

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100q „Birkenweg“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Rissener Straße, Industriestraße und Birkenweg 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 Westen des Stadtgebietes von Wedel. Geprägt wird das Gebiet durch eine ein- bzw. zweigeschossige Einzel-, Doppel und Reihenhausbauung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt das Gebiet als Reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,25 dar.

Für die rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 484 qm für eine Einzelhausbauung und 726 qm für eine Doppelhausbauung festgesetzt. Für den straßenseitigen Bereich werden differenzierte Mindestgrundstücksgrößen – entsprechend der Geschossigkeit und des Haustyps – 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.