

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 01.10.2024

Top 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen

Herr Grass berichtet zur Möglichkeit, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Elbhochufer Ost" teilweise funktionslos zu stellen. Eine Funktionslosigkeit von Festsetzungen ist nur im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich. Ein partieller Verzicht auf die Festsetzungen ist nicht möglich. In weiten Teilen des Geltungsbereiches sind keine Abgrenzungen/Hecken zwischen den Grundstücken vorhanden. Ziel ist der Erhalt der größeren Freiflächen in der Sichtachse Richtung Elbe. Daher setzt sich die Stadtplanung bei entsprechenden Anfragen dafür ein, weitere Bepflanzungen insbesondere in den diesen sensiblen Bereichen zu verhindern. In die vorhandene Bepflanzung wird nicht aktiv eingegriffen. Er plädiert dafür, die Festsetzungen beizubehalten und bei Bedarf durch Gespräche mit den Eigentümern zu einer Einigung zu kommen.

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 Werksiedlung 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?

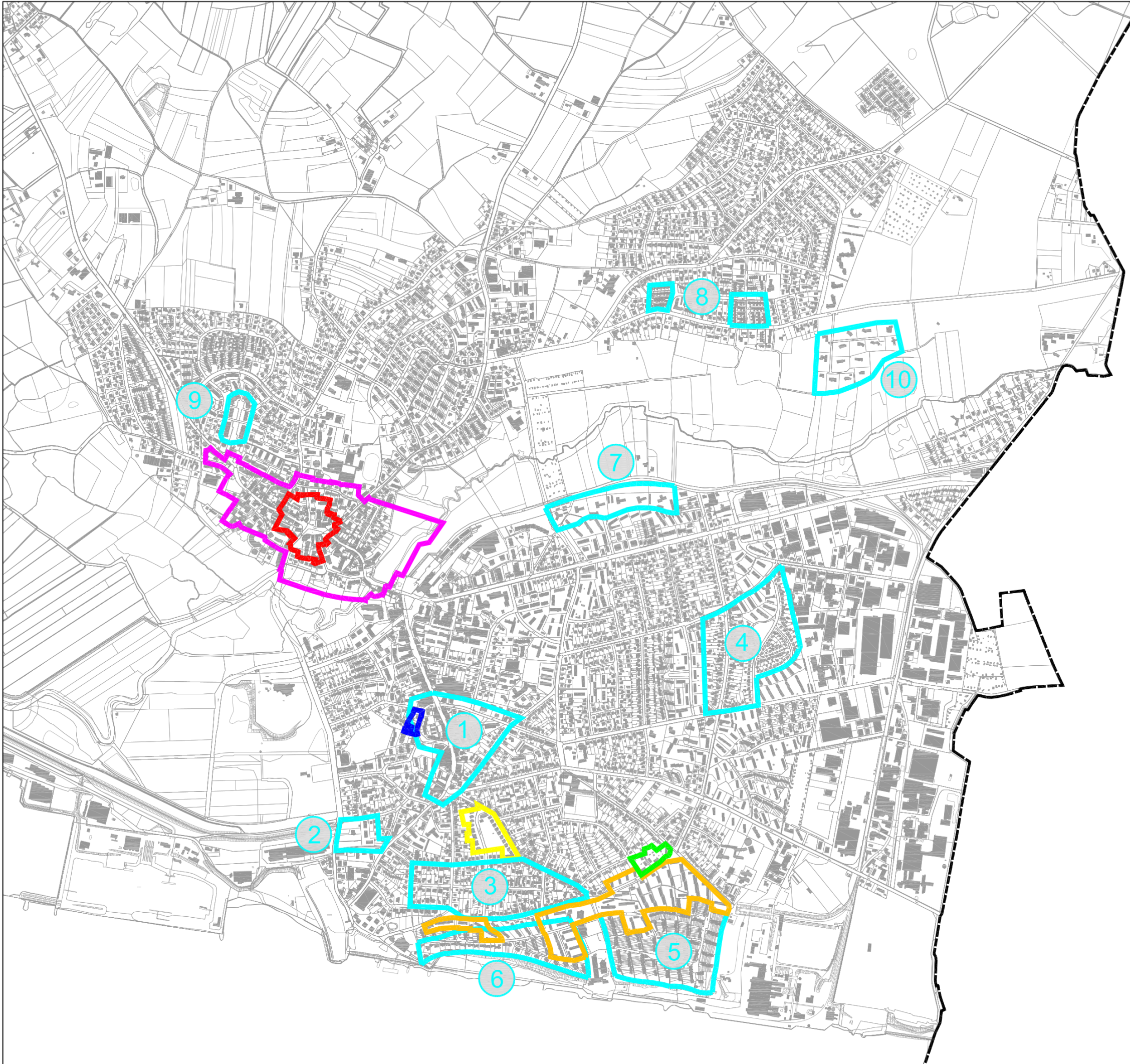
Antwort zu 2:

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



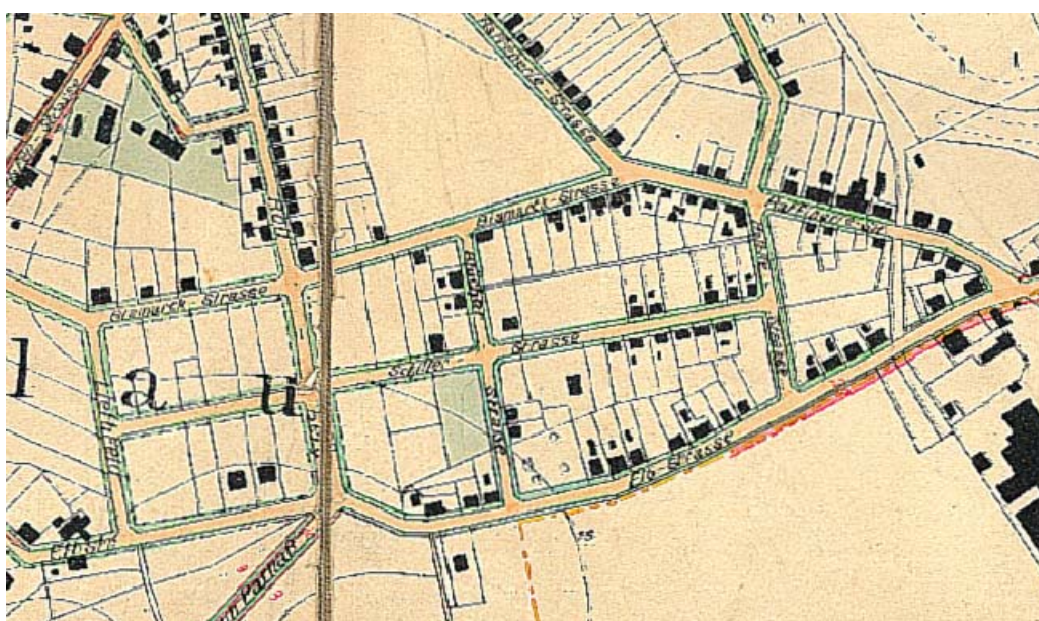
Villa Roggenhof Nr. 5 nach der Sanierung



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



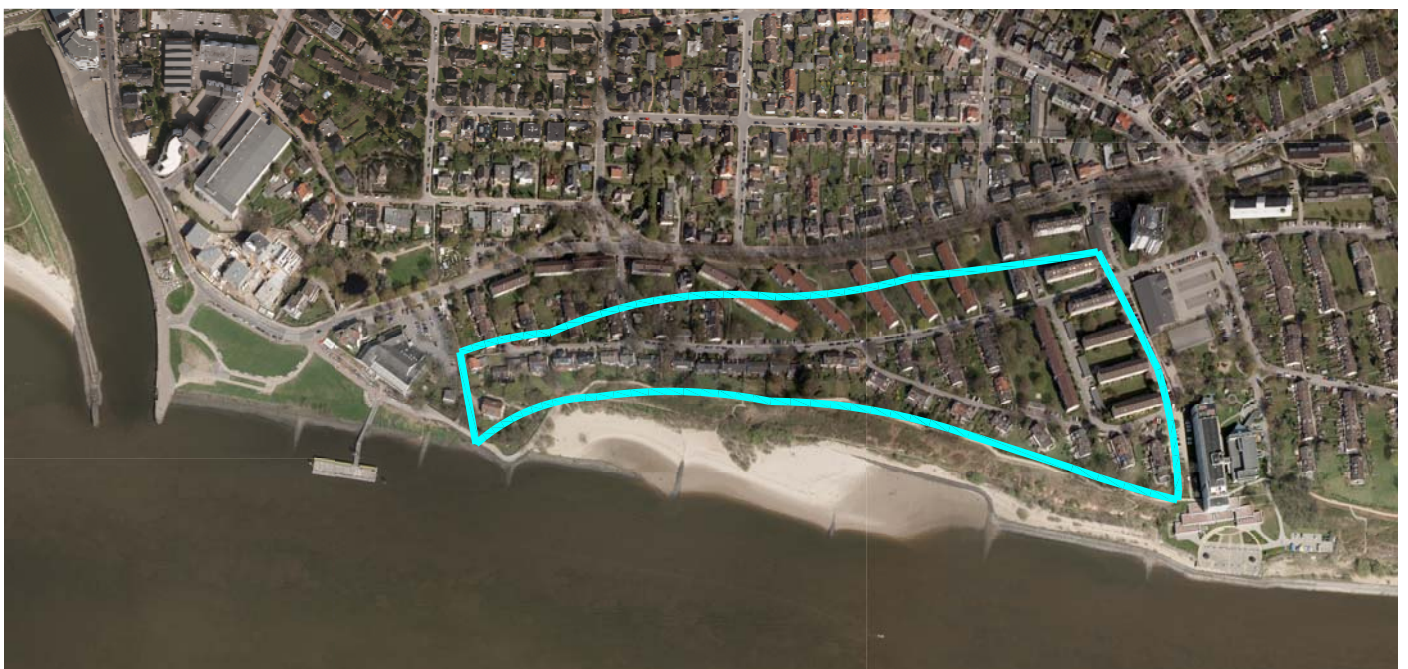
Gartenstadt am hohen Elbufer West

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



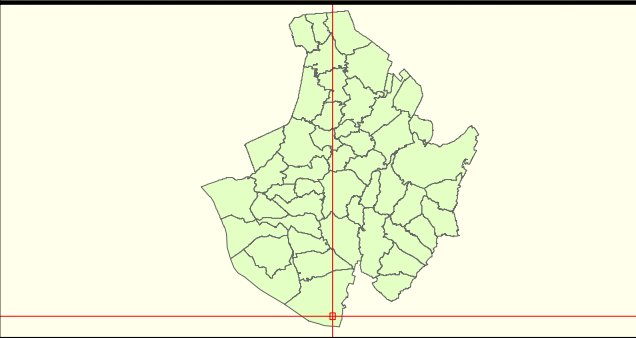
Villensiedlung an der Au

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

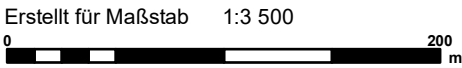
Nr. 10	Status	Zahl der Gebäude	Erhaltungsziele	Anmerkungen
	Bebauungsplan Nr. 40	15	Erhaltung Aufwertung	Großzügige Grundstücke erhalten



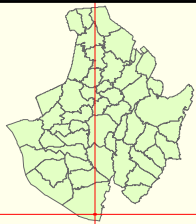
Bebauungsplan Nr. 46 "Elbhochufer Ost"



Datenauszug	
Erstellt für Maßstab	1:3 500
Ersteller	
Erstellungsdatum	30.09.2024
Stadt Wedel Rathausplatz 3-5 22880 Wedel	
nicht amtlicher Kartenauszug	



Königsbergstraße



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 500

0 0,1 km

Ersteller

Erstellungsdatum 30.09.2024



Stadt Wedel

Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

nicht amtlicher Kartenauszug

