

# SEKTORALER BEBAUUNGSPLAN

## Entwurf für das Gebiet Flurstraße

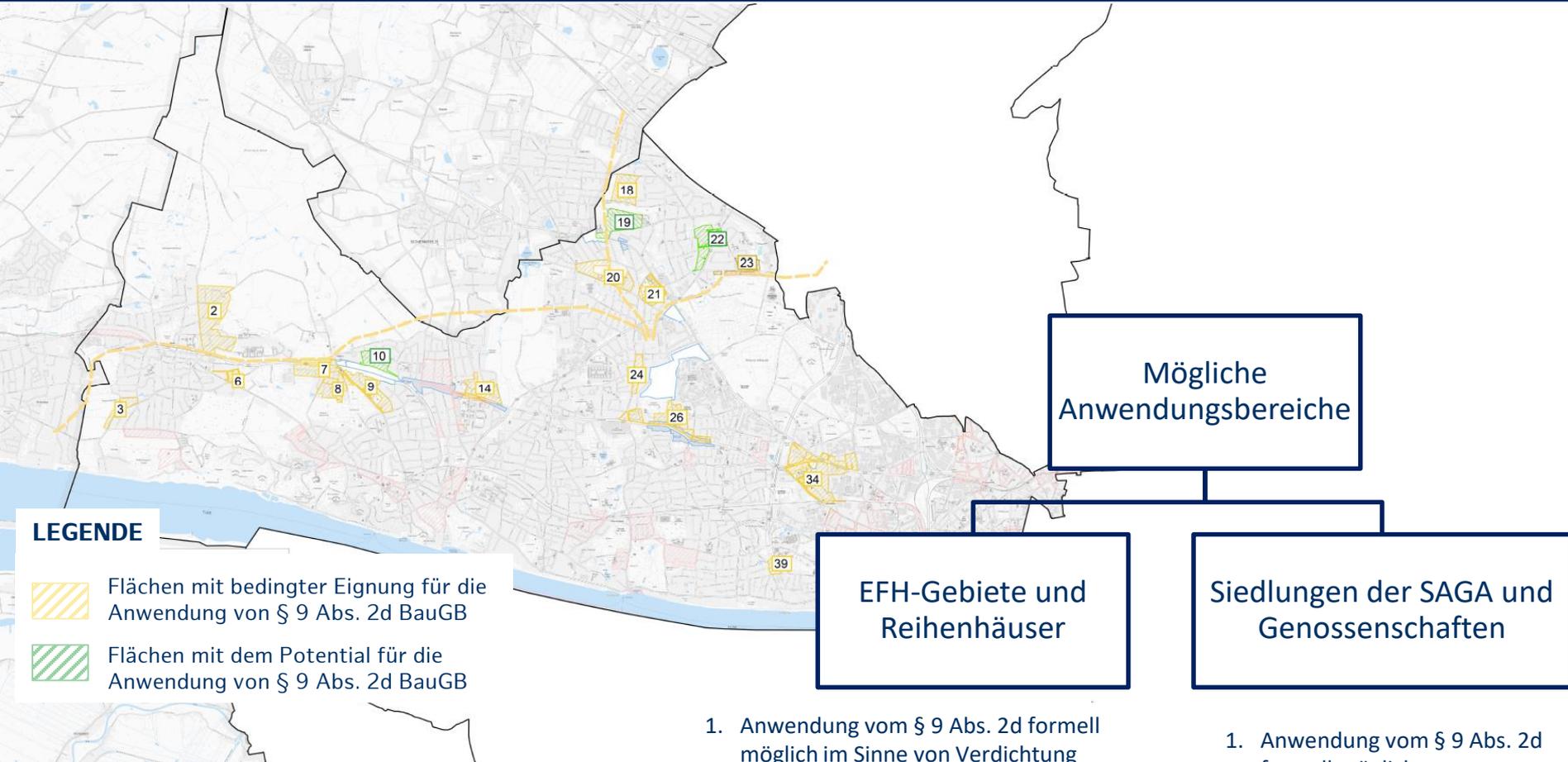
Bezirksamt Altona  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

15.11.2023 Planungsausschuss

## § 9 Abs. 2d – Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

- Teil des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021
- Zielsetzung: Mittels des sektoralen B-Plans zur Wohnraumversorgung kann der bauliche Bestand einschließlich dazu gehöriger, bisher unbebauter Flächen mit einem einfachen B-Plan zugunsten des Wohnungsbaus überplant werden.
- **Festsetzungsmöglichkeiten**  
Es können Flächen festgesetzt werden, auf denen
  - Wohngebäude errichtet werden dürfen,
  - nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
  - nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich eine Vorhabenträgerschaft dazu verpflichtet, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, insbesondere Miet- und Belegungsbindungen.
- **Anwendungsbereich:** im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34) und übergeleitete Pläne (Durchführungs-, Teilbebauungs-, Baustufenpläne)
- **Zeitliche Befristung:** Einleitung bis Ende 12/2024, Feststellung bis Ende 12/2026

# Ergebnis der internen Untersuchung der Flächenpotentiale



## LEGENDE

- Flächen mit bedingter Eignung für die Anwendung von § 9 Abs. 2d BauGB
- Flächen mit dem Potential für die Anwendung von § 9 Abs. 2d BauGB

Mögliche Anwendungsbereiche

EFH-Gebiete und Reihenhäuser

Siedlungen der SAGA und Genossenschaften

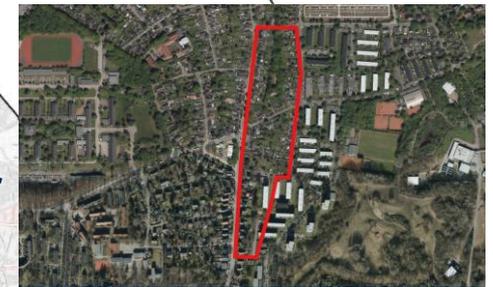
1. Anwendung vom § 9 Abs. 2d formell möglich im Sinne von Verdichtung
2. Keine konkrete Umsetzungsperspektive für die Festsetzung von sozialem Wohnungsbau aufgrund von mangelnden Anreizen durch Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten

1. Anwendung vom § 9 Abs. 2d formell möglich
2. Sozialwohnungsbau mit dem Geschäftsmodell von SAGA gut kombinierbar
3. Bedarfe und Perspektiven sind mit SAGA zu klären

# Ergebnis der internen Untersuchung der Flächenpotentiale



Fallbeispiel 1:  
SAGA-Siedlung, Op'n Hainholt



Fallbeispiel 2:  
EFH-Gebiet, Flurstraße

## LEGENDE

-  Flächen mit bedingter Eignung für die Anwendung von § 9 Abs. 2d BauGB
-  Flächen mit dem Potential für die Anwendung von § 9 Abs. 2d BauGB

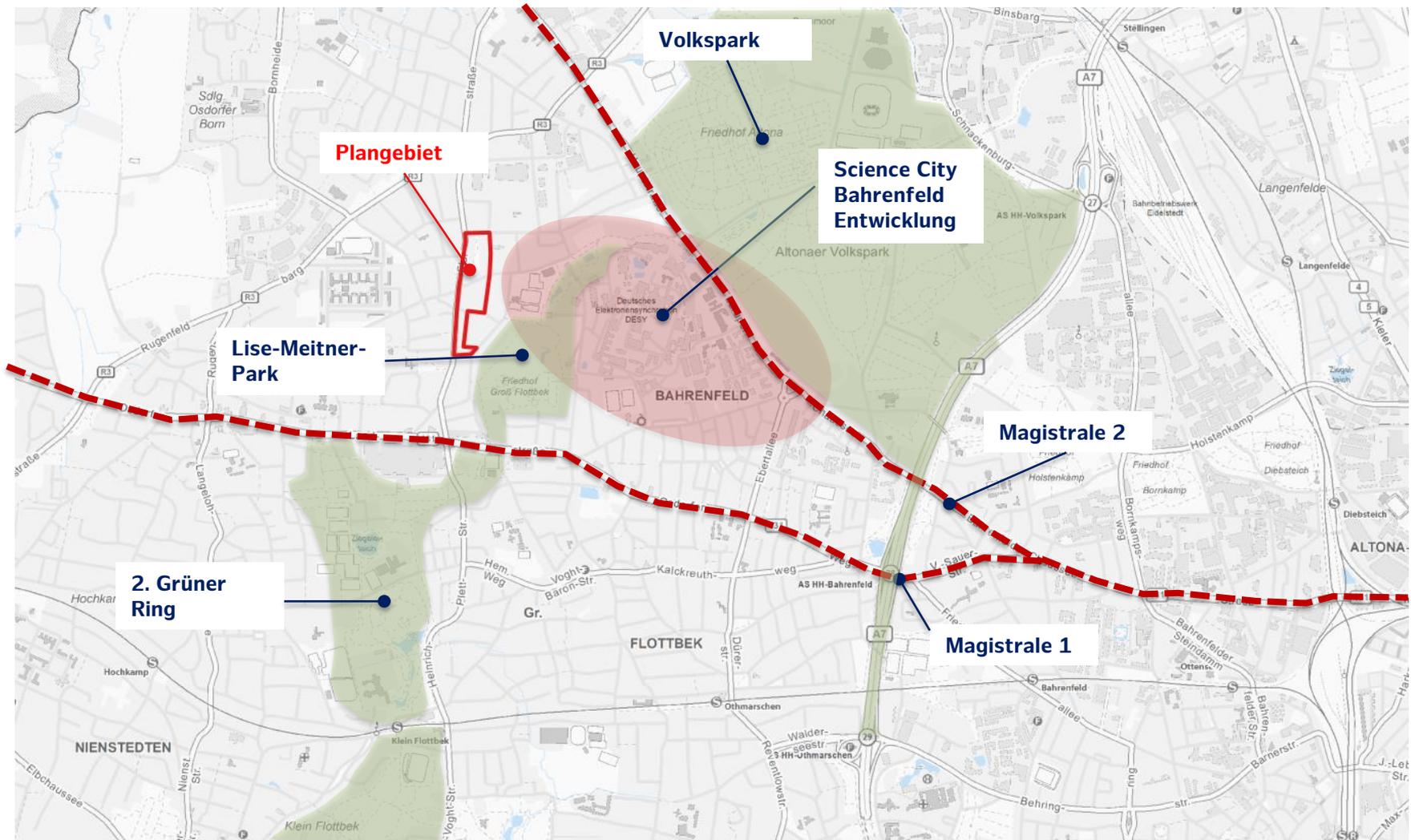
## Legende

-  Hochspannungsleitung
-  Baustufenplan
-  Durchführungsplan
-  Teilbebauungsplan
-  Bebauungsplanverfahren an Magistralen (exkl. Textpläne)
-  Bebauungsplanverfahren an Magistralen (exkl. Textpläne)
-  Magistralenpläne\_hoher Handlungsbedarf

Beide Flächen wurden an BSW/LP als potentielle Gebietskulissen gemeldet

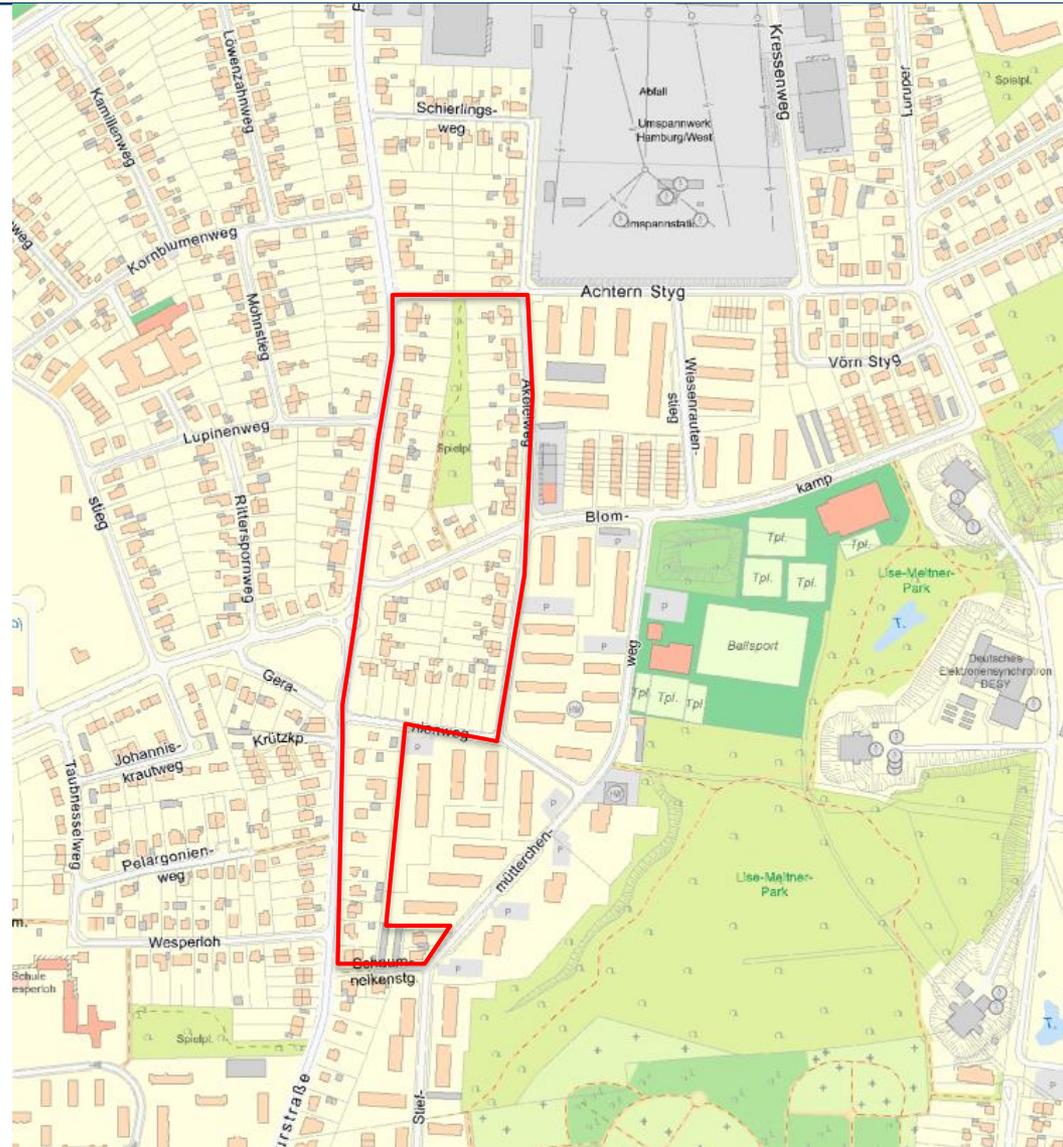


# Übergeordnete Lage im Bezirk

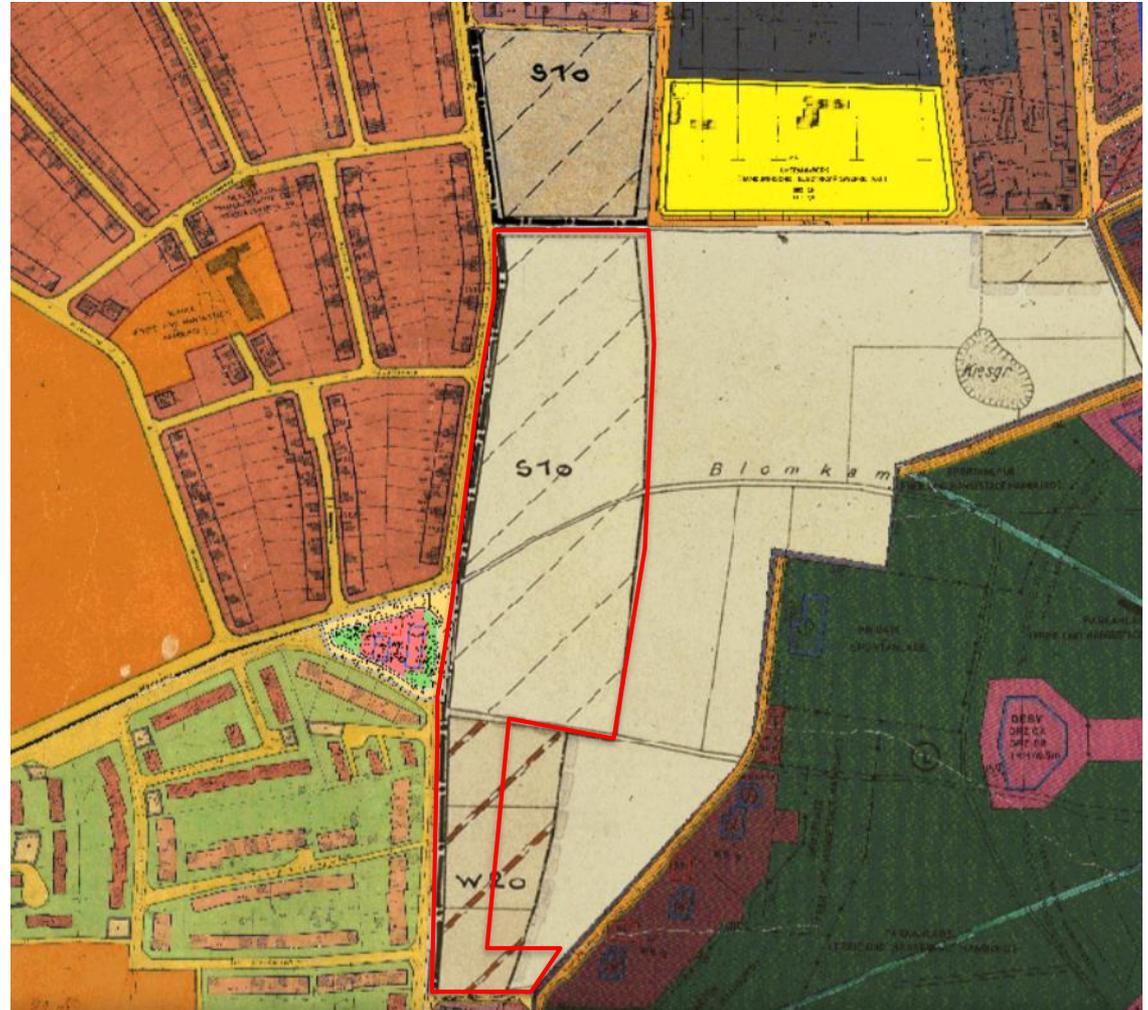


# Lageplan

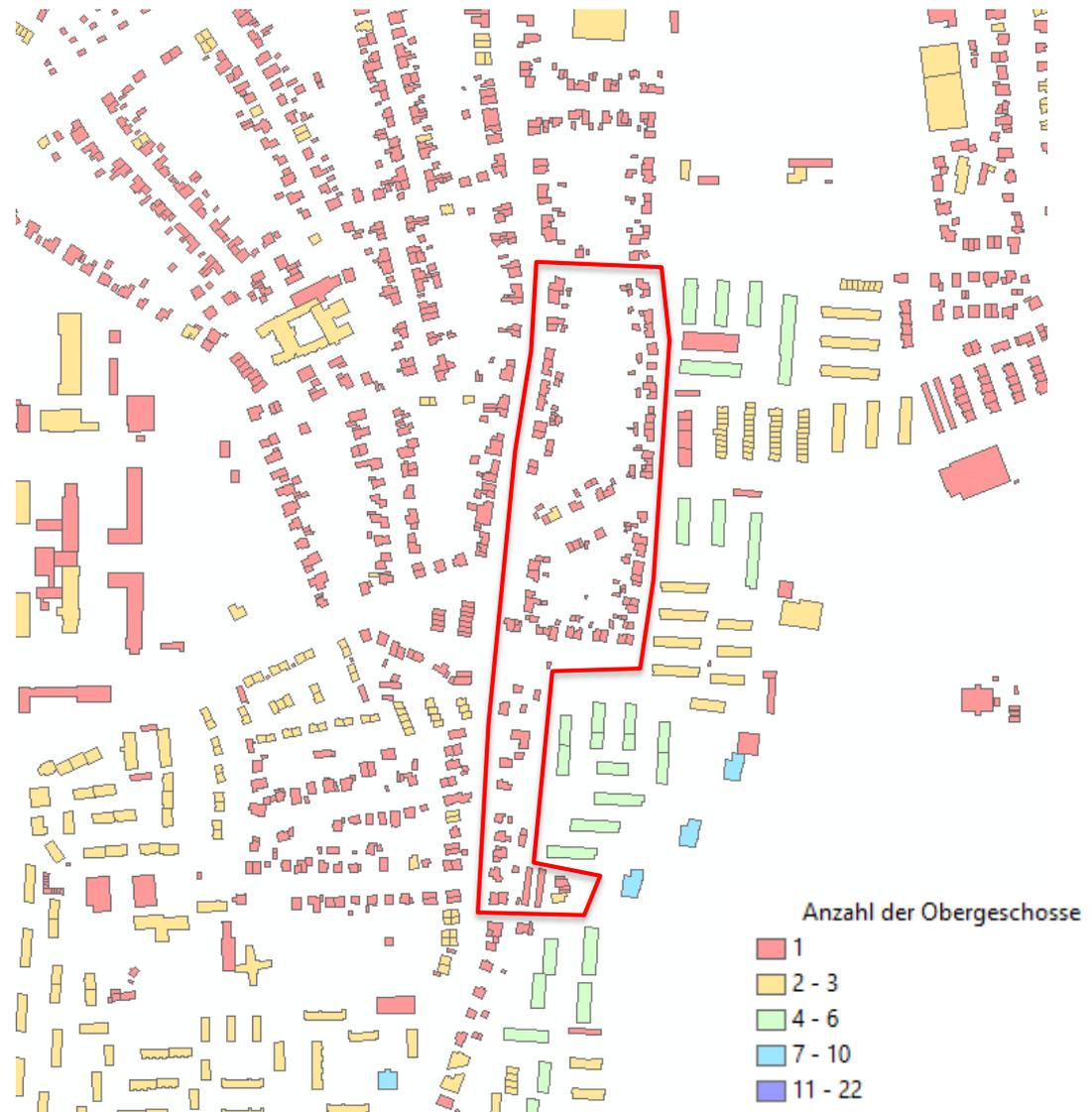
- Größe: ca. 7 ha
- Bebauung: Einzel- und Doppelhausbebauung der 50er Jahre
- Nutzung: Wohnen, öffentlicher Spielplatz
- Derzeitige Einwohnerzahl: ca. 140



- **BS Bahrenfeld (1955):**
- S1o im Norden
- W2o im Süden



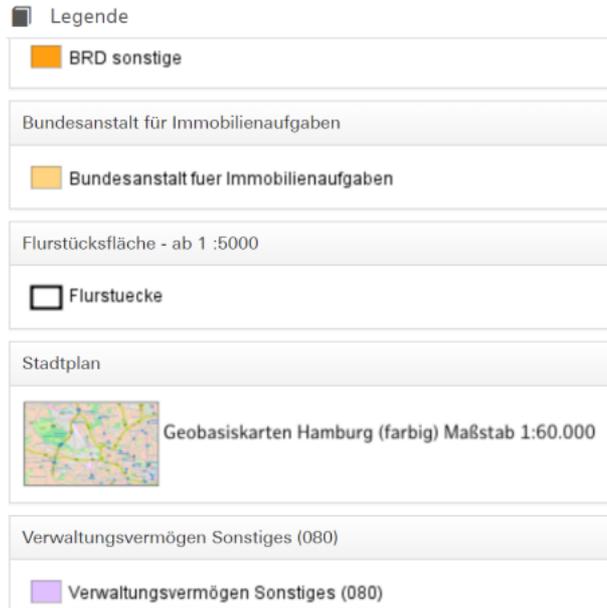
- GRZ ~ 0,1 – 0,2
- Überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung im Plangebiet sowie in der nördlichen und westlichen Umgebung
- In der östlichen Umgebung teilweise bis zu 4-6 geschossige Zeilenbauweise



# Eigentumsverhältnisse

Mehrheit der Grundstücke ist im Erbbaurecht des Bundes

→ Rücksprache mit der BIMA notwendig



## Variante I

- Flexible  
Baufensterausweisung
- Offene Bebauung
- ca. 370 WE



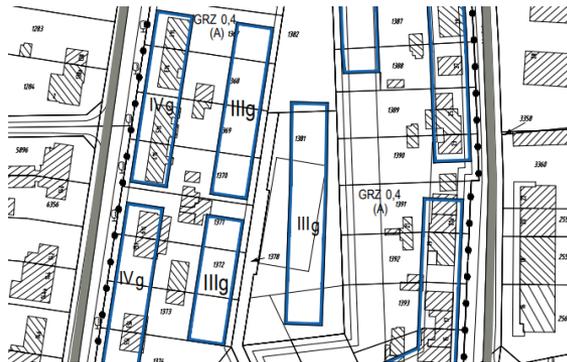
## Variante II

- Straßenparallele  
Baukörperausweisung
- Geschlossene Bebauung
- ca. 440 – 500 WE



## Variante III

- Miteinbeziehung der rückwärtigen Grundstücksteile
- Geschlossene Bebauung
- ca. max. 550 - 630 WE



## Variante IV (Vorzugsvariante)

- Flexible Baufensterausweisung
- Geschlossene und offene Bebauung
- ca. 550 – 600 WE

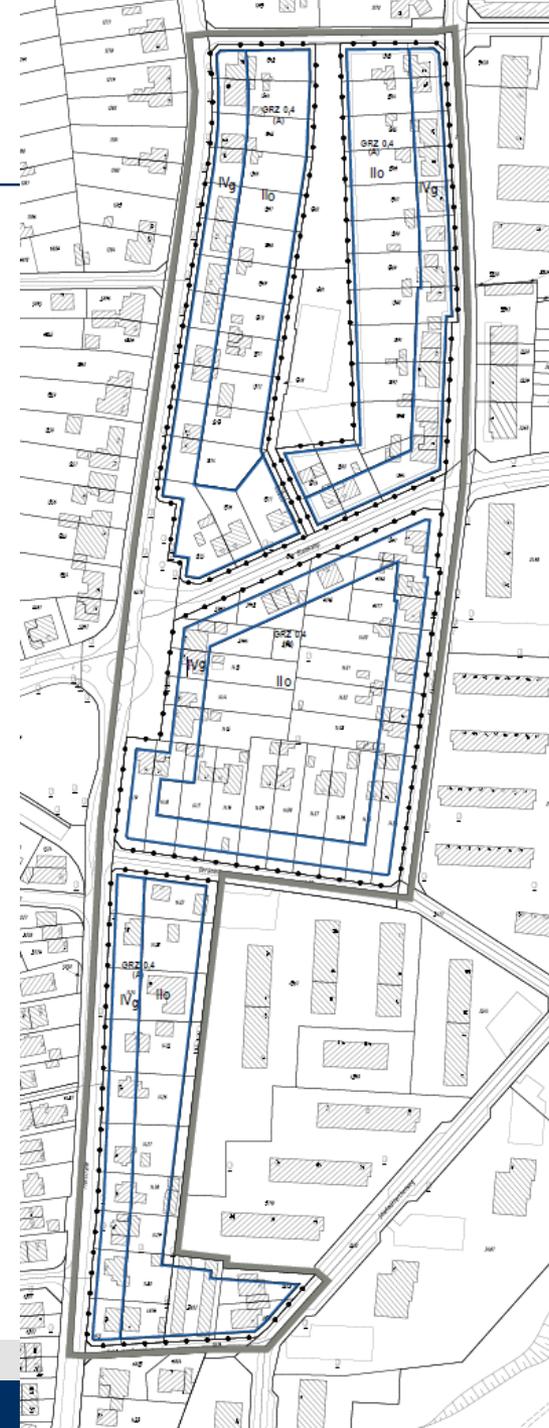


# Bebauungsplanentwurf BA77 – Variante IV

- GRZ: 0,4 (Orientierungswert gem. §17 BauNVO für ein WA)
- **Baufensterfestsetzungen**
  - Geschlossene Bauweise straßenseitig, offene Bebauung im Blockinnenbereich
- Rückwärtige Bebauung ermöglicht
- IV Vollgeschosse als Höchstmaß in den vorderen Grundstücksteilen, II Vollgeschosse in den rückwärtigen Teilen

Variante IV bietet durch Baufenster eine flexible Flächenausnutzung an, die gleichzeitig straßenseitig geschlossene Strukturen festsetzt.

→ Vorzugsvariante



- Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche dürfen Wohngebäude errichtet werden oder, wenn Gebäude mit **drei oder mehr Wohneinheiten** errichtet werden sollen, nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, für mindestens **35 von Hundert (v. H.) aller Wohnungen** die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.
- Nachweispflicht bei Bauantragsstellung durch WBZ
- Kein separater städtebaulicher Vertrag oder eine bauherrenseitige Selbstverpflichtung

„Festsetzungen, die erforderlich sind, um im Rahmen eines B-Plans für die Wohnraumversorgung gesunde Wohnverhältnisse i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherzustellen“

- **Lärmschutz** (Notwendigkeit eines Gutachtens muss in der GA geklärt werden)
- **Entwässerung** (Notwendigkeit eines Gutachtens muss in der GA geklärt werden)
- **Immissionsschutz** (für den nördlichen Bereich in der Nähe des Umspannwerks)



Es wird derzeit weiterhin von der BSW geprüft, ob weitere Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im sektoralen B-Plan getroffen werden dürfen.

## Fazit zur Anwendung von § 9 Abs. 2d BauGB

- Zusätzliche Nachverdichtungspotentiale können mithilfe eines einfachen B-Plans ausgeschöpft werden.
- Erstmals kann die Schaffung von sozialem Wohnungsbau in einem B-Plan festgesetzt werden.
- Aufgrund des **beschränkten Festsetzungskatalogs** können die steigenden Anforderungen an Neubauvorhaben nur teilweise abgedeckt werden (z.B. nachhaltige Baustoffe, Qualifizierung Erschließung, Nutzung erneuerbarer Energie).
- Die **Umsetzungsperspektive** der Nachverdichtung ist aufgrund der nicht einheitlichen Eigentumsverhältnisse als langfristig anzusehen.



**DANKE FÜR EURE / IHRE**

**AUFMERKSAMKEIT**

Bezirksamt Altona  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung