

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wieden“, 1. Änderung

Planungsanlass

Der seit dem 11.04.03 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 „Wieden“ soll in Teilbereichen geändert werden.

Im August 2003 wurde für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68 „Wieden“ vom Rat der Stadt Wedel eine Veränderungssperre erlassen sowie die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Änderung wird betrieben, um in Teilbereichen des B-Plangebiets die Festsetzung der Hausgruppen in Einzel/Doppelhausbebauung zu ändern, als auch die max. Firsthöhenbegrenzung sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) zu reduzieren.

Lage des Plangebiets

Bei dem nach der Beratung in den politischen Gremien zu ändernden Bereich handelt es sich um das Gebiet begrenzt durch die Gemeinbedarfsfläche im Nordosten, den geplanten Grünzug im Südwesten, die Wiedestraße im Südosten und im Nordwesten durch die vorhandene Bebauung in einem Abstand von rd. 40-50 m Entfernung vom Steinberg.

Geplante Bebauung bzw. Änderung der Festsetzungen

Im südlichen Bereich an der Wiedestraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossig, mit offener Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht von der Änderung berührt. Dagegen wird die vorherige GFZ von 0,5 auf 0,4 sowie die max. Firsthöhenbegrenzung (FH) von 11 m auf 9 m reduziert.

Das Gebiet südlich der Wegeverbindung zwischen Planstraße C und dem geplanten Grünzug ist als Reines Wohngebiet (WR), zweigeschossig, Hausgruppen, mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht von der Änderung berührt. Dagegen wird die vorherige max. Firsthöhe (FH) von 9.80 m auf 9 m reduziert.

Der Bereich zwischen Planstraße C und Planstraße B nordwestlich des geplanten Grünzugs ist als Reines Wohngebiet (WR), zweigeschossig mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht von der Änderung berührt. Dagegen wird die vorherige Festsetzung Hausgruppen ersetzt durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhausbebauung und die GFZ von 0,4 auf 0,3 sowie die max. Firsthöhe von 9.80 m auf 9 m reduziert.

Der Verbindungsweg zwischen Planstraße C und dem geplanten Grünzug wird um ca. 4 m nach Nordosten verlegt, so dass die anliegenden Grundstücke eine Tiefe von ca. 30 m besitzen.

Der Verbindungsweg zwischen Planstraße B und dem geplanten Grünzug wird im Entwurf zur 1. Änderung verlegt, so dass Teilbereiche des Flurstücks 11/16, Flur 18, Gemarkung Wedel durch diesen Fuß- und Radweg nicht mehr in Anspruch genommen werden müssen.

Nördlich dieser Wegeverbindung ist statt der vormals vorgesehenen Reihenhausbebauung nur noch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich, die von der Planstraße B erschlossen werden. Die Fläche ist als Reines Wohngebiet (WR), zweigeschossig mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,3 sowie einer max. Firsthöhe von 9 m festgesetzt.

Nördlich an diese Fläche anschließend und südlich des festgesetzten Waldes ist statt einer Reihenhausbebauung ebenfalls eine weitere Einzel- und Doppelhausbebauung, erschlossen über eine private Erschließung vom Steinberg, ausgewiesen. Gegenüber der ursprünglichen Ausweisung wird das über die Privatstraße erschlossene Bauvolumen deutlich reduziert. Die Fläche ist als Reines Wohngebiet (WR), zweigeschossig mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,3 sowie einer max. Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks Steinberg 80 a wurden die Baugrenzen leicht verschoben.

In Folge der Verlegung des öffentlichen Weges wurde auch eine Verlegung des Kinderspielplatzes notwendig. Die Lage von vormals südlich des Weges, angebunden an die Feuchtwiese, wurde nordöstlich des Weges verlagert, angebunden an den Wald und damit in Nachbarschaft zur geplanten Kindertagesstätte. Der Kinderspielplatz wird über den öffentlichen Weg erschlossen.

Die anderen Bereiche des Bebauungsplanentwurfs zur 1. Änderung weisen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 „Wieden“ aus. Hier ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 68 „Wieden“ ist mit heranzuziehen.