

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100o „Heisterkamp“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Lerchenweg, Rebhuhnweg, Amselstieg, Droselweg, Heisterkamp, Flerrentwiete, Breiter Weg und Moorweg 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 durch eine eingeschossige Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung.

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

Für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für eine Einzelhausbebauung, 600 qm für eine Doppelhausbebauung und 240 qm je Reihenhaus festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen ist nur eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung 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.

Auf dem Flurstück 66/3 befindet sich ein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes § 2. Dieser ist im Zusammenhang mit dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstückes 1/11 zu sehen. In der Waldansprache gelten beide Flurstücke als eine Waldeinheit. Die Straße Moorweg ist nicht als Trennglied in Sache Gesamtwald anzusehen.