

Abschrift des Originals

Erläuterungsbericht

zum

Durchführungsplan Nr. 6, Beeksberg in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Feldstraße, Kronskamp und Croningstraße

I. Vorbemerkung:

Die derzeitige Grundlage der Bau- und Bodenordnung des im Aufbauplan der Stadt Wedel als Baugelände ausgewiesenen Gebietes am Beeksberg bildet der rechtskräftige Aufteilungsbescheid des Herrn Landrates – Bauamt – Pinneberg, vom 13. Dezember 1956 unter A. Z. BA. Auft. 12/Wedel 109.

Danach wurde die Geländeerschließung durch die Stadt Wedel als Parzellierungsunternehmerin bereits weitestmöglich betrieben und teilweise fertiggestellt. Auch ein Teil der planmäßig vorgesehenen Baumaßnahmen wurde bereits der Verwirklichung zugeführt. Die Durchführung aller Maßnahmen bis zum geplanten Endzustand ist jedoch abhängig von der Räumung und dem Abbruch der z.Zt. noch bewohnten Baracken nach anderweitiger Unterbringung der Bewohner.

Neue städtebauliche Gesichtspunkte haben eine Veränderung des Aufteilungsplanes erforderlich gemacht und im Hinblick auf die erstrebte Vergrößerung des Bauvolumens der Mietblockbebauung die städtebauliche Bedeutung des Plangeländes angehoben. Es erscheint nunmehr zweckmäßig, aus Gründen der Rechtssicherheit und der erforderlichen Abstimmung mit der zuständigen Landesbehörde einen Durchführungsplan aufzustellen.

Leitgedanke der Planung war, dem vorliegenden Bedürfnis entsprechend eine große Anzahl von Einzelbauplätzen für den sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Darüber hinaus sollte für das anschließende Industriegebiet die Möglichkeit eröffnet werden für die Erstellung betriebsnaher Wohnungen in Mietblockform, die plangemäß an den Zubringerstraßen Kronskamp und Feldstraße anzuordnen waren.

Die städtebaulich interessante Hanglage des Baugeländes wurde durch höhenmäßige Staffelung der Baukörper noch unterstrichen im Sinne einer kontrastbietenden Profilierung der Baumassen. So erscheint die Anordnung eines 8-geschossigen Punkthauses in terrainmäßig höchster Lage des Baugebietes d. Erachtens verständlich und vertretbar.

Die östliche Begrenzung des Gebietes – gleichzeitig die optische Trennung zwischen Wohnen und Industrie – wird durch eine Hochspannungsleitung gebildet, eingebettet in einen mindestens 20 m breiten Grünstreifen. Der Streifen bleibt in öffentlicher Hand.

Die ebenfalls als Grünanlage im Plan dargestellte Insel zwischen den Straßen „Beeksberg“ und „In de Krümm“ bleibt als Reservegelände vorerst bebauungsfrei. Nach Maßgabe der künftigen Erfahrungen soll hier ggf. ein Kindergarten im Grünen und nordseitig ein weiterer Garagenhof entstehen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,5 ha, wovon ca. 1,4 ha als Verkehrsfläche für die Erschließung in Anspruch zu nehmen waren. Bau- und Grünflächen betragen zusammen ca. 11,1 ha. Bei Errichtung von insgesamt etwa 510 Wohnungseinheiten errechnet sich die Bebauungsdichte zu

$$\frac{510}{11,1} = 46 \text{ WE.}$$

46 WE x durchschnittlich 3,3 EW = ca. 150 EW/ha.

Die vorstehende Bebauungsdichte entspricht dem Durchschnitt aller Neubaugebiete im Stadtbereich.

II. Gesetzliche und technische Grundlagen

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gem. § 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 Erläuterungsbericht ist Bestandteil des Durchführungsplanes Nr. 6, aufgestellt am 15. Januar 1959, beschlossen von der Stadtvertretung am 22. Januar 1959. Der Plan trägt die Aufschrift:

„Durchführungsplan Nr. 6, Beeksberg, in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Feldstraße, Kronskamp und Croningstraße“.

Der Plan wurde in Anbetracht seiner Flächenausdehnung im Maßstab 1 : 1000 dargestellt. Der katastermäßige und topographische Zustand wurde den katasteramtlichen Plänen entnommen und vom Katasteramt Pinneberg hinsichtlich Übereinstimmung mit den Originalen bescheinigt. Die Höhenangaben wurden der Grundkarte i. M. 1 : 5000 entnommen und durch örtliche Feststellungen ergänzt.

III. Das Durchführungsgebiet

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,5 ha. Die Plangebietsgrenzen sind durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Es handelt sich um ein Baugelände am Stadtrande, unmittelbar angrenzend an das im Aufbauplan ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet im östlichen Stadtbereich. Auf das Bestehen eines rechtskräftigen Teilbebauungsplanes für das gleiche Gebiet auf der Basis des Wohnsiedlungsgesetzes wird an dieser Stelle hingewiesen. Gem. Aufbaugesetz § 12 erlischt jedoch dessen Rechtswirksamkeit nach förmlicher Feststellung vorliegenden Durchführungsplanes.

IV. Beteiligte Grundeigentümer

Die Stadt Wedel war Eigentümerin der gesamten Planfläche. Im Sinne vorgenannten Teilbebauungsplanes wurden bereits – soweit mit Rücksicht auf den vorhandenen Barackenbestand möglich – die Vermessungsarbeiten vorangetrieben und Bauland in Form von Einzelplätzen und Großflächen für Mietblockbebauung abgegeben.

Die Eigentümer der bereits vermessenen 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 farblich 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 Straßen „Feldstraße“,

„Kronskamp“ und „Croningstraße“ haben eine übergeordnete Bedeutung als Zubringerstraßen für das benachbarte Industriegebiet. Die übrigen Straßenzüge tragen den Charakter reiner Wohnstraßen und Wege, wobei die größere Breitenbemessung der Straße „Am Beeksberg“ auf die Eigenschaft einer Wohnsammelstraße abgestimmt ist. Die Flächen für den ruhenden Verkehr – bezeichnet mit P – wurden grundsätzlich auf die Baugrundstücke verlegt und sind von den Bauträgern anzulegen und zu unterhalten. Eine Ausnahme besteht lediglich für die Reihenhaus-Grundstücke am Bogenweg.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Vorgesehen und bereits weitgehend durchgeführt ist ein zweigleisiges Entwässerungssystem, getrennt nach Schmutz- und Regenwasser, in allen Erschließungsstraßen. Dasselbe gilt für die Versorgungsleitungen für Frischwasser und elektrische Energie.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Das Durchführungsgebiet ist „reines Wohngebiet“ gem. § 41 der Landesbauordnung vom 1.8.1950. Auf die besonderen Ausführungen unter Ziffer IX dieses Erläuterungsberichtes wird hingewiesen. Soweit im Durchführungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung als gem. § 41 LBO zulässig festgelegt ist, gilt die hierfür gem. § 5 LBO erforderliche Befreiung (Dispens) als erteilt. Eine höhere bauliche Nutzung als im Plan festgelegt, ist nur durch ein Änderungsverfahren gem. § 13 Aufbaugesetz seitens der Gemeinde oder durch Zulassung einer Abweichung gem. § 12 (1) Abs. 2 seitens der Genehmigungsbehörde, die der Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene bedarf, zulässig (s. Erl. d. Ministers f. ASV vom 25.7.1957).

VIII. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für die Anlage der Straßen benötigten Flächen sind von den Eigentümern gem. § 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 gem. § 16 Aufbaugesetz, für größere Flächen die Umlegung gem. § 18 ff. Aufbaugesetz, hilfsweise die Enteignung gem. § 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes vorgesehen. Für den Fall, dass die Eigentümer innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren von der geplanten Nutzung keinen Gebrauch machen, wird ebenfalls die Enteignung gem. § 2 Baulandbeschaffungsgesetz vorgesehen.

IX. Einzelheiten der Bebauung:

1. Gebäude

Sämtliche Gebäude sind mit heller Außenhaut zu erstellen und mit braun engobierten Pfannen einzudecken.

Geschosszahlen sind wie im Plan angegeben einzuhalten.

Dachneigungen: Eingeschossige Einzelhäuser erhalten Satteldach bei Mindestneigung von 45°. Mehrgeschossige Baukörper sind mit Satteldach bei Mindestneigung von 30°, jedoch nicht steiler als 35°, zu versehen. Das achtgeschossige Punkthaus sowie Nebengebäude wie Garagen usw. erhalten Flachdächer. Anordnung von Drempeln ist nicht zulässig.

Die Bebauung muss die eingezeichneten Baufluchtlinien und Firstrichtungen innehalten. Sockelhöhen bzw. Kellerordinaten werden von der örtlichen Baubehörde angegeben.

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 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. Zweckentsprechende Nebengebäude können nach Maßgabe der Bauaufsichtsbehörde auf dem Ausnahmewege Genehmigung finden. Für die Anlage gilt das unter Ziff. 2 für Garagen Gesagte.

5. Abbruch von Gebäuden

Die vorhandenen Baracken sind im Zuge der Planverwirklichung baldmöglichst zu räumen und abzubauen. Die Stadt Wedel wird verpflichtet, die Bewohner vorrangig in anderweitige Unterkünfte umzusetzen im Rahmen der örtlich sich ergebenden Möglichkeiten.

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. Fernsprechleitungen 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 gem. § 66 Aufbaugesetz erlassen werden.

Genehmigt
gemäß Erlass
340 b-313/04-09.52
29.4.1959
29.4.1959

Aufgestellt: Wedel, den 15. Jan. 1959
– Stadtbauamt –
-V- Pi/Ma -

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

(Liebmann)
Stadtbaumeister