

Stadt Wedel

Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und -ziel	3
2	Rechtsgrundlage	3
3	Planungsverfahren	3
4	Plangebiet	4
5	Übergeordnete Planung	4
6	Vorhandene Bebauung	5
7	Frühere Planung	5
8	Denkmalschutz	5
9	Städtebauliches Konzept	6
10	Festsetzungen	6
11	Verkehr	7
12	ÖPNV	7
13	Ver- und Entsorgung	7
14	Boden / Altlasten	7
15	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	8
16	Flächenbilanz	9
17	Kosten	9

1 Planungsanlass und -ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ liegt darin begründet, die bauliche Entwicklung im Gebiet zwischen Hafenstraße, Elbstraße, Liethfeld und Mozartstraße zu steuern.

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

Deshalb ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zu sichern.

2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. November 2014 (BGBl I S. 1748), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S.6), die Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVObI Schl.-H. S. 57) sowie das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) alle jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

3 Planungsverfahren

Da es sich bei der unter Punkt 2 beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), und damit auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, entfallen.

4 Plangebiet

Das Plangebiet wird von der Mozartstraße, der Straße Liethfeld, der Elbstraße und der Hafenstraße begrenzt.



Luftbildaufnahme 2013, Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

5 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), der den Landesraumordnungsplan ersetzt, wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben.

Regionales Entwicklungskonzept 2000

Das Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und ein Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Regionalplan für den Planungsraum I

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der am 26.01.2010 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Innenministeriums ist dadurch nicht erforderlich.

Verbindlicher Landschaftsplan

Der am 26.01.2010 verbindlich gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt analog zum Flächennutzungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Nordwesten des Plangebiets sind im Landschaftsplan zwei Bäume als zu erhaltend dargestellt. Die Darstellung im Landschaftsplan steht im Einklang mit den geplanten Ausweisungen.

6 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen schon bebaut. Entlang der Hafenstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss. An der Ecke zur Mozartstraße steht die sogenannte Elbburg mit drei Geschossen. Im Bereich der Mozartstraße befinden sich Einfamilienhäuser und zweigeschossiger Geschosswohnungsbau. Der Liethfeld ist mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung bebaut und die Elbstraße mit einer ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Innenbereich befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser. Die umliegende Bebauung ist sehr durchmischt: Einzel- und Doppelhäuser bis hin zu mehrgeschossigem Wohnungsbau.

7 Frühere Planungen

Am 21.10.1975 ist der Bebauungsplan Nr. 15 „Über das Gebiet zwischen: Hafenstraße, Elbstraße, Parnaßstraße, Rollberg und Mozartstraße“ rechtskräftig und später infolge eines Formfehlers für Nichtig erklärt worden. Ein Teil des Bebauungsplans ist durch den Bebauungsplan Nr. 100 a „Gebiet zwischen Mozart-, Goethe-, Elbstraße und Liethfeld“ überplant worden. Ein weiterer Teilbereich wird jetzt mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Über das Gebiet zwischen: Hafenstraße, Elbstraße, Parnaßstraße, Rollberg und Mozartstraße“ setzte für den neu zu überplanenden Bereich Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise fest. Die Geschossigkeit wurde entlang der Hafenstraße mit drei Geschossen und zur Elbstraße, Mozartstraße und Liethfeld mit zwei Geschossen festgesetzt.

8 Denkmalschutz

An der Ecke Hafenstraße/ Mozartstraße steht ein zweigeschossiger Backsteinbau, die sogenannte „Elbburg“, mit hohem Mansardendach aus dem Jahr 1911. Bisher wurde das Gebäude im Landesamt als einfaches Kulturdenkmal geführt.

Nach der aktuellen Gesetzeslage und einer entsprechenden Nachqualifizierung wurde das Objekt als Kulturdenkmal mit besonderem Wert (Einzeldenkmal) erkannt (DSchG SH §2 u. §8) und ist aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen; der Schutz umfasst das gesamte Objekt: das Wohnhaus, die Einfriedung und das Nebengebäude.

Der Status „zur Eintragung vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

9 Städtebauliches Konzept

Eine Änderung des Gebietscharakters ist nicht beabsichtigt. Erreicht werden soll vor allem eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vor bzw. eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3 bis 0,4. Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,6. Die Geschossigkeit wird entlang der Hafestraße mit drei Vollgeschossen und im restlichen Bebauungsplangebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Des Weiteren wird durch dieses Konzept die Durchgrünung des Gebietes, insbesondere die Hausgärten erhalten und es werden die Stadtbild prägenden Bäume als zu erhalten festgesetzt.

10 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Gebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig, da sie der Eigenart des Plangebiets widersprechen und das Allgemeine Wohngebiet stören würden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl variiert im Plangebiet zwischen 0,3 und 0,4. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Anzahl von Wohneinheiten

Im Bereich der Straße Liethfeld und der Elbstraße werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten festgesetzt, um Geschosswohnungsbau an dieser Stelle auszuschließen.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit variiert zwischen drei Geschossen an der Hafestraße und zwei Geschossen entlang der Mozartstraße, der Straße Liethfeld und der Elbstraße.

Gebäudehöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe variiert entsprechend der Geschossigkeit zwischen 8 und 10 Metern. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, zu messen mittig vor dem Grundstück an der Straßenbegrenzungslinie.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist für den Bereich Hafestraße und Mozartstraße eine offene Bauweise festgesetzt worden. Im Bereich Elbstraße und Liethfeld sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Grundstück Mozartstraße 47 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Abstandsflächen gem. § 6 Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO) unterschritten werden. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus im vorderen Bereich und mit einem Lagergebäude im hinteren Bereich bebaut. Das Wohnhaus hält die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zur östlichen Grundstücksgrenze und zum rückwärtig gelegenen Lagergebäude nicht ein. Bei Umbau des Lagergebäudes in ein Wohnhaus würde ein bauordnungsrechtlicher Misstand entstehen.

Da diese Bebauung schon im Bestand vorhanden ist, wird eine Abweichung der Abstandsflächen zugelassen.

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis auf Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.

11 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße „Liethfeld“, Elbstraße, Hafenstraße und Mozartstraße voll erschlossen. Das Plangebiet ist über die Hafenstraße an den Tinsdaler Weg und Schulauer Straße angebunden und somit an das übergeordnete Straßennetz.

12 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 189 an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Elbstraße befindet sich in wenigen Gehminuten entfernt.

13 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Anlagen und Erschließungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits vorhanden. Diese Aussage gilt nur für die momentane Bebauung und Nutzung. Bei entsprechenden Leistungsanforderungen im Bereich der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung werden gegebenenfalls Erweiterungen bzw. Erneuerungen der Anlagen erforderlich.

Bei baulichen Um- oder Neubauten innerhalb des Plangebiets ist auf den betreffenden Grundstücken zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen durchzuführen.

14 Boden /Altlasten

Kampfmittel

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Altlasten

Im gesamten Planungsbereich sind bislang keine Altablagerungen bekannt.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

15 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Landschaftsplan der Stadt Wedel. Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die zwei Bäume auf dem Grundstück Hafestraße Ecke Mozartstraße werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Inhalte des Landschaftsplans werden in den Bebauungsplan übernommen, eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungsziele ist somit nicht gegeben.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Von daher ist nicht von negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe, § 18 BNatSchG. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist im Wesentlichen schon bebaut, daher entfällt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausgleichspflicht.

Bei mehreren Ortsbesichtigungen von Vertretern der Leitstelle Umweltschutz und des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Wald im Plangebiet vorgefunden worden. Nachfolgende Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel vom 15.03.2008 geschützt: Auf dem Grundstück der Elbburg (Hafestraße 21) 2 Kopflinden, 1 Kastanie und 2 Ahorne, die Blutbuche und der Ahorn auf den Flurstücken 124/4 und 124/5, die Linde auf der Grenze der Flurstücke 130/8 und 130/9 sowie die Blutbuche auf der Grenze der Flurstücke 130/15 und 131/6. Diese gut entwickelten Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, die Ausweisung markiert den Standort. Um die Bäume zu erhalten, muss der Kron- und Wurzelbereich geschützt werden. Der Kron- und Wurzelbereich ist von Bebauung frei zu halten. Dementsprechend sind auch die Baugrenzen festgesetzt.

Es befinden sich in dem Gebiet überwiegend Hausgärten, also gärtnerisch genutzte Flächen. Bei der Pflege dieser Flächen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Darüber hinaus dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten durch Abbruch oder Umbauarbeiten am Gebäude zerstört, beschädigt oder entnommen werden, §§ 39 BNatSchG. Dies sind z.B. Fledermausarten, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter, Rauch- und Mehlschwalbe,

Mauersegler, Stein- und Waldkauz, Turmfalke, Schleiereule, die Faltenwespen Hornisse. Sollten die o.g. Arten durch Baumaßnahmen betroffen sein, so ist eine Befreiung durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Dezernat 31 Artenschutz erforderlich.

16 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Größe
Allgemeines Wohngebiet	23.936 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.531 m ²
Geltungsbereich insgesamt	27.467 m²

17 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch die Verwaltung durchgeführt.
Der Stadt Wedel entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am
13.10.2016 gebilligt.

Wedel, den 13.12.2016 ...gez. N. Schmidt.....