

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 100i „Pestalozzistraße“

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen im Gebiet zwischen Bergstraße, Pestalozzistraße und Goethestraße 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 von einer unterschiedlichen städtebaulichen Struktur. Vertreten ist eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. An der Goethestraße befindet sich überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bauung.

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 414 qm für eine Einzelhausbauung und 621 qm für eine Doppelhausbauung 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 rückwärtig gelegenen Bereich wird sowohl die vorhandene städtebauliche Struktur als auch die Wohnqualität gesichert.