

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 100m „Lindenstraße“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Lindenstraße, Kronskamp und Voßhagen 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 überwiegend durch eine Doppel- und Einfamilienhausbebauung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 dar. Im nördlichen Bereich des Gebietes wird eine GFZ von 0,7 dargestellt.

Für die rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 463 qm für eine Einzelhausbebauung und 694 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 wird sowohl die vorhandene städtebauliche Struktur als auch die Wohnqualität gesichert.

Im Bebauungsplan 100m „Lindenstraße“ können durch die Untere Bodenschutzbehörde für das Grundstück Lindenstraße 23 (Flurstück 34/16) infolge früherer gewerblicher Nutzung (von 1948-1962) als Tischlerei und für das Grundstück Voßhagen 60 (Flurstück 483/32) infolge der früheren gewerblichen Nutzung (von 1949 – 1987) als Malerei/Malerbetrieb mit Betriebsstofflager schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren ist die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.