

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100n „Haidbrook“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Quälkampsweg, Haidbrook, Sandlochweg, Moorweg, Fasanenweg, Lerchenweg und Rebhuhnweg 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 im Norden des Stadtgebietes von Wedel. Geprägt wird das Gebiet überwiegend durch eine eingeschossige Einzelhaus- und Reihenhausbauung, vereinzelt sind auch eingeschossige Doppelhäuser vertreten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt das Gebiet mit einer GFZ von 0,3 dar.

Für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 504 qm für eine Einzelhausbauung, 756 qm für eine Doppelhausbauung und 302 qm je Reihnhaus festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen ist nur eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbauung zulässig.

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.