

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100h „Rudolf – Breitscheid - Straße“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen der Straße Am Lohhof, Rudolf – Breitscheid – Straße, Friedrich Großheim – Straße, Kronskamp, Theodor – Haubach – Straße und Feldstraße gesteuert werden, um somit eine übermäßige Verdichtung ausschließen zu können.

Die bisherige Steuerung ausschließlich über das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB reicht nicht mehr aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Mit der Aufnahme einzelner Festsetzungen im Bebauungsplan wird den stadtentwicklungspolitischen Zielen einer Verdichtung im Innenbereich des Stadtgebietes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entsprochen.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Wedel. Geprägt wird das Gebiet im westlichen Teil überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung, während im östlichen und nördlichen Teil zweigeschossiger und dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vertreten ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 dar.

Für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die im Quartier A liegen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 430 qm für eine Einzelhausbebauung und 650 qm für eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Für den straßenseitigen Bereich werden differenzierte Mindestgrundstücksgrößen – entsprechend der Geschossigkeit – festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen, der Firsthöhenbegrenzung und der Dachneigung für den rückwärtig gelegenen Bereich wird sowohl die vorhandene städtebauliche Struktur als auch die Wohnqualität gesichert.

Für das „Quartier B“ gibt es keine textlichen Festsetzungen.

Im Bebauungsplan 100h im „Quartier B“ (Flurstück 42/14) befindet sich eine Altablagerung (Bezeichnung: W 12).

Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan 100h „Rudolf-Breitscheid-Straße“ gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Bei der Verdachtsfläche W 12 handelt es sich um einen Müllplatz, der nach dem Krieg mit Schrott, Hausmüll, Asche und Bauschutt verfüllt wurde.

Genauere Nachweise und Informationen über die Altablagerung konnten im Rahmen der Gefährdungsabschätzung (Bericht vom 19.11.1991) nicht ermittelt werden.

Vor Bodeneingriffen in diesem Bereich ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz zu benachrichtigen.

Wedel

Stadt Wedel
Der Bürgermeister

i.V. 1. Stellvertretender Bürgermeister
Peter Meier