

## **Begründung**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 100a für das Gebiet zwischen Mozartstraße, Goethestraße, Elbstraße und Liethfeld**

Die Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 100a liegt darin begründet, die bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereichen des Gebietes zwischen Mozartstraße, Goethestraße, Elbstraße und Liethfeld zu steuern.

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 dem stadtentwicklungspolitischen Ziel einer Verdichtung im Innenbereich des Stadtgebietes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entsprochen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Stadtzentrum an der Bahnhofstraße und der Gartenstadt Elbhochufer. Geprägt wird das Gebiet im westlichen Teil (westlich der Beethovenstraße) überwiegend durch Einfamilienhausbebauung, während im östlichen Teil auch Doppel-, Reihenhausbebauung und (viergeschossiger) Geschosswohnungsbau vertreten sind.

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

Zur Umsetzung dieses Nutzungsmaßes wird für die rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksteile eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für eine Einzelhausbebauung und 600 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 Gebäudehöhe und der Dachneigung für den rückwärtig gelegenen Bereich wird sowohl die vorhandene städtebauliche Struktur als auch die Wohnqualität gesichert.