

Gemeinde Schenefeld

Machbarkeitsstudie
für die Ortsmitte der
Gemeinde Schenefeld
mit Raumprogramm
Dorfgemeinschafts-
haus

Bericht



BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER
SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
DREHBAHN 7 20354 HAMBURG

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN

FREISCHLAD + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT

**Machbarkeitsstudie für die Ortsmitte der Gemeinde Schenefeld
mit Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus
im Rahmen der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme
'Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge'**

Bericht

Impressum

Auftraggeber

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Gemeinde Schenefeld
Regionalbüro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Katja Sprengel, Lina Mehliß

Tel.: 040 / 3410678-36
E-Mail: katja.sprengel@big-bau.de

Gemeinde Amt Schenefeld
Holstenstraße 42-48
25560 Schenefeld

Bürgermeister Johann Hansen, Bernd Tabel, Fachbereichsleitung Amt Schenefeld

Tel.: 04892 / 8089-21
E-Mail: info@amt-schenefeld.de

Auftragnehmer

Herwarth + Holz
Planung und Architektur
Schinkelplatz 5
10117 Berlin

Tel.: 030 / 61 654 78-0
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu

Carl Herwarth v. Bittenfeld, Justus Gärtner, Jason Heller, Leonard Zappe, Alice Dornbusch
im Zusammenwirken mit:

Freischlad + Holz
Planung und Architektur
Spreestraße 3a
64295 Darmstadt

Tel.: 06151 / 130 988 0
E-Mail: office@freischlad-holz.de

Brigitte Holz, Laura Vargas

Berlin / Darmstadt, Mai 2024

HOFFMANN LEICHTER
Ingenieurgesellschaft mbH
Freiheit 6
13597 Berlin

Tel.: 030 / 88727 67 0
E-Mail: info@hoffmann-leichter.de

Siegmar Gumz

Die Machbarkeitsstudie für die Ortsmitte der Gemeinde Schenefeld mit Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus wird als Bestandteil der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme 'Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge' durch das Städtebauförderungsprogramm 'Sozialer Zusammenhalt' gefördert.



Inhalt

A	Einführung	6
1	Ausgangssituation.....	6
2	Aufgabenstellung	7
3	Erarbeitungsprozess und Beteiligung	7
4	Planungsgebiet 'Ortsmitte'	11
B	Planerischer Rahmen der Entwicklung	12
C	Bestandssituation / Gebietsprofil der Schenefelder Ortsmitte	18
1	Überörtliche Einbindung und Verflechtung.....	18
2	Eigentumsstruktur.....	18
3	Bebauung.....	20
4	Nutzung	23
5	Grün- und Freiflächen.....	26
6	Altlasten.....	28
7	Denkmalschutz und Archäologie	28
8	Verkehrliche Erschließung.....	29
9	Technische Erschließung und Anlagen	32
10	Impressionen.....	33
D	Konzeptentwicklung / Szenariendiskussion	44
1	Standortabwägung ZOB	44
1.1	Umstrukturierung des Standorts Am Markt	45
1.1.1	Alternative 1A	45
1.1.2	Alternative 1B	46
1.1.3	Alternative 1C	47
1.2	Verlagerung des ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25.....	48
1.2.1	Alternative 2A	48
1.2.2	Alternative 2B	49
1.3	Bewertung und Abwägung.....	50
1.3.1	Bewertungsmatrix	50
1.3.2	Ergebnisse des Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses.....	51
2	Ermittlung des Raumprogramms für das Dorfgemeinschaftshaus mit Dorfplatz / Überprüfung mit Testentwürfen.....	52
2.1	Ermittlung der Nutzungsbedarfe	52
2.2	Testentwürfe für das Dorfgemeinschaftshaus mit Dorfplatz	53
2.2.1	Alternative 1A	53
2.2.2	Alternative 1B	55
2.2.3	Alternative 1C	57
2.2.4	Alternative 2A	59

2.2.5	Alternative 2B	61
2.2.6	Alternative 2C	63
2.2.7	Alternative 3	65
2.3	Bewertung und Abwägung.....	67
2.4	Soll-Raumprogramm mit Nutzungsanforderungen	68
2.5	Ermittlung des Stellplatzbedarfes für das Dorfgemeinschaftshaus	70
3	Städtebauliche Entwicklungsszenarien für die Schenefelder Ortsmitte	71
3.1	Alternative 1A	71
3.2	Alternative 1B	72
3.3	Alternative 1C	72
3.4	Alternative 1D	73
3.5	Alternative 1E	73
3.6	Alternative 2A	74
3.7	Alternative 2B	75
3.8	Alternative 2C	75
3.9	Alternative 3A	76
3.10	Alternative 3B	77
3.11	Alternative 3C	77
3.12	Bewertung und Abwägung.....	78
E	Städtebauliche Leitlinien	80
F	Vorzugsszenario für die städtebauliche Neuordnung	82
G	Kostenrahmen für die städtebauliche Neuordnung	84
H	Meilensteinplanung	86
I	Empfehlungen für die weitere Umsetzung	89
1	Empfehlungen zur Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen	89
2	Empfehlungen zur Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.....	90

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung Sanierungsgebiet 'Ortskern'	6
Abbildung 2:	Übersicht Bearbeitungsprozess in der Verschränkung von Planung und Dialog ..	10
Abbildung 3:	Lageplan Planungsgebiet	11
Abbildung 4:	Auszug Rahmenentwicklungsplan	16
Abbildung 5:	Auszug Maßnahmenplan	17
Abbildung 6:	Umstrukturierung ZOB Am Markt – Alternative 1A	45
Abbildung 7:	Umstrukturierung ZOB Am Markt – Alternative 1B	46
Abbildung 8:	Umstrukturierung ZOB Am Markt – Alternative 1C	47
Abbildung 9:	Verlagerung ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25 – Alternative 2A	48
Abbildung 10:	Verlagerung ZOB auf das Grundstück Holstenstraße 25 – Alternative 2B	49
Abbildung 11:	Alternative 1A, Grundriss Erdgeschoss	53
Abbildung 12:	Alternative 1A, Grundriss Obergeschoss.....	54
Abbildung 13:	Alternative 1A, Dachaufsicht	54

Abbildung 14: Alternative 1B, Grundriss Erdgeschoss	55
Abbildung 15: Alternative 1B, Grundriss Obergeschoss.....	56
Abbildung 16: Alternative 1B, Dachaufsicht	56
Abbildung 17: Alternative 1C, Grundriss Erdgeschoss	57
Abbildung 18: Alternative 1C, Grundriss Obergeschoss.....	58
Abbildung 19: Alternative 1C, Dachaufsicht	58
Abbildung 20: Alternative 2A, Grundriss Erdgeschoss	59
Abbildung 21: Alternative 2A, Grundriss Obergeschoss.....	60
Abbildung 22: Alternative 2A, Grundriss Untergeschoss.....	60
Abbildung 23: Alternative 2B, Grundriss Erdgeschoss	61
Abbildung 24: Alternative 2B, Grundriss Obergeschoss.....	62
Abbildung 25: Alternative 2B, Grundriss Untergeschoss.....	62
Abbildung 26: Alternative 2C, Grundriss Erdgeschoss	63
Abbildung 27: Alternative 2C, Grundriss Obergeschoss.....	64
Abbildung 28: Alternative 2C, Grundriss Untergeschoss.....	64
Abbildung 29: Alternative 3, Grundriss Erdgeschoss.....	65
Abbildung 30: Alternative 3, Grundriss Obergeschoss	66
Abbildung 31: Alternative 3, Grundriss Dachaufsicht	66
Abbildung 32: Alternative 1A	71
Abbildung 33: Alternative 1B	72
Abbildung 34: Alternative 1C	72
Abbildung 35: Alternative 1D	73
Abbildung 36: Alternative 1E.....	73
Abbildung 37: Alternative 2A	74
Abbildung 38: Alternative 2B	75
Abbildung 39: Alternative 2C	75
Abbildung 40: Alternative 3A	76
Abbildung 41: Alternative 3B	77
Abbildung 42: Alternative 3C	77

Tabellenverzeichnis

Übersicht 1: Flächenübersicht Planungsgebiet.....	11
Übersicht 2: Bewertungsmatrix Standortabwägung ZOB (Ohne Gewichtung)	50
Übersicht 3: Raumprogramm / Nutzungsanforderungen Dorfgemeinschaftshaus	69
Übersicht 4: Zusammenfassung der überschlägig öffentlichen baulich-investiven Kosten	84
Übersicht 5: Kostenübersicht der nicht förderfähigen Maßnahmen	85
Übersicht 6: Annahme der jährlichen Nutzungskosten für das Dorfgemeinschaftshaus	85
Übersicht 7: Meilensteinplanung	88

Anlagen

Anlagenband 1 – Grundlagen

Anlagenband 2 – Dokumentation der Beteiligung

A Einführung

1 Ausgangssituation



Abbildung 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet 'Ortskern' (gelbe Umrandung) / Sanierungsgebiet 'Neue Mitte' (rote Umrandung) / Quelle Luftbild: © 2024 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Förderkulisse

Die Gemeinde Schenefeld im Kreis Steinburg (Mittelholstein) befindet sich etwa 15 Kilometer nördlich der Kreisstadt Itzehoe und zählt etwa 2.600 Einwohner*innen. In der zentralörtlichen Gliederung des Landes Schleswig-Holsteins ist Schenefeld als ländlicher Zentralort gemäß § 25 des Gesetzes über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LaplaG) klassifiziert und dient damit überwiegend der Grundversorgung eines Nahbereichs mit mindestens 1.000 Einwohner*innen innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Für die nachhaltige Entwicklung Schenefelds und zur Stärkung des Ortskerns wurde 2017 das Schenefelder Ortskernentwicklungskonzept¹ erarbeitet, das die Aufnahme des Untersuchungsgebiets 'Erweiterter Ortskern' (s. Abb. 1) in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm 'Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit' ermöglichte. Im Rahmen dieser Förderung wurde zunächst ein überörtliches Konzept zu den Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur ('Zukunftskonzept Daseinsvorsorge 2019')² erarbeitet. Mit der Neustrukturierung der Programme der Städtebauförderung wurde das Schenefelder Untersuchungsgebiet 'Erweiterter Ortskern' 2020 in das Förderprogramm 'Sozialer Zusammenhalt' überführt.

¹ erarbeitet von der BIG Städtebau GmbH im Auftrag der Gemeinde Schenefeld, Dezember 2017

² erarbeitet von dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Auftrag der Gemeinde Schenefeld, Mai 2019

Um die nachhaltige Ortsentwicklung weiterzuverfolgen und städtebauliche Missstände und Potenziale zu identifizieren, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10. Februar 2020 Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet 'Erweiterter Ortskern' beschlossen. Auch wurde die VU durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)³ erweitert, das konkrete Entwicklungsmaßnahmen aufzeigt, die u.a. im Zuge eines breiten Beteiligungsprozesses abgestimmt wurden.

Die Gemeindevertretung Schenefelds hat ferner am 13. Dezember 2021 die Ergebnisse der VU und des IEK als Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung beschlossen.

Zudem wurden am 14. Februar 2022 innerhalb des Untersuchungsgebiets 'Erweiterter Ortskern' die Sanierungsgebiete 'Ortskern'⁴ und 'Neue Mitte'⁵ gemäß § 142 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB förmlich festgelegt (s. Abb. 1). Das Sanierungsgebiet 'Ortskern' wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im 'vereinfachten' Verfahren durchgeführt. Das Sanierungsgebiet 'Neue Mitte' wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 - 156a BauGB im 'umfassenden' Verfahren durchgeführt.

2 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schenefeld – treuhänderisch vertreten durch die BIG Städtebau GmbH als Sanierungsträger – hat diese Machbarkeitsstudie im Jahr 2023 für die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung des Schenefelder Ortszentrums beauftragt. Die Gebietskulisse der Machbarkeitsstudie umfasst nahezu ausschließlich Flächen innerhalb des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte'.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger sowie unter Beteiligung der politischen Gremien, der Öffentlichkeit und lokaler sozialer Institutionen erarbeitet (s. auch Kapitel A 3). Ziel der Studie ist es, insbesondere Bedarfe, Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Ortsmitte zu identifizieren und auf dieser Basis ein städtebauliches Konzept sowie ein Raumprogramm für ein neues Dorfgemeinschaftshaus zu entwickeln und abzustimmen.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind insbesondere

- der Standort für das Dorfgemeinschaftshaus und die Lage weiterer Baukörper,
- die Lage und Integration des Dorfplatzes sowie weiterer Freianlagen (z.B. im Kontext der Renaturierung des Meiereibachs) und
- die Regelungen für die Verkehrsführung und die Positionierung des ZOB

von zentraler Bedeutung.

Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie sollen als wesentliche Grundlage für einen hochbaulich-städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung der Ortsmitte dienen (s. Maßnahme 2 im IEK). Ferner kann auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und den Ergebnissen des Wettbewerbs eine planungsrechtliche Sicherung der Ziele durch die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen konkretisiert werden.

3 Erarbeitungsprozess und Beteiligung

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie für die Ortsmitte von Schenefeld (einschließlich des Raumprogramms für das neue Dorfgemeinschaftshaus) erfolgte in einem, in verschiedene Phasen gegliederten, Planungs- und Beteiligungsprozess.

Im Rahmen des integrierten und dialogorientierten Beteiligungsprozesses wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), politischen Gremien, die interessierten Bürger*innen der Gemeinde sowie zahlreiche Vereine, Gruppen und Einrichtungen adressatengerecht einbezogen.

³ erarbeitet von der BIG Städtebau GmbH im Auftrag der Gemeinde Schenefeld, 2021

⁴ Satzung der Gemeinde Schenefeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 'Ortskern'

⁵ Satzung der Gemeinde Schenefeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte'

Ziel dieses Prozesses war es, fundierte Kenntnisse und Informationen zu spezifischen Bedarfen, Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Ortsmitte zu gewinnen.

Es wurden nachfolgende Beteiligungsformate durchgeführt, deren Ergebnisse in die Studie eingeflossen sind:

TöB-Beteiligung (28. November 2023 bis 15. Dezember 2023)

Im Zuge einer TöB-Beteiligung wurden die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) zu ihren Belangen sowie sonstigen Informationen befragt, die für die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte bedeutsam sein könnten (z.B. beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen).

Auch wurde abgefragt, ob etwaige Anforderungen sowie ggf. Flächenbedarfe im Kontext des geplanten Dorfgemeinschaftshauses, des Dorfplatzes sowie eines zentralen Bushalteplatzes existieren (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 1).

Sonderbeteiligung Verkehr (1. Dezember bis 18. Dezember 2023)

Da mit einer städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte auch besondere Anforderungen an eine sichere, effiziente und bedarfsgerechte Verkehrsführung verbunden sind, wurden wichtige Akteure im Bereich Verkehr⁶ im Zuge einer schriftlichen Abfrage frühzeitig beteiligt (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 2).

Im Fokus der Abfrage standen insbesondere:

- Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Ortsmitte bedeutsam sind,
- Anforderungen an eine bedarfsgerechte Straßenführung und Gestaltung des ZOB (einschließlich möglicher alternativer Lagen für den ZOB),
- Anforderungen für die Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke.

Befragung lokaler Akteure (5. Dezember 2023 bis 18. Dezember 2023)

Für die Erarbeitung eines Raumprogramms für das neue Dorfgemeinschaftshaus wurden Vereine, Gruppen und Einrichtungen der Schenefelder Ortsgemeinschaft mit Hilfe eines Fragebogens nach ihren speziellen Nutzungsinteressen, Flächenbedarfen und besonderen Anforderungen befragt (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 3).

Workshop 1: Verwaltung / 'Lokale Akteure' (1. Februar 2024)

Am 01. Februar 2024 wurde im Hotel 'Zum Nordpol', Holstenstraße 11 in Schenefeld ein Planungsworkshop mit Vertreter*innen der Schenefelder Vereine, Institutionen und sozialen Einrichtungen, der Gemeindevertretung Schenefeld, der BIG Städtebau GmbH sowie mit externen Akteuren durchgeführt.

Ziel des Workshops war es, die 'Lokalen Akteure' über den aktuellen Stand der Planung zu informieren, wichtige Entwicklungsziele und Handlungsbedarfe zu erörtern sowie den aktuellen Stand des Raumprogramms für das Dorfgemeinschaftshaus zu diskutieren. Insgesamt nahmen am Workshop 28 Personen teil (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 5.1).

Fachrunde Verkehr (21. Februar 2024)

Am 21. Februar 2024 wurde eine digitale Fachrunde zum Thema Verkehr mit den, bereits im Rahmen der Sonderbeteiligung Verkehr (s. oben), beteiligten Akteuren durchgeführt.

Dabei wurden insbesondere die Thematik der Standortverlagerung des ZOBs sowie der Flächenbedarfe des Busverkehrs mit den Teilnehmenden erörtert und Vor- und Nachteile einer Standortverlagerung diskutiert.

⁶ u.a. die Straßenbaulastträger*innen (Fernstraßen-Bundesamt sowie der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein), der Landkreis Steinburg als Aufgabenträger für den öffentlichen Personennahverkehr (hier insbesondere die Abteilungen Straßenbau und Kreisentwicklung im Kreisbauamt), die Feuerwehr sowie Entsorgungs- und Nahverkehrsbetriebe sowie Vertreter*innen des Verkehrsverbunds.

Zudem wurden weitere Fragen, z.B. nach der zukünftigen Verkehrsführung im Bereich Am Markt sowie der Herstellung zusätzlicher Querungshilfen an den Hauptverkehrsstraßen, erörtert (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 6).

Workshop 2: Interessierte Öffentlichkeit (29. Februar 2024)

Am 29. Februar 2024 wurde im Gebäude der Amtsverwaltung der Gemeinde Schenefeld, Holstenstraße 42–48 in Schenefeld ein Planungsworkshop mit Gemeindemitgliedern der sowie der BIG Städtebau GmbH durchgeführt.

Ziel des Workshops war es, die Einwohnerinnen und Einwohner Schenefelds über den aktuellen Stand der Planung zu informieren, wichtige Entwicklungsziele und -optionen vorzustellen und zu diskutieren. Dabei wurden Handlungsbedarfe erörtert und der aktuelle Stand der städtebaulichen Entwicklungsalternativen (mit der Gestaltung des Dorfplatzes sowie das Raumprogramm mit Testentwürfen für das Dorfgemeinschaftshaus) diskutiert. Insgesamt nahmen am Workshop rund 80 Personen teil (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 5.2).

*Workshop 3: Vertreter*innen aus dem politischen Raum (19. März 2024)*

Am 19. März 2024 wurde im Gebäude der Amtsverwaltung der Gemeinde Schenefeld, Holstenstraße 42 - 48 in Schenefeld ein Planungsworkshop mit der Gemeindevertretung und den Bürgerlichen Mitgliedern der Gemeindevertretung Schenefeld durchgeführt.

Ziel des Workshops war es, die Mitglieder der lokalen Politik über den aktuellen Stand der Planung zu informieren sowie wichtige Entwicklungsziele und -optionen vorzustellen und zu diskutieren. Dabei wurden Handlungsbedarfe erörtert und der aktuelle Stand der städtebaulichen Entwicklungsalternativen (mit der Gestaltung des Dorfplatzes sowie das Raumprogramm mit Testentwürfen für das Dorfgemeinschaftshaus) diskutiert. Dabei sollten Vorzugsalternativen für das Raumprogramm und den ZOB-Standort festgelegt werden bzw. ein Stimmungsbild für die Beschlussvorlage eingeholt werden. Insgesamt nahmen am Workshop 29 Personen teil, davon 13 Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter sowie 10 Bürgerliche Mitglieder (s. auch Anlagenband 2 – Anlage 5.3).

Die nachfolgende Übersicht stellt anschaulich die methodische Herangehensweise zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie anhand wichtiger Meilensteine dar.

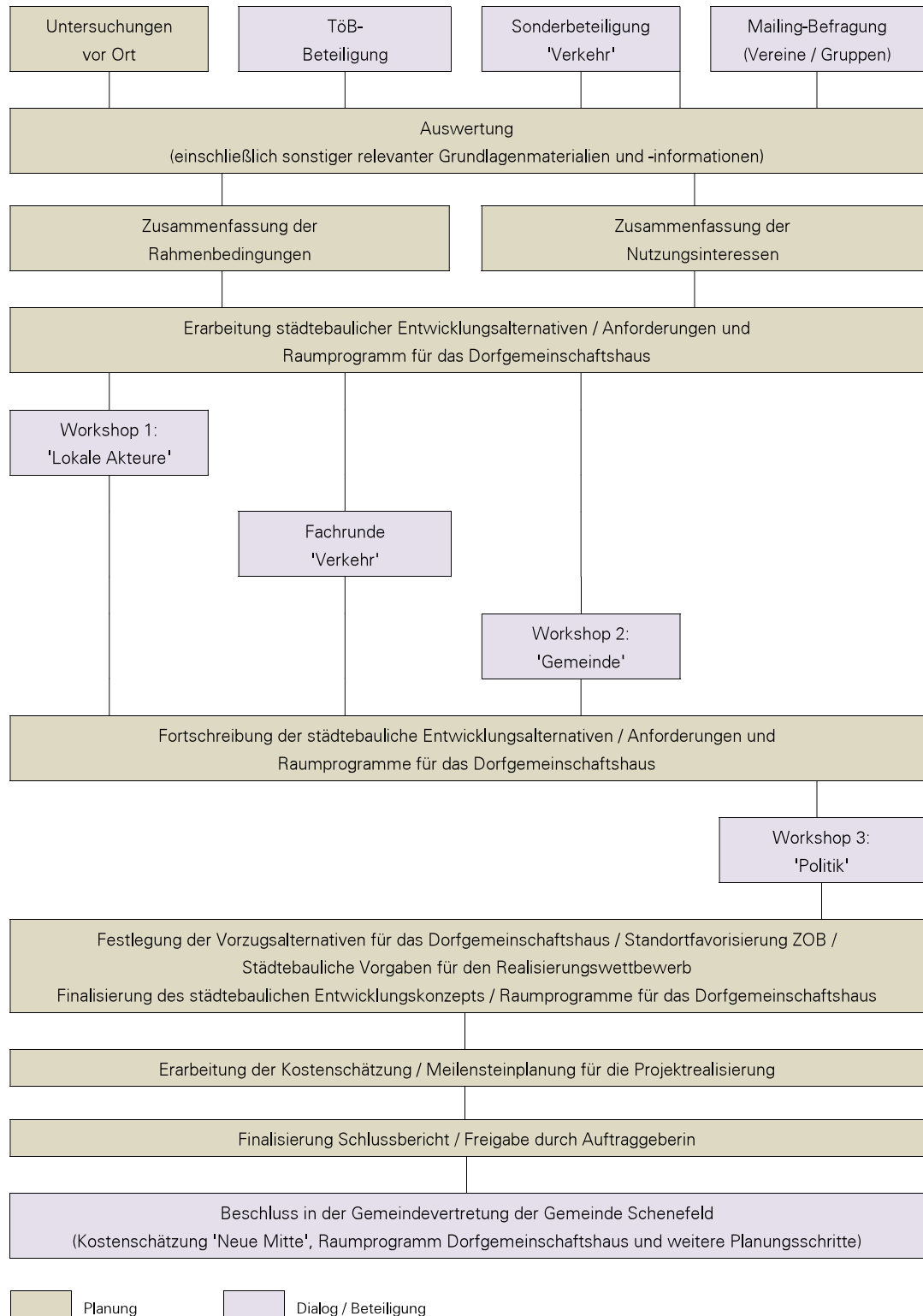


Abbildung 2: Übersicht Bearbeitungsprozess in der Verschränkung von Planung und Dialog

4 Planungsgebiet 'Ortsmitte'



Abbildung 3: Lageplan Planungsgebiet (Quelle Plangrundlage / Luftbild: © 2024 GeoBasis-DE/ LVermGeo SH, BKG)

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Lage im Schenefelder Siedlungsgebiet. Im Fokus der Machbarkeitsstudie steht eine Flächenkulisse von insgesamt etwa 9.750 m², welche die folgenden Flächen umfasst:

Fläche	Flurstück	Größe in m² (gerundet)
Grundstück Holstenstraße 25	72/1	2.050
Grundstück Holstenstraße 27	75/1	900
Grundstück Holstenstraße 29	78/1	350
Grundstück Holstenstraße 34	20/2	500
Grundstück Holstenstraße 34a	236/22	250
Grundstück Holstenstraße 36	235/6	850
Grundstück Am Markt 1	77/10	2.350
Meiereibach	254/10	200
Verkehrsfläche Holstenstraße	520	500
Verkehrsfläche und Gehweg Holstenstraße / Am Markt	246/11	150
Verkehrsfläche Am Markt (ZOB)	246/7	1.650

Übersicht 1: Flächenübersicht Planungsgebiet

In der erweiterten Betrachtung des Planungsgebiets werden auch die übrigen Flächen des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte' einbezogen (s. Abb. 3).

Innerhalb des Planungsgebiets wurden u.a. im Rahmen der VU verschiedene räumlich-funktionale Missstände identifiziert (s. auch Kapitel B 1). Insbesondere weist das Dorfzentrum einen hohen Anteil an leerstehender und stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz sowie ein Defizit an Aufenthaltsqualität und gemeinschaftsbildenden Nutzungsmöglichkeiten auf, die der zentralörtlichen Lage angemessen wären. Neben der Kreuzungssituation Holstenstraße / Straße Am Markt (Bundesstraße 430 / Landesstraße 127) sowie der daran angrenzenden Bonifatiuskirche, ist das Zentrum im Ortsbild kaum wahrnehmbar. Hinzu kommt, dass sich der Zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) in einer unübersichtlichen und nicht ideal erreichbaren Lage im Kreuzungsbereich der Straße Am Markt / Marktstraße / Bahnhofstraße / Pöschendorfer Straße befindet.

B Planerischer Rahmen der Entwicklung

Für die Erarbeitung einer nachhaltigen und tragfähigen Machbarkeitsstudie für die Entwicklung der Schenefelder Ortsmitte sind insbesondere die aktuelle Bauleitplanung, sonstige kommunale Satzungen sowie informelle Planungen und Konzepte rahmensetzend.

Nachfolgend werden die planerischen Grundlagen, die wichtige Informationen für das Planungsgebiet respektive die Ortsmitte enthalten, analysiert und die zentralen und zu berücksichtigenden Kernaussagen prägnant zusammengefasst:

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Schenefeld stellt die Grundstücke im Planungsgebiet als Mischbauflächen dar. Die Holstenstraße sowie die Straße Am Markt sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Die 7. und letzte Änderung des FNP trat mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 9. August 2021 in Kraft. Die Änderung des FNP hat keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Bebauungspläne

Das Planungsgebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 'Innenbereich', der weite Teile des Schenefelder Siedlungsgebiets umfasst.

Im Planungsgebiet setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. In dem Mischgebiet mit der Bezeichnung '1' sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Ferner sind Vergnügungsstätten in Form von Vorführ- und Gesellschaftsräumen, deren Zweck auf Vorstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, in allen Geschossen unzulässig. Zudem sind andere Vergnügungsstätten im Erdgeschoss von Gebäuden unzulässig sowie in Ober- bzw. Dachgeschossen von Gebäuden nur ausnahmsweise zulässig.

Die Holstenstraße und die Straße Am Markt sowie die umliegenden Straßen Zum Park, Marktstraße und Bahnhofsstraße sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde seit seinem Inkrafttreten mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. August 2008 mehrfach geändert. Die 7. und letzte Änderung des Bebauungsplans trat im Februar 2023 in Kraft. Keine der vorangegangenen Änderungen betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen im Planungsgebiet.

Nur die 4. Änderung des Bebauungsplans – in Kraft getreten am 6. September 2019 – betrifft das Sanierungsgebiet 'Neue Mitte' mit dem Grundstück Marktstraße 1-3 östlich des Planungsgebiets. Gegenstand der 4. Änderung war die Festsetzung eines Sondergebiets für die Realisierung eines Verbrauchermarkts (ALDI Nord) mit Backshop.

Satzung der Gemeinde Schenefeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte', Februar 2022

Die Satzung der Gemeinde Schenefeld über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte' trat mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 14. Februar 2022 in Kraft.

In der Satzung (vgl. § 1) wurden die Abgrenzung und der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets förmlich festgelegt (s. Abb. 1). Das Sanierungsgebiet 'Neue Mitte' wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 – 156 a BauGB im 'umfassenden' Verfahren durchgeführt. Ferner gelten die Genehmigungspflichten im Sinne von § 144 BauGB in Verbindung mit § 153 BauGB.

Vorbereitende Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK), Juni 2021

Die VU für das Untersuchungsgebiet 'Erweiterter Ortskern' dient im Sinne von § 141 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Sinne von § 136 BauGB. Sie umfasst insbesondere eine umfangreiche Bestandsanalyse, in deren Ergebnis städtebauliche Missstände aber auch Potenziale für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets identifiziert werden konnten.

Ein herausragendes Defizit in der Schenefelder Ortsmitte stellt der Funktionsverlust und städtebauliche Neustrukturierungsbedarf dar, zu dem u.a. folgende Aspekte beitragen:⁷

- Zahlreiche Leerstände (insbesondere in den Erdgeschosszonen), die das Ortsbild u.a. im Verlauf der Holstenstraße beeinträchtigen
- Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf historischer Gebäude
- Fehlen eines zentralen Dorfplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität, der als gemeinschaftsbildender Treffpunkt mit unterschiedlichen Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen dient und ggf. auch für den Wochenmarkt und andere Veranstaltungen genutzt werden kann
- Fehlende Treffpunkte im öffentlichen Raum / Räumlichkeiten für Jugendliche
- Unattraktive ÖPNV-Anbindung (Ausbaubedarfe bei Bushaltestellen / seltene und unregelmäßige Taktung von Bussen)
- Unzureichendes innerörtliches Rad- und Fußwegenetz
- Hoher Versiegelungsgrad (geringe Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels wie Hitze- und Starkregenereignisse).

Gleichzeitig wurden für den Ortskern folgende Potenziale identifiziert:⁸

- Historischer Kern bündelt wichtige zentralörtliche Funktionen (u.a. Wohnen, Handel und Dienstleistungsangebote, öffentliche und gesundheitsbezogene Infrastruktur sowie Gastronomie) in fußläufiger Erreichbarkeit
- Zahlreiche historische Gebäude / Bonifatiuskirche stellt bedeutendes Baudenkmal dar
- Kreuzungssituation Holstenstraße / Am Markt stärkt städtebauliche Wahrnehmbarkeit des Dorfzentrums
- Gutes Angebot an öffentlichen Grünflächen.

Basierend auf den Analyseergebnissen wurde im Rahmen der VU ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet, das Entwicklungsleitlinien⁹, ein Rahmenentwicklungskonzept (s. Abb. 4, S. 16) sowie konkrete Entwicklungsmaßnahmen (s. Abb. 5, S. 17) umfasst.

Bei allen baulich-investiven Maßnahmen, die im IEK formuliert werden, sind Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie für den Klimaschutz (z.B. Vermeidung von 'grauer Energie') und Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns) zu berücksichtigen.

⁷ vgl. VU, S. 78 ff. / S. 151

⁸ vgl. VU, S. 77 f. / S. 150

⁹ Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für alle Generationen sichern und nachhaltig ausbauen / Überörtliche Vernetzung und innerörtliche Erschließung qualifizieren und ausbauen / Weiterentwicklung einer attraktiven und zukunftsfähigen Ortsgestalt und Siedlungsstruktur / Gemeinsam Zukunft gestalten

Folgende Maßnahmen aus dem Maßnahmenkonzept sind insbesondere für die Entwicklung der Ortsmitte von besonderer Bedeutung:

Neubau Dorfgemeinschaftshaus (Maßnahme 22, vgl. S. 111 f.)

- In Schenefeld fehlt eine multifunktionale Begegnungsstätte, die als zentraler Treffpunkt und Kristallisationspunkt des Gemeindelebens fungiert und die insbesondere der Unterbringung von Vereinsaktivitäten sowie des Jugendtreffs dient.

Ziel der Maßnahme ist der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses als ein inklusiver und interkultureller Raum der Begegnungen mit multifunktionalen sowie gemeinschaftsbildenden Angeboten für ein diverses Publikum.

Das Dorfgemeinschaftshaus soll u.a. als niedrigschwelliger und offener Treffpunkt fungieren und neben einem Jugendtreff auch (vermietbare) Räumlichkeiten für Vereine und örtliche Zusammenkünfte umfassen. Darüber hinaus ist auch ein Versammlungsraum für politische Sitzungen und kulturelle Veranstaltungen vorgesehen.

Für die Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses ist gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR S-H 2015) ferner ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach der aktuell gültigen Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchzuführen.

Herstellung Dorfplatz (Maßnahme 19, vgl. S. 107 f.)

- In Schenefeld fehlt ein zentraler Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, der als gemeinschaftsbildender Treffpunkt dient.

Ziel der Maßnahme ist die Herstellung eines barrierefreien / barrierearmen Dorfplatzes als zentraler Treffpunkt für alle Bewohner*innen Schenefelds mit hoher Aufenthaltsqualität und Ort für verschiedene Veranstaltungen sowie den Wochenmarkt. Dabei sind eine bedarfsgerechte Möblierung, Beleuchtungselemente, Bepflanzungen sowie sichere Fahrradabstellanlagen zu integrieren.

Auch ist zu prüfen, in welchem Umfang ggf. weitere Grundstücke für die Realisierung des Dorfplatzes durch die Gemeinde erworben werden müssen.

Verlagerung Zentrale Bushaltestelle / ZOB (Maßnahme 18, vgl. S. 106 f.)

- Der ZOB von Schenefeld befindet sich derzeit in einer unübersichtlichen städtebaulichen Situation und weist Defizite in der Verkehrsführung auf (u.a. fehlende Orientierung für Fußgänger*innen, Rückstau aufgrund wartender Busse).

Ziel dieser Maßnahme ist es, den ZOB unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten und sichereren Verkehrsführung umzugestalten. Neben einer barrierefreien Erreichbarkeit sind u.a. auch sichere und witterungsunabhängige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen.

Erneuerung und Umgestaltung Am Markt (Maßnahme 12, vgl. S. 99 f.)

- Die Kreuzungssituation Am Markt / Marktstraße / Bahnhofstraße / Pöschendorfer Straße stellt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt in Schenefeld dar. Insbesondere sind über die Kreuzung der Schenefelder ZOB sowie die Supermärkte ALDI und REWE zu erreichen. In ihrer Gestaltung stellt sich die Kreuzungssituation für die Verkehrsteilnehmenden unübersichtlich und unsicher dar.

Ziel dieser Maßnahme ist es, die Kreuzungssituation / Straße Am Markt im Zuge einer Verlagerung des ZOB (s. Maßnahme 18) unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen umzugestalten sowie die substanziellen und funktionalen Mängel zu beheben.

Neubau Sozialwohnungen Holstenstraße 36 (Maßnahme 34, vgl. S. 121 f.)

- Das Schenefelder Wohnungsangebot ist der demographischen Entwicklung nicht angemessen. Insbesondere fehlt es an barrierefreiem sowie mietpreisgebundenem Wohnraum (sozialer Wohnungsbau).

Ziel dieser Maßnahme ist es, das baufällige Gebäude auf dem Grundstück Holstenstraße 36 nach einem Ankauf abzubrechen und auf dem zentralen Grundstück sozialen Wohnungsbau (ggf. durch die Gemeinde als Investorin) zu realisieren. Fördermöglichkeiten, wie etwa die Wohnraumförderung, sind zu prüfen.

Renaturierung und Erlebbarkeit Meiereibach (Maßnahme 20, vgl. S. 109 f.)

- Der Meiereibach ist derzeit lediglich in der Grünfläche zwischen Holstenstraße und Kastanienallee (s.g. 'Kirchenwiese') sichtbar. Im restlichen Untersuchungsgebiet ist er verrohrt und daher nicht erlebbar.

Ziel dieser Maßnahme ist es, Abschnitte des Meiereibachs nach Möglichkeit zu entrohren. Entlang des entrohrten Baches könnten beispielsweise Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sowie innerörtliche Wegeverknüpfungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen hergestellt werden.

Auch kann der offene Bach insbesondere im Ortskern dazu dienen, Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen aufzunehmen.¹⁰

Neuanlage Fuß- und Radwegverbindung über Holstenstraße 34 und Anbindung an bestehendes Wegenetz (Maßnahme 14, vgl. S. 101 f.)

- Innerhalb des Schenefelder Ortskerns kommt es zu Nutzungskonflikten zwischen Fuß- und Radverkehr sowie dem motorisierten Verkehr. In der Folge sind die Nutzungsqualität sowie das subjektive Sicherheitsempfinden für die Verkehrsteilnehmer*innen eingeschränkt. Dies führt möglicherweise auch dazu, dass Schenefelder*innen kurze Wege lieber mit dem Auto anstatt zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen.

Ziel dieser Maßnahme ist es, auf der Grünfläche ('Kirchenwiese') eine barrierefreie Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zwischen dem Grundstück Holstenstraße 34 im Ortskern und der Kastanienallee herzustellen.

Diese Wegeverbindung stellt für das südwestliche Schenefelder Siedlungsgebiet eine zeitsparende Abkürzung in Richtung Ortskern dar. Gleichzeitig bietet diese Wegeverbindung – abseits der Straße – ein höheres Sicherheitsempfinden und im Kontext des Meiereibachs (s. Maßnahme 20) eine bessere Aufenthaltsqualität.

Für die Umsetzung ist das Grundstück Holstenstraße 34 durch die Gemeinde zu erwerben. Für die erforderlichen Flächen auf der 'Kirchenwiese' kann beispielsweise eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Kirchengemeinde als Eigentümerin getroffen werden.

Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb 'Neue Ortsmitte' Schenefeld¹¹

- Für die Neustrukturierung der Schenefelder Ortsmitte sind u.a. der Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses (vgl. Maßnahme 22), die Herstellung eines Dorfplatzes (vgl. Maßnahme 19) sowie die Verlagerung des ZOB (vgl. Maßnahme 18) geplant.

¹⁰ Weiterhin ist zu beachten, dass Maßnahmen rund um den Meiereibach den Regelungen der einschlägigen Wassergesetze und der Satzung des Wasserverbands Bekau entsprechen müssen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Kreises ist erforderlich; der Wasserverband Bekau ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

¹¹ Anmerkung: Wesentliche Ziele dieser Maßnahme werden im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie erbracht. Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie ist darüber hinaus ein hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für das neue Dorfgemeinschaftshaus sowie für den Dorfplatz, einschließlich ZOB durchzuführen.

Ziel dieser Maßnahme ist es, die funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte, im Rahmen eines hochbaulich-städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs umsetzungsorientiert zu konkretisieren.¹²

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- der Erhalt / Teilerhalt von Bestandsgebäuden
- die bedarfsgerechte Nutzungskodierung und Anordnung des Dorfplatzes und sonstiger Freianlagen und deren Verknüpfung
- die mögliche Renaturierung des Meiereibachs
- die sinnvolle Anbindung der Ortsmitte im gesamtörtlichen Kontext (Herstellung direkter Wegeverbindungen, insbesondere für Fußgänger*innen / Radfahrer*innen)
- die Verlagerung des ZOB mit besonderem Fokus auf eine effiziente Steuerung des Verkehrsflusses (ÖPNV / MIV / Rad- und Fußverkehr).

Änderung bestehender und Aufstellung neuer Bauleitpläne (Maßnahme 3, vgl. S. 91 f.)

- Die Neuordnung des Ortskerns erfordert die Änderung des bestehenden Bebauungsplans 20 'Innenbereich'.

Ziel dieser Maßnahme ist es, die avisierte Entwicklung des Ortskerns – im Sinne des hochbaulich-städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs (vgl. Maßnahme 2)¹³ – planungsrechtlich zu sichern.



Abbildung 4: Auszug Rahmenentwicklungsplan (Quelle VU, S. 153)

¹² Die nachfolgend im IEK aufgeführten Leistungen werden im Wesentlichen im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese dient wiederum als zentrale Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der Ortsmitte sowie für einen anschließenden Hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb.

¹³ bzw. dieser Machbarkeitsstudie

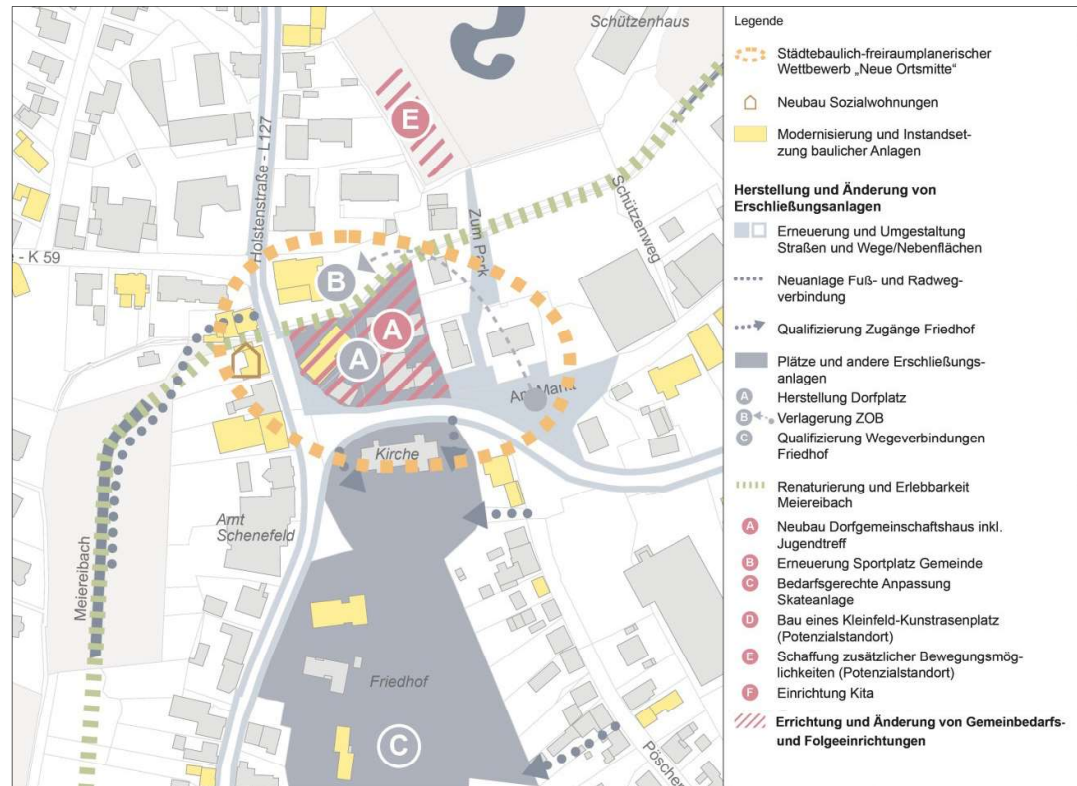


Abbildung 5: Auszug Maßnahmenplan (Quelle VU, S. 154)

Vierter Regionaler Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Steinburg 2017-2021, Mai 2017¹⁴

Der Regionale Nahverkehrsplan (RNVP) ist das zentrale Planungsinstrument, um den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Region zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Schwerpunkte, die im RNVP für den Nahbereich Schenefeld formuliert wurden¹⁵, sind:

- Die Fortsetzung der erfolgreichen Bemühungen um ein ausgewogenes Arbeitsplatz- und Versorgungsangebot in interkommunaler Abstimmung,
- Die Offenhaltung der Möglichkeiten für eine Ortsumgehung Schenefeld im Zuge der B430,
- Die Entwicklung von Konzepten für die zivile Nachnutzung des Flugplatzes 'Hungriger Wolf' zur Stabilisierung der Wirtschaftskraft.

Auch wurden im RNVP zentrale Verknüpfungsknoten festgelegt, an denen eine bevorzugte Anschlusskoordination stattfindet. Die Verknüpfungsknoten zeichnen sich durch eine umsteigefreundliche Gestaltung und Verknüpfungsangebote zum Individualverkehr aus (Park+Ride, Bike+Ride, Kiss+Ride); bei Bedarf ist eine Aufwertung zu 'Mobilstationen' möglich.

Der zentrale Bushaltepunkt Schenefelds (Schenefeld Markt / ZOB) wurde im RNVP als 'Nachgeordneter Verknüpfungsknoten' mit einer Bike+Ride-Verknüpfung und Anbindung an übergeordnete Buskorridore ('starke Linien') definiert.¹⁶

Gegenwärtig befindet sich der Regionale Nahverkehrsplan für den Kreis Steinburg in der Fortschreibung.

¹⁴ erarbeitet von der urbanus GbR und der SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft der Kreise Dithmarschen, Pinneberg und Segeberg in Auftrag des Zweckverbands ÖPNV Steinburg

¹⁵ vgl. RNPV Kreis Steinburg 2017-2021, S. 17

¹⁶ vgl. RNPV Kreis Steinburg 2017-2021, S. 64

C Bestandssituation / Gebietsprofil der Schenefelder Ortsmitte

Neben der Auswertung der relevanten planerischen Rahmenbedingungen (s. Kapitel B) ist die analytische Auseinandersetzung mit der aktuellen Bestandssituation des Untersuchungsgebiets von zentraler Bedeutung für die Erarbeitung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts für die Schenefelder Ortsmitte. Auch stellt diese Analyse eine wichtige inhaltliche Grundlage für den sich anschließenden Hochbaulich-freiraumplanerisch-städtebaulichen Realisierungswettbewerb dar.

1 Überörtliche Einbindung und Verflechtung

Die Ortsmitte Schenefelds ist sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. In der Ortsmitte kreuzen sich die Bundesstraße 430 (Holstenstraße / Am Markt), die Landesstraße 127 (Holstenstraße) und die Kreisstraße 59 (Mühlenstraße).

Die Bundesautobahn 23 ist in etwa fünf Fahrminuten (via B 430) über die Anschlussstelle Schenefeld erreichbar. Die Fahrzeit in die Kreisstadt Itzehoe beträgt etwa 15 Minuten; die Fahrzeit nach Hamburg beträgt etwa 60 Minuten.

Auch besteht über die B 430, die L 127 und die K 59 eine direkte Verbindung zu den benachbarten Ortschaften Reher, Warringhausen, Ottenbüttel und Bokhorst.

2 Eigentumsstruktur

Ein wesentlicher Anteil an Flächen in der 'Neuen Ortsmitte' ist im Eigentum der Gemeinde.

Mit den Grundstücken Holstenstraße 25, 27, 29 und 36 sowie Am Markt 1 befinden sich fünf der insgesamt sechs Grundstücke im Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde Schenefeld. Auch beabsichtigt die Gemeinde, das Grundstück Holstenstraße 34 von dem / der privaten Eigentümer*in zu erwerben. Die Gemeinde hat bei Start des Realisierungswettbewerbes die Schlüsselgrundstücke erworben. Die Fläche der Kirchengemeinde steht der Gemeinde aufgrund eines langfristigen Pachtvertrages zur Nutzung zur Verfügung. Ferner befinden sich auch die Verkehrsfläche des derzeitigen ZOB (Am Markt), die Straße Zum Park, die Flächen des Hohenzollernparks sowie Liegenschaften Holstenstraße Nr. 42, 44, 46 und 48 im Eigentum der Gemeinde.

Eine Teilfläche zwischen den Grundstücken Holstenstraße 34 und 36 befindet sich im Eigentum der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Schenefeld. Die Kirchengemeinde ist ebenso Eigentümerin der sogenannten 'Kirchenwiese' sowie des Grundstücks der Bonifatiuskirche und des Friedhofs.

Der nördliche Abschnitt der Holstenstraße befindet sich im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Der südliche Abschnitt der Holstenstraße sowie die Straße Am Markt (ohne Verkehrsfläche des ZOB) befinden sich im Eigentum des Bundes (Teil der B 430).

GEMEINDE SCHENEFELD
MACHBARKEITSSTUDIE
ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM
DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 01

EIGENTUMSSTRUKTUR

Eigentümer

- Bund
- Land
- Kreis
- Gemeinde
- Gemeinde, angestrebt
- Kirche
- Privat

Gebietskulissen

- Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
- Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'



Quellen: VU (2021): Plan 2 / Gemeinde Schenefeld /
Eigene Erhebungen



M 1 : 2.500

Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

3 Bebauung¹⁷

Das Ortsbild in der Schenefelder Ortsmitte ist durch eine in der Regel zwei- bis dreigeschossige Bebauung gekennzeichnet, die sich zum Straßenraum der Holstenstraße sowie der Straße Am Markt hin orientiert. Die Bebauung westlich der Holstenstraße weicht teilweise von der ansonsten offenen Bauweise in der Ortsmitte ab und bildet hier eine nahezu geschlossene Raumkante.

Die Mehrheit der Gebäude in der Ortsmitte weist einen hohen Sanierungsbedarf auf (s. auch Anlagenband 1 – Anlage 4). Ein Großteil der Gebäude im Planungsgebiet weist erhebliche Substanz- und Gestaltmängel auf, die mit einem hohen Sanierungs- und Instandsetzungsaufwand verbunden sind.

Insgesamt stellt sich die Bebauung in ihrer Außenwirkung heterogen dar; wiederkehrende und hervorzuhebende Gestaltelemente sind orangefarbene Klinkerfassaden sowie Stufengiebel (z.B. Holstenstraße 42). Dies betrifft insbesondere die historischen Gebäude im westlichen Planungsgebiet (im Bereich der Holstenstraße), die z.T. bereits vor 1918 errichtet wurden und das Ortsbild – trotz einzelner Sanierungsrückstände – positiv beeinflussen.

Vielfach wurden Gebäude mit historischer Grundsubstanz in der Vergangenheit im Zuge von Sanierungen umgestaltet, wodurch ihr historisches Erscheinungsbild überformt wurde.

Eine besondere Qualität im Ortsbild stellt zudem die Bonifatiuskirche mit ihrer historischen Mauerwerksfassade und dem etwa 18 Meter hohen Kirchturm dar. Die Kirche befindet sich auf einer baumbewachsenen grüneprägten Freifläche, die sich leicht erhöht (etwa 0,5 Meter) vom Niveau des umliegenden Straßenraums und durch eine Kombination aus Mauerwerk sowie Hecken- und Strauchpflanzungen von der umliegenden Umgebung absetzt.

Neben dem Kirchengelände sind der Hohenzollernpark im Norden sowie die sogenannte 'Kirchenwiese' im Westen ortsbildprägende Grünflächen mit hohem Naherholungswert. Beide sind durch den derzeit z.T. verrohrten Meiereibach verbunden; eine direkte Wegeverbindung zwischen Hohenzollernpark und 'Kirchenwiese' existiert nicht.

Der öffentliche Straßenraum wird insbesondere durch asphaltierte Flächen für den motorisierten Verkehr dominiert. Die straßenbegleitenden öffentlichen Freiflächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr und sind durch einen Bordstein und eine orangefarbene Pflasterung baulich von den asphaltierten Flächen abgesetzt. Trotz einzelner Baum- und Strauchpflanzungen weist der öffentliche Raum insgesamt keine nennenswerte Aufenthaltsqualität auf. Dies ist insbesondere auf das hohe Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Lärm- und Abgasemissionen zurückzuführen. Die Gehwege westlich der Holstenstraße stellen sich sehr beengt dar. Im Gegensatz dazu gibt es östlich der Holstenstraße sowie entlang der Straße Am Markt deutlich breitere Flächen auf Bordsteinniveau, die teilweise platzartig wirken.

Insbesondere der Bereich des historischen Schenefelder Markplatzes 'Am Markt', der derzeit als zentrale Bushaltestelle genutzt wird, stellt sich in der Kombination aus Gehsteig, Stellplatzfläche und begrünter Insel indifferent und unübersichtlich dar.

¹⁷ Die Analyse des Ortsbilds umfasst teilweise auch Flächen und Gebäude, die sich nicht im Planungsgebiet 'Ortsmitte' befinden, aber auf das Ortsbild im Planungsgebiet nennenswerte Auswirkungen haben.

GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 02

BEBAUUNG

Gebäudealter

- Vor 1918
- 1918 - 1957
- 1958 - 1987
- 1988 - 2009
- Nach 2009
- Nebengebäude ohne Angabe

Gebäudezustand

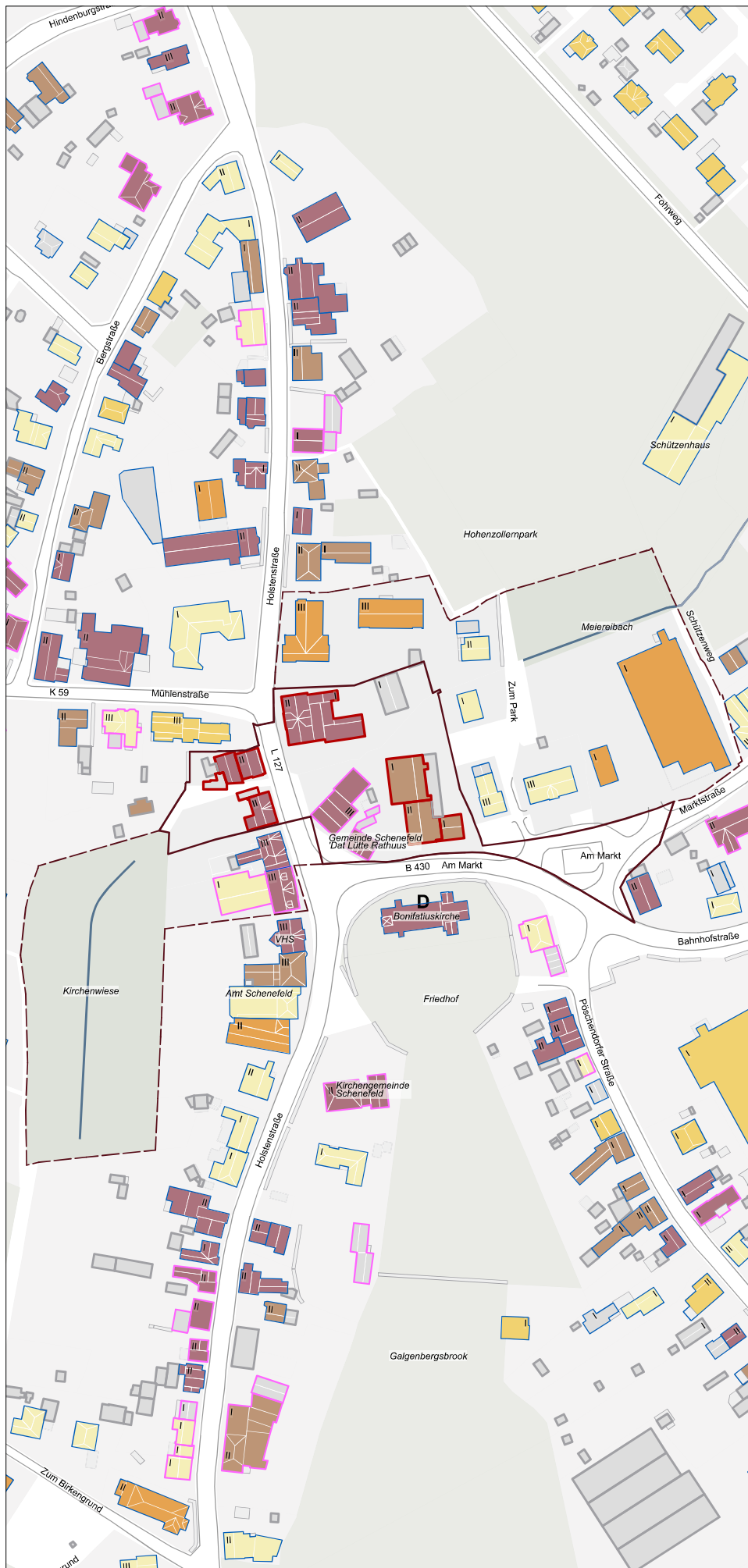
- Kein Sanierungsbedarf
- Mittlerer Sanierungsbedarf
- Hoher Sanierungsbedarf
- Nebengebäude ohne Angabe

Weitere Merkmale

- Dachform
- Geschoszahl
- Denkmalschutz

Gebietskulissen

- Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
- Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'



Quellen: VU (2021): Plan 8, 9 / Verkehrswertgutachten Holstenstraße 25 / Gemeinde Schenefeld / Eigene Erhebungen

0 10 25 50 100 m
M 1 : 2.500 Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 03

ORTSBILD

Gebäude und Bezüge

-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Fassade mit Identitätswert
-  Bauliche Höhendominante
-  Sichtbezüge zu besonderen ortsbildprägenden Gebäuden
-  Raumbildende Kanten Bestand / Fehlend
-  Dachform

Grün- und Freiflächen / Netz

-  Ortsbildprägende Grünräume
-  Ortsbildprägende Einzelbäume
-  Besondere platzartige Fläche
-  Fehlende Grünvernetzung
-  Bereich mit städtebaulichem Gestaltungsbedarf
-  Verlauf verrohrter Meiereibach
-  Bestehende Fußwegeverbindungen
-  Fehlende Fußwegeverbindungen

Weitere identitätsstiftende Elemente

-  Kunst im Raum, Denkmäler, Erinnerungsstelen

Gebietskulissen

-  Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
-  Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'



Quellen: VU (2021): Plan 10, 11 / Gemeinde Schenefeld / Eigene Erhebungen



M 1 : 2.500

Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR

4 Nutzung

Die Schenefelder Ortsmitte stellt das historische sowie räumlich-funktionale Zentrum Schenefelds dar. In der Ortsmitte und der unmittelbaren Umgebung befinden sich zentralörtliche Funktionen, wie:

- Verwaltungseinrichtungen: Amtsverwaltung (Holstenstraße 42-48) / 'Dat Lütte Rathuus' (Holstenstraße 29)
- Gesundheitliche Einrichtungen: Arztpraxis (Holstenstraße 40) / Apotheke und Sanitätshaus, (Am Markt 3)
- Kirchliche Einrichtungen: Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Schenefeld (Holstenstraße 31) / Bonifatiuskirche (Am Markt 8)
- Weiterbildungseinrichtungen: Volkshochschule Schenefeld (Holstenstraße 42-48) / Musikschule (Pöschendorfer Straße 6)
- Dienstleistungsangebote: Friseursalons, Finanz- / Versicherungsdienstleistungen, Pflegedienst (Pöschendorfer Straße 4)
- Einzelhandel: REWE (Pöschendorfer Straße 2), ALDI-Nord (Marktstraße 13), kleine spezialisierte Ladengeschäfte (z.B. Holstenstraße 27, Mühlenstraße 1A)
- Gastronomische Angebote: Imbissstube (Am Markt 1) / Backstuben (Mühlenstraße 4 / Marktstraße 13)
- Beherbergungsgewerbe: Hotel 'Zum Nordpol' (Holstenstraße 11).

Ferner, gibt es innerhalb des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte' vereinzelte Wohnnutzungen (Holstenstraße 38 und Am Park 3 sowie Holstenstraße 23 im Vorderhaus und 27 lediglich in den Obergeschossen).

In der Schenefelder Ortsmitte sind insbesondere vereinzelte erdgeschossgebundene Ladengeschäfte charakteristisch, die sich entlang der Holstenstraße konzentrieren, deren Anzahl allerdings seit Jahren rückläufig ist. Dies liegt u.a. am Konsumverhalten der Kund*innen, an generationsbedingten Eigentümer*innenwechseln und unzureichenden Flächenangeboten mit baulichen Missständen und Mängeln¹⁸. In der Folge sind insbesondere die Erdgeschosszonen in der Schenefelder Ortsmitte von Leerstand gekennzeichnet.

Innerhalb des Sanierungsgebiets 'Neue Mitte' sind derzeit die Gebäude in der Holstenstraße 25, 34, 36 und Am Markt 1 von Leerstand betroffen.

¹⁸ vgl. Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schenefeld, S. 15

GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 05

GEBÄUDENUTZUNG

Nutzung

-  Wohnen / Anteiliges Wohnen
-  Gemeinbedarfeinrichtungen
-  Öffentliche Verwaltung
-  Bildungseinrichtung
-  Kindertagesstätte
-  Kirchen / kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
-  Gewerbe
-  Einzelhandel
-  Ver- und Entsorgung (Telekommunikation)
-  Gastronomie
-  Gastgewerbe / Pension
-  Gastgewerbe / Pension + Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Landwirtschaft
-  Nebengebäude / Gebäude außerhalb des Betrachtungsraums bzw. nicht mehr Gegenstand der Betrachtung
-  Leerstand / Anteiliger Leerstand

Gebietskulissen

-  Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
-  Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum
-  Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'

Quellen: VU (2021): Plan 3, 6 / Gemeinde Schenefeld / Eigene Erhebungen

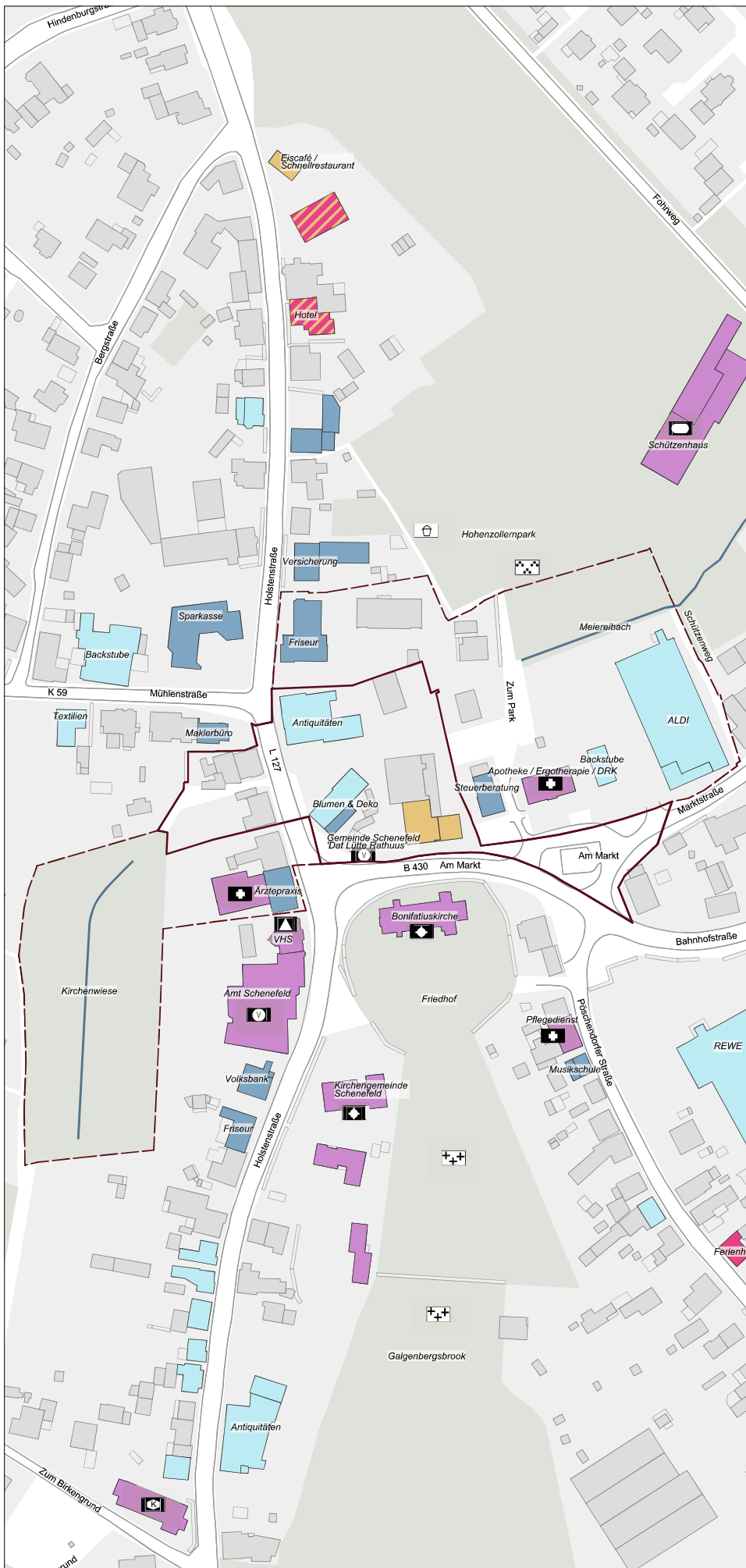


M 1 : 2.500

Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR



GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 05

GEBÄUDENUTZUNG

Nutzung

-  Wohnen / Anteiliges Wohnen
-  Gemeinbedarfeinrichtungen
-  Öffentliche Verwaltung
-  Bildungseinrichtung
-  Kindertagesstätte
-  Kirchen / kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
-  Gewerbe
-  Einzelhandel
-  Ver- und Entsorgung (Telekommunikation)
-  Gastronomie
-  Gastgewerbe / Pension
-  Gastgewerbe / Pension + Gastronomie
-  Dienstleistung
-  Landwirtschaft
-  Nebengebäude / Gebäude außerhalb des Betrachtungsraums bzw. nicht mehr Gegenstand der Betrachtung
-  Leerstand / Anteiliger Leerstand

Gebietskulissen

-  Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
-  Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum
-  Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'

Quellen: VU (2021): Plan 3, 6 / Gemeinde Schenefeld / Eigene Erhebungen

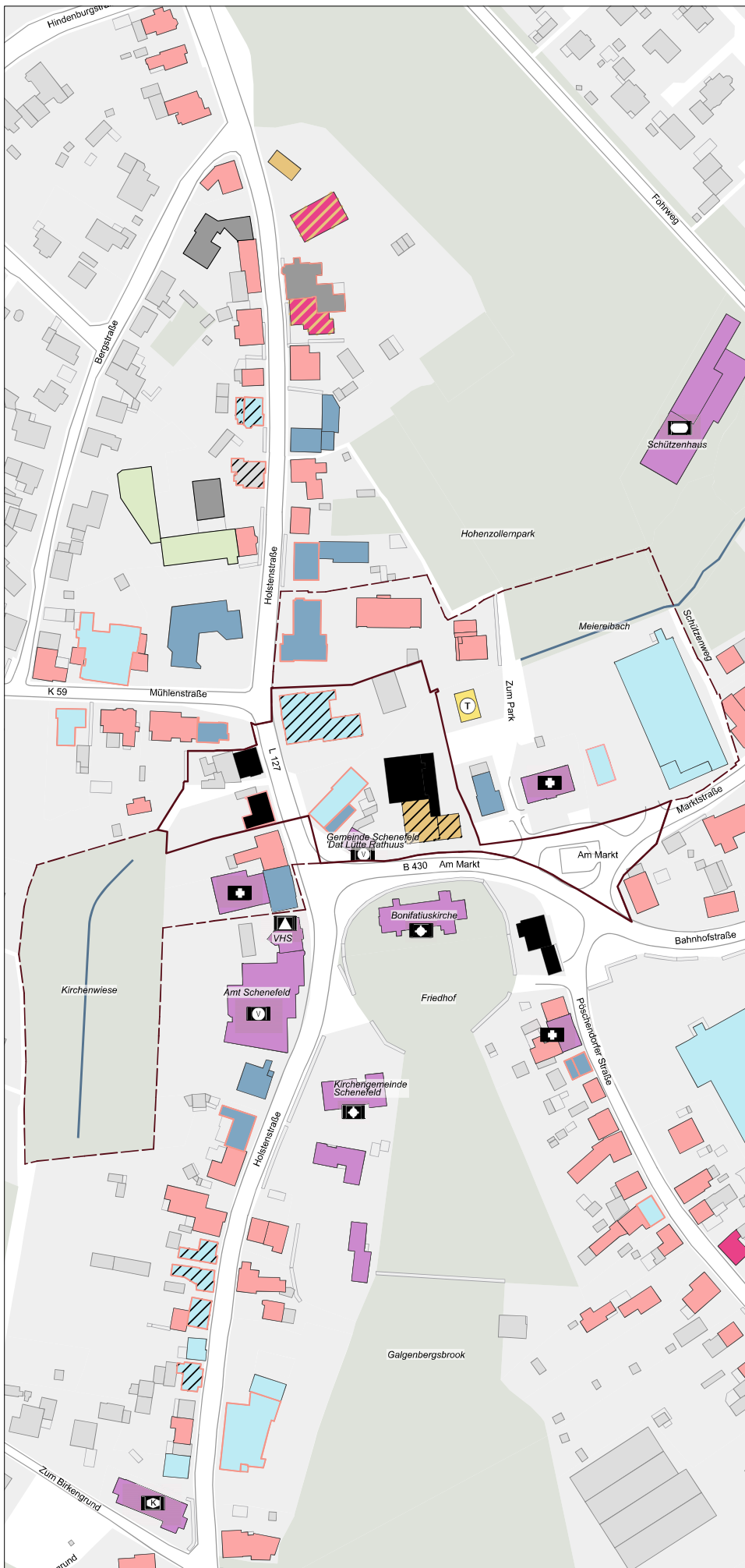


M 1 : 2.500

Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR



5 Grün- und Freiflächen

Die Schenefelder Ortsmitte befindet sich im Kontext dreier größerer ortsbildprägender Grünräume: dem Kirchengelände im Süden, dem Hohenzollernpark im Norden und der sogenannten 'Kirchenwiese' im Westen. Zudem verläuft zwischen Hohenzollernpark und 'Kirchenwiese' der Meiereibach, der nur in diesen Grünräumen erlebbar ist und ansonsten Teile der Ortsmitte in einem Abschnitt von etwa 150 Metern verrohrt unterquert.

Bei dem Kirchengelände handelt es sich um eine qualitätsvolle, grüne geprägte Freifläche auf dem sich die Bonifatiuskirche, weitere Pastorsgebäude und der Schenefelder Friedhof befinden. Es ist durch alten und teils dichten Baumbestand gekennzeichnet.

Der Hohenzollernpark ist die größte Parkanlage in Schenefeld und wird als Austragungsort für verschiedene lokale Veranstaltungen genutzt. Auch befindet sich hier das Schenefelder Schützenhaus. Der südliche Rand des Parks wird durch den Meiereibach begrenzt, der bis zur Straße Am Park oberirdisch verläuft.

Bei der 'Kirchenwiese' handelt es sich um eine offene, naturbelassene Wiese ohne nennenswerten Baumbewuchs, die durch den Meiereibach in Nord-Süd-Richtung und einen Fußweg in Ost-West-Richtung gequert wird. Der Fußweg verbindet die westlichen Schenefelder Wohngebiete über das Grundstück der Amtsverwaltung mit der Holstenstraße.

Trotz der umliegenden Grünstrukturen weist das Planungsgebiet Ortsmitte einen hohen Versiegelungsgrad auf. Neben den asphaltierten und gepflasterten Verkehrsflächen sind insbesondere die straßenzugewandten Bereiche der privaten Grundstücksflächen versiegelt und dienen vorrangig dem ruhenden Verkehr. Dem Verlauf des – hier weitestgehend verrohrten – Meiereibachs folgend, gibt es im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Holstenstraße 25, 27, Am Markt 1 sowie der Straße Am Park 3 eine größere unversiegelte und grüne geprägte Freifläche mit teils dichtem Baumbestand. Diese grüne Prägung setzt sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Holstenstraße 36 fort und stellt dort einen Übergang zur 'Kirchenwiese' her.

Aufgrund fehlender Retentionsräume, durch den hohen Versiegelungsgrad und der abschnittsweisen Verrohrung des Meiereibachs, zeigt sich die Schenefelder Ortsmitte besonders anfällig gegenüber Starkregenereignissen.

GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 06

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Analyse Grün- und Freiflächen

-  Park
-  Wiese
-  Friedhof
-  Straßenbegleitgrün
-  Fehlende Freiraumverbindung
-  Baum
-  Baum: ortsbildprägend
-  Meiereibach
-  Meiereibach, verrohrt
-  Verkehrsfläche
-  Wegeverbindung
-  Private Freifläche: begrünt
-  Private Freifläche: versiegelt

Gebietskulissen

-  Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
-  Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum
-  Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'

Quellen: VU (2021): Plan 7, 10, 11 / Gemeinde Schenefeld /
Eigene Erhebungen



M 1 : 2.500

Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:
BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR



6 Altlasten

Die Gemeinde Schenefeld hat 2023 Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Landesamt durchgeführt. Im Planungsgebiet sind keine existierenden Altlasten bekannt. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg hat lediglich das Grundstück Holstenstraße 29 aufgrund der historischen Nutzung als Tankstelle (von 1935 bis etwa 1965) als altlastenverdächtige Fläche (Kategorie K) in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen.

Der Verdacht auf Altlasten für das Grundstück Holstenstraße 25 (ehemalige Meierei) wurde entkräftet¹⁹. Maßnahmen oder geplante Änderungen der Nutzung (Änderung Bebauungsplan etc.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch für beide Grundstücke mitzuteilen.

7 Denkmalschutz und Archäologie

Im Planungsgebiet gibt es keine Baudenkmäler. Im näheren Umfeld befindet sich die Bonifatiuskirche, die als älteste Kirche im Land Schleswig-Holstein gilt und ein bedeutendes Baudenkmal darstellt.

Außerdem gehört Schenefeld zu den Siedlungen mit einer der ältesten Kontinuitäten im Land. Weite Teile des historischen Ortskerns sind als archäologisches Interessengebiet (Gebietsnummer 5) klassifiziert. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

¹⁹ Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.12.2023 an die Gemeinde Schenefeld (Eigentümerin des Grundstücks)

8 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Verkehr

Die Grundstücke im Planungsgebiet werden durch die Holstenstraße, die Straße Am Markt sowie die Straße Zum Park erschlossen.

Da es sich bei der Haupteerschließung der Ortsmitte jeweils um eine Bundes- und Landesstraße handelt, hat insbesondere der Durchgangsverkehr einen nennenswerten Anteil an dem insgesamt hohen Verkehrsaufkommen. Insbesondere im Kontext der ampelgesteuerten Kreuzungssituation Holstenstraße / Am Markt sowie der Kreuzungssituation Am Markt / Marktstraße / Bahnhofstraße / Pöschendorfer Straße kommt es regelmäßig zu Verkehrsbehinderungen und Rückstaus. Hier befindet sich neben der zentralen Schenefelder Bushaltestelle zudem die Zu- und Abfahrt zur ALDI-Nord- und REWE-Filiale.

Mit dem hohen Verkehrsaufkommen gehen auch hohe verkehrsbedingte Lärmimmissionen einher, die die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete (60 db(A) tags / 40 db(A) nachts) – dem Verlauf der B 430 folgend – mit teilweise >75 db(A) tags und bis 65 db(A) nachts deutlich überschreiten.²⁰

Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet sowie dem näheren Umfeld gibt es einen größeren Umfang an Stellplatzanlagen, die sich im Wesentlichen auf privaten Grundstücksf lächen befinden.

Die größten zusammenhängenden Stellplätze sind der Filiale von REWE (90 Stellplätze), ALDI-Nord (70 Stellplätze) sowie der Amtsverwaltung (40 Stellplätze) und der Sparkassen-Filiale (22 Stellplätze) zugeordnet.

Im Bereich der Straße Am Markt gibt es zwei Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum²¹; eine weitere befindet sich südlich des Hohenzollernparks und diente zwischenzeitlich als Wohnmobilstellplatz.

Die übrigen Stellplätze in der Ortsmitte verteilen sich kleinteilig auf privaten Grundstücksf lächen.

Fuß- und Radverkehr

Mit Ausnahme der Straße Zum Park sind alle Straßen in der Schenefelder Ortsmitte mit beidseitig begleitenden Bürgersteigen ausgestattet, die sich insgesamt in einem guten Zustand befinden.

Eigenständige Fahrspuren (z.B. Fahrradweg / -schutzstreifen) für den Radverkehr existieren in der Ortsmitte nicht. Allerdings dürfen Radfahrer*innen im Bereich der Holstenstraße und der Straße Am Markt die Bürgersteige nutzen.

Diese Situation ist für eine sichere und bedarfsgerechte Verkehrsführung unzureichend und kann gerade unter beengten Verhältnissen, wie an der westlichen Straßenseite der Holstenstraße zu Nutzungskonflikten zwischen den Verkehrsteilnehmer*innen führen und insbesondere die Verkehrssicherheit von Kindern und mobilitätseingeschränkten Menschen gefährden.

Hinzu kommt, dass abgesehen von der Ampelanlage im Kreuzungsbereich Holstenstraße / Am Markt, weitläufig keine Querungshilfen vorhanden sind und für eine sichere Straßenüberquerung – gerade der vielbefahrenen B 430 – größere Umwege in Kauf genommen werden müssen.

Generell gibt es abseits der Hauptstraßen kaum effiziente, sichere sowie barrierefreie alternative Wegverknüpfungen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen (z.B. im Kontext des Friedhofs oder des Meiereibachs). Die Gemeinde Schenefeld hat daher für die beiden Sanierungsgebiete in 2023 ein Konzept zum Abbau von Barrieren beauftragt. Im September 2024 soll die Fertigstellung des Konzeptes erfolgen.

²⁰ vgl. Digitaler Atlas Nord 'Lärmkartierung 2022':
<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/umgebungslaerm/index.html?lang=de#/> [Zugriff: 16.01.2024]

²¹ 17 Stellplätze vor dem Grundstück Am Markt 1 / 5 Stellplätze auf der 'Insel' am ZOB

ÖPNV

Die zentrale Schenefelder Bushaltestelle respektive der Busbahnhof (ZOB) befindet sich auf der Fläche des historischen Marktplatzes (Am Markt) innerhalb des Planungsgebiets.

Der ZOB ist nicht nur für die Anbindung der Ortsmitte, sondern als zentraler Verkehrsknotenpunkt für die gesamte Ortschaft von Bedeutung.

Der ZOB wird von insgesamt drei Buslinien des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) frequentiert:

Buslinie 6150 (Itzehoe ZOB <> Puls / Hohenwestedt ZOB und Puls / Hohenwestedt ZOB <> Itzehoe ZOB):

Montag - Freitag (7 - 20 Uhr)

nach Puls	7x täglich
nach Reher	9x täglich
nach Hohenwestedt	9x täglich
nach Itzehoe	16x täglich

Samstag (7 - 20 Uhr) 12x täglich

nach Puls	7x täglich
nach Reher	5x täglich
nach Hohenwestedt	4x täglich
nach Itzehoe	12x täglich

Buslinie 6160 (Itzehoe ZOB <> Puls / Hanerau-Hademarschen und Hanerau-Hademarschen <> Itzehoe ZOB):

Montag - Freitag (6 - 19 Uhr)

nach Hanerau-Hademarschen	6 - 10x täglich
nach Itzehoe	8x täglich

Samstag (7 - 20 Uhr) 12x täglich

nach Hanerau-Hademarschen	7x täglich
nach Itzehoe	6x täglich

Buslinie 6161 (Schulbus für die Anbindung von benachbarten Ortschaften²² an die Grund- und Gemeinschaftsschule Schenefeld)

Montag - Freitag (7 - 13 Uhr)

nach Schenefeld, Schule	4x täglich
nach Reher	2x täglich

Die Gestaltung des ZOB weist verschiedene Defizite auf. Zum einen stellt sich die Zu- und Abfahrt im Kontext des hohen Verkehrsaufkommens nicht ideal dar, da es zu Spitzenzeiten regelmäßig zu Rückstaueffekten wartender Busse in der Marktstraße sowie bis auf die B 430 kommt und die Verkehrssicherheit aufgrund dieser unübersichtlichen stadträumlichen Situation teilweise eingeschränkt ist. Zum anderen besitzt der gegenwärtige Standort keinen Pausenplatz für die Fahrer*innen (z.B. Überlieger / Wartehaus) und ist zudem nicht barrierefrei gestaltet. Auch genügt er nicht den räumlichen Anforderungen von Gelenkbussen und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten bei zusätzlichen Flächenbedarfen.

²² Pöschendorf, Oldenborstel, Puls, Reher, Christinenthal, Looft

GEMEINDE SCHENEFELD MACHBARKEITSSTUDIE ORTSMITTE / RAUMPROGRAMM DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

GEBIETSPROFIL

PLAN 07

VERKEHR UND MOBILITÄT

Analyse Verkehr und Mobilität

-  Bundesstraße B 430
-  Landesstraße L 127
-  Kreisstraße K 59
-  Gemeindestraßen
-  Sonstige öffentliche Erschließungsflächen
-  Öffentliche Stellplatzanlagen mit Anzahl Stellplätze
-  Private Stellplatzanlagen mit Anzahl Stellplätze
-  Straßenbegleitender Gehweg
-  Gemeinsam von Fuß- und Radverkehr genutzter Seitenbereich
-  Wegeverbindung
-  Fehlende Wegeverbindung
-  Bushaltepunkt
-  Einzugsradius Bushaltpunkt $r = 300\text{ m}$
-  Grundstückszufahrten
-  Lichtsignalanlagen

Gebietskulissen

-  Abgrenzung Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte'
-  Abgrenzung Erweiterter Betrachtungsraum Sanierungsgebiet 'Neue Mitte'

Quellen: VU (2021): Plan 2, 5, 11 / Gemeinde Schenefeld /
Eigene Erhebungen

 0 10 25 50 100 m

M 1 : 2.500

Stand: 01.2024

AUFTRAGGEBER:

BIG STÄDTEBAU GMBH
TREUHÄNDISCHER SANIERUNGSTRÄGER
DER GEMEINDE SCHENEFELD
'ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE'

PLANUNG:

HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR



9 Technische Erschließung und Anlagen

Technische Gebäudeerschließung

Alle Grundstücke im Planungsgebiet 'Neue Ortsmitte' haben einen Anschluss an Trinkwasser-, Strom- sowie Telekommunikationsleitungen und sind an die Kanalisation angebunden. Zusätzlich verfügen die Grundstücke Am Markt 1, Holstenstraße 25, 27 und 29 über einen Anschluss an eine Gasleitung.²³

Vorfluter Meiereibach

Im Planungsgebiet befindet sich ein Vorfluter 10 m 'Meiereibach' des Wasserverbandes Bekau. Der Meiereibach dient der Abführung des Oberflächenwassers aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet sowie der Ortsentwässerung der Gemeinde Schenefeld.

Die Gemeinde Schenefeld hat den im Planungsgebiet befindlichen Abschnitt per öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 18.07.2019 in ihre Unterlastungslast übernommen (Gewässer-Station 1+769 bis 2+047) und hat diesen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu unterhalten. Der im erweiterten Betrachtungsraum befindliche offene Gewässerabschnitt (1+631 bis 1+769) wird nach wie vor vom Wasserverband Bekau unterhalten. Hierfür sind beidseitig des Gewässers mindestens 5 m breite Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Gehölzanpflanzung frei zu halten (gemessen von der oberen Böschungskante)²⁴.

Vermittlungsstelle Deutsche Telekom Zum Park 1

Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Zum Park 1 eine Vermittlungsstelle der Deutschen Telekom, von der aus die Gemeinde mit Telefon und Internet versorgt wird. Von dem Gebäude verlaufen unterirdisch Telekommunikationslinien in der Straße Zum Park in Richtung Am Markt. Sowohl die Vermittlungsstelle wie auch die unterirdische Leitungen müssen erhalten bleiben.

²³ vgl. Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstücke im Kreis Steinburg für die Grundstücke Am Markt 1 (Stichtag: 17.08.2021), Holstenstraße 25 (Stichtag: 05.11.2020), Holstenstraße 27 (Stichtag: 30.06.2020), Holstenstraße 29 (Stichtag: 20.11.2019) und Holstenstraße 36 (Stichtag: 01.12.2021)

²⁴ Stellungnahme des Deich- und Hauptsiebelverband Krempermarsch und Wilstermarsch, 'Bekau-Verband' (19.12.2023)

10 Impressionen

Bebauung Ortsmitte



Am Markt 1



*Holstenstraße 25
ehemalige Meierei*



Holstenstraße 27

Bebauung Ortsmitte

*Holstenstraße 29
'Dat Lütte Rathuus'*



Holstenstraße 34



Holstenstraße 36



Zentrale Einrichtungen

*Amtsverwaltung /
Volkshochschule
Holstenstraße 42-48*



*Bonifatiuskirche /
Evangelisch-lutherische
Kirchengemeinde
Am Markt 8*



*Apotheke / Sanitätshaus
Am Markt 3*



Nahversorgung

REWE
Pöschendorfer Straße 2



ALDI Nord
Marktstraße 1-3



Backstube
Marktstraße 1-3



**Zentraler Bushaltepunkt
(ZOB)**

*Am Markt
Zentraler Bushaltepunkt*



*Am Markt
Zentraler Bushaltepunkt
Wartebereich*



*Am Markt
Zentraler Bushaltepunkt
Abfahrt der Linie 6150
Richtung Itzehoe*



Straßenraum

*Kreuzung
Holstenstraße / Am Markt*



*Kreuzung
Holstenstraße / Am Markt
Blickrichtung Norden*



*Kreuzung
Am Markt / Marktstraße /
Bahnhofstraße /
Pöschendorfer Straße*



Straßenraum



*Holstenstraße
Blickrichtung Süden*



*Holstenstraße
Blickrichtung Norden*



*Am Markt
Blickrichtung Westen*

Straßenraum

*Gehweg Am Markt /
Nutzung für Radfahrende
zulässig (Bundesstraße
B 430)*



*Gehweg Holstenstraße /
Nutzung für Radfahrende
zulässig (Landesstraße
L 127)*



*Überquerung für
Fuß- und Radverkehr
Am Markt / Marktstraße*



Wegeverbindungen

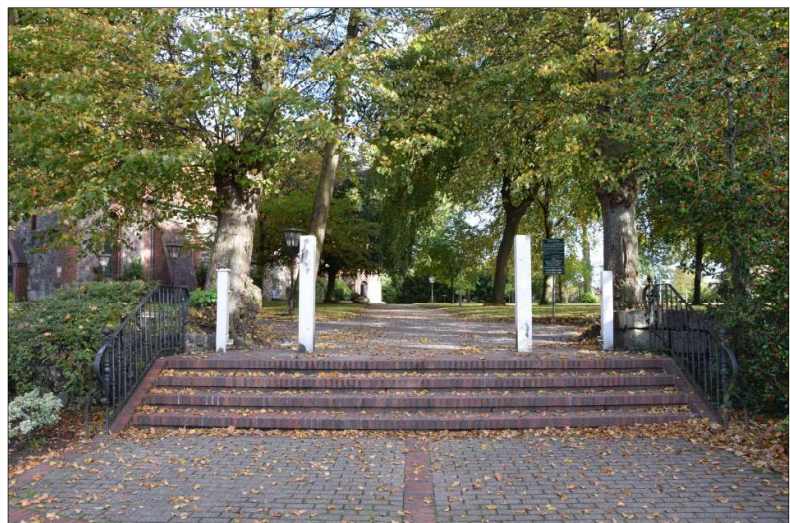
Wegeverbindung
zwischen
Amtsverwaltung
(Holstenstraße 42-48)
und südwestlichem
Siedlungsgebiet über die
'Kirchenwiese'



Wegeverbindung
zwischen Hohenzollern-
park und zentralem Bus-
haltepunkt (Zum Park)



Wegeverbindung
zwischen und
Holstenstraße und
Pöschendorfer Straße
über das Grundstück der
evangelisch-lutherischen
Kirchengemeinde
(Kirchengrundstück)



Öffentliche Grünflächen

*Hohenzollernpark
Spielplatz*



*'Kirchenwiese'
mit Brücke über den
Meiereibach
(Ersatzneubau Brücke
geplant)*



*Friedhof auf dem
Grundstück der
Evangelisch-lutherischen
Kirchengemeinde*



Meiereibach

*Oberirdischer Verlauf des
Meiereibachs im Bereich
Hohenzollernpark
nordöstlich des
Planungsgebiets*



*Rohreinmündung des
Meiereibachs nordöstlich
des Planungsgebiets*



*Oberirdischer Verlauf des
Meiereibachs im Bereich
'Kirchenwiese' nach
verrohrtem Abschnitt im
Bereich des
Planungsgebiets*

