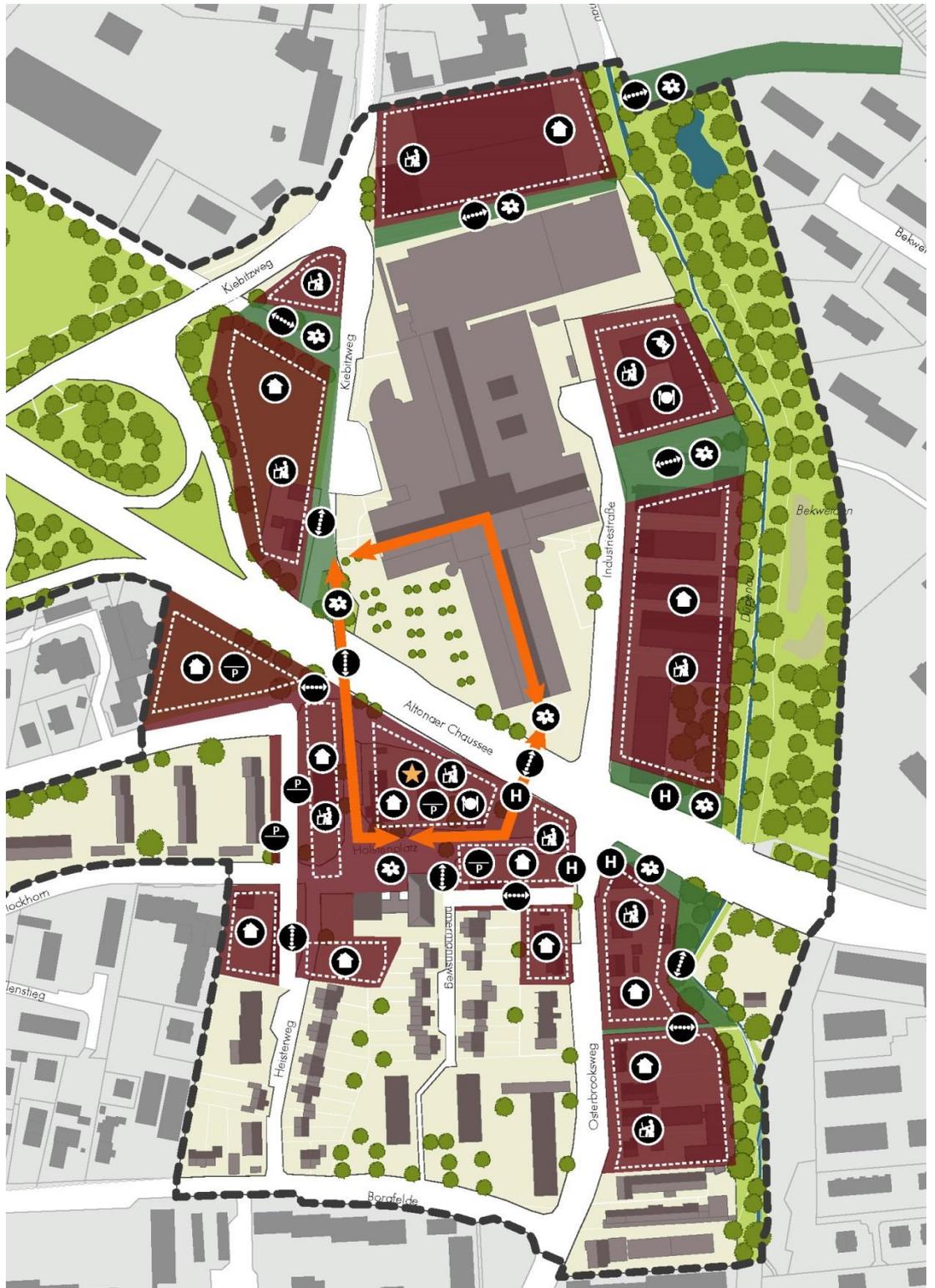


# Stadtkern Schenefeld

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Beschluss 2016



## **Auftraggeber**

Stadt Schenefeld  
Die Bürgermeisterin  
Holstenplatz 3-5  
2289 Schenefeld  
Tel. 040. 830 37 0

[www.stadt-schenefeld.de](http://www.stadt-schenefeld.de)

## *Ansprechpartner*

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt  
Fachdienst Planen und Umwelt

Dipl. Ing. Ulf Dallmann  
Stadtplaner / Architekt

## **Auftragnehmer**

### **BPW baumgart+partner**

Stadt- und Regionalplanung  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen  
Tel. 0421.703207

[www.bpw-baumgart.de](http://www.bpw-baumgart.de)

## *Bearbeitung*

Dipl.-Ing. Frank Schlegelmilch  
Dipl.-Ing. Maja Fischer  
M.A. Melanie Roos

Schenefeld, September 2016



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung und Vorgehensweise.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	2
1.2	Instrument Vorbereitende Untersuchungen .....	3
1.3	Instrument integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept .....	3
1.4	Methodik, Verfahren und Prozessablauf.....	4
<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>6</b>
2.1	Stadtprofil .....	6
2.2	Untersuchungsgebiet.....	7
2.3	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	8
2.4	Historische Entwicklung der Stadt und des Untersuchungsgebietes .....	11
2.5	Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung .....	12
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	13
2.7	Gebäudebestand.....	14
2.8	Wirtschaft und Einzelhandel.....	18
2.9	Wohnfunktion.....	21
2.10	Soziale, freizeitbezogene und kulturelle Infrastruktur .....	22
2.11	Grün- und Freiflächen .....	26
2.12	Erschließung, Verkehr und Mobilität .....	30
2.13	Umwelt, Klima und Energie .....	36
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung.....</b>	<b>38</b>
3.1	Stärken und Anknüpfungspunkte .....	38
3.2	Schwächen und Handlungsbedarfe .....	40
<b>4</b>	<b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept .....</b>	<b>42</b>
4.1	Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte.....	42
4.2	Nutzungsstruktur für den Stadtkern.....	50
<b>5</b>	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des ISEK .....</b>	<b>54</b>
5.1	Fachgespräche .....	54
5.2	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	54
5.3	Politische Begleitung.....	59

<b>6</b>	<b>Maßnahmen- und Umsetzungskonzept.....</b>	<b>60</b>
<b>7</b>	<b>Kosten- und Finanzierung.....</b>	<b>81</b>
7.1	Kosten- und Finanzierungsplanung.....	81
<b>8</b>	<b>Abwägung + Durchführbarkeit städtebauliche Gesamtmaßnahme .....</b>	<b>82</b>
8.1	Städtebauliche Missstände.....	82
8.2	Städtebauliche Gesamtmaßnahme und Sanierungserfordernis .....	85
8.3	Städtebauliche Zielsetzung .....	85
8.4	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.....	85
8.5	Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	86
8.6	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses .....	86
8.7	Nachteilige Auswirkung .....	86
8.8	Durchführbarkeit .....	87
8.9	Gesamtabwägung und Verfahrenswahl .....	87
8.10	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und zeitlichen Begrenzung.....	90

Quellenverzeichnis und Anhang

# 1 Einleitung und Vorgehensweise

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Stadtkern Schenefeld war und ist seit seiner Entstehung stets zweigeteilt. Eine Anbindung und Verknüpfung zwischen dem nördlichen Bereich mit dem Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" und dem südlichen Bereich mit Rathaus und diversen öffentlichen Einrichtungen gelang bislang kaum. Zahlreiche Ansätze und Überlegungen wurden in der Vergangenheit angestellt, um eine Aufwertung des Stadtkerns zu erreichen. Diese wurden jedoch meist nicht oder nur in Teilen umgesetzt, so dass vielfach Zwischenlösungen entstanden sind. Es besteht daher Handlungsbedarf sowohl in Bezug auf die Funktionsfähigkeit als auch im Hinblick auf die Gestaltung.

Der Stadtkern von Schenefeld unterscheidet sich erheblich von den Zentren anderer Städte. Aufgrund seiner jungen Entstehungsgeschichte in der Zeit zwischen 1955 bis 1990 gibt es weder prägende historische Gebäudestrukturen, noch gibt es eine typische Fußgängerzone bzw. Einkaufsstraße. Nahezu sämtliche innenstadtrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote befinden sich in einem Einkaufszentrum. Zudem beeinträchtigt und erschwert die breite Verkehrsachse der Landesstraße L 103 (LSE) die Stadtkernentwicklung. Die im Süden liegenden öffentlichen Einrichtungen wie z.B. das Bürgerbüro oder auch die Stadtbücherei sind dezentral organisiert und in Gebäuden untergebracht, die den jeweiligen Funktionen nicht gerecht werden. Auch in Bezug auf die Gebäudesubstanz weisen zahlreiche Gebäude Handlungsbedarfe auf. Dem gesamten Stadtkern fehlt es grundsätzlich an

städtebaulicher Dichte und entsprechenden Nutzung sowie an attraktiven Aufenthalts- und Verweilräumen. Unterschiedlichste Nutzungsangebote bestehen im Stadtkern nebeneinander, ohne miteinander verbunden zu sein, so dass der Stadtkern hinter seinen Potenzialen zurück bleibt.

In der Vergangenheit erfolgten diverse Ideen und Planungen zur Entwicklung eines Stadtkerns. Anfang der 1990er Jahre wurde ein Wettbewerb ausgelobt deren Ergebnisse in unterschiedliche Planungsvarianten überführt wurden. Im Laufe der Zeit gab es dann immer wieder neue Entwicklungsansätze, die aus verschiedensten Gründen jedoch nie eine Realisierung fanden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept werden die städtebaulichen Missstände untersucht und verortet. Es wird überprüft, welche Ansätze zur Aufwertung des Stadtkerns eine Umsetzungschance haben und wie die privaten Investitionshemmnisse überwunden werden können. Dazu wird eine Gesamtstrategie erarbeitet, die im Sinne eines integrierten Handlungsansatzes eine Zielrichtung vorgibt, inwiefern der Stadtkern nachhaltig gestärkt und entwickelt werden kann. Der Fokus liegt hierbei auf Ansätzen und Schwerpunkten des Städtebauförderprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren".

## 1.2 Instrument

### Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB dienen dazu, für ein konkretes Gebiet hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, ob und in welchem Umfang die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Instrumenten erforderlich und geeignet ist. Von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen. Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der als Verfahrensschritt insgesamt. Die Bedeutung der "Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" bei der Bauleitplanung ist mit der Novelle 2013 zum Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB besonders hervorgehoben worden.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- Entwicklung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Begründung der (finanziellen) Durchführbarkeit und Erforderlichkeit der geplanten Maßnahme,
- Nachweis des öffentlichen Interesses sowie

- ggf. Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets .

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Dies erfolgte durch den Ratsbeschluss der Stadt Schenefeld am 11.12.2014. Der Beschluss wurde am 09.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Am 23.06.2016 erfolgte ein Ratsbeschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes, der am 16.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Es wurde u.a. auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.

## 1.3 Instrument

### integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zählt zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. Hier werden Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen für einen konkreten Teilraum definiert. Dabei werden sektorale Aspekte integrativ betrachtet. Als Ergebnis werden Handlungsempfehlungen formuliert, die an die ortsspezifischen Potenziale und Handlungsbedarfe anknüpfen sowie planerische Entscheidungen vorbereiten. Hinsichtlich eines effizienten Einsatzes öffentlicher und privater Finanzmittel bildet ein integriertes Entwicklungskonzept die Grundlage zur Finanzierung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Ferner bildet das Konzept die Grundlage zur Einwerbung von Städtebaufördermitteln.

Durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern sowie wichtiger Akteure aus der Stadtgesellschaft wird das Konzept auf eine breite "Basis" gestellt und im gegenseitigen Meinungs Austausch miteinander entwickelt.

#### **1.4 Methodik, Verfahren und Prozessablauf**

Die Bearbeitung folgt in drei aufeinander aufbauenden Phasen:

- Bestandsaufnahme sowie Stärken- und Schwächenanalyse mit der Darstellung der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB und der Darstellung von Handlungsschwerpunkten (vgl. Kap. 2 und 3 sowie Kap. 8),
- Leitbild- und Zieldiskussion sowie Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und verfahrensrechtliche Abwägung (Durchführbarkeit der Maßnahme, Abgrenzung des Fördergebietes) (vgl. Kap. 4 und Kap. 8),
- Entwicklung eines Maßnahmen- und Umsetzungskonzeptes mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB und Darstellung weiterer Fördermöglichkeiten (vgl. Kap. 6 und 7).

Die inhaltlichen Grundlagen wurden über die Auswertung bestehender Gutachten, statistischen Datenmaterials sowie Literatur- und Internetrecherche erarbeitet. Ergänzt wurden die Ergebnisse durch mehrere Ortsbegehungen, bei denen Nutzungs- und Gebäudeinformationen aber auch Wege und Plätze erfasst und hinsichtlich ihrer Qualität und Entwicklungsfähigkeit bewertet wurden. Weiterhin erfolgte ein enger Austausch mit der Verwaltung und die in den Fachgesprächen gewonnenen Erkenntnisse (vgl. Kapitel

Beteiligung) flossen ebenfalls in die zielgerichtete Bestandsanalyse ein.

Um insbesondere die strategische Ausrichtung sowie die konkreten Maßnahmenansätze auf eine solide "Basis" zu stellen, wurde eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Durch die kontinuierliche Rückkopplung und Vermittlung von Arbeitsständen gelang es, einen transparenten Prozess durchzuführen. In den einzelnen Veranstaltungen wurden die Bürgerinnen und Bürger für die anstehenden Themen und Handlungsbedarfe sensibilisiert und konnten sich mit Ideen einbringen. In dialogorientierten Formaten fand ein reger Austausch über die Inhalte und Potenziale des Untersuchungsraumes statt.

Darüber hinaus erfolgte eine enge politische Rückkopplung aller Inhalte im Rahmen einer Begleitgruppe AG Stadtkern sowie im Stadtentwicklungsausschuss. Zudem wurden Einzelgespräche in den jeweiligen politischen Fraktionen geführt, um Fragen und kontroverse Aspekte im Laufe des Prozesses zu erörtern.

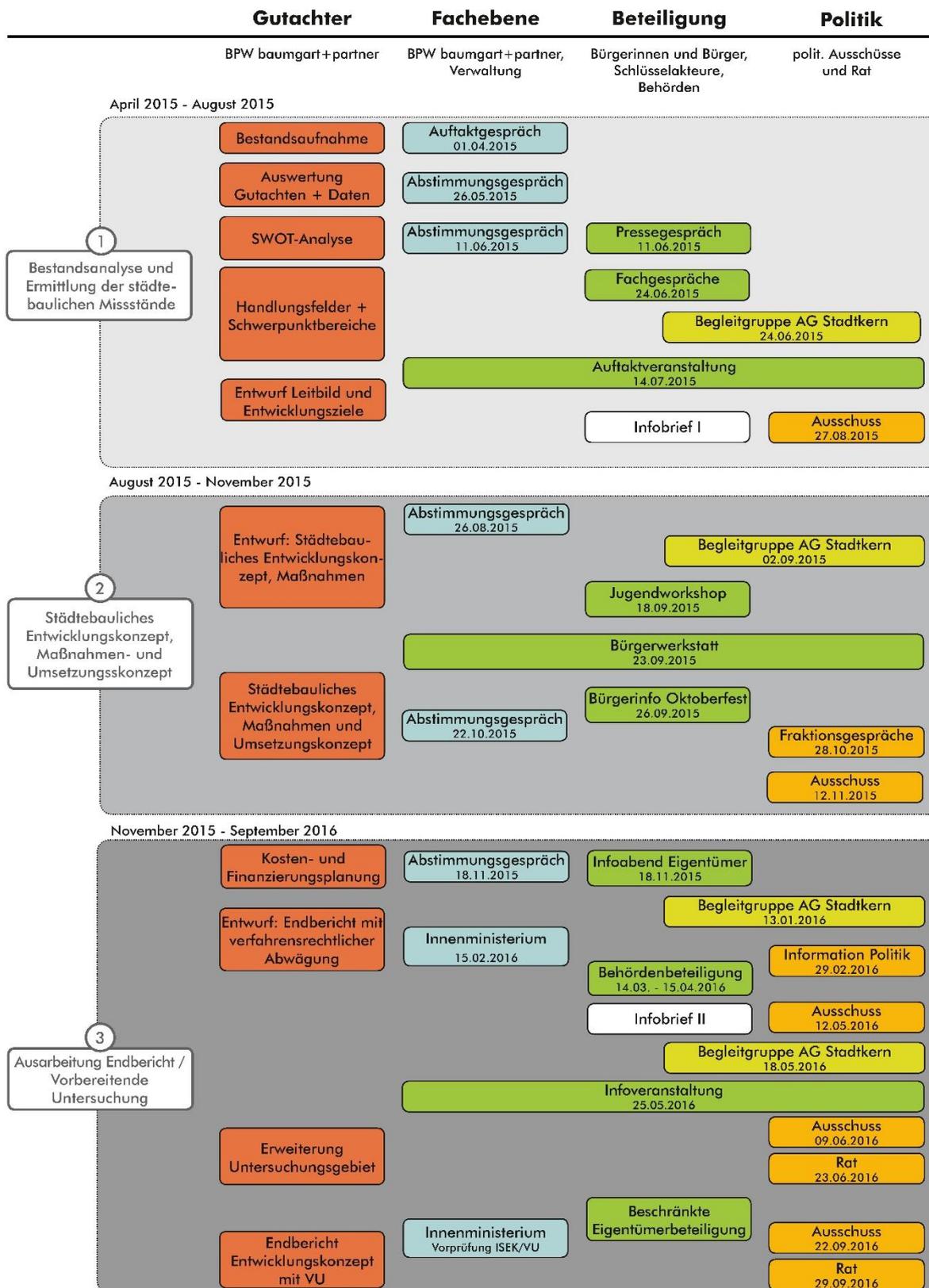


Abbildung 1 Ablaufgrafik VU und ISEK Stadtkern Schenefeld

## 2 Bestandsanalyse

### 2.1 Stadtprofil

Die Stadt Schenefeld mit 19.152<sup>1</sup> Einwohnern umfasst eine Fläche von rd. 1.000 ha und liegt im Kreis Pinneberg. Die Stadt ist Stadtrandkern II. Ordnung und ist 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 vor allem mit der Stadt Hamburg. Der Kreis Pinneberg ist Mitglied der Metropolregion Hamburg. Hierüber bestehen auch enge Kooperationen mit den Umlandkreisen.

Die Stadt Schenefeld besteht aus zwei "Siedlungskernen", die räumlich und zeitlich vollkommen unabhängig voneinander entstanden sind: dem "Dorf" und der "Siedlung". Das Dorf Schenefeld, wurde vor 750

Jahren erstmals urkundlich erwähnt. Es befand sich im westlichen Bereich des heutigen Stadtgebiets und hatte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ca. 900 Einwohner. Der Ortsteil "Siedlung" ist nach dem 1. Weltkrieg aus der Nutzungsänderung von Pulverschuppen einer ehemaligen Munitionsfabrik entstanden. Dieser Bereich befindet sich im Nordosten des Stadtgebiets.

Schenefeld verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung an übergeordnete Verkehrsnetze durch die nahegelegene A7, A23 sowie die B4 und B431. Das Stadtzentrum von Hamburg ist mit dem Pkw in 30-45 Minuten erreichbar. Mit dem ÖPNV kann der Bahnhof Hamburg-Altona in rd. 25 Minuten, der Hamburger Hauptbahnhof in rd. 45-50 Minuten erreicht werden. Über die Landesstraße Schenefeld-Elmshorn (LSE) kann das Mittelzentrum Pinneberg in 10-15 Minuten erreicht werden. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist rund 30 Autofahrminuten entfernt.



Abbildung 2 Räumliche Lage der Stadt Schenefeld, Grundlage Openstreetmaps ergänzt durch BPW baumgart+partner

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2015, Statistikamt Nord



## 2.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

### Landesentwicklungsplan + Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 wird aktuell fortgeschrieben. Gleichzeitig erarbeitet die Landesregierung Schleswig-Holstein die Landesentwicklungsstrategie 2030, die Teil des neuen LEP werden soll. Sie soll die Herausforderungen und Handlungserfordernisse für das Land aufzeigen und einen Orientierungs- und Handlungsrahmen setzen. Zur Strategieentwicklung fand 2014 und 2015 eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Derzeit wird innerhalb der Landesregierung der Strategieentwurf erarbeitet. Der Beschluss über den neuen LEP einschließlich der Landesentwicklungsstrategie soll 2016 erfolgen, mit anschließendem förmlichen Anhörungs- und Beteiligungsverfahren.

Parallel zum LEP werden die Regionalpläne im Land Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Dabei werden die Planungsräume von bisher fünf auf drei reduziert. Schenefeld liegt im alten Planungsraum I und im neuen Planungsraum III. Entwürfe zu den neuen Regionalplänen liegen derzeit noch nicht vor.

Der LEP 2010 definiert Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg. Die östlichen Bereiche der Stadt liegen auf der Landesentwicklungsachse. Entlang der Landesentwicklungsachsen sollen strategisch die Siedlungstätigkeiten konzentriert werden. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die über wichtige Haltestellen des ÖPNVs und wichtigen sonstigen Infrastruktureinrichtungen verfügen. Die Konzentration dient der Minderung der

Flächeninanspruchnahme für Siedlungstätigkeit, der Minimierung von Individualfahrten durch Verlagerung auf öffentliche Verkehre sowie der Sicherstellung kurzer Wege für Versorgung und Freizeitaktivitäten.

Im Regionalplan von 1998 für den Planungsraum I ist Schenefeld ebenfalls bereits als Stadtrandkern II. Ordnung im Ordnungs- und Verdichtungsraum Hamburg ausgewiesen. Dabei sind rund 70 % des Stadtgebietes als besonderer Siedlungsraum an der Achse Halstenbek – Pinneberg – Tornesch – Elmsborn gekennzeichnet.

Durch die Lage im Verdichtungsraum ergeben sich besondere Ansprüche und Anforderungen an den Umgang mit Freiräumen und Grünstrukturen. So ist eine "weitere Entwicklung nur insoweit vertretbar, wie die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht weiter nachhaltig beeinträchtigt (wird) und das Entstehen ungesunder Lebensbedingungen oder unausgewogener Wirtschafts- und Sozialstrukturen vermieden werden kann."<sup>2</sup> Grün- und Erholungsräume sollen in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert und verbessert werden, denn ihnen kommt eine hohe Bedeutung zu.

Als Stadtrandkern II. Ordnung soll der "(...) Ausbau des Stadtmittelpunktes zu einem leistungsfähigen, das heißt den Bedürfnissen der Stadt und ihres Einzugsbereiches angepassten Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit verdichtetem Geschoßwohnungsbau"<sup>3</sup> im Vordergrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung stehen. Der Regionalplan sagt ferner, dass sicherzustellen ist, "dass ausreichende Grünzäsuren zur Gliederung der Siedlungskörper, zur Gewährleistung ökologischer

<sup>2</sup> Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 10

<sup>3</sup> Regionalplan 1998, Planungsraum I, S. 27

Funktionen und zur Naherholung der Bevölkerung erhalten bleiben."<sup>4</sup>

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld ist seit 1978 wirksam. Seither haben über 20 Änderungen des Planes stattgefunden. Am 26. Januar 2012 hat die Ratsversammlung die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen und diesen Beschluss 2014 wieder aufgehoben.

Der wirksame FNP der Stadt Schenefeld stellt für das Untersuchungsgebiet Grünflächen, Gewerbeflächen, Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie Straßenverkehrsflächen dar. Die Darstellungen des FNP lassen für das Untersuchungsgebiet keine Nutzungskonflikte durch benachbarte Gebietsausweisungen erkennen.

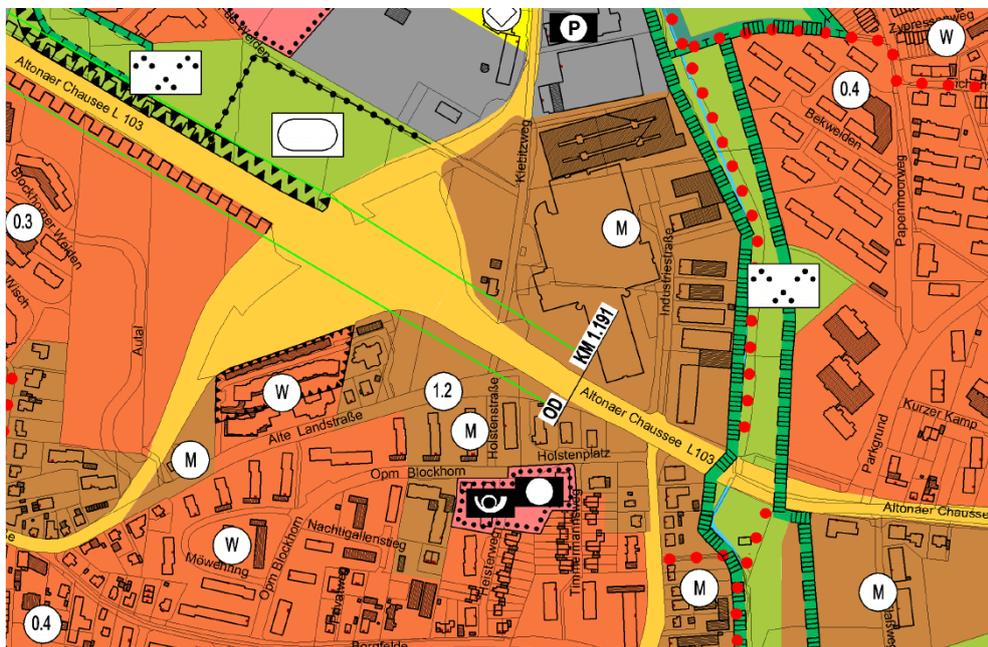


Abbildung 4 Auszug aus dem FNP der Stadt Schenefeld, Quelle Stadt Schenefeld

<sup>4</sup> Ebd.

## Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet bestehen weitestgehend rechtskräftige Bebauungspläne. Lediglich die Bereiche des LSE-Knotens, die sich im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein befinden und Teile der Privatgrundstücke mit Wohnbebauung im Bereich Heisterweg, Timmermannsweg und westlich der Holstenstraße sind nicht durch Bebauungspläne gesichert.

Die Bereiche unmittelbar nördlich und südlich der LSE sind größtenteils als Kerngebiet (MK), östlich der Industriestraße und des Osterbrooksweges als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind teilweise recht kleinteilig geregelt.

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung und der späteren Rahmenplanung wird in Teilbereichen eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich werden, da das bestehende Planrecht bisher nicht dazu geführt hat, dass sich ein attraktiver Stadtkern entwickeln konnte.

Die relevanten Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt. Die Tabelle 1 sowie die Karte Bebauungspläne (im Anhang) geben eine Übersicht der wesentlichen Festsetzungen der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 1: Übersicht über die Aussagen der Bebauungspläne für das Untersuchungsgebiet

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung		Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit (Änderungen)
		GRZ	GFZ			
B-Plan 3	WA	-	-	-	IV	1964
B-Plan 15	MK, WA	-	0,41-0,86	-	I-VIII (Rathaus)	1969
B-Plan 35 Stadtkern Nord	MK, MI, GE	0,8	0,66-0,8	o/g	II-IV (z.T. zwingend)	1988
B-Plan 35, Stadtkern Nord 3. Änderung	MK	0,8	2,4	a	II-III (+ KG)	2010
B-Plan 35, Stadtkern Nord 4. Änderung	MK	GR 1.200	GF 3.600	g	III	2009
B-Plan 36	MI	0,35	0,7	o	III	1990
B-Plan 36 1. Änderung	MI	0,35	0,6-0,9	o/g	II-III	1999
B-Plan 50	MI, GE	-	-	-	-	1990
B-Plan 56	Grünfläche	-	-	-	-	1995

## 2.4 Historische Entwicklung der Stadt und des Untersuchungsgebietes

Schenefeld hat eine recht junge Stadtgeschichte. Das Stadtrecht wurde erst 1972 verliehen. Jedoch reichen die ursprünglichen Siedlungsentwicklungen weit zurück. So wurde Schenefeld bereits 1256 das erste Mal urkundlich erwähnt. Mitte des 16. Jahrhunderts bestand Schenefeld vornehmlich aus Bauernhöfen und wuchs nur sehr langsam bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Einzelne Gebäude aus der vorletzten Jahrhundertwende finden sich noch heute in Schenefeld-Dorf.

Nach Ende des Ersten Weltkrieges erfuhr die Entwicklung von Schenefeld einen regelrechten Schub. Neben dem Dorfbereich, der sich bislang rund um die Straßenachse von Hamburg in Richtung Pinneberg vollzogen hat, entstand zu Beginn der 1920er Jahre nordöstlich auf einem ehemaligen Munitionsdepotgelände ein weiterer Siedlungsbereich: "Schenefeld-Siedlung". Durch eine sukzessive Entwicklung wurden immer neue Abschnitte (u.a. die Schiffersiedlung, die Erwerbslosensiedlung, die Seefahrersiedlung und die Kapitänssiedlung) verstärkt mit Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. So entstand ein räumlich und auch funktional unabhängiger Teil zum bestehenden Dorfbereich.

Mit Ende des Zweiten Weltkrieges gab es einen weiteren Wachstumsimpuls. Die eingesetzten Flüchtlingsströme bewirkten intensive Bautätigkeiten im damaligen Gemeindegebiet. Der Standort Schenefeld entwickelt sich seitdem zunehmend zu einem Wohnort in Randlage zur Freien und Hansestadt Hamburg. Der Aufbauplan der damaligen Gemeinde Schenefeld aus dem Jahre

1955 zeigte bereits auf, inwiefern die bislang voneinander getrennten Siedlungsbereiche im heutigen Stadtkern zusammenwachsen sollten. Nördlich der Verkehrsachse (Altonaer Chaussee) wurden Industrieflächen vorgesehen, im Süden sollten öffentliche Gebäude und die zukünftige Mitte der Gemeinde entstehen. Zudem enthält der Plan bereits Entwürfe für neue Verkehrsachsen. In den 1960er Jahren wurden die Überlegungen in einen Flächennutzungsplan übertragen und angepasst. Der erste Flächennutzungsplan enthielt großzügige Flächen zur Entwicklung eines Kerngebietes. In den folgenden Jahren entstanden öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und die Post in diesem Bereich südlich der Verkehrsachse. Erst mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Ende der 1970er Jahre erfolgte die Darstellung einer gemischten Baufläche nördlich der vorhandenen Verkehrsstraße LSE, der die Grundlage für das Anfang 1991 eröffnete Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" bildet. Kurze Zeit später sollte auch der südliche Bereich neu strukturiert werden. Aufbauend auf den Wettbewerbsergebnissen aus dem Jahre 1993 wurden neue Entwurfsvarianten und Konkretisierungen erarbeitet, die jedoch keine Umsetzung erfuhren. Auch ein erneuter Versuch in den 2000er Jahren die Stadtmitte zu entwickeln fand keine Realisierung. Nach wie vor ist der heutige Stadtkern ein Raum, der aus vielen einzelnen Fragmenten besteht, jedoch nicht die Funktion und Attraktivität einer wirklichen Stadtmitte entfalten kann.

## 2.5 Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung

Nach Angaben des Statistikamtes Nord (Stand 30.9.2014) leben in Schenefeld derzeit 18.814 Menschen (9.195 Männer und 9.619 Frauen). Insgesamt verzeichnete die Stadt Schenefeld in der Vergangenheit eine positive Bevölkerungsentwicklung. Hinsichtlich der Altersgruppen ist eine leichte Zunahme des Durchschnittsalters auszumachen, welche im Rahmen der allgemeinen demographischen Entwicklungen jedoch sehr moderat ausfällt.

Laut der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg, die im April 2014 von der Gertz Gutsche Rümenapp GbR (GGR) erstellt wurde, konnte Schenefeld in den Jahren 2004-2011 überdurchschnittliche relative Bevölkerungszuwächse erzielen, die

sich insbesondere aus positiven Wanderungssalden und geringen natürlichen Bevölkerungsverlusten ergeben. Für die Zeit von 2012-2030 wird für Schenefeld eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung (-2,4 bis +2,5%) prognostiziert. Dabei ist für alle Ämter und Städte im Kreis davon auszugehen, dass die natürliche Entwicklung durch einen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet sein wird diese jedoch durch Wanderungsgewinne ausgeglichen wird. Es ist dabei zu beachten, dass die Prognose lediglich eine erweiterte Trendfortschreibung darstellt, inwiefern stärkere Gewinne durch gezielte Bauland- bzw. Wohnraumentwicklung erzielt werden können, bleibt unbeachtet. Die Bertelsmann Stiftung kommt in ihrer Studie aus 2014 zu anderen Ergebnissen, als die Prognose von GGR. Sie prognostiziert eine positive relative Bevölkerungsentwicklung von 6,8% für den Zeitraum 2012 bis 2030.<sup>5</sup>

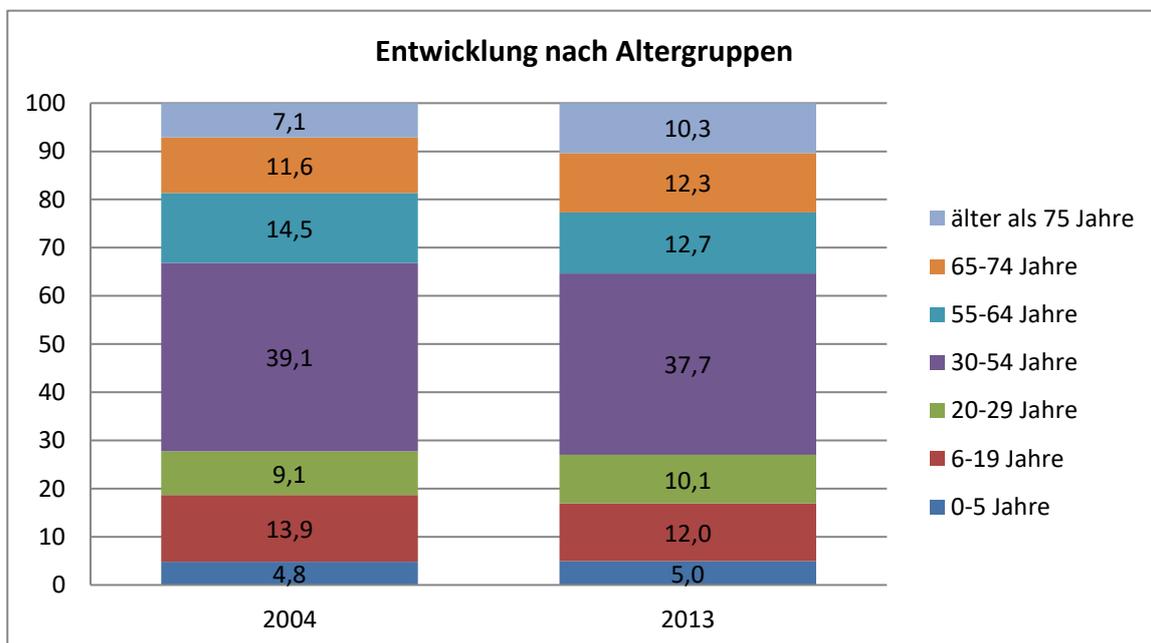


Abbildung 5 Prozentuale Entwicklung der Altersgruppen, Darstellung BPW baumgart+partner  
Daten Statistik Amt Nord

<sup>5</sup> Zur Methodik der Bertelsmann Stiftung siehe Punkt 4.2 unter: [http://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/21656/Erlaeuterungen\\_Bevoelkerungsvorausberechnung\\_2030.pdf](http://www.wegweiser-kommune.de/documents/10184/21656/Erlaeuterungen_Bevoelkerungsvorausberechnung_2030.pdf)

Nach wie vor lässt sich in Ballungsräumen ein Trend zu geringeren Haushaltsgrößen und einer steigenden Haushaltszahl ablesen. Dem auch in Schenefeld ablesbaren Trend einer einseitigen Entwicklung der Altersstruktur hin zu einem höheren Durchschnittsalter, kann voraussichtlich nur durch Zuwanderungsgewinne begegnet werden. Dies wäre vor dem Hintergrund wünschenswert, dass so eine Auslastung der bestehenden sozialen Infrastruktur erreicht werden kann. Es bedeutet nach den Zielsetzungen der Stadt jedoch nicht zwangsweise eine Überschreitung der Marke von 20.000 Einwohnern. Auf Grundlage der unterschiedlichen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, wird zunächst weiterhin davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung weitestgehend stabil bleiben wird.

Derzeit ist noch nicht absehbar, welche Auswirkungen die Aufnahme des Betriebs des European XFEL auf die Nachfrage nach Wohnraum, aber auch z.B. Kinderbetreuung haben wird. Derzeit findet der Aufbau des Personalstocks am Standort Bahrenfeld statt. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Umzug 2016 nach Schenefeld sich Mitarbeiter zunehmend auch für Schenefeld als Wohnstandort und Lebensmittelpunkt entscheiden, mit entsprechend steigender Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen (Kinderbetreuung, Schulen etc.).

Im Untersuchungsgebiet leben rund 400 Personen.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Auszug Melderegister Stadt Schenefeld, Stand Oktober 2015

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet gibt es mit knapp 54% einen hohen Anteil an öffentlichen Flächen, die sich zum einen im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein und zum anderen im Eigentum der Stadt Schenefeld befinden. Die Verkehrsflächen der LSE sowie die Brückenbauwerke zählen zum Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Neben den übrigen Verkehrsflächen befinden sich zusammenhängende Grundstücksbereiche im Rathausumfeld sowie eine große öffentliche Grünfläche (Bürgerwiese) und der Düpenau-Grünzug im Eigentum der Stadt Schenefeld. Die zusammenhängenden, bebauten Flächen (vornehmlich im südlichen Stadtkern) bilden eine gute Ausgangssituation zur ganzheitlichen Entwicklung dieses Bereiches. In der Vergangenheit war die Stadt Schenefeld bei anstehenden Grundstücksverkäufen im Rathausumfeld selbst aktiv, welches sich u.a. zuletzt in dem erworbenen Grundstück der ehemaligen Post (2012) zeigt.

Im übrigen Gebiet befinden sich vorwiegend private Einzeleigentümer sowie Eigentümergemeinschaften. Lediglich der Geschosswohnungsbau im südlichen Bereich an der Straße Borgfelde sowie die Reihenhäuser an der Straße Opm Blockhorn befinden sich im Eigentum eines Wohnungsbauunternehmens. Ein Großteil der Grundstücke wird durch die privaten Kleineigentümer selbst genutzt. Da, wo dies nicht zutrifft, haben die Grundstückseigentümer jedoch meist einen Stadt- oder Regionsbezug. Dieses ist im Hinblick auf den anstehenden Entwicklungsprozess positiv zu bewerten.

Die detaillierten Aussagen sind der Karte Eigentumsverhältnisse im Anhang zu entnehmen.

## 2.7 Gebäudebestand

### Stadt- und städtebauliche Gliederung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kulturdenkmale oder Schutzzonen gem. Denkmalschutzgesetz (DschG SH). Dieses lässt sich auf die junge Entstehungsgeschichte des Stadtkerns zurückführen, die keinen bauhistorischen Gebäudebestand aufweist. Die schützenswerten Gebäudestrukturen nach DschG SH befinden sich alle außerhalb des Untersuchungsgebietes südwestlich im historischen Dorfkern sowie im Nordosten im Bereich Schenefeld-Siedlung.



Abbildung 6 Rathausumgebung im Süden

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit innerhalb des südlichen Stadtkerns erfolgte in dem Zeitraum von 1950 bis in die 1970er Jahre. Das Rathaus ist mit seinen sieben Geschossen und knapp 22m hier das markanteste Gebäude. Die übrigen Gebäude weisen keinen Alleinstellungswert auf noch repräsentieren sie in besonderer Form die Orts- und Stadtentwicklung. Meist handelt es sich um einfache Wohn- und Geschäftsgebäude. Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur zeigt sich das typische Bild einer Entwicklung

aus der späteren Nachkriegszeit, in denen aufgelockerte Strukturen als Leitbilder dienten. Weiterhin kommt hinzu, dass einzelne Flächen brachgefallen sind bzw. noch nicht entwickelt wurden. So fehlt es im südlichen Bereich insgesamt an klar gefassten Stadträumen sowie einer baulichen und nutzungsintensiven Dichte, die eine typische Stadtmitte ausmachen. So grenzen beispielsweise direkt an das Rathaus auch kleine Doppelhäuser. Östlich des Osterbrooksweges findet sich eine gemischte Baustruktur. Richtung Süden nehmen gewerblich geprägte Gebäude zu.



Abbildung 7 Wohnbebauung im Rathausumfeld am Timmermannsweg



Abbildung 8 Gewerbe am Osterbrooksweg

Der nördliche Stadtkern wird durch das 1991 eröffnete Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" geprägt, das losgelöst von der umgebenden Struktur einen Solitärbaukörper im Stadtgefüge darstellt. Auch eine Wegevernetzung mit dem Umfeld findet nur

in geringem Maße statt, da ein hoher Anteil der Kunden das Einkaufszentrum mit dem PKW erreicht. Das Gebäude mit einem innenliegenden "Marktplatz" ist introvertiert und bildet so eine "überdachte Innenstadt", die letztendlich aber ein privater Raum ist. Die Gebäude im Umfeld sind meist in einfacher Bauweise für eine gewerbliche Nutzung errichtet worden und daher nicht von besonderem, stadtbildprägendem Wert.



Abbildung 9 Funktion "Innenstadt" im Einkaufszentrum



Abbildung 10 Gewerbe im Umfeld des Einkaufszentrums

### Gebäudealter

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die Gebäudealter der Hauptgebäude ermittelt. Eine exakte Zuordnung der Baualterstufen war dabei nicht immer möglich, da durch Modernisierungstätigkeiten die Gebäude verändert wurden und eine eindeutige Datierung so nicht mehr möglich ist. Es erfolgte eine Einordnung in vier Baualterstufen:

- 1945 – 1969
- 1970 – 1989
- 1990 – 2009
- Neubau

Der südliche Stadtkern ist vorwiegend durch Gebäude aus der Nachkriegszeit geprägt. Um die Straße Borgfelde entwickelte sich Mitte/Ende der 1960er Jahre ein großes Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Im Untersuchungsgebiet befinden sich jedoch nur Teile dieser Siedlung. Bislang fanden im südlichen Stadtkern keine Neubautätigkeiten bzw. Umstrukturierungen statt.

Hinsichtlich der Gebäudealter zeigt sich im nördlichen Stadtkern ein differenzierteres Bild. Die gewerbliche Struktur an der Industriestraße stammt im Wesentlichen aus der Zeit zwischen 1960 und 1975. Das 1991 eröffnete Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" wurde 2012 im Norden erweitert.



Abbildung 11 Erweiterung des Einkaufszentrums

### Gebäudenutzung

Am 14. Juli 2015 erfolgte die Kartierung der Erdgeschossnutzung. Im Gegensatz zu typischen Zentren mit einem Besatz an Geschäfts- und Wohnhäusern zeigt sich in Schenefeld keine starke Nutzungsmischung. Der Handelsbesatz ist im Einkaufszentrum

"Stadtzentrum Schenefeld" konzentriert. Dieses verfügt über rund 29.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Einkaufszentrum befinden sich mehrere gastronomische Betriebe, die auf die Besucherzielgruppen des Einkaufszentrums ausgerichtet sind. Vereinzelt stehen Ladenflächen leer. Die Dienstleistungs- und auch Freizeitnutzungen nehmen in den Obergeschossen zu. So befinden sich hier zahlreiche Arztpraxen, Büroräume aber auch ein Fitnessstudio sowie das erst kürzlich wiedereröffnete Casino Schenefeld. Im Norden wurde in einem Erweiterungsbau ein Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment ergänzt.



Abbildung 12 Offener Innenraum im Einkaufszentrum



Abbildung 13 Punktueller Leerstand im Einkaufszentrum

Um den Holstenplatz am Rathaus befindet sich eine höhere Dichte an öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Hier gibt es mit der Stadtbücherei im ehemaligen Feuerwehrgebäude, dem Bürgerbüro und Standesamt

und der Sozialberatung viele dezentrale öffentliche Angebote. Hinzukommen im südlichen Stadtkern noch ein Geschäft des sozialen Vereins Glückgriff e.V. als Zwischennutzung im ehemaligen Postgebäude am Holstenplatz sowie der Verein Schenefelder Tafel e.V. im Osterbrooksweg. Ebenfalls am Holstenplatz gelegen befindet sich ein Gastronomiebetrieb. Dieser bespielt die Ecklage am Holstenplatz in einem Geschäftshaus mit Büro und Praxisräumen. Im Herbst 2015 wurde eine Gastronomie mit Veranstaltungsräumen und anschließendem Biergarten an der Industriestraße eröffnet.



Abbildung 14 Stadtbücherei in ehemaligem Feuerwehrgebäude



Abbildung 15 Leerstand und fehlende Dichte im Rathausumfeld

Südlich des Rathauses nimmt die Wohnnutzung stark zu. Auf rund 56% der Gebäude im Untersuchungsgebiet fällt eine reine Wohnnutzung. Vier Wohngebäude stehen dabei komplett leer und eines teilweise. Im nördli-

chen Stadtkern finden sich nur zwei Wohngebäude. Die Wohnfunktion spielt hier eine eher untergeordnete Rolle. Neben dem Einkaufszentrum dominieren gewerbliche Strukturen das Umfeld, so dass das Wohnen hier bislang eher unattraktiv war. Nördlich des Einkaufszentrums stehen große Teile der Gebäude leer, aber auch an der Industriestraße sind einzelne Gewerbeleerstände auszumachen. Im südlichen Verlauf der Straße Osterbrookweg nimmt die gewerbliche Nutzung ebenfalls zu.



Abbildung 16 Wohnbebauung Borgfelde



Abbildung 17 Einfamilienhäuser am Osterbrookweg



Abbildung 18 Doppelhäuser am Heisterweg

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet eine Leerstandsquote von 9% auszumachen.

### Gebäudesubstanz

Im Rahmen der Bestandsanalyse soll festgestellt werden, ob aufgrund struktureller Schwächen bauliche Verfallserscheinungen auftreten. Die Gebäude wurden am 14. Juli 2015 nach ihrem äußeren Erscheinungsbild bewertet. Dabei wurden insbesondere der Fassadenzustand, die Fenster und Türen und das Dach in Augenschein genommen. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz sowie der Zustand der Innenräume erfolgten in diesem Untersuchungsrahmen nicht, daher kann die Bewertung in Einzelfällen vom tatsächlichen Modernisierungs- und Instandsetzungszustand abweichen. Die Gebäude wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeordnet:

- Kein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Fassade: Mauerwerk, Anstrich und Putz ohne Schäden, Fenster: Isolierverglasung, Dach: keine sichtbaren Schäden der Dacheindeckung)
- Geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf: leichte äußerliche Mängel (Fassade: leichte Fugenschäden/ leichte Putzschäden, Fenster: intakte Doppelverglasung, Dach: leicht verwitterte Dacheindeckung)
- Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf: renovierungsbedürftig mit Instandsetzungsaufwand (Fassade: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, Fenster: mangelhafte Doppelverglasung/Einfachverglasung, Dach: verwitterte Dacheindeckung)
- Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (Fassade: Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden,

Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden, Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden)

Insgesamt weisen rund 2/3 der bewerteten Hauptgebäude einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Wobei lediglich sechs Gebäude in die Bewertung "hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf" fallen. Der Handlungsbedarf ist u.a. darauf zurückzuführen, dass knapp 60% der Gebäude in der Zeit zwischen 1945-1969 errichtet wurden und eine Gebäudemodernisierung bzw. -sanierung nur in Einzelfällen erfolgte. Dieses gilt sowohl für den Bestand an Wohngebäuden, als auch für die gewerblichen Gebäude. Lediglich der Gebäudebestand der SOKA Bau (Borgfelde, Opm. Blockhorn) ist kürzlich umfangreich energetisch modernisiert worden.



Abbildung 19 Energetischer Modernisierungsbedarf und Leerstand



Abbildung 20 Hoher energetischer Modernisierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Sozialberatung)

Bei der Bestimmung des äußeren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes können auch Abschätzungen zum energetischen Erneuerungsbedarf getroffen werden, denn alte Fenster und Dächer sowie der Zustand der Fassade geben Hinweise auf die Gebäudehülle, die ein Indiz für ausstehende, energetische Erneuerungsbedarfe darstellt. Häufig werden energetische Maßnahmen von Bestandseigentümern als nicht notwendig angesehen, da eine Amortisierung der Investitionskosten für langjährige Eigentümer nicht gegeben ist. Erst bei einem Eigentümerwechsel finden dann energetische Erneuerungsmaßnahmen statt. Insbesondere die öffentlichen Gebäude, ausgenommen des Rathauses, befinden sich in einem schlechten energetischen Zustand. Als Musterkommune wurde Schenefeld durch die Deutsche Energie-Agentur 2013 in das Projekt "Energieeffiziente Kommune" aufgenommen und wird seitdem im Aufbau und der Durchführung von Klimaschutzmaßnahmen begleitet. Im Rahmen der Erstellung des "Energieberichtes" wurden die öffentlichen Gebäude analysiert. So konnte nachgewiesen werden, dass die Verbrauchskennwerte deutlich über den Vergleichswerten der EnEV 2009 liegen. Hiervon sind u. a. das Bürgerbüro, das Standesamt, die Schulpsychologische Beratungsstelle, die Sozialberatung und die Stadtbücherei betroffen.

## 2.8 Wirtschaft und Einzelhandel

### Wirtschaftsstandort

Die Stadt Schenefeld liegt in der Metropolregion Hamburg und profitiert von den positiven Wirtschaftsentwicklungen.

Für die Stadt Schenefeld liegt keine Arbeitslosenquote vor. Die Arbeitslosenquote des

Kreises Pinneberg<sup>7</sup> beträgt zurzeit 5,2 %. Sie ist mit denen der anderen Umlandkreise in der Metropolregion Hamburg vergleichbar, die alle zwischen 4,8 und 5,8 % liegen. Nur der Kreis Stormarn weist mit 3,2 % eine deutlich niedrigere Arbeitslosenquote auf, der Kreis Dithmarschen mit 7,0 % einen deutlich höheren Wert.

In Schenefeld hat das Unternehmen Harry-Brot GmbH einen Produktionsstandort sowie den Sitz der Hauptverwaltung, der unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Im Süden von Schenefeld entsteht die unterirdische Experimentierhalle der European XFEL GmbH, angrenzend an das Gewerbegebiet Osterbrooksweg. Durch den Betrieb der Anlage werden neue Arbeitsplätze in der Stadt entstehen. Im Untersuchungsgebiet sind das Stadtzentrum mit seinem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie die Gewerbebetriebe in der Industriestraße und dem Osterbrooksweg als Arbeitgeber zu nennen.

### **Gewerbe**

Im Untersuchungsgebiet gibt es rund 2,9 ha gewerblich genutzte Flächen im Stadtkern Nord. Davon sind nördlich vom Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" ca. 1 ha als Gewerbegebiet sowie östlich des Stadtzentrums rund 1,9 ha als Mischgebiet im B-Plan festgesetzt. Im Süden am Osterbrooksweg befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen von rund 0,7 ha.



Abbildung 21 "Hinterhofsituation" Gewerbebestandort am Osterbrooksweg

Gesamtstädtisch verfügt Schenefeld über rund 54 ha Gewerbeflächen. Es gibt in der Stadt kaum Spielraum für weitere Entwicklungen. Eine rund 2 ha große Fläche im Osterbrooksweg (Bereich östlich des Geltungsbereichs des B-Plans 51) stellt kurzfristig den einzigen Entwicklungsspielraum dar. Zwischen der Stadt und dem Eigentümer wurde ein Kaufvertrag über die Fläche geschlossen. Die Fläche ist im Dezember 2015 in städtisches Eigentum übergegangen. Sie hat perspektivisch einen besonderen Stellenwert als möglicher Standort für zu verlagernde, störende Gewerbebetriebe aus dem Untersuchungsgebiet Stadtkern.



Abbildung 22 Gewerbe ohne Stadtraumqualitäten im Norden an der Industriestraße

### **Einzelhandelssituation**

Im Rahmen einer "Markt- und Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Stadtzentrums" wurde 2006 vom Büro BulwienGesa AG eine umfangreiche Einzelhandelsuntersuchung,

---

<sup>7</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juli 2015

die einem Einzelhandelskonzept gleichkommt, für den Standort Schenefeld durchgeführt. Hierbei wurden sowohl der Makrostandort und die räumliche Verflechtung mit dem Umland bewertet, als auch die Einzelhandelssituation in Schenefeld mit einer Erweiterung des Stadtzentrums. So gehört Schenefeld zum kaufkraftstarken Hamburger Umland mit einer Kaufkraft von rund 115,7. Neben dem Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" (rund 50% der Verkaufsfläche (VKF) entfallen vor Erweiterung auf das Stadtzentrum) gibt es drei weitere Standorte im Stadtgebiet von Schenefeld, an denen sich der Einzelhandel räumlich konzentriert (Hauptstraße Schenefeld-Dorf (10 % VKF), Friedrich-Ebert-Allee (15% VKF) und Schenefelder Platz (7% VKF)). Ferner sind einzelne Geschäfte im übrigen Stadtgebiet zu finden, die jedoch im Hinblick auf eine räumliche Konzentration kaum eine Bedeutung haben. Die unterschiedlichen Standorte sind u.a. auf die gewachsene Struktur mit zwei Stadtteilen zurückzuführen, welches stets auch eine gewisse Konkurrenz für die einzelnen Standorte mit sich bringt. Es ist formuliertes Ziel im Stadtentwicklungskonzept von 2005 diese vier Standorte zu erhalten. Das "Stadtzentrum" im Stadtkern soll die Hauptversorgungsfunktion übernehmen, die drei anderen Standorte lediglich Nahversorgungsfunktionen. Weitere großflächige Ansiedlungen von Zentren relevantem Einzelhandel außerhalb des Stadtkerns sollen daher vermieden werden. Von den vier beschriebenen Einzelhandelsstandorten liegt nur das Einkaufszentrum "Stadtzentrum" im Untersuchungsgebiet. Das Einkaufszentrum übernimmt komplett die Funktion einer innerstädtischen Einkaufsstraße. Auf Grund der Veränderungen im Hinblick auf den Einzelhandel sowie die Entwicklung an diversen Standorten bedarf er

der Aktualisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes.

Seit 1991 ist das Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" mit rund 47.108 m<sup>2</sup> Geschossfläche und mit 18.129 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet. Nachdem es zu Beginn der 2000er Jahre Ansiedlungsabsichten außerhalb des Stadtzentrums von Lebensmitteldiscountern gab, lies die Stadt eine Untersuchung der Einzelhandelssituation erstellen. Man wollte unbedingt eine Schwächung des Einkaufszentrums vermeiden, auch wenn bisher die erhofften Dynamikeffekte auf die umliegenden Bereiche ausgeblieben waren. Das Einkaufszentrum selbst hatte sich zwischenzeitlich als fester Bestandteil des Stadtbildes etabliert. Das Gutachten der BulwinGesa von 2006 empfahl, dass die Idee einer weiteren Einzelhandelsansiedlung im Stadtkern Süd nicht sinnvoll erscheine. Die Trennwirkung der LSE sei so stark, dass funktionale Kopplungseffekte sich auch zukünftig nicht einstellen werden. Das Stadtzentrum Nord sollte hingegen durch Erweiterung um ein SB-Warenhaus in seiner Magnetfunktion unterstützt werden, um es langfristig zu sichern und zu stabilisieren. Die Erweiterung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Der Anbau enthält einen Rewe-Markt sowie eine Bäckerei mit Café und kleinem Außenbereich. Der Eingang des Anbaus im Westen des Stadtzentrums ist der am stärksten frequentierte Eingang.

Die Angebote im Erdgeschoss (EG) des Stadtzentrums setzen sich aus den Bereichen Drogerie/Kosmetik, Lebensart sowie Mode/Sport zusammen. Im zentralen Bereich des EG – also dem "Marktplatz" – bilden gastronomische Angebote einen Schwerpunkt. An den West- und Südeingängen finden sich v.a. Dienstleister (Haspa, Sparkasse

Holstein, Textilreinigung). Im 1. OG werden z.T. die Verkaufsflächen der Mode-/Sportfilialisten aus dem EG fortgeführt. Es finden sich ebenfalls Dienstleistungsangebote und Drogeriesortimente sowie Schuhe/Lederwaren. Das 2. OG wird v.a. von Ärzten und Dienstleistungen aus dem Bereich Gesundheit und Kosmetik besetzt. Außerdem nimmt das Spielcasino einen großen Teil der Flächen im 2. OG ein.

Leerstände gibt es im Einkaufszentrum phasenweise. Hiervon sind insbesondere die Seitenbereiche im Westen sowie im südlichen Abschnitt betroffen. Das Centermanagement ist jedoch an einer stärkeren Verknüpfung des Einkaufszentrums mit dem Stadtkern interessiert. Insbesondere in den Abendstunden wirkt / ist das Einkaufszentrum unbelebt. Lediglich das CASINO mit einem separaten Eingang im Osten wird entsprechend frequentiert.

Im Untersuchungsgebiet findet ein Wochenmarkt auf dem Rathausvorplatz/ Holstenplatz (donnerstags 8-13 Uhr) statt. Für die Beschickung des Wochenmarktes (derzeit 22 Stände) gibt es weitere Interessenten. Die derzeitige Platzsituation am Holstenplatz lässt aber keine zusätzlichen Stände zu. Bei der Stadt wird eine Warteliste geführt. Allein im Jahr 2014 gab es vier neue Anfragen.

## 2.9 Wohnfunktion

### Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

Kennzeichnend für den Wohnungsbestand und das Stadtbild ist das freistehende Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus. Diese machen knapp 2/3 des Wohnungsbestandes in der

Stadt Schenefeld aus.<sup>8</sup> Wie zuvor aufgeführt gibt es grundsätzlich zwei unterschiedliche Wohnlagen: Schenefeld-Dorf und Schenefeld-Siedlung. An deren geographischem Schnittpunkt ist der Stadtkern Schenefeld verortet. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebietes verstehen sich mehr Schenefeld-Dorf zugehörig.

Der Wohnungsmarkt in Schenefeld wird stark von der direkt an das Hamburger Stadtgebiet angrenzenden Lage beeinflusst. Seit Jahren gibt es einen hohen Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, der große Auswirkungen auf den sogenannten "Speckgürtel", zu dem auch Schenefeld zählt, hat. So treffen einerseits die grundsätzlichen Herausforderungen wie der demographische Wandel und damit einhergehende Haushaltsverkleinerung sowie die Ausdifferenzierung der Lebensstile und Wohnbedürfnisse auf Schenefeld zu und andererseits gibt es eine entsprechende Nachfrage aus dem Hamburger Stadtgebiet.

Um den aktuellen Bedarfen gerecht zu werden, verfolgt die Stadt Schenefeld das Prinzip "Freiziehen von Einfamilienhausbeständen". Ein Großteil der Wohnungsbestände stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren, in denen teilweise der Generationenwechsel eingesetzt hat. Durch die aktuelle Marktlage in Schenefeld werden hohe Ertragswerte erzielt, so dass die Verkäufer sowohl eine neue Mietwohnung als auch eine Eigentumswohnung finanzieren können. Aufgrund von geringen Flächenverfügbarkeiten werden keine neuen Einfamilienhausgebiete ausgewiesen. In der Vergangenheit fanden daher Innenentwicklungen mit einer höheren städtebaulichen Dichte statt, um das

---

<sup>8</sup> Zensus 2011, Abruf Datenbank am 4. August 2015

Wohnraumangebot für kleinere, barrierearme Wohnungen zu erhöhen. Es fehlt jedoch nach wie vor an Angeboten mit kleineren Wohnungsgrößen. Auch sogenannte "Starterhaushalte", jüngere Menschen, die von Zuhause ausziehen und in Schenefeld bleiben wollen, finden keine bezahlbaren Angebote.



Abbildung 23 Sanierte Reihenhäuser der SOKA

Im Untersuchungsgebiet finden sich sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Doppelhäuser sowie einzelne Reihen- und Einfamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich weitestgehend um Mietwohnungen mit 1-3 Zimmern (zwischen 40-80 m<sup>2</sup>). Im Bestand belaufen sich die Mietpreise auf rund 8 €/m<sup>2</sup>, im sanierten Bestand auf 8,90 €/m<sup>2</sup> und im Neubau liegen die Preise bei ca. 10,50 €/m<sup>2</sup> (Kaltmiete). Die Doppelhäuser befinden sich zu einem großen Anteil in Eigennutzung. Mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind diese jedoch relativ klein. Der Kaufpreis für diesen Gebäudetyp mit Modernisierungsbedarf beläuft sich derzeit auf ca. 175.000 €. Aktuelle Preise zu den Reihen- und Einfamilienhäusern lagen nicht vor.<sup>9</sup> Die Ergebnisse decken sich mit den kürzlich durchgeführten

<sup>9</sup> Auswertung durch Internetrecherche auf Immobilienportalen am 6. August 2015

Untersuchungen zur Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Schenefeld im Rahmen einer studentischen Arbeit.<sup>10</sup>

Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet wird derzeit östlich des Düpenau-Grünzuges das Wohnquartier Flaßbarg mit mehr als 100 Wohneinheiten realisiert. Es handelt sich um ein gemischtes Wohnquartier, wobei der Anteil an Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus deutlich höher liegt als im Reihen- und Doppelhaussegment.

### Wohnquartiere

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konzentriert sich die Wohnnutzung wie bereits in Kapitel 2.7 geschildert im südlichen Bereich, die zwei Wohngebäude im Norden stellen eine Ausnahme dar. Im Süden bilden die Straßen Borgfelde, Heisterweg, Opm Blockhorn und Timmermannsweg Wohnschwerpunkte. Entlang der Straße Osterbrooksweg reihen sich weitere Wohngebäuden auf. Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im Untersuchungsgebiet verfügen stets auch über private Gärten. Die Mehrfamilienhäuser sind von größeren Grünflächen umgeben, die nicht als Garten genutzt werden, sondern lediglich eine Freifläche darstellen.

## 2.10 Soziale, freizeitbezogene und kulturelle Infrastruktur

### Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es weder Kinderbetreuungseinrichtungen noch Schulen. Die Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich sowohl in Schenefeld-Dorf und in

<sup>10</sup> Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Schenefeld und der daraus resultierende Nutzen (2015)

Schenefeld-Siedlung als auch im Bereich des Schulzentrums Achter de Weiden. Die zwei Grundschulen liegen ebenfalls in den beiden Stadtteilen Dorf und Siedlung.

Grundsätzlich verfügt die Stadt Schenefeld über rund 175 Krippenplätze, welches einer Betreuungsquote von 37% entspricht.<sup>11</sup> Diese liegt über dem Durchschnitt von Schleswig-Holstein mit 30,3%.<sup>12</sup> Im Elementarbereich gibt es mit ca. 500 Plätzen eine Betreuungsquote von 100%. Aktuell gibt es einen prognostizierten (zusätzlichen) Bedarf von rund 50-60 Krippenplätzen und 50 Elementarplätzen.

Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegt im Nordwesten das Schulzentrum mit den weiterführenden Schulen (Gymnasium Schenefeld und Gemeinschaftsschule Achter de Weiden). Viele Schülerinnen und Schüler queren daher das Untersuchungsgebiet auf ihrem Schulweg und nutzen die Wegeanbindung an das Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld".

### Jugendzentrum

Das Juks am Osterbrooksweg ist eine Einrichtung für Jugendliche mit diversen Freizeit-, Kultur- und Beratungsangeboten. Es liegt jedoch nicht mehr im Untersuchungsbereich, grenzt aber im äußersten Südosten fast unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an. Für viele Jugendliche liegt das Juks nicht zentral genug. Hierzu fanden bereits in der Vergangenheit Diskussionen statt. Grundsätzlich ist es jedoch eher ein "gefühltes" Problem hinsichtlich der zentralen Lage. Ein Jugendzentrum braucht eine räumliche Un-

abhängigkeit von weiteren städtischen Einrichtungen. Erst kürzlich wurde in den Standort investiert.



Abbildung 24 Südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich das JUKS

### Volkshochschule (VHS)

Die VHS hat ihre Geschäftsstelle im Rathaus Schenefeld, welche im Untersuchungsgebiet liegt. Die Angebote richten sich grundsätzlich an alle Altersgruppen. Viele Kurse und Angebote finden jedoch im VHS-Gebäude in Schenefeld-Dorf statt. Hierbei handelt es sich um einen Seitentrakt der Grundschule Altgemeinde. Grundsätzlich hat die VHS Raumbedarfe angemeldet, da die Schulen zunehmend ihre Räumlichkeiten wieder selber benötigen. Die VHS hat großes Interesse ein einem zentralen Standort im Stadtkern gezeigt. Zudem wären so Synergien zwischen unterschiedlichen Angeboten zu erzielen und die Erreichbarkeit für Interessenten aus Schenefeld-Dorf und Schenefeld-Siedlung wäre gleichberechtigter.

### Stadtbücherei

Die Stadtbücherei befindet sich im Untersuchungsgebiet in einem ehemaligen Feuerwehrgebäude. Mit einem breiten Bücher- und Medienetat sowie rund 5.000 aktiven Nutzern bildet die Bücherei einen wichtigen

<sup>11</sup> Stadt Schenefeld (2014)

<sup>12</sup> Statistische Ämter des Bundes und Landes, Kindertagesbetreuung regional, Stand 31.3.2014

Magneten. Die Bücherei versteht sich als Bildungsort und organisiert aus diesem Grund zahlreiche Veranstaltungen für Kinder. Aber auch für die erwachsene Bevölkerung gibt es zahlreiche Angebote und Veranstaltungen wie z.B. die Krimitage und thematische Lesungen. Die Räumlichkeiten sind bereits seit Jahren zu klein geworden. Selbst durch die Veränderung des Leseverhaltens und der stetigen Zunahme an digitalen Büchern gibt es nach wie vor einen großen Bedarf an dem Angebot der Bücherei. Weiterhin fehlen der Bücherei attraktive Aufenthalts- und Lesungsräume, um auch zukünftig einen wichtigen gesellschaftlichen Begegnungsraum anbieten zu können.

### **Spiel- und Sportangebote**

Neben der Bürgerwiese liegt ein Spielplatz mit Angeboten für kleinere und auch größere Kinder (u.a. Seilbahn, Rutsche, Schaukel, Klettergerüst). Die Nutzungsfrequenz ist jedoch eher gering, da dieser nur unzureichend an die Wohnquartiere angebunden ist. Durch seine Nähe zum Schulzentrum, gibt es Bedarfe hinsichtlich entsprechender Angebote, die jedoch auf die ältere Altersgruppe ausgerichtet sein müssen. Am Düpenau-Grünzug gibt es im erweiterten Untersuchungsgebiet einen Kinderspielplatz (Robinson Spielplatz), der für Kinder ein Angebot darstellt, teilweise jedoch auch Erneuerungsbedarfe aufweist.

Die Spielvereinigung Blau-Weiß 96 bildet den größten Sportverein in Schenefeld. Nördlich des Schulzentrums und damit ebenfalls außerhalb des Untersuchungsraums befindet sich das vom Verein genutzt Sportstadion Achter de Weiden. Der Verein bietet ein breites Sportangebot für alle Altersgruppen an.



Abbildung 25 Spielplatz auf der Bürgerwiese

### **Ehrenamtliches Engagement**

Das Ehrenamt nimmt in Schenefeld einen hohen Stellenwert ein. Zahlreiche aktive Bürgerinnen und Bürger setzen sich in ihrer Freizeit für Vereine und Projekte ein. So ist beispielsweise der Verein Glücksgriff eine feste "Institution", der durch Spenden soziale Projekte finanziert, aber auch einen Laden im ehemaligen Postgebäude im Untersuchungsgebiet betreibt. Der Verein fungiert damit als Anlaufstelle und Begegnungsort. Der Standort des Ladens im Stadtkern stellt ein wichtiges Standbein dar. Weiterhin gibt es den Verein Spiely, der bislang an zwei Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes (digitale) Spiele zu einer geringen Gebühr verleiht. Es besteht ein großes Interesse die Angebote zukünftig an einem zentralen Ort in der Stadtmitte zusammenzulegen.

### **Kultur und Veranstaltungen**

In der Stadt Schenefeld gibt es eine aktive Kunstszene. Der Kunstkreis Schenefeld organisiert regelmäßig Ausstellungen und Aktivitäten rund um das Thema Kunst. Sowohl im Stadtzentrum als auch im Rathaus finden Ausstellungen statt. Zudem kann der Kunstverein auf Räume in der VHS im Dorf zurückgreifen. Häufig kommt es jedoch zu Raumengpässen und die Räume sind häufig nicht barrierearm.

Mit dem FORUM im Schulzentrum, welches direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzt, gibt es einen multifunktionalen Veranstaltungsort mit rund 430 Sitzplätzen. Hier finden neben Schulveranstaltungen auch Theateraufführungen und Ausstellungen statt.

Das Centermanagement des Stadtzentrums Schenefeld veranstaltet über das ganze Jahr Aktionen und Events wie z.B. Flohmärkte und Themenwochen. Darüber hinaus finden zwei große Stadtveranstaltungen im Stadtkern statt. Im Sommer lädt das jährliche Stadtfest Besucher auf den "99-Parkplatz" beim Einkaufszentrum ein. Im Herbst findet dann das Oktoberfest rund um das Rathaus statt. Diese Großveranstaltungen locken zahlreiche Besucher an und haben sich mittlerweile fest etabliert. Vor Weihnachten richtet die Stadt auf dem Holstenplatz (seit 2015) an zwei Tagen den Weihnachtsmarkt aus.

### **Gastronomie**

Im Schenefelder Stadtkern gibt es aus Sicht der Bevölkerung nur ein unzureichendes Gastronomieangebot. Die Gastronomie konzentriert sich weitestgehend innerhalb des Einkaufszentrums und ist damit an die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums gebunden. Zudem handelt es sich dabei meist um Bäckereien und Schnellimbissangebote und weniger um Erlebnis-/ gehobene Gastronomie.

### **Öffentliche und soziale Einrichtungen**

In der Stadt Schenefeld gibt es ein umfangreiches Angebot an diversen öffentlichen und sozialen Institutionen. Insbesondere im südlichen Stadtkern ist eine hohe Dichte auszumachen, die sich dezentral an unterschiedlichen Standorten befinden. Häufig sind

diese als "Zwischennutzung" in älteren Bestandsgebäuden untergebracht, die hinsichtlich ihrer Funktion nicht für die Nutzungen ausgerichtet und auch nur eingeschränkt barrierefrei sind.

Das Rathaus mit seinen einzelnen Fachbereichen ist Verwaltungssitz und zugleich ein wichtiger Arbeitgeber. Im Rathaus der Stadt Schenefeld ist auch die Begegnungsstätte für Jung und Alt verortet, die für unterschiedliche Vereine und Organisationen einen wichtigen Anlaufpunkt darstellt. So nutzen beispielsweise der AWO-Ortsverband oder aber auch kleinere Vereine die Räumlichkeiten für regelmäßige Treffen. Es kommt zu einer sehr hohen Auslastung der Räumlichkeiten. Innerhalb des Rathauses bestehen Raumbedarfe, die bislang nicht untergebracht werden konnten. So müsste eine Verwaltungseinheit zukünftig ausgelagert werden.

Gegenüber dem Rathaus befindet das Bürgerbüro der Stadt Schenefeld. Neben der Anlaufstelle für die "klassischen" Dienstleistungen für die Bürger finden sich hier auch die Schulpsychologische Beratungsstelle und das Standesamt mit Trauzimmer. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem ehemaligen Wohngebäude und einer ehemaligen Sparkassenfiliale.

Die Sozialberatung der Stadt Schenefeld befindet sich gemeinsam mit dem Freiwilligenforum ebenfalls im südlichen Stadtkern am Osterbrooksweg. Sie sind in einem kleinen Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren untergebracht. Die Sozialarbeiterin hat ihren Sitz im Rathaus.

## 2.11 Grün- und Freiflächen

### Öffentliche Grünflächen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen, die allerdings über unterschiedliche Nutzungsangebote und Qualitäten verfügen.

Der Düpenau-Grünzug bildet nicht nur die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes, sondern stellt auch eine zentrale Grün- und Wegeachse vom Bornpark im Süden (Hamburg-Osdorfer Born) Richtung Friedrichshulde im Nordwesten dar. Es handelt sich um einen kleinen Bachlauf, dessen Böschung durch wildwuchernde Sträucher und Boden-decker bewachsen ist und zum Wasserlauf leicht abfällt. Der Wasserlauf selbst ist nicht unmittelbar zugänglich. Der Grünzug dient als reine Wegeverbindung und verfügt in seiner derzeitigen Ausgestaltung über keine nennenswerten Aufenthaltsqualitäten, da u.a. eine entsprechende Möblierung fehlt, die zum Verweilen einlädt. Durch die Altonaer Chaussee ist die Wegeverbindung unterbrochen. Die Straße entfaltet aufgrund der fehlenden Querungsmöglichkeiten eine starke Barrierewirkung. Zudem bildet die westliche Bebauung an der Industriestraße und auch am Osterbrooksweg typische Gewerberückseiten aus, so dass der Grünzug in seiner Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt ist. Teilweise sind die umliegenden Quartiere an den Grünzug angebunden, in Teilen fehlt jedoch eine funktionale Verbindung der Stadträume. Im Bebauungsplan Nr. 35 ist eine öffentliche Wegeverbindung vom Stadtzentrum in den Grünzug festgesetzt, die jedoch nie realisiert wurde. Zukünftig wird angestrebt den Düpenau-Grünzug als einen durchgängigen Grünen Ring zu gestalten, der dann als Teil des Regionalparks Wedeler Au in ein überörtliches Park- und

Freizeitrouthenetz eingebunden ist. Der Schenefelder Anteil am Regionalpark umfasst der Aufnahme am 1.1.2016 eine Fläche von rund 506 ha. Die Aufnahme der Flächen hat keine direkten planungsrechtlichen Auswirkungen, sondern es besteht perspektivisch die Möglichkeit im Rahmen der informellen Kooperation gemeinsame Zielsetzungen zu verfolgen und ggf. auch Fördermittel aus dem Förderfonds der Metropolregion einzuwerben. Der 2016 beschlossene "Pflege- und Entwicklungsplan zur Umsetzung der EG-WRRRL Düpenau" verdeutlicht auch die schlechte Gewässerqualität im Bereich des Stadtkerns und sieht ökologische Maßnahmen für den nördlichen und südlichen Abschnitt im Untersuchungsgebiet vor.



Abbildung 26 Düpenau-Grünzug ohne Wasserbezug und mit angrenzendem Gewerbe



Abbildung 27 Unattraktive Eingangsbereiche in den Grünzug



Abbildung 28 Fehlende Wegeverknüpfung über die Altonaer Chaussee



Abbildung 30 Wegeverbindung Achter de Weiden



Abbildung 29 Fehlende Wegeverknüpfung entlang der Düpenau



Abbildung 31 Blickachse endet in geschlossener Gebäudefassade

Im nordwestlichen Untersuchungsgebiet befindet sich der Park der Stadt Schenefeld, die sogenannte "Bürgerwiese". Der Park ist vom eigentlichen Stadtkern aus nur über eine einzelne fußläufige Wegeverbindung erreichbar, die vom Kiebitzweg auf einem asphaltierten Weg durch einen Fußgängertunnel unter der Hauptstraße entlang führt. Hierbei handelt es sich um eine Wegeachse, die historisch aus einem Redder entstanden ist. Diese endet von Richtung Bürgerwiese aus kommend in der Verlängerung im Bereich des Heizwerkes am Einkaufszentrums und weist keine Blickbeziehungen zu den Eingängen auf. Der Eingang in den Park wird heute lediglich durch ein Hinweisschild markiert. Die Unterführung ist ein potenzieller Angstraum durch schlechte Einsehbarkeit und mangelhafte Beleuchtung. Durch die Ausgestaltung als asphaltierter Fuß-/Radweg wird der Weg nicht als Teil eines Parks wahrgenommen.



Abbildung 32 Unterführung ist schlecht einsehbar

Der Park ist von zwei Seiten durch die stark frequentierten Straßenräume der LSE/Altonaer Chaussee und der Achse Kiebitzweg/Hauptstraße begrenzt. Baumreihen und -strauchgruppen bilden hier ein Abstandsgrün. Ein Teil der Fläche befindet sich in Privatbesitz. Im Norden schließen Gewerbeflächen (Harry Brot) sowie das Schulgelände der Gemeinschaftsschule und des Gymnasiums Schenefeld an. Im Westen gibt es einen wenig frequentierten Spielplatz für Kinder der jüngeren Altersgruppe sowie eine Seniorenwohnanlage. Daher wird der

Park derzeit vor allem von Schülern und Senioren besucht. Die Bürgerwiese selbst stellt sich überwiegend als große Rasenfläche mit einem Rundlauf mit wassergebundener Decke dar. An den Rändern gibt es Bänke, Müllbehälter, einen Grillplatz und punktuell Bepflanzungen. Die große Rundfläche in der Mitte hat einen Durchmesser von rund 60 m, bietet aber keine Anhaltspunkte zu Nutzungsmöglichkeiten. Durch die mangelnde Ausgestaltung wird die Fläche als Bereich wahrgenommen, der nicht betreten werden darf. Dies stellt derzeit eine enorme Hemmschwelle für eine Nutzung/ Bespielung dar.



Abbildung 33 Offene Wiese ohne wirkliche Funktion

Es gibt nur eine unzureichende Wegeverbindung zwischen dem Düpenau-Grünzug und der Bürgerwiese. Nördlich des Parkhauses vom Einkaufszentrum verläuft ein Fußweg, der in den Düpenau-Grünzug führt. Die Wegeverbindung wird zwar von Ortskundigen genutzt, ist aber wenig einladend und stellt eher einen Angstraum dar.

### Private Grün- und Freiflächen

Aus Richtung des Einkaufszentrums "Stadtzentrum Schenefeld" kommend befindet sich vor der Bürgerwiese eine nicht genutzte und nicht gepflegte Grünfläche im Privateigentum. Durch die Lage im Entreebereich der Bürgerwiese trägt die Brache zusätzlich dazu bei, dass die Bürgerwiese nicht als Park wahrgenommen wird. Auch im Bereich des

Düpenau-Grünzugs südlich der Altonaer Chaussee gibt es eine private Grünfläche, die bislang einer durchgängigen Wegeverbindung entgegensteht.



Abbildung 34 Wiesenfläche westlich vom Einkaufszentrum

Weiterhin befinden sich zwei private, ungenutzte Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Im Westen gegenüber dem Stadtzentrum liegt eine rund 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche, die sich bislang nur unzureichend entwickeln konnte. Hier gilt der B-Plan Nr. 35, der ein Kerngebiet vorsieht. Eine Zweigeschossige Bebauung wäre so nach dem aktuell bestehenden Planungsrecht möglich. Eine weitere "Restfläche" liegt südlich der LSE. Hierbei handelt es sich um eine Brachfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Das bestehende Planrecht (B-Plan Nr. 36 A) ermöglicht die Errichtung von zwei Wohngebäuderiegeln, die bislang jedoch nicht realisiert wurden.



Abbildung 35 Brachfläche im Süden an der Straße Alte Landstraße

## Öffentliche Plätze

Vor dem Schenefelder Rathaus befindet sich der Holstenplatz, der kürzlich neugestaltet wurde. Dieser bildet innerhalb des Stadtkerns den einzigen öffentlichen Platz. Der tatsächliche Platz ist ca. 1.300 m<sup>2</sup> groß, mit Bänken ausgestattet und durch angelegte Hochbeete begrünt. Im Alltag wird der Holstenplatz trotz seiner optisch ansprechenden Gestaltung und zentralen Lage kaum genutzt. Dem Platz fehlt es in Teilbereichen an einer baulichen Fassung. Er bietet dem Besucher keine Orientierung über seine Funktion und regt nicht zur Nutzung an. Auch fehlen frequenzbringende Nutzungen in der Nähe des Platzes, so dass er insgesamt unbelebt ist. Die Wegeanbindung in Richtung nördlicher Stadtkern weist durch die Oberflächen-gestaltung ebenfalls einen Platzcharakter auf, dient jedoch als Zufahrt und Stellplatzbereich. Zusammen mit dem Holstenplatz bildet der Bereich eigentlich eine Art "Platzensemble". Die Blickachse und Wegeverbindung vom Rathaus führt auf die Luninezbrücke zu, stellt jedoch keine Sichtverbindung zum Einkaufszentrum her. Das Potenzial der Wegeverbindung und platzartigen Gestaltung zwischen Norden und Süden wird derzeit stark eingeschränkt.

Der Holstenplatz sowie die Wegeachse wird einmal wöchentlich durch den Wochenmarkt bespielt und dient mehrmals im Jahr als Veranstaltungsort u.a. für das Schenefelder Oktoberfest, den Weihnachtsmarkt, kleinere Flohmärkte etc..



Abbildung 36 Holstenplatz ohne klar gefasste Kanten und Frequenz



Abbildung 37 Blick auf das Rathaus vom Holstenplatz



Abbildung 38 Wochenmarkt ist wichtiger Magnet für den Holstenplatz



Abbildung 39 Wegeachse zum Holstenplatz und Rathaus

## 2.12 Erschließung, Verkehr und Mobilität

### Verkehrsnetz und Verkehrsaufkommen

Mit dem Bau und der Fertigstellung der Landesstraße Schenefeld-Elmshorn (LSE) zu Beginn der 1970er Jahre entstand eine dominante Verkehrsachse in Verlängerung zur Altonaer Chaussee, die seitdem den damals geplanten Stadtkern in einen nördlichen und in einen südlichen Bereich trennt und eine Zäsur darstellt. Die Straße ist als Landesstraße klassifiziert und als solche planfestgestellt. Sie befindet sich im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Bei der Straße handelt es sich um eine vierspurige Straße mit zusätzlichen Abbiegespuren im Kreuzungsbereich Osterbrooksweg/Industriestraße sowie mit dem Kreuzungsbauwerk der sogenannten "Kiebitzbrücke" und den Auffahrt- und Abfahrtsrampen.

Es liegen keine aktuellen Verkehrszahlen vor. In der Plangrundlage für die Verkehrsentwicklung aus dem Jahre 2000 wurde eine letzte umfangreiche Zählung durchgeführt. So ist die LSE hier mit 15.000 bis 27.000 Kfz/24 h die am stärksten belastete Verkehrsstraße im Untersuchungsgebiet. Hieraus resultieren Lärmemissionen. Laut Lärmkartierung 2012 ergeben sich nachts Lärmwerte von 50 bis 60 dB(A), in Einzelfällen auch 60 bis 65 dB(A) in den Bereichen, die direkt an die LSE angrenzen.<sup>13</sup>



Abbildung 40 Dominante Verkehrsachse LSE



Abbildung 41 LSE - Knotenpunkt Kiebitzbrücke mit hohem Flächenverbrauch

Die Nord-Süd-Verbindung Kiebitzweg-Hauptstraße ist ebenfalls als Hauptstraße eingestuft (9.000-14.000 Kfz/ 24 h). Die Nord-Süd Achse führt als Brückenbauwerk über die LSE. Der Kreuzungsbereich der LSE mit dem Straßenzug Hauptstraße/ Kiebitzweg weist einen Flächenverbrauch von ca. 40.000 m<sup>2</sup> auf. Großzügige Auf- und Abfahrtsrampen prägen den Stadtraum in diesem Bereich, der eine erhebliche Barriere für alle übrigen Verkehrsteilnehmer darstellt.

Der Osterbrooksweg ist eine Hauptsammelstraße mit einer Belastung von rund 7.000 - 12.000 Kfz/ 24 h. In der Nacht liegen die Lärmemissionen zwischen 50-60 dB(A), so dass das Wohnen hierdurch beeinträchtigt wird.

<sup>13</sup> Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländlicher Raum Schleswig-Holstein (2012)

Im Bereich der Luninezbrücke im Süden stellt die ehemalige Straßenführung vor Bau der LSE ein "Überbleibsel" ohne wirkliche Funktion dar.



Abbildung 42 ehemalige Straßenführung und Wartebereich in Richtung Schenefelder Platz

Alle weiteren Straßen dienen dem Anliegerverkehr. So wird die Industriestraße als Anlieferstraße für das Einkaufszentrum und die dort ansässigen Gewerbebetriebe genutzt. Der Straßenquerschnitt entspricht nicht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt). Im Bereich des Heisterwegs/ Holstenstraße gibt es mehrere Fahrbahnverschnenkungen. Dies führt zu einem unruhigen und teilweise uneinsichtigem Straßenraum. Die übrigen Straßen sind als Quartiersstraßen bzw. als Wohnwege gestaltet.

### Ruhender Verkehr

Eine Vielzahl an öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplatzanlagen findet sich verstreut über das Untersuchungsgebiet. Grundsätzlich ist eine ausreichende Anzahl an Park- und Stellplätzen auszumachen.

Im Süden gibt es eine Parkplatzanlage hinter dem Rathaus, die überwiegend von den Mitarbeitern genutzt wird, aber auch zum Beispiel Besuchern des Wochenmarktes zur Verfügung steht. Diese ist jedoch nur über das Wohnquartier Borgfelde zu erreichen. Weiterhin gibt es auf den Brachflächen am

Osterbrooksweg / Timmermannsweg mit einer Parkscheibe bewirtschaftete Parkplätze. Hierbei handelt es sich teilweise um rückgebaute Flächen einer Tankstelle. Auch in den Bereichen Holstenplatz und Holstenstraße befinden sich senkrecht zur Fahrbahn weitere, mit einer Parkscheibe bewirtschaftete, Parkplätze. Insgesamt stehen im Süden somit überschlägig 130 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Bei Veranstaltungen ums Rathaus kommt es zu Kapazitätsengpässen.



Abbildung 43 Stellplätze an der Holstenstraße



Abbildung 44 Brachflächen im Kreuzungsbereich zur Altonaer Chaussee - Parkplatznutzung

Im Norden gibt es am Einkaufszentrum ein Parkhaus sowie eine südwestlich liegende im Volksmund auch "99'er Parkplatz" genannte Stellplatzfläche. Insgesamt stehen im und um das Einkaufszentrum rund 1.300 Stellplätze zur Verfügung.

Die Stellplätze des Einkaufszentrums werden seit 2015 von einer Parkplatzgesellschaft (APCOA) bewirtschaftet. Nicht alle Stellplätze sind privat, einzelne Restflächen sind öffentlich und können kostenlos genutzt werden.



Abbildung 45 Parkhaus am Einkaufszentrum



Abbildung 46 Parkplätze östlich des Einkaufszentrums



Abbildung 47 Einfahrtsbereich auf den '99 Parkplatz (westlich) vom Stadtzentrum

Bei den Gewerbebetrieben an der Industriestraße befinden sich vorgelagerte, versiegelte Stellplatzanlagen. Diese sind sehr stark frequentiert und führen zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung sowie zu Konflikten mit Fußgängern, da der Fußweg mit ca. 1m Breite in Teilabschnitten sehr schmal dimensioniert ist.



Abbildung 48 Parkplatz Harry Brot

Die Firma Harry Brot betreibt einen Mitarbeiterparkplatz westlich gegenüber dem Stadtzentrum. Die Nutzung der Fläche als Mitarbeiterparkplatz wird der Lage und Funktion nicht gerecht.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Schenefeld ist in das Verkehrsnetz vom Hamburger Verkehrsverbund (HVV) eingebunden. Acht Buslinien des HVV (2, 3, 21, 37, 186, 285, 585, 602) bedienen das Stadtgebiet Schenefeld. Ein Großteil der Ampelanlagen in Schenefeld wird zur Beschleunigung durch die Busse beeinflusst. Der Hauptsteigepunkt ist der Schenefelder Platz, der sich in ca. 1 km Entfernung östlich zum Untersuchungsgebiet befindet. Der Schenefelder Platz ist über den ÖPNV besser angebunden, als der eigentliche Stadtkern. Dieses ist auf die historische Entwicklung zurückzuführen, da bis in die 1970er Jahre die Straßenbahn Hamburg hier ihren Endpunkt hatte. Die höhere verkehrliche Bedeutung des Schenefelder Platzes liegt auch an der Netzstruktur, die dort mit der Linie 21 eine wichtige Nord-Süd-Verbindung aufweist. Eine Verlegung des Verknüpfungspunktes Schenefelder Platz zum Stadtkern wurde aufgrund der daraus resultierenden Mehrkosten für die ÖPNV-Finanzierung von den Verkehrsträgern bislang nicht weiter verfolgt.



Abbildung 49 Ausgebaute barrieregerechte Haltestelle Rathaus/EKZ

Die zentral im Stadtkern gelegene Haltestelle Rathaus/EKZ besteht aus vier einzelnen Richtungshaltestellen. Der unmittelbar vor dem "Stadtzentrum Schenefeld" gelegene Haltestellenbereich wurde bereits barrieregerecht umgebaut. Die verbleibenden drei Haltestellenbereiche entsprechen noch nicht den heutigen Anforderungen. Grundsätzlich sind hier Standardgestaltungen vorzufinden, die weniger attraktiv und in die Jahre gekommen sind. Aufgrund der Linienführung verkehren die Busse in Richtung Schenefelder Platz an zwei unterschiedlichen Haltestellen, die rund 200 m voneinander entfernt liegen. Gleiches gilt für die entgegengesetzte Richtung. Für die ÖPNV-Kunden stellt dieses ein erhebliches Orientierungsdefizit dar. Die Linienführung dient der flächendeckenden Erschließung Schenefelds, eine Konzentration hätte Veränderungen der Linienführung zur Folge.



Abbildung 50 Haltebucht am Osterbrooksweg

### Radverkehr

Der Anteil aller Ortsveränderungen, die mit dem Fahrrad bewältigt werden, soll gemäß des Radverkehrskonzepts von 2009 bis 2015 auf mindestens 30 % (von 13 % im Jahr 2000) angehoben werden. Im Binnenverkehr soll der Radverkehrsanteil auf mindestens 40 % steigen (von 23 % im Jahr 2000).<sup>14</sup> Eine valide Überprüfung, ob dieses Ziel zwischenzeitlich erreicht wurde, liegt nicht vor, es wird aber von einer deutlichen Steigerung des Radverkehrsanteils ausgegangen. Durch seine kurzen Wege und weitestgehend ebene Topographie bringt das Stadtgebiet dafür gute Voraussetzungen mit.



Abbildung 51 Mangelhafter Radweg entlang der Altonaer Chaussee

Die Entfernung der Wohnquartiere in Schenefeld-Dorf und Schenefeld Siedlung zum Stadtkern betragen maximal 3 km. Die

<sup>14</sup> Stadt Schenefeld (2009) S.6

Radwegerrouten in Richtung Stadtkern weisen teilweise erhebliche Defizite auf. So gibt es häufig nur sehr schmale Radwege und auch technische Mängel. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die Radwege in unterschiedlichen Zuständen. Grundsätzlich ist der Stadtkern mit dem Fahrrad gut erschlossen. Alle wichtigen Einrichtungen können erreicht werden. Sowohl entlang der LSE, Hauptstraße, Kiebitzweg und auch am Osterbrooksweg gibt es jeweils abgetrennte Radwege auf den Gehwegen. Ansonsten ist das Radfahren auf der Straße erlaubt. Technische Mängel in Bezug auf die Oberflächengestaltung liegen hauptsächlich im Bereich der LSE (Altonaer Chaussee) vor. Der Handlungsbedarf hinsichtlich der Radwege liegt eher in der Anknüpfung und Verbesserung der Wege an den Stadtkern, als im Stadtkern selbst. Teilweise sollten aber auch bestehende Mischflächen in separate Geh- und Radwegbereiche getrennt werden. Einige Radwege neben Gehwegen weisen noch nicht die erforderliche Breite auf.



Abbildung 52 ausgebauter Radweg am Kiebitzweg

Die Ausstattung mit Abstellmöglichkeiten wird als sehr unterschiedlich empfunden. Im südlichen Stadtkern wurden im Rahmen der Platzneugestaltung neue Abstellmöglichkeiten geschaffen. Diese waren bei den Ortserkundungen nie komplett belegt. Rund um das Einkaufszentrum im nördlichen Stadtkern gibt es diverse Radabstellmöglichkeiten.

Teilweise handelt es sich um Bügel oder nur um Vorderradfixierungen. An jedem Eingang entsteht so ein unruhiges Bild, da diese Ordnung beliebig wirkt. Am westlichen Eingang bei Rewe gibt es ein Defizit an Abstellmöglichkeiten, da dieser Eingang von vielen radfahrenden Kunden angefahren wird.



Abbildung 53 Abstellanlagen um das Einkaufszentrum



Abbildung 54 Fahrradstellplätze am Südwesteingang vom Einkaufszentrum

Vor dem Hintergrund der Zunahme der Elektromobilität insbesondere im Bereich der Fahrräder, werden sich zukünftig auch die Ansprüche an die Radinfrastruktur verändern. Zum einen werden höhere Geschwindigkeiten zunehmen und somit auch die Unfallgefahr mit Fußgängern und zum anderen werden die Fahrradparkbedürfnisse hinsichtlich des Sicherheitsbedürfnisses steigen. Hier ist bei Neuplanungen von Straßen und Wegen sowie neuen Nutzungsangeboten auf entsprechende Belange einzugehen.

## Fußgängerverkehr

Eine typische Fußgängerzone existiert nicht im Stadtkern. Dadurch gibt es nur wenig Bereiche, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind.



Abbildung 55 Luninezbrücke als markantes Bauwerk

Die Fußgängerbrücke "Luninezbrücke" über die LSE bildet eine städtebauliche Dominante und verbindet den nördlichen und den südlichen Stadtkern miteinander. In ihrer Gestaltung und Funktion entspricht die Brücke jedoch nicht den aktuellen Anforderungen. Für mobilitätseingeschränkte Personen und Radfahrer ist die Brücke aufgrund ihrer starken Steigung und den vielen Stufen nicht nutzbar. Hinsichtlich ihres Bauzustands weist die Brücke keine wesentlichen Mängel auf. Zur Querung der LSE gibt es zwei Signalanlagen (Ampeln). Eine befindet sich direkt unter der Luninezbrücke und eine weitere im Kreuzungsbereich LSE/ Industriestraße/ Osterbrooksweg. Sowohl die Akustiksignale als auch die in Ansätzen vorhandene barrierearme Gestaltung wurden nur unzureichend umgesetzt.



Abbildung 56 Fehlende Barrierefreiheit



Abbildung 57 Aufgangsbereich Brücke aus Richtung Norden – keine Sichtbeziehung zum Rathaus



Abbildung 58 Alternative Querung über Signalanlage

Eine wichtige Wegeverbindung zu angrenzenden Quartieren und zu den Landschaftsräumen stellt der Düpenau-Grünzug dar. Dieser ist jedoch durch die LSE sowie private Flächen im südlichen Abschnitt unterbrochen, so dass ein Umweg in Kauf genommen werden muss. Die Anbindung des Düpenau-Grünzugs vom Einkaufszentrum aus ist ebenfalls unattraktiv. Hier verläuft ein Weg nördlich entlang des Parkhauses ohne jegliche Qualitäten. Es fehlt an attraktiven Anbindungen, die darüber hinaus auch das angrenzende Wohnquartier Kastanienallee und damit auch den Stadtteil "Siedlung" an das "Stadtzentrum" anbinden.

Die westlich liegende Bürgerwiese kann über den Fuß- und Radweg Achter de Weiden erreicht werden. Dadurch, dass sich hier auch das Schulzentrum befindet, wird diese Wegeverbindung häufig genutzt. Im Bereich der Unterführung Kiebitzweg entsteht jedoch ein Angstraum.



Abbildung 59 Unattraktive Wegverbindung nördlich vom Einkaufszentrum

Die barrierearme Stadtgestaltung hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Bedingt durch den demographischen Wandel und die agile Mobilität älterer Menschen ist die barrierearme Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten ein wichtiger Standortvorteil geworden. Hierzu zählen nicht nur funktional hergerichtete Wegeverbindungen, sondern auch Verweilangebote im öffentlichen Raum. Um eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung zu betreiben, braucht es daher tragfähige Ansätze.

## 2.13 Umwelt, Klima und Energie

### Umwelteinflüsse und Altlasten

Durch die Gewerbebetriebe, die Anlieferung für das Einkaufszentrum und die stark befahrene LSE entstehen Lärmemissionen im direkten Umfeld, die auf die Wohnfunktion Auswirkungen haben (vgl. auch Kapitel 2.12).

So ist bei Neuplanungen stets darauf zu achten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Für das Untersuchungsgebiet gibt es keine konkreten Hinweise bzw. Informationen auf Altablagerungen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen. Im Prüfverzeichnis werden für das entsprechende Gebiet insgesamt 13 Grundstücke im Prüfverzeichnis bzw. Boden- und Altlastenarchiv des Kreises Pinnebergs geführt.

Für zwei der Grundstücke hat sich der Altlastenverdacht bzw. der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung nicht bestätigt. Bei vier Grundstücken ist der Verdacht zu prüfen, bzw. es muss bei Nutzungsänderungen eine neue Bewertung erfolgen. Dies betrifft die Grundstücke Heisterweg Nr. 12, Industriestraße Nr. 1 (Stadtzentrum Schenefeld), Kiebitzweg Nr. 1 und Industriestraße Nr. 10.

So verbleibt für weitere sieben Grundstücke die Einstufung als altlastenverdächtige Fläche. Um jedoch konkrete Hinweise und Angaben zu erhalten, ist die Durchführung einer Bodenuntersuchung erforderlich, die den Verdacht bestätigt bzw. entkräftet. Es handelt sich um die Grundstücke Altonaer Chaussee 111 (ehemalige Tankstelle – wird heute als Parkplatz genutzt), Industriestraße Nr. 2 a-j (Gewerbe), Industriestraße Nr. 8 (Gewerbe), Industriestraße Nr. 10 (Gewerbe), Osterbrooksweg Nr. 13b (Gewerbe), Osterbrooksweg Nr. 15-15a (Gewerbe) und Osterbrooksweg Nr. 17 (Gewerbe).

### Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Schenefeld hat als Musterkommune Unterstützung bei der Einführung eines Energie- und Klimaschutzmanagementsystems durch die

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) erhalten. Denn zur Erreichung der auf Bundesebene im September 2010 vorgelegten Ziele zu Klimaschutz und Energieeinsparung spielen die Kommunen eine entscheidende Rolle. Aus der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie von der E.ON geförderten Zusammenarbeit mit der dena liegt ein Bericht von 2014 vor, der für die Handlungsfelder "Kommunale Gebäude", "Stromnutzung – Straßenbeleuchtung", "Verkehr" und "Energiesystem" jeweils Analysen der Situation sowie Einsparpotenziale und Handlungsempfehlungen enthält. Neben der energetischen Sanierung von öffentlichen Gebäuden werden insbesondere Punkte und Maßnahmen aufgeführt, wie z.B. der Austausch der Straßenleuchten durch LED-Technik. Aber auch Aspekte wie die Förderung von Fahrgemeinschaften und Verbesserung der ÖPNV-Infrastruktur werden als klimaschutzfördernde Maßnahmen aufgeführt.

Für den Stadtkern lassen sich aktuell noch keine expliziten Maßnahmen ableiten. Vielmehr stellen der Klimaschutz und die Klimaanpassung Querschnittsthemen dar, die zukünftig bei den anstehenden Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hier gilt es integrierte Lösungen zu finden, die einen nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen versprechen.

### **Technische Infrastruktur**

Die Entwässerung im Untersuchungsgebiet erfolgt über Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle. Diese werden weitestgehend im öffentlichen Straßenraum geführt. Eine Sanierung der bestehenden Kanalinfrastruktur ist derzeit nicht erforderlich. In den vergangenen zehn Jahren wurde kontinuierlich in

das Entwässerungsnetz investiert und Reparaturmaßnahmen durchgeführt. Das Entwässerungsnetz wird von der Stadt Schenefeld bewirtschaftet. Die Stadt Schenefeld betreibt keine eigenen Kläranlagen. Das gesammelte Abwasser wird über eine Transportleitung dem Großklärwerk Hetlingen zugeführt. Dort wird es gesammelt, gereinigt und abgeleitet.

Netzbetreiber für die Strom- und Wärmeversorgung sind die E.On Hanse GmbH sowie die WVS (Wärmeversorgung Schenefeld). Direkt am Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" befindet sich ein Heizwerk. Von hier aus verläuft über den Kiebitzweg in Richtung Süden eine Fernwärmeleitung, die den Stadtkern Süd anbindet (Holstenstraße, Parkplatz Rathaus, Timmermannsweg sowie südlich parallel zur LSE).

Perspektivisch kann auch der Bereich nördlich des Untersuchungsgebietes angebunden werden. Die Versorgung über Fernwärme stellt eine nachhaltige Form der Energieversorgung dar. In Schenefeld befinden sich insgesamt zwei Blockheizkraftwerke (BHKW), diese liegen jedoch nicht im Untersuchungsgebiet, sondern an der Schule Achter de Weiden und in Schenefeld Dorf. Inwiefern weitere BHKWs realisiert werden können, ist bei der nachfolgenden Entwicklung stets zu überprüfen. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit die Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz abzudecken.

## 3 Zusammenfassende Bewertung

### 3.1 Stärken und Anknüpfungspunkte

Die Stadt Schenefeld grenzt direkt an das Hamburger Stadtgebiet und profitiert stark von den Angeboten und auch der Nachfrage der benachbarten Großstadt. So zählt Schenefeld zu den Kommunen, die von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung profitieren und tendenziell einen Wachstumsbedarf verzeichnen.

Mit einer hohen Anzahl an öffentlichen und sozialen Einrichtungen im Stadtkern gibt es diverse Angebote und Anlaufstellen für die Schenefelder Bevölkerung. Diese sind bislang relativ dezentral im südlichen Stadtkern verortet und häufig in funktionsfremden Gebäuden als Zwischenlösung untergebracht. Es besteht sowohl quantitativ als auch qualitativ Entwicklungsbedarf. Hier liegt eine besondere Chance: Denn durch die Bündelung von Funktionen und Raumbedarfen können wertvolle Synergien gewonnen werden. Zudem werden Chancen gesehen, einen neuen, identitätsstiftenden Raum für die unterschiedlichsten Nutzergruppen zu gestalten. Bestehende Angebote wie die Stadtbücherei, Bürgerbüro, Begegnungsstätte aber auch Aktivitäten von diversen anderen Gruppen und Vereinen können einen Mehrwert liefern, damit der Stadtkern seiner Funktion als Ort der Daseinsvorsorge gerecht wird.

Durch die Ausstrahlungskraft der aktiven Kunstszene von Schenefeld (Kunstkreis Schenefeld), gibt es Kulturangebote und Strukturen, die das Angebot im Stadtkern sinnvoll ergänzen. Insbesondere im Hinblick auf die Bedeutungszunahme von Erlebnis

und Freizeit in Innenstädten, stellt das Wirken des Kunstkreises einen bedeutenden Anknüpfungspunkt dar.

Die eigentliche Innenstadt Schenefelds befindet sich heute überwiegend innerhalb des Einkaufszentrums "Stadtzentrum Schenefeld". Großzügige Glasdächer vermitteln ein lichtdurchflutetes Raumerlebnis. Kristallisationspunkt ist der zentral im Einkaufszentrum liegende "Markplatz", der durch seine Oberflächenmaterialien wirklich einen Platzcharakter aufweist. Im Einkaufszentrum finden sich unterschiedlichste Angebote für Güter des täglichen Bedarfes (z.B. Lebensmittel) wie auch für aperiodische Produkte (z.B. Kleidung und Bücher). Durch das Centermanagement gibt es einen professionellen Ansprechpartner für die Gewerbetreibenden, das Aktionen und Events organisiert. Das Einkaufszentrum ist der wichtigste Magnet und lockt viele Besucher an, auch wenn das Angebot in Hamburg eine starke Konkurrenzsituation darstellt. Im Einkaufszentrum befinden sich darüber hinaus noch weitere Angebote die wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen z.B. Banken und Arztpraxen. Aber auch Freizeitangebote wie das im Obergeschoss verortete Casino Schenefeld sind Frequenzbringer und ergänzen die Angebotsstruktur.

Der Wochenmarkt am Rathaus lockt viele Kunden an und stellt einen belebenden Faktor für den südlichen Stadtkern dar. Daher gilt es diesen in seiner heutigen Form zu stärken und auszubauen.

Eine Besonderheit des Stadtkerns ist der durch das Gebiet laufende Grünzug der Düpenau. Er stellt eine wichtige Verbindungsfunktion zu den Landschafts- und Freiräumen dar. Entlang des Bachlaufes gibt es einen Fuß- und Radweg mit einem hohen

Baum- und Grünbestand. Die Überlegungen zur Gestaltung eines "Grünen Rings" als Freizeit- und Verbindungsachse würden nicht nur die Erreichbarkeit des Stadtkerns steigern, sondern auch die vorhandenen Angebote ergänzen. Seit dem 1.1.2016 ist der "Grüne Ring" Teil des Regionalparks Wedeler Au. Ziel ist es regionale Freiraumpotenziale besser zu erschließen sowie neue touristische Angebote zu entwickeln und zu vernetzen. So entsteht ein Potenzial für den Stadtkern, denn durch neue Nutzergruppen (Tagestouristen Regionalpark) kann nicht nur der Einzelhandelsstandort, sondern insbesondere auch das Gastronomie- und Freizeitangebot erweitert und gestärkt werden.

Weiterhin gibt es mit der Bürgerwiese im Nordwesten des Untersuchungsgebietes einen großen Park, der erst kürzlich neugestaltet wurde. Der Kinderspielplatz und auch die Grillstelle mit Picknickgelegenheit sind gute Ansatzpunkte.

Seit seiner Entstehung hat der südliche Stadtkern schon immer auch eine ausgeprägte Wohnfunktion übernommen. Das Wohnquartier Borgfelde befindet sich größtenteils im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft, die die Bestände modernisiert und auch nachverdichtet hat. Zudem gibt es einen hohen Eigennutzerquote der kleinteiligeren Bebauungsstruktur, welches zunächst eine gute Ausgangssituation für Investitionsmaßnahmen mit sich bringt. Wie auch in anderen Städten und Gemeinden verzeichnet die Stadt Schenefeld eine erhöhte Nachfrage nach kleineren, barrierearmen Wohnraumangeboten. Derzeit entstehen über 100 neue Wohneinheiten am Flaßbarg in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsraum.

#### **Stärken und Anknüpfungspunkte**

- Wachstumsbedarfe durch Lage in der Metropolregion Hamburg
- Hauptmagnet Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" mit einem Angebotsmix (u.a. Geschäfte, Casino, Arztpraxen)
- Hoher Anteil an öffentlichen und sozialen Einrichtungen im südlichen Stadtkern
- Wochenmarkt am Rathaus ist ein Frequenzbringer
- Anbindung an attraktive Natur- und Landschaftsräume über den Düpenau-Grünzug (Aufnahme in den Regionalpark Wedeler Au am 1.1.2016)
- Freiraum Bürgerwiese mit Angeboten für Kinder
- Hoher Wohnanteil im südlichen Stadtkern mit stetiger Nachfrage nach zentralem Wohnraum

### 3.2 Schwächen und Handlungsbedarfe

Der in den 1950er Jahren geplante Stadtkern verfügt über keine städtebauliche Dichte, so wie man es von typischen Orts- und Stadtzentren gewohnt ist. Die aufgelockerten Gebäudestrukturen im südlichen Stadtkern sowie das Solitärgebäude des Einkaufszentrums im nördlichen Stadtkern schaffen keine attraktiven Stadt- und Platzbereiche noch eine örtliche Identität. Es entstehen viele "Zwischen- und Resträume" ohne erkennbare Funktion und Qualität. Außerdem sind deutliche Gestaltungsmängel in den Freiräumen auszumachen, so dass aufgrund der mangelnden Aufenthaltsqualitäten, die Verweildauer gering ist. Dem Stadtkern fehlen eindeutige Stadteingänge, die einem Besucher verdeutlichen: Hier ist die Mitte - der Stadtkern!

Grundsätzlich finden sich viele unterschiedliche Nutzungen im Stadtkern, wobei diese nicht miteinander verbunden sind, sondern vielmehr nebeneinander bestehen. In ihrer Struktur entsprechen diese nicht immer einer Stadtkernfunktion. Es finden sich beispielsweise fast ausschließlich gewerbliche Betriebe mit einer einfachen, eingeschossigen Bauweise in direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum oder aber auch kleinere Doppelhäuser im direkten Rathausumfeld. Vereinzelt finden sich auch Leerstände im Untersuchungsgebiet. Hier sind sowohl Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen als auch das Einkaufszentrum betroffen.

Diverse Konzepte wurden in der Vergangenheit für den Stadtkern entwickelt, jedoch nie in ihrer Konsequenz umgesetzt. Vielen Brach- und mindergenutzten Flächen fehlt es daher an einer Perspektive. So finden sich größere zusammenhängende Flächen im Rathausumfeld. Die Flächen entsprechen

heute nicht ihrer Stadtkernfunktion und baulichen Ausnutzung bzw. werden lediglich zwischengenutzt (Asylunterkünfte, ehem. Tankstelle als Parkplatz, Restflächen von alten Straßenzügen) und sind daher als Brachen zu bezeichnen. Aber auch die bislang un bebauten Grundstücke mit bestehendem Baurecht wirken sich negativ auf den Stadtkern aus.

Die stark vom Kfz-Verkehr dominierte Verkehrsachse der LSE stellt eine erhebliche Barriere im Untersuchungsgebiet dar. Einerseits ermöglicht die Straße eine gute Anbindung an die Region, andererseits zerschneidet sie den Stadtkern in einen nördlichen und südlichen Teilbereich. Weiterhin wirkt die bestehende Bebauungsstruktur einem Zusammenwachsen entgegen bzw. führt nicht zu einer Verbesserung der Verbindung der beiden Stadtkernseiten. Darüber hinaus sind Defizite in der Radweganbindung auszumachen.

Das Einkaufszentrum wirkt durch seine bauliche Kubatur losgelöst vom umliegenden Stadtraum. Es ist stark introvertiert und auch die Wegführung zwischen dem Inneren und Äußeren wird nicht fortgeführt, so dass die städtebaulich abweisende Wirkung unterstützt wird. Da im Einkaufszentrum das gesamte Handelsangebot und auch ergänzende Freizeit- und Dienstleistungsangebote konzentriert sind, hat die Außenwahrnehmung eine große Auswirkung auf die Attraktivität des gesamten Stadtkerns.

Insbesondere Gastronomieangebote und auch sonstige Freizeitangebote im Stadtkern konnten bislang nicht außerhalb des Einkaufszentrums entwickelt werden. Der Stadtkern wirkt daher in den Abendstunden regelrecht "ausgestorben". In Verbindung zu den Plätzen und Freiräumen gibt es bislang

keine wirkliche Außengastronomie, welches als großes Defizit von der Schenefelder Bevölkerung empfunden wird.

Die großen bestehenden Grünräume Düpenau-Grünzug und Bürgerwiese sind nur unzureichend an den Stadtkern angebunden. So können diese ihre bestehenden Qualitäten nicht entfalten. Durch eine fehlende Nutzungsdichte im Bereich der Bürgerwiese und der unattraktiven Wegeanbindung an das Einkaufszentrum wird der Park mit seinen Angeboten nicht ausreichend wahrgenommen und genutzt. Der Düpenau-Grünzug stellt für viele Schenefelderinnen und Schenefelder zwar eine funktionale Wegeverbindung dar, doch lassen sich hier auch noch deutliche Entwicklungspotenziale hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Anbindung aktivieren. Dieses ist teilweise auch auf die bestehende gewerbliche Struktur westlich des Grünzugs entlang der Straßen Osterbrooksweg und Industriestraße zurückzuführen, da Lagerflächen und Gewerbehallen hier direkt angrenzen.

Durch die veränderten Anforderungen an den Wohnraum sowie auf Grund der Nachfrager von Immobilien aus dem Hamburger Stadtgebiet gibt es eine Versorgungslücke hinsichtlich bezahlbarer, kleinerer und barrierearmer Wohneinheiten. Die zentrale Lage und die Nähe zu Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen gewinnen für Wohnungssuchende zunehmend an Bedeutung und die Nachfrage kann derzeit nicht zügig bedient werden. Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet weist zu großen Teilen einen energetischen Erneuerungsbedarf auf. Viele der Gebäude stammen aus der späten Nachkriegszeit und wurden nur in Teilen modernisiert. Grundsätzlich braucht es Wohnungskonzepte, die sich mit den

bestehenden bzw. zukünftigen Nutzungen im Stadtkern vereinbaren lassen und keine weiteren Nutzungskonflikte verursachen.

#### **Schwächen und Handlungsbedarfe**

- Keine Identität "Stadtkern"
- Fehlende städtebauliche Dichte und stadtkernrelevante Funktionen
- Öffentlicher Raum mit erheblichen Gestaltungsmängeln
- Leerstände mit steigender Tendenz
- Zwischennutzungen, Brach- und mindergenutzte Flächen derzeit ohne nachhaltige Entwicklungsperspektive
- Stark befahrene LSE bildet Zäsur im Stadtraum
- Teilweise nicht funktions- und gestaltungsgerechte Radwegeanbindung des Stadtkern
- Isolierte, introvertierte Lage des Einkaufszentrums
- Fehlende attraktive Anbindung der Freiräume Düpenau Grünzug und Bürgerwiese
- Hoher energetischer Erneuerungsbedarf bei Bestandsgebäuden
- Wohnangebot deckt nicht die stark steigende Nachfrage

## 4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### 4.1 Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte

Die acht Entwicklungsziele bilden den strategischen Handlungs- und Orientierungsrahmen für zukünftige Planungen. Diese zeigen perspektivisch auf, welche zentralen Aufgaben innerhalb der kommenden Jahre im Fokus stehen.

Abgeleitet aus den bestehenden Konzepten, Gutachten und Überlegungen wurden die bereits bestehenden Handlungsbedarfe durch die Erkenntnisse aus der Analyse und den Beteiligungsveranstaltungen ergänzt und in entsprechende Zielformulierungen gebracht. Diese wurden mit der Stadtgesellschaft auf diversen Veranstaltungen hinsichtlich ihrer inhaltlichen Zielrichtung rückgekoppelt und von den Akteuren vor Ort bestätigt. Die Ziele knüpfen dabei an den Stärken und Potenzialen an. Zentrales Leitziel dabei ist es, den öffentlichen Raum stärker als verbindendes Element der einzelnen Bereiche im Stadtkern zu aktivieren.



Abbildung 60 Ziele für die Stadtkernentwicklung von Schenefeld



## Öffentlichen Raum als verbindendes Element nutzen

Die zentrale Bedeutung im Entwicklungskonzept kommt dem öffentlichen Raum im Schenefelder Stadtkern zu. Die Begrifflichkeit "öffentlicher Raum" umfasst dabei eine breite Spannweite von Wegen, Straßen und Plätzen. Der öffentliche Raum übernimmt wichtige Funktionen hinsichtlich der Wahrnehmung und Erscheinung des gesamten Stadtkerns, der Wegeverbindungen und in Bezug auf die Freiraumqualitäten und die Lebendigkeit.

Viele einzelne "Funktionsinseln" bestehen schon heute nebeneinander. Diese sind jedoch nicht miteinander verbunden, so dass Besucher und Nutzer meist ausschließlich nur ein Ziel ansteuern und keine Synergien durch die unterschiedlichen Frequenzen entstehen. Aufgrund der Situation mit einem Einkaufszentrum, das letztendlich eine Art "private Innenstadt" darstellt, braucht es im Gegenzug auch den öffentlichen Raum, der durch attraktive Verweilangebote und eine ansprechende Gestaltung Besucher des Stadtkerns auf ihren Wegen leitet und zugleich auch ein Begegnungsort für Jung und Alt ist. Der Holstenplatz übernimmt diese Funktion bislang trotz seiner ansprechenden Gestaltung nicht. Grundsätzlich besteht hier jedoch das Potenzial durch die Schaffung einer neuen urbanen Dichte dem Platz einen neuen Charakter und Kanten zu geben, so dass dieser als ein verbindendes Element zwischen den Gebäudestrukturen und Angeboten fungiert. Aber auch die übrigen Wege, Straßen und Plätze sollten in ihrer Gestaltung der jeweiligen Funktion gerecht werden. Manchmal braucht es nur eine kleine Maßnahme wie z.B. die Pflanzung bzw. Neuordnung von Grünstrukturen teilweise sind die Querschnitte jedoch auch neu zu organisieren, da diese nicht den zeitgemäßen Ansprüchen entsprechen. Bei der Gestaltung von Freiräumen muss stets darauf geachtet werden, dass die Dimensionen der Plätze in einem ansprechenden Verhältnis zur umliegenden Baustruktur stehen.

### Herausforderungen und wichtige Impulse

- Platzbereiche mit attraktiven Verweilangeboten
- Intuitive Wegführung und gute Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer
- Berücksichtigung einer angemessenen Dimension, die im Verhältnis zur Baustruktur steht



## Vielfältige Wohnangebote schaffen

Das Wohnen trägt erheblich zur Belebung und Frequentierung des Stadtkerns bei. Insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der Pluralisierung der Lebensstile entstehen neue Anforderungen an das Wohnen, gleichzeitig ist auch ein erhöhtes Interesse in Bezug auf innerstädtische Wohnangebote auszumachen. Zudem wird das Wohnangebot stark von den Entwicklungen in Hamburg beeinflusst, so dass zunehmend steigende Preise auszumachen sind, die für einzelne Nutzergruppen eine starke Einschränkung darstellen.

Derzeit ist der Wohnanteil im Süden sehr hoch, wohingegen das Wohnen im Norden nur eine untergeordnete Funktion einnimmt. Die vorhandenen Wohnangebote entsprechen jedoch nur in Teilen der Nachfrage. Grundsätzlich überzeugt der Wohnstandort Stadtkern durch seine zentralen Angebote, die innerhalb von kurzen Wegen erreicht werden können. Zudem gibt es mit der Bürgerwiese und dem Düpenau-Grünzug Freiräume, die wertvolle Grundvoraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld darstellen. Als weiterer Standortvorteil ist die Anbindung an viele Buslinien zu nennen.

Im Stadtkern gibt es viele Brachflächen bzw. Flächen, die deutlich untergenutzt sind und keine stadtkerntypische Funktion bzw. Dichte aufweisen. Bei der zukünftigen Entwicklung dieser Flächen gilt es stets zu erörtern, inwiefern diese für das Wohnen entwickelt werden können. Deshalb sollte auf eine Mischnutzung in Bezug auf Wohnformen und Wohngrößen aber auch hinsichtlich der Funktionsmischung im Erdgeschoss geachtet werden. Bislang sind im Stadtkern alle Funktionen eher nebeneinander entwickelt worden, ohne Bezug zueinander zu nehmen. So könnten zukünftig Dienstleistungs- und Wohngebäude in einem entstehen. Es gilt Unterstützungsangebote für neue Wohnformen vorzuhalten. Insbesondere den Bedarfen in Bezug auf das barrierearme Bauen sowie kleinere Wohneinheiten für Starterhaushalte und ältere Menschen muss dabei Rechnung getragen werden.

#### **Herausforderungen und wichtige Impulse**

- Gemischte Quartiere und Wohnformen - keine monofunktionale Nutzung
- Bezahlbarer Wohnraum
- Förderung von kleineren, barrierearmen Wohnungen und Wohnungen für Starterhaushalte



#### **Freiräume anbinden**

Insbesondere die Lage und Nähe von Schenefeld an die angrenzenden Natur- und Landschaftsräume wird als wertvolles Potenzial gesehen. Im Stadtkern befindet sich ein hoher Anteil an grünen Freiräumen. Insbesondere die Bürgerwiese im Westen und der Düpenau-Grünzug im Osten stellen wichtige Freiräume dar. Diese liegen jedoch meist isoliert von ihrem stadträumlichen Umfeld und können ihre Qualitäten dadurch nicht voll entfalten. Daher gilt es, diese besser zugänglich zu machen und attraktive Vernetzungen anzubieten. In Teilen braucht es auch eine Neugestaltung, um neue Anlaufpunkte für unterschiedliche Nutzergruppen vorzuhalten.

Zukünftig soll der Düpenau-Grünzug als Teil des Rundweges "Grüner Ring" zu einer wichtigen Alltags- und Freizeitroute für Fußgänger und Radfahrer werden. Einerseits vernetzt dieser dann Quartiere von Schenefeld Dorf und Siedlung besser mit dem Stadtkern, aber auch die Wegebeziehung zwischen Landschaft und Stadtkern werden hierdurch aufgewertet und können neue Erholungspotenziale generieren. Als Teil des Regionalparks Wedeler-Au bildet der "Grüne Ring" dann eine naturräumliche (Wege-) Verbindung zu den angrenzenden Landschaftsräumen Fried-

richshulde im Norden sowie über den Bornpark im Süden Richtung Osdorfer Feldmark (Hamburg) bis hin zum Klövensteen (Hamburg) im Westen. Hierdurch können neue touristische Potenziale gewonnen werden, die neben zusätzlicher Kaufkraft auch eine erhöhte Frequenz für den Stadtkern bedeuten und diesen damit beleben. Grundsätzlich sollten sich innerhalb des Grünen Rings immer wieder Ruhe- und Verweilangebote finden. Aber auch das Erlebnis für Jung und Alt sollte dabei nicht zu kurz kommen. Besondere Höhepunkte durch Spielelemente und Kunst können neue Anreize schaffen den Weg zu erkunden. Darüber hinaus gilt es sichere, beleuchtete Wege für alle herzustellen. Zudem kommt der Grünpflege eine hohe Bedeutung zu. Einzelne Bereiche des Düpenau-Grünzugs sind eher "zugewuchert und dunkel", so dass die Bäume und Sträucher eher als störende Elemente wahrgenommen werden. Neben dem Grünen Ring kommt den Querungsmöglichkeiten und der Anbindung der vorhandenen Angebote eine wichtige Bedeutung zu. Neue Querungswege müssen vorgesehen und hergestellt werden, damit die Attraktivität und Nutzbarkeit steigt.

Die erst kürzlich in Teilen neugestaltete Bürgerwiese ist nur über die Wegeverbindung Achter de Weiden an ihr Umfeld angebunden. Südlich stellt die LSE eine unüberwindbare Barriere dar. Dieser tangentialen Wegeverbindung kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Diese muss als Parkeingangsachse stärker ausformuliert werden und Besucher einladen. Inwiefern hier die Verlegung der Wegeführung zwischen "Stadtzentrum" und Kiebitzweg eine Option darstellt, müsste daher geprüft und mit Grundstückseigentümern erörtert werden. Grundsätzlich braucht die Bürgerwiese jedoch eine stärkere Gestaltung und Bespielung. Neue Angebote wie z.B. Fitness- und Parcourangebote aber auch Open Air Veranstaltungen können neue Besucher generieren. Weiterhin ist eine Parkkooperation mit den angrenzenden Schulen zu fördern, so dass auch die Schüler den Park stärker bespielen und beleben und dieser dem Begriff "Bürgerwiese" gerecht wird.

#### **Herausforderungen und wichtige Impulse**

- Gestaltung des Düpenau-Grünzugs als Teil des "Grünen Rings" (Teil des Regional Parks "Wedeler-Au")
- Neue Wegeverbindungen und Aufwertung der bestehenden Wegeverbindungen zwischen dem Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" und dem Düpenau-Grünzug sowie bessere Anbindung des Stadtteils "Siedlung"
- Entwicklung von Veranstaltungen und Aktivitäten für die Bürgerwiese z.B. Open Air Kino, White Dinner im Park, Lichterkunst, Sportevents



## Bürgerzentrum als Herz der Stadt bauen

Um das Rathaus befinden sich in vielen Einzelgebäuden diverse öffentliche, soziale und auch gemeinbedarfsorientierte Angebote. Diese wurden häufig als Zwischennutzung in Gebäuden untergebracht, die auf die jeweilige Nutzung nicht ausgerichtet sind. Durch die dringend anstehenden energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie die Platzprobleme vieler Einrichtungen besteht nun die Chance über die Gesamtsituation und die Zukunft dieser Angebote nachzudenken. Das größte Entwicklungspotenzial für den Schenefelder Stadtkern wird in der Bündelung der Angebote und Einrichtungen gesehen. Zudem gibt es weitere Einrichtungen und Vereine, die ein starkes Interesse am Standort Stadtkern zeigen. So wurde im Rahmen des Prozesses zur Erarbeitung des ISEKs der Begriff "Bürgerzentrum" geboren. Ziel ist es, in einem neuen Bürgerzentrum unterschiedliche Angebote zu konzentrieren und dadurch für eine gewisse Frequenz zu sorgen, die zur Lebendigkeit beiträgt.

Zukünftig soll daher ein Ort entstehen, der gleichermaßen für Jung und Alt eine Anlaufstelle darstellt und für Synergien zwischen den einzelnen Angeboten sorgt. So gilt es die Bücherei für die Zukunft "fit zu machen" und durch eine Mediathek und ggf. Artothek zu erweitern. Der Verein Spiely (Verleih von Kinder- und Jugendspielen) könnte das bestehende Angebot hier gut ergänzen und einen neuen zentralen Standort bespielen. Gleichzeitig könnte das Bürgerbüro um eine Art Infocenter erweitert werden, das u.a. als Anlaufstelle für Freizeit und Kulturinformationen fungiert. Sowohl das Standesamt als auch das Trauzimmer sollen neue Räumlichkeiten erhalten. Weiterhin braucht es multifunktionale und flexible Veranstaltungsräume für diverse Anlässe wie z.B. Kunstausstellungen durch den Kunstverein Schenefeld mit einem angegliederten Bistro-/ Cafébereich. Zudem sollte das Angebot der Begegnungsstätte in den neuen Gebäudekomplex integriert werden. Auch die VHS benötigt zunehmend Räumlichkeiten und möchte zukünftig stärker im Stadtkern präsent sein. Ggf. käme sogar eine Konzentration sämtlicher Räume der VHS in diesem Gebäude in Betracht.

Darüber hinaus gibt es noch weitere Nutzungen, die sich idealerweise im räumlichen Umfeld zum neuen Bürgerzentrum befinden: Sozialberatung und Freiwilligen Forum, Schulpsychologin, Sozialarbeit sowie der Verein Glücksgriff und die Schenefelder Tafel.

### Herausforderungen und wichtige Impulse

- Bündelung von Angeboten und Frequenzen u.a. Bücherei, Mediathek, ggf. Artothek, Standesamt und Trauzimmer, Bürgerbüro und Infocenter, Begegnungsstätte, Café, VHS, multifunktionale Veranstaltungs- und Ausstellungsräume
- Merkfähige und identifikationsstiftende Architektur als Abbild der "bürgerorientierten" Stadt Schenefeld



## "Stadtzentrum" öffnen und integrieren

Die typische Fußgängerzone von Schenefeld befindet sich in einem privaten Einkaufszentrum. Im Einkaufszentrum "Stadtzentrum" konzentrieren sich sowohl der Einzelhandel als auch die Gastronomie sowie ergänzende Freizeit- und Dienstleistungsangebote. Das "Stadtzentrum" stellt daher einen wichtigen Frequenzbringer und Magneten dar, der für viele Schenefelderinnen und Schenefelder, aber auch für Besucher aus umliegenden Kommunen ein wichtiger Anlaufpunkt ist, um Besorgungen zu erledigen. Es gilt die Funktionen und Angebote im "Stadtzentrum" zu stärken und gleichzeitig von der bestehenden Frequenz zu profitieren. Daher sollte das Einkaufszentrum stärker geöffnet werden und sich in einen attraktiven, stadträumlichen Gesamtkontext einfügen.

So gilt es einerseits gemeinsam mit dem Center-Management Lösungen zu entwickeln, inwiefern das Einkaufszentrum als "überdachte Innenstadt von Schenefeld" auch zukünftig im starken Konkurrenzdruck der Angebote in anderen Zentren und vor dem Hintergrund der Zunahme des Internethandels bestehen kann, andererseits aber auch darum das Umfeld vom Einkaufszentrum hinsichtlich einer angemessenen Stadtkernfunktion zu entwickeln und eine attraktive Dichte zu schaffen. Eine Chance besteht darin, das bestehende innenliegende Wegenetz im Außenraum weiterzuführen, so dass die bislang untergenutzten Eingangsbereiche im Süden und Westen wieder stärker belebt werden. Ggf. ließe sich auch der Eingang im Osten wieder öffnen. Dieses kann über eine Gestaltung aber auch über entsprechende Angebote und neue Baukörper erreicht werden. Gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und den ansässigen Gewerbebetrieben braucht es daher gute Kommunikationsstrukturen, um zu ansprechenden Lösungen zu gelangen.

### Herausforderungen und wichtige Impulse

- Stärkung des Angebotsmix im "Stadtzentrum"
- Wegeachsen aus dem "Stadtzentrum" intuitiv weiterführen
- Gestalterische Aufwertung der Eingangsbereiche des "Stadtzentrums"
- Kommunikationsstrukturen zwischen Stadt und Eigentümern zur baulichen Neugestaltung im Umfeld ausbauen (im Bereich Kiebitzweg und im Bereich Industriestraße)



## Gastronomie + Freizeitangebote entwickeln

Neben dem Einzelhandel gewinnt zunehmend auch das "Erlebnis" an Bedeutung bei der Wahl der Erledigung von Einkäufen. Durch die Bündelung der Angebote im Inneren des Einkaufszentrums, das von 10- 20 Uhr geöffnet hat, beschränkt sich alles auf einen Innenraum der nach 20 Uhr wie ausgestorben wirkt. Diesem muss zukünftig stärker begegnet werden durch die Förderung von ergänzenden Angeboten im Stadtkern.

Die Ansiedlung von Gastronomie und Freizeitangeboten kann durch die Stadtentwicklung nur geringfügig beeinflusst werden. So sind hier Rahmenbedingungen zu schaffen, damit sich entsprechende Nutzungen ansiedeln können. Insbesondere der Bereich zwischen Einkaufszentrum und Düpenau-Grünzug eignet sich um von den bestehenden Freiraumqualitäten und den Frequenzen des Einkaufszentrums zu profitieren. Bei der Konzeption sollten Kontakte zu unterschiedlichen Interessenten und möglichen Betreibern aufgebaut werden, um ein gemischtes Angebot vorzuhalten, das unterschiedliche Generationen anspricht. Die Entwicklung ist jedoch nicht nur auf diesen Bereich zu beschränken, denn grundsätzlich wirken die Angebote belebend und stellen daher auch im südlichen Stadtkern ein Entwicklungspotenzial dar.

#### **Herausforderungen und wichtige Impulse**

- Außengastronomie mit Freiraumbezügen
- Belebende Freizeitangebote in den Abendstunden
- Freizeitangebote für alle Generationen



#### **LSE überwinden**

Die LSE trennt durch ihre Gestaltung als vierspurige Verkehrsachse mit breiten Fahrstreifen und durch ihre hohe Verkehrsbelastung den Stadtkern. Die Überwindung dieser Verkehrsachse stellt eine der größten Herausforderungen für den gesamten Stadtkern dar. Aufgrund ihrer Funktion als Landesstraße ist die Entwicklungsmöglichkeit allerdings eingeschränkt. Es ist jedoch zu prüfen inwiefern die Straße in ihrer heutigen Form umgestaltet werden kann. Vor dem Hintergrund der Verbindung der beiden Stadtkernseiten sollte eine Lösung angestrebt werden, die den Verkehrsfluss berücksichtigt aber verstärkt auch die Attraktivität der Querung in den Fokus rückt. Daher ist zu überprüfen, ob eine teilweise Tieferlegung der Straße eine Option darstellt oder inwiefern durch die Oberflächengestaltung dem Fußgänger- und Radfahrerquerverkehr ein gewisser Vorrang der Querung gegeben werden kann. Hier gilt es unterschiedliche Lösungsansätze zu entwickeln, die den verschiedenen Verkehrsansprüchen gerecht werden und zu einer stadträumlichen Verbesserung führen.

#### **Herausforderungen und wichtige Impulse**

- Umgestaltung des Straßenraumes unter Berücksichtigung der Funktion einer Landesstraße
- Reduzierung der Geschwindigkeit für ein sicheres Queren von Fußgängern und Radfahrern



## Umweltverbund stärken

Eine der wesentlichen Qualitäten der Stadt Schenefeld ist die Stadtgröße und damit die Nähe zu vielen Einrichtungen, Freizeitangeboten und Landschaftsräumen. Viele Wege im Stadtgebiet weisen eine maximale Distanz von 3-5 km auf. Aus den Stadtteilen "Siedlung" und "Dorf" ist der Stadtkern für die meisten Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb eines Radius von 2 km erreichbar. Daher gilt es zukünftig noch stärker auf alternative Verkehrsmittel wie z.B. das Fahrrad zu setzen und hierfür die Infrastruktur zu verbessern. Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnen barrierearme Wege zunehmend an Bedeutung. So kann ein Stadtkern nur funktionieren, wenn entsprechende Wege angelegt und gepflegt werden, die den veränderten Ansprüchen Rechnung tragen.

Insbesondere die Radwege in Richtung Stadtkern weisen erhebliche Defizite auf, da diese nur über unzureichende Querschnitte verfügen. Zudem wird die Elektromobilität an Bedeutung gewinnen, so dass bei Umbaumaßnahmen entsprechende Breiten zu berücksichtigen sind. Nicht nur die Radwege stellen einen wichtigen Teil der Radinfrastruktur dar, sondern auch sichere und gut erreichbare Abstellanlagen tragen dazu bei, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel gewählt wird. Vor diesem Hintergrund gilt es zukünftig im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen auch attraktive Abstellmöglichkeiten vorzusehen.

Aufgrund der Lage und Verbindung zu Hamburg ist auch der ÖPNV auf die benachbarte Großstadt ausgerichtet und wird durch einen gemeinsamen Träger bedient. Die Lage der Haltestellen stellt jedoch für die Nutzer im Stadtkern derzeit eine unattraktive Ausgangssituation dar. Dies ist auf die Linienführung zurückzuführen. Perspektivisch gilt es bei der Neustrukturierung des Stadtkerns Überlegungen anzustellen, inwiefern Haltepunkte neugestaltet bzw. auch zusammengelegt werden können.

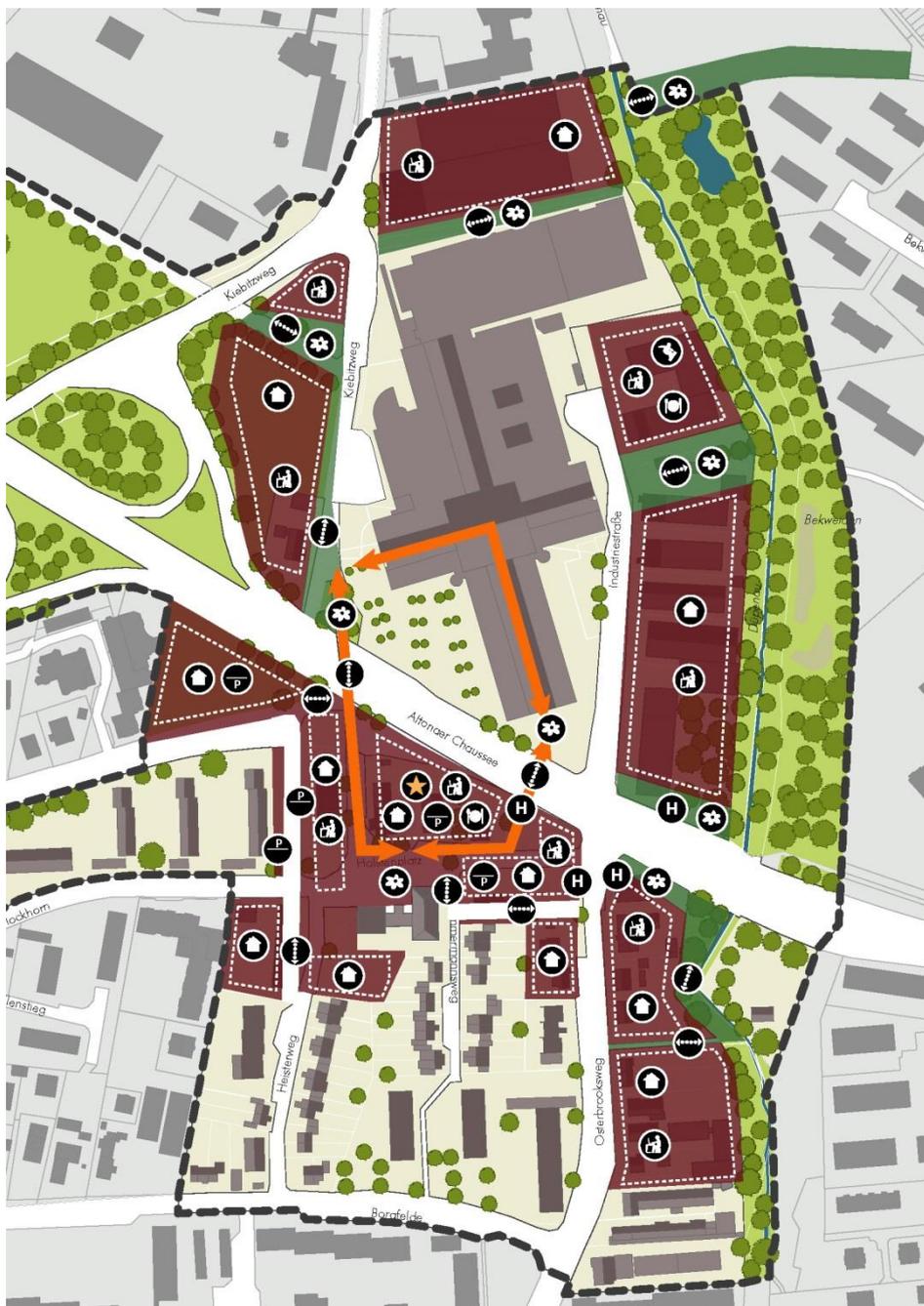
### Herausforderungen und wichtige Impulse

- Gute Erreichbarkeit des Stadtkerns für alle Verkehrsteilnehmer
- Barrierearme Weegegestaltung
- Aufwertung und Herstellung durchgängiger Radwegeachsen
- Verbesserung der ÖPNV-Haltestellen

## 4.2 Nutzungsstruktur für den Stadtkern

In der Vergangenheit gelang die Entwicklung nicht zu einem "funktionierenden Stadtkern". Ausgehend von der Analyse und den erarbeiteten Entwicklungszielen bedarf es der Neustrukturierung und funktionsgerechten Entwicklung vieler Teilflächen im Untersuchungsgebiet.

So wurde im Rahmen des ISEKs eine Nutzungsstruktur konzipiert, die die Entwicklungsziele mit den wesentlichen Bausteinen in einen räumlichen Ansatz überträgt und eine Orientierung im Hinblick auf nachfolgende städtebauliche und funktionsgerechte Strukturen gibt.



### **Gestalterische und funktionale Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum "Stadtzentrum" im Norden und öffentlichen Einrichtungen und Angeboten im Süden**

Ein wichtiger Impuls ist die Gestaltung und stadträumliche Ausbildung sowie die Fassung von einem "Rundlauf", der perspektivisch zwischen dem frequenzbringenden Magneten "Stadtzentrum" und dem südlichen Rathausumfeld entstehen soll. Hierfür müssen die Vorplatzbereiche des südlichen und westlichen Eingangs zum "Stadtzentrum" so gestaltet werden, dass sie als Verlängerung der inneren Achsen des Stadtzentrums fungieren und auf die neuen attraktiven Querungsachsen im Bereich der bestehenden Signalanlagen über die LSE führen. Dafür müssen eindeutige Sichtbeziehungen und ein gestalterischer Zusammenhang herausgearbeitet werden. Im Süden braucht es neue Baukörper und Nutzungen, die der Stadtkernfunktion und den hohen Stadtraumqualitäten gerecht werden. Diese müssen den "Rundweg" gestalterisch und funktional fassen.

### **Gestalterische und funktionale Aufwertung des Rathausumfeldes mit einem Bürgerzentrum**

Um dem bislang vorherrschenden Eindruck eines "Wohnquartiers mit Rathaus" entgegenzuwirken, sollen neue Gebäudestrukturen zu einer höheren stadträumlichen Dichte führen. Wichtig ist es, dass auch südlich der LSE frequenzerzeugende Nutzungen etabliert werden. Die bislang dezentral organisierten öffentlichen und gemeindlichen Einrichtungen im Rathausumfeld sowie weitere Vereine und kulturelle Angebote sollen in einem neuen Bürgerzentrum zusammengeführt werden, um Synergien zwischen den Einrichtungen nutzen zu können und einen

nicht-kommerziellen Treffpunkt für Jung und Alt im zu schaffen. Das Angebot im Bürgerzentrum lässt sich durch weitere Angebote wie z.B. Gastronomie oder auch Wohnen in den Obergeschossen im Hinblick auf eine Nutzungsmischung ergänzen. Die Orientierung des neuen Bürgerzentrums sollte einerseits einen Bezug zum Rathaus und zum Holstenplatz aufweisen, andererseits muss das Gebäude auch eine Ausstrahlkraft auf den gesamten Stadtkern entfalten. Mit einer Adressbildung und neuen städtebaulichen Kante zur LSE/ Altonaer Chaussee soll es gelingen an der wichtigen Schnittstelle zwischen Rathaus im Süden und "Stadtzentrum" im Norden stadtkerngerechte Dichten und Funktionen anzuordnen, die einen Mehrwert darstellen. Weiterhin ist eine beidseitige bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes (Geschäftshaus) zwischen Holstenstraße und Holstenplatz vorgesehen, somit werden der Holstenplatz und auch die Wegeachse in Richtung Stadtzentrum stärker gefasst.

Im weiteren Umfeld sind ebenfalls Umstrukturierungen zur Bildung eines attraktiven Stadtraumes und zur Ergänzung der Stadtkernfunktionen vorgesehen. Im direkten Rathausumfeld können teilweise öffentliche Flächen für die Entwicklung genutzt werden, die nach einer Zusammenlegung von städtischen Einrichtungen im neuen Bürgerzentrum zur Verfügung stehen. Grundsätzlich sollte im Stadtkern eine Nutzungsmischung angestrebt werden.

Um die Erschließung zu sichern, braucht es im östlichen Teilbereich eine neue Zufahrt bzw. Anbindung des Timmermannswegs. Hier sollte eine neue östliche Achse mit Blick auf das Rathaus geschaffen werden, die zu einer neuen Tiefgarage (Bürgerzentrum/ Be-

darfe Rathaus) führt und gleichzeitig als Erschließung neuer Baufelder und der bestehenden Gebäude am Timmermannsweg dient. Hierdurch wird auch die uneinsichtige Kreuzungssituation an LSE/ Osterbrooksweg/ Timmermannsweg beseitigt und der Park-/ Suchverkehr durch das Wohnquartier Borgfelde reduziert.

Im Westen soll die Neustrukturierungschance genutzt werden, um den Straßenraum vom Heisterweg und der Holstenstraße in einem Straßenverlauf zusammenzuführen. Dabei kann gleichzeitig das Stellplatzangebot an der Holstenstraße ergänzt werden, um den Bedarfen der neuen Nutzungen gerecht zu werden bzw. Ersatzflächen für die Stellplätze an der Bürgerinfo zu schaffen. Die baulichen Potenziale des öffentlichen Grundstücks der ehemaligen Post sollen gezielt für neue Wohnformen (u.a. Baugemeinschaften, geförderter Wohnraum) genutzt werden. Es ist zu prüfen, ob mit der Verlegung des Heisterwegs und der Anlage einer Tiefgarage unter dem Bürgerzentrum perspektivisch auch eine Überbauung von Teilen des Parkplatzes am Rathaus möglich ist. Die bislang unbebaute Fläche an der LSE/ Alte Landwehr soll dahingehend entwickelt werden, das sie den Stadtraum zur LSE fasst und gleichzeitig so zur Lärminderung der südlich liegenden Bereiche beiträgt.

Perspektivisch soll entlang vom Osterbrooksweg eine höhere bauliche Dichte und städtebauliche Kante entstehen. Bestehende Baustrukturen sind daher bei Abgang und Änderungsüberlegungen zu überdenken. Die Grundstücke und Bebauungsstrukturen östlich vom Osterbrooksweg können dann stärkere Bezüge zum Grünzug aufweisen.

## **Bauliche und funktionale Integration des "Stadtzentrums"**

Langfristig sollen im Zuge der Stadtkernentwicklung standortgerechte Nutzungen im nördlichen Gebiet angesiedelt werden und so das Angebot des Einkaufszentrum ergänzen. Das bislang gewerblich geprägte Umfeld an der Industriestraße bzw. die geringe bauliche Dichte und Brachfläche am Kiebitzweg sollen funktionsgerecht entwickelt werden und eindeutige Raumkanten ausformulieren.

An der Industriestraße gilt es einen Stadtraum auszubilden, der ein Gegenüber zum Solitärkörper "Stadtzentrum" bildet und sich zu den Freiraumqualitäten des Düpenau-Grünzugs öffnet. Das Potenzial liegt hier in der Entwicklung von nutzungsverträglichen Angeboten von Wohnen und Dienstleistung im südlichen Abschnitt sowie Gastronomie und Freizeit im nördlichen Teilbereich.

Sowohl nördlich des Stadtzentrums als auch am Kiebitzweg gilt es eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Dienstleistungsangeboten unterzubringen. Dabei müssen die Anforderungen der Ausgestaltungsmöglichkeiten einer Sichtachse auf das Rathaus im Bereich des Kiebitzweges berücksichtigt werden sowie die Wegeanbindung zur Düpenau im Norden. Sollten die Stellplätze der Firma Harry Brot AG nicht mehr benötigt werden, so ist auch diese Fläche zu entwickeln und kann durch die markante Dreieckslage einen neuen Orientierungspunkt im Stadtraum bilden.

### **Verknüpfung mit dem Düpenau-Grünzug, der Bürgerwiese und dem Stadtteil "Siedlung"**

Neben der baulichen Entwicklung des Stadtkerns stehen die Anbindungen und kleinteilige Aufwertung der Grünanlagen im Fokus der Neustrukturierung. Der Düpenau-Grünzug soll als durchgängiger Parkraum erlebbar sein und als Teil des zukünftigen Stadtkerns wahrgenommen werden. Im südlichen Abschnitt gilt es daher Flächen zu erwerben und einen öffentlichen Weg entlang des Gewässers anzulegen, da es hier bislang eine "Wegeunterbrechung" gibt. Im Bereich der LSE soll der Grünzug sichtbar und der Eingangsbereich großzügiger gestaltet werden.

Bislang fehlt eine direkte Wegeanbindung vom östlichen "Stadtzentrum" in Richtung Düpenau-Grünzug. Die Ausgestaltung einer Grünachse mit Platzcharakter soll in Verlängerung der im Gebäude des "Stadtzentrum" angelegten östlichen Achse (Wiederöffnung des derzeit geschlossenen Ostausgangs) den Freiraum erschließen und ein attraktives Außenraumangebot für Besucher und Bewohner darstellen u.a. mit Gastronomieangeboten. An der nördlichen Gebäudeseite des "Stadtzentrum" gibt es eine bestehende Wegeverbindung mit erheblichen Defiziten, die in ihrer Gestaltung aufgewertet werden muss. Zugleich kann hier in Verlängerung ein neuer Weg zum Stadtteil Siedlung hergestellt werden, um die Anbindung des Stadtkerns zu verbessern.

Die Wegeachse vom "Stadtzentrum" in Richtung Bürgerwiese soll großzügiger und einladender gestaltet werden, mit dem Ziel eindeutige Sichtbeziehungen zwischen dem Eingangsbereich bei Rewe (Anbau Stadtzentrum) und dem eigentlichen Parkeingang herzustellen. Die Freiraumqualitäten der Bürgerwiese müssen sich bereits hier ablesen lassen, so dass man das Gefühl hat "die Bürgerwiese ist nur ein Katzensprung entfernt". Dazu sollte die Bürgerwiese um ein derzeit noch privates Grundstück zwischen Park und Kiebitzweg erweitert werden, wodurch eine bessere Nutzbarkeit der städtischen Grünfläche und eine attraktivere innere Wegeführung ermöglicht wird.

## 5 Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des ISEK

### 5.1 Fachgespräche

Ziel der Fachgespräche war es, frühzeitig einen umfassenden Einblick in die Vor-Ort-Situation zu erhalten und zu erfahren, wo aus Sicht der Akteure die Stärken und Schwächen liegen. In Ergänzung zur Gutachtersicht bilden die Erkenntnisse aus den Fachgesprächen eine wichtige Grundlage für die Analyse, aber auch im Hinblick auf konkrete Maßnahmen ist das Wissen der Akteure wertvoll und trägt zu einem schlüssigen und umsetzbaren Entwicklungskonzept bei. Zu den Gesprächsrunden sind Akteure eingeladen, die sich aufgrund ihrer beruflichen Funktion oder über das Engagement in Organisationen und Vereinen besonders gut mit der Entwicklung der Stadt und einzelnen Themenbereichen auskennen.

Am 24. Juni 2015 wurden rund 50 lokale und regionale Akteure zu mehreren Gesprächsrunden eingeladen. Die Fachgespräche wurden in folgenden thematischen Diskussionsrunden geführt:

- Wohnen und Naherholung
- Verkehr und Mobilität
- Einzelhandel und Gewerbe
- Soziale Infrastruktur

In den einzelnen Gesprächsrunden wurden zunächst die Potenziale und Handlungsbedarfe des jeweiligen Themenfeldes zusammengefasst. In einer offenen Diskussionsrunde wurden konkrete Bereiche mit hohem Handlungsdruck zusammengetragen und erste Ideen und Lösungsansätze erörtert. Abschließend wurden Zukunftsbilder des Stadtkerns skizziert.

Die Gesprächsrunden sollten auch dazu dienen, den Prozess und die Bedeutung der Planung zu erläutern und eine gewisse "Aufbruchstimmung" zu erzeugen. Die Transparenz, insbesondere zu Beginn dieses Verfahrens, schaffte ein Verständnis und sensibilisierte für die Vielschichtigkeit der komplexen Inhalte. Die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den Gesprächsrunden sind in die Analyse und in die Entwicklungsziele eingeflossen.



Abbildung 61 Fachgespräche als Auftakt im Ratssaal

### 5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ergebnisse sämtlicher öffentlicher Veranstaltungen wurden jeweils in einem eigenen Protokoll zusammengefasst.

Nachfolgend sind lediglich die zentralen Ergebnisse aufgeführt.

#### Auftaktveranstaltung

Zahlreiche interessierte Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung zur Auftaktveranstaltung am 14. Juli 2015. Über 100 Interessierte fanden sich im Ratssaal Schenefeld ein. Auf der Veranstaltung wurde durch Vertreter der Stadt ein kurzer Rückblick auf die bisherige Entwicklungs- und Planungsgeschichte des Schenefelder Stadtkerns gegeben. Anschließend informierte das Gutachterbüro die Anwesenden über die wesentlichen Ergebnisse aus der Bestandsanalyse. Anhand eines virtuellen Stadtrundgangs

wurden die Handlungsbedarfe des Stadtkerns aufgezeigt. Zudem wurde ein erster Entwurf der Entwicklungsziele vorgestellt, die den Rahmen für die zukünftige Stadtkernentwicklung abstecken sollen.



Abbildung 62 Großes Interesse an der Auftaktveranstaltung zur Stadtkernentwicklung



Abbildung 63 Beteiligung an Stellwänden

Im Plenum gab es für die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen und Hinweise zu äußern. Im Anschluss wurden die einzelnen Bereiche des Stadtkerns in Bezug auf ihre Handlungsbedarfe bewertet. Das Stimmungsbild an diesem Abend war relativ eindeutig: Es muss dringend etwas im Rathausumfeld passieren. Weiterhin muss das Einkaufszentrum mit seinem Umfeld stärker verknüpft werden. Auch für den Straßenraum der LSE muss eine gestalterische Perspektive entwickelt werden. Aber auch die übrigen Bereiche erhielten zahlreiche Bewertungen und sind daher nicht zu vernachlässigen.

Insgesamt wurden die Bestandsanalyse, die Entwicklungsziele und die Handlungsräume

von den Anwesenden betätigt. Die Ergebnisse und Hinweise sind in die Konzeptfindung mit eingeflossen.

### Bürgerwerkstatt

Die Bürgerwerkstatt am 23. September 2015 stieß auf großes Interesse seitens der Schenefelder Bevölkerung. Erneut nutzten rund 100 Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zur Stadtkernentwicklung vorzutragen. An insgesamt vier Thementischen konnten sich die Anwesenden verteilen, um über konkrete Aspekte und einzelne Projekte zu diskutieren. Die Thementische waren so aufgebaut, dass die bis dahin erarbeiteten Entwicklungsziele mit ihren Schwerpunkten Grundlage für die Gruppenarbeit waren.

Der Thementisch "Bürgerzentrum" konzentrierte sich auf die zukünftigen Nutzungen sowie auf die mögliche Standortfrage für ein neues Bürgerzentrum. Die Gruppe erarbeitete u.a. ein Nutzungskonzept bei dem insbesondere auch räumliche Zusammenhänge festgehalten wurden. Weiterhin wurde aus Sicht der Teilnehmer definiert, welche Qualität und welchen Charakter ein zukünftiges Gebäude haben sollte. Dabei wurde schnell deutlich, dass das Gebäude als etwas Besonderes ablesbar sein soll und Offenheit ausstrahlen soll. In Bezug auf einen möglichen Standort erarbeitete die Gruppe unterschiedliche Möglichkeiten nach ihren Vor- und Nachteilen heraus: Zwischen Rathaus und Stadtzentrum (südlich LSE), zwischen Stadtzentrum und Bürgerwiese, östlich der Industriestraße. Für alle Standorte gab es Befürworter aber auch Gegner.

Am Thementisch "Neue Nutzungen" wurde sich mit den Schwerpunkten Wohnen, Gast-

ronomie und Freizeit sowie möglichen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt. Es wurden unterschiedliche Szenarien entwickelt, um die bestehenden funktionierenden "Nutzungsinseln" wie das Einkaufszentrum "Stadtzentrum Schenefeld" und das Rathaus zu stärken. Grundsätzlich wurde in der Gruppe die Haltung vertreten, eine bauliche Verdichtung rund um das Rathaus vorzunehmen. Hier sollte verstärkt Wohnraum entstehen, jedoch immer in Kombination mit Dienstleistung oder auch vereinzelt Gastronomie, um eine gewisse Lebendigkeit zu erzeugen. Einen weiteren Schwerpunkt stellt die Entwicklung der Industriestraße dar. Im Umfeld zum Stadtzentrum braucht es mehr Freizeit- und Gastronomiefrequenzbringer. Aber auch Wohnen sollte hier entwickelt werden. Die Potenziale liegen in der Verknüpfung zwischen dem Grünzug der Düpenau und den Angeboten des Einkaufszentrums.

Die Arbeitsgruppe "Freiräume" setzte sich verstärkt mit den bestehenden Freiraumqualitäten der Bürgerwiese, des Düpenau-Grünzugs und den Plätzen auseinander. Zukünftig sollten die Freiräume besser an die umliegenden Funktionen angebunden werden. Durch geänderte Wegeführungen und neue Brücken könnte dies erreicht werden. Zudem wurden Nutzungsvorschläge und gestalterische Ansätze festgehalten, wie die Freiräume für unterschiedliche Altersgruppen an Attraktivität gewinnen könnten.

Der Thementisch "Identität" beschäftigte sich mit der Einordnung und der Funktion des Stadtkerns in den gesamtstädtischen Kontext. Es wurden Themen und Haltungen herausgearbeitet, inwiefern der Stadtkern zukünftig baulich weiterentwickelt werden

sollte und welche Aspekte stärker vermarktet werden sollten. So liegen beispielsweise erhebliche Potenziale im Wissenschaftsstandort. Auch die Qualitäten der Stadt im Grünen stellt ein Entwicklungspotenzial dar.



Abbildung 64 Aktive Teilnahme an der Bürgerwerkstatt



Abbildung 65 Erarbeitung von Inhalten für das Entwicklungskonzept in Kleingruppen



Abbildung 66 Diskussionen an Plänen

## Offenes Dialogangebot – Stand auf dem Schenefelder Oktoberfest

Auf dem jährlich stattfindenden Oktoberfest rund um das Rathaus wurde am 26. September 2015 ein Informationsstand zum Entwicklungskonzept Stadtkern aufgebaut. Hier gab es die Möglichkeit Personenkreise zu erreichen, die sonst eher nicht an den öffentlichen Veranstaltungen teilnehmen. Neben dem städtebaulichen Modell konnten sich alle Interessierten über die Entwicklungsziele informieren und mit eigenen Stadtkern-Tablern "ihr Steuergeld" auf die Handlungsschwerpunkte verteilen. Sämtliche Handlungsschwerpunkte wurden mit Stadtkerntalern bewertet. Aus Sicht der Standbesucher stellt die Überwindung der Verkehrsachse LSE dabei eines der wichtigsten Projekte dar. Weiterhin gab es die Gelegenheit Ideen und Anregungen zum Entwicklungsprozess an Kommentarwänden festzuhalten. Das offene Dialogangebot wurde positiv von den Standbesuchern aufgenommen.



Abbildung 67 Bürgerdialog am Stadtkernmodell



Abbildung 68 Infostand auf dem Oktoberfest



Abbildung 69 Stadtkerntaler zur Bewertung der Entwicklungsziele

## Abschlussveranstaltung

Zum Abschluss des Entwicklungskonzeptes für den Stadtkern fand am 25. Mai 2016 eine öffentliche Informationsveranstaltung mit über 120 Teilnehmern im Rathaus statt. Es wurden die Ergebnisse der Analyse, die verschiedenen Formate des Beteiligungsprozesses, das Nutzungskonzept sowie die empfohlenen Maßnahmen vorgestellt. In einer Podiumsrunde mit Bürgervertretern und Schlüsselakteuren aus dem Stadtkern wurde verdeutlicht, dass es nicht nur Aufgabe der Verwaltung und Politik ist, die Ziele des Konzeptes mit Leben zu füllen und umzusetzen. Teile der Eigentümer und Projektentwickler beschreiben eine Aufbruchsstimmung in Schenefeld durch den Planungsprozess und das Entwicklungskonzept. Die vielen Fragen zu Planungsdetails von Bürgerinnen und Bürgern unterstreichen die Notwendigkeit, auch bei der weiteren Umsetzung die Öffentlichkeit intensiv zu beteiligen und eine gute Transparenz sicherzustellen.



Abbildung 70 Gut besuchte Abschlussveranstaltung



Abbildung 71 Podiumsrunde mit Schlüsselakteuren



Abbildung 72 Nachbesprechung der Maßnahmen

### Jugendbeteiligung

Jugendliche nehmen ihr Umfeld und die Stadträume anders wahr als Erwachsene. Ihre Bedürfnisse und Ansichten müssen bei einem zukunftsorientierten Planungsprozess ebenfalls berücksichtigt werden. Über die übliche Form der Bürgerbeteiligung ist die Gruppe der Jugendlichen jedoch kaum zu erreichen. Daher fand eine gezielte Ansprache von Jugendgruppen und Vereinen statt, um

den Blick der jungen Bürgerinnen und Bürger auf den Untersuchungsraum zu erfassen.

Am 18. September 2015 fanden sich knapp 20 junge Schenefelderinnen und Schenefelder im Ratssaal zum Jugendworkshop ein. Nach einer kurzen Einführung zum Thema Stadtentwicklung erfolgte die Auseinandersetzung mit dem Stadtraum. Um einen großen Stadtplan wurden die positiven Orte und (Aufenthalts-) Angebote gesammelt sowie die negativen Aspekte. Für die Jugendlichen sind das Stadtzentrum, das JUKS und die Bürgerwiese wichtige Orte. Grundsätzlich fehlt es den jungen Menschen aber an Angeboten wie z.B. besonderen Sport- und Freizeitanlagen. In zwei Kleingruppen haben sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zum einen mit der Umgestaltung der Bürgerwiese auseinandergesetzt und zum anderen haben sie sich als kleine Baumeister an mögliche Entwicklungsszenarien herangewagt.

Die Arbeitsgruppe "Bürgerwiese" hat einen neuen Gestaltungsvorschlag für den Grünraum erarbeitet, der eine deutliche Intensivierung der Freiraumqualitäten und Angebote vorsieht. Neben einem neuen Teich sind diverse Spiel- und Bewegungsangebote von der Arbeitsgruppe gewünscht worden.

In der Arbeitsgruppe "Baumeister" wurde ein großzügiger Grüner Ring (Grünzug Düppenu) entwickelt, der durch Freizeitnutzungen wie einem Freilichtkino und einem Hochseilgarten neue Freizeitattraktionen vorhält und besser an das Einkaufszentrum angebunden ist. Diese Gruppe nutzte die Möglichkeiten ihre Überlegungen am Stadtkernmodell zu überprüfen.



Abbildung 73 Arbeitsgruppe zur Bürgerwiese



Abbildung 74 Diskussionen am Stadtkernmodell



Abbildung 75 Junge Baumeister entwickeln den Stadtkern



Abbildung 76 Blick der jungen Schenefelder auf den Stadtkern

### 5.3 Politische Begleitung

#### Arbeitsgruppe Stadtkern

Die Arbeitsgruppe Stadtkern (AG Stadtkern), die das gesamte Verfahren begleitet hat, diente der Rückkopplung der Inhalte und Verfahrensstände mit der Politik. Im Rahmen der AG Sitzungen fand ein deutlich intensiverer Austausch zu den umfangreichen Inhalten statt, als dies in Ausschusssitzungen möglich gewesen wäre. In den Sitzungen wurden jeweils die Ergebnisse der öffentlichen Beteiligung vorgestellt sowie die Entwicklungsziele und Maßnahmen dargelegt und diskutiert.

#### Ausschuss für Stadtentwicklung- und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wurde im Laufe des Prozesses mehrfach über den Entwicklungsstand der VU und des ISEKs informiert. Die Analyse wurde als Zwischenbericht zur Kenntnis genommen.

## 6 Maßnahmen- und Umsetzungskonzept

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt und Ortsteilzentren" durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 2014, ist es Ziel den Stadtkern in seiner zentralen Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln. Das Förderprogramm verfolgt dabei unterschiedlichste Zielrichtungen:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit sicherstellen und stärken,
- soziale Kohäsion durch gemeinschaftliche Angebote und Nutzungen fördern,
- den öffentlichen Räume aufwerten und beleben,
- eine Sensibilität für die Stadtbaukultur schaffen und transportieren,
- stadtverträgliche Mobilität voranbringen und nachhaltige Strukturen etablieren sowie
- partnerschaftliche Zusammenarbeit fördern und verstetigen.

Diese grundsätzlichen Ansätze gilt es auf den jeweiligen Ort zu übertragen. Auf Basis der Entwicklungsziele für den Schenefelder Stadtkern sowie der Handlungsschwerpunkte erfolgt die konkrete Projekt- und Maßnahmenentwicklung für den Untersuchungsraum, die bereits unter den jeweiligen Zielen kurz skizziert und formuliert wurden. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass die definierten Ziele erreicht werden und der Stadtkern Schenefeld seiner Funktion als "Mitte" den zukünftigen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht wird.

Im Maßnahmen- und Umsetzungskonzept erfolgt die Konkretisierung der Projekte, die im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Aktive Stadt und Ortsteilzentren" gefördert werden sollen.

### Maßnahmen der Vorbereitung

#### Ordnungsmaßnahmen

#### Baumaßnahmen

#### Sonstige Maßnahmen

### Maßnahmen der Abwicklung

Weiterhin werden Maßnahmen aufgeführt, die nicht gem. der StBauFR SH 2015 förderfähig sind, aber im Hinblick auf das Gesamtkonzept umgesetzt werden sollen.

## Maßnahmen der Vorbereitung

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	
Nummer	1.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2015-2016
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erarbeitung Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer, Gewerbetreibende, interessierte Bürgerinnen und Bürger
Kosten	65.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Erstellung eines Stadtmodells	
Nummer	2.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2015
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau eines Stadtmodells (M 1:500)</li> <li>Veranschaulichung und Sensibilisierung der Stadtbevölkerung für baukulturelle Themen und Entwicklung</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Modellbauer
Kosten	25.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Informationsbriefe und Einladungen zu öffentlichen Dialog- und Werkstattangeboten zur Stadtkernentwicklung	
Nummer	3.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2015-2016
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung von Informationsbriefen mit Inhalten und Veranstaltungen zur Stadtkernentwicklung</li> <li>• Förderung der Mitwirkung am Entwicklungsprozess</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer, Gewerbetreibende, interessierte Bürgerinnen und Bürger
Kosten	10.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Aufmaß Sanierungsgebiet	
Nummer	4.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2016 - 2017
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung von Katastergrundlagen mit Topographie und Baumaufmaß</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Vermesser
Kosten	50.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Städtebaulicher, freiraumplanerischer und verkehrsplanerischer Wettbewerb Stadtkern mit anschließendem Rahmenplan für das zukünftige Sanierungsgebiet	
Nummer	5.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2016 - 2017
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergabe Verfahrensmanagement Wettbewerb (Auslobung, Begleitung), Vorschlag 2 Phasiges Verfahren</li> <li>• Aussagen zur Nutzungsdichte, Gebäudetypologie, ruhender Verkehr (öffentliches Parken/ Stellplätze), Elektromobilität, Radwege und Fahrradparken</li> <li>• Außenraumgestaltung und –nutzung um das "Stadtzentrum"</li> <li>• Freiraumanbindung und Freiraumgestaltung</li> <li>• Beteiligungsformate (Öffentlichkeit und Eigentümer)</li> <li>• Vergaberversprechen Rahmenplan (Vorbereitung zur Bauleitplanung)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter (Stadtplaner, Verkehrsplaner, Landschaftsarchitekten), Eigentümer, Gewerbetreibende, ADFC, Bürgerinnen und Bürger
Kosten	250.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Landesprogramm Wirtschaft – Prioritätsachse 4 (Schleswig-Holstein)

Änderungen div. B-Pläne	
Nummer	6.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A-C   2017 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Ergebnisse aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmenplan in entsprechendes Planrecht</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld

Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, Grundstückeigentümer (ggf. Vorhabenbezogene Bebauungspläne)
Kosten	65.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Fortschreibung und Aktualisierung Einzelhandelskonzept	
Nummer	7.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2016 - 2017
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortschreibung und Aktualisierung Markt- und Wirkungsanalyse Erweiterung Stadtzentrum (BulwienGesa AG 2006)</li> <li>• Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche</li> <li>• Festlegung von Sortimenten</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter
Kosten	30.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Gesamtstädtisches Verkehrskonzept Schenefeld	
Nummer	8.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Vorbereitung
Umsetzungszeitraum	A   2016
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrszählung an wichtigen Knotenpunkten (Kraftfahrzeuge und Radfahrer)</li> <li>• Durchführung einer Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten (Ermittlung des Modal Split, Veränderungen zur Erhebung aus dem Jahr 2000)</li> <li>• Ermittlung/Prognose zukünftiger Verkehrszahlenentwicklungen auf den Hauptstraßen für Kraftfahrzeuge und Radfahrer</li> <li>• Hinweise für den Städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Wettbewerb Stadtkern sowie für die Untersuchung zur Umgestaltung der LSE</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter
Kosten	100.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	nur bis zu 50 % aus Städtebauförderungsmitteln zuwendungsfähig
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

## Maßnahme der Durchführung | Ordnungsmaßnahmen

Grunderwerb	
Nummer	9.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilfläche für öffentliche Parkplätze an der Holstenstraße (Flurstück 56/21 der Flur 7)</li> <li>• Teilfläche für Straßenumlegung Heisterweg (Flurstück 49/108 der Flur 7, 20 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Bereich für Anschluss Düpenauwanderweg Süd an Altonaer Chaussee (Flurstück 1/1 der Flur 7, ca. 690 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Teilfläche für Anbindung Düpenauwanderweg Süd an Altonaer Chaussee (Flurstück 2/9 der Flur 7, ca. 500 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Teilfläche für Anbindung Düpenauwanderweg Nord an Altonaer Chaussee (Flurstück 34/10, ca. 1.200 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Teilflächen für Wegeverbindung Industriestraße-Düpenau-Grünzug (Flurstück 33/10, 650 m<sup>2</sup> sowie Teilfläche Flurstück 33/6, ca. 950 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Teilfläche für Geh- und Radweg nördlich der LSE (Flurstück 35/13, 225 m<sup>2</sup> - entspricht 1,5m breitem Streifen)</li> <li>• "Brückensockel" Luninezbrücke im Norden für Neugestaltung Wegeverbindung Stadtzentrum-Rathaus (Flurstück 35/5, Teilfläche Flurstück 42/58, ca. 760 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Teilfläche für Wegeanbindung Bürgerwiese - Stadtzentrum (Flurstück 40/13, ca. 300 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Fläche für Bürgerzentrum (Flurstück 49/70 und Flurstück 49/71, ca. 2050 m<sup>2</sup>)</li> <li>• <u>In weiteren Bereichen Grunderwerb nur tätigen bzw. prüfen, falls keine Entwicklung durch Eigentümer erfolgt oder erfolgen kann</u></li> <li>• Kostenkalkulation für ca. 25.500 m<sup>2</sup> (Umstrukturierung privater Flächen ca. 31.500 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Grundstückseigentümer
Kosten	7.500.000 €

Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	ggf. heranzuziehen

Umzug von Bewohnern und Betrieben	
Nummer	10.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 13 Wohneinheiten</li> <li>• Ca. 13 Betriebe (bei vorherigem Grunderwerb)</li> <li>• Stadtverwaltung Holstenplatz Nr. 7 (Bürgerbüro, Standesamt) inkl. Unterbringung als Zwischennutzung, Sozialberatung, Stadtbücherei (Osterbrooksweg Nr. 4 und Timmermannsweg Nr. 1b)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Mieter und Eigentümer
Kosten	550.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.3
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	ggf. heranzuziehen

Freilegung von Grundstücken	
Nummer	11.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbücherei</li> <li>• Sozialberatung</li> <li>• Bürgerinfo</li> <li>• Ehem. Postgebäude</li> <li>• ca.3 Bürogebäude, 11 Wohngebäude, 6 Gewerbegebäude/ -hallen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggf. Abriss Luninezbrücke</li> <li>• 2 Altlastsanierung Industriestraße und ehem. Tankstelle Altonaer Chaussee</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Mieter und Eigentümer
Kosten	1.700.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.4
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Zukunftsprogramm Wirtschaft – Förderung des Flächenrecyclings und der Altlastensanierung (Schleswig-Holstein), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (Schleswig-Holstein (SH))

Gebäudewertentschädigung	
Nummer	12.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei umfangreichen Grunderwerb: 3 Wohngebäude, 2 Bürogebäude, 6 Gewerbegebäude/ -hallen</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Eigentümer
Kosten	3.000.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.5
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	ggf. heranzuziehen

Untersuchung und Ermittlung barrierearme Wegegestaltung sowie entsprechende Umgestaltung der Infrastruktur	
Nummer	13.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	A   2016 - 2017

Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinräumige Bestandsaufnahme von Barrieren und Hindernissen unter Beteiligung mobilitätseingeschränkter Akteursgruppen</li> <li>• Erstellung detaillierte Maßnahmen- und Prioritätenliste</li> <li>• Planungshinweise zum Rahmenplan Sanierungsgebiet</li> <li>• Bauliche Anpassung der Wege</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter, mobilitätseingeschränkte Personen, Seniorenbeirat Schenefeld
Kosten	15.000 € (Konzept) sowie 50.000 € Umbau
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	IKK Barrierearme Stadt (KfW)

Umgestaltung LSE zwischen Düpenau Grünzug und Luninezbrücke	
Nummer	14.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2020
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchung/Machbarkeitsstudie Umbau LSE im Abschnitt zwischen Kiebitzbrücke und Düpenau Grünzug</li> <li>• Prüfung Troglösung</li> <li>• Prüfung Oberflächengestaltung und Reduzierung Fahrbahnquerschnitt</li> <li>• Prüfung Rückbau Luninezbrücke (ggf. Planfeststellungsverfahren)</li> <li>• Option: Prüfung niveaugleiche Kreuzung (Kreisel oder LSA geregelt) als Ersatz für Kiebitzbrücke</li> <li>• Umbau gem. Untersuchung</li> <li>• Anlage beidseitiger Radwege (ggf. zuvor Teilgrunderwerb ca. 225 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Neugestaltung Haltestellenpunkte</li> <li>• Absatz einer anderen Oberfläche in Querungsbereichen</li> <li>• Straßenbegleitgrün</li> </ul>

Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	HVV (Hamburger Verkehrsverbund), VHH (Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein), SVG (Straßenverkehrsgenossenschaft Schleswig-Holstein), LBV Itzehoe
Kosten	535.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Finanzhilfen für den kommunalen Straßenbau in Schleswig-Holstein (GVFG), IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Neuanlage Zufahrt Timmermannsweg	
Nummer	15.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	A   2018 - 2019
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Zufahrtsstraße vom Osterbrooksweg, die auf das Rathaus zuführt zur Entschärfung des Verkehrskonfliktes am Knotenpunkt mit der LSE</li> <li>• Erschließung für Neuentwicklung rund um das Rathaus, u.a. Zufahrt Tiefgarage</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	64.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (Schleswig-Holstein)

Ergänzung Platzgestaltung Holstenplatz	
Nummer	16.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	A   2019 - 2020

Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Platzgestaltung bis zur LSE gemäß der Ergebnisse aus dem hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb</li> <li>• Verweilangebote für unterschiedliche Nutzergruppen</li> <li>• Projekt "Kunst im öffentlichen Raum" (Förderung gem. B 2.3.5)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	450.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Verlegung Teilabschnitt Straße Heisterweg	
Nummer	17.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	A   2019 - 2020
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuvor Teilgrunderwerb (ca. 20 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Neuanlage Straßenraum zur besseren Verkehrsabwicklung (Straßenachse mit Holstenstraße)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	52.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Neuanlage von Parkplätzen an der Holstenstraße	
Nummer	18.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme

Umsetzungszeitraum	A   2019 - 2020
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuvor Teilgrunderwerb (ca. 220 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Herstellung von Stellplätzen senkrecht zur Fahrbahn (Ersatz für Stellplätze am Holstenplatz)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	16.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	ggf. heranzuziehen

Aufwertung und Gestaltung Düpenau-Grünzug als GRÜNER RING	
Nummer	19.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	AB   2016 - 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuvor Grunderwerb (ca. 2.390 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Nachhaltiges Pflege- und Gestaltungskonzept der Grünstrukturen (z.B. Rückschnitt, Herstellung von Sichtbeziehungen)</li> <li>• Einheitliches Beleuchtungskonzept für ein höheres Sicherheitsempfinden (im südlichen Abschnitt fehlt Beleuchtung)</li> <li>• Anlage eines neuen Weges im südlichen Abschnitt</li> <li>• Schaffung von Ruhe- und Verweilangeboten (u.a. Bänke und Stege an der Düpenau)</li> <li>• Durchgängig barrierefreie Gestaltung</li> <li>• Projekt "Kunst im öffentlichen Raum" (Förderung gem. B 2.3.5)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	200.000 €

Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Förderfonds der Metropolregion Hamburg "Grüne Metropolregion", IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Neue Wegeanbindungen zwischen dem Einkaufszentrum "Stadtzentrum" und der Siedlung in den Düpenau-Grünzug (über Industriestraße)	
Nummer	20.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	AB   2016 - 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuvor Grunderwerb (ca. 1.600 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Herrichtung einer neuen, barrierearmen Wegeverbindung</li> <li>• Gestaltung als Platzbereich mit Verweilangeboten</li> <li>• Neue Fußgängerbrücke über die Düpenau zur Verknüpfung der Freiraumpotenziale und Einkaufsangebote</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	240.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Förderfonds der Metropolregion Hamburg "Grüne Metropolregion", IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Aufwertung der Wegeanbindung Bürgerwiese – Einkaufszentrum "Stadtzentrum" – Düpenau Grünzug	
Nummer	21.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	A-C   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung der Unterführung (Beleuchtung und Kunst)</li> <li>• Ggf. Verlegung der Wegeführung über den Harry Parkplatz zum neuen Eingang Stadtzentrum (Rewe)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung der Wegeverbindung nördlich des Parkhauses (z.B. Begrünung Parkhaus, Pflanzstreifen nach Norden)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	40.000
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Umgestaltung Industriestraße	
Nummer	22.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	C   2026 – 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage barrierearme /-freie Geh- und Radwegbereiche</li> <li>• Neugestaltung der Oberfläche (Eindruck Platzcharakter) vor dem Einkaufszentrum</li> <li>• Neugestaltung der Pflanzbereiche/ Bauminseln</li> <li>• Umbenennung Industriestraße (Image)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	270.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Umgestaltung westlicher Vorplatz Stadtzentrum (ehem. Luninezbrücke) und Grünachse zur Bürgerwiese	
Nummer	23.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme

Umsetzungszeitraum	BC   2020 – 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuvor Teilgrunderwerb (ca. 360 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Durchgängige und barrierearme Gestaltung mit eindeutiger Wegführung</li> <li>• Vorsehen von attraktiven, einheitlichen Möblierungselementen (Sitzen, Fahrradabstellanlagen, Leuchten)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld, Privat (BERLINOVO)
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	255.000 € (öffentlicher Anteil)
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.1.6
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

### Maßnahme der Durchführung | Baumaßnahmen

Neubau Bürgerzentrum mit hochbaulichem und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb	
Nummer	24.
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme
Umsetzungszeitraum	A   2017- 2020
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuvor Grunderwerb ca. 2.050 m<sup>2</sup></li> <li>• Ermittlung Raumansprüche und Nutzungsprogramm, ca. 3.000 m<sup>2</sup> Raumbedarfe</li> <li>• Ermittlung Stellplatzbedarfe (inkl. Besucherparkplätze Rathaus)</li> <li>• Berücksichtigung Sonderaufstellflächen Veranstaltungen</li> <li>• Festlegung Grundstücksbedarf</li> <li>• Vergabe Verfahrensmanagement für Durchführung hochbaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb (Auslobung, Begleitung)</li> <li>• Errichtung eines stadtbildprägenden Neubaus auf Basis des hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorsehen einer Tiefgarage zur Bündelung der Stellplatzbedarfe Rathaus/Bürgerzentrum</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Vereine in Schenefeld
Kosten	8.600.000 €
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 2.2.5
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	Landesprogramm Wirtschaft (Schleswig-Holstein) (Wettbewerb), Kommunaler Investitionsfonds Schleswig-Holstein, Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

### Maßnahme der Durchführung | Sonstige Maßnahmen der Durchführung

Kunst im öffentlichen Raum	
Nummer	25.
Maßnahmenzuordnung	Sonstige Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	AB   2016 - 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung von Künstlerwettbewerben</li> <li>Kunstprojekt für den GRÜNEN RING</li> <li>Kunstprojekt auf dem Holstenplatz</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Kunstkreis Schenefeld
Kosten	75.000 €
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	

### Maßnahmen der Abwicklung

Einrichtung eines Sanierungsmanagements	
Nummer	26.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Abwicklung
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030

Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung und Abwicklung der öffentlichen Maßnahmen</li> <li>• Kontaktstelle und Beratung für Eigentümer</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Externer Gutachter
Kosten	50.000 € pro Jahr
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 3.1
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
Nummer	27.
Maßnahmenzuordnung	Maßnahme der Abwicklung
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuierliche Information und Durchführung von Veranstaltungen zur Stadtkernentwicklung (u.a. Infobriefe, Werkstätten)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	10.000 € pro Jahr
Zuweisung gem. StBau FR SH 2015	B 3.5
Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	-

## Weitere Maßnahmen (nicht förderfähig nach StBauFR SH 2015)

Teilsanierung Rathaus	
Nummer	28.
Maßnahmenzuordnung	Baumaßnahme
Umsetzungszeitraum	B   2021- 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau Sitzungstrakt nach Auszug Begegnungsstätte ins neue Bürgerzentrum</li> <li>• Barrierefreier Umbau</li> <li>• Ertüchtigung Ratssaal (u.a. Akustik, Belüftung)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	Klimaschutzinitiative – Klimaschutzprojekte in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen (BMUB)
Kosten	250.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten	IKK Barrierearme Stadt (KfW), Kommunaler Investitionsfonds Schleswig-Holstein

Überprüfung der Haltestellenstandorte EKZ/Rathaus	
Nummer	29.
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	A   2016 - 2017
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Option zwei gegenüberliegende Haltepunkte im Bereich Düpenau Grünzug</li> <li>• Prüfung Neuorganisation Linienführung</li> </ul>
Träger	HVV (Hamburger Verkehrsverbund), VHH (Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein), SVG (Straßenverkehrsgenossenschaft Schleswig-Holstein)
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	-
Kosten	20.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten	-

Ergänzung der Angebote auf der Bürgerwiese	
Nummer	30.
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	AB   2016 - 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage eines Fitness- und Parcourbereiches</li> <li>• Ergänzende Aufenthaltsbereiche inkl. Schulgarten</li> <li>• Neue Sportveranstaltungen mit Freiraumbezug (Sportverein Blau Weiß 96)</li> <li>• Initiierung und Durchführung von Veranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen (Gründung Verein Bürgerwiese?)</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld/ Sportverein Blau Weiß 96
Initiator	Sportverein Blau Weiß 96
Weitere Akteure	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Kosten	20.000 €.
Finanzierungsmöglichkeiten	Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)

Neue Wegeanbindung über das Quartier Kastanienallee in den Düpenau-Grünzug	
Nummer	31.
Maßnahmenzuordnung	Ordnungsmaßnahme
Umsetzungszeitraum	B   2021 - 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunderwerb Teilfläche aus Flurstück 27/2 für Anbindung Düpenauwanderweg – Quartier Kastanienallee (ca. 1.500 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Anlage eines barrierearmen Weges für Fußgänger und Radfahrer (u.a. auch Beleuchtung)</li> <li>• Verbesserung der Anbindung der nördlichen Quartiere an den Stadtkern</li> </ul>
Träger	Stadt Schenefeld
Initiator	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Weitere Akteure	
Kosten	165.000 €

Finanzierungsmöglichkeiten	IKK Barrierearme Stadt (KfW), Stärkung der Städte und Regionen durch nachhaltige Stadtentwicklung (SH)
----------------------------	--

Neugestaltung Platzbereiche südlich und westlich vom Stadtzentrum	
Nummer	32.
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	BC   2020 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgängige Gestaltung mit eindeutiger Wegeführung</li> <li>• Vorsehen von attraktiven, einheitlichen Möblierungselementen (Sitzen, Fahrradabstellanlagen, Leuchten)</li> </ul>
Träger	Private Investoren
Initiator	Stadt Schenefeld
Weitere Akteure	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Kosten	210.000 € (Privat)
Finanzierungsmöglichkeiten	-

Wohnprojekte am Rathaus	
Nummer	33.
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	AB   2016 - 2025
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begleitung von Baugruppen/Mehrgenerationenprojekt/Genossenschaften auf den Grundstücken: ehem. Post und Teilbereich ehem. Parkplatz Rathaus</li> </ul>
Träger	Private Investoren
Initiator	Stadt Schenefeld
Weitere Akteure	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Kosten	Ca. 3.200.000 € (Privat)
Finanzierungsmöglichkeiten	Soziale Wohnraumförderungen für Mietwohnungsmaßnahmen

Errichtung von Wohn- und/ oder Geschäftshäusern	
Nummer	34.
Maßnahmenzuordnung	Weitere Maßnahmen
Umsetzungszeitraum	ABC   2016 - 2030
Inhalt und Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche Holstenplatz/Osterbrooksweg, Osterbrooksweg, Industriestraße, Kiebitzweg, Alte Landstraße</li> </ul>
Träger	Private Investoren
Initiator	Private Investoren / Stadt Schenefeld
Weitere Akteure	Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Kosten	k.A.
Finanzierungsmöglichkeiten	Soziale Wohnraumförderungen für Mietwohnungsmaßnahmen

## 7 Kosten- und Finanzierung

### 7.1 Kosten- und Finanzierungsplanung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit ist die Finanzierbarkeit der Maßnahmen für die Erneuerungsschwerpunkte darzustellen. Hier werden die voraussichtlich anfallenden Kosten ermittelt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch nur eine Kostenschätzung auf Basis heutiger Kostenansätze möglich, Änderungen können sich im Zuge der weiteren Konkretisierung und Planung ergeben. Die einzelnen Kostenpunkte basieren auf den im Maßnahmenkonzept aufgeführten förderfähigen Maßnahmen. Der Kostenansatz wurde auf Grundlage von Flächengrößen pro m<sup>2</sup> ermittelt. Die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19% ist bei der Kalkulation berücksichtigt.

Die Kosten- und Finanzierungsplanung basiert auf den derzeit geltenden Städtebauförderrichtlinien.

Die Übersicht kann der Anlage im Anhang entnommen werden.

## 8 Abwägung + Durchführbarkeit städtebauliche Gesamtmaßnahme

Wesentliches Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB ist es das Vorkommen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet nachzuweisen und darzustellen sowie die Notwendigkeit der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zu prüfen. Der Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten ist dann erforderlich, wenn erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen und diese durch ein entsprechendes Sanierungskonzept behoben werden können. Das Besondere Städtebaurecht dient dazu das Allgemeine Städtebaurecht zu ergänzen und weitere informelle wie auch formelle Instrumente anzuwenden. Es räumt der Gemeinde mehr Spielräume ein, um ein abgegrenztes Gebiet nachhaltig aufzuwerten.

### 8.1 Städtebauliche Missstände

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im

Untersuchungsgebiet auch überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen.

#### Substanzschwäche

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung,
- h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

#### Funktionsschwäche

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- a. der fließende und ruhende Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom "Soll-Zustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

### **Misstände im Untersuchungsgebiet**

Die Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB ist geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Misstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die vorangegangene Gebietsanalyse sowie insbesondere die zusammenfassende Darstellung der Mängel haben aufgezeigt, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vorliegen, die städtebaulichen Misstände nach § 136 Abs. 2 und Abs. 3 darstellen. Diese sind jedoch in einer unterschiedlichen Intensität zu finden. So sind beispielsweise erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen rund um

das Rathaus und das Stadtzentrum zu finden, wohingegen der südliche Bereich um das Wohnquartier Borgfelde und auch die Bürgerwiese tendenziell nur geringfügige Städtebauliche Misstände aufweisen.

Folgende Misstände und Konflikte werden für den Untersuchungsbereich festgehalten, die das Untersuchungsgebiet negativ beeinflussen:

### **Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet**

- Rund 2/3 der Gebäudesubstanz weisen über das gesamte Untersuchungsgebiet einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Der Schwerpunkt liegt hierbei aufgrund der Gebäudealter (1950-1960er Jahre) auf der energetischen Erneuerung. Hiervon sind insbesondere die öffentlichen Gebäude und die Doppelhäuser im Rathausumfeld betroffen.
- Der Leerstand im Untersuchungsgebiet ist im Bereich von Gewerbeeinheiten und Ladenlokalen auszumachen. Punktuell steht veräußerungsbedingt auch mal ein Wohngebäude leer. So konzentriert sich der Leerstand eher auf den Bereich Einkaufszentrum und das direkte Umfeld. Grundsätzlich hat der Leerstand in der Vergangenheit eher zugenommen. Dieses hat negative Auswirkungen auf das angrenzende Umfeld.
- Vor dem Hintergrund der veränderten Anforderungen in Bezug auf barrieregerechte Gestaltung sind im gesamten Untersuchungsgebiet Defizite auszumachen. Dies betrifft sowohl einzelne öffentliche Gebäude, die über unzureichende barrierefreie Zugangsmöglichkeiten verfügen, wie auch über Bestandswohngebäude, die

meist nicht entsprechend barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet sind. Auch viele Wegeverbindungen im Stadtkern weisen Defizite im Hinblick auf eine barrieregerechte Gestaltung auf. Hierdurch werden einzelne Personengruppen ausgeschlossen bzw. werden stark eingeschränkt.

- Hinsichtlich der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind erhebliche Mängel in Bezug auf die Oberflächenqualität sowie eine zeitgemäße Gestaltung auszumachen. Hiervon sind sowohl Straßenräume als auch Platzbereiche und der Düpenau Grünzug betroffen.
- Aufgrund der Funktion und Gestaltung als Landesstraße gehen von der LSE erhebliche Lärmemissionen aus. Hierdurch ist die Entwicklung des Stadtkerns, insbesondere der nördlich und südlich direkt angrenzenden Grundstücke, stark eingeschränkt.

#### **Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet**

- Durch die starke Konzentration von Handel und Gastronomie in einem privaten Einkaufszentrum, gibt es keine weiteren Angebote außerhalb des privaten Raumes. Trotz zentraler Lage fehlen Verknüpfungen und eine funktionale Einbindung in den umliegenden Stadtraum. Insbesondere im Hinblick auf ein ergänzendes gastronomisches und freizeitorientiertes Angebot weist der Stadtkern Funktionsschwächen auf.
- Im Stadtkern findet kaum eine Nutzungsmischung statt, da einzelne Nutzungen nur nebeneinander bestehen ohne miteinander verknüpft zu sein. Es können

kaum Synergien und Frequenzen ausgeschöpft werden. Die bestehenden Gewerbebetriebe im Norden schränken eine mögliche Mischnutzung mit Wohnen stark ein. Gleiches gilt auch für den südlichen Straßenabschnitt Osterbrooksweg.

- Viele Flächen, insbesondere nördlich der LSE, sind unbebaut bzw. untergenutzt. Die bauliche Dichte und auch die Funktionsmischung entsprechen bei weitem nicht den Möglichkeiten, die das bestehende Planungsrecht zulässt. Auch die Flächen südlich der LSE im Rathausumfeld liegen teilweise brach, entsprechen nicht den Anforderungen im Hinblick auf eine Stadtkernfunktion und sind deutlich untergenutzt. Die untergenutzten Flächen schränken die gesamte Entwicklung des Stadtkerns ein.
- Die Vernetzung von öffentlichen Räumen, insbesondere der Grünräume, die für die Naherholung von Bedeutung sind, kommen ihrer Bedeutung nicht nach, da Wege unterbrochen sind bzw. fehlen. Der Düpenau-Grünzug und die Bürgerwiese sind hiervon betroffen.
- Die Erreichbarkeit und Benutzbarkeit von Wegen durch alle Verkehrsteilnehmer ist für die Funktionsfähigkeit eines Zentrums und Kerns von zentraler Bedeutung. Für alle Verkehrsteilnehmer bestehen Defizite im Stadtkern, wobei hiervon die zentralen Erschließungsachsen und Wege betroffen sind. So nimmt beispielweise der Knotenpunkt Kiebitzweg/ LSE erhebliche Flächen in Anspruch. Die Verkehrsachse der LSE ist lediglich auf den MIV ausgelegt und berücksichtigt nur unzureichend die Bedarfe der weiteren Verkehrsteilnehmer, die jedoch im Stadtkern bestehen.

## **8.2 Städtebauliche Gesamtmaßnahme und Sanierungserfordernis**

Entsprechend der Lage und Funktion sollte der Stadtkern eine Attraktivität und Zentralität sowie eine Nutzungsvielfalt entwickeln. Die gegenwärtige Situation mit fehlender funktionaler und stadträumlicher Dichte, mangelhafter Bausubstanz, punktuellen Leerständen sowie fehlender Attraktivität von öffentlichen Räumen und verkehrlichen Konflikten beeinträchtigen die Entwicklungsfähigkeit des gesamten Stadtkerns in seinem umgrenzten Bereich. Im Untersuchungsgebiet sind somit in baulicher wie auch in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände gegeben. Die Behebung dieser Missstände ist für die Entwicklung des Stadtkerns dringend notwendig. Mit der Erarbeitung eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes soll die Behebung der Missstände bewerkstelligt werden.

Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und somit die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist nur für einen Teilbereich zu rechtfertigen, in dem aufgrund von umfangreichen (Boden-) Ordnungsmaßnahmen und Neustrukturierungen auch Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies betrifft insbesondere den eigentlichen Stadtkern um das Rathaus und das Einkaufszentrum. Hierbei ist es erforderlich, dass die Stadt im Rahmen der sanierungsrechtlichen Möglichkeiten Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 und § 145 BauGB aussprechen sowie die notwendigen Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 durchführen kann, da bislang Investitionen von Seiten der Privaten ausgeblieben sind. Weiterhin können über finanzielle Anreize z.B. Förderung von Freilegung und Umzug von Betrieben

wichtige Impulse für die privaten Grundstückseigentümer und Mieter gesetzt werden. Für die übrigen Bereiche ist die Anwendung sanierungsrechtlicher Instrumente nicht erforderlich, da es sich vornehmlich um Maßnahmen auf Grundstücken handelt, die sich in öffentlicher Hand befinden bzw. die Umsetzung von Maßnahmen auf freiwilliger Basis beruht.

## **8.3 Städtebauliche Zielsetzung**

Mit dem Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet "Stadtkern" sind Entwicklungsziele und ein Maßnahmenkonzept für den gesamten Untersuchungsraum erarbeitet worden (vgl. Kapitel 4-6). Hierdurch wird sowohl ein Rahmen als auch eine Grundlage für das Handlungskonzept gebildet, um die aufgezeigten Substanz- und Funktionsschwächen zu beheben. Im Zuge der Sanierung und durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln werden wesentliche Impulse für die Sicherung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes als Wirtschafts- und Wohnstandort erwartet.

## **8.4 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen**

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlich baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Zu Beginn des Prozesses wurde ein Informationsschreiben an alle Grundstückseigentümer versendet mit dem Hinweis auf die anstehenden Beteiligungsformate im Rah-

men der Erarbeitung der VU mit einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Kapitel Beteiligung). Weiterhin fand eine Eigentümerinformationsveranstaltung am 18. November 2015 statt, in der Fragen und Hinweise erörtert wurden. Darüber hinaus wurden auch Einzelgespräche mit Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden geführt, um mögliche Entwicklungsideen frühzeitig zu diskutieren. Viele Eigentümer und Gewerbetreibende nutzten die öffentlichen Foren und Dialogangebote, um sich frühzeitig zu informieren und ihre Anregungen vorzutragen. Zusätzlich erfolgte die Bereitstellung von Informationen über Informationsbriefe, die an alle Schenefelder Haushalte verteilt wurden sowie über das Internet zugänglich sind. Aufgrund der starken Resonanz und den vorgetragenen Anregungen in den Veranstaltungen und Einzelgespräche kann von einer grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden. Durch die konstruktive Mitarbeit sehen die Akteure eine große Chance und wichtigen Impuls für den Stadtkern und die gesamte Stadt Schenefeld.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen einzelner Grundstückseigentümer liegen bislang nicht vor.

### **8.5 Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB soll der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung von

städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 139 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Informationsschreiben über die Inhalte und geplanten Maßnahmen informiert. Die Trägerbeteiligung fand vom 14. März 2016 bis zum 15. April 2016 statt. Die bis zum Fristende abgegebenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger wurden in einer Matrix zusammenfassend dargestellt und sind dem Anhang zu entnehmen. Besondere Problemstellungen wurden nicht vorgebracht, überwiegend wird die Planung begrüßt. Redaktionelle Hinweise wurden eingearbeitet.

### **8.6 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses**

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. zum Umsetzen eines Sanierungsgebietes ist das qualifizierte öffentliche Interesse nachzuweisen. Die Notwendigkeit der Behebung von städtebaulichen Missständen wurde in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt. Eine Umstrukturierung des Gebietes dient dem Gemeinwohl der Stadt. So wirken sich die bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem zentralen Bereich negativ auf den Gesamteindruck der Stadtmitte aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung würde zur Sicherung der Strukturen und Funktionen der Gesamtstadt einen wesentlichen Beitrag leisten.

### **8.7 Nachteilige Auswirkung**

Nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich die Vorbereitende Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die

sich für die von einer beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, voraussichtlich ergeben werden.

Aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen kann sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen und sozialen Bereich in einzelnen Teilbereichen des Gebietes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken. Aus diesem Grund soll im Rahmen der Sanierungssatzung die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB erfolgen.

Die Stadt Schenefeld wird die Betroffenen im Rahmen der Sanierungsdurchführung ausführlich beteiligen und beraten.

### **8.8 Durchführbarkeit**

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben zum Inhalt festzustellen, ob und inwiefern die Gemeinde inhaltlich, organisatorisch und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Die Abgrenzung und Größe von möglichen Sanierungsgebieten sind so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann. Diese Voraussetzungen liegen für den als Sanierungsgebiet förmlich festzulegenden Teilbereich "Stadtkern" vor. Vorausgesetzt einer Unterstützung durch einen externen Sanierungsträger kann die Stadtverwaltung Schenefeld auf ausreichende personelle und sächliche Ressourcen zurückgreifen, um die Gesamtmaßnahme im aufgezeigten Umfang zu bewältigen.

Die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln ist hierbei jedoch erforderlich. Durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein erfolgte im Dezember 2014 die Aufnahme in das Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren". Somit ist die Maßnahmenumsetzung mithilfe des Förderprogramms als Finanzierungsbaustein unter dem generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalt des Landes Schleswig-Holstein gesichert. Dieses ergibt sich aus der dargestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht. Dabei ist die Bereitstellung der Eigenanteile der Stadt Schenefeld im Rahmen der Haushaltplanung entsprechend zu sichern.

### **8.9 Gesamtabwägung und Verfahrenswahl**

Die Komplexität und die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes erfordern qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. Es liegen umfangreich festgestellte städtebauliche Missstände und Problemlagen in einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes vor. Die Mitwirkungsbereitschaft hat gezeigt, dass die Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen und es wurde aufgezeigt, dass die Gesamtmaßnahme durchführbar ist.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des Allgemeinen Städtebaurechts nicht für die Durchführung der Gesamtmaßnahme aus. Die Behebung der Substanz- und Funktionsschwächen in einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes ist nur durch umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§148 BauGB) zu erreichen. Dies erfordert in einem größerem Umfang

Grunderwerb durch die Stadt Schenefeld. Sowohl die Veränderungssperre gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die Genehmigungsvorbehalte gem. § 144 Abs. 1. Nr. 2 BauGB, die Verfügungssperre gem. § 144 Abs. 2. Nr. 1-3 BauGB als auch das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind hier wesentliche Instrumente zur Erreichung der Entwicklungsziele und Aufwertung des Stadtkerns. Gleichzeitig ist durch die Kaufpreisprüfung gem. § 153 Abs. 2 BauGB sichergestellt, dass keine spekulative Kaufpreisentwicklung stattfindet, die eine Sanierung verteuern würden.

Daher ist für die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts gemäß § 136 BauGB sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel, da es über eine starke Steuerungswirkung verfügt. Hierüber wird eine Umsetzung der geplanten Maßnahmen in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht sichergestellt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen u.a. dazu beitragen, dass die bauliche Struktur nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird, die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden (vgl. § 136 Abs. 4 BauGB).

### **Abwägung Verfahrenswahl**

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR

2015) ist zur Anwendung des Förderprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" die Ausweisung eines Maßnahmengbietes und/oder eines Sanierungsgebietes als Fördergebiet durch die Gemeinde erforderlich.

Für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes müssen gem. § 136 BauGB Substanz- und Funktionsschwächen ermittelt worden sein, die sich nur über die sanierungsrechtlichen Instrumentarien beseitigen lassen. Es werden zwei Verfahrensarten der Sanierung unterschieden:

- das "Umfassende Sanierungsverfahren" unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das "Vereinfachte Sanierungsverfahren" unter Ausschluss dieser Vorschriften.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendig rechtlichen Instrumenten ab und liegt nicht im Ermessen der Stadt. Bei der Entscheidung der Stadt sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird anhand der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung,

Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung des Gebietes beabsichtigt, kann von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden.

#### Umfassendes Verfahren

Mit der Entscheidung für das umfassende Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke können zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.
- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der

Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

#### Vereinfachtes Verfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende abweichende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen. Hier muss die Stadt im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erheben.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.
- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Vorschlag Verfahrenswahl**

Die städtebaulichen Missstände sind nicht in allen Teilen des Untersuchungsgebietes gravierend, so dass die Ausweisung eines Maßnahmenggebietes für den gesamten Untersuchungsraum als ausreichend erachtet wird. Die Maßnahmen können auch ohne das Besondere Städtebaurecht umgesetzt werden.

Für den Teilbereich "Stadtkern" wird hingegen vorgeschlagen ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Aufgrund des dargestellten Entwicklungskonzeptes werden in diesem Teilbereich Bodenwertsteigerung erwartet, zudem ist die Anwendung einer Preisprüfung gem. § 153 BauGB erforderlich, so dass die Sanierung im umfassenden Verfahren durchzuführen ist. Hierdurch können die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung gem. § 154 BauGB abgeschöpft und zur Finanzierung von Maßnahmen im Gebiet eingesetzt werden.

### **Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Im Rahmen der Vorbereitung einer Sanierung sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept, dass mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wurde, sind die Maßnahmen konkretisiert worden. Angesichts der bislang seit mehr als 40 Jahren ausbleibenden Investitionen und der bestehenden städtebaulichen Missstände ist der Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten erforderlich und zweckmäßig. Diesem stehen die privaten Belange teilweise entgegen, da Grundstückseigentümer in ihrer Eigentumsbefugnis eingeschränkt werden. Gleichzeitig sind deutliche

Aufwertungspotenziale für die Eigentümer durch die Sanierung zu erwarten, da durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sowie eine steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeit gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) auch finanzielle Anreize gesetzt werden. In Einzelfällen kann über den Sozialplan oder aber auch einen Härteausgleich angemessen reagiert werden. Wie bereits dargelegt ist die Entwicklung des Stadtkerns als Allgemeinwohl zu verstehen dem gegenüber die privaten Interessen zurücktreten müssen. Bislang wurden jedoch keine Konflikte vorgetragen.

### **8.10 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und zeitlichen Begrenzung**

Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann. Es wird empfohlen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 ff. BauGB innerhalb eines Teilbereiches des Untersuchungsgebietes durchzuführen. Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB als Satzung förmlich festzulegen und sollte im umfassenden Verfahren durchgeführt werden. Das Sanierungsgebiet entspricht der räumlichen Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (gem. Ziffer A 2.2 StBauFR SH 2015).

Innerhalb des zukünftigen Sanierungsgebietes ist eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit möglich. Einzelne Eigentümer haben bereits ihre Mitwirkungsbereitschaft in Gesprächen betont. Im Umsetzungskonzept wurde aufgezeigt, wie die Realisierung und der Einsatz von Mitteln über einen Zeitraum von rund 15 Jahren verteilt werden



Abbildung 77 Untersuchungsgebiet mit Abgrenzungsvorschlag Sanierungs- und Fördergebiet (vgl. Karte im Anhang)

kann, so dass es zu einer Verteilung von finanziellen Investitionen und Ausgaben kommt. Der Zeitraum von 15 Jahren wird als realistisch angesehen. Das zukünftige Sanierungsgebiet umfasst daher im Wesentlichen die Bereiche um das Rathaus im Süden sowie das Einkaufszentrum im Norden, da diese Bereiche über erhebliche städtebauliche Missstände verfügen, deren zügige Entwicklung nur unter Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten möglich ist.

Als mögliche Option ist darüber hinaus noch Handlungsbedarf für den Knotenpunkt Hauptstraße/Kiebitzstraße und LSE herausgearbeitet worden, die jedoch hinsichtlich des finanziellen Einsatzes von Mitteln und auch der zeitlichen Komponente nicht den Kriterien einer zügigen Durchführbarkeit entsprechen. Im Bereich des Knotenpunktes ist das Brückenbauwerk grundsätzlich bautech-

nisch intakt, so dass sich hieraus kein unmittelbares Sanierungserfordernis ergibt. Zugleich sieht der Landesbetrieb für Straßen und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (LBV Pinneberg) als stellvertretender Flächeneigentümer keinen Handlungsbedarf bezüglich eines Knotenumbaus. Im Hinblick auf Flächenentwicklungspotenziale bildet der Bereich eine Chance. Sollten sich innerhalb der Rahmenbedingungen ändern, so ist die Ausweitung bzw. Neuausweisung eines Sanierungsgebietes erneut zu prüfen und abzuwägen. Die Eigentümer im Wohnquartier Borgfelde/ Timmermannsweg/ Heisterweg, deren Grundstücke nicht innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes liegen, haben kein explizites Interesse an einem möglichen Sanierungsgebiet geäußert. Im Hinblick auf eine langfristig gesteuerte Entwicklung sollte erörtert werden, ob für den Teilbereich eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen werden kann.

## Quellenverzeichnis

BulwienGesa AG (2006): Markt- und Wirkungsanalyse Erweiterung Stadtzentrum, Hamburg 25.07.2006

Deutsche Energie-Agentur GmbH (2014): Energiebericht Musterkommune Schenefeld, Berlin 18.03.2014

Kreis Pinneberg (2009): Kreisentwicklungskonzept des Kreises Pinneberg, Pinneberg 17.12.2009

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2012): Lärmatlas online unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas/script/index.php>

Stadt Schenefeld (1993): Preisgerichtsprotokoll Ideenwettbewerb Zentrum Schenefeld, Schenefeld Mai 1993

Stadt Schenefeld (2005): Stadtentwicklungskonzept, Januar 2005

Stadt Schenefeld (2009): Arbeitsgrundlage zum Radverkehr in Schenefeld, Schenefeld 20.01.2009

Stadt Schenefeld (2014): Leitbild der Stadt Schenefeld, Schenefeld 8.5.2014

Stadt Schenefeld (2015): Lebenswert – Willkommen zu Hause

Stadt Schenefeld (2016): Pflege- und Entwicklungsplan zur Umsetzung der EG-WRRL für die Düpenau

Wenzel, Kerstin (2015): Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Schenefeld und der daraus resultierenden Nutzen, Tangstedt

## **Anhang**

Kartenübersicht:

1. Untersuchungsbereich
2. Übersicht Bebauungspläne
3. Nutzung Erdgeschoss
4. Eigentümer
5. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
6. Gebäudealter
7. Erschließung
8. Grünflächen und öffentliche Räume
9. Mängel
10. Potenziale
11. Abgrenzung Vorschlag Sanierungsgebiet
12. Maßnahmenübersicht
13. Nutzungskonzept für den Stadtkern

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Abwägung der Trägerbeteiligung