

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100k „Am Hexenberg“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen dem Galgenberg, Pöhlenweg, dem Immenhof und der Straße Am Hexenberg 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 zentral im Stadtgebiet von Wedel. Geprägt wird das Gebiet überwiegend durch eine Doppel- und Einfamilienhausbebauung. Am Galgenberg ist Geschosswohnungsbau vertreten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 dar.

Für die Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 517 qm für eine Einzelhausbebauung und 776 qm für eine Doppelhausbebauung festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen, der Firsthöhenbegrenzung und der Dachneigung für den rückwärtig gelegenen Bereich wird sowohl die vorhandene städtebauliche Struktur als auch die Wohnqualität gesichert.

Für das „Quartier B“ gibt es keine textlichen Festsetzungen.