

Abschrift des Originals

Erläuterungsbericht

zum

Durchführungsplan Nr. 2/b, Doppeleiche in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Lohhof, Tinsdaler Weg, Goethestraße, Rollberg, Hafenstraße.

I.) Vorbemerkung

Im Anschluss an den bereits genehmigten Durchführungsplan Nr. 1 -Doppeleiche-, der die Bebauung des Randgebietes zwischen Bahnhofstraße, Spitzerdorfstraße, ABC-Straße und Bekstraße vorsieht, bei Erstellung von insgesamt ca. 300 Wohnungseinheiten, ist vom Stadtbauamt der Durchführungsplan Nr. 2 aufgestellt worden unter Einbeziehung der Neugestaltung des Platzes bei der Doppeleiche selbst.

Als Ausgangspunkt der Planung wurde die dringend erforderliche Neuregelung der Verkehrsverhältnisse an dieser Stelle angesehen. Die derzeit außerordentlich unübersichtliche Verkehrsspinne des Platzes gestattet einen zügigen Verkehr aus und in allen Richtungen nicht. Es wurde davon ausgegangen, die Verkehrsflächen in großzügiger Weise erweitern zu müssen. Der mehrfache Kreuzungsverkehr sollte reduziert werden auf nur eine Hauptkreuzung in rechtwinkliger Form und zwar betreffend die Verkehrszüge Bahnhofstraße/Rollberg und Lohhof/Hafenstraße. Letztere Trasse wurde im gesamten Bereich des Platzes bei der Doppeleiche aufgespalten und in zweispuriger Form um die einzugrünende Platzmitte herumgeführt. Es wird dadurch eine gute Übersichtlichkeit des fließenden Verkehrs erreicht, bei weitgehender Vermeidung der Aufstellung von Verkehrsschildern. Die Einfädung der Nebenstraßen wird in rechtwinkliger Form auf die Hauptverkehrszüge vorgenommen. Aus diesem Grunde wurde der Tinsdaler Weg ca. 50 m vor Einmündung des Lohhofes in den Platz der Doppeleiche in nördlicher Richtung abgelenkt. Auch die Goethestraße erfährt bei ihrer Einmündung in letztere Hauptverkehrsstraße einen nördlichen Abknick. Zügiger Verkehrsfluss aus allen Richtungen einschließlich der Möglichkeiten des Ein- und Abbiegens sind unter Beachtung der erforderlichen Krümmungsradien in jedem Falle gegeben. Die Einmündungen der hauptverkehrsführenden Straßen Lohhof und Bahnhofstraße sind trichterförmig in Richtung des Platzes erweitert worden. Der Fußgängerverkehr wird durch Anordnung von Zebrastreifen an den Hauptkreuzungsstellen verkehrssicher geleitet.

Um den städtebaulichen Belangen der Platzgestaltung Rechnung zu tragen, wurden im Gegensatz zu der vorhandenen Altbauung mehrgeschossige Blockbauten vorgesehen mit dem Ziele der Erreichung des Eindruckes von Platzwänden. Als bauliche Dominante des Platzes wird das achtgeschossige bereits in die Durchführungsmaßnahme des Platzes Nr. 2/a einbezogene höhere Haus anzusehen sein. Die übrige Bebauung wird eine max. Höhe von 4 Geschossen nicht übersteigen, wobei in allen Fällen das Erdgeschoss der Einrichtung von Läden vorbehalten bleibt. Somit dürfte für den Platz bei der Doppeleiche entsprechend seiner zentralen Lage im Stadtgebiet die Möglichkeit gegeben sein, künftig als Geschäfts- und Einkaufszentrum zu gelten. Die vorhandene Bebauung der Grundstücke von Helms und Preuschoff kann im überwiegenden Interesse der vorgeschilderten Belange nicht länger aufrechterhalten werden. Der Abbruch ist im Durchführungsplan vorgesehen.

Insgesamt können in dem vorgesehenen Durchführungsgebiet etwa 130 Wohnungseinheiten in Neubauten vorgesehen werden. Davon sind allein in dem vorerwähnten achtgeschossigen höheren Gebäude bereits 30 Wohnungen vorweg genommen. Die höhenmäßige Staffelung von 4 Geschossen der Platzbebauung bis auf 2 bzw. 1 ½ Ge-

schosse der Randstraßen passt sich den vorhandenen Gegebenheiten an. Es wird bauamtsseitig abschließend die Ansicht vertreten, dass die Neugestaltung des Platzes in Verbindung mit der gleichzeitig erfolgenden Neuregelung der Verkehrsverhältnisse den Belangen der Gegenwart und der näheren Zukunft durchaus Rechnung zu tragen im Stande ist. Darüber hinaus dürfte städtebaulich gesehen die vorerwähnte Neugestaltung eine Bereicherung des Stadtbildes darstellen, zumal unter weitgehender Ausnutzung der grundstücksmäßigen Gegebenheiten dennoch die Beibehaltung relativ weiträumiger Freiflächen möglich ist.

II.) Gesetzliche und technische Grundlagen des Durchführungsplanes

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.05.1949 aufgestellt vom Magistrat der Stadt Wedel – Stadtbauamt – und erstreckt sich auf einen Teil des Gebietes, das die Stadtgemeinde durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Schleswig-Holstein vom 05.06.1954, Seite 149 (Erlass IX/7a/1582/49) und durch öffentliche Bekanntmachung vom 29.11.1954 zum Aufbaugebiet erklärt hat.

Der Durchführungsplan ist aus dem Aufbauplan der Stadt Wedel entwickelt worden, der am 29. Mai 1957 von der Stadtvertretung beschlossen wurde und am 15.10.1957 von der Aufsichtsbehörde genehmigt wurde.

Zu diesem Erläuterungsbericht erhört der Plan vom Mai 1958, der die Aufschrift trägt:

„Durchführungsplan Nr. 2/b, Doppeleiche in Wedel/
Holstein, für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße,
Lohhof, Tinsdaler Weg, Goethestraße, Rollberg,
Hafenstraße.“

Die Darstellung des katastermäßigen und topographischen Zustandes wurde den katasteramtlichen Plänen entnommen und vom Katasteramt Pinneberg hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Originalen bescheinigt. Die Höhenangaben wurden der Grundkarte i. M. 1:5000 entnommen und durch örtliche Feststellungen ergänzt.

III.) Das Durchführungsgebiet

Die Grenzen des Durchführungsgebietes, das in dem Durchführungsplan Nr. 2/b erfasst wird, sind im Plan durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Das gesondert kenntlich gemachte Planungsgebiet 2/a ist bereits in einem Teilplan als Durchführungsgebiet behandelt und mit Erlass vom 25. Juli 1958 vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt worden. Der Durchführungsplan Nr. 2/b schließt die Flächen des Teilplanes 2/a aus.

IV.) Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Durchführungsgebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich im Eigentümerverzeichnis aufgeführt unter gleichzeitiger Angabe auch der Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie der Flächengrößen der Grundstücke. Die Grundstücksgrenzen sind im Plan als schwarze Linien gekennzeichnet und mit gelber Farbgebung herausgehoben. Neue Parzellengrenzen sind strichpunktiert und mit rotem Beistrich versehen, wegfallende Grenzen sind rot durchkreuzt. Die Bedeutung sonstiger Flächenfärbungen und Signaturen sind im einzelnen aus der Zeichenerläuterung des Planes ersichtlich.

V.) Ausweisung der Verkehrsflächen und der Flächen für den öffentlichen Bedarf

Die Verkehrsflächen sind unterschiedlich ihrer Zweckbestimmung entsprechend farbig kenntlich gemacht. Die vorhandenen Straßenflächen sind im Plan grau, die neuen in rötlicher Färbung, die Bürgersteige durchweg in gelblichem Ton angelegt. Die im Durchführungsgebiet vorhandenen Straßen werden hinsichtlich ihrer Breite und ihrer Führung verändert, um die Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Die Straßen-Regelprofile (Endzustand) sind im Plan gesondert dargestellt. Die Vergrößerung der Verkehrsflächen wird erreicht durch Inanspruchnahme bisher bebauter Grundstücke bzw. von Teilen solcher Grundstücke und Abbruch dieser Bebauung.

Die Verkehrsfläche an der Doppeleiche wird erheblich erweitert, um den auf engem Raum konzentrierten vorhandenen mehrfachen Kreuzungsverkehr mit dem Ziele eines zügigen Verkehrsflusses auseinander zu ziehen und gleichzeitig eine städtebaulich günstigere Platzwirkung zu erzielen. Die Einmündungen der Bahnhofstraße und des Lohhofes in den neu entstandenen Platz werden aus Gründen zügiger Verkehrsaufnahme sowie guter Übersichtlichkeit trichterartig erweitert. Der Tinsdaler Weg wird – seiner untergeordneten Bedeutung als Wohnstraße entsprechend – nicht mehr bis zur Doppeleiche durchgeführt, sondern vorher abgelenkt und rechtwinkelig in die Straße „Am Lohhof“ eingeführt. Ebenso wird die Goethestraße rechtwinkelig in den Hauptverkehrs-Straßenzug Lohhof-Hafenstraße eingeführt.

Die Verkehrsverhältnisse an der Doppeleiche im Endzustand der Planung weisen einen Hauptknotenverkehr der Richtungen Bahnhofstraße-Rollberg und Lohhof-Hafenstraße aus. An geeigneten Stellen sind gefahrlose Fußgängerüberwegungen vorgesehen.

VI.) Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die Straße Am Lohhof weist bereits den geplanten Endzustand eines zweigleisigen Entwässerungssystems, getrennt nach Schmutz- und Regenwasser auf. In den übrigen Straßen des Plangebietes sowie im Straßenkörper des Platzes bei der Doppeleiche sind Regenwasserkanäle vorhanden. Die baldmögliche Ergänzung durch einen Schmutzwasserkanal ist vorgesehen. Die Entwässerungsmöglichkeit für die geplante Bebauung ist bereits jetzt gegeben durch Einführung der Abwässer in den Regenwasserkanal nach Vorschaltung von Hauskläranlagen.

Versorgungsleitungen für Frischwasser, Gas und elektrische Energie sind, wie aus dem Plan ersichtlich, vorhanden. Die vorhandene Transformatorenstation auf dem Flurstück 235/20 muss im Zuge der Platzvergrößerung abgebrochen werden und wird in das Kellergeschoss des geplanten Punkthauses verlegt.

VII.) Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Das Durchführungsgebiet ist „gemischtes Wohngebiet“ gemäß § 42 der Landesbauordnung vom 01.08.1950. Auf die besonderen Ausführungen unter Ziffer VIII dieses Erläuterungsberichtes wird hingewiesen. Soweit im Durchführungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung als gemäß § 42 LBO zulässig festgelegt ist, gilt die hierfür gemäß § 5 LBO erforderliche Befreiung (Dispens) als erteilt. Eine höhere bauliche Nutzung als im Plan festgelegt, ist nur durch ein Änderungsverfahren gemäß § 13 Aufbaugesetz seitens der Gemeinde oder durch Zulassung einer Abweichung gemäß § 12 (1) Abs. 2 seitens der Genehmigungsbehörde, die der Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene bedarf, zulässig. (s.Er.des Min. f. ASV vom 25.07.1957)

VIII.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für die Anlage der Straßen benötigten Flächen sind von den Eigentümern gemäß § 17 Aufbaugesetz abzutreten. Soweit die im Plan vorgesehene neue Aufteilung der Grundstücke (rote Grenzlinien) durch Vereinbarungen der Grundstückseigentümer untereinander nicht zu erreichen ist, wird für den Austausch oder die Aufgabe kleinerer Flächen der Grenzausgleich bzw. die Grenzverbesserung gemäß § 16 Aufbaugesetz, für größere Flächen die Umlegung gemäß § 18 ff Aufbaugesetz, hilfsweise die Enteignung gemäß § 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes vorgesehen. Für die südlich des neuen Platzes beiderseits des Rollberges gelegenen Grundstücke wird eine Zusammenlegung gemäß § 40 ff Aufbaugesetz zum Zwecke einer gemeinsamen, zusammenhängenden Bebauung vorgesehen. Für den Fall, dass die Eigentümer innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren von der geplanten Nutzung keinen Gebrauch machen, wird ebenfalls die Enteignung gemäß § 2 Baulandbeschaffungsgesetz vorgesehen.

IX.) Einzelheiten der Bebauung

1) Gebäude

Soweit nicht die Bauaufsichtsbehörde wegen der ggf. erforderlichen Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung eine andere Dachneigung fordert, gelten für das Durchführungsgebiet folgende Bestimmungen:

Die mehrgeschossigen Reihenhäuser sollen ein Satteldach von ca. 35° Neigung erhalten. Das Dachgeschoss darf nicht ausgebaut werden. Bei Einzelhäusern sind ebenfalls nur Satteldächer zulässig; die Dachneigung soll ca. 35° oder – wenn das Dach ausgebaut werden soll – ca. 50° betragen. Die Gebäude sind entweder als hell getönte Putzbauten oder als Ziegelrohbauten aus hellem Verblendmaterial (nicht aus roten Steinen!) zu errichten. Für die Dacheindeckung sind engobierte Dachziegel zu verwenden. Die Verwendung von Wellasbestzementplatten kann zugelassen werden.

2) Einstellplätze und Garagen

Gemäß Reichsgaragenordnung sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken Einstellplätze für Kraftfahrzeuge anzulegen (siehe auch § 37 der Landesbauordnung). Anstelle der hiernach erforderlichen Einstellplätze kann die Errichtung einer entsprechenden Anzahl von Garagen zugelassen werden. Die Lage und Stellung der Garagengebäude bestimmt die Bauaufsichtsbehörde. Die Gebäude sind in Material und Ausführung den Hauptgebäuden anzupassen.

3) Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten sind als Rasenflächen mit gruppenweise angeordneten niedrigen Sträuchern anzulegen. Fußwege sind mit Platten zu belegen, deren Farbton von der örtlichen Bauaufsicht festgelegt wird. Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke mit Hecken bis zu 0,60 m Höhe ist bei Einzelhäusern zulässig.

4) Nebengebäude

Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen und behelfsmäßigen baulichen Anlagen aller Art ist nicht gestattet.

5) Abbruch von Gebäuden

Die Gebäude, welche im Durchführungsplan für den Abbruch vorgesehen sind, sind abzubauen, sobald die Ausführung der geplanten Maßnahmen dieses erfordert. Umbauten, Ausbauten und Erweiterungen sowie umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sind nicht mehr zulässig.

6) Auflagen für die Gestaltung der privaten Freiflächen

Die im Lageplan hellgrün angelegten Flächen sind private Freiflächen. Ihre Einrichtung und Unterhaltung ist Sache der privaten Grundstückseigentümer. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit den Nachbarn abzustimmen. Über die Gestaltung größerer Flächen ist dem Stadtbauamt ein Plan zur Genehmigung vorzulegen.

7) Freileitungen

Oberirdische Strom- bzw. Fernsprengleitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen nur als Gemeinschaftsanlagen auf den Dächern.

8) Werbeeinrichtungen

Nur zulässig zweck- und ortsgebunden für Gebäude mit Ladeneinbauten in zurückhaltender Form nach Sondergenehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

X.) Zeitfolge der Durchführung

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen soll zeitlich sowohl den Erfordernissen des öffentlichen Interesses wie den – finanziellen – Möglichkeiten der beteiligten Grundstückseigentümer angepasst werden. Der Endzustand soll jedoch in spätestens 5 Jahren erreicht sein. Es werden dementsprechend ggf. Anordnungen gemäß § 66 Aufbaugesetz erlassen werden.

Aufgestellt: Wedel, den 25.05.58

- Stadtbauamt -
-V- Pi/Ma-

Stadtbaumeister

G E N E H M I G T

GEMÄß ERLASS

IX 340 f - 313/04 - 09.52

VOM 21. Febr. 1959

KIEL, DEN 21. Febr. 1959

Der Minister

für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein
i.A.