

ORTSKERNENTWICKLUNGSKONZEPT

LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE

Leitbild - Wodurch wird sich die Gemeinde Schenefeld in Zukunft auszeichnen?

Schenefeld ist ein sehr beliebter Wohnstandort für Alt und Jung, der sich durch eine gute Versorgungssituation mit überörtlicher Bedeutung für die Daseinsvorsorge, ein aktives und vielseitiges Gemeindeleben sowie ein attraktives und grünes Umfeld auszeichnet.

KERNTHEMA 1:

Ortsgestalt, Bebauung und Nutzungsstruktur

- Stärkung der vielseitigen Funktionen der Gemeinde
- Verbesserung der Ortsgestalt und Förderung der Baukultur
- Schaffung einer belebten und frequentierten Ortsmitte
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel
- Stärkung der Wohnfunktionen und der Wohnqualität
- Schaffung vielfältiger Wohnformen für Jung und Alt
- Erhalt und Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors
- Behebung der Leerstandsproblematik
- Förderung der Angebotsvielfalt und der Versorgungssicherheit
- Erhalt und Stärkung der Wirtschaft und Arbeitsplätzen

KERNTHEMA 2:

Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen und Vernetzung

- Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume (Grünanlagen, Bürgersteige, Plätze) durch Gestaltung und Begrünung
- Schaffung von Räumen (indoor und outdoor) für Aufenthalt, Begegnung und Kommunikation
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel
- Verbesserung der Nutzung öffentlicher Räume durch Angebote für Jung und Alt
- Erhöhung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Wegebeziehung und Schaffung kurzer Wege

QUERSCHNITTSTHEMA 1:

Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- Förderung der sozialen und kulturellen Infrastruktur für Jung und Alt
- Stärkung der Versorgungssicherheit auch in Zukunft
- Schaffung von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge auch für die Umlandgemeinden

QUERSCHNITTSTHEMA 2:

Gesellschaftliches Leben, Teilhabe, Kultur und Freizeit

- Förderung partizipatorischer Ansätze im Entwicklungsprozess
- Sicherstellung der Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben sowie im weiteren Entwicklungsprozess
- Förderung zielgruppenspezifischer Belange im Bereich Freizeit und Teilhabe

QUERSCHNITTSTHEMA 3:

Verkehr und Mobilität

- Förderung der stadtverträglichen Mobilität
- Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs und der Mobilität von Senioren
- Verbesserung des ÖPNV-Angebots
- Verbesserung des ruhenden Verkehrs



STRUKTURELLES UND FUNKTIONELLES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Legende

Ortskern Schenefeld:

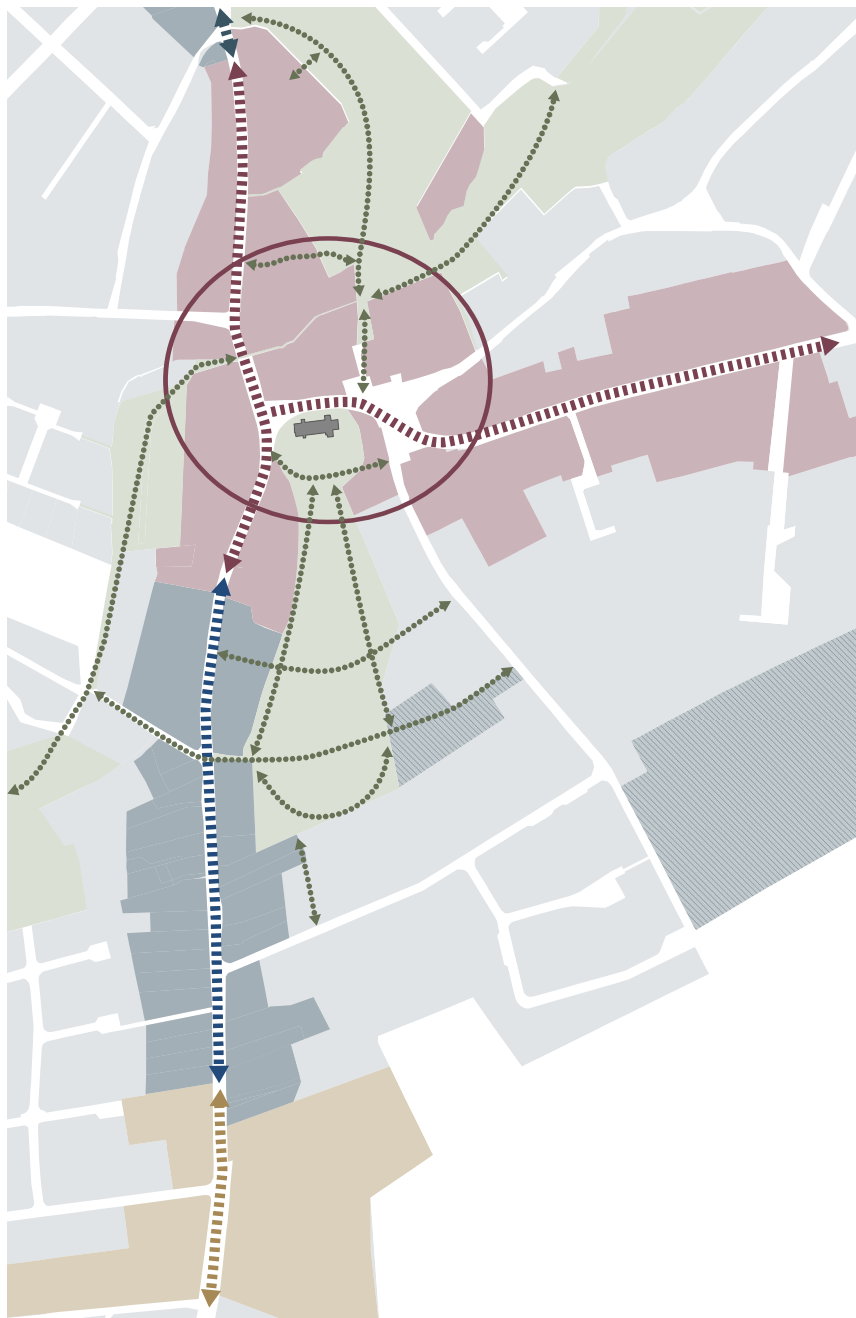
-  Herstellung einer gesellschaftlichen und kommerziellen Ortsmitte mit vielfältigen Nutzungen (Einzelhandel, soziale und kulturelle Infrastruktur, Verwaltung, Gastronomie)

Gliederung und Neuentwicklung der Holstenstraße und Bahnhofstraße mit den Anliegergrundstücken:

-  Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsachse durch Konzentration von Geschäften und Einrichtungen in diesem Abschnitt
-  Stärkung der Wohnfunktion durch Verlagerung von Gewerbebetrieben, Neuentwicklungen und adäquaten Umbau von ehemals gewerblich genutzten Flächen zu Wohnraum; Berücksichtigung von seniorengerechtem Wohnraum
-  Stärkung der Gewerbekonzentration als Übergangszone zum Gewerbegebiet

Nutzungsstruktur

-  Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung, Nachverdichtung und Neuentwicklung; wohnortnahe Versorgungseinheiten
-  Großflächige Wohnungsbaupotenziale
-  Wohnen entlang der Holstenstraße mit partiellen Neuentwicklungen und Gebäudeumbaumaßnahmen
-  Gemischte Nutzung mit überwiegend Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale und kulturelle Infrastruktur; Wohnen im Bestand, in den Obergeschossen und Seniorenwohnen
-  Konzentration von großflächigem und/oder produzierendem Gewerbe
-  Stärkung von Grünraumverbindungen und des Fußgängerverkehrs unter Berücksichtigung des Radverkehrs
-  öffentliche und halb-öffentliche Grünräume



STRUKTURELLES UND FUNKTIONELLES ENTWICKLUNGSKONZEPT

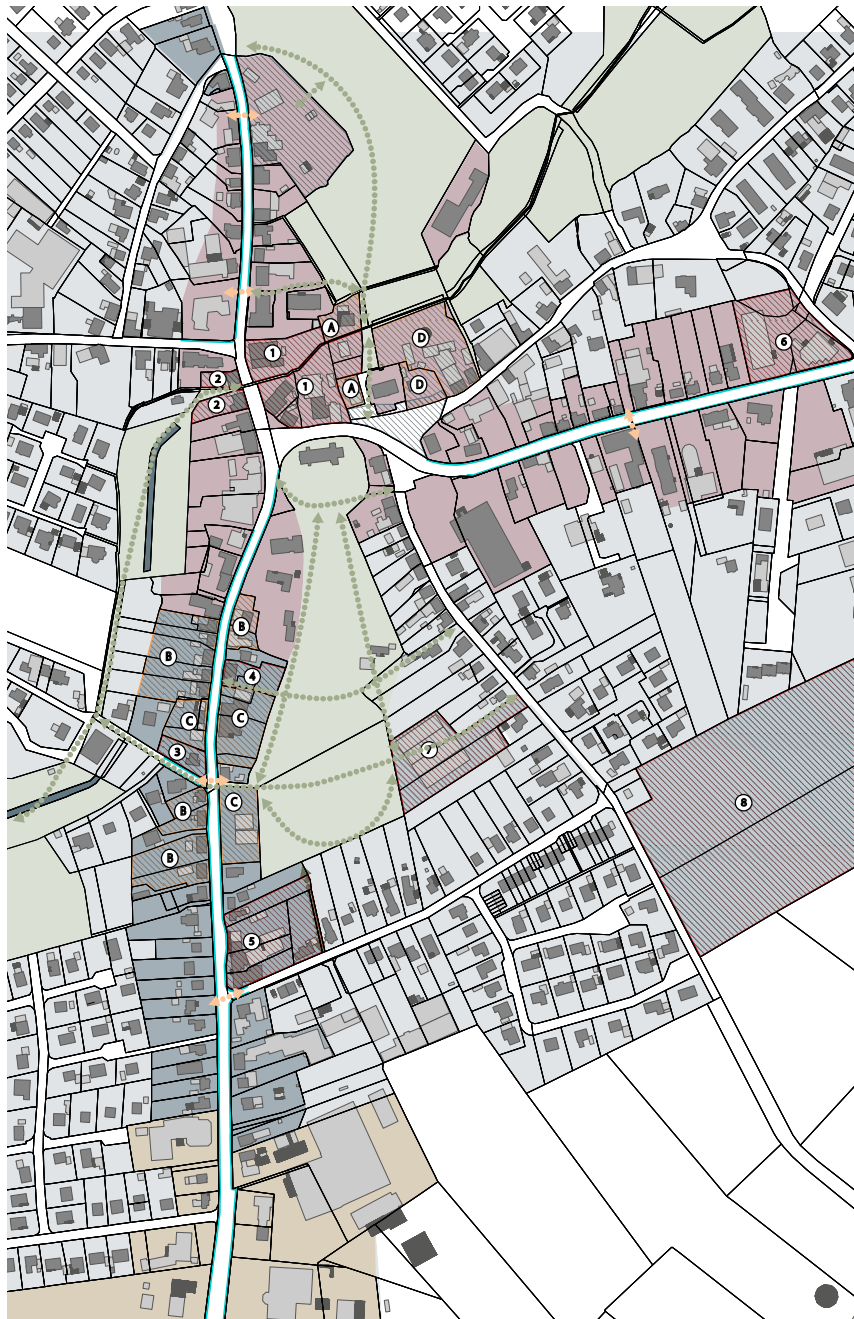
Das strukturelle und funktionelle Entwicklungskonzept basiert auf der Idee, ein kompakteres Ortszentrum zu schaffen und teilweise Nutzungen neu zu ordnen.

Das Problem der Leerstände in der Holstenstraße und Bahnhofsstraße kann nicht durch Ansiedlung neuer Geschäfte gelöst werden, da das heutige Konsumverhalten der Bürger nicht mehr auf kleinteiligen Einzelhandel setzt. Daher wird vorgeschlagen, Gebäude mit leerstehenden Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken umzubauen. Verbleibende Gewerbebetriebe sollen in die Zonen für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Gewerbe mittel- und langfristig verlagert werden. Dadurch entsteht ein kompakterer Ortskern, in dem auch fußläufig die Geschäfte erreicht werden können und die Frequentierung wird erhöht.

Unter der Einzelhandels- und Dienstleistungszone ist eine gemischte Nutzung zu verstehen, da es einen verhältnismäßig großen Wohnungsbestand dort gibt, der grundsätzlich auch zukünftig erhalten werden soll. Jedoch werden auch hier Maßnahmen notwendig, um die Wohnqualität zu erhöhen. Für den Fall der Verlagerung oder Neuansiedlung von Geschäften besteht die Möglichkeit der Schaffung von einer Gewerbeeinheit im EG und weiterem Wohnen im OG. Dies sollte beim Umbau oder Neubau von Wohngebäuden berücksichtigt werden.

Die Zonen sind nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen, d.h. an den Rändern jeder Zone können Grundstücke je nach Entwicklungsstand der einen oder anderen Zone zugeordnet werden.

Die drei unterschiedlichen Achsen (rote, blaue und braune Pfeile) legen die Ausgestaltung des Straßenraums entsprechend der Zielsetzungen fest. So werden im Bereich Wohnen (blau) andere Anforderungen gestellt als entlang der Einzelhandelsachse (rot) oder der Gewerbeachse (braun). Dies muss bei Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt werden müssen und betrifft z.B. Stadtmobiliar, Gestaltungselemente oder Parkplätze.



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Legende

Legende

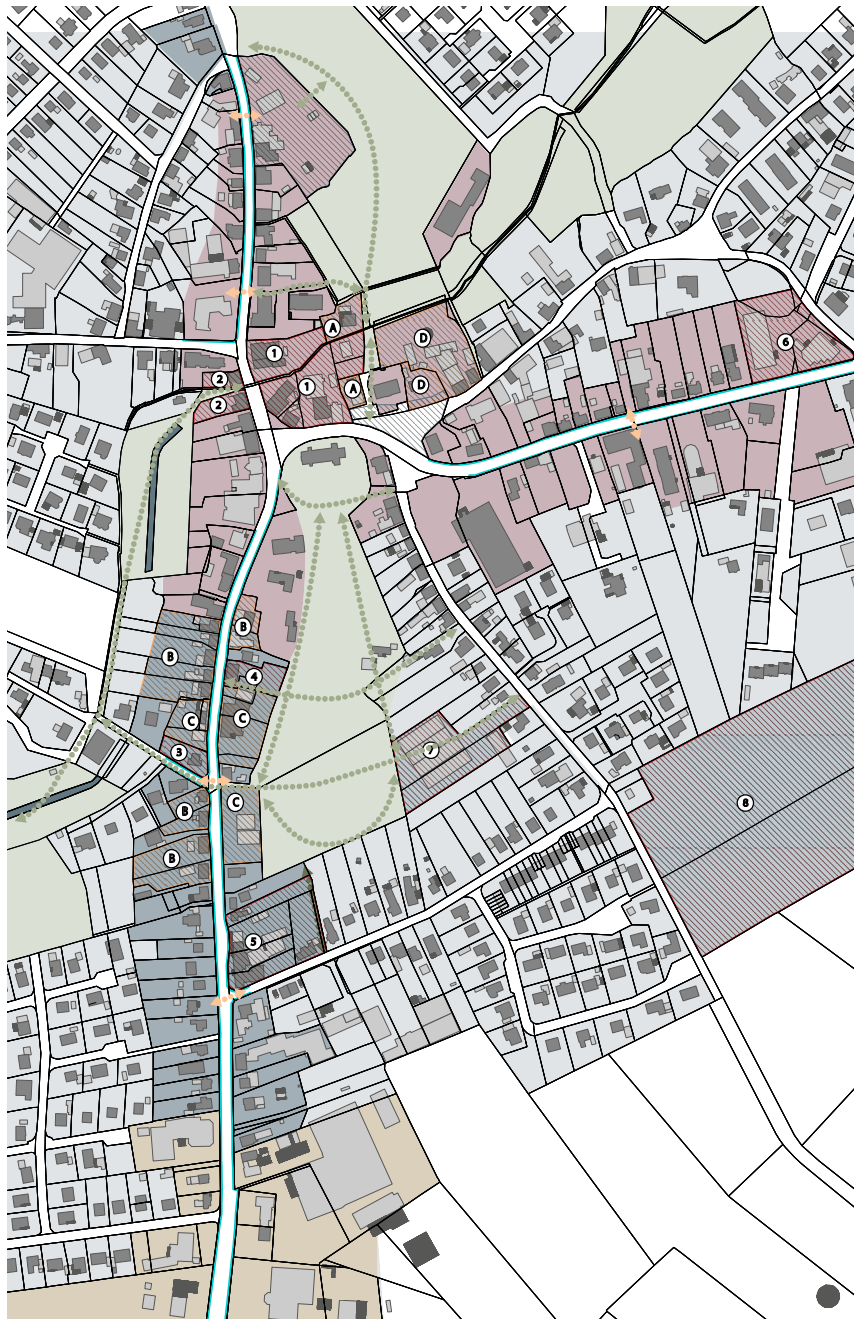
Neuentwicklung von Grundstücken:

 Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:

- ① (Teilweiser) Rückbau und Entwicklung eines multifunktionalen Gebäudekomplexes (Siehe Varianten)
- ② Rückbau und Entwicklung eines gemischt genutzten Gebäudes als Ergänzung zu 1 (siehe Varianten)
- ③ Neubau einer Kindertagesstätte
- ④ Rückbau des Gebäudes und Schaffung eines Parkplatzes sowie einer verbesserten Zugänglichkeit des Friedhofs
- ⑤ Rückbau und Neuentwicklung (siehe Varianten)
- ⑥ Rückbau und Neuentwicklung des Aldi-Standortes
- ⑦ Umnutzung der Gärtnerei für Wohnungsbau
- ⑧ Neubaugebiet Wohnen

 Weitere Entwicklungspotenziale zur Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:

- Ⓐ Zusätzliche Potenzialflächen zur Entwicklung von Maßnahme 1
- Ⓑ Möglichkeiten zur Schaffung von adäquatem Wohnraum unter Berücksichtigung von Rückbau und Neubau
- Ⓒ Potenzial zur Schaffung von adäquatem Wohnraum nach Verlagerung der Betriebe und Neubau
- Ⓓ Alternativer Standort der neuen Ortsmitte (1), bzw. ergänzende Potenzialflächen zu (1)



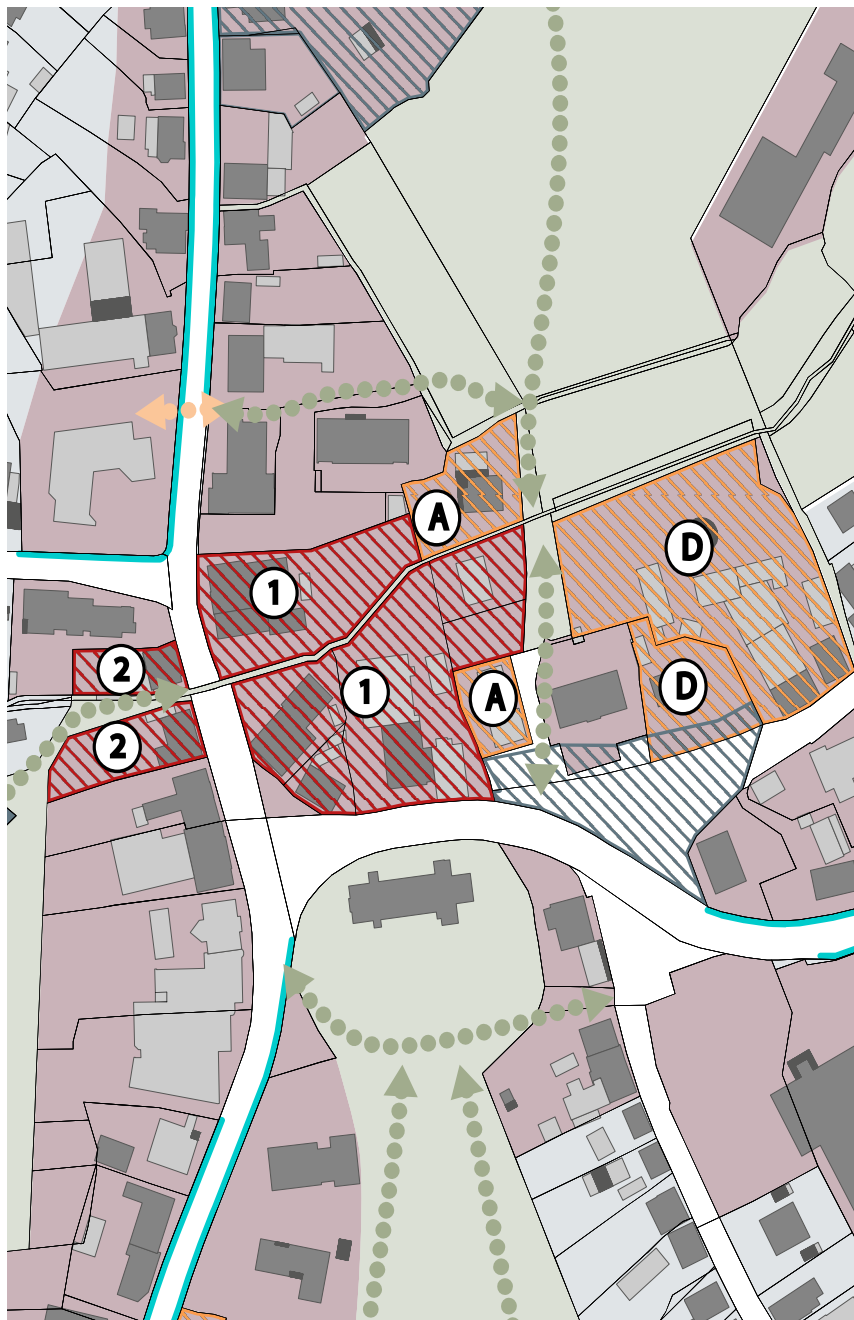
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Legende

Öffentlicher Raum

-  Nebenflächen (Bürgersteige): Instandsetzungsmaßnahmen und / oder Neugestaltung unter Einbeziehung der angrenzenden Gewerbegrundstücke hinsichtlich einheitlichem Begrünungskonzept und Entsiegelung, Erhöhung der Barrierefreiheit
-  Aufwertungsmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit
-  Qualifizierung von Grünflächen hinsichtlich Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten
-  Verbesserung der Wegebeziehungen und Verknüpfung der Grünräume
-  Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radfahrer

Die Maßnahmen und Entwicklungsvarianten werden chronologisch zur Legende im Folgenden erörtert.



NEUENTWICKLUNG - ORTSKERN

Legende

Neuentwicklung von Grundstücken:

- Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:
 - ① (Teilweiser) Rückbau und Entwicklung eines multifunktionalen Gebäudekomplexes (Siehe Varianten)
 - ② Rückbau und Entwicklung eines gemischt genutzten Gebäudes als Ergänzung zu 1 (siehe Varianten)
- Weitere Entwicklungspotenziale zur Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:
 - Ⓐ Zusätzliche Potenzialflächen zur Entwicklung von Maßnahme 1
 - Ⓓ Alternativer Standort der neuen Ortsmitte (1), bzw. ergänzende Potenzialflächen zu (1)

Zielstellung für diesen Teilbereich:

- Herstellung einer neuen Ortsmitte und Stärkung ihrer gesellschaftlichen Funktionen
- Belebung des Ortszentrums durch Einbringung vielfältiger Nutzungen
- Verbesserung des Ortsbildes und Aufwertung des Ortszentrums durch Beseitigung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel
- Konzentration von kommerziellen Angeboten und sozialer sowie kultureller Infrastruktur, dadurch Schaffung von Anreizen für Neuansiedlungen (Geschäfte) zur Erweiterung des Angebotes
- Schaffung von Aufenthalts- und der Begegnungsräumen für Jung und Alt (indoor und outdoor)
- Stärkung des Fußgängerverkehrs durch Herstellung kurzer Wege
- Verbesserung der Grünraumbeziehungen



NEUENTWICKLUNG - ORTSMITTE - KLEINE VARIANTE

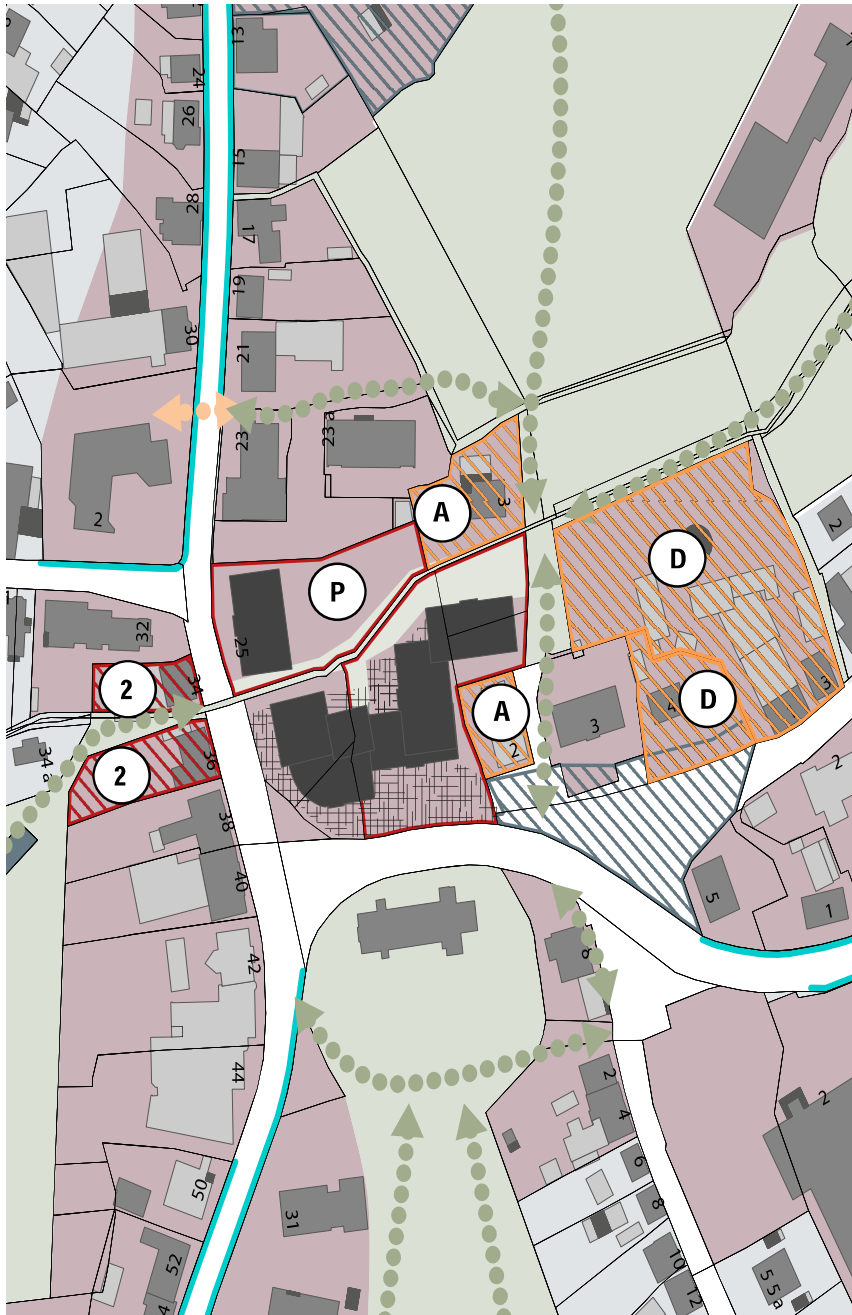
Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Diese Vorschläge sind exemplarische Ansätze, welche als Orientierung für Neuentwicklungen zu verstehen sind, d.h. sie sollen Möglichkeiten für Eigentümer eröffnen, die einen Verkauf (z.B. im Zuge eines Generationenwechsels) oder Neubau ihrer Immobilie in Erwägung ziehen. Ferner dient dieser Ansatz der Diskussion bei weiteren Entwicklungsplanungen und planungsrechtlichen Belangen. Die hier dargestellten Baukörper sind Platzhalter.

Neuentwicklung der Grundstücke:

Diese Grundstücke bieten die Möglichkeit, einen multifunktionalen Gebäudekomplex zu errichten, der diverse Nutzungen enthält. Die abgängigen und untergenutzten Gebäude in der Ortsmitte sollen durch Neubauten ersetzt werden, welche städtebaulich und funktionell eine neue Mitte schaffen. Je nach Situation der Eigentümer kann dieses Konzept durch Hinzuziehung weiterer Grundstücke ausgeweitet werden (vgl. erweiterte Variante). Diese Bebauungsbeispiele sind exemplarisch zu verstehen. Grundsätzliche Prinzipien sind jedoch:

-  Vielfältige Nutzungsstruktur: medizinische Versorgung (Ärztzentrum), Bürgerhaus (Räumlichkeiten für Treffen, Kurse, Beratung und Veranstaltungen), Gastronomie mit Nutzung der Außenbereiche, z.B. Biergarten), ggf. weiterer Einzelhandel, Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen für die Daseinsvorsorge
-  Schaffung eines zentralen Platzes: Nutzung für Außengastronomie, als Begegnungs- und Aufenthaltsräume, für Veranstaltungen und ggf. Wochenmarktstände
Schaffung weiterer kleiner Plätze & Terrassen im rückwärtigen Bereich
-  Bereitstellung von Parkplätzen für Besucher / Kunden der neuen Ortsmitte



NEUENTWICKLUNG - ORTSMITTE - ERWEITERTE VARIANTE

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Diese Vorschläge sind exemplarische Ansätze, welche als Orientierung für Neuentwicklungen zu verstehen sind, d.h. sie sollen Möglichkeiten für Eigentümer eröffnen, die einen Verkauf (z.B. im Zuge eines Generationenwechsels) oder Neubau ihrer Immobilie in Erwägung ziehen. Ferner dient dieser Ansatz der Diskussion bei weiteren Entwicklungsplanungen und planungsrechtlichen Belangen. Die hier dargestellten Baukörper sind Platzhalter.

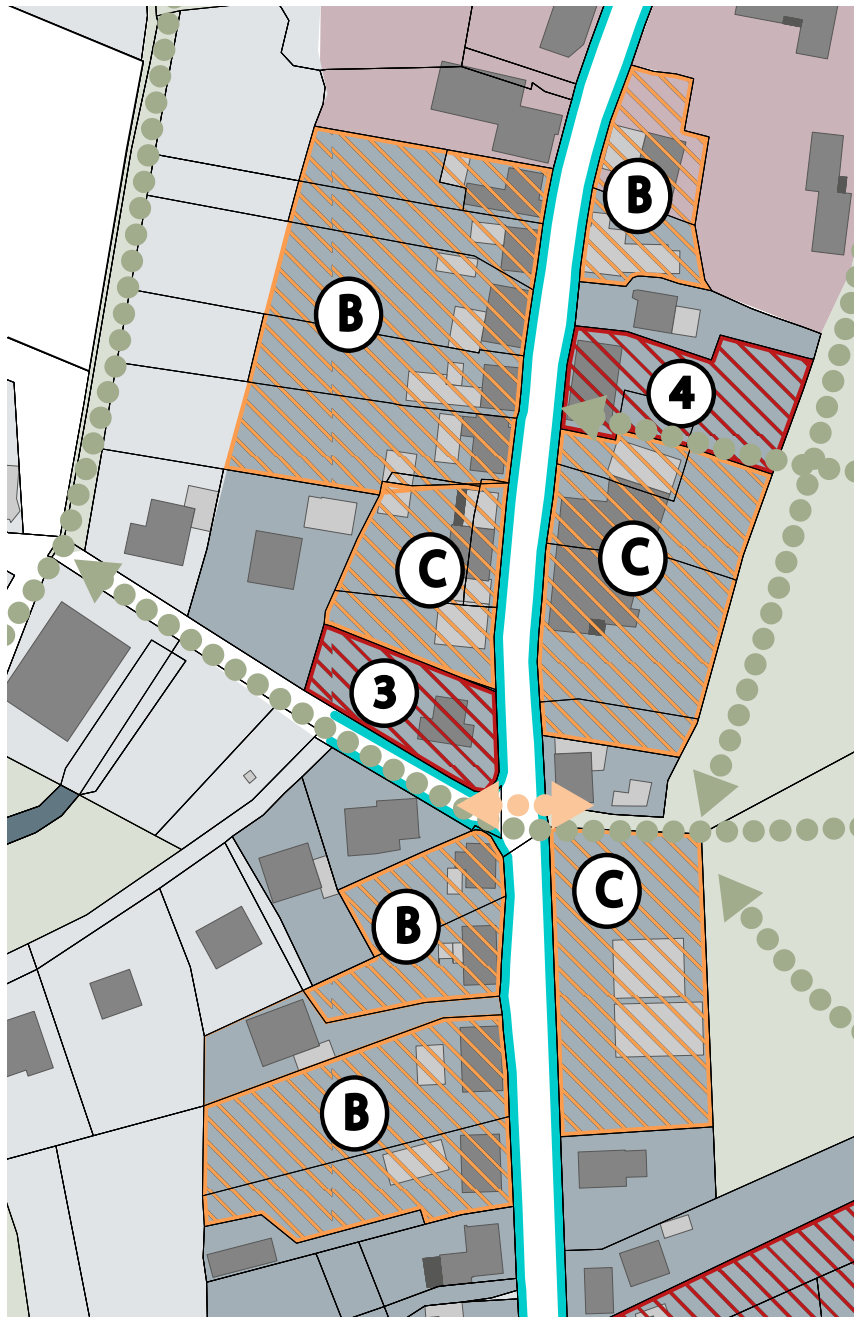
Erweiterte Variante:

Die erweiterte Variante bezieht weitere Grundstücke in die Neuentwicklung ein. Zunächst werden die Holstenstraße 27 und 29 hinzugezogen, da diese das passendste Potenzial für eine städtebauliche Mitte darstellen. Dadurch kann die Nutzungsvielfalt des Gebäudekomplexes erhöht und das Ortsbild verbessert werden. Ferner bestehen mehr Entwicklungsspielräume für die neue Ortsmitte.

An den zentralen Platz anschließend (Kreuzungsbereich und Holstenstraße) können adäquate Vorzonen für die Erschließung der Gebäude und die Nutzung der Erdgeschossbereiche (z.B. Auslagen, Sitzgelegenheiten, Begrünungs- und Gestaltungselemente) bereit gestellt werden.

Zusätzliche Erweiterungsoptionen:

- A** Die beiden angrenzenden Grundstücke stellen zusätzliche Potenziale dar, die im Rahmen des weiteren Prozessverlaufes ausgelotet werden sollen. Sie können aus räumlich-strategischen Gründen einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Ortsmitte leisten. Die Entwicklung kann sich auch auf einen fernen Zeithorizont beziehen, da die primäre Entwicklung der Ortsmitte zunächst über die o.g. Grundstücke erfolgt.
- 2** Die Umnutzung oder Neuentwicklung der Grundstücke Holstenstraße 34 und 36 tragen zu einer Stärkung des Ortszentrums bei, indem bauliche Missstände beseitigt und zusätzliche Flächenangebote für räumlich konzentrierten Einzelhandel und/oder soziale und kulturelle Infrastruktur geschaffen wird.
- D** Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück sowie das angrenzende Grundstück Am Markt 4 stellen einen guten alternativen Standort für die neue Ortsmitte dar, falls die Eigentümer ihren Betrieb in Zukunft einstellen sollen, z.B. bei einem Generationenwechsel. Die Flächen können auch zusätzlich zum Standort 1 die neue Mitte erweitern.



NEUENTWICKLUNG - HOLSTENSTRASSE 58-84 / 33-49

Legende

Neuentwicklung von Grundstücken:

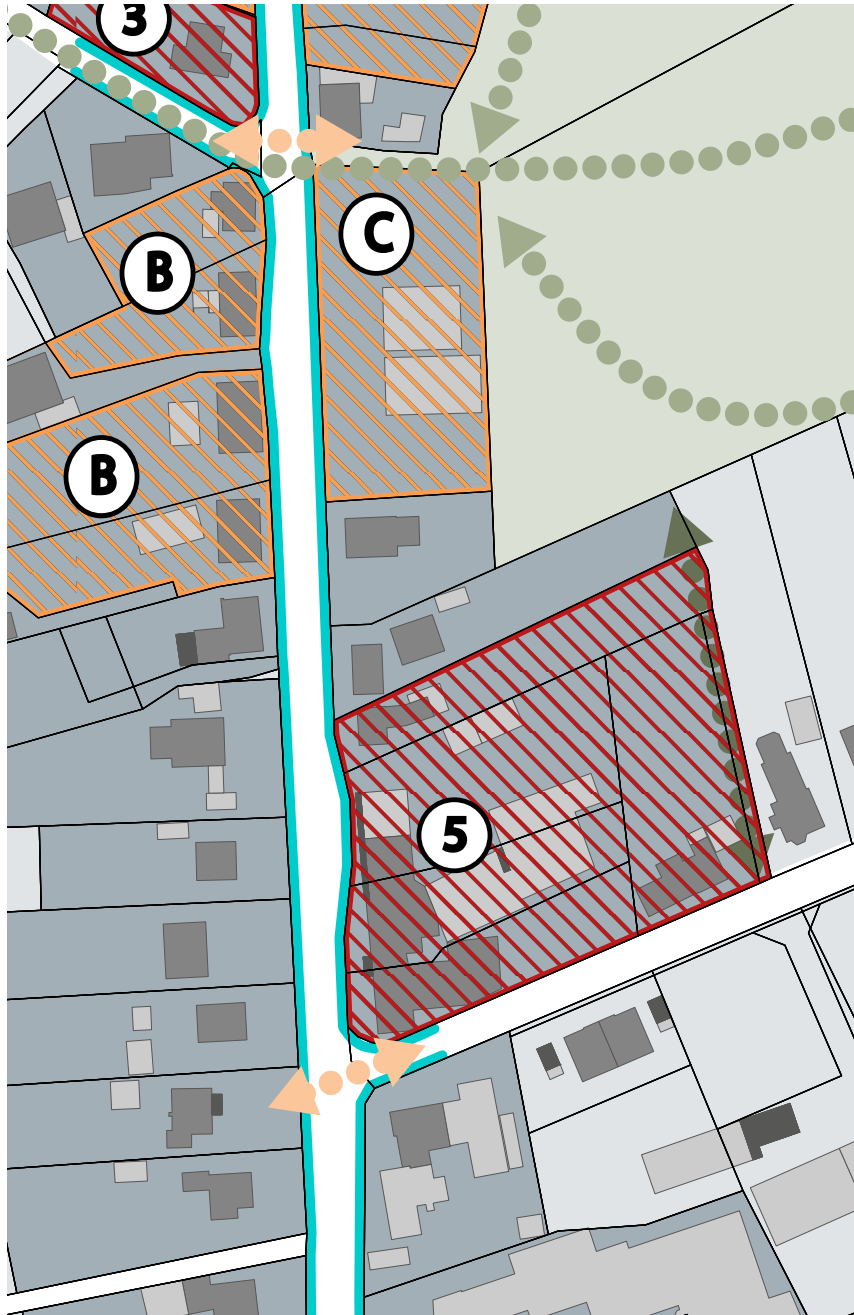
-  Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:
-  Neubau einer Kindertagesstätte
-  Rückbau des Gebäudes und Schaffung eines Parkplatzes sowie einer verbesserten Zugänglichkeit des Friedhofs
-  Weitere Entwicklungspotenziale zur Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:
-  Möglichkeiten zur Schaffung von adäquatem Wohnraum unter Berücksichtigung von Rückbau und Neubau
-  Potenzial zur Schaffung von adäquatem Wohnraum nach Verlagerung der Betriebe und Neubau

Zielstellung für diesen Teilbereich:

- Stärkung der Wohnfunktion
- Verbesserung des Ortsbildes durch Beseitigung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel
- Schaffung von adäquaten und bezahlbaren Wohnformen für Senioren, Singles und Familien im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)
- Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen / Rück- und Neubau / Umbau der leerstehenden Gewerbeeinheiten zu Wohnraum / Lärmschutzmaßnahmen
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Instandsetzung und Gestaltung der Nebenflächen / Verbesserung der Barrierefreiheit
- Optimierung des Straßenquerschnitts durch Verbreiterung der Nebenflächen / Schaffung von Aufenthaltsnischen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger



Abb. oben: Mögliche Entwicklungen durch Grundstückszusammenlegung, während ein Gebäude bestehen bleibt



NEUENTWICKLUNG - HOLSTENSTRASSE 53-61

Legende

Neuentwicklung von Grundstücken:

 Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:

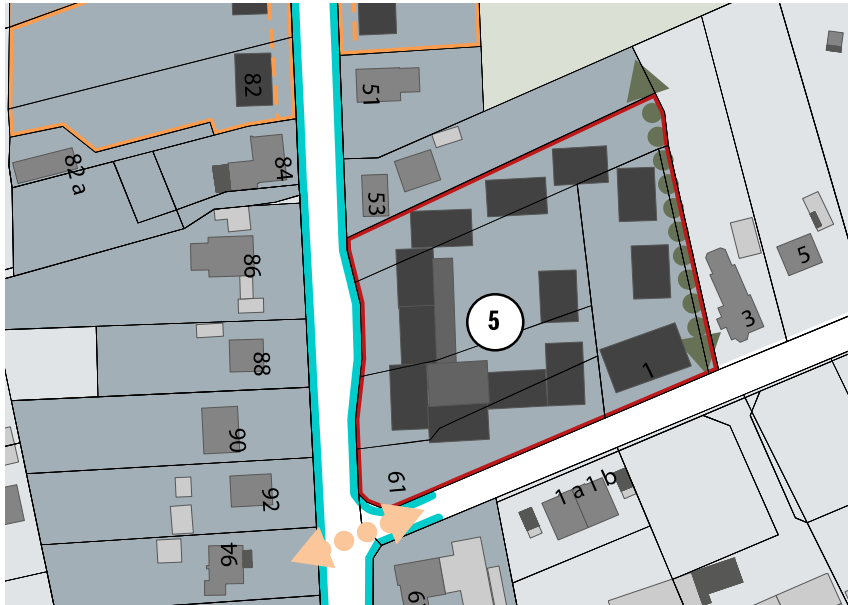
 Rückbau und Neuentwicklung (siehe Varianten)

Zielstellung für diesen Teilbereich (5):

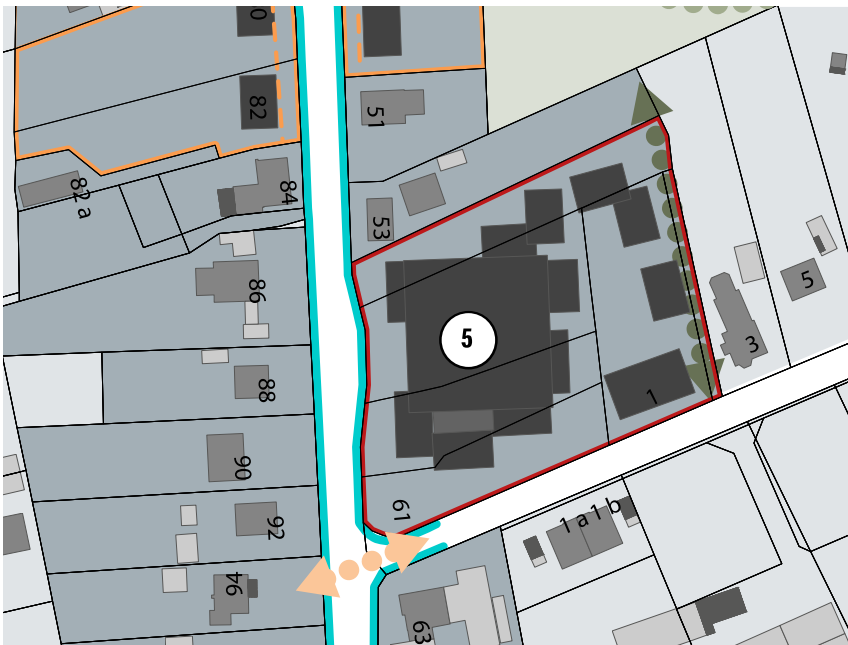
- Stärkung der Wohnfunktion
- Verbesserung des Ortsbildes durch Beseitigung der Leerstände, städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel
- Schaffung von adäquaten und bezahlbaren Wohnformen für Senioren, Singles und Familien im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)

UND/ODER

- Bereitstellung ärztlicher und pflegebezogener Infrastruktur
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Instandsetzung und Gestaltung der Nebenflächen / Verbesserung der Barrierefreiheit
- Optimierung des Straßenquerschnitts durch Verbreiterung der Nebenflächen / Schaffung von Aufenthaltsnischen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger



Variante 1 „Wohnen“



Variante 2 „Ärzte- und Pflegezentrum“

NEUENTWICKLUNG - HOLSTENSTRASSE 55-61

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung (Bereich 5):

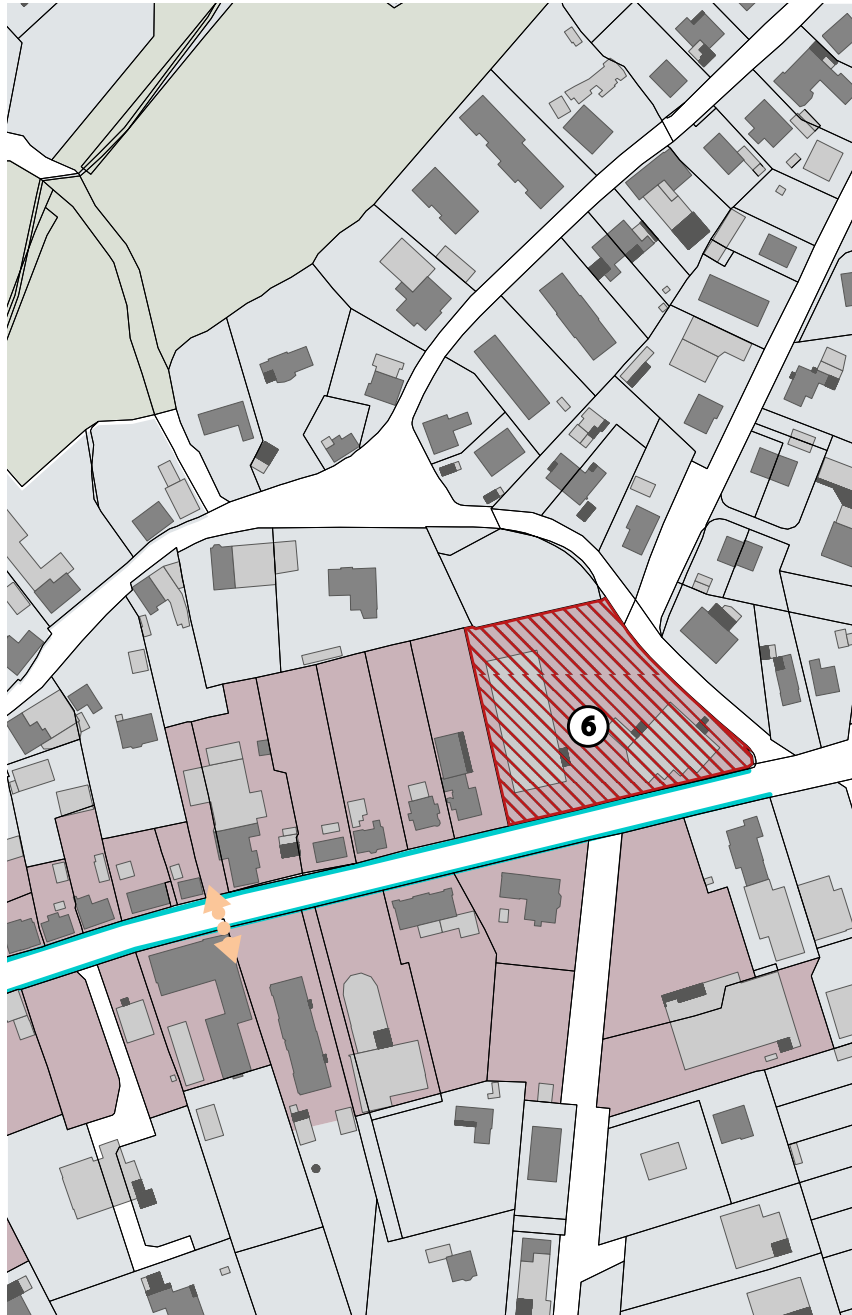
Diese Vorschläge sind exemplarische Ansätze, welche als Orientierung für Neuentwicklungen zu verstehen sind. Vordergründiges Problem ist der Leerstand der Gebäude 55-61, welche aufgrund ihrer Dimension starke negative Auswirkungen auf das Umfeld haben. Gleichzeitig bietet es Potenzial für eine großflächige Entwicklung als Wohnstandort oder als Ärzte- und Pflegezentrum. Die grundsätzliche Entscheidung, welche neue Nutzung dem Grundstück zugeführt werden soll, ist eng mit der Entwicklung der neuen Ortsmitte verbunden. Für den Fall, dass dort ein zentrales Ärztehaus errichtet wird, kann das hier genannte Grundstück vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Daher werden zwei grundsätzlich unterschiedliche Varianten erörtert. Die hier dargestellten Baukörper sind Platzhalter.

Der Ansatz der Variante 1 „Wohnen“ beinhaltet Folgendes:

- Seniorenwohnen mit pflegebezogener Infrastruktur
- bezahlbarer Wohnraum für Singles und Familien
- optimale Möglichkeiten, „Mehrgenerationenwohnen“ umzusetzen
- Grundstücksgröße ermöglicht adäquate Außenanlagen für die verschiedene Nutzungen und Zielgruppen
- Vielseitige Bebauungsspielräume
- Riegelbebauung ermöglicht die Implementierung von effizienten Lärmschutzmaßnahmen

Der Ansatz der Variante 2 „Ärzte- und Pflegezentrum“ beinhaltet Folgendes:

- Ärzte und Pflegeeinrichtungen mit adäquatem Raumprogramm
- weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch für das Umland
- Schaffung von Anreizen (adäquate Räumlichkeiten) für weitere Ärzte, sich dort nieder zu lassen, ggf. auch Tagesklinik o.Ä.
- weitere soziale und sportbezogene Infrastrukturen (u.a. für Kinder, Familien) sowie zusätzliche Wohnangebote möglich



NEUENTWICKLUNG ADLI-STANDORT

Legende

Neuentwicklung von Grundstücken:

 Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:

 Rückbau und Neuentwicklung des Aldi-Standortes

Zielstellung für diesen Teilbereich:

- Beseitigung des Leerstandes
- Verbesserung der Ortsgestalt
- Stärkung des Standortes für Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs
- Förderung der Entwicklungsabsichten des Aldi-Discounters

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Diese Vorschläge sind exemplarische Ansätze, welche als Orientierung für Neuentwicklungen zu verstehen sind. Vordergründige Probleme sind die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten des Aldi-Discounters aufgrund der Grundstücksgröße und der Leerstand des Gebäudes 25. Die Problematik kann durch Zusammenlegung der Grundstücke und einer Neuentwicklung gelöst werden.



NEUENTWICKLUNG GÄRTNEREIGELÄNDE - WOHNEN

Legende

Neuentwicklung von Grundstücken:

 Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:

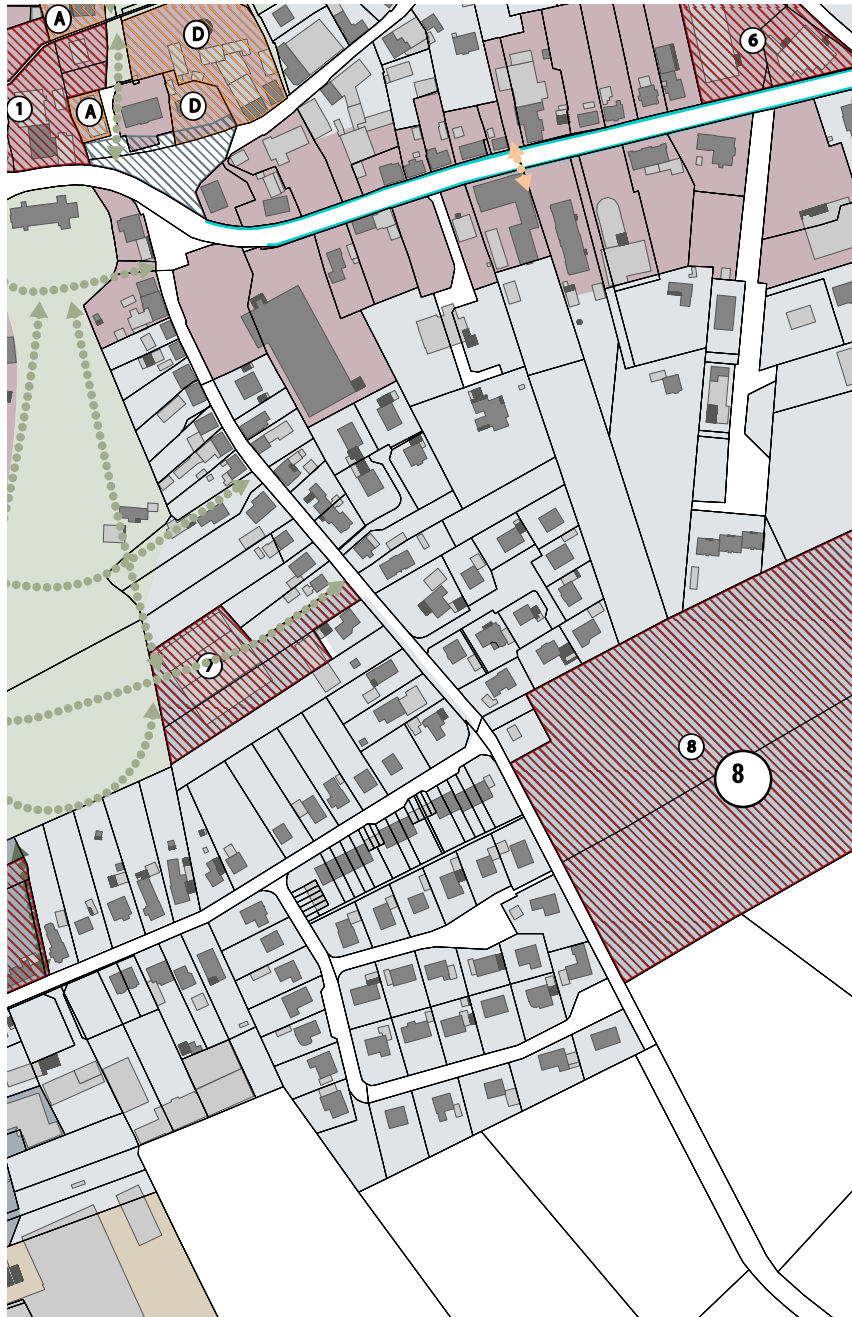
 Umnutzung der Gärtnerei für Wohnungsbau

Zielstellung für diesen Teilbereich:

- Stärkung des zentralen Wohnens durch Nutzung von Potenzialflächen
- Verlagerung von produzierenden Betrieben in eine dafür vorgesehene Zone (Gewerbe oder gemischt genutzte)

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Es ist geplant, die Gärtnerei an diesem Standort aufzugeben und die Grundstücke zu Wohnzwecken zu nutzen. Der Bau von Einfamilienhäusern ergänzt das innerörtliche Angebot.



NEUENTWICKLUNG - WOHNUNGSBAUGEBIETE

Legende

Neuentwicklung von Grundstücken:

 Konkrete Entwicklungsabsichten, Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen und / oder Nutzung von Entwicklungschancen zur Stärkung des Ortskerns:

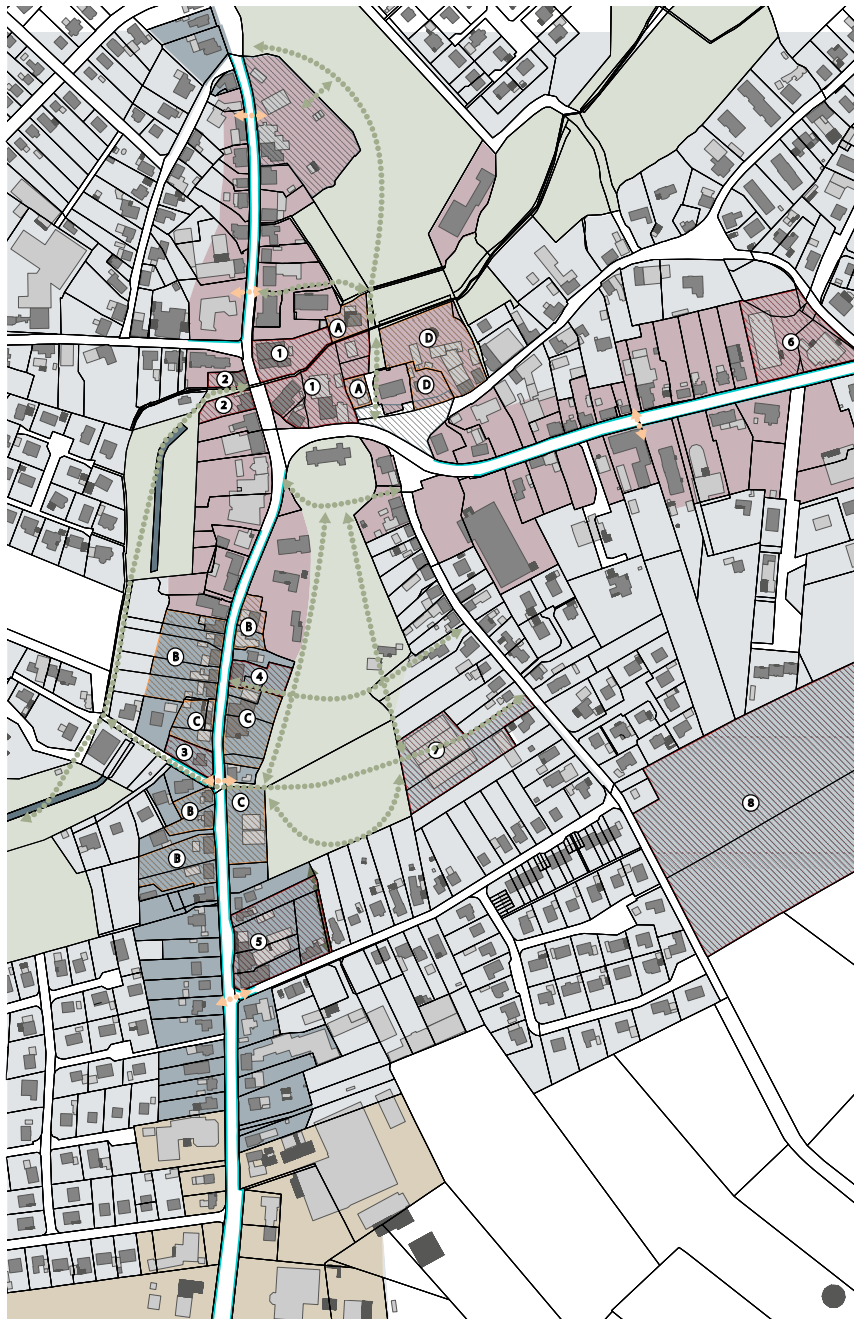
 Neubaugebiet Wohnen

Zielstellung für den Teilbereich:

- Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen
- Förderung des Wohnens durch Ausweisung großflächiger Baugebiete
- Erweiterung der Wohnangebote für Familien und Förderung des Zuzuges von Neubürgern
- Stärkung der Wirtschaft und Optimierung der Versorgungsauslastung (soziale Infrastruktur) durch Erweiterung der Nutzerkreise (Neubürger)
- Verbesserung des demographischen Querschnitts (Alterspyramide)

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung :

Die Parzellierung und bauliche Entwicklung (Art und Maß der baulichen Nutzung) orientiert sich an der benachbarten Bebauungsstruktur. Dies sind primär Einfamilienhäuser.



GESTALTUNG / INSTANDSETZUNG BÜRGERSTEIGE

Legende

Öffentlicher Raum

- Nebenflächen (Bürgersteige): Instandsetzungsmaßnahmen und / oder Neugestaltung unter Einbeziehung der angrenzenden Gewerbegrundstücke hinsichtlich einheitlichem Begrünungskonzept und Entsiegelung, Erhöhung der Barrierefreiheit

Zielstellungen für diese Bereiche:

- Beseitigung baulicher Mängel und Verbesserung der Barrierefreiheit
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung durch gestalterische Maßnahmen
- Potenziale zur Verbreiterung der Bürgersteige nutzen

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Neben der baulichen Instandsetzung und der Verbesserung der Barrierefreiheit sind Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, welche folgende Ansätze verfolgen:

- Einheitliche und qualitätsvolle Pflasterung sowie ortsidentitätsstiftende Gestaltungselemente
- Erarbeitung eines qualitätsvollen Begrünungskonzepts mit Beteiligung der Bürger und Anlieger für öffentliche und angrenzende private Flächen unter Berücksichtigung der teils engen Verhältnisse (geeignete Pflanzen z.B. mit Tiefwurzeln, Kletterpflanzenarrangements, vertikale Pflanzen, Hochbeete etc.)
- Entsiegelung von geeigneten Flächen (überwiegend schmale Streifen auf privaten Grundstücken entlang des Bürgersteigs) und Begrünung
- Schaffung von Aufenthalts- und Verweilnischen zur Steigerung der Mobilität von Fußgängern (insbesondere v. Senioren)
- Schmale Bürgersteige im Rahmen von Neuentwicklungen entsprechender Grundstücke verbreitern



AUFWERTUNGSMASSNAHMEN AM MARKT

Legende

-  Aufwertungsmaßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit

Zielstellungen für diesen Bereich:

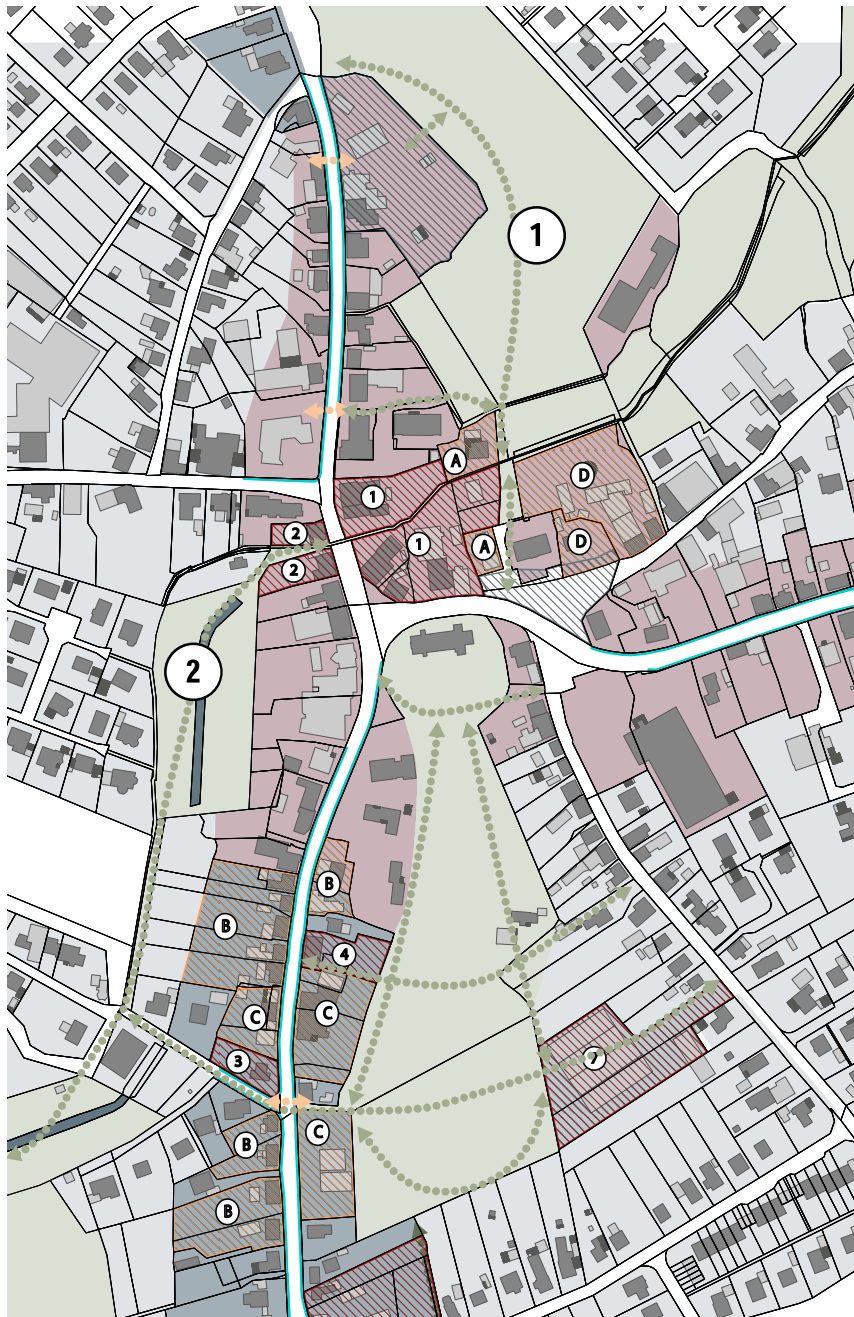
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Erhalt und Optimierung der zentralen Bushaltestelle

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Auf dem zentralen Platz Am Markt soll auch zukünftig die zentrale Bushaltestelle angesiedelt sein. Durch die dadurch begrenzte Fläche besteht nur geringes Entwicklungspotenzial. Dennoch ist die Möglichkeit gegeben, bessere Aufenthalts- und Verweilzonen mit entsprechendem Mobiliar zu schaffen und eine stärkere Begrünung (z.B. Bäume vor der Apotheke) einzubringen.

Für den Fall, dass der im Rahmen der Entwicklung Nr. 1 vorgesehene neue Platz nicht umgesetzt wird, sollte die Möglichkeit geprüft werden, unter Hinzuziehung von Teilen der Nachbargrundstücke Am Markt die Herstellung eines echten Platzes zu realisieren. In diesem Zuge muss auch eine andere Lösung für die dortigen Parkplätze gefunden werden.

Die Bushaltestelle soll barrierefrei ausgebaut werden und ein Wetterschutzhäuschen erhalten. Zur Förderung von Elektroautos stellt der Markt eine ideale Möglichkeit für Stromladestationen dar.



QUALIFIZIERUNG VON GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Legende

- Qualifizierung von Grünflächen hinsichtlich Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten

Zielstellungen für den Bereich Hohenzollernpark (1):

- Verbesserung der Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Grünflächen sind nicht nur für die Umwelt von Bedeutung, sondern auch für soziale und gesellschaftliche Belange. Sie sind Räume der Naherholung, Freizeit und Begegnung. Es ist angedacht, Fitnessgeräte für Senioren und ggf. weitere Angebote wie z.B. eine Minigolfanlage zu schaffen, um allen Altersgruppen gerecht zu werden. Ferner soll partiell die Barrierefreiheit verbessert werden.

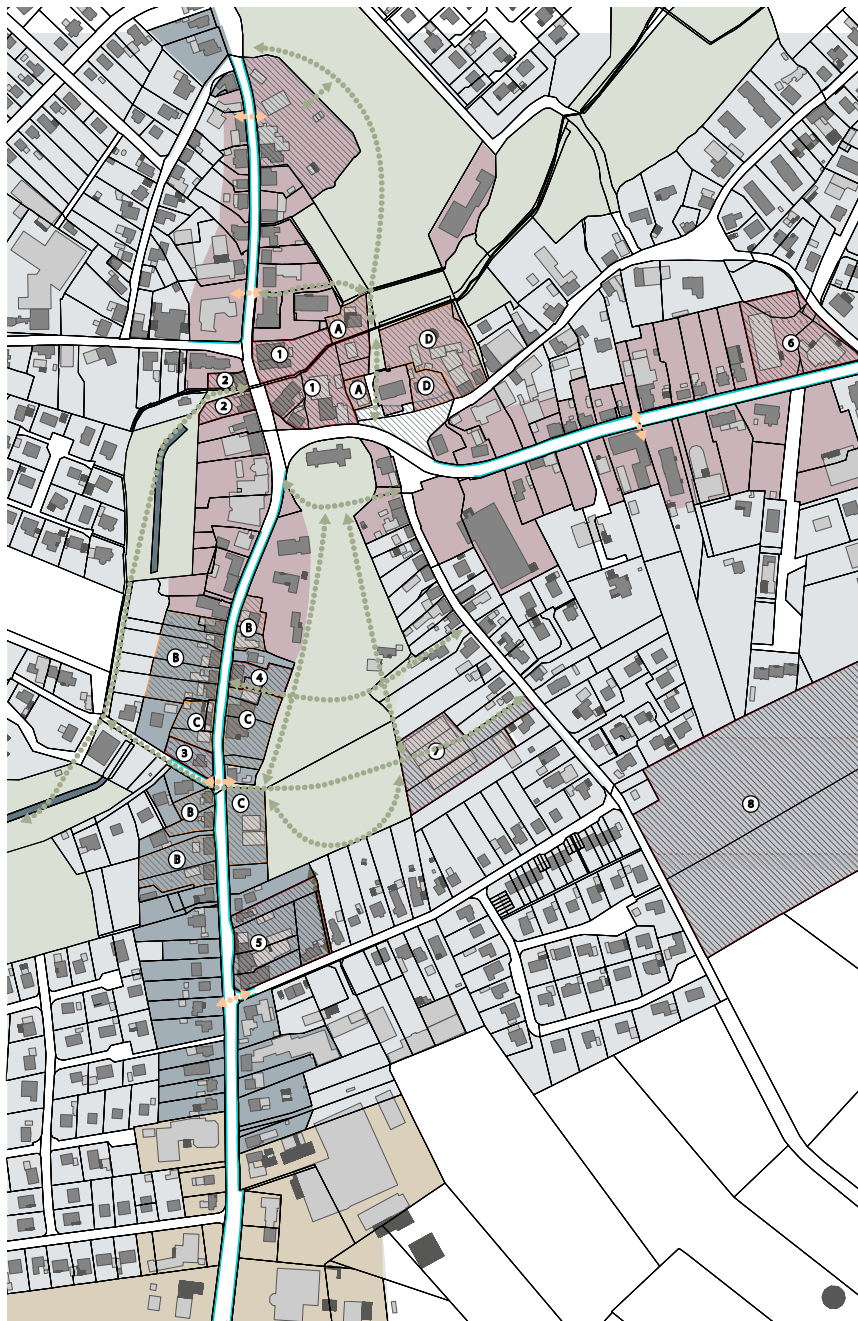
Zielstellungen für den Grünzug entlang des Meiereibaches (2):

- Erlebarmachung der Grünflächen
- Verbesserung der Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Diese naturbelassene Fläche birgt das Potenzial, durch partielle Veränderungen die Nutzbarkeit und Attraktivität zu erhöhen. Es wird Folgendes vorgeschlagen:

- Schaffung von kleinen Aufenthalts- und Verweilflächen
- Konzept zur Erlebarmachung des Grünzuges erstellen, z.B. zum Thema Fitness/Sport: Geräteparcours aufstellen für Jung und Alt, der sich entlang des Grünzuges erstreckt
- Wegenetz ausbauen und Barrierefreiheit optimieren, damit auch mobilitätseingeschränkte Personen teilhaben können.



STÄRKUNG DER GRÜNRAUMBEZIEHUNGEN

Legende

◀●▶ Verbesserung der Wegebeziehungen und Verknüpfung der Grünräume

Zielstellungen für diese Bereiche:

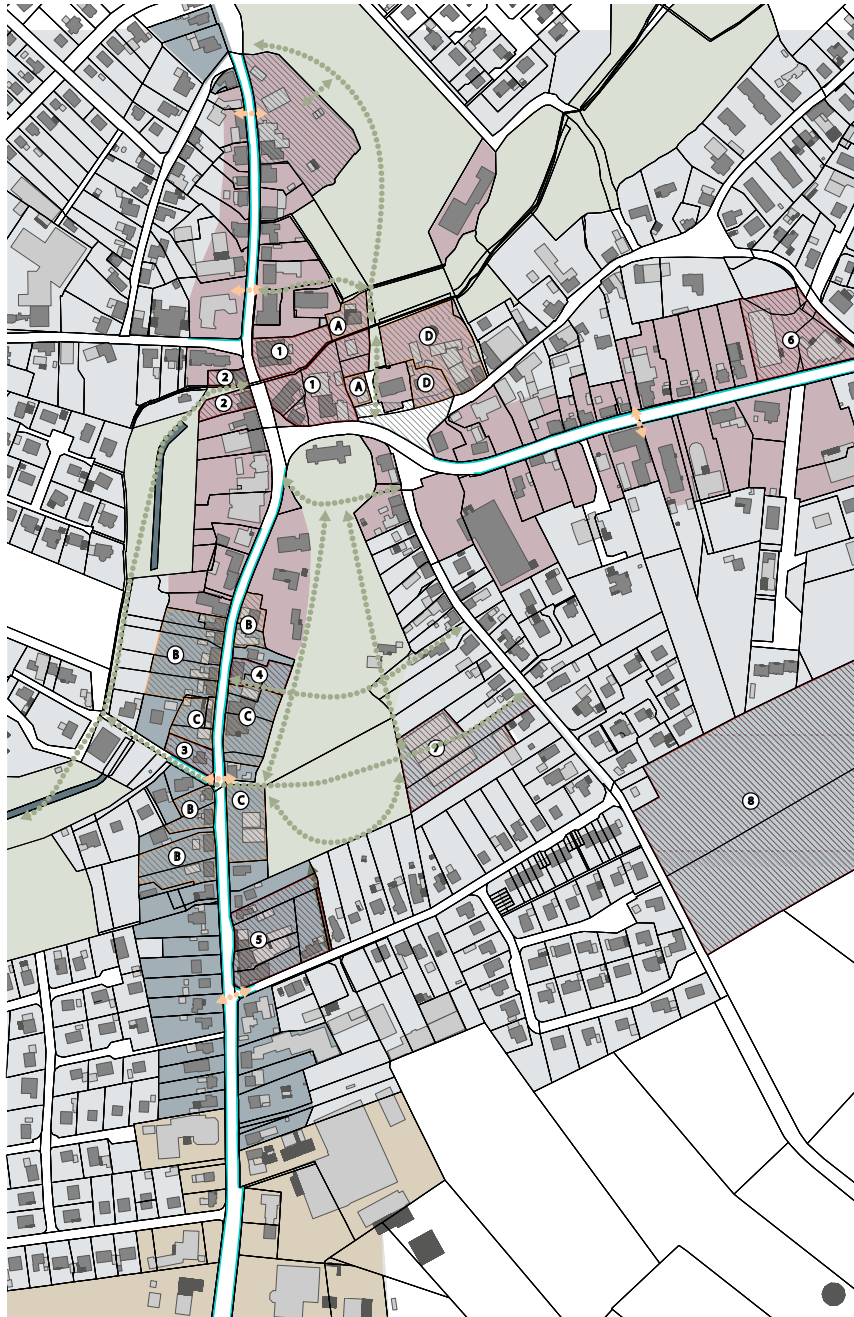
Die Schaffung von adäquaten Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr durch Verknüpfung der Grünräume ist eine qualitätsvolle Alternative zu den teils stark belasteten und engen Straßen (Holstenstraße, Bahnhofsstraße). Die Vernetzung dient nicht nur der freizeitbezogenen Nutzung, sondern stellt auch im Alltag eine geeignete Möglichkeit dar, dem motorisierten Verkehr auszuweichen und kurze Wege einzurichten, um die Erreichbarkeit zu erhöhen.

- Stärkung der Grünraumverbindungen zur besseren (durchgängigen) Erlebbarkeit
- Förderung der Idee der kurzen Wege zur Verbesserung der Erreichbarkeit
- Förderung des barrierefreien Ausbaus

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Im Bereich Friedhof bestehen bereits Wege und Querungsmöglichkeiten, die es auszubauen bzw. barrierearm zu gestalten gilt.

Im Grünzug entlang des Meiereibaches soll eine durchgängige und adäquate Wegeführung eingerichtet werden, die im Norden über die Holstenstraße (Höhe Rathaus) den Anschluß an den Holstenpark herstellt. Die Verknüpfungen sollen sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer nutzbar sein und barrierearm ausgebaut werden.



VERBESSERUNG DER QUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Legende

◀▶ Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radfahrer

Zielstellungen für diese Bereiche:

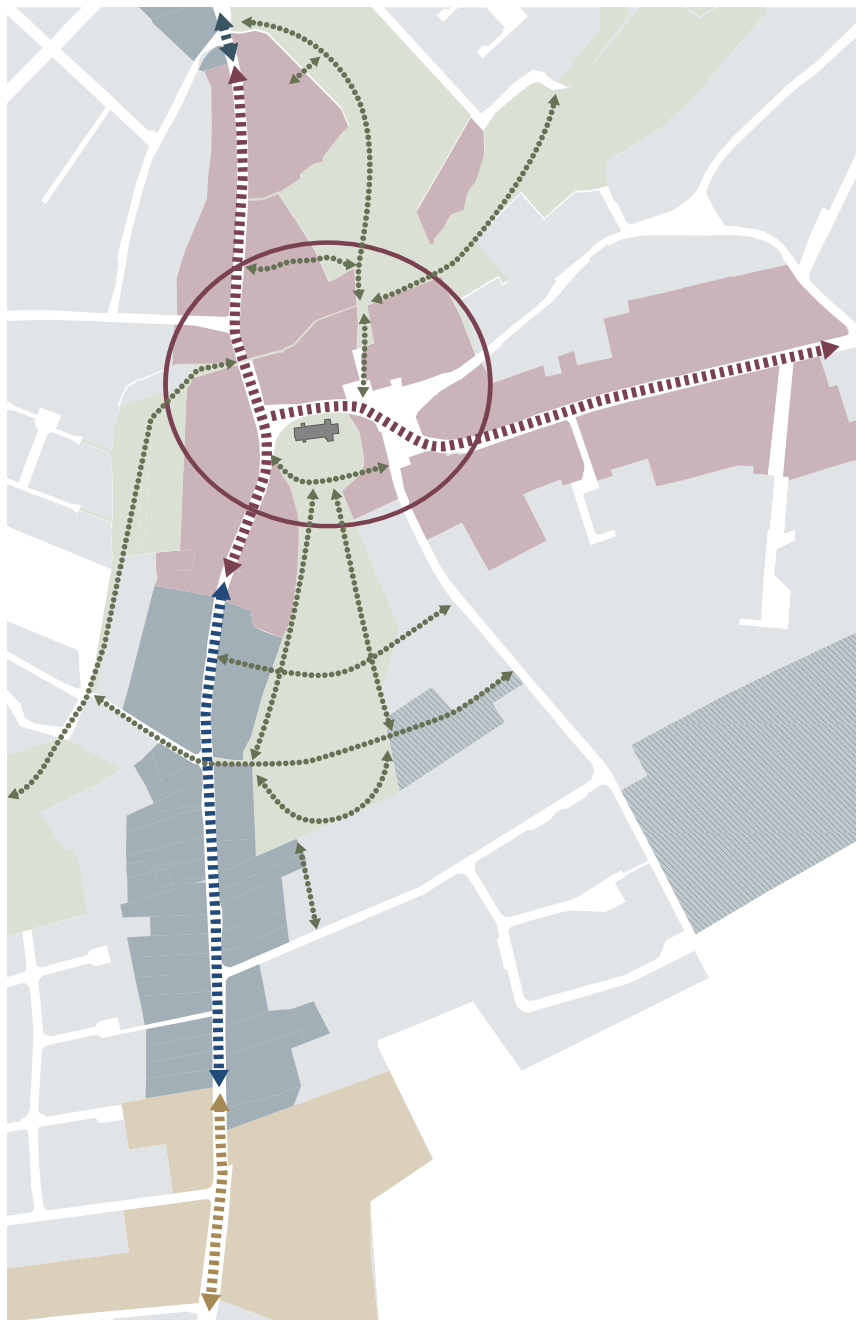
Die vom motorisierten Verkehr dominierten Straßen Holsten- und Bahnhofsstraße stellen starke Barrieren für Fußgänger dar. Daher ist das Ziel:

- Minderung der Barrierewirkung
- Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs
- Verknüpfung der beiden Straßenseiten an wichtigen Wegebeziehungen
- Stärkung der Idee von kurzen Wegen
- Erhöhung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Aufgrund der beiden Durchgangsstraßen ist die Einrichtung von Querungsmöglichkeiten eine große Herausforderung. Dennoch stellen Querungsmöglichkeiten einen wichtigen Beitrag für die Qualität und die Funktionstüchtigkeit des Orts dar.

An ausgewählten Stellen sollen die Wegebeziehungen durch Querungsmöglichkeiten verbessert werden, um lange Umwege zu vermeiden. Die kurzen Wege dienen ferner der Mobilität insbesondere von Senioren, für die eine sichere Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen von entscheidender Bedeutung sind. Auch wird dadurch die Schulwegsicherheit erhöht werden.



MASSNAHMEN IM GEBÄUDEBESTAND (WOHNEN)

Legende

Gliederung und Neuentwicklung der Holstenstraße und Bahnhofsstraße mit den Anliegergrundstücken:

- 
 Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsachse durch Konzentration von Geschäften und Einrichtungen in diesem Abschnitt
- 
 Stärkung der Wohnfunktion durch Verlagerung von Gewerbebetrieben, Neuentwicklungen und adäquaten Umbau von ehemals gewerblich genutzten Flächen zu Wohnraum; Berücksichtigung von seniorengerechtem Wohnraum

Zielstellungen für diese Bereiche:

Für beide der o.g. Bereiche werden auch zukünftig eine Vielzahl an Wohngebäude erhalten bleiben, d.h. die vorgeschlagenen, exemplarischen Neuordnungsbereiche werden nicht in Gänze umgesetzt. Daher ist es notwendig, auch Maßnahmen für Bestandsgebäude zu entwickeln:

Städtebauliche Ansätze zur Zielerreichung:

Umbau von leerstehenden Gewerbeeinheiten zu Wohnraum:

- Fassadenneugestaltung
- Ersetzen der Schaufenster durch für Wohnzwecke geeignete Fenster, z.B. mit entsprechender Brüstungshöhe und erhöhten Schallschutzmaßnahmen
- Adäquater Umbau der innenliegenden Räume
- Nutzen von Möglichkeiten zum barrierefreien Ausbau der Wohnungen

Modernisierung und Instandsetzung von Gewerbeeinheiten:

Durch das Konzept der Konzentration von Gewerbe (Verlagerung) entlang der Einzelhandels- und Dienstleistungsachse und durch die zukünftig vermehrt benötigten Flächen für Infrastrukturen der Daseinsvorsorge (Pflege, Beratung, Sanitätsbedarf) können Leerstände reduziert werden, wenn die Gewerbeeinheiten den aktuellen Anforderungen entsprechend umgebaut werden.

Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden:

Durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, einhergehend mit energetischer Ertüchtigung wird nicht nur die Wohnqualität erhöht, sondern auch das Ortsbild verbessert.

ERGÄNZENDE MASSNAHMEN

Ergänzend zu den Maßnahmen, die im städtebaulichen Entwicklungskonzept bereits erörtert wurden, gibt es weitere, die nicht im Raum verortet werden können. Diese werden im Folgenden dargelegt:

KERNTHEMA 1: **Ortsgestalt, Bebauung und Nutzungsstruktur**

Um die zuvor definierten Zielsetzungen zu erreichen, ist ein partizipativer Ansatz unerlässlich. Dies betrifft nicht nur Grundstückseigentümer und Entwickler, sondern auch die breite Bürgerschaft. Nur zusammen können die Ziele erreicht werden, da sich eine Vielzahl der Maßnahmen auf private Flächen bezieht. Daher wird vorgeschlagen, ein Gremium (Beirat) einzurichten, welcher den Prozess maßgeblich mitsteuert und in welchem die verschiedenen Interessen vertreten sind. Das Gremium kann neben der Mitarbeit an Gestaltungskonzepten auch aktivierend tätig sein, z.B. im Rahmen der Initiierung von gemeinsamen Begrünungs- und Verschönerungsaktionen, Veranstaltungen etc.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine Wiederansiedlung von Einzelhandel aufgrund des veränderten Konsumverhaltens schwierig ist. Dennoch werden durch die Konzentration des Einzelhandels auf die Kernzone auch die Rahmenbedingungen für die Gastronomie verbessert, da die Kernzone u.a. durch die Ansiedlung des Ärzte- und Bürgerhauses stärker frequentiert wird. Die Gastronomie wiederum kann die Belebung des Ortskerns erhöhen, vorausgesetzt, es werden vielseitige Angebote und ansprechenden Gewerbeeinheiten bereitgestellt, z.B. Café oder Biergarten.

KERNTHEMA 2: **Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen und Vernetzung**

Kleinteilige Aufenthaltsräume sollen ergänzende Angebote zu den Grünflächen darstellen. Insbesondere im Ortskern sind diese als Verweil- und Begegnungsräume wichtig,

u.a. für Senioren, die sie als Rastmöglichkeiten und zum Kontaktaustausch gegen Vereinsamung nutzen. Diese Räume können auch durch entsprechendes Mobiliar (Schachisch, kleine Spielgeräte für Kinder) ergänzt werden, um die Frequentierung und Altersdurchmischung zu erhöhen.

QUERSCHNITTSTHEMA 1: **Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge**

Aufgrund der demographischen Entwicklung und hier im Speziellen die Überalterung der Gesellschaft werden zukünftig vermehrt Infrastrukturen für Senioren benötigt. Im Rahmen der Daseinsvorsorge übernimmt Schenefeld auch Aufgaben für die Umlandgemeinden. Daher ist der Ausbau, bzw. die Bereithaltung von Flächen für diese sozialen Infrastrukturen essentiell für den Standort.

Die ärztliche und pflegebezogene Versorgung ist ein wichtiger Pfeiler der Daseinsvorsorge, aber auch mit dem Problem des Ärztemangels auf dem Land gekoppelt. Daher ist es wichtig, wie zuvor bereits erörtert, adäquate und ansprechende Praxisräume zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollte Schenefeld als geeigneter Standort für die Niederlassung weiterer Ärzte ausgebaut werden, denn durch die Konzentration z.B. in einem Ärztehaus, wird die Ausstrahlungskraft auf die umliegenden Gemeinden verstärkt, der Einzugsbereich erhöht und der Standort stärker frequentiert. Neben Fachärzten werden auch zukünftig vermehrt Physiotherapeuten und Heilpraktiker benötigt, die mit den Ärzten eine symbiotische Beziehung eingehen.

Hinsichtlich der kulturellen Infrastruktur besteht Verbesserungsbedarf, der zukünftig z.B. im Rahmen des Bürgerhauses und durch die Stärkung der Ortsmitte umgesetzt werden kann. Dabei spielen auch Veranstaltungen im Außenraum z.B. auf dem neuen zentralen Platz eine Bedeutung (z.B. Marktstände, Flohmarkt, Events).

ERGÄNZENDE MASSNAHMEN

QUERSCHNITTSTHEMA 2: **Gesellschaftliches Leben, Teilhabe, Kultur und Freizeit**

Eng verbunden mit der Daseinsvorsorge und den kulturellen Angeboten ist auch die gesellschaftliche Teilhabe, welche allen Bürgern die Nutzung der Infrastrukturen ermöglichen soll. Dies setzt ein breites Angebot voraus, welches auf spezifische Bedürfnisse der Zielgruppen eingeht und sich auch auf den nicht kommerziellen Sektor bezieht. Hinsichtlich der Freizeitangebote wurden Maßnahmen in den Grünräumen erarbeitet, welche sich durch institutionsunabhängige Indoor-Angebote, z.B. Kurse im Bürgerhaus, erweitern lassen.

Wie unter Kernthema 1 angesprochen, ist die Einrichtung eines partizipatorischen Gremiums ein geeignetes Instrument, um die Belange verschiedener Interessengruppen zu berücksichtigen und Maßnahmen für ihre Stärkung zu entwickeln. Auch hinsichtlich der Angebotsentwicklung können hier durch bürgerliches Engagement und institutionsunabhängig, bzw. in Kooperation mit Institutionen, Angebote erweitert werden, so dass die Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben gewährleistet ist.

QUERSCHNITTSTHEMA 3: **Verkehr und Mobilität**

Im Vorfeld des Konzepts wurden bereits Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung hinsichtlich der Durchgangsstraßen geprüft. Im Ergebnis können keine Maßnahmen zur wesentlichen Änderung herbeigeführt werden. Daher wurden im Entwicklungskonzept städtebauliche Maßnahmen aufgeführt, die die Situation anderweitig verbessern sollen.

Grundsätzlich sollte ein Weg gefunden werden, den nichtmotorisierten Verkehr attraktiv zu gestalten und dadurch die innerörtliche Belastung durch Kfz-Verkehr zu reduzieren. Dazu gehören attraktive Fuß- und Radwege (vgl. Maßnahmen des Entwicklungskonzepts) sowie der ÖPNV. Dieser soll ausgebaut werden, um auch zukünftig die Umlandgemeinden besser an Schenefeld anzubinden, damit die Versorgung gesichert ist. Auch die

AUSBLICK

Ausweitung der ÖPNV-Verbindungen von Schenefeld in die nächstgrößeren Städte stellt eine wichtige Maßnahme für die Reduzierung des motorisierten Verkehrs aber auch für die Attraktivität des Ortes als Wohnstandort mit einer gut ausgestatteten sozialen, kommerziellen und kulturellen Infrastruktur dar.

WEITERES VORGEHEN

Das erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept und seine Maßnahmen stellen hohe Anforderungen an die Gemeinde und ihre Bürger. Auch die Bereitstellung von monetären und personellen Ressourcen ist eine große Herausforderung, der sich die Gemeinde mit der Bewerbung und Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gewidmet hat.

Die nächsten Schritte werden voraussichtlich die Durchführung „Vorbereitender Untersuchungen“ nach §141 BauGB und die Erstellung eines Konzepts zur Daseinsvorsorge sowie ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept sein, um anschließend ggf. eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §136 BauGB durchzuführen.