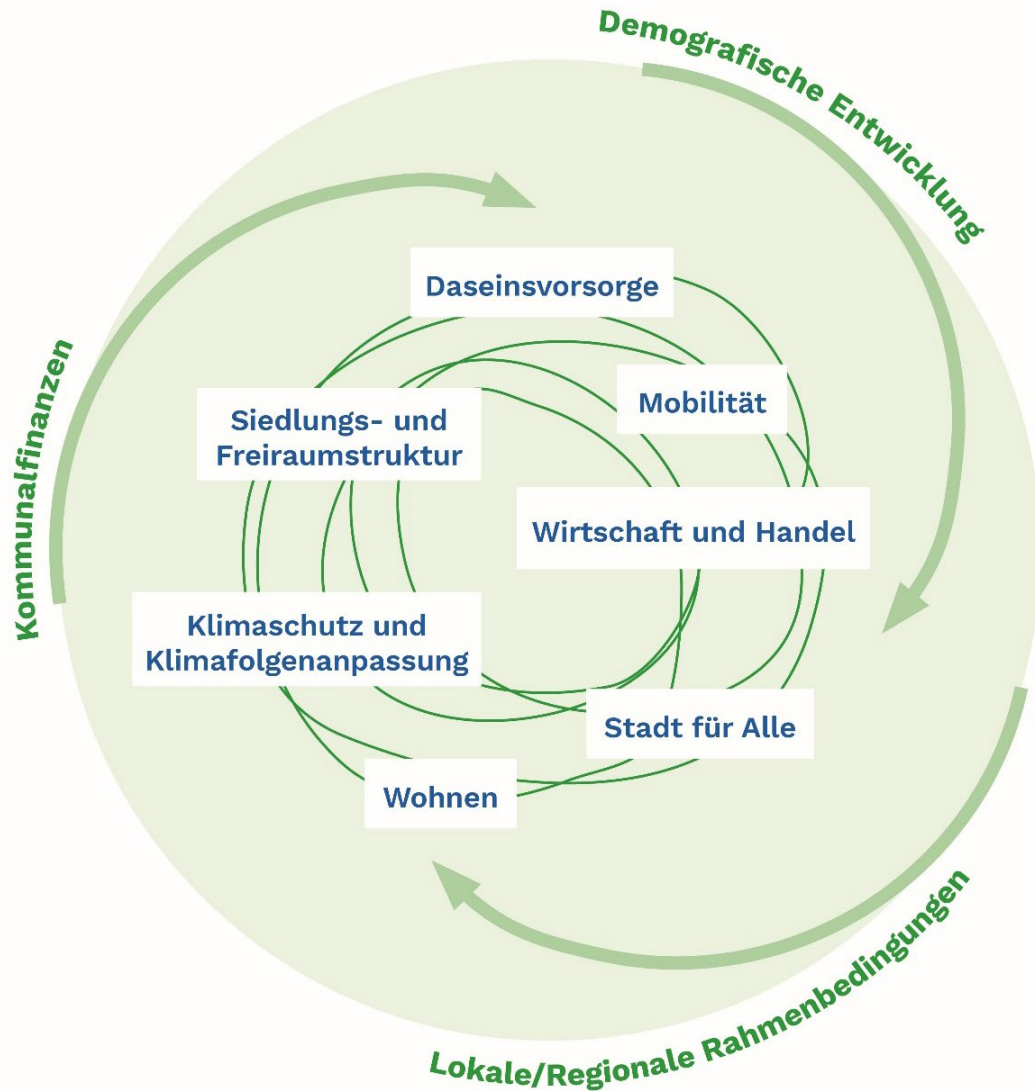
3. Räumliche Entwicklungsstrategie

- Leitbild und Leitlinien
- Lupenräume

4. Diskussion im Plenum und Themeninseln



Agenda



Ein ISEK ist ein informelles, strategisches Planungsinstrument zur Stadtentwicklung.

- Verständigung auf eine Entwicklungsrichtung
- Zusammenführung und Sichtung Gutachten und sektoraler Themen
- Verständigung auf Schwerpunkthemen und Aufgaben sowie Identifikation von neuen Themen
- Gesamtstädtische, zentrale „Navigationshilfe“ für das kommunale Wirken der nächsten 15-20 Jahre (mit politischer Legitimation)
- Fördervoraussetzung für verschiedene Programme (z.B. Städtebauförderung)

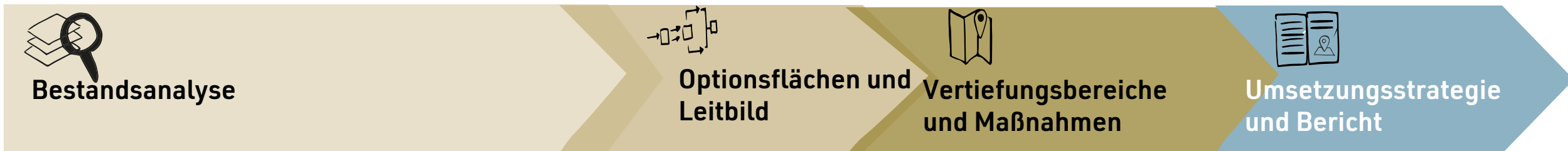
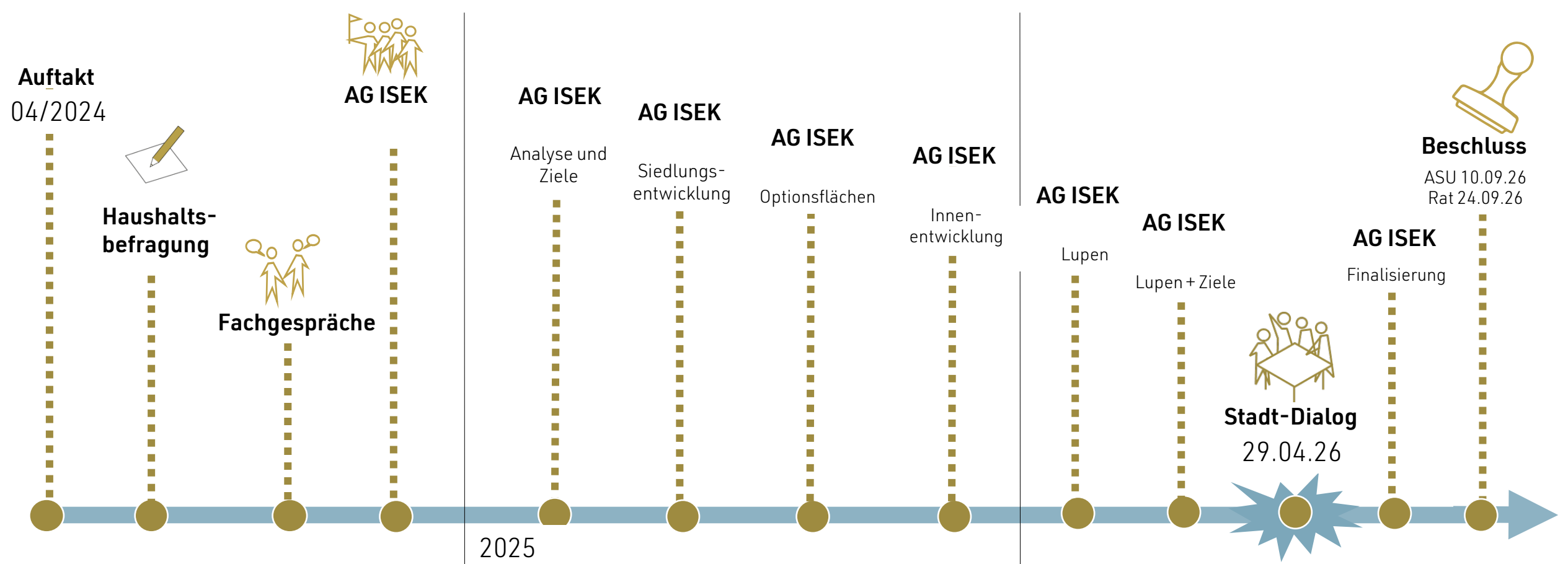
Was ist ein ISEK?



Das ISEK ist eine aktuelle Grundlage für eine gesteuerte Stadtentwicklung, mit Fokus auf die Innenentwicklung.

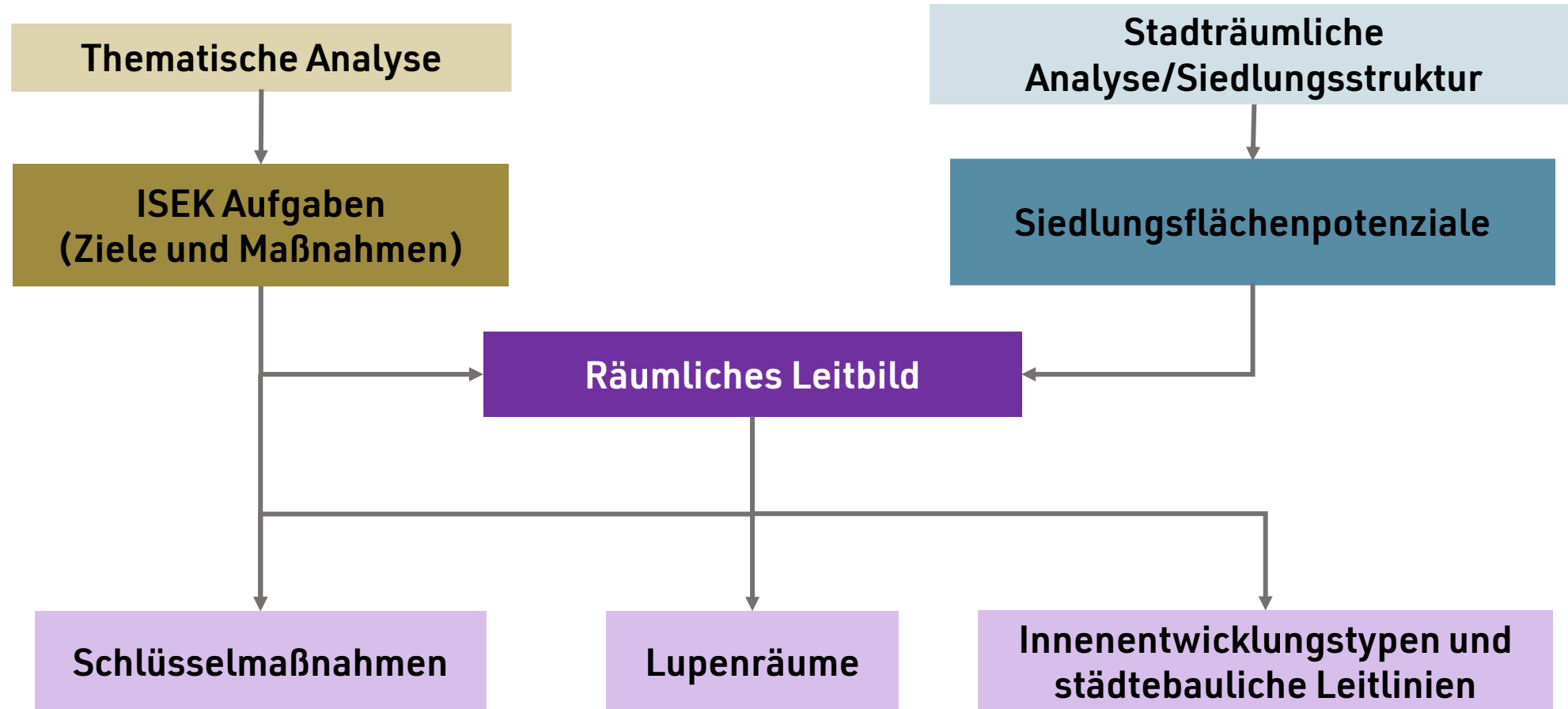
- Starkes Wachstum im Umfeld der Metropolregion Hamburg
 - Hoher Druck auf Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur sowie Grün- und Freiräume
 - Bestehende Netze und Flächen stoßen an ihre Grenzen
 - Sorge um Lebensqualität und weiteres Wachstum
- Neues ISEK steuert die Stadtentwicklung ganzheitlich und zukunftsfähig
- Grundlage für die Neuaufstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Warum ein ISEK für Schenefeld ?



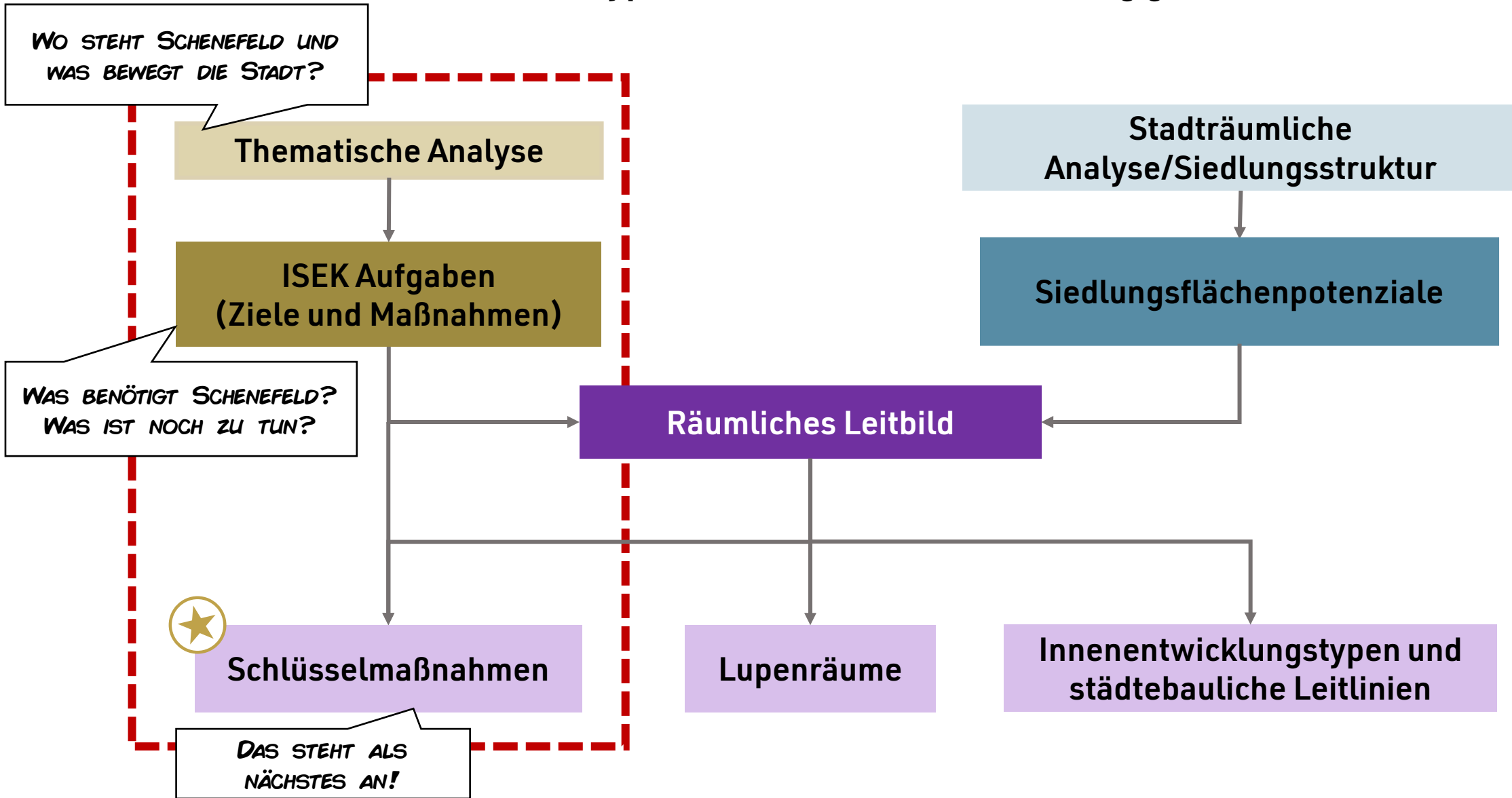
Wie wurde das ISEK erarbeitet?

Leitmotiv: Typisch Schenefeld – Entwicklung gestalten



Wie ist das ISEK aufgebaut?

Leitmotiv: Typisch Schenefeld – Entwicklung gestalten



Wie ist das ISEK aufgebaut?

**Wohnen und
Siedlungsentwicklung**



Mobilität und Verkehr



**Gewerbe, Wirtschaft und
Handel**



**Daseinsvorsorge,
Soziale Infrastruktur,
Freizeit und Kultur**

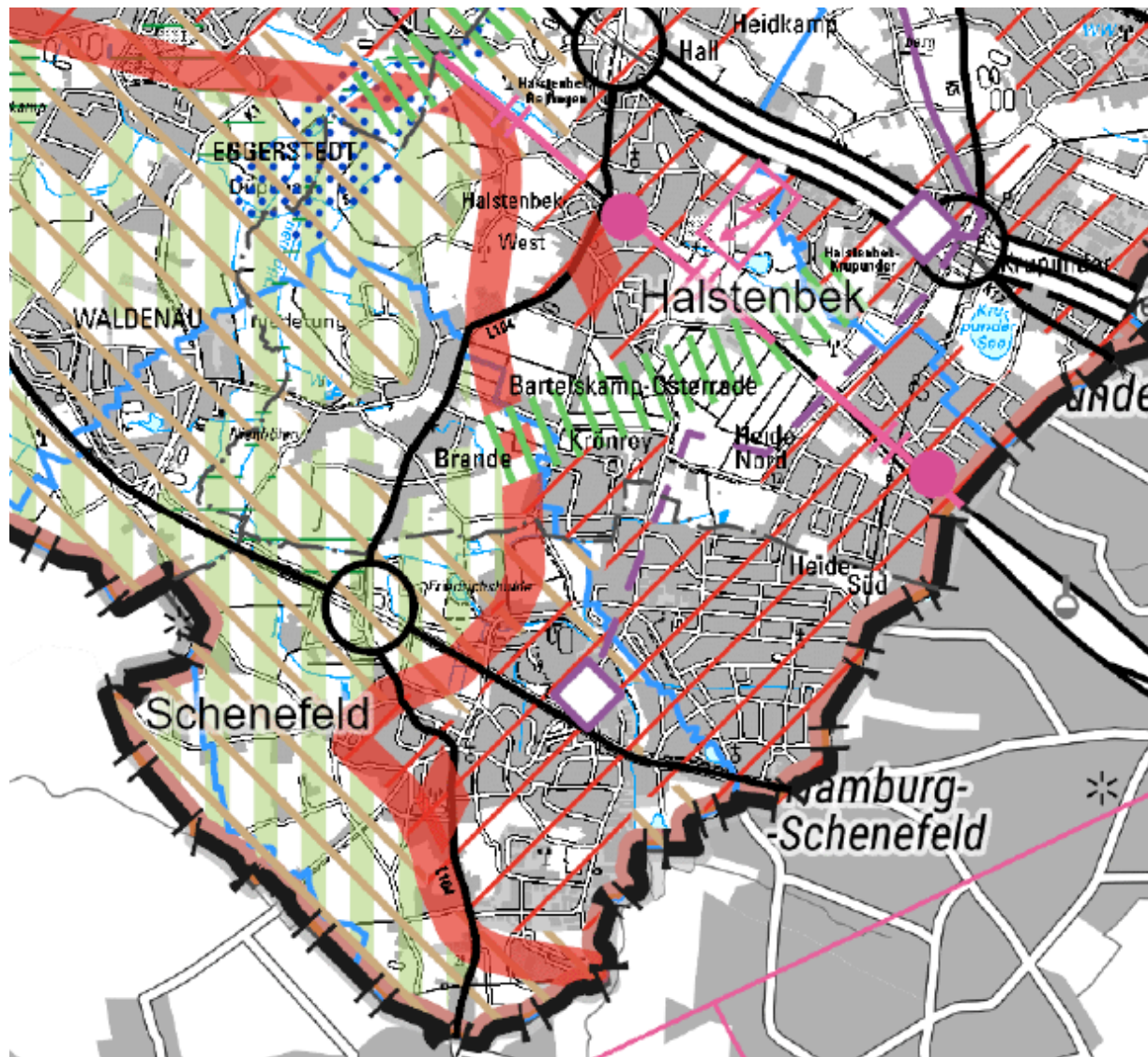


Freiraum und Stadtklima



Energie und Klimaschutz





Vorgaben der Regionalplanung

Vorgaben aus der übergeordneten Planung

- **Landesentwicklungsachse:** zukunftsfähige wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung sowie die Förderung von Kooperationen
- **Siedlungsachsen und Stadtrandkerne:** Ausweisung von Siedlungsflächen in bedarfsgerechtem Umfang für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes
- **Naturraum:** Keine Baulandentwicklung im Landschaftsschutzgebiet und in Wald und Waldabstandflächen
→ ausgeschöpfte Flächenreserven

WO STEHT SCHENEFELD UND
WAS BEWEGT DIE STADT?

Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen

19.863 Menschen



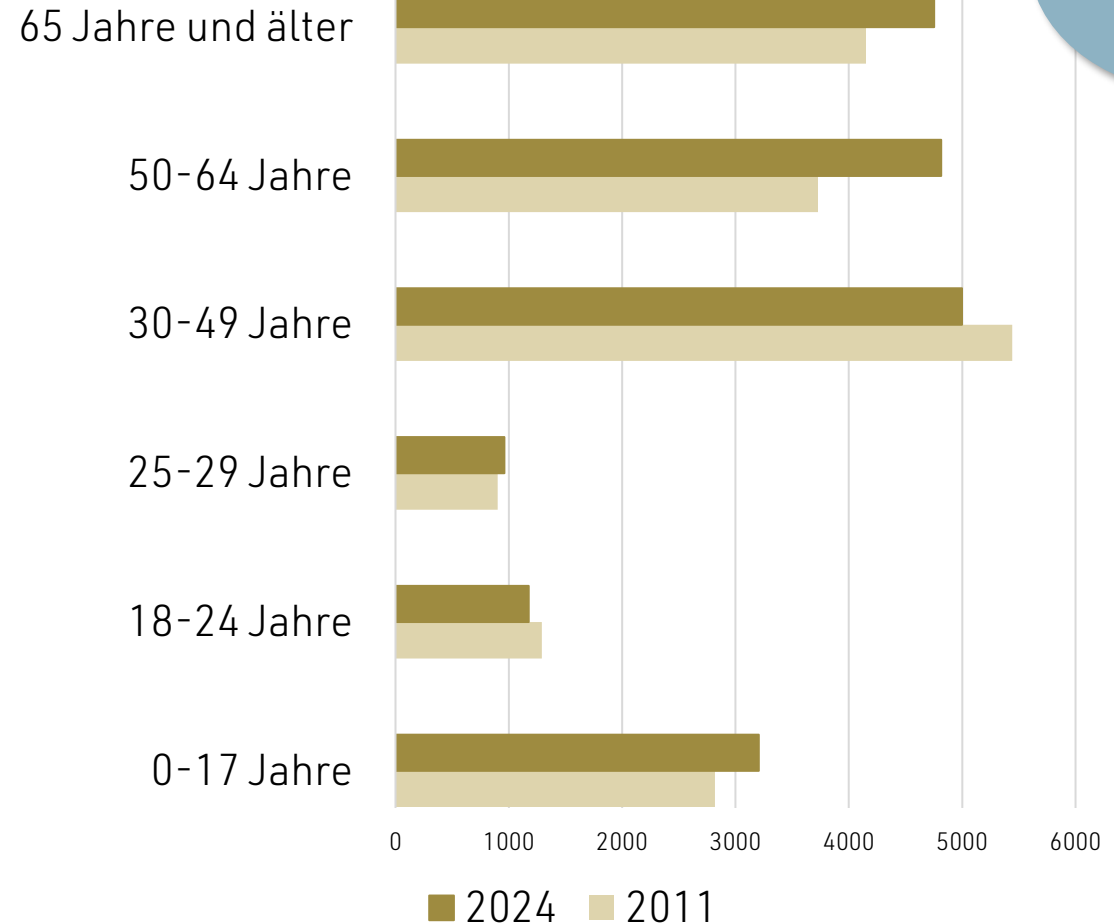
+ 1.415
+ 7,6 %

**Bevölkerungswachstum
von 2012-2025**

	2012 -2022 (absolut)	2012-2022 (relativ)
Bönningstedt	146	3,3%
Halstenbek	1.347	8,1%
Hasloh	511	15,4%
Pinneberg	2.553	6,1%
Quickborn	2.179	10,9%
Rellingen	1.217	9,0%
Wedel	2.813	8,9%

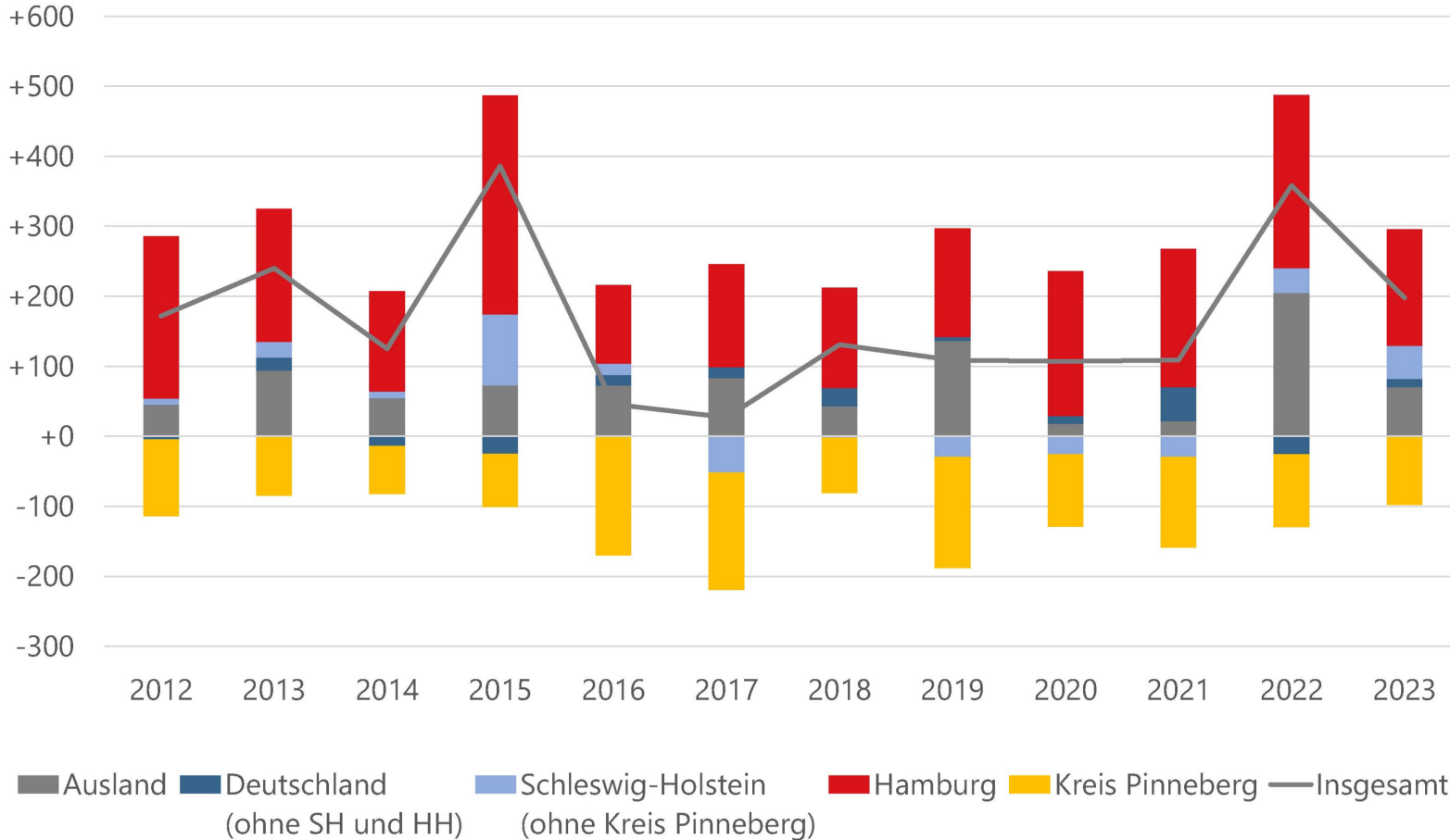
*Quelle: Statistik Nord, 2023

Altersgruppen



Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen

Wanderungen (Saldo) Nach Herkunftsgebieten

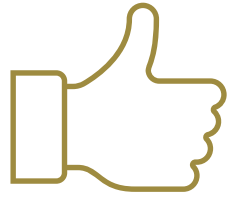


Quelle: Statistikamt Nord

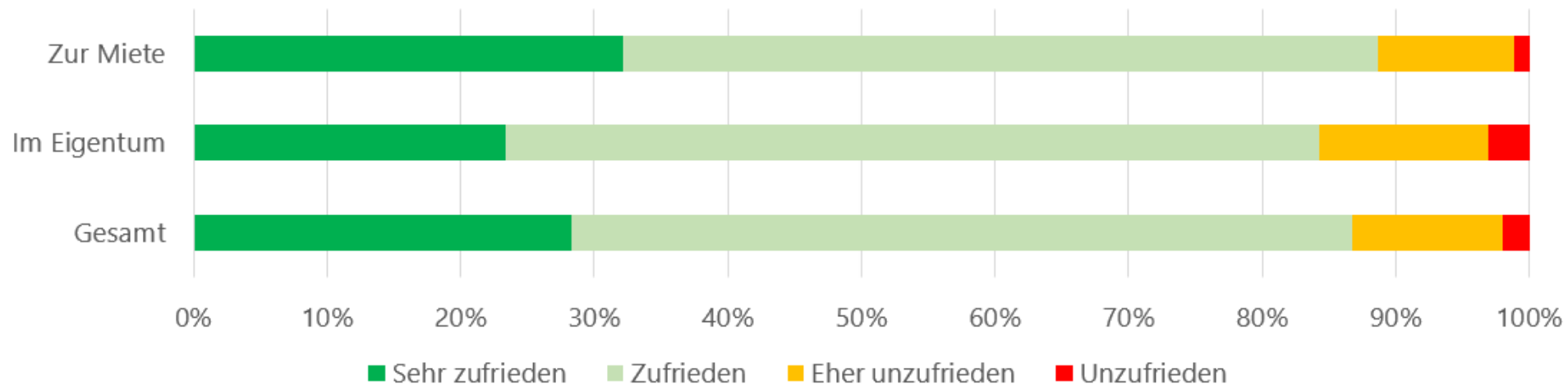
15

Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung

- Zuwanderung aus HH und dem Ausland
- Abwanderung in den Kreis Pinneberg
→ Verdrängungstendenzen in den 2. Ring



Wie zufrieden sind Sie mit der Stadt Schenefeld als Wohnstandort?

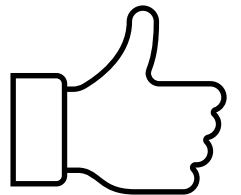


n = 597

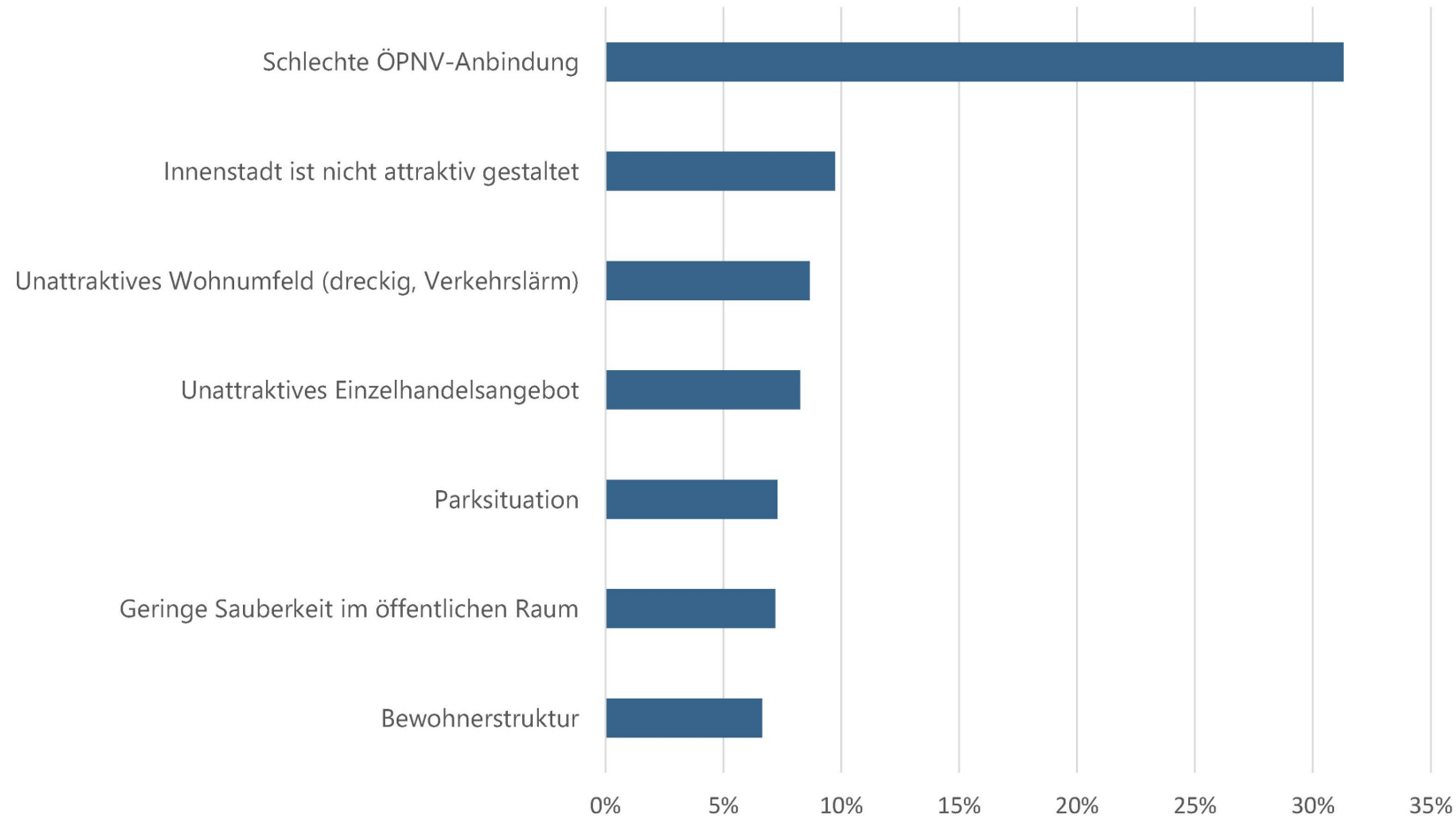
Quelle: ALP | Haushaltsbefragung 2024



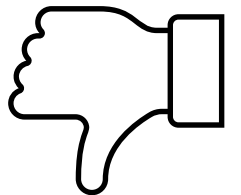
Quelle: ALP | Haushaltsbefragung 2024



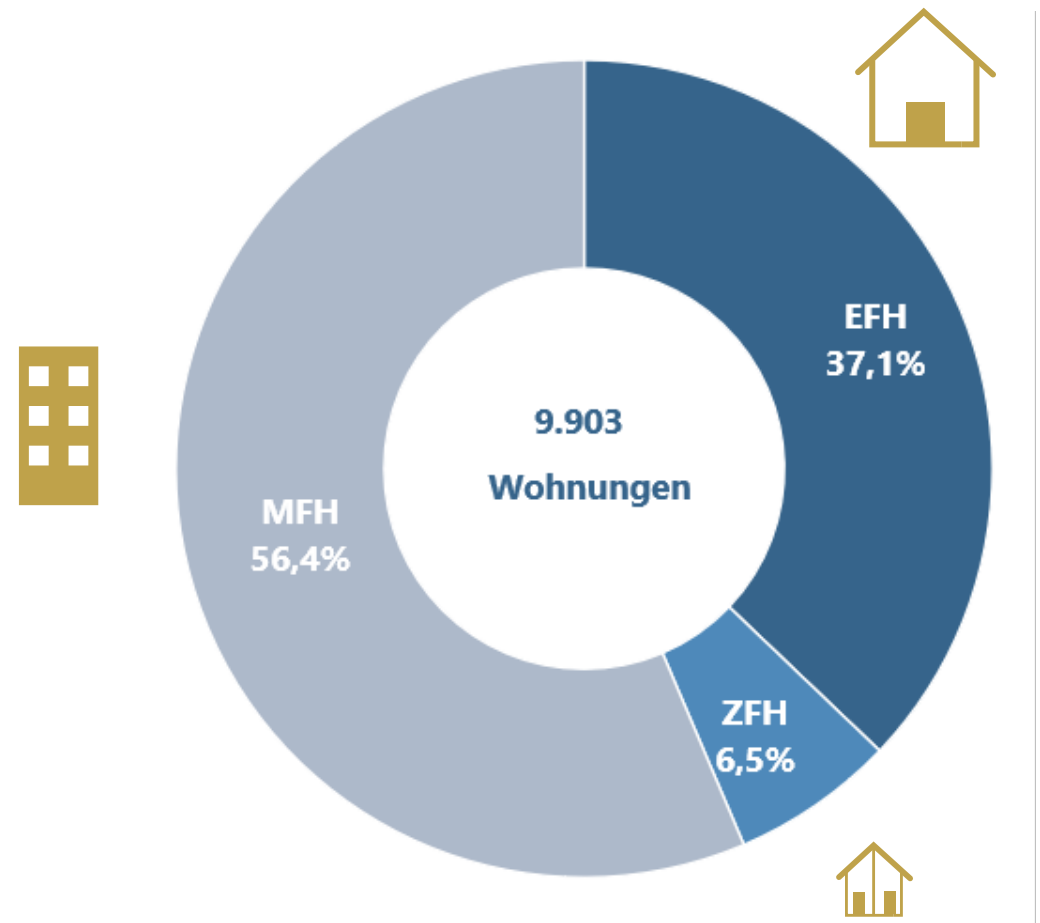
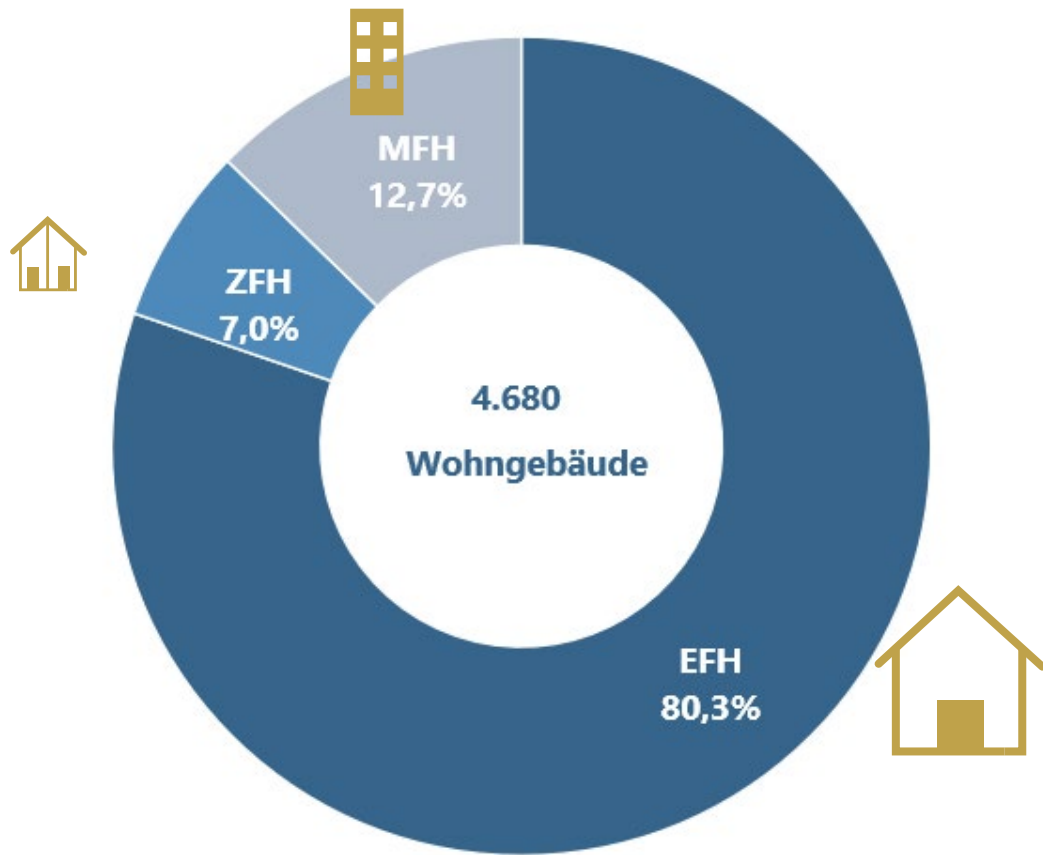
Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen



Quelle: ALP | Haushaltsbefragung 2024



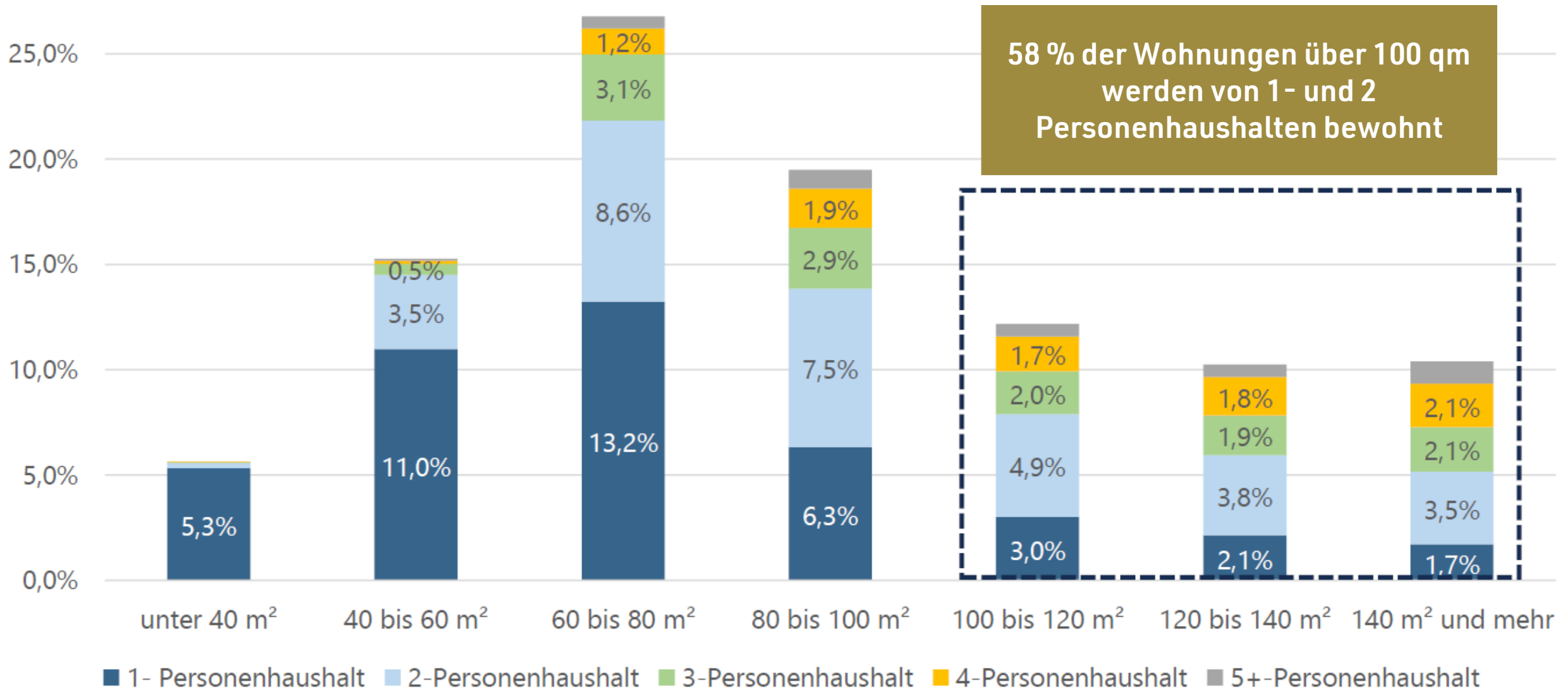
Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen



- Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern = 3,7 % (Kreis Pinneberg = 6,4 %)
- Nur 2 % der Wohnungen im Besitz von Genossenschaften. Fast keine kommunalen Bestände

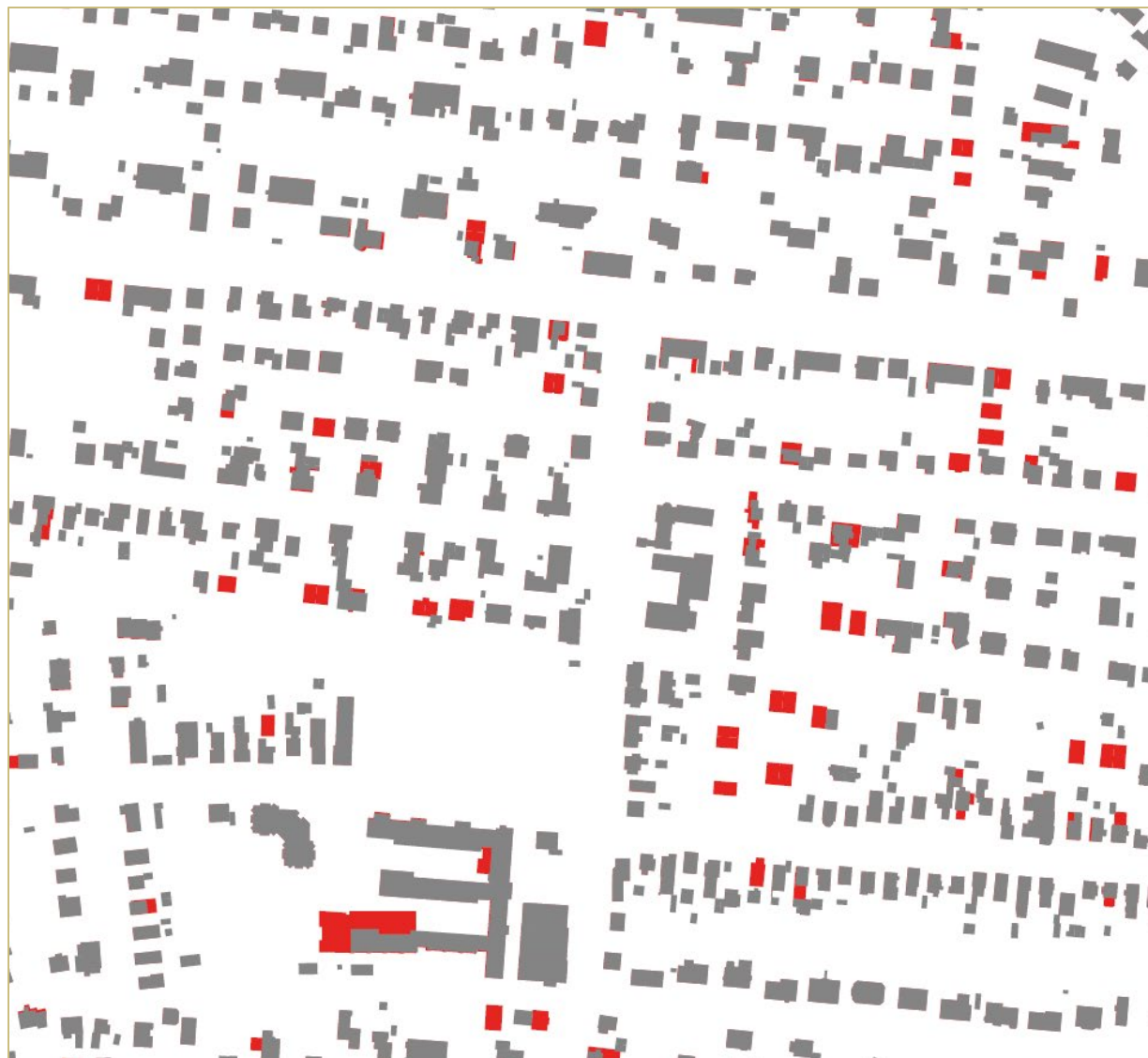
Wohnungsbestand 2022 in Schenefeld

Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen



Wohnfläche je Haushaltsgröße: Extremes strukturelles Angebotsdefizit führt zu hoher Wohnkostenbelastung Quelle: Zensus 2022

Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen



Schenefeld 2016 und 2025 (rot)




+8,2 %

+927 WE

Entwicklung
Wohnungsbestand
(2012 – 2022)

Neubauten führen zu verändertem Stadtbild

Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung - Herausforderungen



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

Rückwärtiger
Bauplatz zu verkaufen

Classic
IMMOBILIEN

Westermann & Bürsing

040 - 44 80 98 82

Behutsames Wachstum 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

WAS BENÖTIGT SCHENEFELD?
WAS IST NOCH ZU TUN?

Handlungsfeld: Wohnen und Siedlungsentwicklung – Leitziel



Umbau eines Einfamilienhauses © Perka Architekten

ISEK- Aufgaben



Neuaufstellung Flächennutzungsplan

- Baulandpolitische Grundsätze überarbeiten
- Innenentwicklungstypen und städtebauliche Leitlinien beschließen
- Einfache Bebauungspläne zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten aufstellen
- Veraltete Bebauungspläne aktualisieren
- Erarbeitung Begrünungssatzung
- Kooperation mit genossenschaftlichen Anbietern
- Neue Wohnformen unterstützen
- Unterkünfte für Geflüchtete bereitstellen
- Entwicklung des Stadtkerns
- ...

**Wohnen und
Siedlungsentwicklung**



Mobilität und Verkehr



**Gewerbe, Wirtschaft und
Handel**



**Daseinsvorsorge,
Soziale Infrastruktur,
Freizeit und Kultur**



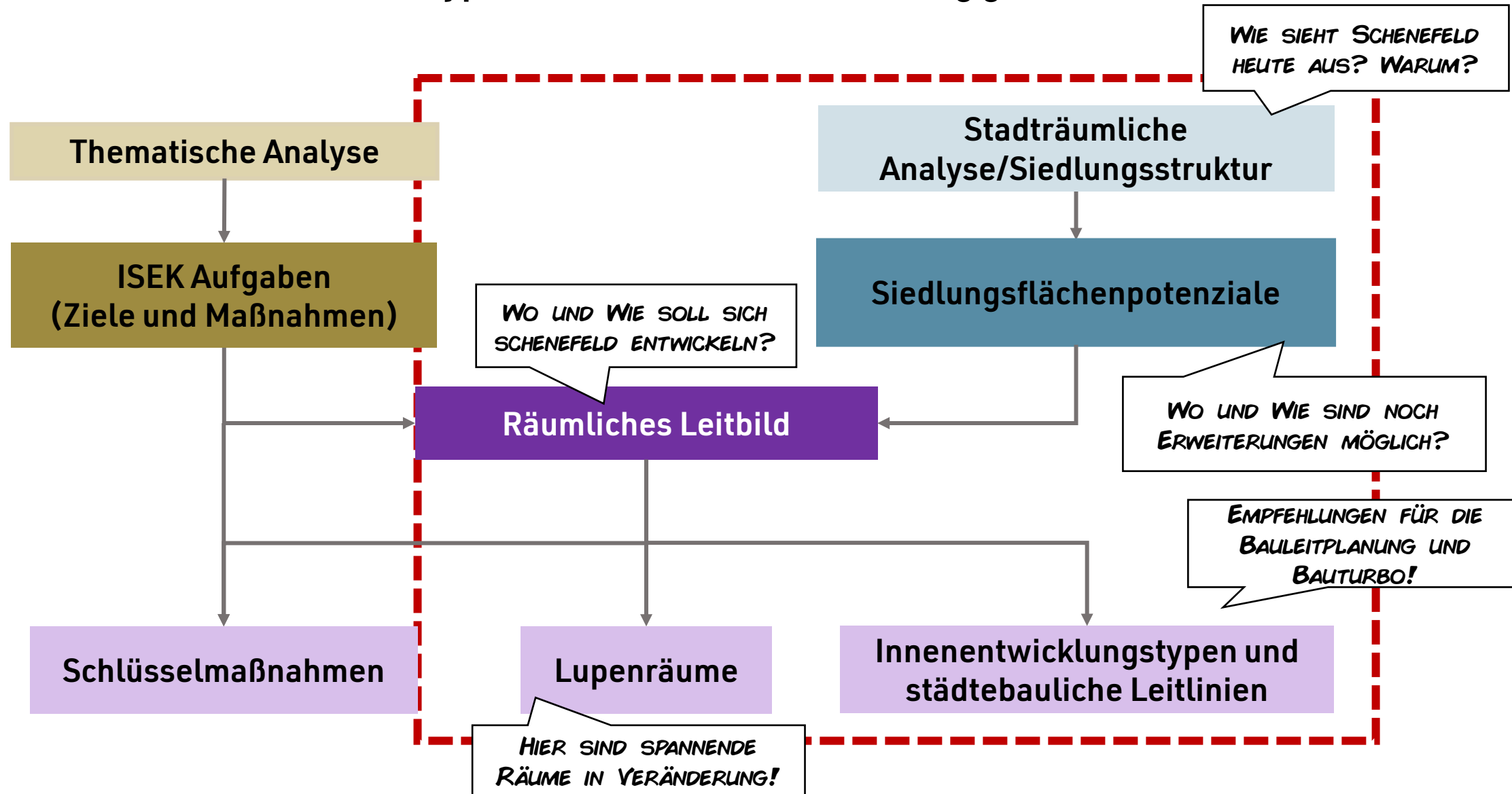
Freiraum und Stadtklima



Energie und Klimaschutz



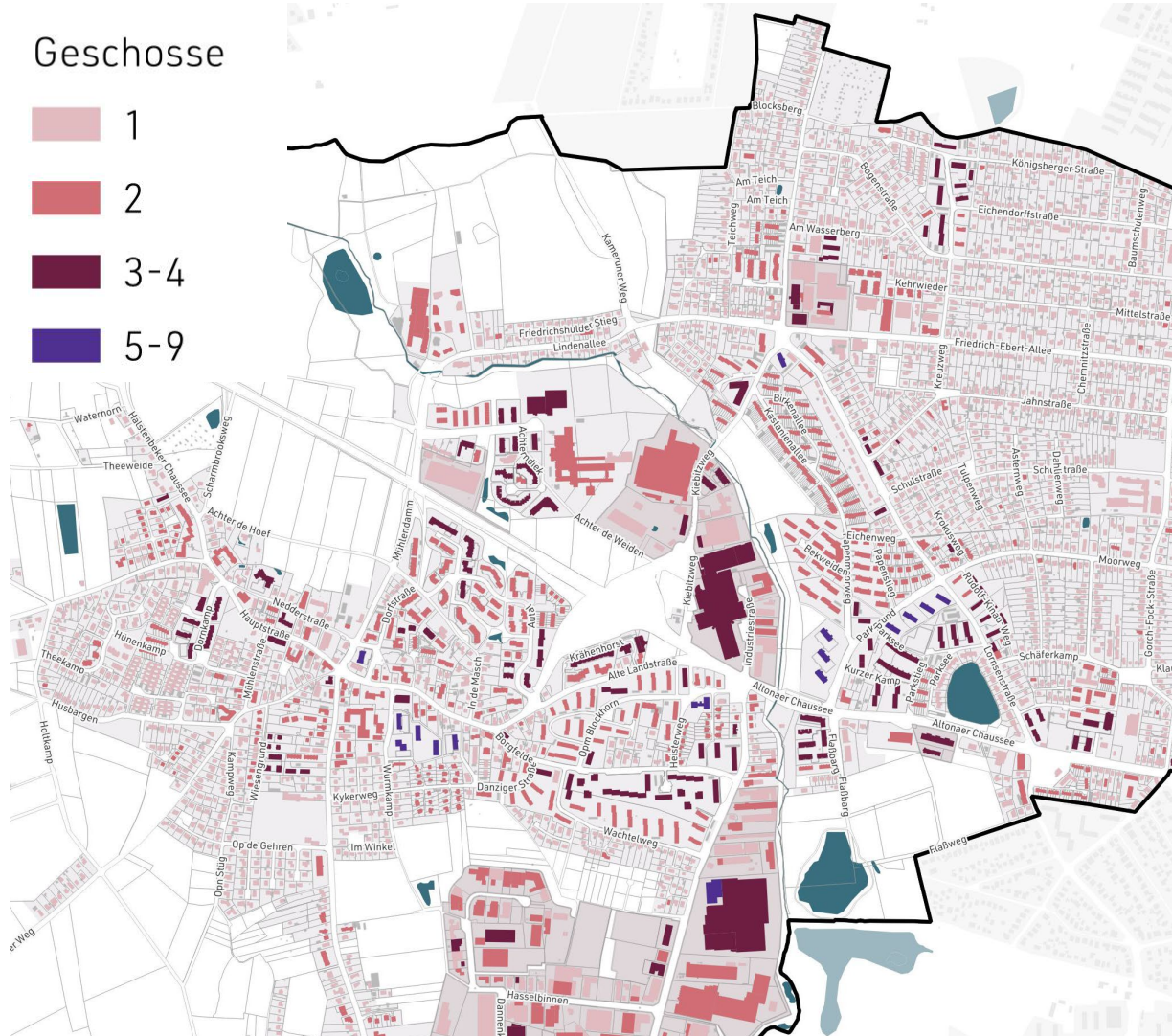
Leitmotiv: Typisch Schenefeld – Entwicklung gestalten



Wie ist das ISEK aufgebaut?

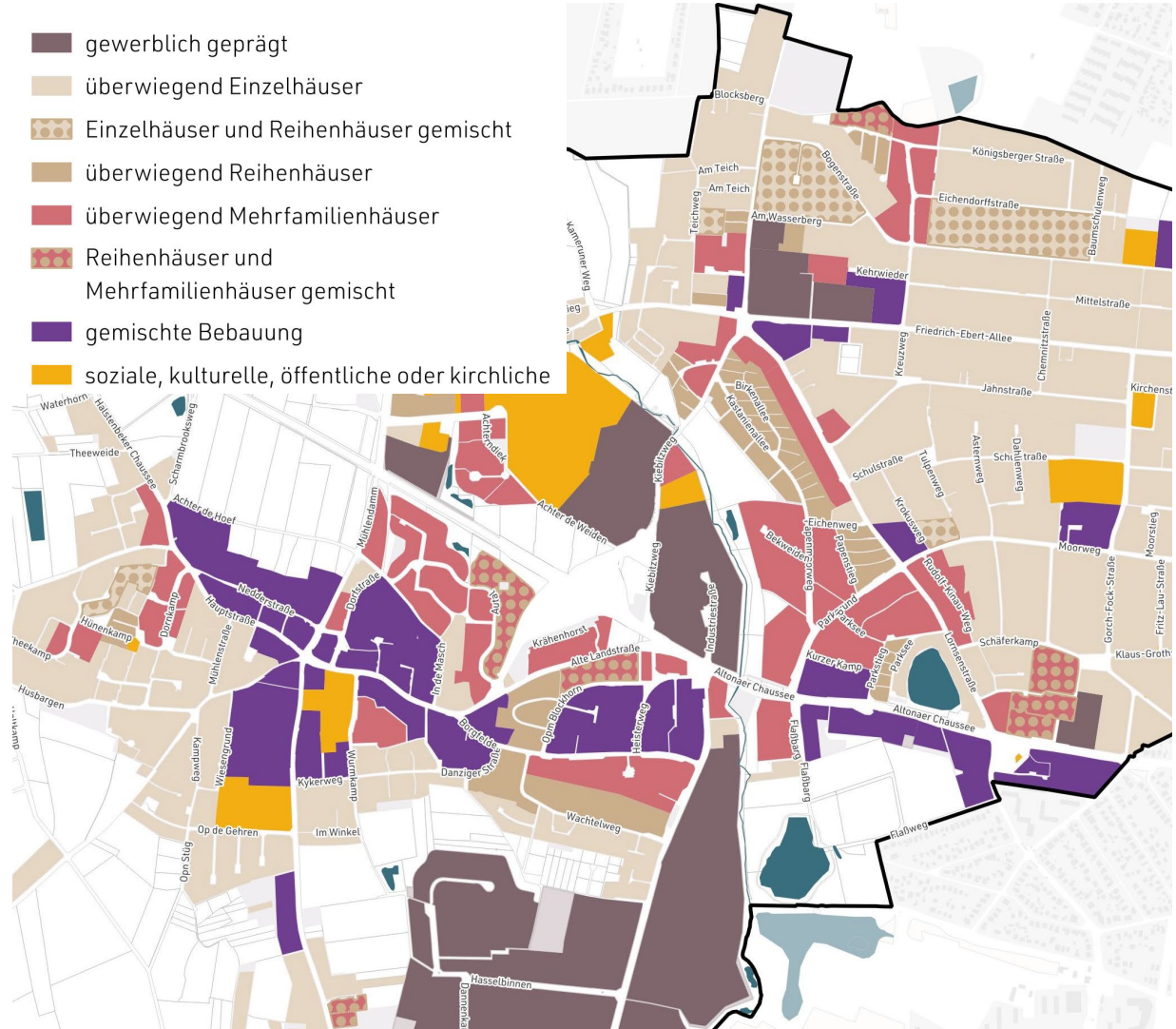
Geschosse

- 1
- 2
- 3-4
- 5-9



Geschosshöhe:
Wo wird bereits heute hoch und dicht gebaut?

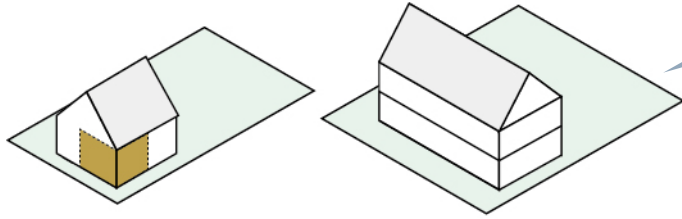
- gewerblich geprägt
- überwiegend Einzelhäuser
- Einzelhäuser und Reihenhäuser gemischt
- überwiegend Reihenhäuser
- überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser gemischt
- gemischte Bebauung
- soziale, kulturelle, öffentliche oder kirchliche



Siedlungsstrukturtypologie:
Grundlage für Innenentwicklungstypen

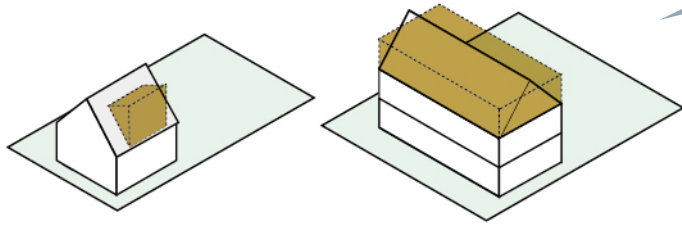
Stadträumliche Analyse

Gebäudeteilung



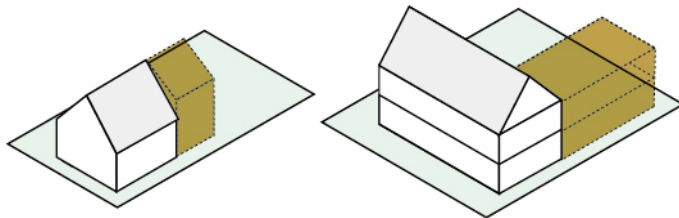
Keine baulichen Auswirkungen

Ausbau/Aufstockung



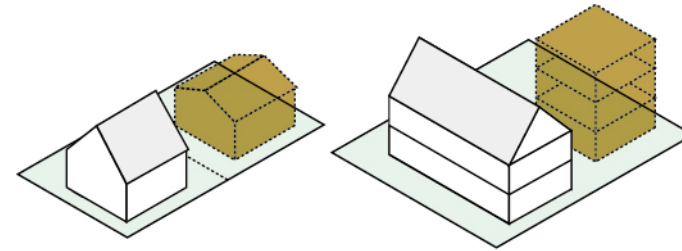
geringe bauliche Auswirkungen

Anbau/bauliche Ergänzung



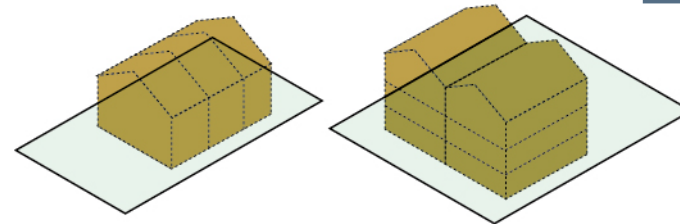
Oft nicht einsehbar aus dem öffentlichen Raum

Grundstückteilung



Im Bestand nachverdichten

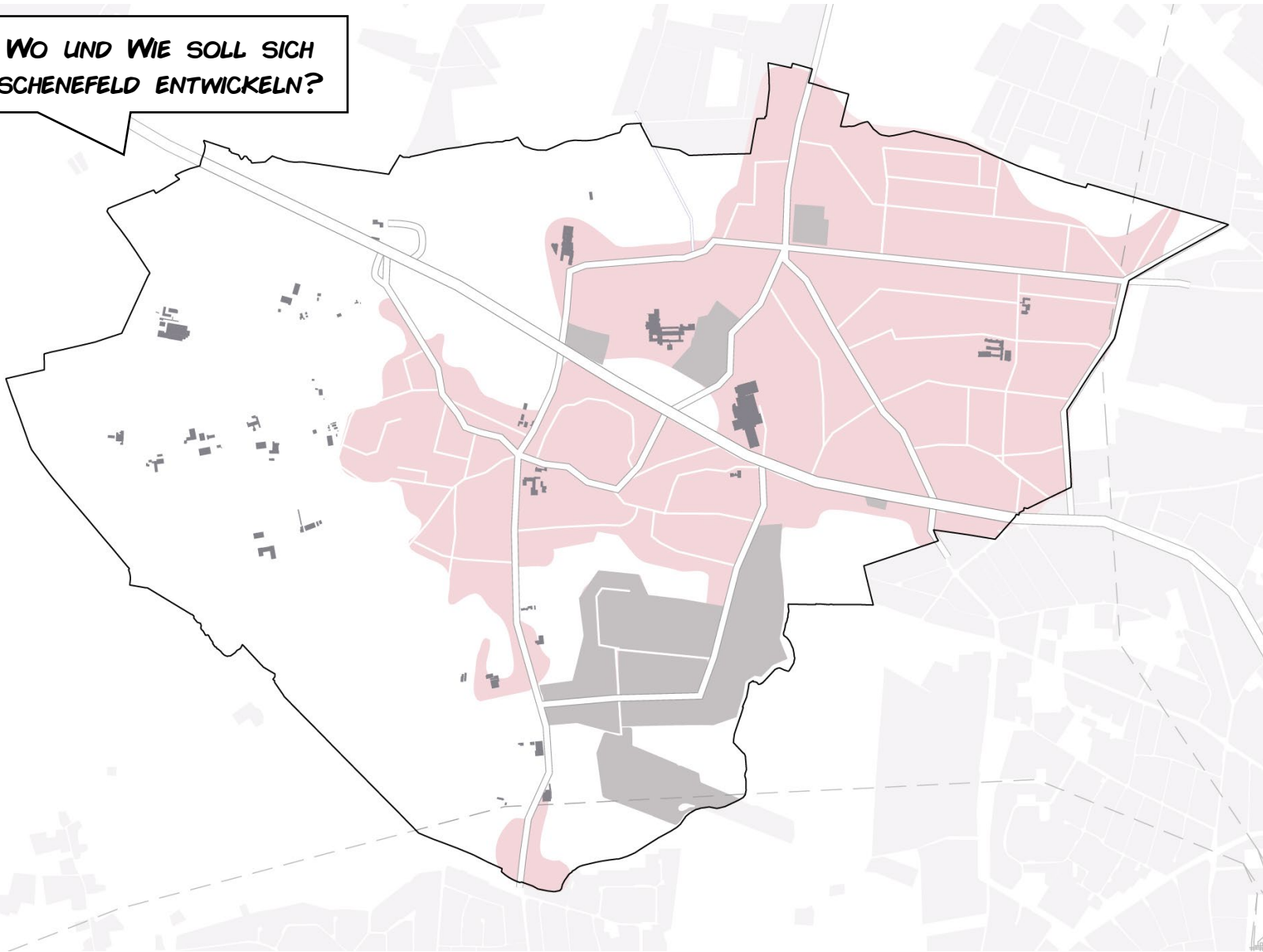
Abriss und Neubau



Flächen neu nutzen
Achtung, Hier passiert am meisten!

Exkurs: Formen der Innenentwicklung

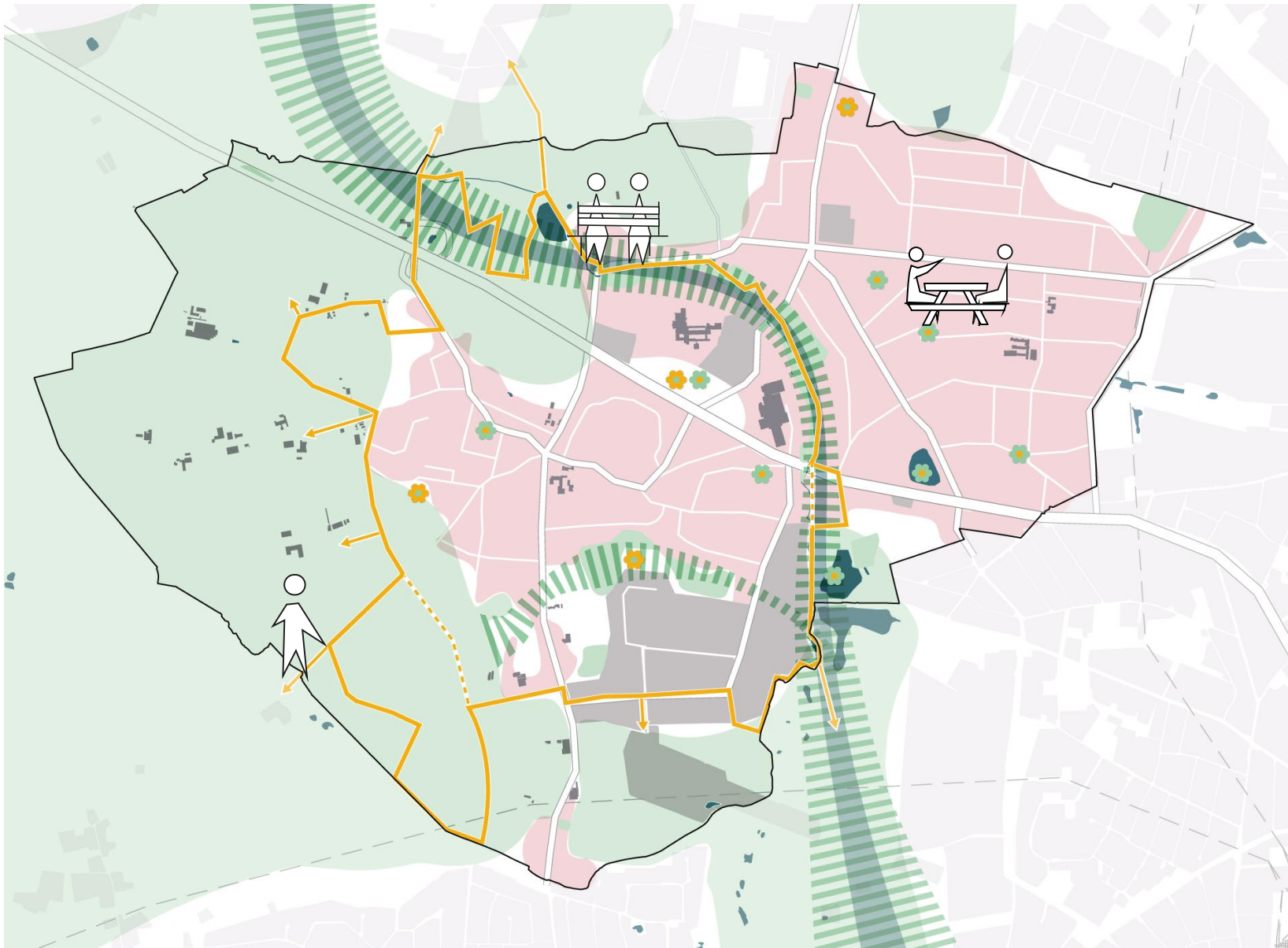
WO UND WIE SOLL SICH
SCHENEFELD ENTWICKELN?



Grundlage

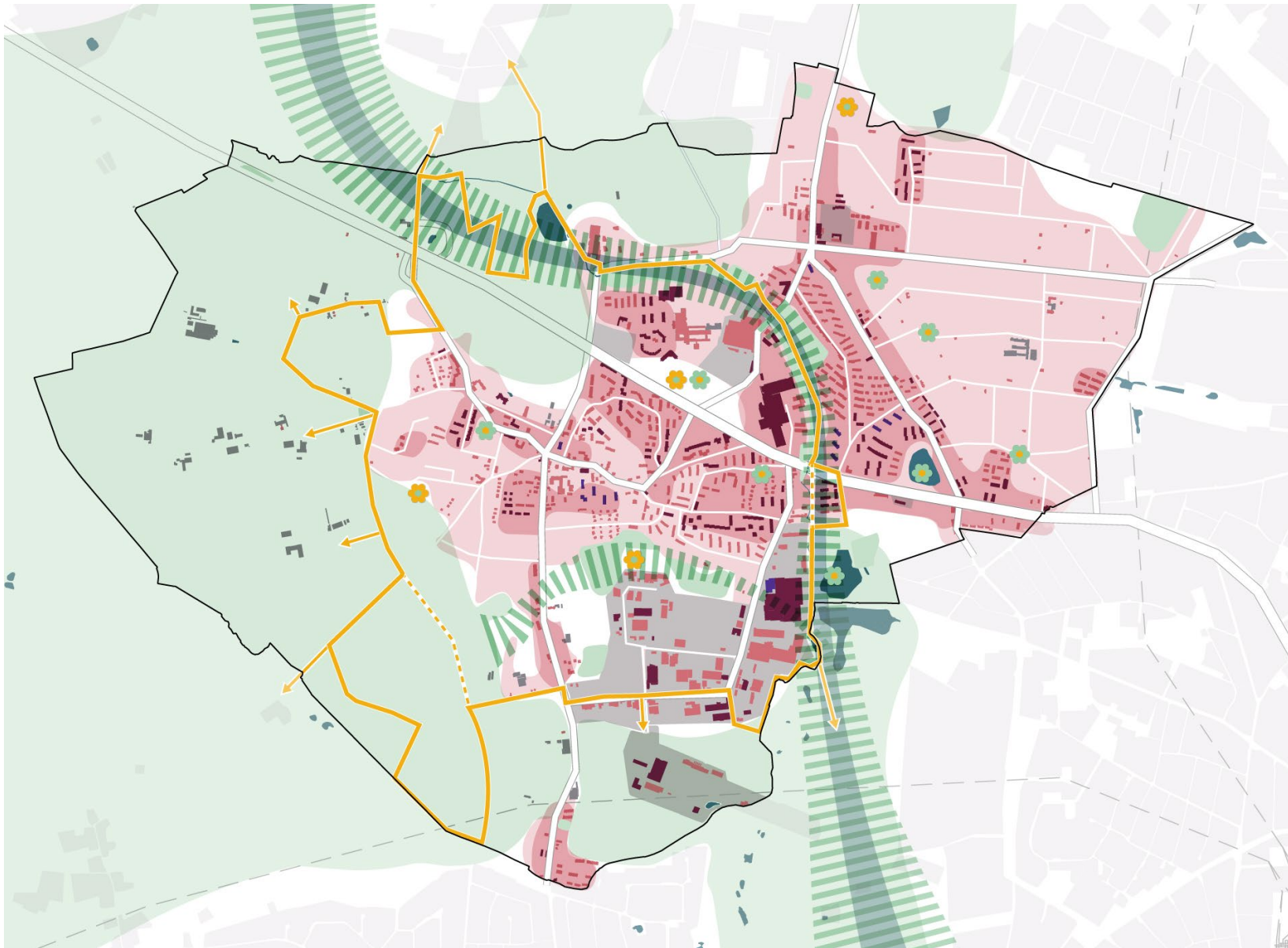
- Wichtige Verkehrsachsen
- Gewerbe- und Siedlungsflächen
- Höfe und Schulgebäude + Stadtzentrum

Leitbild



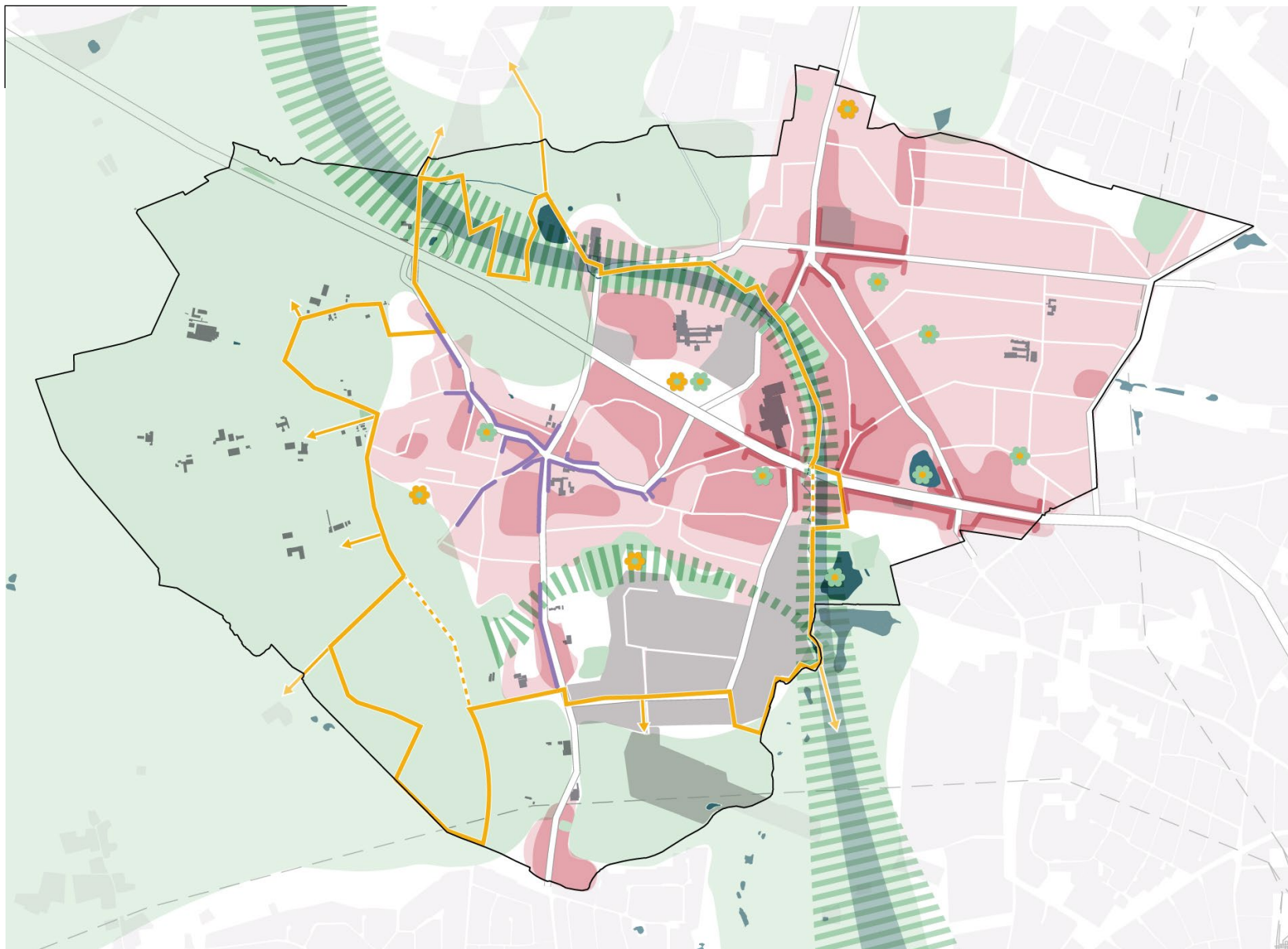
Grünstrukturen vernetzen

- Grünes Netz und Sicherung von Frischluftkorridoren
- Landschaftsschutzgebiete wahren und Naherholung ermöglichen
- Grüner Ring ausbauen, Anbindungen und Wege durch den Landschaftsraum herstellen
- Verbesserung von wohnstandortnahen Grünflächen und Stadtoasen



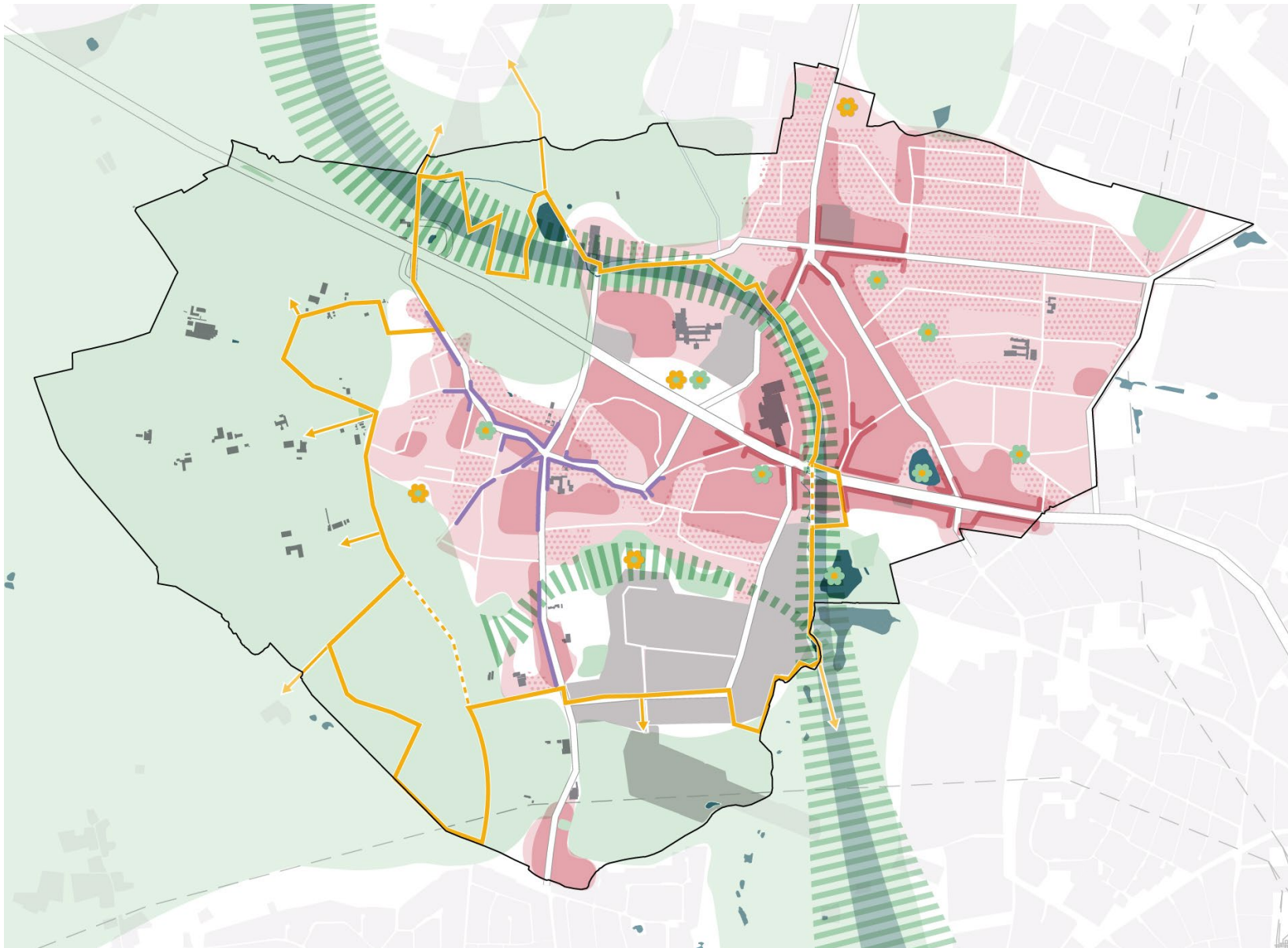
Siedlungsentwicklung steuern

- Wo wird heute bereits verdichtet gebaut?
(2-9 geschossige Bauweise)
- Verdichtungsbereiche entlang von Verkehrsachsen
→ Altes sichern und mit neuen Typologien ergänzen



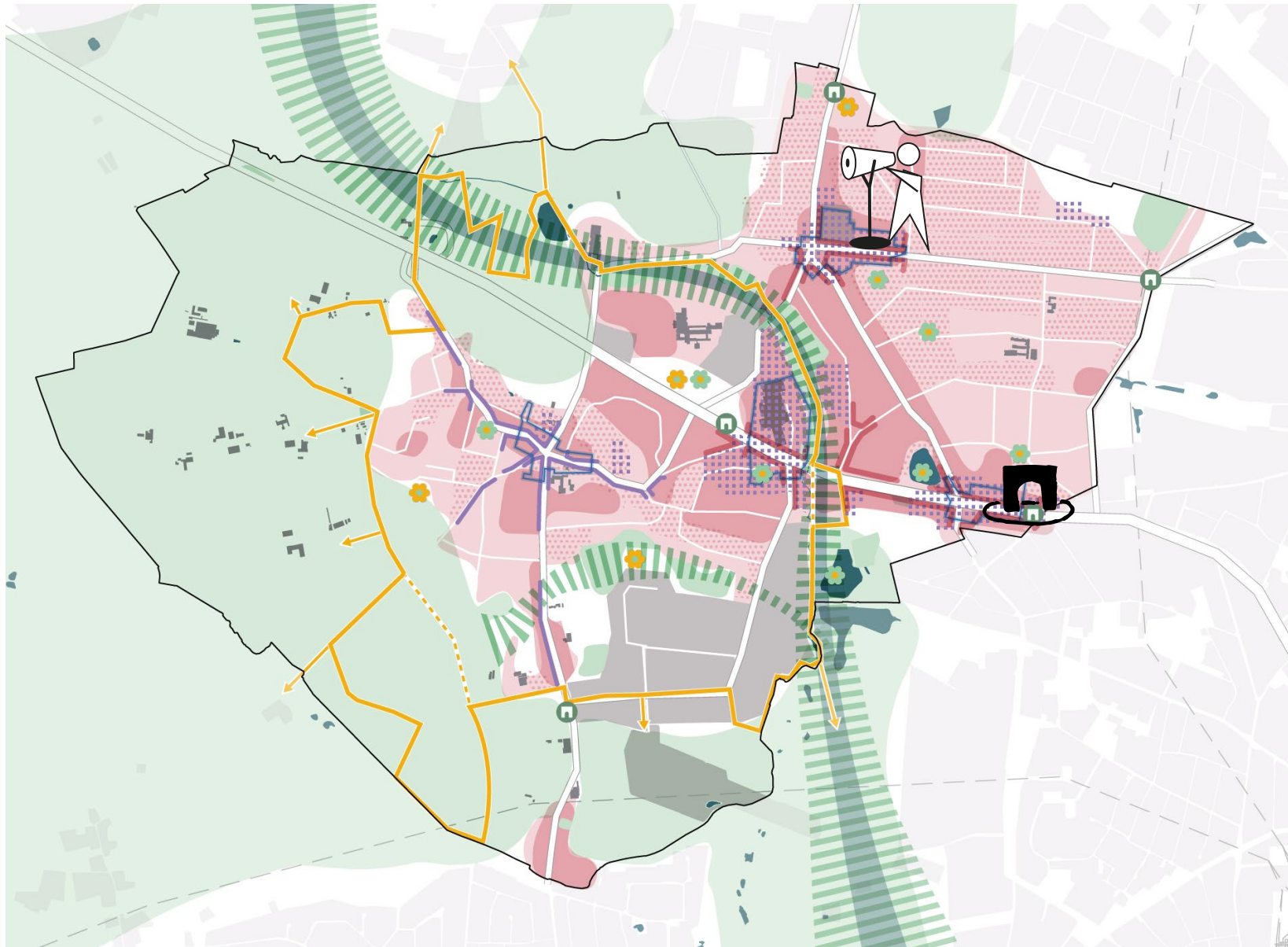
Siedlungsentwicklung steuern

- Besondere Bereiche entlang Hauptachsen städtebaulich stärken durch Raumkanten und höhere Bebauung
- Historische Raumkanten sichern und behutsam entwickeln



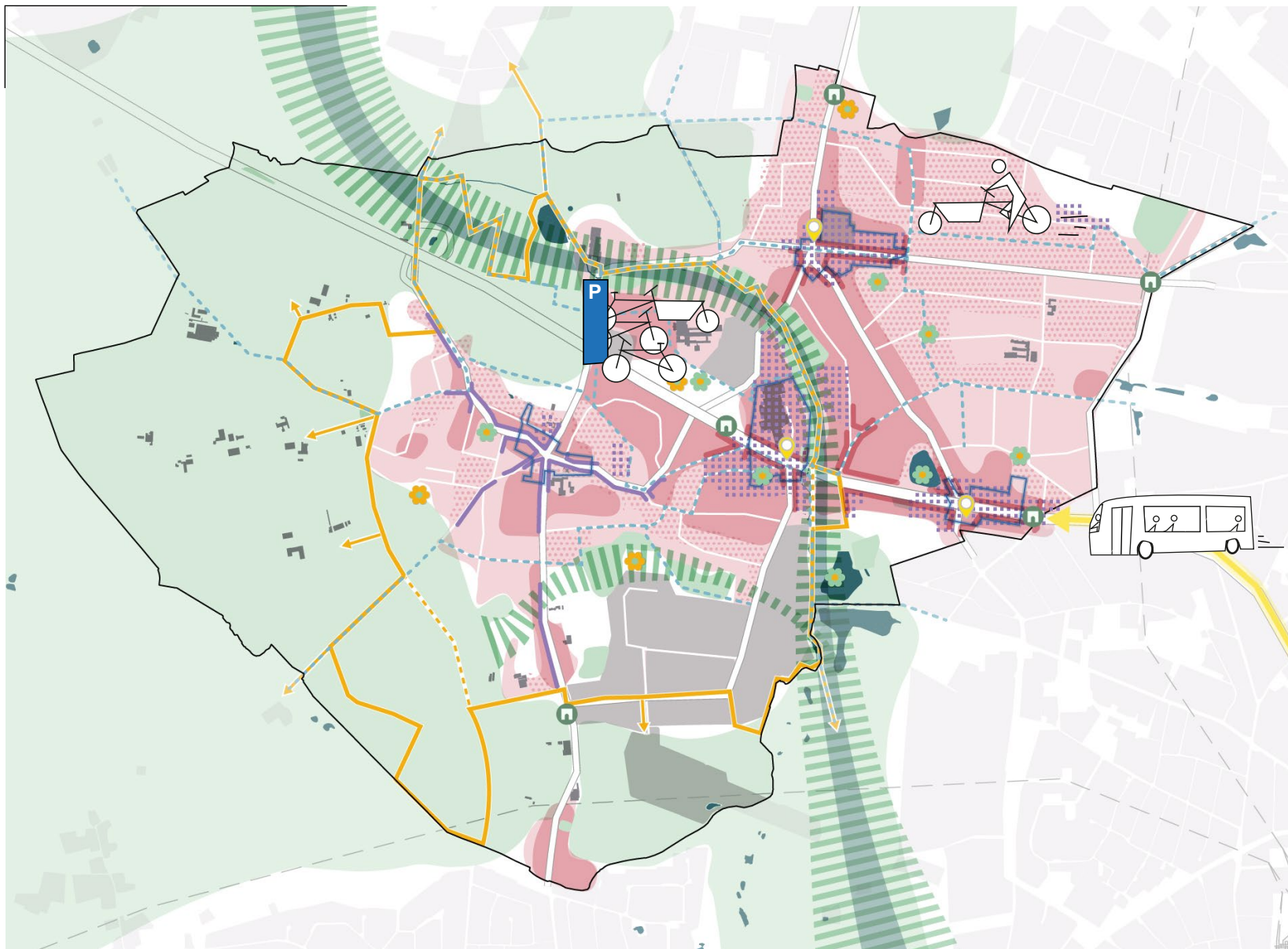
Siedlungsentwicklung steuern

- Ergänzungsbereiche
→ Ortsbildverträgliche Wohnraumerweiterung mit straßenraumwirksamem privatem Grün
- Behutsame Innenentwicklung
→ Erhalt des Ortsbils und grüner rückwärtiger Bereiche (keine 2. Reihe Bebauung)



Besondere Räume

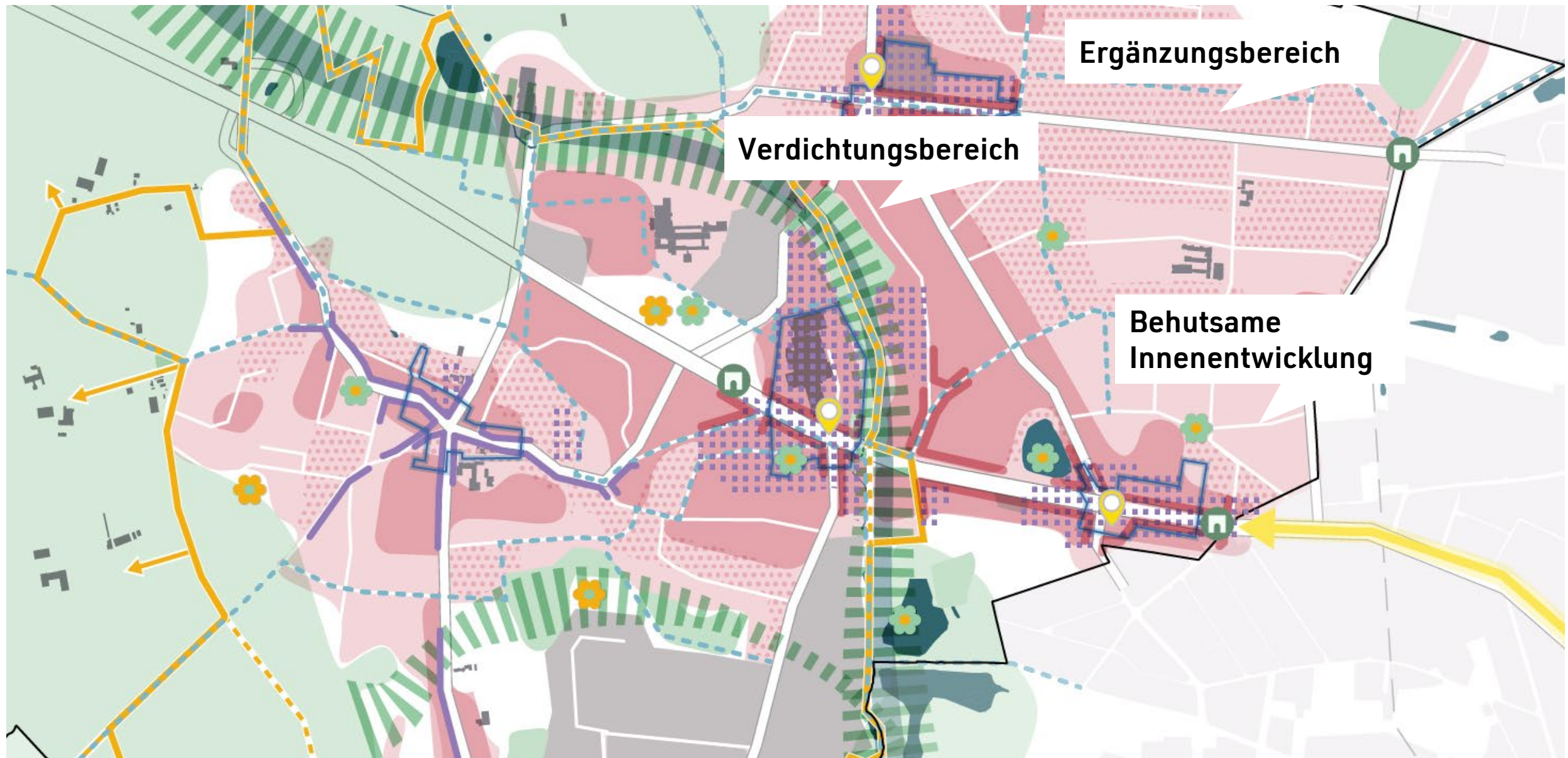
- Hohes Transformationspotenzial durch Neubau, Aufstockung und bauliche Ergänzung
- Zentren funktional und gestalterisch stärken: Zentrale Versorgungsbereiche
- Ortseingänge gestalten



Mobilität weiterentwickeln

- Radverkehrsachsen
- Schwerpunkte für verkehrsplanerische Maßnahmen
- Magistralenentwicklung berücksichtigen

Leitbild



Zoom in das Leitbild: Innenentwicklungstypen und Leitlinien



- **Höhe:** II-III Vollgeschosse + Staffel
→ Abhängigkeit von Nachbarschaft, lagebedingt ggf. höher
- **Dachform:** Orientierung an Nachbarschaft
- **Dichte:** 1 WE/100 qm Grundstücksfläche
- **Gestalterische Leitlinien:** Vorgarten

Verdichtungsbereich: Altes sichern und mit neuen Typologien ergänzen



- **Höhe:** I-II Vollgeschosse
→ Abhängigkeit von Nachbarschaft
- **Dachform:** Abhängigkeit an Nachbarschaft
- **Dichte:** 1 WE/200 qm Grundstücksfläche
- **Dichte 2:** Max. 4 WE je Gebäude, RH ohne Begrenzung
- **Gestalterische Leitlinien:** Vorgarten, Dachform und Bauflucht

Ergänzungsbereich: Ortsbildverträgliche Wohnraumerweiterung



- **Höhe:** I-II Vollgeschosse
→ Abhängigkeit von der Nachbarbebauung
- **Dachform:** Abhängigkeit von Nachbarschaft
- **Dichte:** 1 WE/300 qm Grundstücksfläche
- **Dichte 2:** Max. 2 WE je Gebäude, keine RH, keine MFH
- **Gestalterische Leitlinien:** Vorgarten, Bauflucht und Grundstückstiefe max. 60 %

Behutsame Innenentwicklung: Erhalt Ortsbild und grüner rückwärtiger Bereiche

Neubau geht auch anders!



Dachform passt sich nicht ein



Vorgabe zu:
▪ Geschossigkeit
▪ Dachform



Gestalterische Leitlinie



Hohe Versiegelung durch
doppelte Erschließung



Fehlende Einfriedung und
breite Zufahrt



Vorgabe zu:
▪ Versiegelungsquote
▪ Lage von Zufahrt und
Stellplätzen



Gestalterische Leitlinie für das Ortsbild



Burgartige Festung



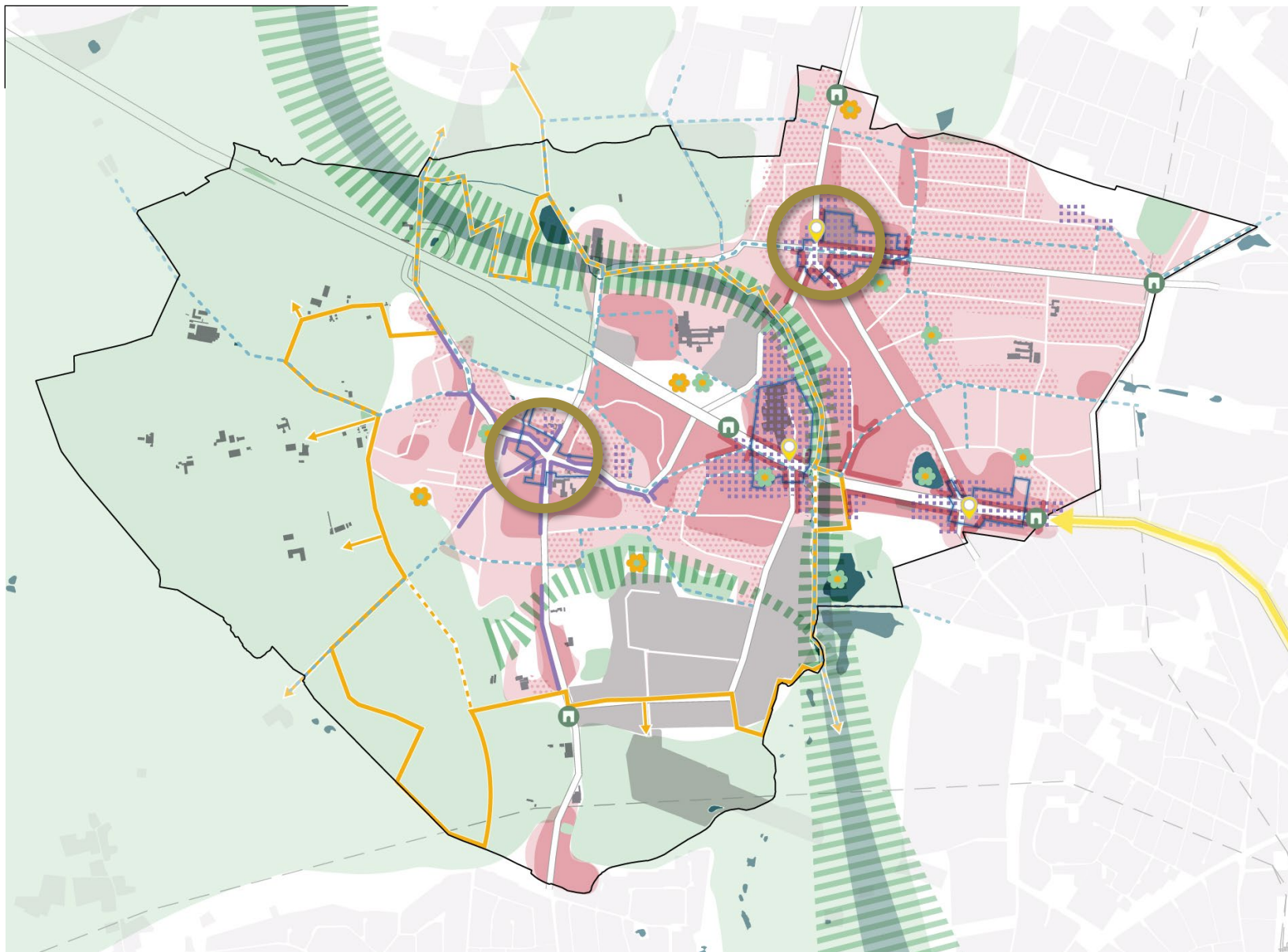
„Schottergarten“



- Vorgabe zu:
- Vorgarten
 - Einfriedungen
 - Müllstellplätze



Gestalterische Leitlinie



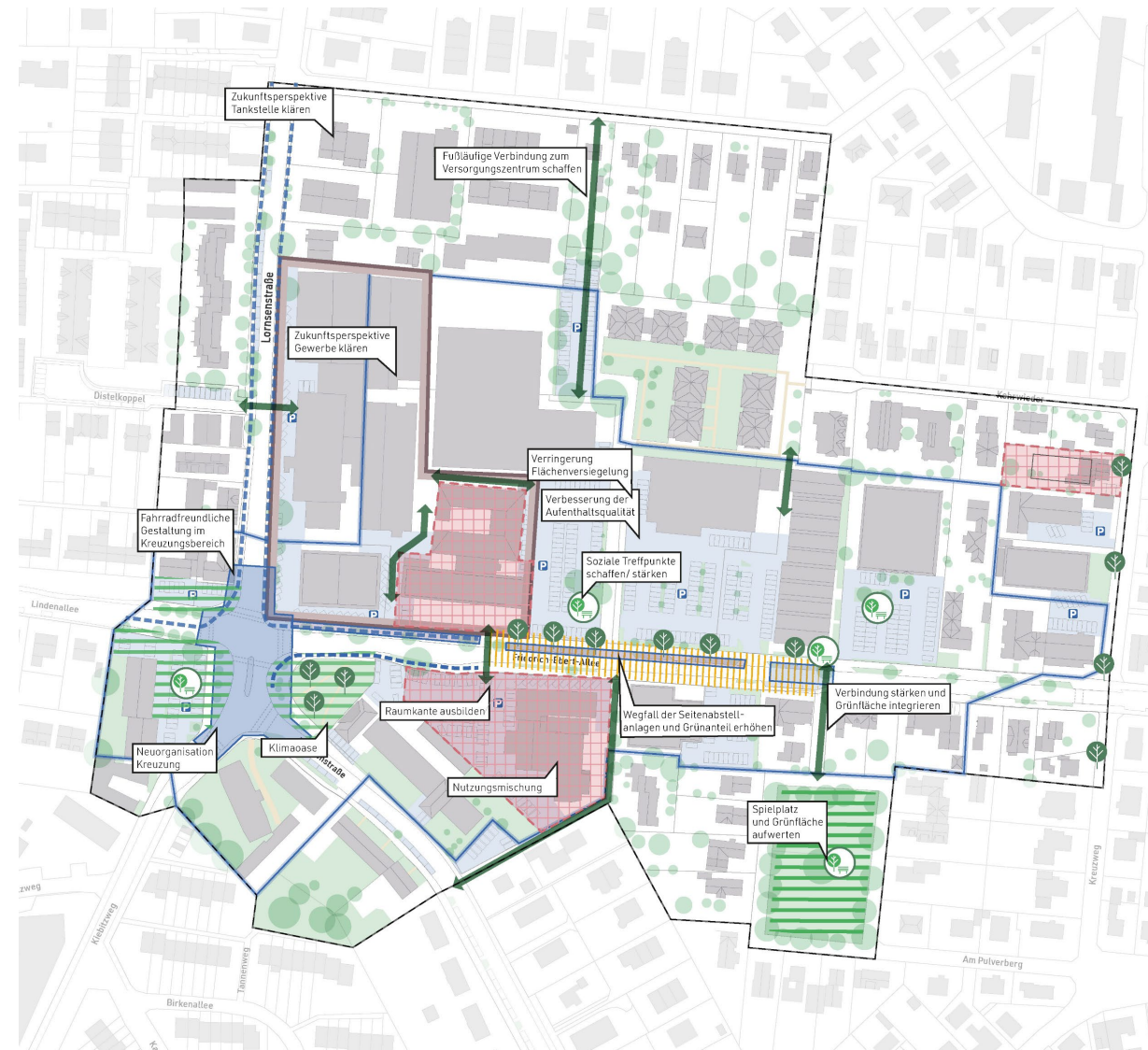
Lupenräume= Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung als Transformationsräume

- Zentraler Versorgungsbereich und Stadtteilzentren
- Städtebauliche Missstände
- Veränderungen unabhängig der Leitlinien möglich

Leitbild und Lupenräume



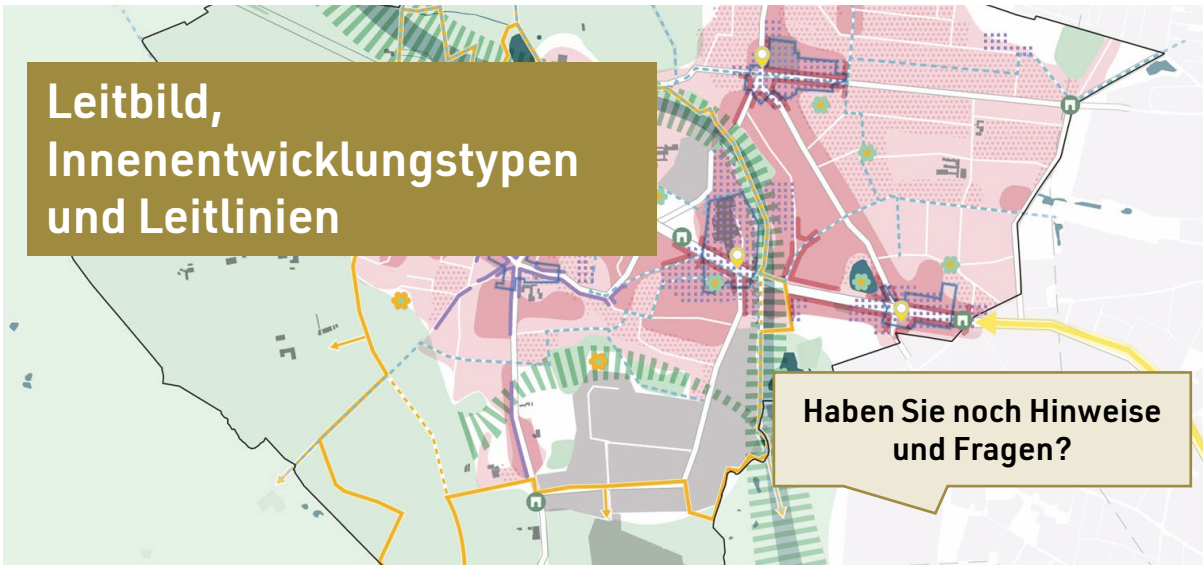
Analyseplan



Entwicklungsstrategie

Lupenraum: Friedrich-Ebert-Allee

Leitbild, Innenentwicklungstypen und Leitlinien



Haben Sie noch Hinweise und Fragen?

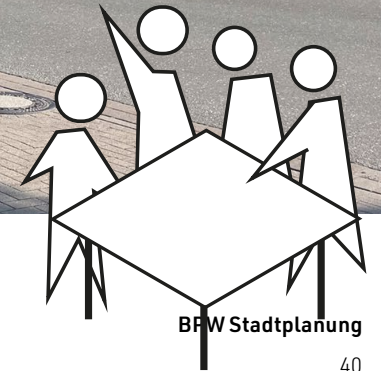
Lupenraum Dorf



Handlungsfelder mit ISEK Aufgaben



Lupenraum Friedrich-Ebert-Allee



Themeninseln

