

# Abschrift des Originals

## Erläuterungsbericht zum

Durchführungsplan Nr. 5/b, Umgehungsstraße in Wedel/Holstein, Teilabschnitt 2, für das Gebiet zwischen Austraße, Marktplatz, Mühlenstraße, Wedeler Au.

### I. Vorbemerkung

Der Plan umfasst den zweiten Teilabschnitt der geplanten Umgehungsstraße des Stadtteiles Alt-Wedel und das anschließende Altstadtkerngebiet mit dem Stadtrand am Autil. Der Umgehungsstraße kommt hier besondere Bedeutung zu in Bezug auf die unmittelbar entlastende Auswirkung für den Altstadtkern sowie auf die schwierige Anbindung an die verkehrsreiche Ortsdurchfahrt der Landstraßen L. O. Nr. 100 und Nr. 105 in Gestalt der unteren Mühlenstraße.

Der geradlinige Verlauf der unteren Mühlenstraße bei Berücksichtigung ausreichender Verbreiterungsmöglichkeiten gestattet eine ungefährdete Verkehrsführung bis auf Höhe des Mühlenteiches. Hier muss notgedrungen der westliche Abzweig der Umgehungsstraße bei sanfter Kurvenführung erfolgen. Der umfangreiche Abbruch der Mühlengebäude und weiterer Baulichkeiten der unmittelbaren Nachbarschaft stellt eine unvermeidbare Notwendigkeit dar im Interesse einer der Verkehrsbedeutung entsprechenden Straßenführung.

Die Regelung des Kreuzungsverkehrs an der Austraße – als künftigen Hauptsammler und Zubringer des örtlichen Verkehrs sowie als Abzweig für die L. O. Nr. 105 – wird am zweckmäßigsten in der Form des Kreisverkehrs gesehen. Die Umgehungsstraße wird anbaufrei gehalten. Die Anbindung zu den Parkplätzen an der oberen Mühlenstraße und an der Schulstraße wird durch einseitigen Richtungsverkehr abgesichert. Eine zweite wichtige Aufgabe des Durchführungsplanes ist die weitgehende Sanierung des Altstadtkerns.

Auch hierfür sind umfangreiche Gebäudeabbrüche unvermeidbar. Die geplante Randbebauung der Mühlenstraße entspricht den Gegebenheiten geringer Grundstücksstiefen. Eine Zurückverlegung der Baufluchten ist – soweit möglich – vorgesehen.

Die Mühlenstraße soll den Charakter einer reinen Einkaufsstraße erhalten und nur zu vertretbaren Tageszeiten im Richtungsverkehr befahren werden zum Zwecke der Waren- und -abfuhr.

Als weitere Aufgabe des Planes wird die Ausweisung ausreichender Grundflächen für eine zwingend notwendige Erweiterung der Volksschule Altstadt herausgestellt. Den schulischen Bedürfnissen folgend, muss neben einer Schulerweiterung Raum geschaffen werden für eine Turnhalle sowie für ausreichende Pausenhöfe.

Schwerpunkte der Bebauung bilden ein 7-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit breit vorgelagertem erdgeschossigem Café-Restaurant auf dem derzeitigen Mühlengelände, und ein 10-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus eingangs der oberen Mühlenstraße.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug des Autil wird über die bisher trennende Mühlenstraße hinweg geführt bei parkmäßiger Gestaltung des Teichrandes.

Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sind am Rande des Stadtkerngebietes in ausrei-

chendem Umfange gegeben.

Das angestrebte Planungsziel lässt die umfangreichen Veränderungen und Eingriffe, besonders im Hinblick auf den Altbaubestand, gerechtfertigt erscheinen.

## II. Gesetzliche und technische Grundlagen

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.05.1949 aufgestellt vom Magistrat der Stadt Wedel, Stadtbauamt, auf der Grundlage des Aufbauplanes der Stadt Wedel, der am 29. Mai 1957 von der Stadtvertretung beschlossen und am 15. Oktober 1957 von der Aufsichtsbehörde genehmigt wurde.

Dieser Läuterungsbericht ist Bestandteil des Durchführungsplanes Nr. 5/b vom 10. Februar 1960. Der Plan trägt die Aufschrift: „Durchführungsplan Nr. 5/b, Umgehungsstraße in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Austrafße, Marktplatz, Mühlenstraße, Wedeler Au.“

Der Plan wurde im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Der katastermäßige und topographische Zustand wurde den katasteramtlichen Unterlagen entnommen und vom Katasteramt Pinneberg hinsichtlich der Richtigkeit und Übereinstimmung mit den Originalen bescheinigt. Die Höhenangaben wurden der Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 entnommen und durch örtliche Feststellungen ergänzt.

## III. Das Durchführungsgebiet

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca.            ha der Gemarkung Wedel, Flur 7, 10 und 11. Die Plangebietsgrenzen sind durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Die Flurgrenzen sind strich-punktiert eingetragen. Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Wege, Straßen, Plätze und sonstige Flächen des öffentlichen Bedarfes sind mit eingeschlossen (siehe Anlage 2, Eigentümerverzeichnis).

## IV. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der beteiligten 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 beibehaltenen Grundstücksgrenzen sind im Plan als schwarze Linien mit gelbem Beistrich dargestellt. Neue Grenzen sind strich-punktiert mit rotem Beistrich versehen, wegfallende Grenzen rot durchkreuzt. Die Bedeutung sonstiger Farbgebungen und Signaturen sind im einzelnen aus der Zeichenerläuterung des Planes ersichtlich.

## V. Ausweisung der Verkehrsflächen und der Flächen für den sonstigen öffentlichen Bedarf

Die Verkehrsflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend unterschiedlich farbig kenntlich gemacht. Es sind vorhandene Straßenflächen (Fahrbahn) grau, neue Straßenflächen rot, Gehwege gelb angelegt. Die Straßen-Regelprofile im geplanten Endzustand sind gesondert dargestellt. Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit „P“ gekennzeichnet.

Die bestehenden Verkehrsverhältnisse werden einschneidenden Veränderungen unterworfen. Die ausgewiesene Umgehungsstraße entlastet den Altstadt kern von jedem

Durchgangsverkehr und ermöglicht die Umwandlung der Mühlenstraße in eine reine Einkaufsstraße für den Fußgänger. Auf die Vorbemerkung zum Erläuterungsbericht wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Jungfernstieg und Schulstraße bleiben reine Wohnstraßen ohne jede Verkehrsbedeutung. Der veränderten Bebauung folgend, wird eine östliche Teilstrecke der Schulstraße aufgehoben. Die Straße endet hier in einen Park- und Wendeplatz. Die von der Schulstraße her geplante Zufahrt für mehrere Garagenzeilen, auch für die Grundstücke der Mühlenstraße, bedeutet keine Verkehrsbelastung.

Nicht bebauungsfähige bzw. von der Neubebauung freizuhaltende Randflächen am Mühlenteich und an der Austraße sowie die Straßenrandböschungen werden zu öffentlichen Grünflächen gestaltet. Sie werden im Plan mit dunkelgrüner Farbgebung versehen.

Die Darstellungen im Plan über die Einmündung der zum Westufer des Mühlenteiches parallel verlaufenden geplanten Straße sind nicht verbindlich. Diese soll lediglich für den Notfall eine Fahrverbindung zur Mühlenstraße erhalten. Die Klärung der Einzelheiten muss einer besonderen Untersuchung vorbehalten bleiben, bei der insbesondere zu klären sein wird, wie der Radverkehr an der Einmündung der Mühlenstraße in die Umgehungsstraße eingefädelt wird.

#### VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die weitgehend vorhandene Mischwasserkanalisation wird für die Regenwasserableitung beibehalten und durch einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal ergänzt.

Versorgungsleitungen für Wasser, Stadtgas und elektrischen Strom sind vorhanden, wie im Plan dargestellt. Die Verkabelung noch bestehender Freileitungen der Elektro-Versorgung ist vorgesehen. Der als Wohnstraße neu auszubauende Jungfernstieg wird mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

#### VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Die Grundstücke an der Mühlenstraße gelten, soweit im Durchführungsplan nicht besondere Festlegungen getroffen werden, als Geschäftsgebiet im Sinne des § 43 der Landesbauordnung. Es wird eine geschlossene Bebauung mit max. 3 Geschossen vorgesehen. Die Grundstücke am Marktplatz und an der Austraße sowie am nördlichen Teil des Schulweges gelten, soweit nicht besondere Festlegungen getroffen werden, als gemischtes Wohngebiet gemäß § 42 Landesbauordnung, die Grundstücke am Jungfernstieg und am südlichen Teil des Schulweges gelten als reines Wohngebiet gemäß § 41 Landesbauordnung. Eine andere Nutzungsart oder ein anderer Nutzungsgrad, als im Plan festgelegt, wird nicht zugelassen.

Soweit im Durchführungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung als gemäß Landesbauordnung §§ 41 – 43 zulässig festgelegt ist, gilt die hierfür gemäß Landesbauordnung § 5 erforderliche Befreiung (Dispens) als erteilt.

#### VIII. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für die Neuanlegung, Veränderung und Verbreiterung der Straßen benötigten Flächen sind von den Eigentümern gemäß § 17, Aufbaugesetz, abzutreten. Soweit die im Plan vorgesehene Veränderung der Grundstücke (rote Grenzlinien) durch Vereinbarungen der Grundeigentümer untereinander nicht zu erreichen ist, wird für den Austausch oder die Abgabe kleinerer Flächen der Grenzausgleich bzw. die Grenzverbesserung gemäß § 16, Aufbaugesetz, vorgesehen.

Alle im Durchführungsgebiet belegenen Grundstücke werden durch Zusammenlegung neu geordnet. Die Grenzen des Durchführungsgebietes decken sich somit mit den Grenzen des Zusammenlegungsgebietes.

Erforderliche Nutzungsbeschränkungen einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile im Bezug auf Überwegungsrechte Dritter, Hofgemeinschaft und Freihaltung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung regeln sich nach den §§ 49 ff., Aufbaugesetz, und bedürfen zu ihrer Sicherung der grundbuchlichen Eintragung. Die Anordnung erfolgt im Zuge der Plandurchführung durch den Landrat des Kreises Pinneberg. Für den Fall, dass die Eigentümer innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren von der geplanten Nutzung ihrer Grundstücke keinen Gebrauch machen wird, soweit es sich um Grundstücke für den Wohnungsbau handelt, die Enteignung gemäß § 2 Baulandbeschaffungsgesetz vorgesehen.

## IX. Einzelheiten der Bebauung

### 1. Gebäude

Die neu zu erstellenden Gebäude sind mit heller Außenhaut gruppenweise in Verputz- oder Verblendbauweise auszuführen. In der Mühlenstraße kann in Anlehnung an bestehende Gebäude auch mit angeklinkerten roten Vormauersteinen verblendet werden, bei hellem Fugenverstrich. Die Gebäudehöhe wird in der Mühlenstraße auf drei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzliche Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden lediglich die beiden im Plan aufgezeigten 7- bzw. 10-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude.

Die Wohnbebauung in der Schulstraße und am Jungfernstieg darf zwei Vollgeschosse nicht übersteigen, mit Ausnahme der im Plan besonders ausgewiesenen 4-geschossigen Gebäude und der 3-geschossigen Schulbauerweiterung.

Die im Plan vorgesehene Schulerweiterung gilt nur als Anhalt für die überbaubare Fläche. Sie ist für die Ausführung nicht verbindlich.

In den Vorgartenflächen der nordseitig des Jungfernstieges geplanten Reihenhäuser wird die Anlage von Terrassen unmittelbar vor dem Haus zugelassen.

Die Dachform ist bei zwei und drei Vollgeschossen als flach geneigtes Satteldach mit einem Neigungswinkel von max. 30° auszuführen. Gruppenweise Ausführung von Flachdächern kann gestattet werden. Eingeschossige Wohnbauten erhalten gruppenweise angeleglichen Sattel- bzw. Walmdächer bei einer Neigung um 40°. Auf bestehende Nachbarbebauung ist Rücksicht zu nehmen. Ladenbauten sind grundsätzlich mit Flachdach zu versehen.

Die Dachneigung muss bei Steildächern mit braunen Dachziegeln und bei Flachdächern mit farbiger bekiester Bitumenpappe bzw. gleichfarbigem Wellasbestzement erfolgen. Die im Plan angegebenen Baufuchten und Firstrichtungen sind einzuhalten.

1. Die im Plan eingetragenen Baulinien für das 10- und das 7-geschossige Gebäude sind zusammen mit den Angaben für die Geschosshöhe lediglich als Grenzen für das max. zulässige Bauvolumen zu werten. Der genaue Standort soll erst nach Aufstellung der Vorentwürfe für beide Gebäude festgelegt werden.

Für den Standort des bisher 10-geschossigen Gebäudes ist dabei zu beach-

ten, dass

- a) keine Einmündung der Schulstraße in die geplante Umgehungsstraße erfolgen darf,
- b) eine Fahrverbindung zwischen Mühlenstraße und Schulstraße freigehalten werden muss, die bei Notfällen aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, im übrigen aber lediglich dem Anliegerverkehr dienen soll. (Diesen Weg in die Grünflächenplanung einzubeziehen, ist zulässig.)

Planung und Durchführung des bis 7-geschossigen Gebäudes ist unter strikter Wahrung der Nachbarrechte vorzunehmen.

2. Anstelle der auf den Parzellen 200/30 und 170/29 sowie eines Teils aus der Parzelle 137/42 vorgesehenen 2- und 4-geschossigen Bebauung sind insgesamt bis zu 20 Reiheneigenheime in 2-geschossiger Bauweise zugelassen. Die für die Eigenheime erforderlichen Garagen und Einstellplätze sind ebenfalls auf diesen Parzellen vorzusehen.

## 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, Anzahl und Stellung der Garagengebäude – soweit sie nicht im Plan festgelegt wurden – bestimmt die Bauaufsichtsbehörde. Die Gebäude sind in Ausführung und Material den Hauptgebäuden anzupassen.

Die Mühlenstraße ist von Grundstücksauffahrten (Zuwegung für Garagenhöfe) freizuhalten.

## 3. Vorgärten und Einfriedigungen

Die Vorgärten sind als Rasenfläche mit gruppenweise angeordneten niedrigen Sträuchern anzulegen. Fußwege sind mit Platten zu belegen und deren Farbton von der örtlichen Bauaufsicht festgelegt wird. Die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke mit Hecken bis zu 0,80 m Höhe ist zulässig. Straßenseitige und von der Straße her einzusehende Zaunanlagen sind gesondert genehmigungspflichtig.

## 4. Nebengebäude

Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen und behelfsmäßigen baulichen Anlagen aller Art ist nicht gestattet. Im übrigen gilt das unter Ziffer 2 für Garagen Gesagte sinngemäß.

## 5. Abbruch von Gebäuden

Die für den Abbruch vorgesehenen Gebäude sind im Plan gelb angelegt. Soweit sie bewohnt sind, wird die Stadt Wedel verpflichtet, die Bewohner vordringlich in anderweitige Unterkünfte umzusetzen im Rahmen der örtlich sich ergebenden Möglichkeiten.

## 6. Gestaltung der privaten Freiflächen

Die im Plan hellgrün angelegten Flächen zwischen Straßenflucht und Bauflut sind

private Freiflächen, unter Ausschluss jeder Bebauung. Ihre sonstige Gestaltung und Unterhaltung ist Sache des Grundstückseigentümers, unter Voraussetzung der Abstimmung mit den Nachbarn. Ggf. anzulegende Einstellplätze über den Rahmen der Darstellung im Plan hinaus, bedürfen der besonderen Genehmigung.

#### 7. Freileitungen

Oberirdische Strom- bzw. Fernsprechleitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen über Dach auszuführen.

#### 8. Werbeeinrichtungen

Die Zulassung beschränkt sich auf Gebäude mit Ladeneinbauten oder sonstigen gewerblichen Einrichtungen. Eine Sondergenehmigung der Bauaufsichtsbehörde ist in jedem Fall erforderlich.

#### X. Zeitfolge der Durchführung

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen soll zeitlich sowohl den Erfordernissen des öffentlichen Interesses, wie den finanziellen Möglichkeiten der beteiligten Grundeigentümer 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 25.02.1960

genehmigt gemäß Erlass Kiel, den 19.07.1960

Diese Abschrift stimmt mit dem Original überein.