

Erhaltungsgebiete/ Milieuschutz und städtebauliche Ensembles

Stand Mai 2017



Anfrage 1 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom Dez. 2016:

„Welche bisher nicht weiter geschützten, größeren, zusammenhängenden baulichen Ensembles gibt es in Wedel, die dem Kriterium „Straßenzüge oder Siedlungen, die in einem einheitlichen Stil erbaut wurden und von städtebaulich/historischem Interesse sind“

Antwort zu 1

Erhaltungsgebiete

Für die Bereiche Marktplatz/Rolandstraße ergänzt um die Altstadttrandzone und für einen Teilbereich der Spitzerdorfstraße existieren Erhaltungssatzungen.

Unter Denkmalschutz stehende Gebiete

Theodor-Johannsen-Siedlung und die Werkssiedlung Milichstraße.

Soziale Erhaltungssatzungen/Milieuschutz

Zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wurden Teilgebiete der „Gartenstadt Elbhochufer nach § 172(1)2 BauGB geschützt.

„Städtebauliche Ensembles“

Neben diesen in Wedel bereits geschützten Stadtbereichen wurden 10 weitere nach Einschätzung des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung für Wedel charakteristische Siedlungsbereiche ausgewählt und als städtebauliche Ensembles im Übersichtsplan dargestellt. Für diese Gebiete wurde ebenfalls eine kurze Charakteristik erstellt. Diese sind dem Plan beigelegt

Diese 10 erhaltenswerten „Städtebaulichen Ensembles“ besitzen nach Einschätzung des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung eine hohe Bau- und Freiraumqualität. Dabei geht es nicht um einen Objektschutz im Sinne des Denkmalschutzes sondern um die Wahrung des Städtebaulichen Gesamteindrucks um die „Ensemblequalität“ zu erhalten.

Kriterien für die Auswahl sind:

- Herausragende, für ihre Zeit typische städtebauliche Konzeptionen
- Erkennbare historische Raumprägungen
- Ablesbarkeit oder Betonung von naturräumlichen Besonderheiten



Anfrage 2 der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom Dez. 2016:

Wäre ein rechtssicherer Schutz erhaltenswerter baulicher Ensembles auch durch einfachen Beschluss der politischen Gremien oder durch eine schriftliche Selbstverpflichtung der Verwaltung möglich, oder bedarf es dazu des förmlichen Erlasses einer Erhaltungssatzung?

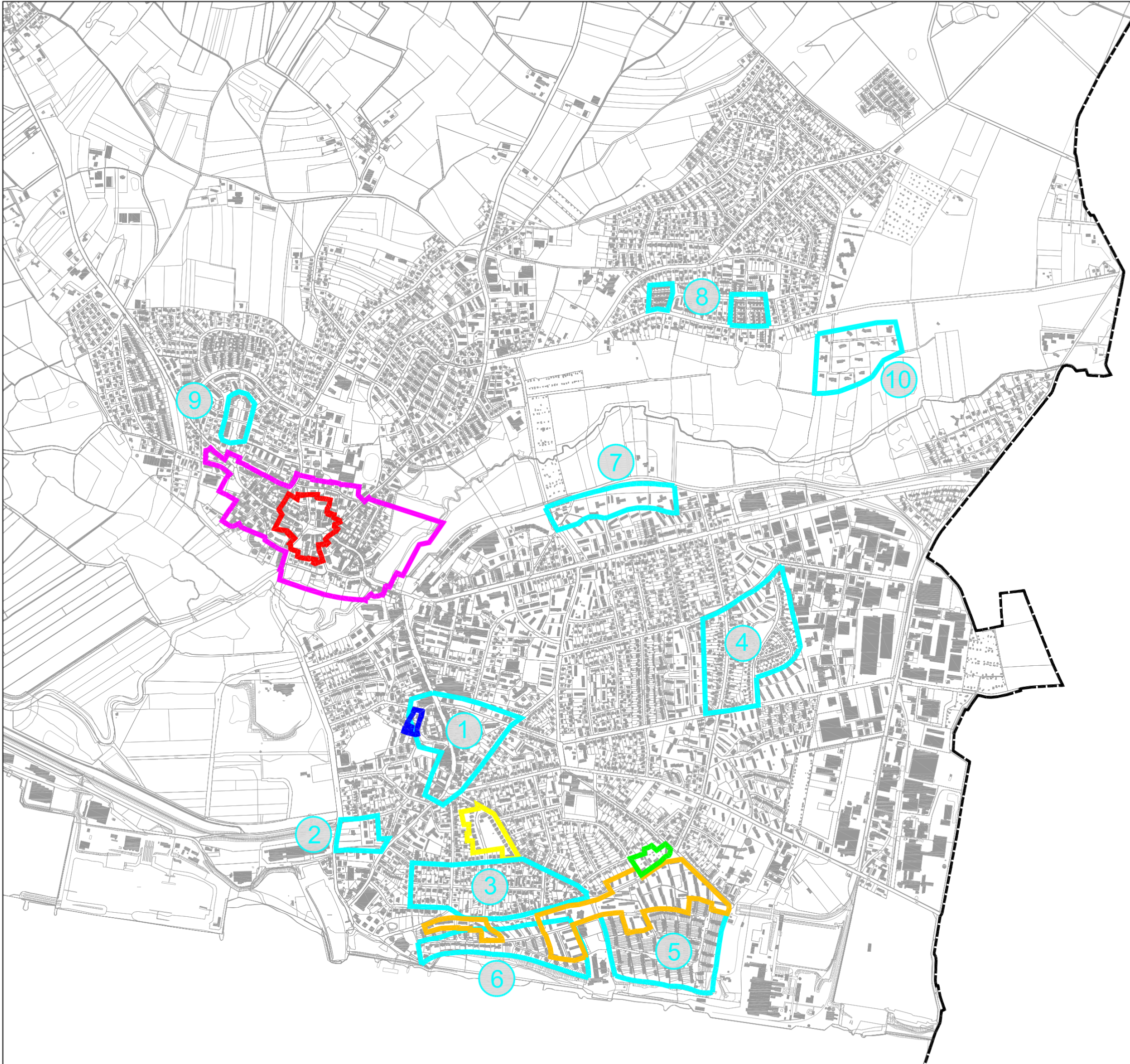
Antwort zu 2:

Neben der Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 („Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“) besteht auch mit dem § 84 der Landesbauordnung die Möglichkeit „besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... zu erlassen.“ Die beiden baurechtlich verankerten Instrumente setzen allerdings eine rechtssichere und fundierte Begründung der städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung eines baulichen Ensembles voraus.

Aufgrund des Vorhandenseins von planungsrechtlichen Instrumenten für die städtebaulich bedeutsamen Bereiche und der bisher weitgehend konfliktfreien Situationen in den 10 – im Plan dargestellten – Ensembles, wird empfohlen von einer weitergehenden Regelung abzu-
sehen.

Gegebenenfalls kann in Konfliktsituationen gegenüber einem Antragsteller auf die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, einer Erhaltungssatzung oder einer örtlichen Satzung gemäß LBO durch die Stadt Wedel hingewiesen werden, um die bauliche Qualität eines Ensembles zu sichern.





- Erhaltungssatzungen**
der städtebaulichen Eigenart des Gebietes nach § 172 (1) 1 BauGB
- Satzung der Stadt Wedel über die Erhaltung
baulicher Anlagen in einem Teil des
Sanierungsgebietes „Altstadtrandzone“
- Satzung der Stadt Wedel über die Erhaltung
baulicher Anlagen im ehemaligen Sanierungsgebiet
Wedel Altstadt, Bereich „Marktplatz/Rolandstraße“
- Satzung der Stadt Wedel über die Erhaltung
baulicher Anlagen für einen Teilbereich in der
Spitzerdorfstraße
- unter Denkmalschutz stehende Siedlungen**
- Theodor-Johannsen-Siedlung
- Milichstraße
- soziale Erhaltungssatzungen/Milieuschutz**
zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) 2 BauGB
- Satzung der Stadt Wedel zur Erhaltung
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in
Teilgebieten der „Gartenstadt Elbhochufer“
- städtebauliche Ensembles**
- ① – ⑩ siehe textliche Erläuterung

**Übersichtsplan
Erhaltungsgebiete/Milieuschutz
und städtebauliche Ensembles**

bearb.: Ho/Nie	FB2 Bauen und Umwelt FD 2-61 Stadt- und Landschaftsplanung	Mai 2017
gez.: Tw/Be	W:\Daten FD 2-61\bauleitplanung\Erhaltungsgebiete_Milieuschutz\2017 \Erhaltungsgebiete_Milieuschutz_2017.dwg	

Schulau, Spitzerdorf und die Bahnhofstraße

Rund um den Spitzerdorfer Ortskern ist ein Schwerpunkt des Einzelhandels entstanden. Von der historischen Dorfstruktur sind wichtige Bereiche des Straßensystems erhalten, historische Gebäude weniger.

Nr. 1	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 2b 1.Ä., 12b, 90	89	Aufwertung der Aufenthaltsqualität	Erforderlich ist ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Spitzerdorfer Marktplatz



Geesthang mit Landhausgarten

Der Schulauer Geesthang ist ab dem Wilkomm-Höft wegen der starken baulichen Überformung nicht mehr gut erkennbar. Im Bereich des Landhausgartens Roggenhof Nr.5 und dem benachbarten Grünzug ist er hingegen ablesbar.

Nr. 2	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 20c	7	Erhaltung	Blickbeziehungen zur Villa erhalten



Ausschnitt Luftbild 1936



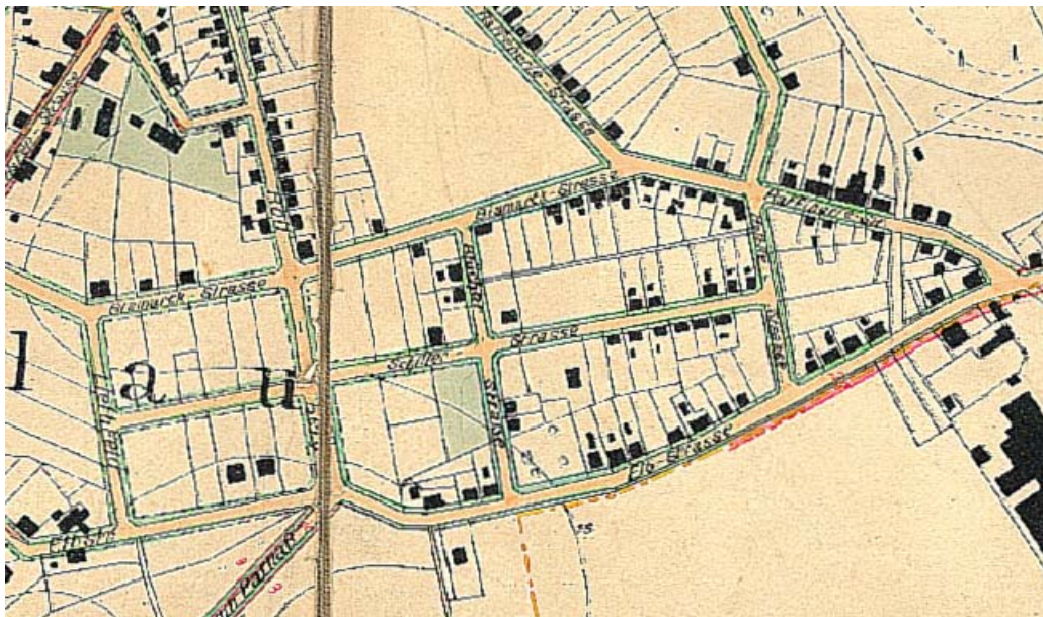
Villa Roggenhof Nr. 5 nach der Sanierung



Gründerzeitliche Stadterweiterung

Für Wedel-Schulau um 1900 als erstes größeres, zusammenhängend geplantes Stadterweiterungsgebiet mit für die Zeit typisch gerastertem Straßennetz und Einzelhausbebauung mit einigen erhaltenen "Jugendstil-Altbauten".

Nr. 3	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 100a	180	Erhaltung des städtebaulichen Milieus	Vermeidung von Geschosswohnungsbau



Ausschnitt Fluchtlinienplan 1913



Gartenstadtartige Stadtrandsiedlung

Am Voßhagen und beiderseits der Heinrich-Schacht-Straße entstand eine Siedlung mit großzügiger grüner Mitte und stark geschwungener Straßenführung im Stil der Fünfziger Jahre mit zeittypischem Siedlungsgrün.

Nr. 4	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 100j	165	Erhaltung des städtebaulichen Milieus	Wahrung der konzeptionellen Besonderheiten



Ausschnitt Luftbild 2002



Gartenstadt am hohen Elbufer Ost

Östlicher Teil der Gartenstadt am hohen Elbufer Friedrich-Eggers-Straße,
Königsbergstraße mit offenem, fließendem Siedlungsgrün.

Nr. 5	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 46,46 1.VÄ.	436	Erhaltung Aufwertung	Wahrung der konzeptionellen Besonderheiten



Ausschnitt Luftbild 2002



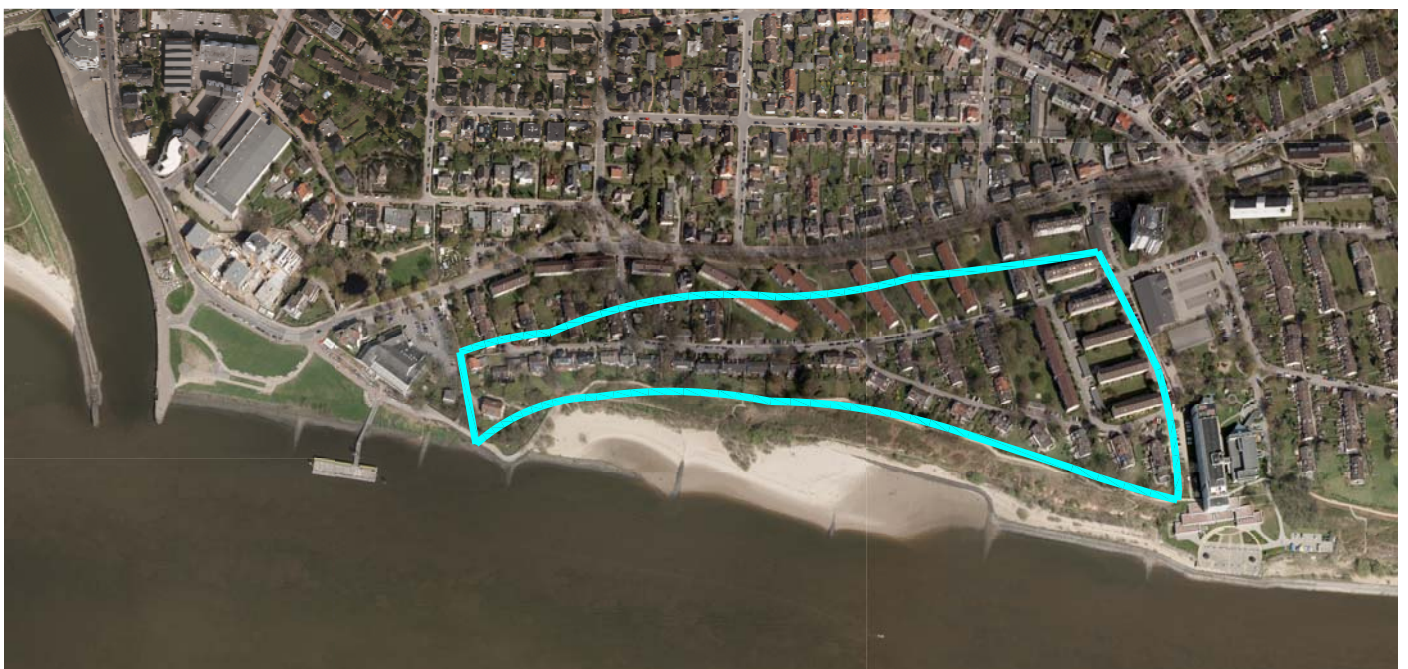
Gartenstadt am hohen Elbufer West

Westlicher Teil der Gartenstadt am hohen Elbufer Dietrich-Möller-Straße mit offenem, fließendem Siedlungsgrün.

Nr. 6	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 45	123	Erhaltung Aufwertung	Wahrung der konzeptionellen Besonderheiten



Siedlung Elbhochufer 1961



Möllers Park

Solitärbauten in großzügiger Parkanlage als bewusst akzentuierte Siedungslandschaft am Rand der Wedeler Autals.

Nr. 7	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 30	6	Erhaltung Aufwertung	Anzustreben ist eine Wiederbelebung punktueller Sichtbeziehungen zum Autal



Ausschnitt Luftbild 2002



Gartenhofsiedlungen

Am Rand der Moorwegsiedlungen befinden sich zwei eingeschossige verdichtete Gartenhofsiedlungen. Dieser Siedlungstyp ist bewusst eng bebaut mit geschützten und nicht einsehbaren privaten Innenhöfen.

Nr. 8	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 39,39 1.Ä., 43	56	Erhaltung der Gesamtkonzeption	keine Aufstockung



Gartenhofsiedlungen am Egenbüttelweg, Ausschnitt Luftbilder 2002



Siedlung Anne-Frank-Weg

Zeittypischer Geschosßwohnungsbau in Hufeisenform um einen grünen Gemeinschaftshof angelegt.

Nr. 9	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 44b	6	Erhaltung der Gesamtkonzeption	



Siedlungsanlage Anne-Frank-Weg, Ausschnitt Luftbild 2002



Villensiedlung an der Au

Rund um die Von- Siemens- Straße sind die Einzelhäuser mit sehr großen Gärten der Lage am Naturraum Autal angepasst.

Nr. 10	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 40	15	Erhaltung Aufwertung	Großzügige Grundstücke erhalten





Vorstellung Regionalpark Wedeler Au e.V.

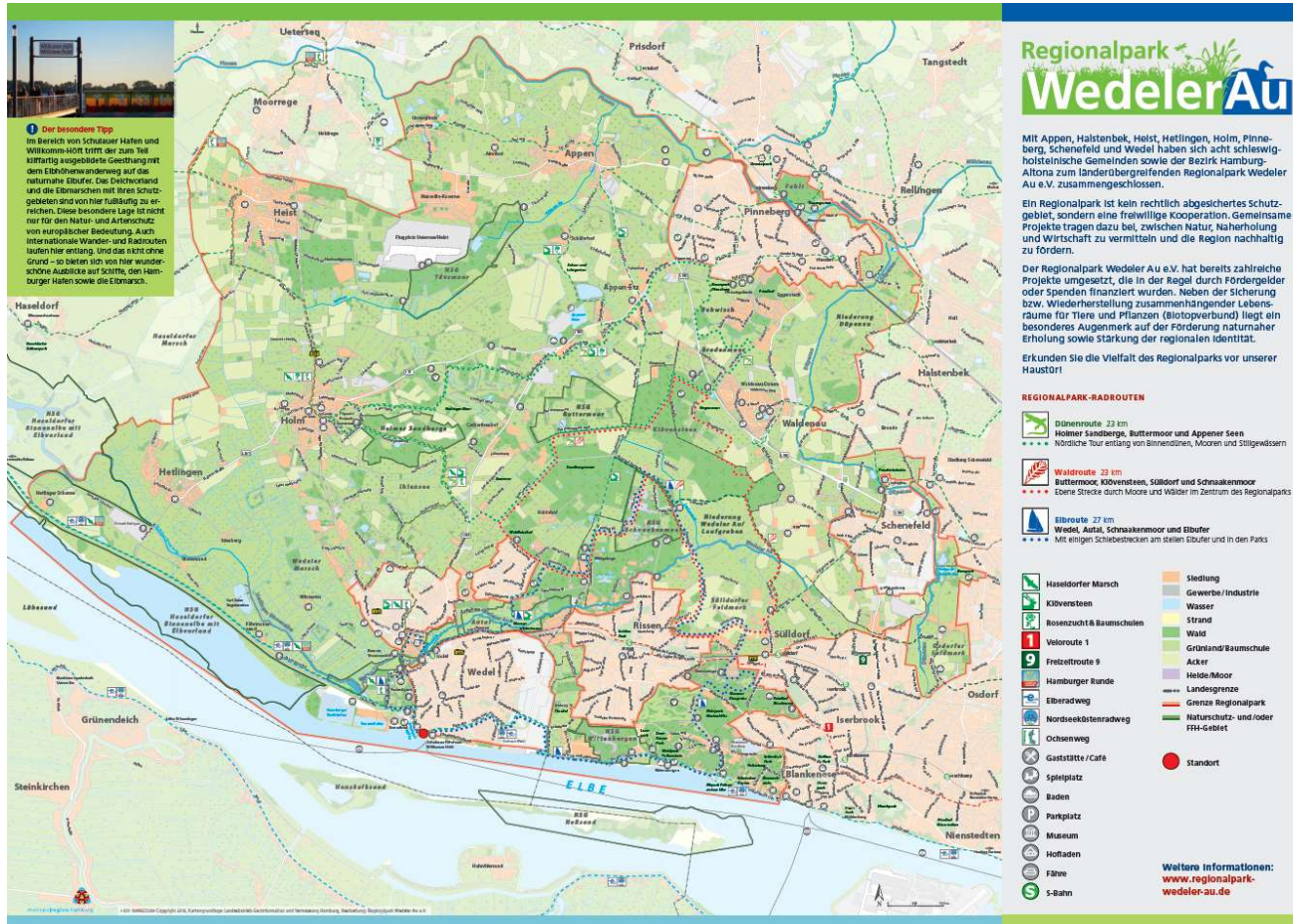
Planungsausschuss

Stadt Wedel

01.10.2024

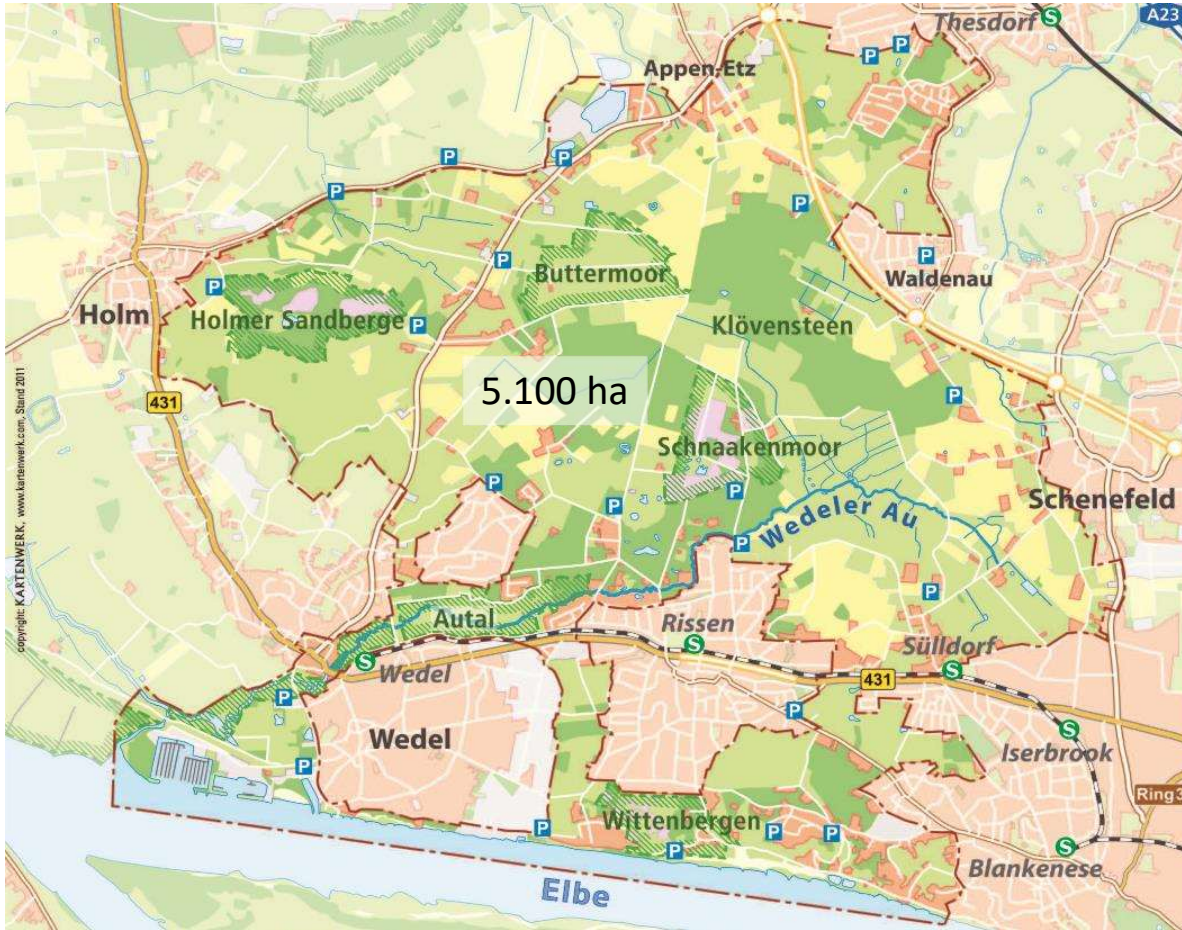
Regionalpark
WedelerAu

Regionalpark – was ist das?



- Kein Schutzgebiet, kein Park mit Zaun!
- Freiwilliger, länderübergreifender Zusammenschluss
- Instrument der Freiraumplanung am Rand von Metropolen
- Freiraum

Der Regionalpark Wedeler Au e.V.



2003 Modellprojekt

2007 Rahmenkonzept

2009 Vereinsgründung

Mitglieder

Bezirk HH-Altona * Stadt Hamburg/ BSW

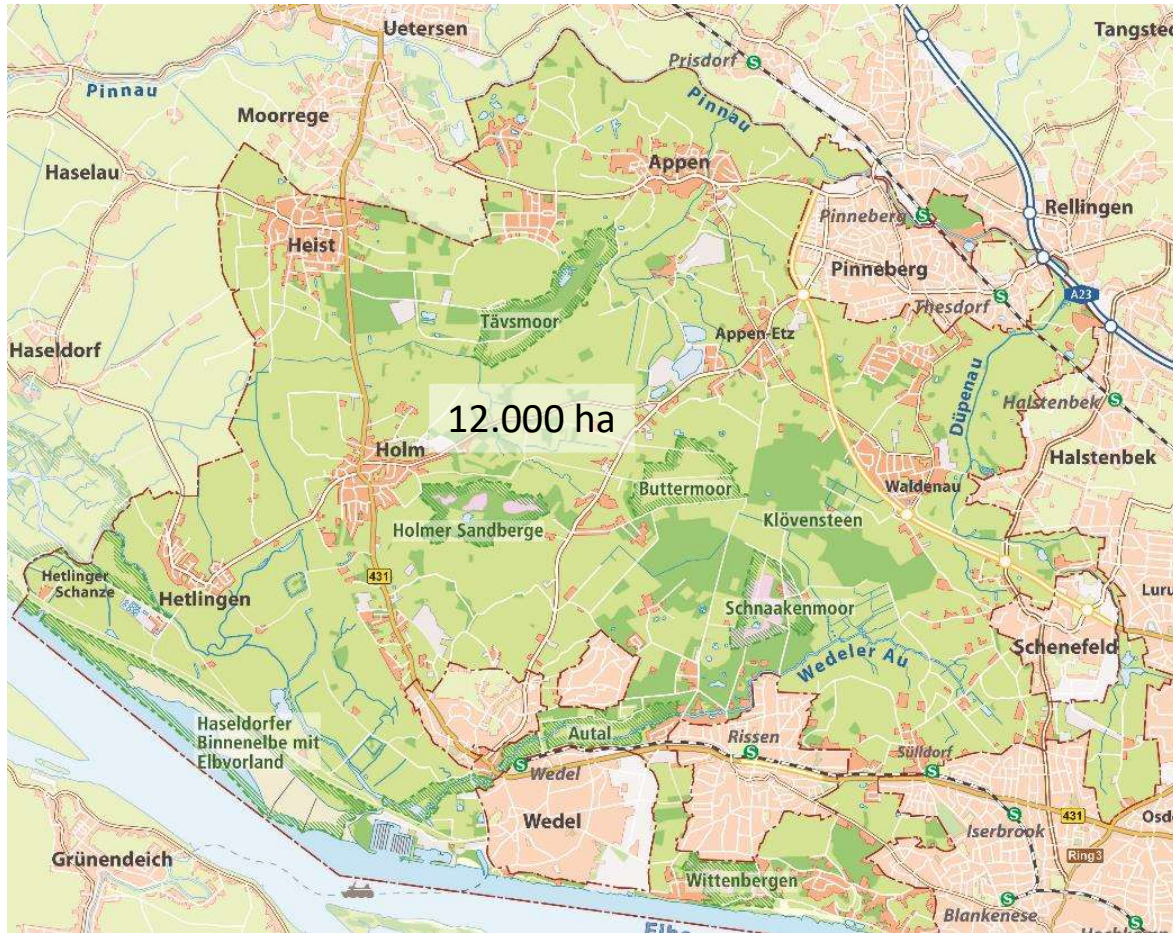
Wedel * Holm * Stadt Pinneberg

Schenefeld * Kreis Pinneberg

2010 Geschäftsstelle



Der Regionalpark Wedeler Au e.V.



2016 Erweiterung

Neue Mitglieder:

Hetlingen * Heist * Halstenbek

2019 Jubiläum 10 Jahre



Regionalparks in Deutschland

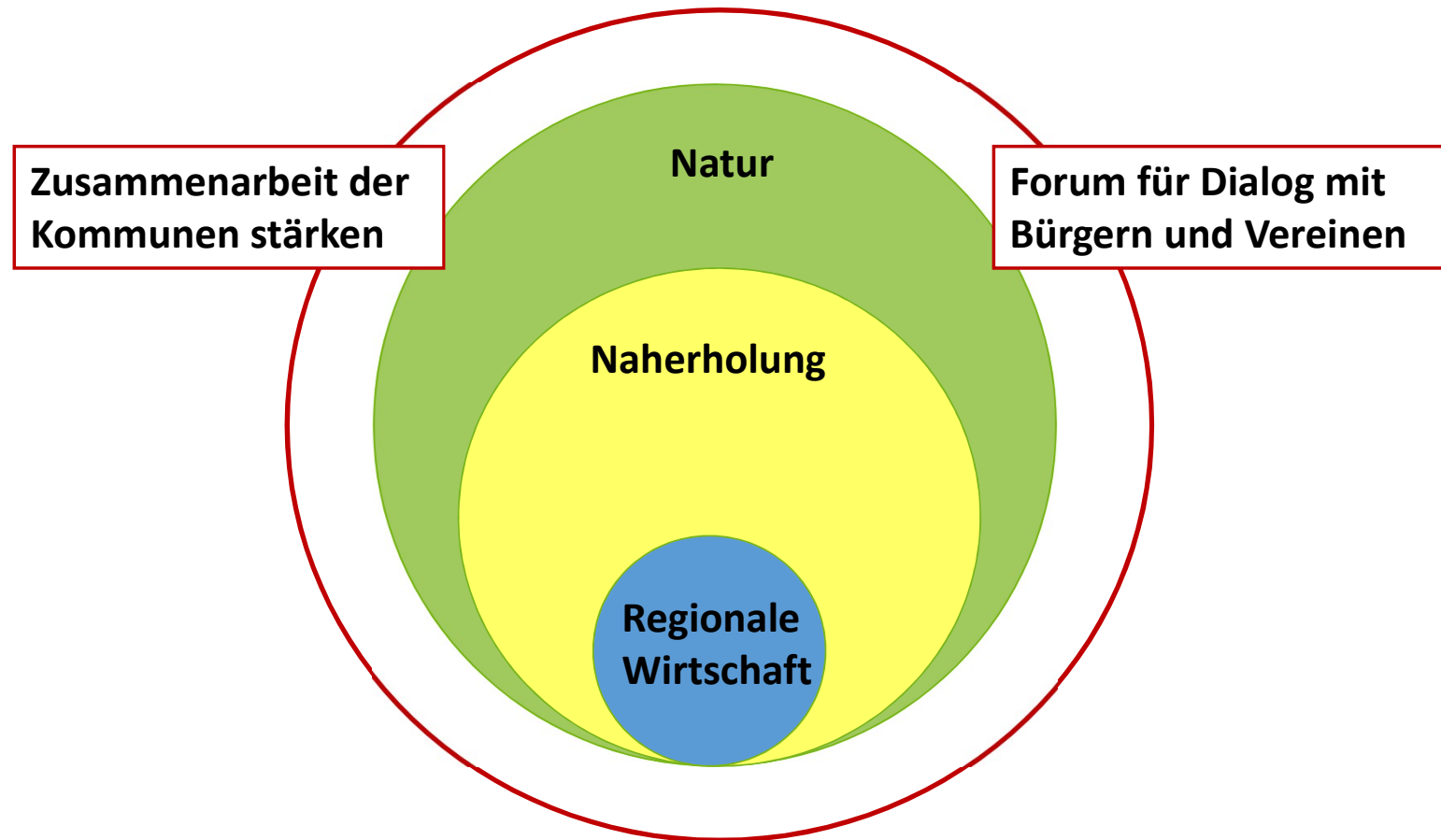


- Etwa seit den 1990er Jahren
- Angrenzend an Ballungsgebiete, da hier großer Nutzungsdruck auf dem Freiraum
- Verschieden organisiert (z.B. Regionalverband, städtische Ämter, GmbHs, Vereine)
- KORG-Netzwerk seit 2012 (Konferenz deutscher Regionalparke und Grüne Ringe)

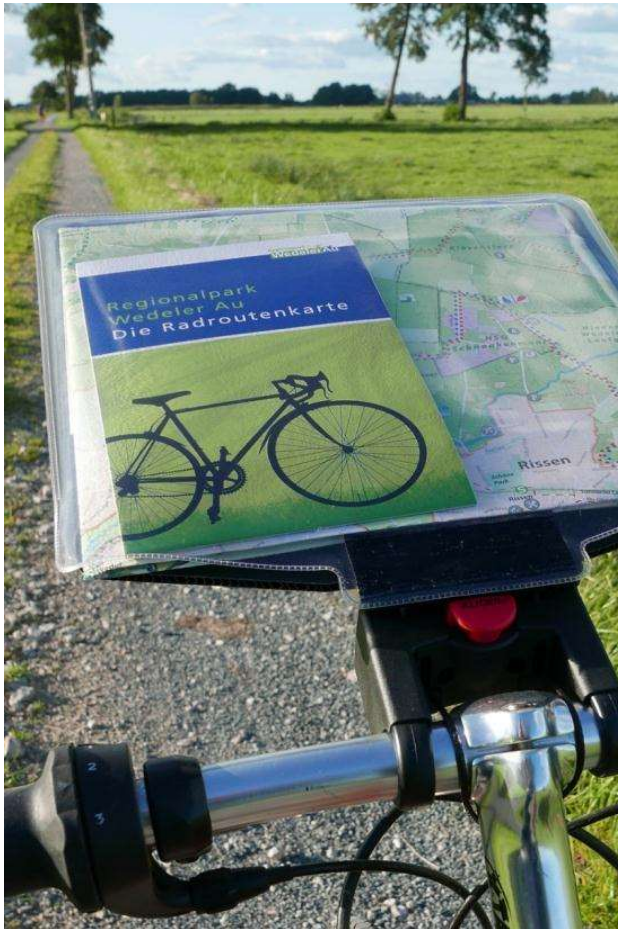


www.korg-deutschland.de

Aufgaben/ Ziele

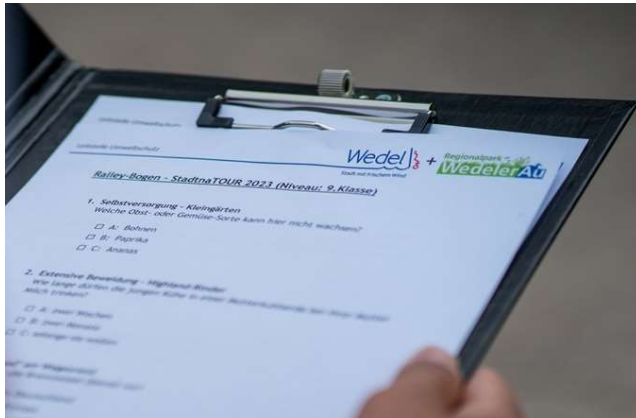


Aufgaben/ Ziele/ Projekte



- Übergreifende Zusammenarbeit, über die Gemeinde- und Stadtgrenze hinaus
- Freiraum, d.h. Natur und Landschaft erhalten und entwickeln
- Regionale Identität stärken
- Angebote für Natur -Erleben „vor der eigenen Haustür“
- Forum/ Mittler
- Umwelt- und Bewusstseinsbildung

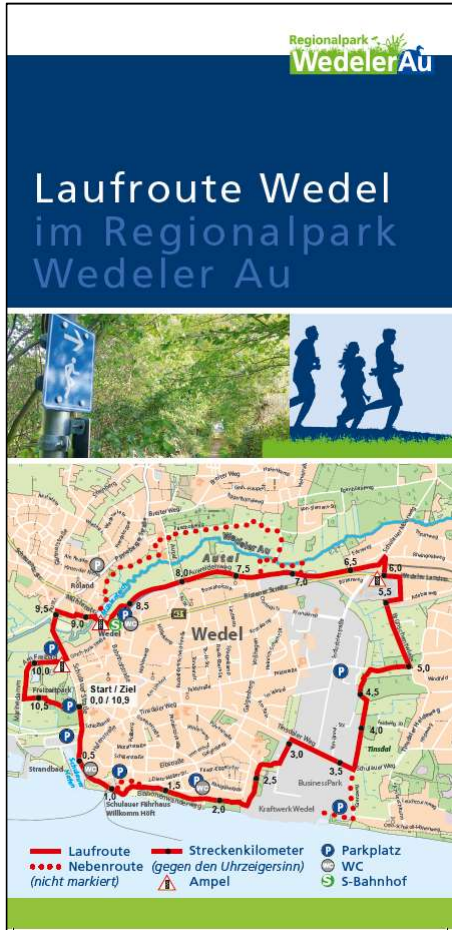
Aufgaben/ Ziele/ Projekte



- Übergreifende Zusammenarbeit, über die Gemeinde- und Stadtgrenze hinaus
- Freiraum, d.h. Natur und Landschaft erhalten und entwickeln
- Regionale Identität stärken
- Angebote für Natur -Erleben „vor der eigenen Haustür“
- Forum/ Mittler
- Umwelt- und Bewusstseinsbildung



Aufgaben/ Ziele/ Projekte



- Übergreifende Zusammenarbeit, über die Gemeinde- und Stadtgrenze hinaus
- Freiraum, d.h. Natur und Landschaft erhalten und entwickeln
- Regionale Identität stärken
- Angebote für Natur Erleben „vor der eigenen Haustür“
- Forum/ Mittler
- Umwelt- und Bewusstseinsbildung

Aktuelles Projekt: Spazierrunden



- Überschaubare Strecke, nahezu für jeden machbar
- Pfeile und kleine Schilder weisen den Weg
- Informationen über QR-Codes
- Guter Untergrund
- Aufnahme in die Print-Karte „Aul und Marsch“
- Finanziert durch die Haspa
- Ziel: In jeder Mitglieds-gemeinde mind. eine Spazierrunde



**Vielen Dank für
die
Aufmerksamkeit!**

Regionalpark
Wedeler Au

Antrag und Anfrage der SPD-Fraktion Wedel zum Thema:
Einvernehmen nach dem BauGB: hier Rissener Strasse 94

1. Die SPD-Fraktion beantragt die Vertagung des Beschlusses zum Einvernehmen, da die SPD noch eine Reihe von Fragen zu der Nutzungsänderung hat. In der Sitzung des Planungsausschusses am 06.02.2024 wurde das Einvernehmen für die Nutzungsänderung von einem Fitnesscenter in einen Beherbergungsstätte gegeben. Die erneute Nutzungsänderung in eine Wohnunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen stellt eine erhebliche und grundsätzlich andere Nutzung dar, weshalb die SPD-Fraktion die Verwaltung um die Beantwortung mehrere Fragen (Siehe unter 2.) vor der Erteilung eines Einvernehmens bittet.

2. Fragen der SPD-Fraktion zum Einvernehmen nach Beschlussvorlage BV/2024/077:

2.1: Wurde bereits ein Vorvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen?

2.2: Gibt es eine Kalkulation, in wie weit eine Anmietung oder ein Kauf bzw. Bau von Unterkünften für die Stadt Wedel die kostengünstigste Variante ist? Wenn ja, wie lautet das Ergebnis?

2.3: In der Sitzung des Planungsausschuss am 06.02,2024 wurde angegeben, dass ca. 26 Zimmer geschaffen werden sollen. Hat diese Angabe weiterhin Gültigkeit? Wie ist die geplante Belegung der Zimmer? Einzelzimmer oder Mehrbettzimmer? Sollen Einzelpersonen oder Familien untergebracht werden? Werden Gemeinschaftsräume wie Sanitärräume, Küchen und Aufenthaltsräume geschaffen?

2.4: Handelt es sich ausschließlich um eine Anmietung von Unterbringungsmöglichkeiten oder wird mit dem Mietvertrag auch eine Betreuung der dort untergebrachten Personen vereinbart?

2.5: Zu welchem Preis werden Zimmer vermietet, bzw. wie hoch sind die vereinbarten Unterbringungskosten pro Person?

2.6: Wie lang ist die Vertragslaufzeit?

Für die SPD-Fraktion: Gerrit Baars

Wohnen am Ansgariusweg | B-Plan Hogschlag

Planungsausschuss // Rehder Wohnungsbau
Wedel, 01.10.2024

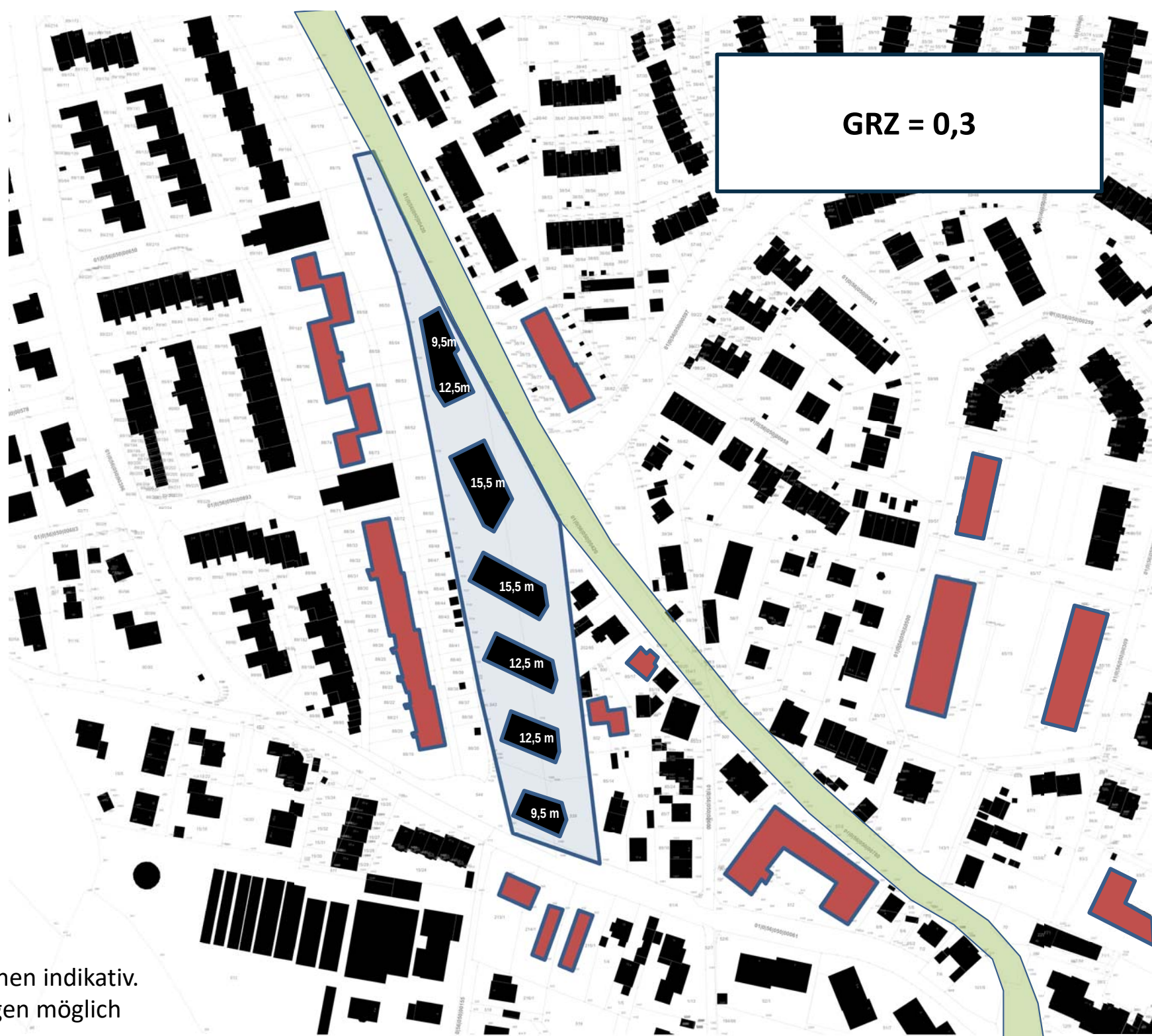


REHDER
WOHNUNGSBAU

Aktueller Planungsstand



Gebäudehöhen und Umgebungsbebauung



Gebäudehöhen indikativ.
Abweichungen möglich

Umgebungsbebauung: Ansgariusweg 16-22



Ca. 105m lang, 13m tief, ca. 10,5m - 11m hoch

Umgebungsbebauung: Ansgariusweg 7, 9, 11



Ca. 95m lang, 12m tief, ca. 11,5 - 12m hoch
3 Wohngeschosse (+ggf. + Dachboden oder Maisonette)

Umgebungsbebauung: Lülanden 100 - 110



Ca. 50m lang, 14m tief, 11 + 1m hoch
3 Wohngeschosse

Umgebungsbebauung: Holmer Straße



Haustyp unklar
Höhe ca. 10-11m

Umgebungsbebauung: Holmer Straße / Gertrud-Seele-Weg



Einfamilienhaus
Höhe ca. 10m

Umgebungsbebauung: Ansgariusweg 14



DHH/EH
Höhe ca. 8,5-9,0m

Umgebungsbebauung: Ansgariusweg 10



Ca. 50 m lang, 35 m tief (U-Form),
Ca. 15m - 15,5m hoch, 4 Wohngeschosse

Umgebungsbebauung: Gertrud-Seele-Weg 9



Ca. 55 m lang, 16 m tief, 15m hoch
4 Wohngeschosse

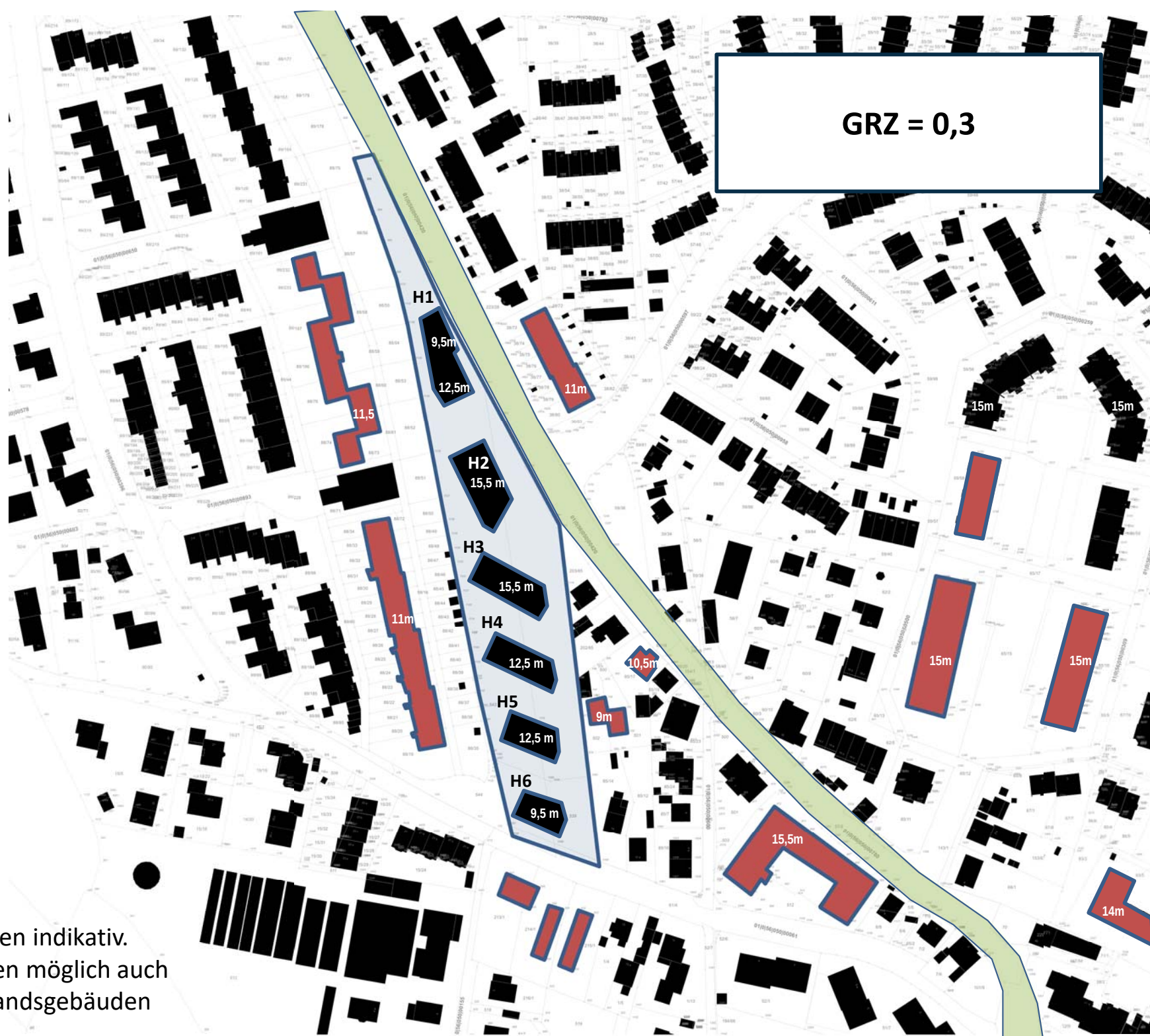
Umgebungsbebauung: Reepschlägerstraße 22



Ca. 50 m lang, 14 m tief, 14 m hoch
4 Wohngeschosse

Umgebungsbebauung





Gebäudehöhen indikativ.
Abweichungen möglich auch
bei den Bestandsgebäuden

Gebäudetypen

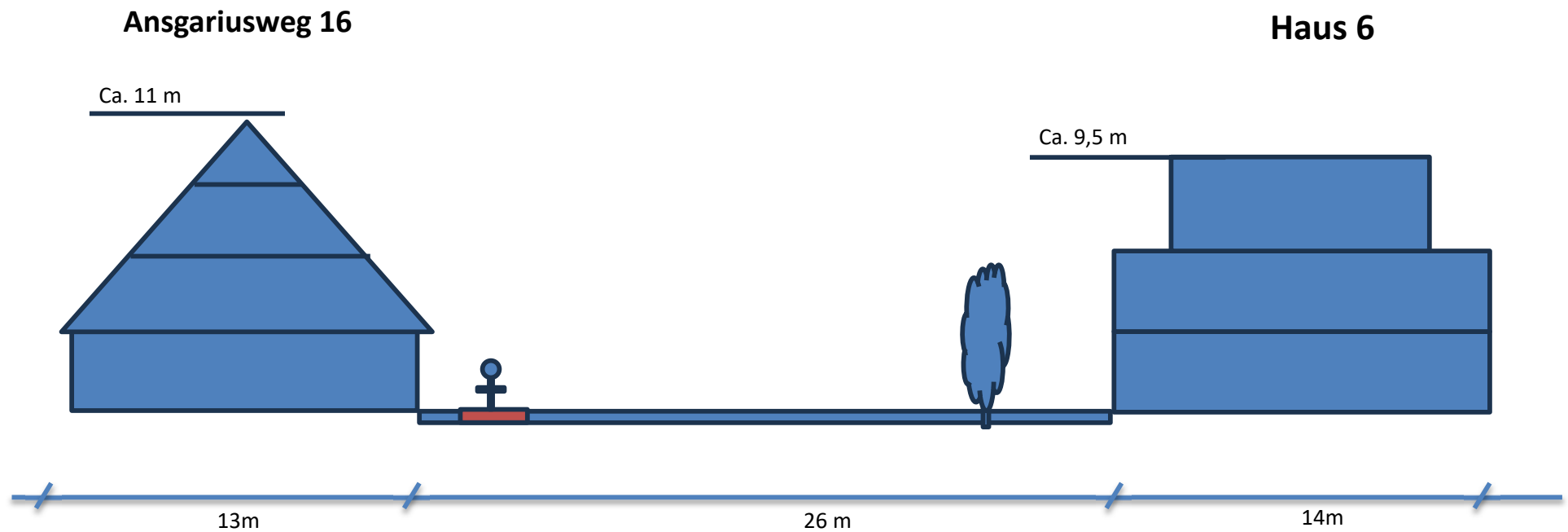
Gebäudetypen in diesem Projekt: 2+Staffel = 3 Wohngeschosse



Beispiel-Perspektive Haus 6

Gebäudehöhenvergleich: Ansgariusweg 16 und Haus 6

vereinfachte Darstellung



Haustyp vergleichbar mit:

- Hanna-Lucas-Straße 6 => Höhe = 9,10m
- Tornescher Weg 126 => Höhe = 9,35m

Gebäudetypen in diesem Projekt: 3+Staffel = 4 Wohngeschosse



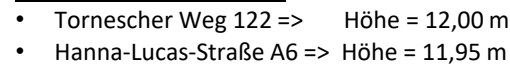
Visualisierung Ansgariusweg



Echtes Gebäude Hanna-Lucas-Straße oder Tornescher Weg

Beispiel-Perspektive Haus 1, 4, 5

vereinfachte Darstellung



Gebäudetypen in diesem Projekt: 4+Staffel = 5 Wohngeschosse



Visualisierung 4 Geschosse + Staffel



Fertiggestellte Gebäude in Wedel
Hier: Hafenstraße / Ecke Elbstraße

Beispiel-Perspektive Haus 2/3

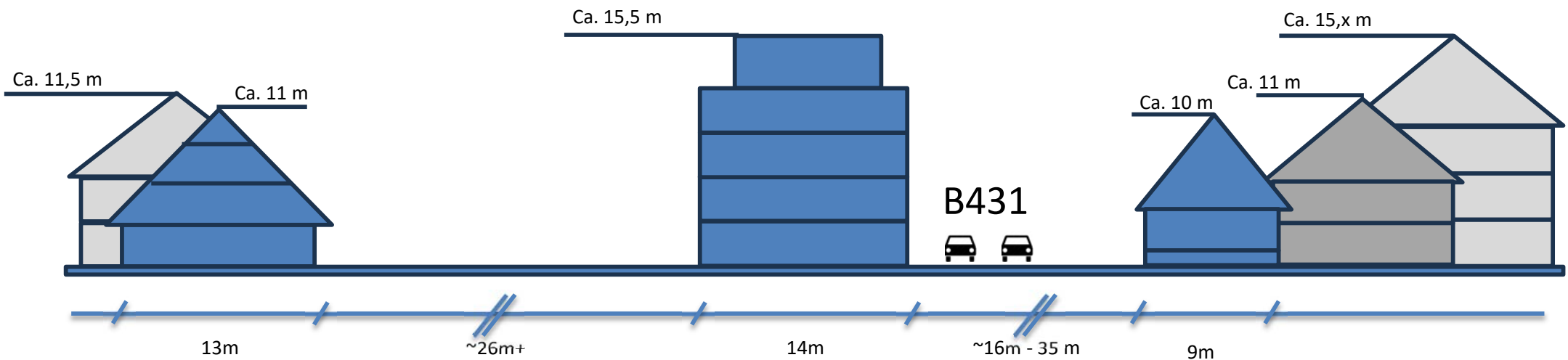
Gebäudehöhenvergleich: Haus 4 | Ansgariusweg 18, Holmer Str. 1

vereinfachte Darstellung

Ansgariusweg 20
Ansgariusweg 7/9

Haus 2/3

Gertrud-Seele-Weg 10
Lüland 102
Schauenburger Str. 6-11



Haushöhe vergleichbar mit:

- Elbstraße 4 => Höhe = 15,20 m

Verschattung und Einfluss auf Lebensqualität und den PV-Ertrag

Westen

26-40m



~12,5 – 35m

Osten

Westen



Osten

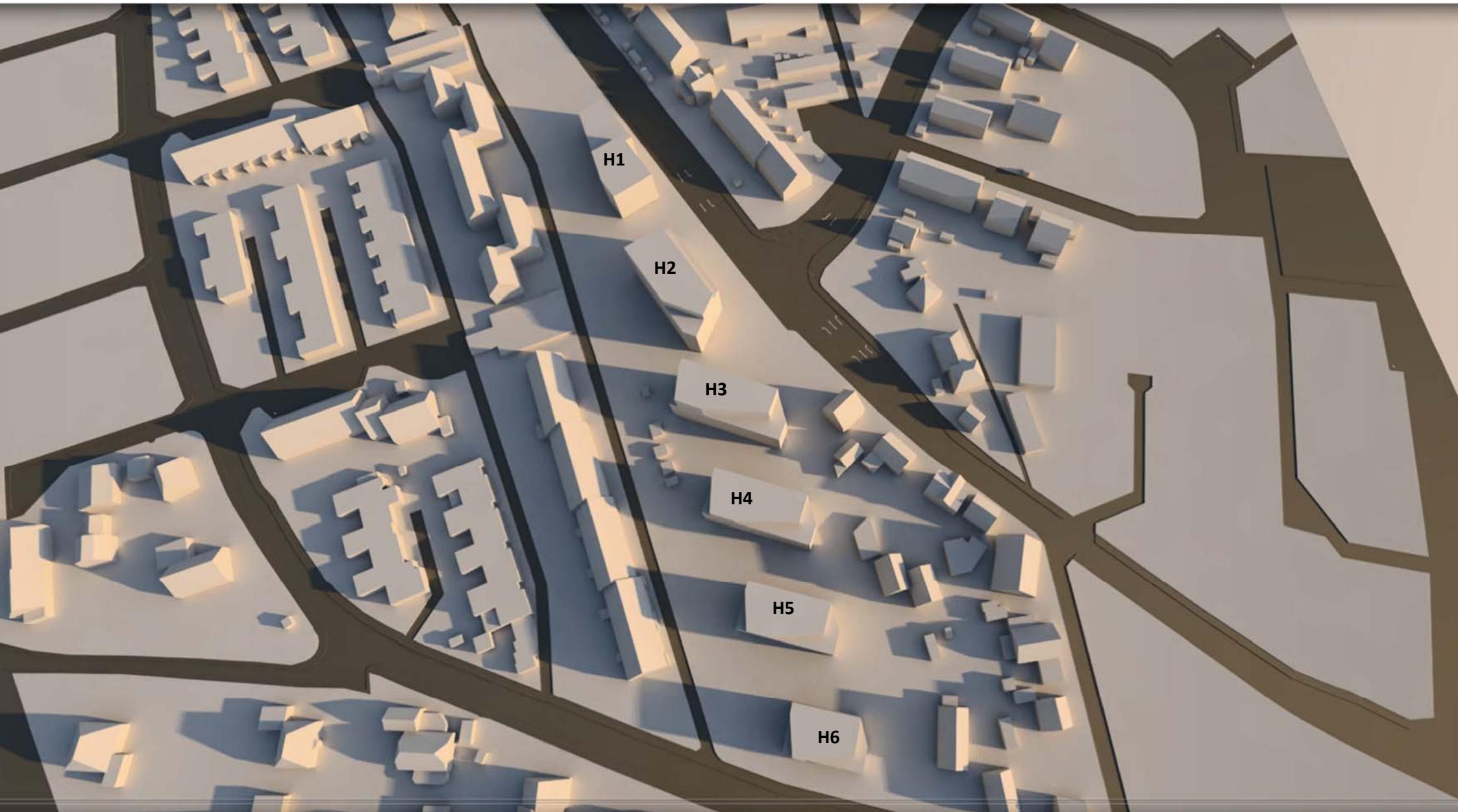


Ost-West-Winkel: 90 Grad

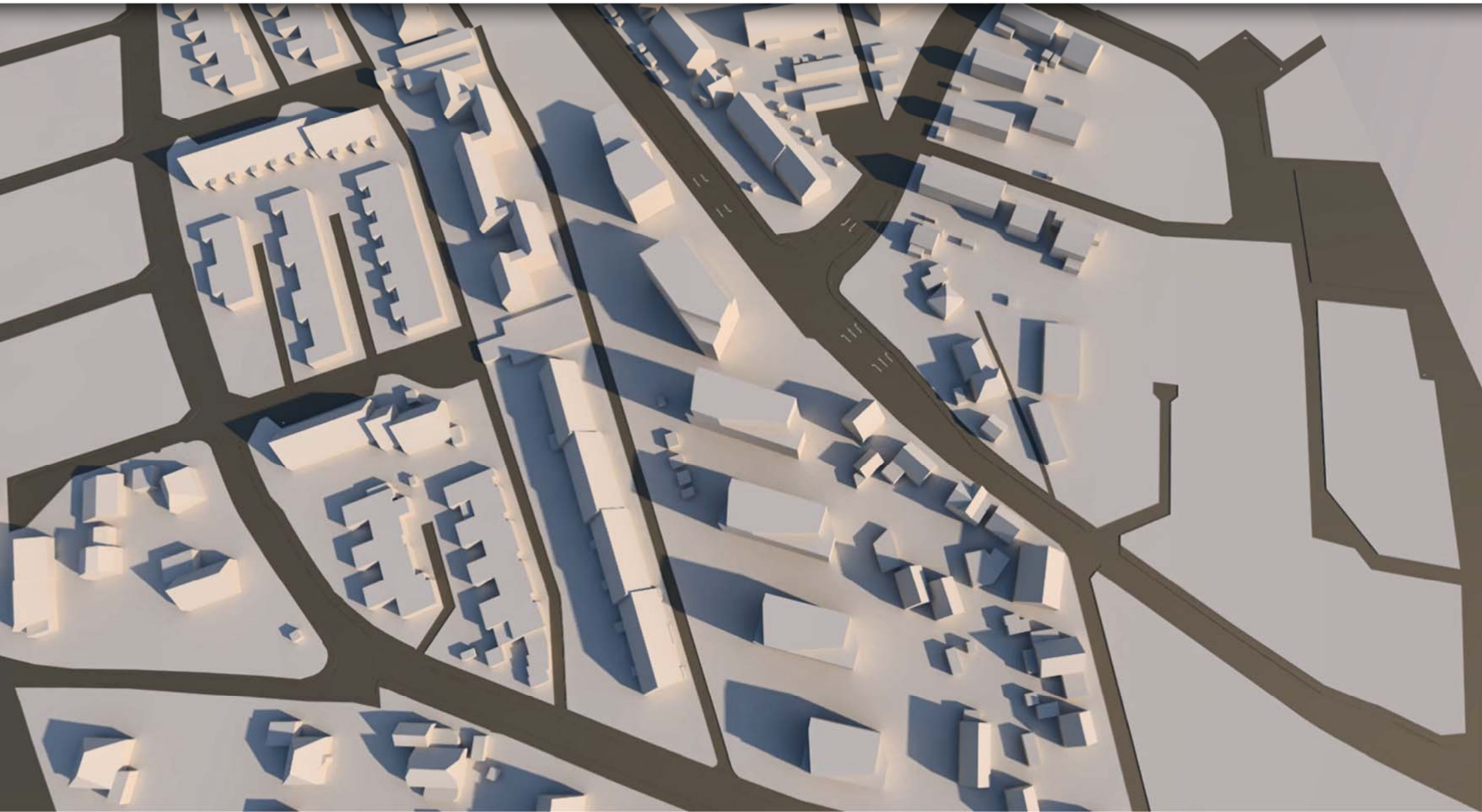
6 Monate keine Sonne

⇒ 23. September bis 23. März keine Sonne aus
Osten/Westen

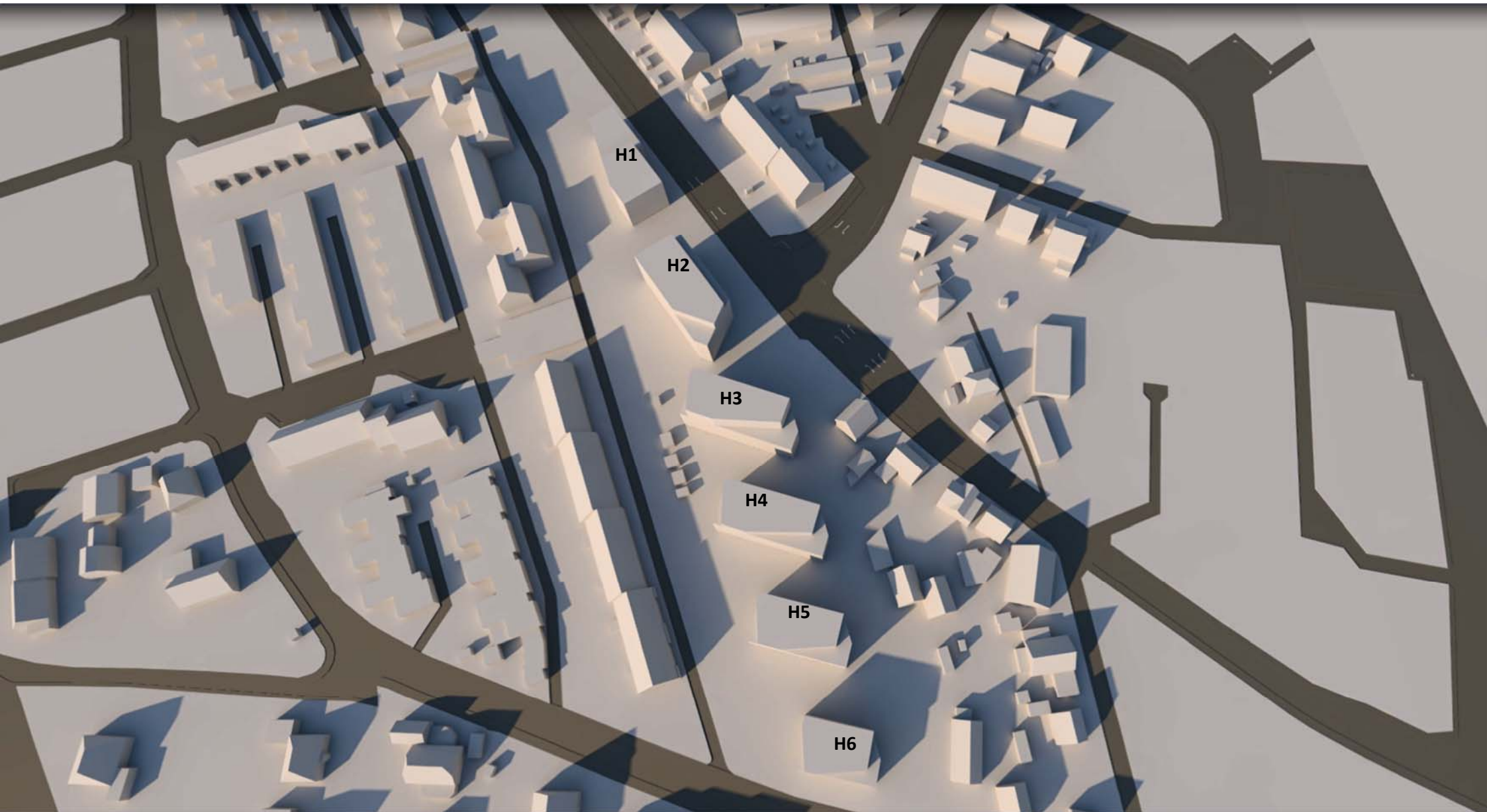
Sonnenstudie: 23. März => 08:00 Uhr



Sonnenstudie: 23. März => 09:00 Uhr



Sonnenstudie: 23. März => 16:00 Uhr



Wie ist der Einfluss auf eine Stromproduktion aus Solarenergie?

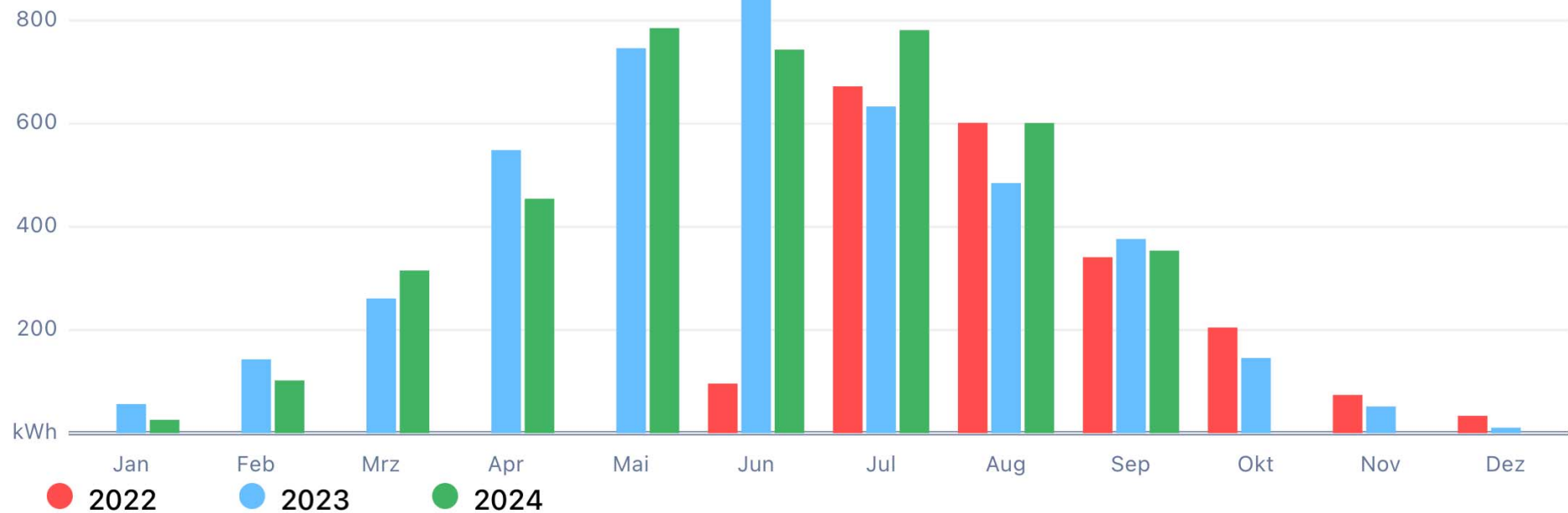


Vergleichen der Produktion

Monat

Quartal

Jahr

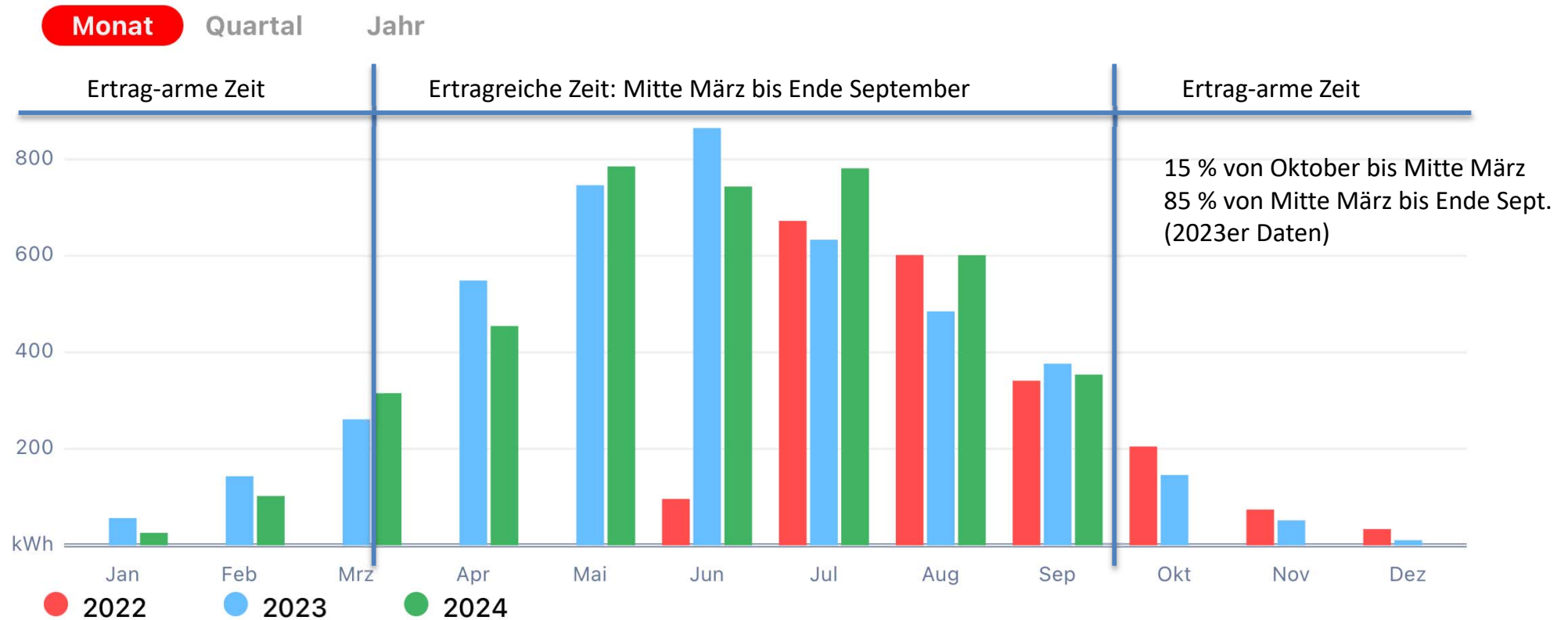


Anlage:
6,4 kWp
Flachdachaufstellung
In Wedel

=> Der Einfluss ist komplett vernachlässigbar

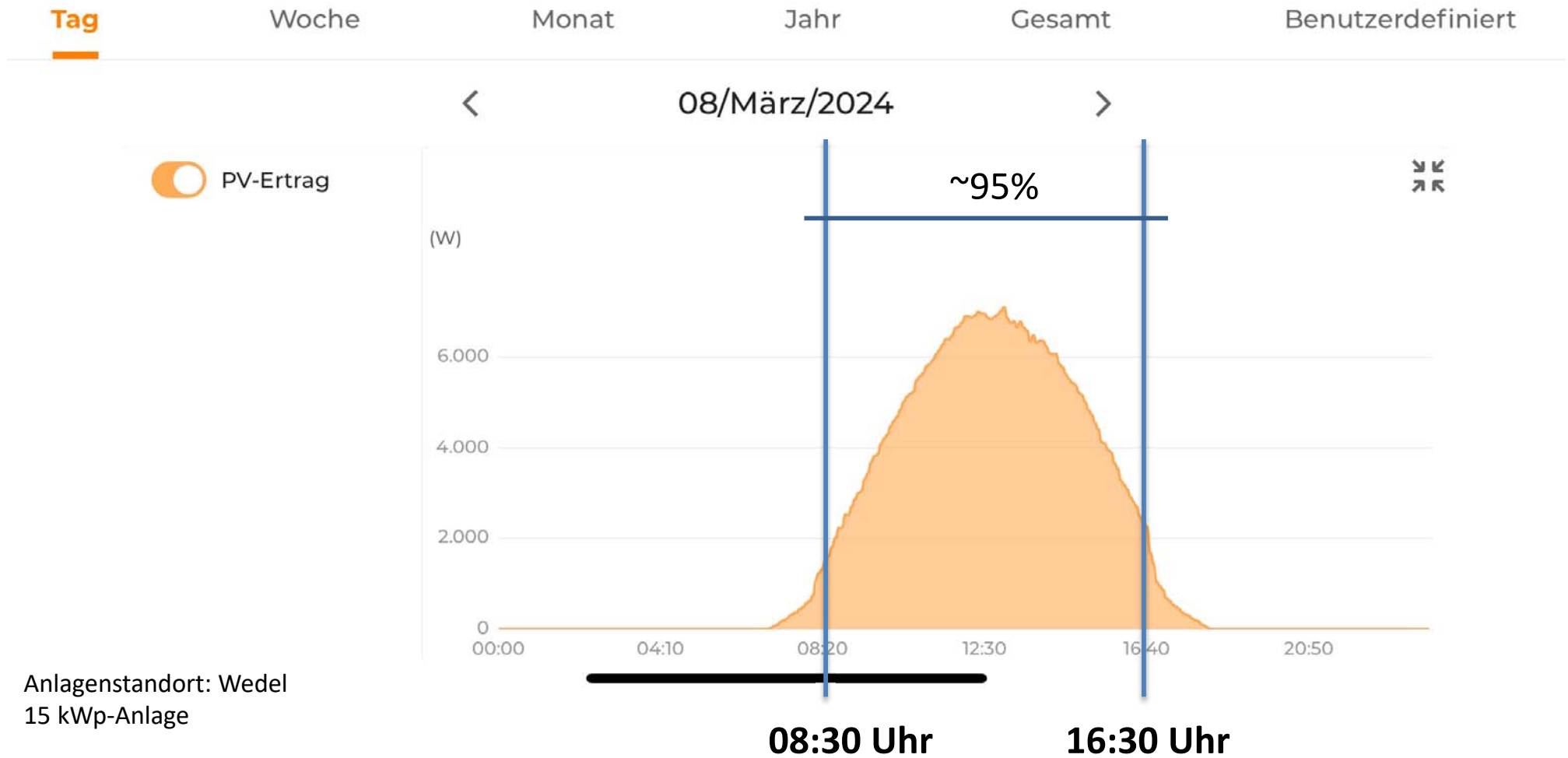


Vergleichen der Produktion



Anlage:
6,4 kWp
Flachdachaufstellung
In Wedel

Solarertrag in Wedel im März an einem „perfekten“ Tag



Nächste Schritte

Nächste Schritte

- 1) Wiederaufnahme des B-Plan-Verfahrens
- 2) Fortführung des Verfahrens
u.a. nächster Schritt: erste vorzeitige Auslegung u. öffentliche Beteiligung
=> Berücksichtigung und Abwägung der bereits vorliegenden
Anmerkungen d. Nachbarschaft
- 3) 2. Auslegung und Beteiligung der Bürger (2025)
mit einem dann überarbeiteten, detaillierterem Planungsstand

Vielen Dank für Ihr Interesse

REHDER WOHNUNGSBAU

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung:

Tel.: 04103-91510

eMail: info@rehder-wohnungsbau.de

Internet: www.rehder-wohnungsbau.de