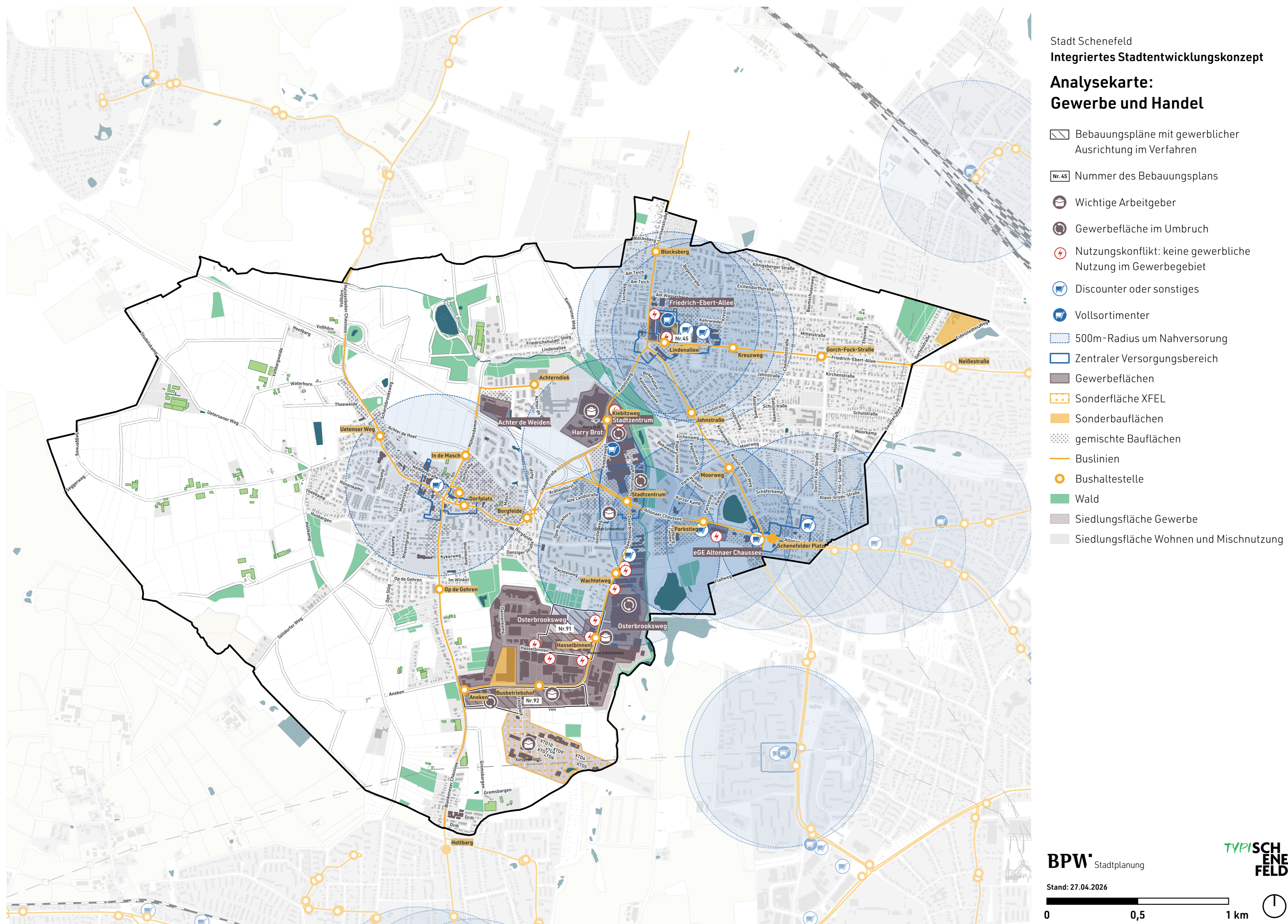


„Wir brauchen dringend mehr Gewerbeflächen und müssen uns bemühen unsere Einzelhandelsstandorte attraktiv zu entwickeln!“



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.

ISEK Aufgaben

- ✦ Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Bestandsentwicklung des Gewerbegebiets Osterbrooksweg
- Neuausweisung von Gewerbeflächen und gezielte Ansiedlungspolitik
- Planerische Sicherung der Gewerbegebiete Osterbrooksweg und Achter de Weiden
- Qualifizierung der zentralen Versorgungsbereiche durch städtebauliche Neuordnung und Entwicklung von Dienstleistungsstandorten zur Entlastung von Gewerbegebieten
- Kontinuierliche Investitionen in den Stadtkern über Städtebauförderung „Lebendige Zentren“

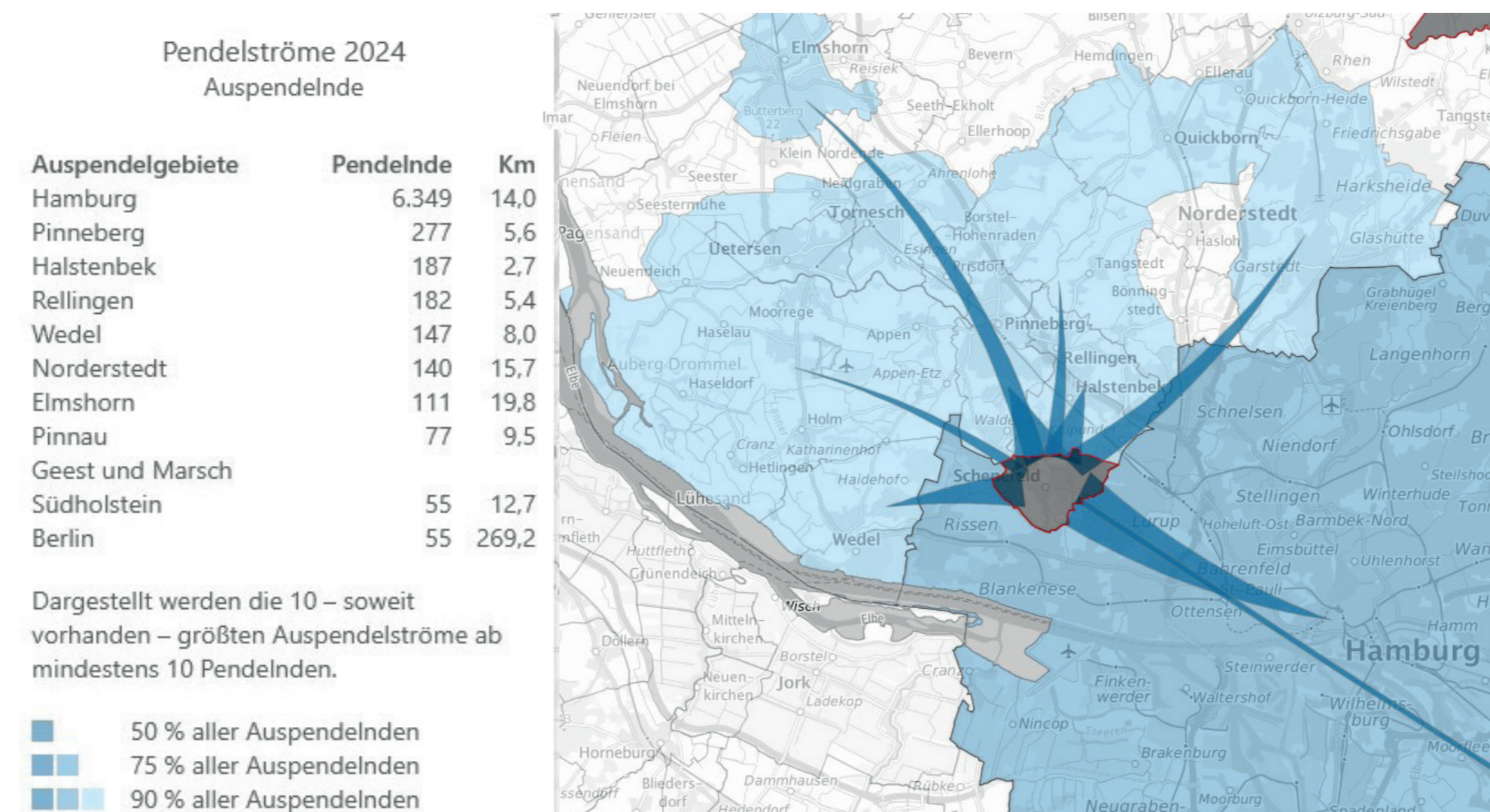
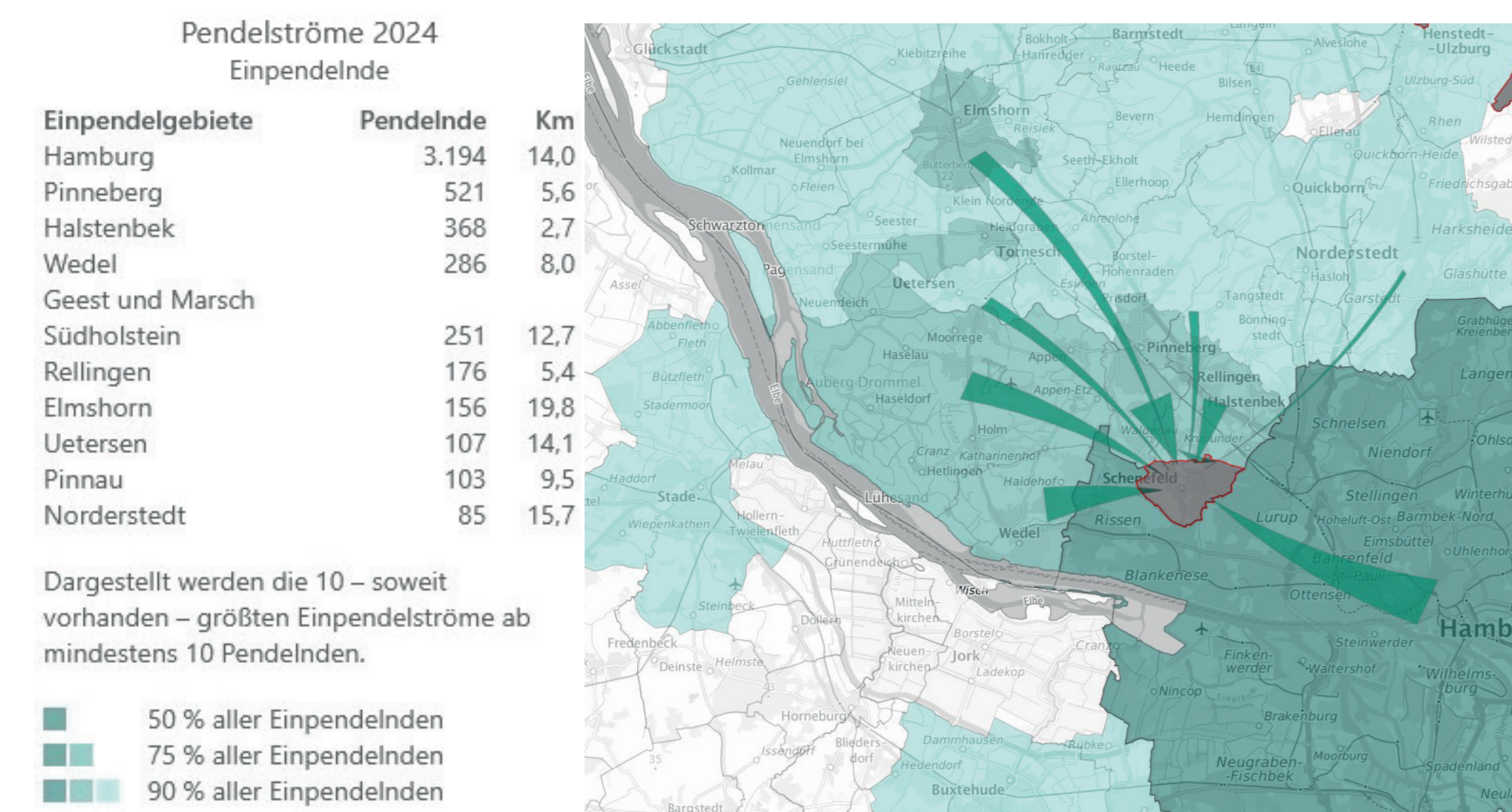
+ Stärken

- Günstige Lage und Erschließung sorgt für hohe Nachfrage an Gewerbeflächen
- Wirtschaftliche Schlüsselinstitutionen sorgen für hohe Gewerbesteuererinnahmen
- Geplante Gewerbegebietserweiterung bietet neue Flächen
- Gute Einzelhandelssituation und Grundlage für klare Regelung für den Einzelhandel geschaffen
- Regionale Zusammenschlüsse bieten Austausch und Monitoring

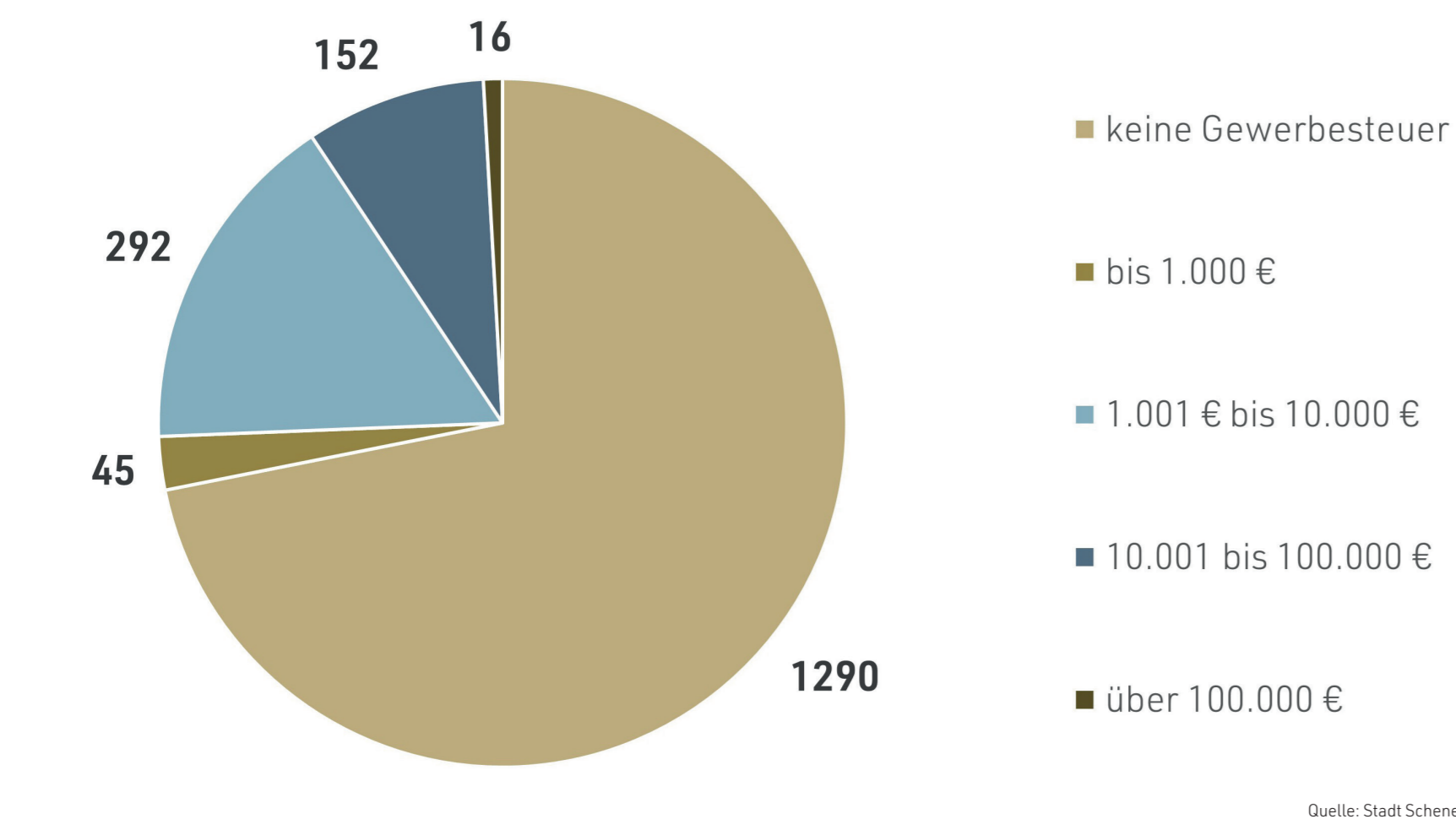
- Schwächen

- Keine oder nur eingeschränkte Gewerbeflächenpotenziale vorhanden
- Strukturelle Entwicklungshemmnisse und Defizite bei der Bestandsentwicklung
- Einzelhandel vor strukturellen Herausforderungen und ungleichmäßig in Schenefeld verteilt
- Fehlende eigene Wirtschaftsförderung

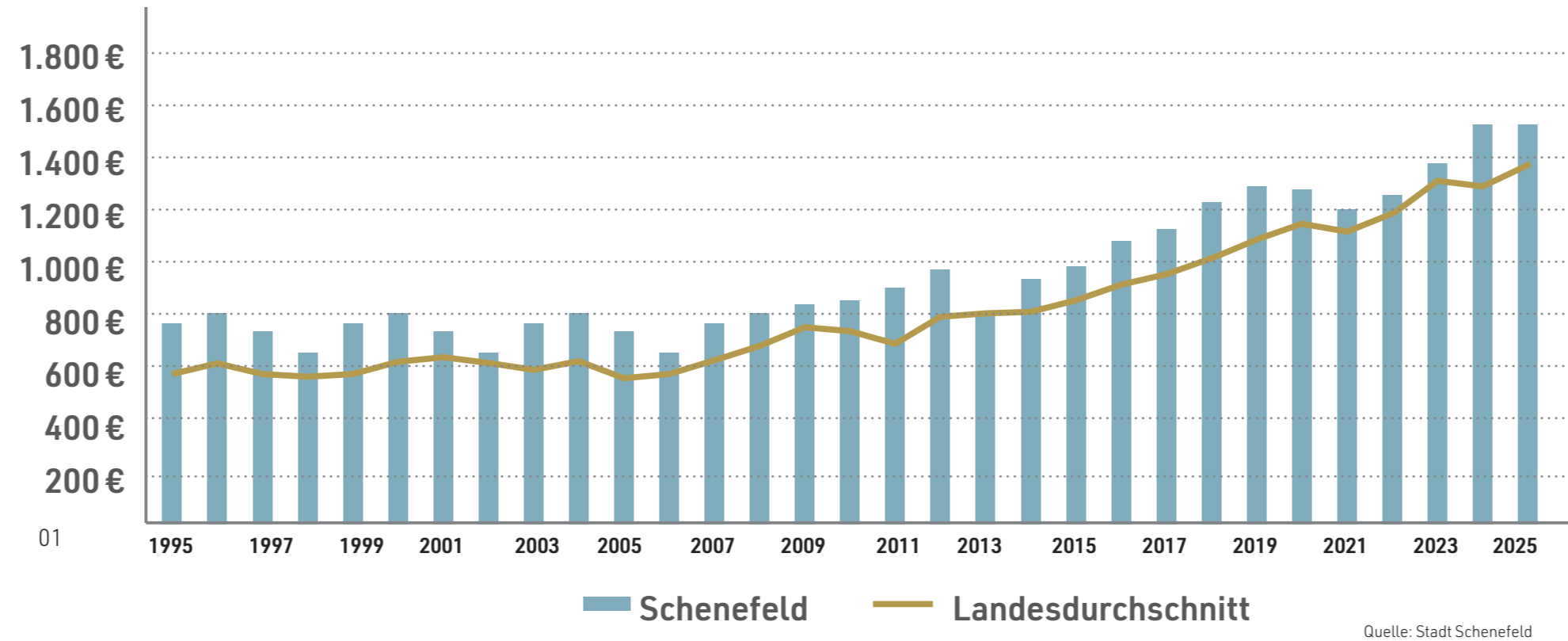
Pendlerströme



Aufgliederung des Gewerbesteueraufkommens - Anzahl der gemeldeten Gewerbe

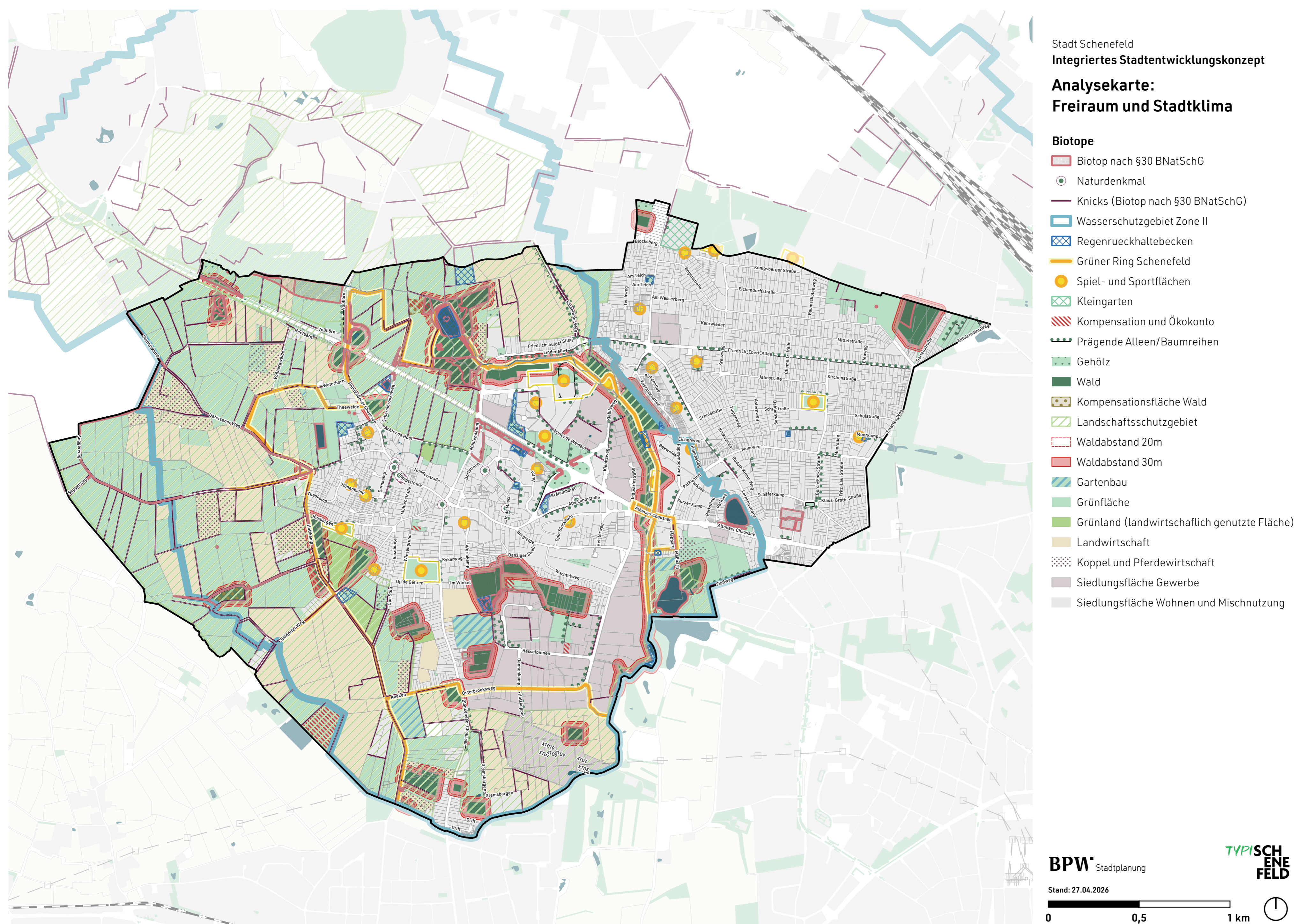


Entwicklung der Steuerkraft je Einwohner



Freiraum, Stadtklima und Klimaanpassung

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



Leitziel

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



ISEK Aufgaben

- Klimafolgenangepasste Freiraum- und Stadtentwicklung als Querschnittsaufgabe etablieren
- Wald pflegen und Waldabstand sichern
- ⊕ Erarbeitung und kontinuierliche Umsetzung eines Freizeitwegekonzepts zur durchgängigen Erschließung des Landschaftsraums
- Düpenau-Grünzug als besonderen stadtnahen Naturraum mit Erholungsfunktion und Stadtklimafunktion weiterhin fördern
- Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen qualifizieren und ergänzen
- Kompensationsflächen und Ökokontofläche pflegen
- Grundlagen schaffen zur systematischen Sicherung und Verbesserung des Freiraums
- Kommunalen Klimafonds weiterführen und stärken

Ihre Priorität

+ Stärken

- Besondere Landschaftsräume und Grünstrukturen als Rückgrat des Stadtgebietes
- Reitsport als Alleinstellungsmerkmal
- Öffentliche Freiräume als wohnstandortnahe Freizeit- und Bewegungsangebote vorhanden
- Kleinteilige Grünstrukturen als Grundlage für eine klimaresiliente Stadt
- Planerische Instrumente für die zukünftige Entwicklung vorhanden oder in Vorbereitung

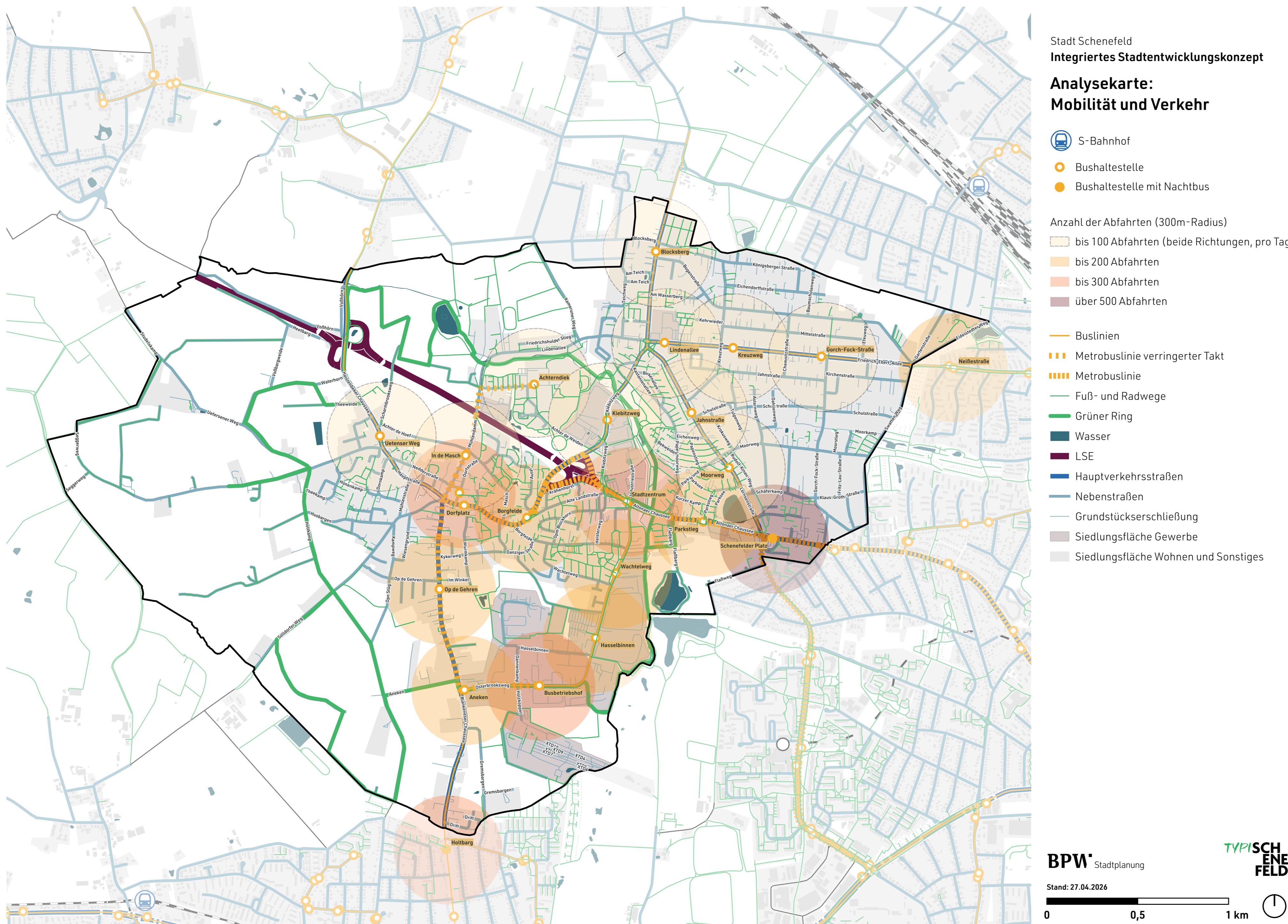
- Schwächen

- Landwirtschaft im Umbruch
- Herausforderung durch Folgen des Klimawandels und der Bodenfunktion
- Zerschnittene Landschaft und hoher Nutzungsdruck bei mangelhafter Erschließung
- Unzureichende Gestaltung öffentlichen Grünflächen und Mangel an Begleitgrün
- Ungelenkte Waldentwicklung und Mangel an Kompensationsräumen

Impressionen zu Stärken und Schwächen



„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.

ISEK Aufgaben

- ☛ Zielrichtung zur Mobilitätsentwicklung auf Basis aktueller Verkehrsdaten definieren
- Förderung des Radverkehrs durch Erarbeitung und Ausbau eines Radverkehrsnetzes inkl. ergänzender Radverkehrsinfrastruktur
- Verbesserung des ÖPNV-Takts sowie sukzessive Umsetzung von barrierefreien Bushaltestellen mit Aufenthaltsqualität
- Zusammenhängendes und komfortables Fußwegenetz weiter ausbauen
- Schulwegsicherheit stärken und den Umgang mit Elterntaxis regeln
- Neuordnung und Lenkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) - Prüfung, Überarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen
- ☛ Umgestaltung und Qualifizierung des ZOB am Schenefelder Platz
- Umbau der 5-Finger-Kreuzung (Siedlung)
- Alternative Mobilitätsangebote fördern
- E-Ladeinfrastruktur ausbauen
- Öffentlichkeitsbeteiligung und transparente Kommunikation
- Prüfung einer Schienenanbindung

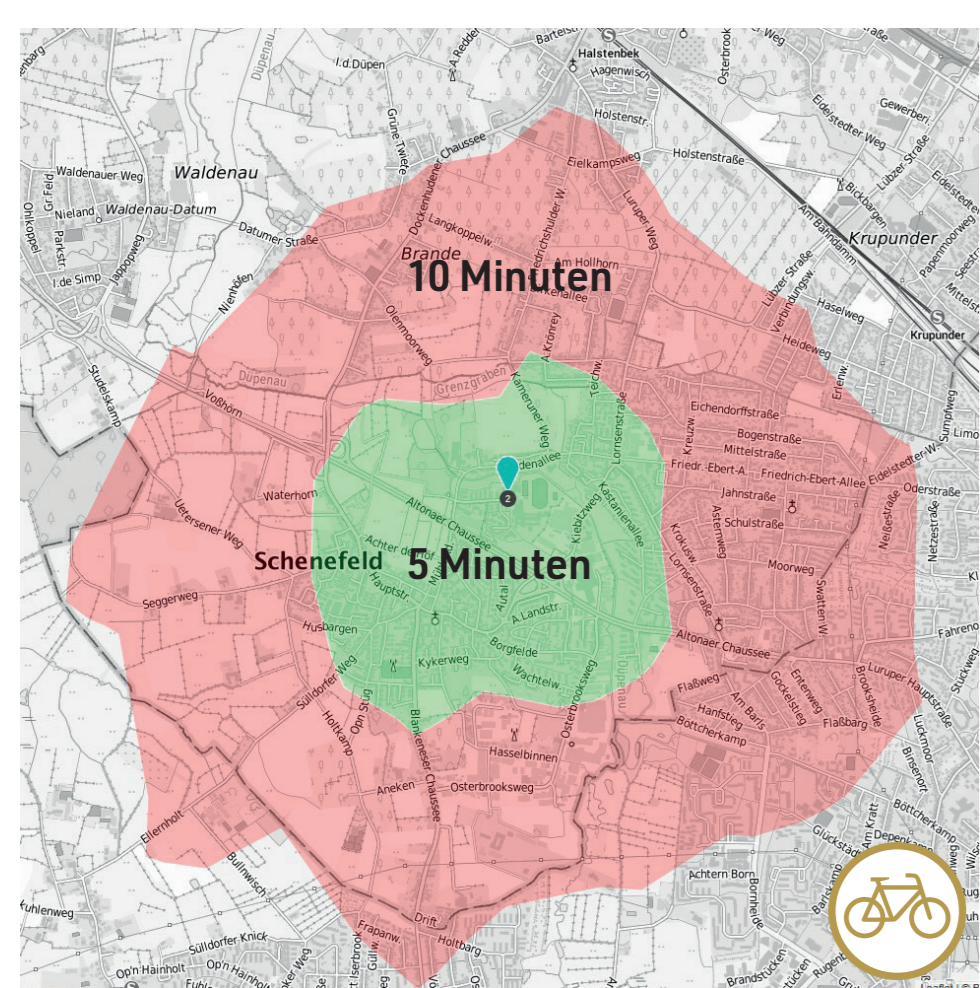
+ Stärken

- Vorhandene Konzepte (Verkehrsentwicklungskonzept, Regionaler Nahversorgungsplan, Lärmaktionsplan, Stellplatzsatzung)
- Aktuelle Bautätigkeiten im Straßenraum (Hauptstraße, LSE geplant)
- Günstige Lage und gutes ÖPNV-Angebot
- Beste Voraussetzungen zur Fahrradfreundlichkeit (kompaktes Siedlungsgebiet mit guter Erreichbarkeit)
- Transformationspotenzial am ZOB Schenefelder Platz
- Verkehrswende durch Innovation

- Schwächen

- Diskrepanz zwischen Zielformulierung und gelebter Praxis (Auto sehr präsent)
- Fehlende Gesamtstrategie und Grundlagen
- Zunahme des Autoverkehrs und damit einhergehende Konflikte im ruhenden und fließenden Verkehr
- Mangelhafte Ausgestaltung der Radverkehrsinfrastruktur und kein zusammenhängendes komfortables Fußwegenetz
- Ungleich verteiltes ÖPNV-Angebot und strukturelle Defizite im öffentlichen Verkehr
- Ressourcenmangel und Abhängigkeiten von anderen Behörden

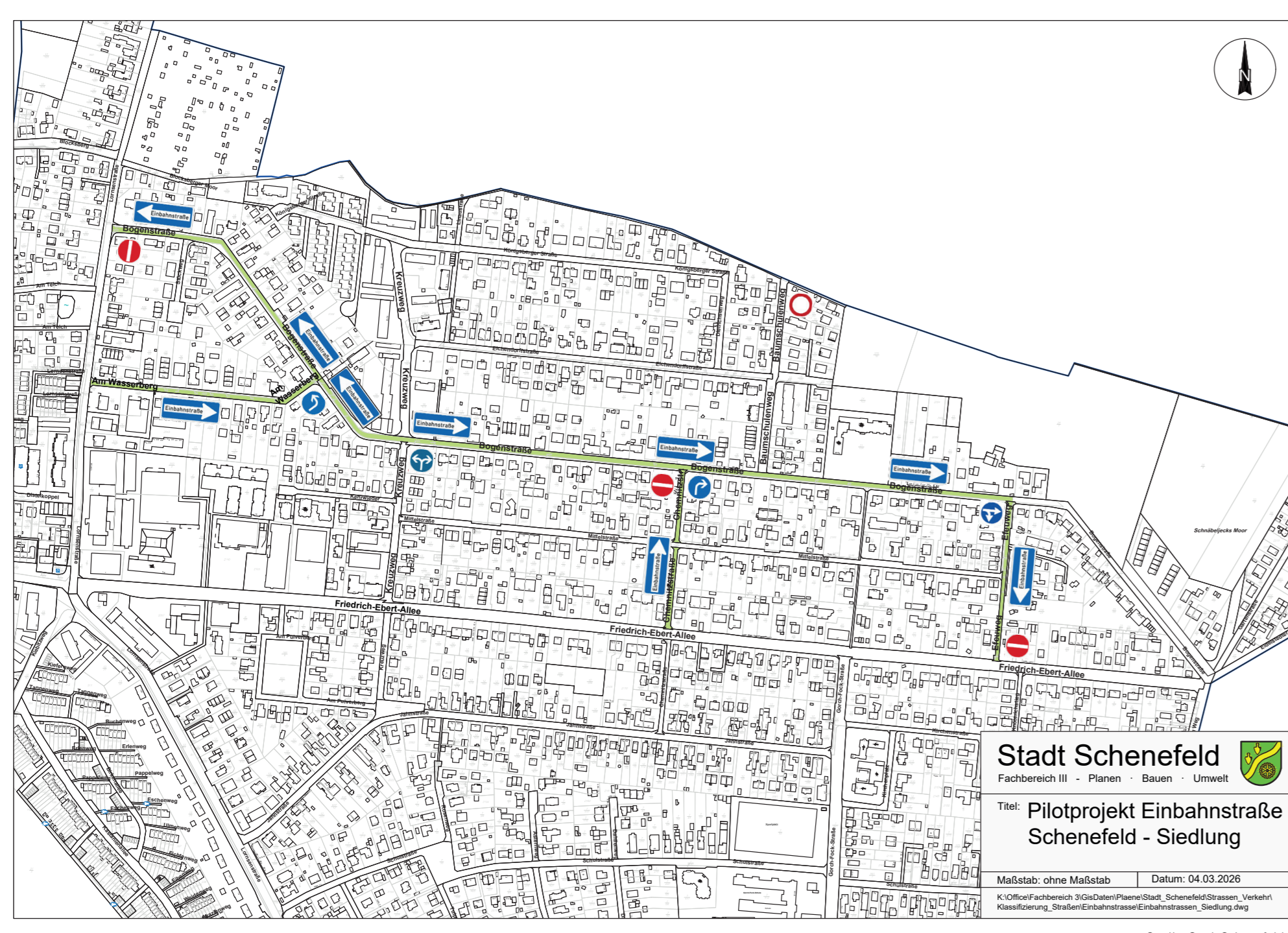
Erreichbarkeit des Schulzentrums mit dem Fahrrad



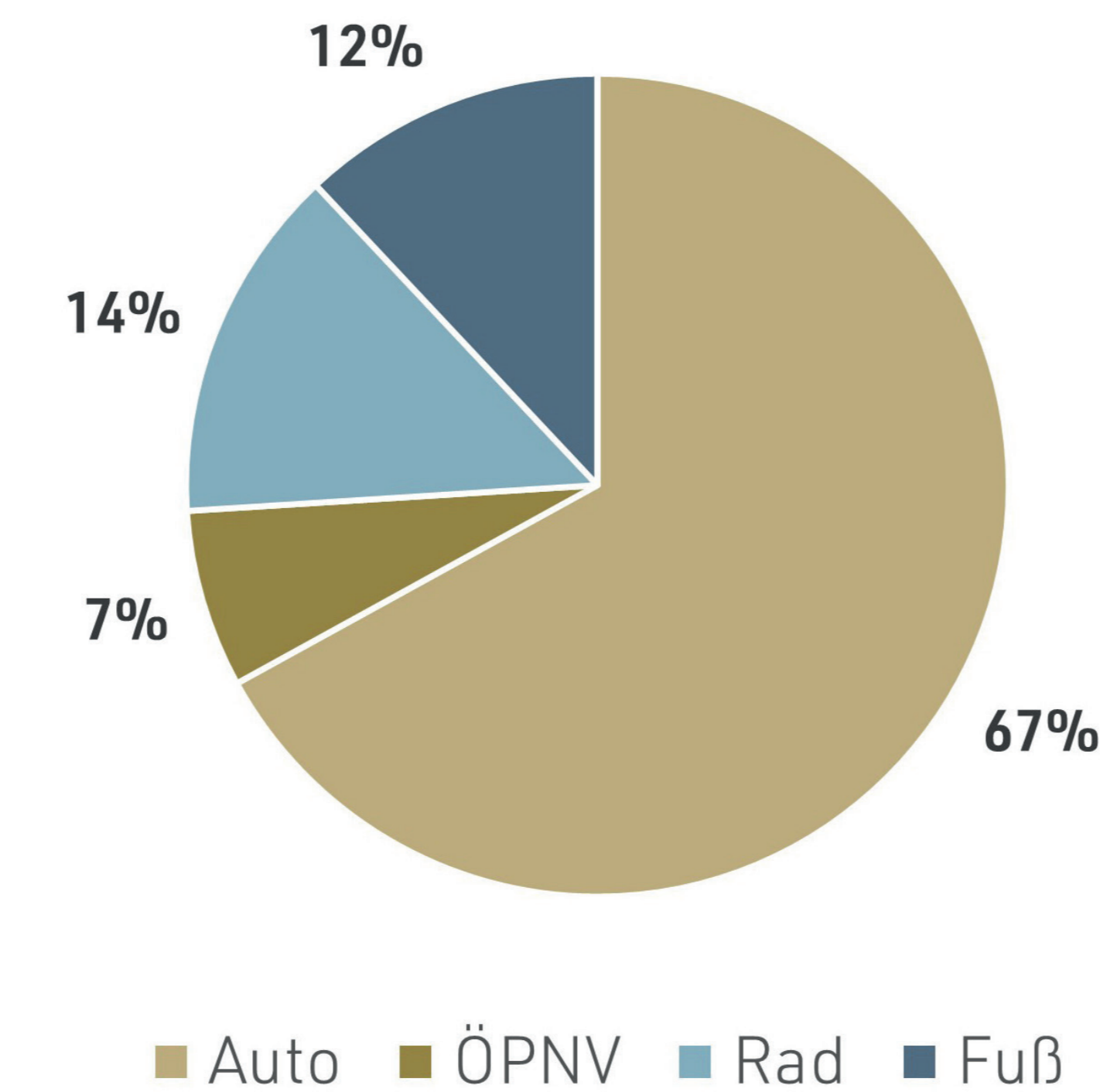
Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß



Umsetzungsplan für Pilotprojekt Einbahnstraße - Einvernehmen von Kreis Pinneberg steht noch aus

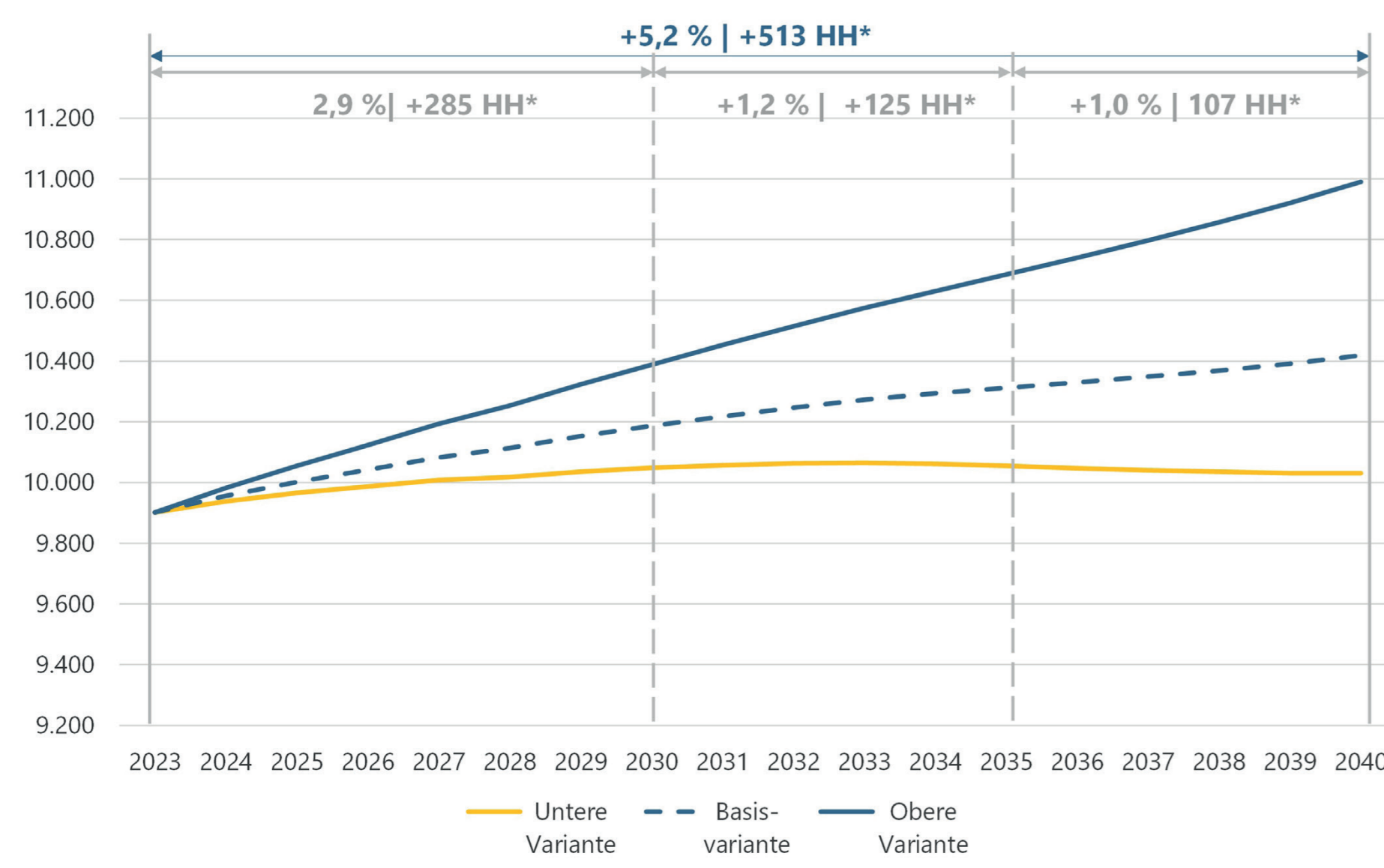


Modal Split Schenefeld 2017



Siedlungsentwicklung und Wohnen

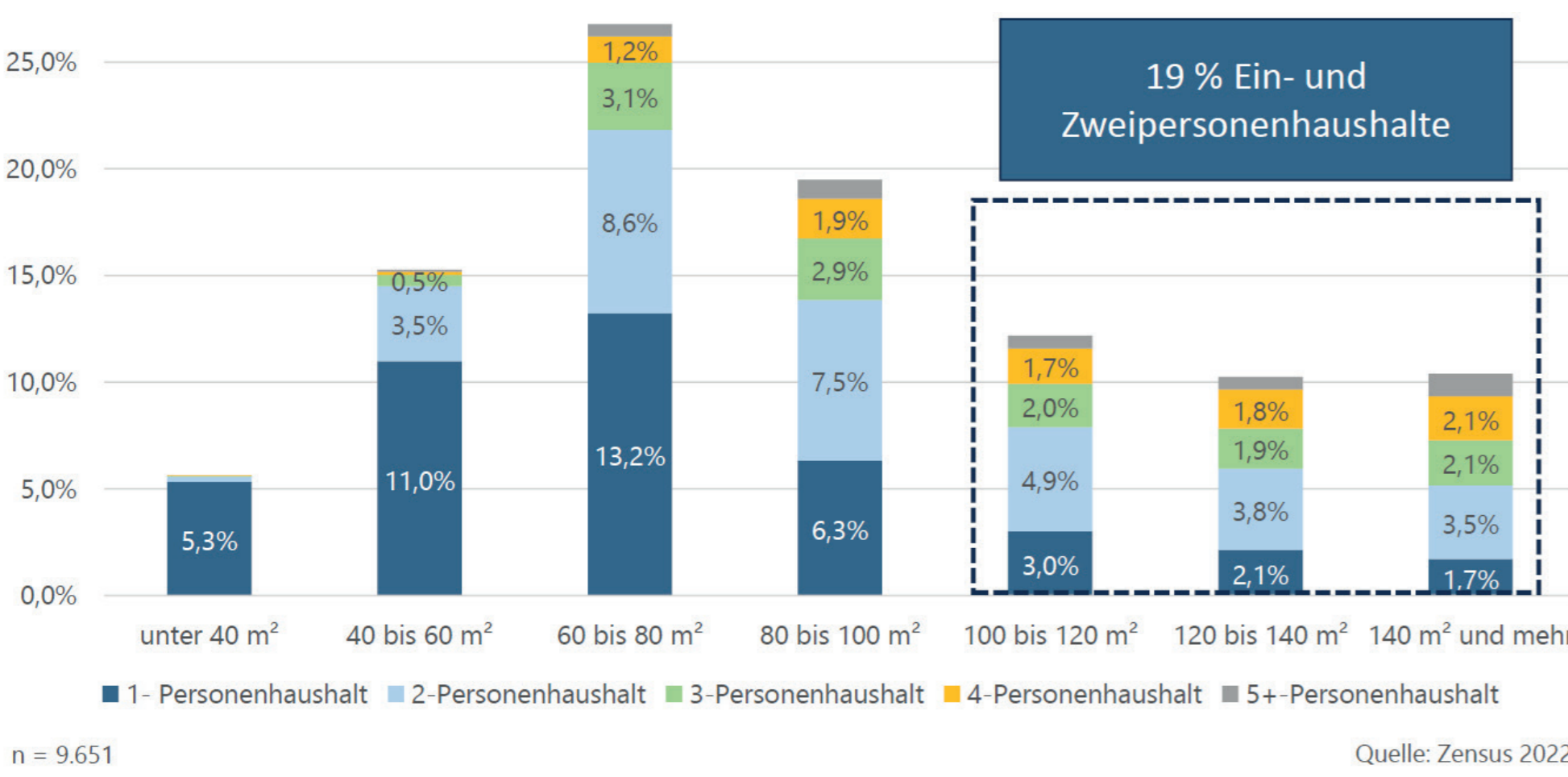
Haushaltsprognose nach Szenarien



*Bezogen auf die Basisvariante

Quelle: ALP

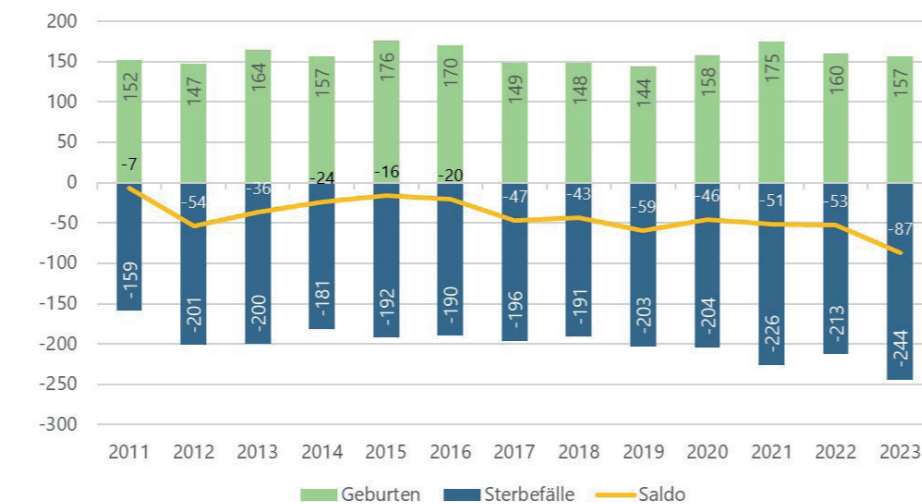
Wohnfläche je Haushaltsgröße: Extremes strukturelles Angebotsdefizit führt zu hoher Wohnkostenbelastung



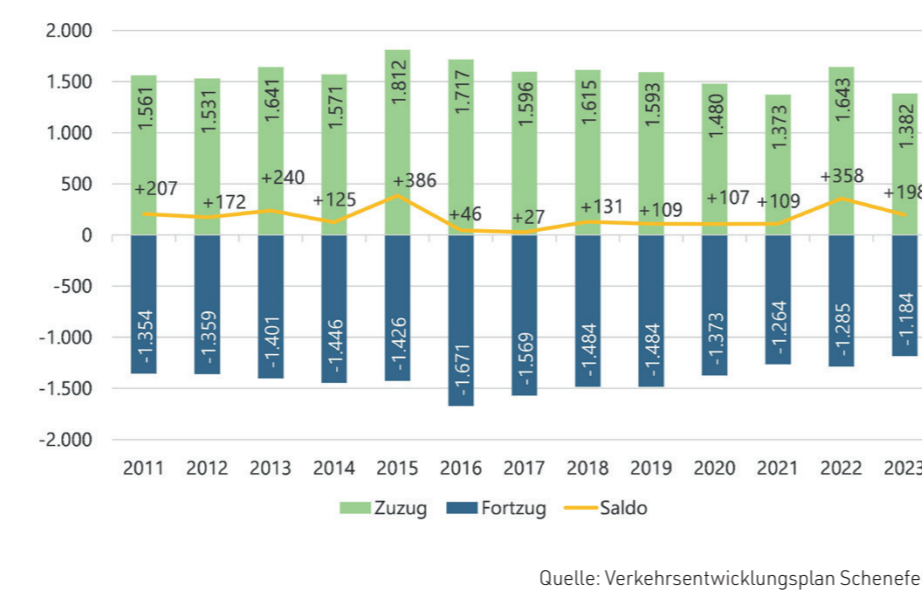
n = 9.651

Quelle: Zensus 2022

Geburten- und Sterbesaldo

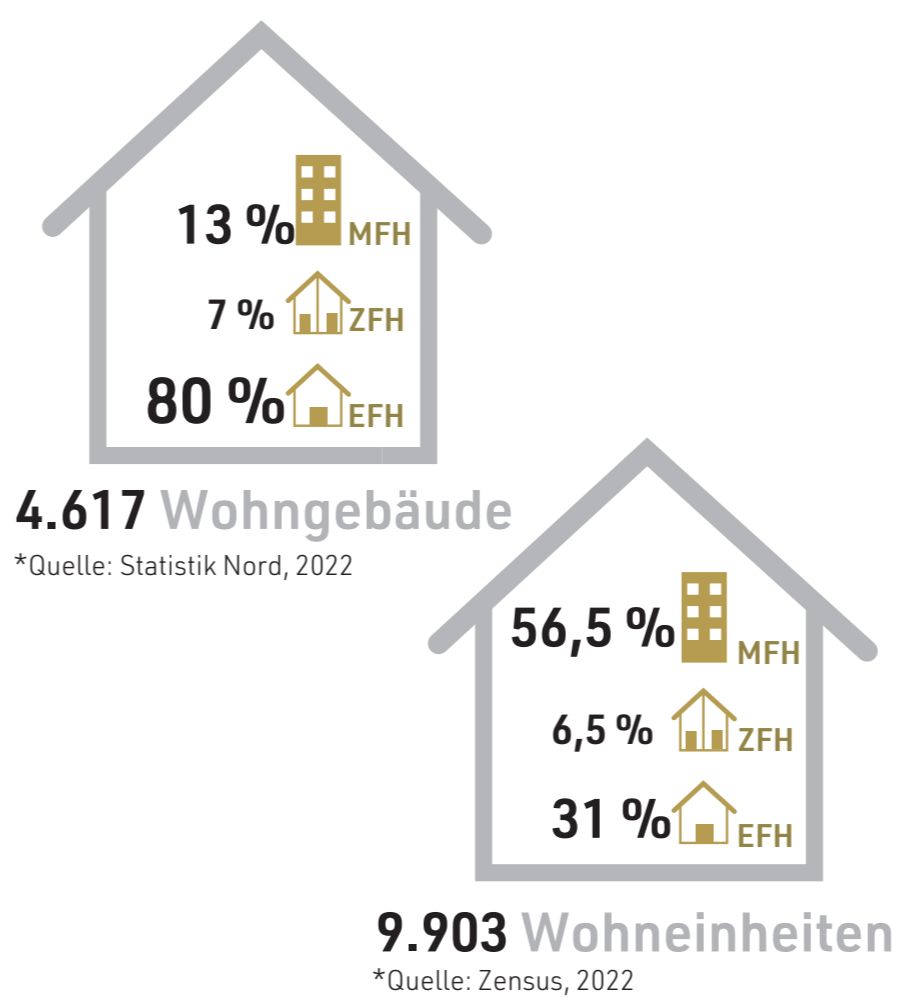


Wanderungssaldo



Quelle: Verkefahrentwicklungsplan Schenefeld

Wohnungsbestand in Schenefeld



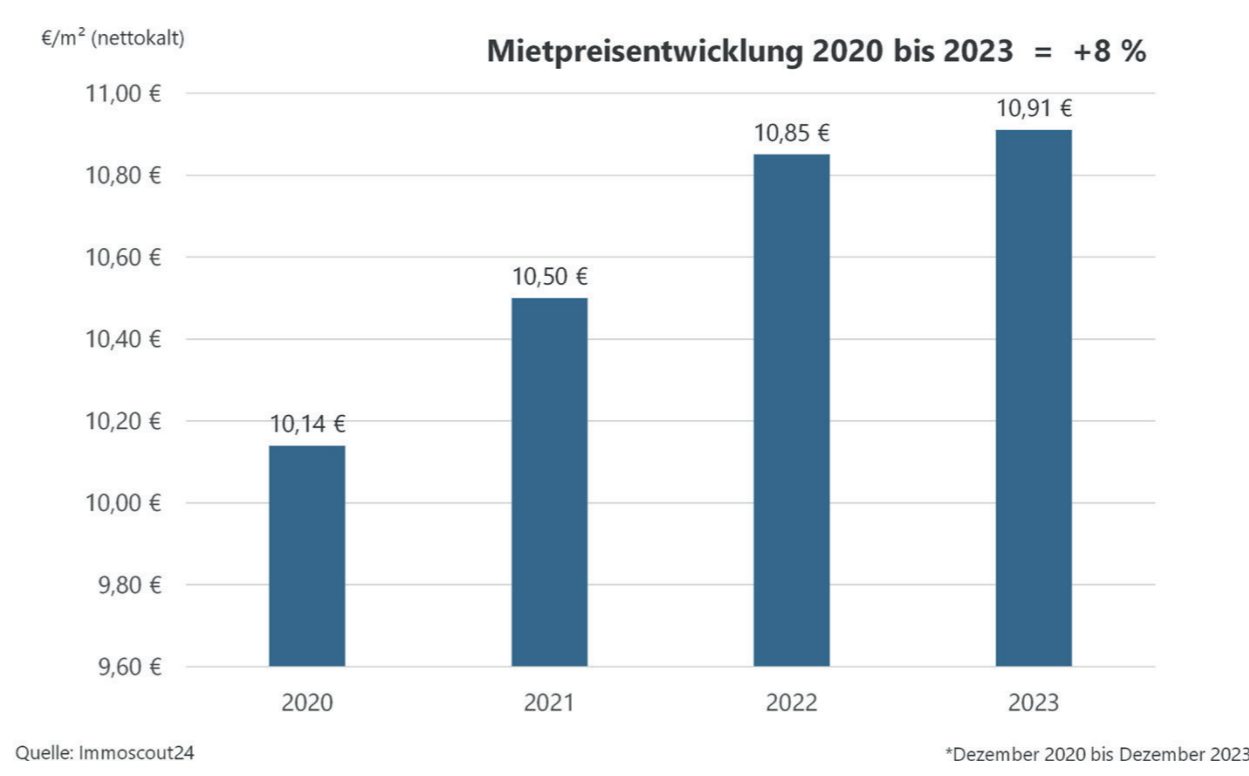
*Quelle: Statistik Nord, 2022

*Quelle: Zensus, 2022

Entwicklung Wohnungsbestand



Mietpreisentwicklung



Quelle: Immoscout24

*Dezember 2020 bis Dezember 2023

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



Leitziel

Behutsames Wachstum 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

ISEK Aufgaben

Ihre Priorität

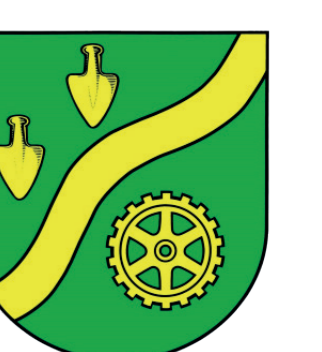
- Ausbau der Kooperation mit genossenschaftlichen Anbietern
- Konzeptvergaben von städtischen Grundstücken
- Baulandpolitische Grundsätze überarbeiten
- Unterkünfte für Geflüchtete bereitstellen
- Innenentwicklungstypen und städtebauliche Leitlinien zur Steuerung des Bau-Turbos beschließen
- Einfache Bebauungspläne zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten aufstellen
- Veraltete Bebauungspläne aktualisieren
- Erarbeitung Begrünungssatzung
- ⊕ Neuaufstellung Flächennutzungsplan
- Entwicklung des Stadtkerns mit Städtebauförderungsmitteln
- Neue Wohnformen unterstützen
- Bauberatung stärken

+ Stärken

- Stabile Wohnqualität und anhaltende Nachfrage als Treiber der Siedlungsentwicklung
- Erweiterte Werkzeuge für mehr Wohnraum auf Bundes- und Landesebene (Bau-Turbo)
- Baulückenpotenzial (z.B. in der zweiten Reihe) und laufende Projekte bieten Chance für die Wohnraumentwicklung
- Planungsinstrumente sichern die Entwicklungsfähigkeit der Stadt (z.B. Bebauungspläne, Sanierungsgebiet und baulandpolitische Grundsätze)

- Schwächen

- Überdurchschnittliches Mietniveau und Mangel an preisgünstigen Wohnungen erschwert Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsgruppen
- Mehr ältere Haushalte bei fehlenden passenden Wohnangeboten
- Strukturelles Ungleichgewicht zwischen Wohnungsgrößen und Haushaltsstrukturen
- Fehlender Leerstand und erhebliche Nachholbedarfe
- Unsichere Förderkulisse erschwert die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums
- Begrenzte Wohnbaupotenziale und unsichere Entwicklungsprozesse im Stadtkern hemmt Entwicklungsdynamik größerer Wohnungsbauprojekte
- Unzureichende Steuerung älterer Bebauungspläne führt zu städtebaulichen Spannungen



Daseinsvorsorge, Bildung, Sport und Kultur

+ Stärken

- Kommunale Aufgabe der Daseinsvorsorge wird erfüllt
- Steigende Kinderzahlen und vorausschauende Betreuungsplanung
- Gutes Kultur-, Freizeit- und Bewegungsangebot
- Investitionen in Feuerwehrstandorte zur Sicherung der kritischen Infrastruktur

— Schwächen

- Kapazitätsgrenzen der Grundschulen und Ausbaubedarf der Hortbetreuung
- Sanierungsbedarf des Schulzentrums, der Bibliothek und von Spielplätzen mit teilweise unklaren Zeitschienen aufgrund von externen Abhängigkeiten
- Kapazitätsengpässe für Sonderwohnformen
- Kapazitätsengpässe in bestehenden Sporthallen



„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.



ISEK Aufgaben

Ihre Priorität

- Kontinuierlicher bedarfsgerechter Ausbau der Kinderbetreuung und der nachschulischen Betreuung
- Erweiterung und kontinuierliche Modernisierung des Schulzentrums
- Erarbeitung Spielplatzplanung zur Weiterentwicklung bestehender Freiraum- und Bewegungsangebote
- Vielfältiges Kulturangebot erhalten bzw. am Standort bedarfsgerecht verbessern
- Prüfung Teilnahme an der Sozialplanung des Kreises Pinneberg
- Dauerhafte Bereitstellung von temporärem Wohnen für Geflüchtete

Energie und Klimaschutz

+ Stärken

- Vorhandene Konzepte und Grundlagen sowie politisch beschlossene Klimaschutzziele auf lokaler Ebene
- Städtische Aktivitäten zum Klimaschutz
- Fernwärmenetz mit Ausbau- und Transformationspotenzial vorhanden
- Klimafreundliche Energieversorgung durch technologischen Wandel und Netzausbau
- Potenzial für erneuerbare Energie: Solar und flache Geothermie

— Schwächen

- Immenser Nachholbedarf, um die Klimaschutzziele zu erreichen
- Wärmeversorgung basiert auf fossilen Quellen
- Hoher Sanierungsbedarf von Gebäuden bei gleichzeitig begrenzten Förderprogrammen
- Abhängigkeiten und Flächenkonkurrenz
- Baulandpolitische Grundsätze mit Defiziten in den Vorgaben und der Anwendung



„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.



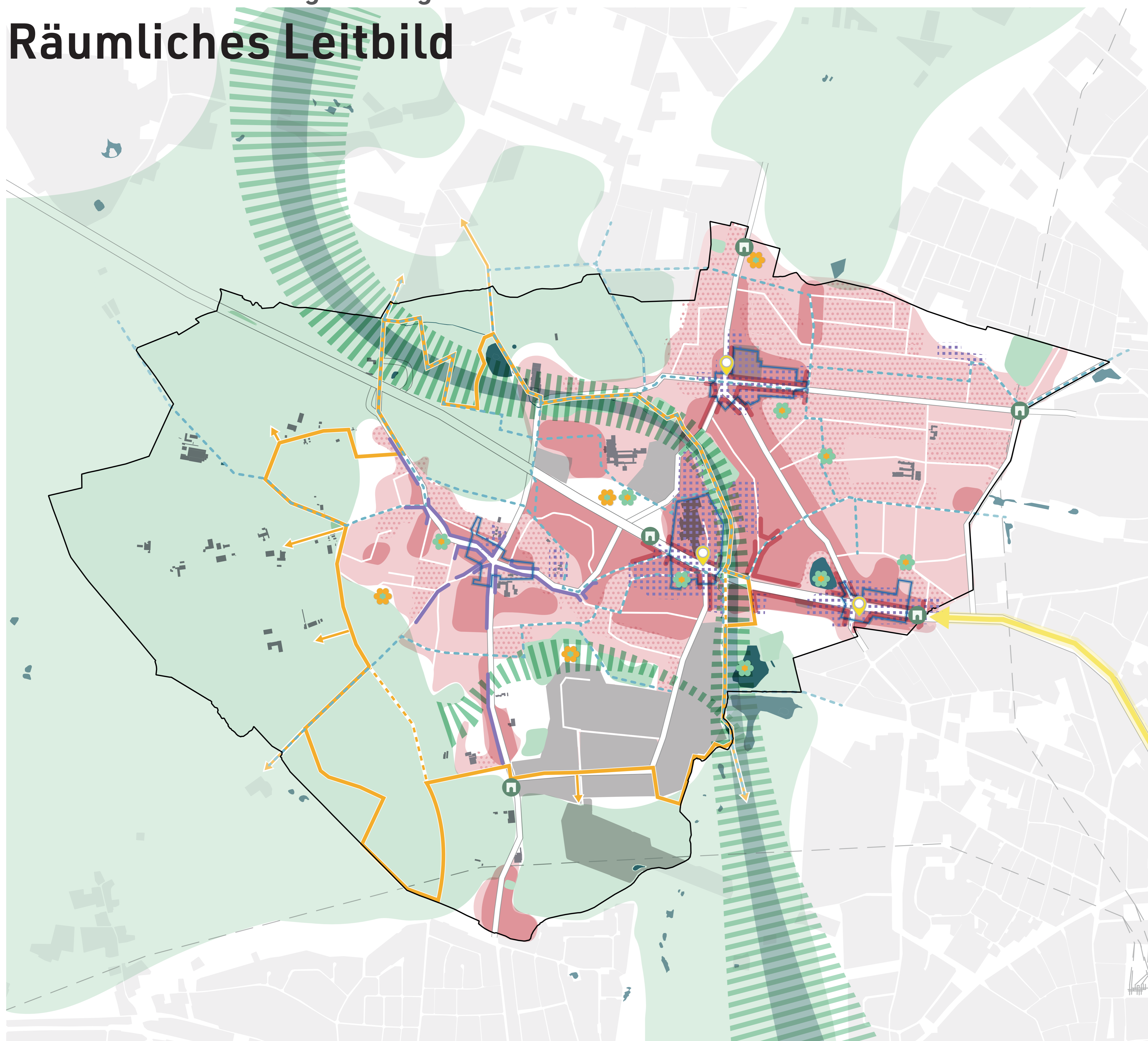
ISEK Aufgaben

Ihre Priorität

- Umsetzung der Maßnahmen aus Klimaschutzkonzept und Kommunaler Wärmeplanung
- Überprüfung und Fortschreibung der Zielvorgaben Energie und Klima in den baulandpolitischen Grundsätzen

Räumliche Entwicklungsstrategie

Räumliches Leitbild



Stadt Schenefeld
**Integriertes
Stadtentwicklungskonzept**

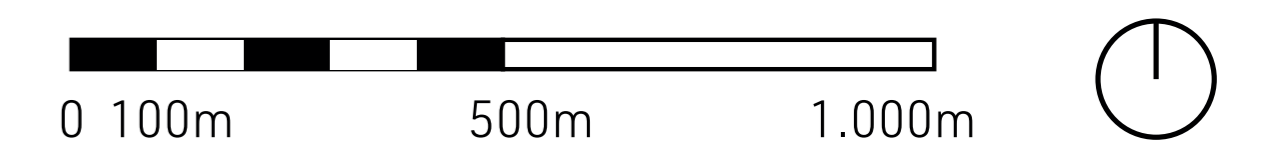
Räumliches Leitbild

- 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 Straßennetz 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**



Verdichtungsbereich

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 (WE/Grundstücksfläche)

1 WE / 100 m² Grundstücksfläche mit Ausnahmen

Wohneinheiten (WE) je Gebäude

keine Vorgaben

Gestalterische Leitlinien

Vorgarten, Zufahrten etc. Einfriedungen, Müllstellplätze

Ergänzungsbereich

Ortsbildverträgliche Wohnraumerweiterung mit straßenraumwirksamen privatem Grün



Geschossigkeit

I-II Geschosse in Abhängigkeit von der Nachbarbebauung

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, Zufahrten etc. Einfriedungen, Müllstellplätze, Bauflucht

Behutsame Innenentwicklung

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, Zufahrten etc. Einfriedungen, Müllstellplätze, Bauflucht, Bebauungstiefe max. 60 % von der straßenseitigen Grundstücksgrenze



Gestalterische Leitlinien



Vorgarten

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

Zufahrten, Stellplätze und Carports

- Maximalbreiten von Zufahrten 3 m
- Zufahrten (sofern möglich) seitlich anordnen, um Vorgartenstruktur zu erhalten
- mehrere Stellplätze sind hintereinander oder seitlich versetzt anzuordnen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Gründächer auf Carports

Einfriedungen

- straßenseitige Einfriedungen als lebende Hecken
- Einfriedungen in Form von Draht- oder Metallgitterzäunen 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. 1 m breiter Vegetationsstreifen herzustellen
- Max. 150 cm Heckenhöhe

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

- Wenn ca. 70 % einer Straßenseite ein einheitliches Straßenbild (Dachform, Trauf- oder Giebelständigkeit) aufweist, 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.

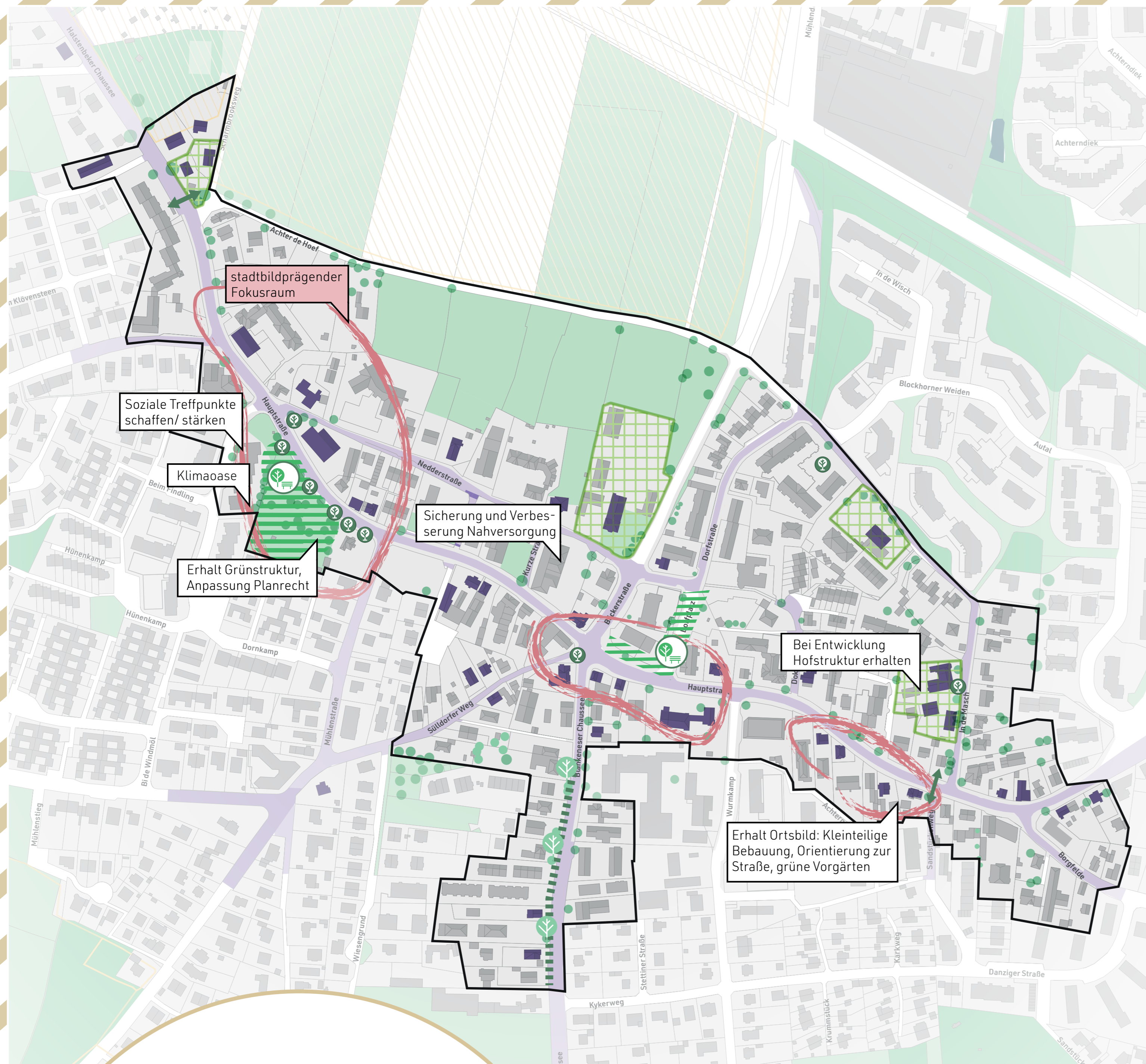
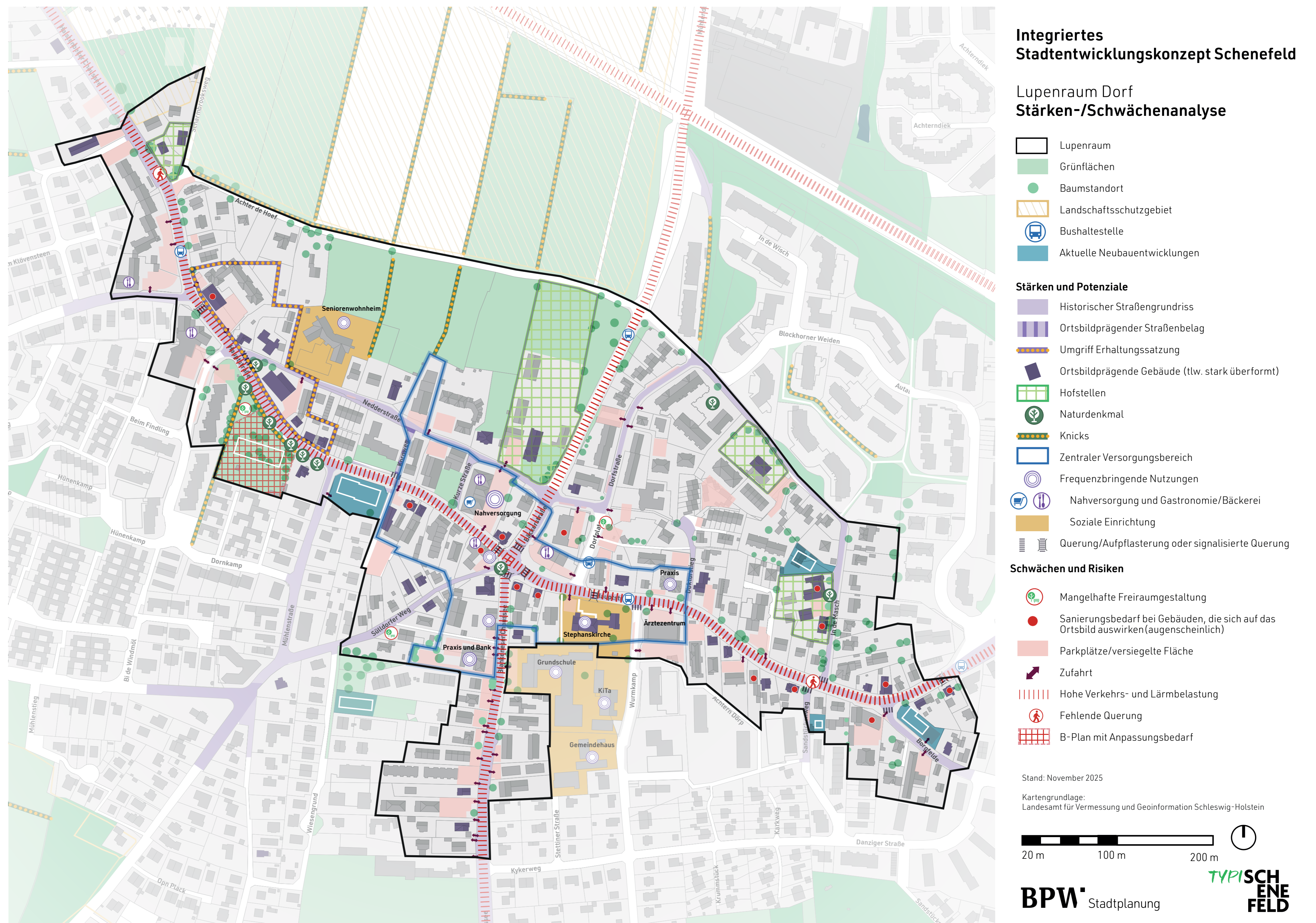
Bauflucht

- Wenn ca. 80 % der Gebäude die gleiche Bauflucht haben, ist diese zu berücksichtigen.
- Bei variierenden Baufluchten muss das neue Gebäude innerhalb eines Bebauungskorridors liegen, der sich aus dem Bestand ergibt.

Dorf und Hauptstraße

Analyse

- Historisch gewachsener Raum mit fragmentierter Mitte
- Überformung der dörflich-landwirtschaftlichen Struktur
- Heterogene Bebauung und punktuelle Weiterentwicklung
- Versorgung mit sozialen Funktionen bei begrenztem Angebot
- Fehlende Aufenthaltsqualität trotz funktionaler Orte
- Dominanz des MIV und verkehrliche Belastungen
- Fuß- und Radverkehr untergeordnet und konfliktbehaftet



Leitziel
 Schenefeld Dorf wird als identitätsstarkes Stadtteilzentrum mit klarer Ortsmitte und hoher Aufenthaltsqualität weiterentwickelt. Die historischen Straßenräume und baulichen 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.

Zentrale Herausforderungen

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

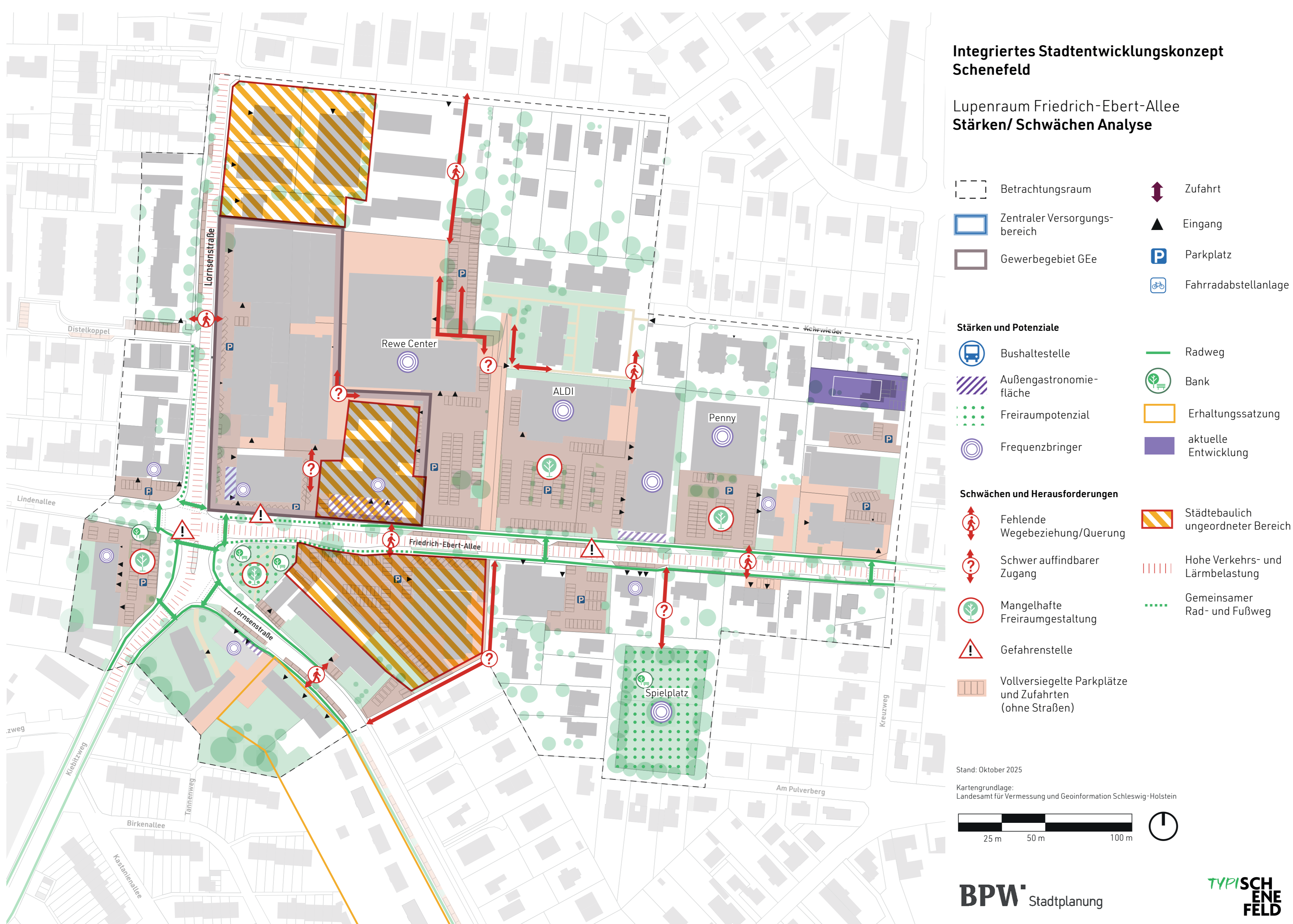
Wegen fehlender Bildrechte entfernen
<https://landezine.com/magneten-sensory-garden-by-masu-planning/>



Wegen fehlender Bildrechte entfernen
<https://landezine.com/magneten-sensory-garden-by-masu-planning/>

Wegen fehlender Bildrechte entfernen
<https://landezine.com/magneten-sensory-garden-by-masu-planning/>

Friedrich-Ebert-Allee



Analyse

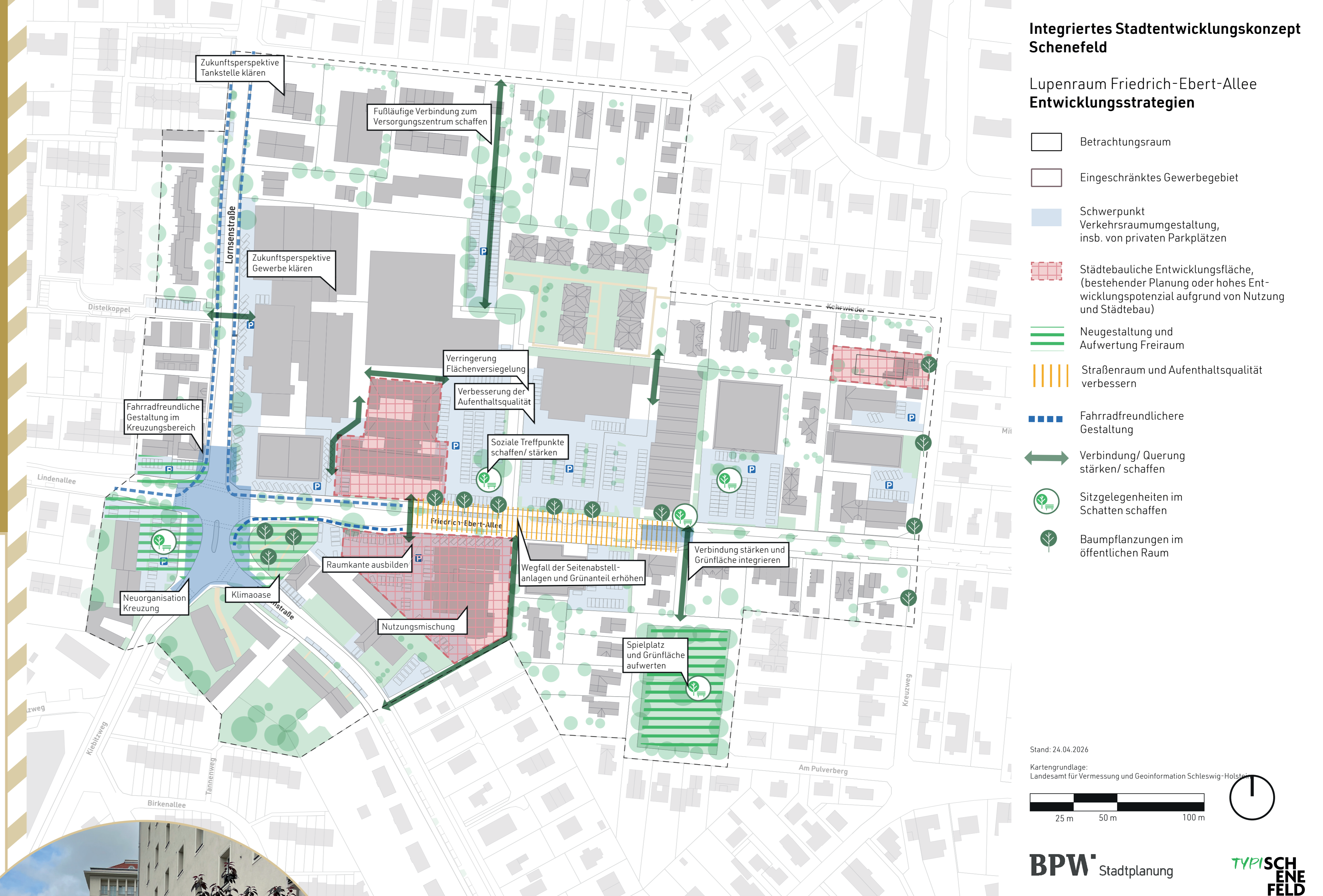
- Ein gewachsener Standort und vitales Zentrum mit städtebaulichen Defiziten
- Untergenutzte Flächen und Nutzungskonflikte
- Verkehrliche Dominanz und Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden
- Barrieren und Sicherheitsdefizite für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmende
- Mangelhafte Freiraumgestaltung sorgt für eine geringe Aufenthaltsqualität und unklare Wegebeziehungen
- Potenzial für eine freiraumplanerische Aufwertungen und verbesserte Wegebeziehungen
- Heterogene Bebauung und neue Wohnformen im Neubau

Leitziel

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.

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



Wegen fehlender Bildrechte entfernen

<https://www.re-thinking-the-future.com/transportation-terminal/11082-cam-ranh-international-airport-by-lj-group/>



Sonstige Anregungen und Hinweise

Was fehlt?

Was sollte noch berücksichtigt werden?

Was möchten Sie der Politik und Verwaltung mit auf dem Weg geben?

