

Geschäftszeichen 2-61 Gs; 61.46.45+46	Datum 19.06.2015	MV/2015/065
--	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs-folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	07.07.2015		

Bebauung "Gartenstadt Elbhochufer"

Inhalt der Mitteilung:

Es gibt immer wieder Bauanfragen, die mit den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen in der „Gartenstadt Elbhochufer“ nicht zu vereinbaren sind. Damit verbunden erfolgt in zeitlichen Abständen die Diskussion, ob die planungsrechtliche Situation geändert und aktualisiert werden sollte.

Rückblick (*Quelle, Beiträge zur Wedeler Stadtgeschichte Band 6*)

1953 schrieb die Stadt Wedel in Kooperation mit dem Planungsamt der Landesregierung einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die künftige Bebauung des Elbhochufer aus. Das Ziel des Wettbewerbs war es, die planerischen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des hochwertigen und landschaftlich reizvollen Geländes zu schaffen, um mit einem Wurf das Wohnungsproblem in Wedel zu beheben. Die Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war äußerst komplex. Es sollte eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung für eine Wohnbebauung gefunden werden, die in erster Linie die Eigenart des Elbufergeländes berücksichtigte und zugleich niedrige Baukosten und niedrige laufende finanzielle Belastungen gewährleiste. Im Frühjahr 1954 war der erste Bauplan erstellt und der erste Bauabschnitt wurde begonnen. 1960 waren schließlich die geplanten 1.750 Wohnungen fertig gestellt.

Nach dem Willen der Stadt und der Bauträger sollte die neue Siedlung den Charakter einer Gartenstadt tragen. Der Bauplan sah eine nach der Landseite hin langsam ansteigende Bebauung vor, um möglichst vielen Bewohnern den landschaftlich reizvollen Blick auf die Elbe und das gegenüber liegende Ufer freizugeben. Der nördliche Teil des Gebietes ist überwiegend mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnblocks in Zeilenbauweise bebaut. Dabei kamen verschiedene Hausformen zu Ausführung.

Die Reihenhäuser überwiegend in Nordsüd- und Ostwestrichtung angelegt, unterschieden sich in ihrer Größe. Der Typ Schulau mit und ohne Balkon, der im ersten Bauabschnitt im östlichen Teil der Siedlung errichtet wurde, hatte nur 66 qm Wohnfläche, der Typ Pinneberg immerhin schon 73 qm und der Typ Eutin gar 80 qm. Zu den Reihenhäusern gehörten hausbreite Gärten, die zu einer einheitlichen Parklandschaft zusammengefasst wurde.

Notwendig war es auch, dem wachsenden Autoverkehr Rechnung zu tragen und so entstanden Abstellplätze in den Straßen und teilweise wurden kleinere Sammelgaragen angelegt.

=====

Fortsetzung der Mitteilungsvorlage Nr. **MV/2015/065**

Bereits 1968 wurde eine Ortssatzung für das Elbhochufer verabschiedet, um den Charakter der Siedlung als Gartenstadt zu erhalten; denn es waren bis dahin schon zahlreiche Anträge für bauliche Veränderungen - Anbauten, Veranden, Garagen usw. - eingegangen. Der Ortssatzung zufolge waren sämtliche Gebäude als Putzbauten in hellen Farbton auszuführen und die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer auszubilden. Für eingeschossige Bauten (Ladenbauten, Sammelgaragen und dergleichen) sind bei guter Gestaltung und einwandfreier Einfügung in das Orts- und Straßenbild auch Flachdächer zugelassen. Anbauten und Nebengebäude wie Schuppen, Kleintierställe und Hundezwinger sowie Einzel- und Kellergaragen waren nicht zulässig. Einfriedungen der Grundstücke waren zu den Straßen und Wohnwegen hin nur als Ligusterhecken erlaubt und zwischen den Grundstücken überhaupt nicht gestattet. Diese Ortssatzung ist 1973 für nichtig erklärt worden, aufgrund dessen wurde das Planungsrecht neuaufgestellt. Dazu gibt es im Abschnitt Planungsrecht weitere Ausführungen.

Entwicklung

Das einheitliche Bild der Gartenstadt aus der Anfangszeit hat sich verändert. Doch die städtebauliche Grundidee besteht nach wie vor und die Siedlung ist attraktiv und sehr beliebt. Insbesondere bei den Reihenhäusern, die nach heutigen Maßstäben recht klein sind, haben sich viele Eigentümer ihr Haus für den Eigenbedarf erweitert. Diese Entwicklung führte dazu, dass Eingangsvorbauten, Anbauten, Keller-, Terrassen- und Balkonausbauten sowie unterschiedlichste Formen von Dachausbauten und -gauben entstanden. An den Endreihenhäusern sind teilweise untergeordnete, eingeschossige Anbauten entstanden. Gelegentlich sind zwei oder mehr Reihenhauseinheiten durch gemeinsame Ausbauten zusammengefasst worden. Der weiße Fassadenputz wurde mitunter ersetzt durch farbigen Anstrich oder vielfältigen Fassadenverkleidungen. Außerdem stehen mittlerweile ungezählte Gartenhäuser und Carports im Gebiet.

Die Materialvielfalt bei den Fassaden, die verschiedenen Dachausbauten und -gauben sowie die eingeschossigen Anbauten lassen viel Diskussionsraum über Gestaltung und Einfügung. Es ist müßig sich ein Urteil darüber zu bilden, denn das frühere städtebauliche Konzept der Gartenstadt mit den heutigen Wohnbedürfnissen steht immer noch in Einklang. Die stadtplanerischen Ziele der Gebäudeausrichtung, die gärtnerische Ausprägung mit Erlebbarkeit zur Elbe haben weiterhin Bestand. Darüber hinaus sorgt die imposante Großzügigkeit bei den Freiraumflächen bzw. Gärten für Gartenstadtflair.

Planungsrecht

Mitte der siebziger Anfang der achtziger Jahre hat die Stadt die Bebauungspläne Nr. 45 „Elbhochufer-West und Nr. 46 „Elbhochufer-Ost“ aufgestellt und beschlossen, mit den städtebaulichen Gedanken den Charakter der Gartenstadt zu erhalten und die An- und Umbauten der Gebäude in ihrer Größe und Gestaltung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zu halten. Zusätzliche Wohneinheiten sollen nicht geschaffen werden.

Weitere Planungsziele sind die Verbesserung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im Rahmen der beschränkten Möglichkeiten, die Festsetzungen von Kinderspielplätzen, die Ergänzung des Fußwegenetzes sowie die Sicherung des schützenswerten Baumbestandes.

Diese beiden Bebauungspläne gelten seit 1981 und insbesondere bei den Reihenhäusern bilden sie eine solide planungsrechtliche Grundlage, die eine maßvolle bauliche Erweiterung ermöglicht und gleichzeitig die Grundidee der Gartenstadt schützt. 2003 wurde für den Bebauungsplan 46 eine 1. Vereinfachte Änderung „Königsbergstraße/Hellgrund“ für eine kleine Stellplatzanlage beschlossen. Für die Reihenhausbebauungsgrundstücke wurde 2005 eine kleine aber wichtige Gestaltungssatzung erlassen, die die Neuerrichtung bzw. Änderung der Dächer von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches regelt. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad zulässig und Dachgauben sind in der zweiten Dachebene unzulässig.

Resümee

Fortsetzung der Mitteilungsvorlage Nr. **MV/2015/065**

Eine Änderung der Bebauungspläne, insbesondere für die Siedlungsbereiche der Reihenhäuser, für zusätzliche bauliche Erweiterungen wird aus Sicht der Stadtplanung unter Beibehaltung der intakten Siedlungsstruktur und nachbarschaftlichen Belangen nicht befürwortet.

Eine umfangreiche Gestaltungssatzung mit dem Ziel eine einheitliche Gestaltung und ein einheitliches Erscheinungsbild zu erlangen wurde in der Vergangenheit zwar fachlich diskutiert aber mit der Erkenntnis verworfen, weil aufgrund der bereits verschiedenen gestalterischen Veränderungen an den Gebäuden als nicht praktikabel eingestuft wurde. Das heutige Erscheinungsbild bei den Reihenhäusern ist bei der Gestaltung sehr vielfältig, aber dadurch auch spannend und abwechslungsreich. Eine Gestaltungssatzung zu erstellen, ist planerisch nicht zielführend, weil eine Umsetzung nach 60 Jahren Gestaltung mit allen Fassetten der Kreativität nicht real erscheint.

Abschließend ist festzuhalten, dass mit dem vorhandenen Planungsrecht und Befreiungen nach § 31 (2) Baugesetzbuch auf die veränderten Wohnbedürfnisse bisher gut reagiert werden konnte und auch künftig eine mit dem Planungsrecht vereinbare Lösung möglich ist.

Eine Änderung der Bebauungspläne zugunsten von zusätzlichem Wohnraum würde Begehrlichkeiten wecken und Unruhe in der Nachbarschaft hervorrufen. Die erfolgreiche Siedlungsidee und stadtplanerischen Grundzüge der Gartenstadt sind zu erhalten und sollen weitergelebt werden.

Der Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung empfiehlt keine Änderung der Bebauungspläne.