BPA/13/2017
Anlage zu TOP 6

Aufstellung des Bebauungsplans Nr.98 „Hamburger Straße/ Adolfstraße“

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses Ahrensburg am 20. September 2017

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Anlass & Ziele

Anlass

• größtenteils **brachliegener ehem. Autohausstandort** in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt

• konkretes **Investitions- und Bauinteresse** eines privaten **Investors**

• Wunsch der **Schaffung von Planungsrecht** der Anlieger an der Adolfstraße für die **rückwärtigen Grundstücksbereiche**

Ziel

• Konversion der Flächen zum Zwecke der **Nachverdichtung** und der **Deckung des Wohnraumbedarfs**

• Schaffung einer **attraktiven städtebauliche Situation** analog der Ziele des ISEK der Stadt Ahrensburg

• **Sicherung** der bestehenden **kleinteiligen Struktur** entlang der Adolfstraße

• Schaffung von **Planungsrecht** für Bebauung der **rückwärtigen Grundstücke**

• Schaffung und Sicherung von **sozial förderfähigem Wohnraum**

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Städtebaulicher Entwurf

[Zustimmung BPA am 05.04.2017, STV am 24.04.2017]

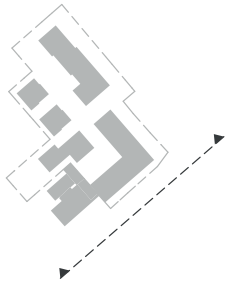
- ca.100 WE
- II - IV

Schenk + Waiblinger Architekten

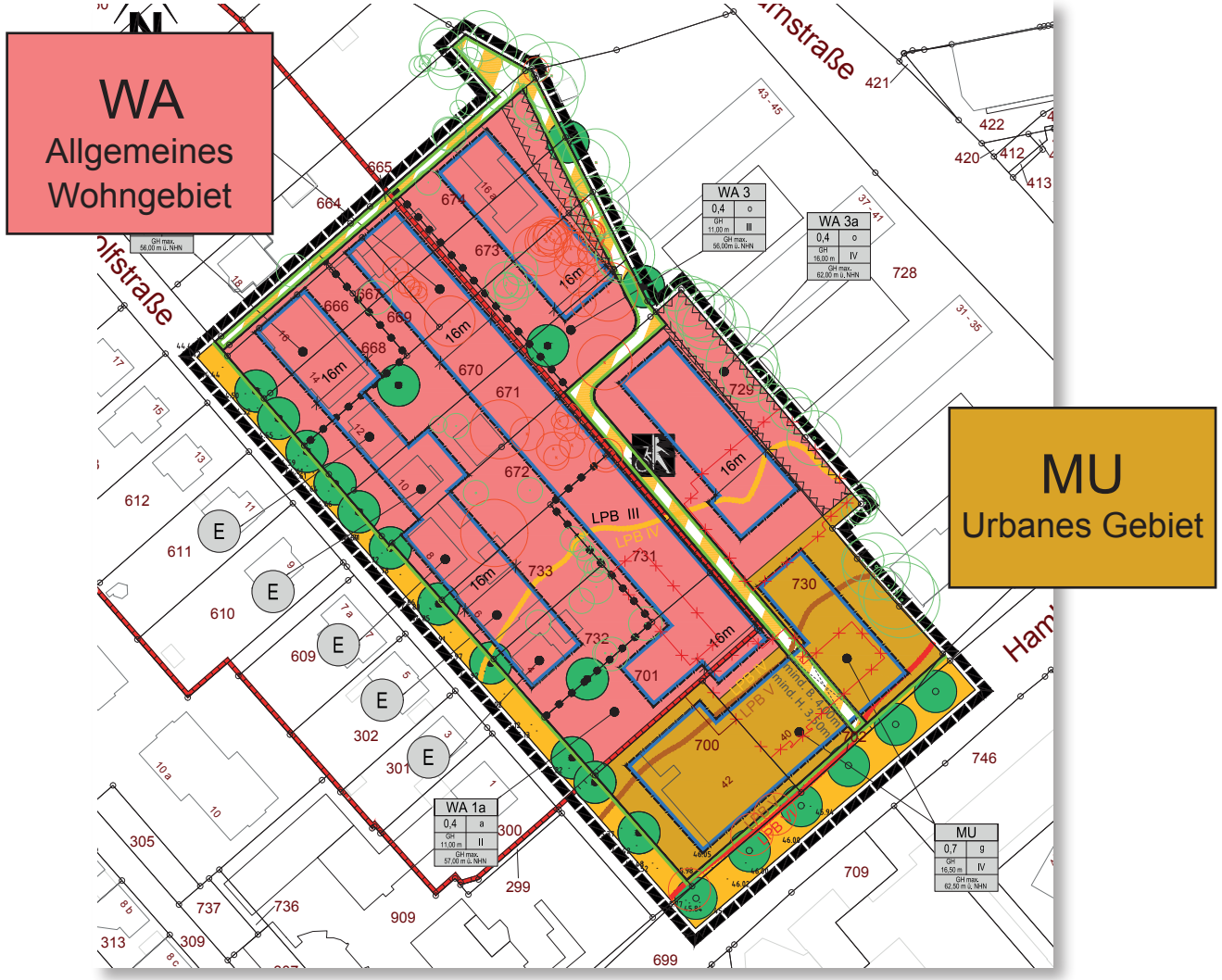
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Städtebaulicher Entwurf

[Zustimmung BPA am 05.04.2017, STV am 24.04.2017]

Schnittzeichnung | Ansicht Süd Hamburger Straße

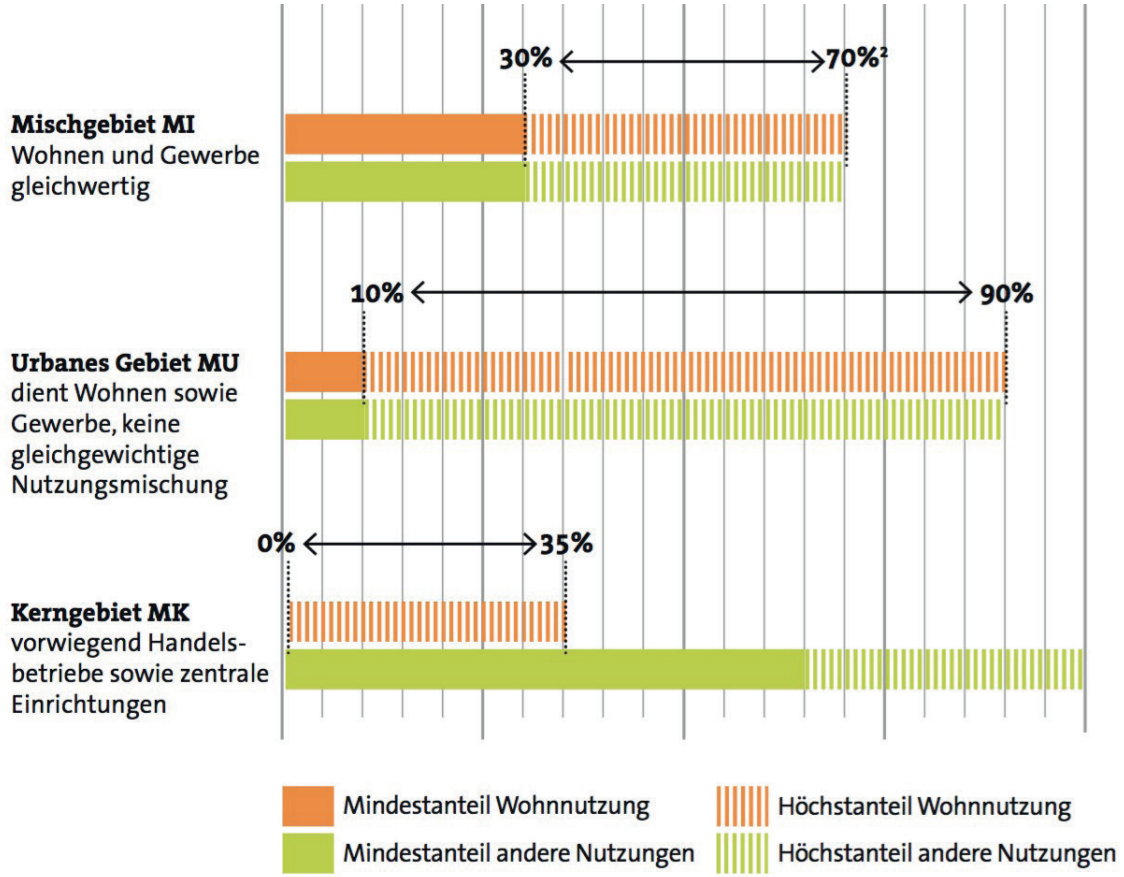


Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Gebietstypen



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Urbanes Gebiet

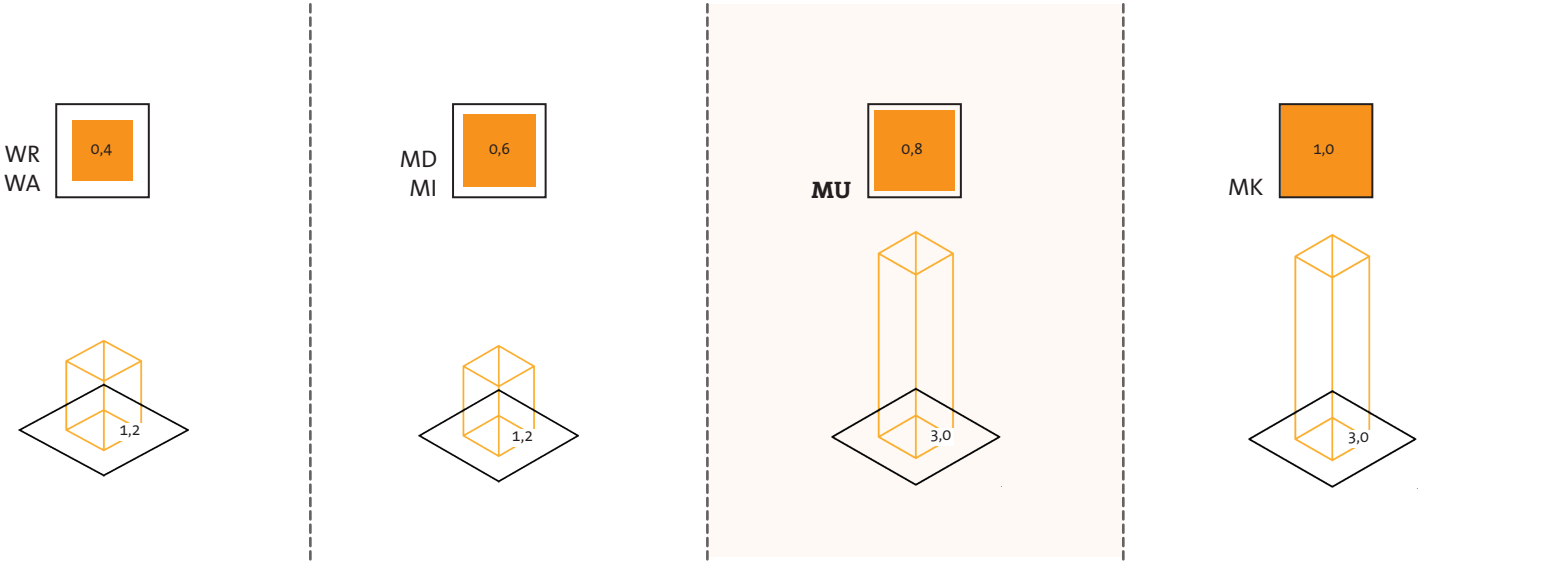
MU
Urbanes Gebiet



² In Ausnahmefällen erscheint auch ein Mischungsverhältnis von 25 / 75 als noch angemessen.

= hohe Flexibilität in der Nutzungsmischung

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Urbanes Gebiet **Dichte**



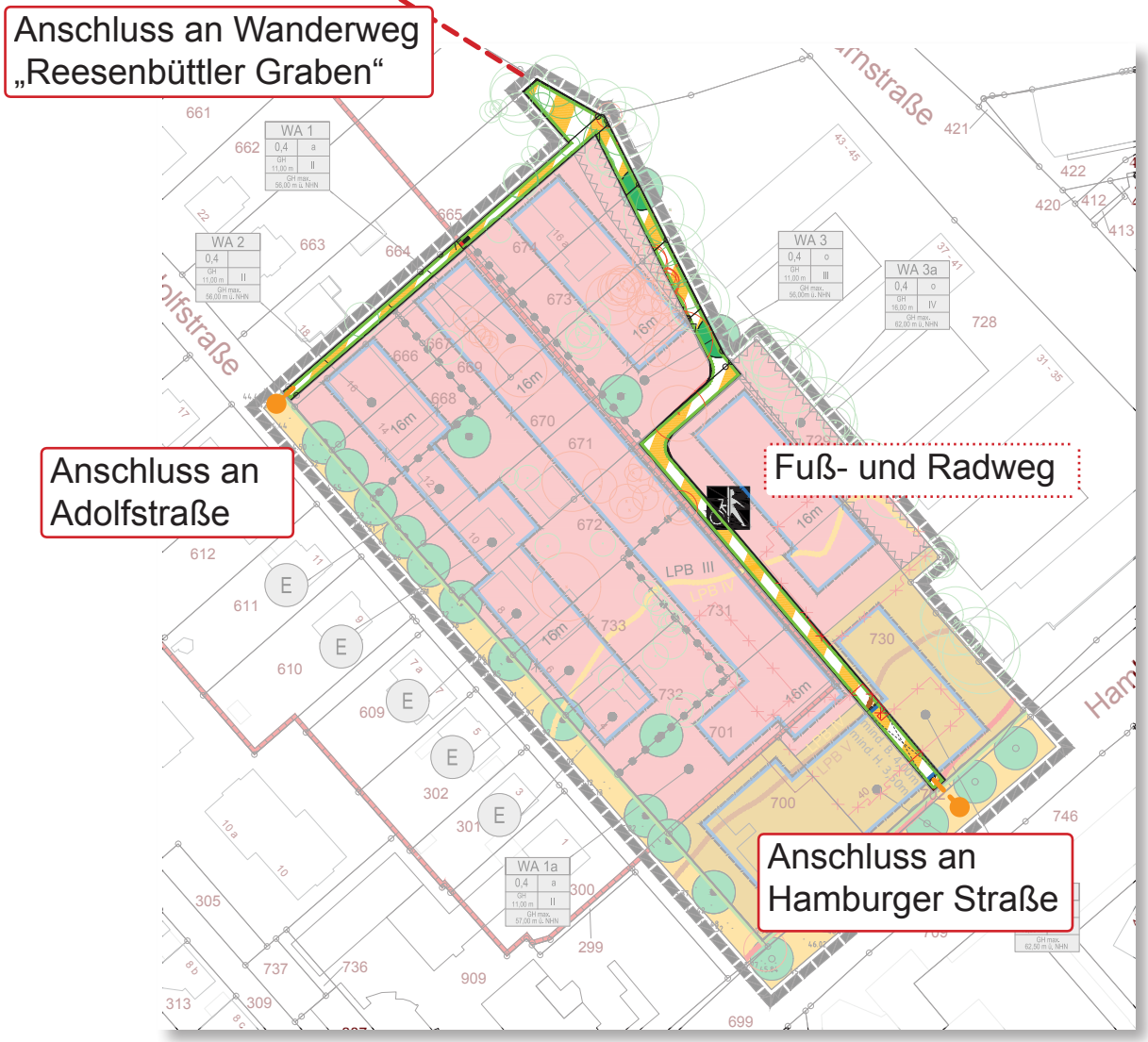
Zulässige Dichteobergrenzen der Baugebietskategorien gem. BauNVO

im BPlan Nr. 98:

GRZ = **0,7**

~~GFZ~~ = Höhenfestsetzungen

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Wegeführung



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 | Soziale Wohnraumförderung

„Im WA1a, WA3a und im MU sind **mindestens 30 vom Hundert** (v. H.) der Wohneinheiten für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der **sozialen Wohnraumförderung** gefördert werden **könnten**.“

[Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§9 Abs.1 Nr. 7 BauGB)]

Umsetzung wird gewährleistet durch **städtebaulichen Vertrag** mit dem Vorhabenträger.