

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100g „Tinsdaler Weg“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Rudolf – Breitscheid – Straße, Feldstraße, Tinsdaler Weg und Tannenkamp 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 östlichen Teil überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung, vereinzelt ist auch zweigeschossiger Geschosswohnungsbau vertreten. Im Westen des Bebauungsplanes 100g befinden sich gemeinnützliche Anlagen (Christuskirche) der Evangelisch – Lutherischen Christus Kirchengemeinde Schulau.

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 463 qm für eine Einzelhausbebauung und 695 qm für eine Doppelhausbebauung 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 100g im „Quartier B“ (Flurstück 2/1 und 2/21) befindet sich eine Altablagerung (Bezeichnung: W 13).

Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan 100g „Tinsdaler Weg“ gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Bei der Verdachtsfläche W 13 handelt es sich um Aufschüttungen aus Schutt und Abfällen. Das Ausmaß der Altablagerung ist nicht bekannt. Im Zuge von früheren Baumaßnahmen könnte die Auffüllung ausgekoffert und entsorgt bzw. auf dem Grundstück umgelagert worden sein, darüber liegen aber keine Informationen vor.

1991 wurde hinsichtlich möglicher nachteiliger Beeinträchtigungen des Grundwasserleiters durch Schadstoffausträge eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Diese erbrachte keine wesentlichen Informationen zur Ausdehnung der Altablagerung und den abgelagerten Stoffen. Eine Verunreinigung des Grundwassers mit Schadstoffen wurde bis heute nicht festgestellt.

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