

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100r „Pulverstraße“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg, Pulverstraße und Pöhlenweg 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 durch eine ein- bzw. zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung und Geschosswohnungsbau.

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

Für die rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 419 qm für eine Einzelhausbebauung und 628 qm für eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Für den straßenseitigen Bereich werden differenzierte Mindestgrundstücksgrößen – entsprechend der Geschossigkeit – festgesetzt.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Flurstücken 17/4, 20/12, 22/4 und tlw.22/3 zwei größere Waldflächen. Beide Flächen sind Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz.