

Abschrift des Originals

Erläuterungsbericht

zum

Durchführungsplan Nr. 2 a, Doppeleiche, in Wedel (Holstein) für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Platz bei der Doppeleiche und Straße am Lohhof

I. Gesetzliche und technische Grundlagen des Durchführungsplanes:

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gem. § 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 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 gehört als Bestandteil der Plan vom Mai 1958, der die Aufschrift trägt:

„Durchführungsplan Nr. 2 a, Doppeleiche Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Lohhof und Doppeleiche.“

Die Darstellung des gegenwärtigen 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 örtl. Feststellungen ergänzt.

II. Das Durchführungsgebiet

Die Grenzen des Durchführungsgebietes, das in dem Durchführungsplan Nr. 2/a erfasst wird, sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Das Durchführungsgebiet umfasst die Grundstücke:

lfd. Nr.	Name des Eigentümers	Planblatt Schulau	Flurstück
1	Stadtgemeinde Wedel	5	237/157
2	Stadtgemeinde Wedel	5	509/21
3	v. Helms, Jürgen, Hermann, Friedrich	5	508/21
4	Severin, Grete	5	234/19
5	Preuschoff, Kurt	5	235/20

III. 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. Neue Parzellengrenzen sind strichpunktiert, wegfallende Grenzen rot durchkreuzt. Die Bedeutung sonstiger Flächenfärbungen und Signaturen sind im einzelnen aus der Zeichenerläuterung des Planes ersichtlich.

IV. Ausweisung der Verkehrsflächen und der Flächen für den öffentlichen Bedarf

Die Verkehrsflächen sind unterschiedlich ihrer Zweckbestimmung entsprechend farbig kenntlich gemacht. Die vorhandenen Straßenflächen sind grau, die neuen in rötlicher Färbung, die Bürgersteige in gelblichem Ton angelegt. Die Begrenzungsstraßen Lohhof und Bahnhofstraße sowie der Platz bei der Doppeleiche sind vorhanden, unterliegen jedoch hinsichtlich ihrer Breitenabmessungen und der Verkehrsführung weitgehenden Veränderungen. Die Straßen-Regelprofile im Endzustand sind im Plan gesondert dargestellt.

Die Verkehrsfläche an der Doppeleiche wird erheblich erweitert, um den auf engem Raum konzentrierten vorhandenen mehrfachen Kreuzungsverkehr mit dem Ziele eines zügigen Verkehrsflusses auseinanderzuziehen und gleichzeitig eine städtebaulich günstigere Platzwirkung zu erzielen. Die Einmündungen der Bahnhofstraße und des Lohhofes in den neuentstehenden Platz werden aus Gründen zügiger Verkehrsaufnahme sowie guter Übersichtlichkeit trichterartig erweitert. Die Vergrößerung der Verkehrsflächen wird erreicht durch Einbeziehung derzeit bebauter Grundstücke bzw. Teilgrundstücke, deren Bebauung im Interesse der Neugestaltung des Platzes nicht länger aufrechterhalten werden kann. Die vorg. Veränderungen der Platz- und Straßenverhältnisse stellen einen Teilabschnitt dar für den geplanten Endzustand in Verbindung mit dem ebenfalls in Vorbereitung befindlichen Durchführungsplan Nr. 2/b. Die Grundzüge dieser Gesamtplanung sind aus der Planunterlage bereits ersichtlich.

V. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die Straße am Lohhof weist bereits den geplanten Endzustand eines zweigleisigen Entwässerungssystems, getrennt nach Schmutz- und Regenwasser auf. In der Bahnhofstraße sowie im Straßenkörper des Platzes bei der Doppeleiche sind Regenwasserkanäle vorhanden. Die baldmögl. Ergänzung durch einen Schmutzwasserkanal ist vorgesehen. Die Entwässerungsmöglichkeit für die geplante Bebauung ist bereits jetzt gegeben.

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

VI. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücks regeln sich nach den Bestimmungen des § 42 der Landesbauordnung vom 1.8.1950. Auf die besonderen Ausführungen unter Ziff. VIII dieses Erläuterungsberichtes wird hingewiesen.

Soweit der Nutzungsgrad über die vorgenannten Bestimmungen der Landesbauordnung

hinausgeht, gilt nach Genehmigung des Durchführungsplanes durch den Sozial-Minister und Feststellung durch die Gemeinde die nach Massgabe der Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Landesbauordnung notwendige Ausnahmegenehmigung als erteilt.

VII. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Abtretung von Grünflächen für den Gemeinbedarf (Strassenland!) wird auf dem Wege käuflichen Erwerbs durch die Stadtgemeinde getätigt. Sie betrifft Teilflächen der Grundstücke 234/19 und 235/20. Das Gebäudegrundstück 508/21 sowie die Parzelle 509/21 liegen bereits in städt. Eigentum. Das vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude des Flurstückes 235/20 soll bis zur Fertigstellung der geplanten Neubauten bestehen bleiben. Der Erwerb durch die öffentl. Hand zum Zwecke der Entfernung durch Abbruch im Sinne der Platzgestaltung ist erforderlich und später vertragl. Regel und vorbehalten. Die beteiligten Grundeigentümer sind über die Planungsabsichten unterrichtet. An dieser Stelle folgt nochmals der Hinweis auf die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949, wonach Einwendungen gegen die vorgesehenen Massnahmen nur zugleich mit den Einwendungen gegen den Durchführungsplan angefochten werden können.

VIII. Einzelheiten der Bebauung

Das Durchführungsgebiet bei der Doppeleiche bildet lagemässig und verkehrstechnisch einen natürlichen Schwerpunkt im Stadtteil Schulau. Die Errichtung eines Punkthauses mit 8 Vollgeschossen an dieser Stelle erscheint somit als betonendes Element angebracht. Unter weitergehender Ausnutzung des Grundstückes wird dadurch dennoch die Beibehaltung relativ weiträumiger Freiflächen möglich, die zur Hebung der beabsichtigten Platzwirkung beitragen und den baugestalterischen Effekt des Punkthauses selbst unterstützen. Ausserdem ist die Übersichtlichkeit des Verkehrszuges zwischen Bahnhofstrasse und Lohhof damit in bestmöglicher Weise gewährleistet.

Das zur Bahnhofstrasse vorgeschobene zweigeschossige Ladengebäude stellt das sinnvolle Bindeglied zum geschäftsbetonten Charakter der Bahnhofstrasse als Hauptstrasse des Stadtteils dar. Die in südwestlicher Richtung dem Punkthaus vorgelagerte begrünte Freifläche erhöht ausserdem den Wohnwert des reinen Wohngebäudes beträchtlich. In Anbindung an das gem. Durchführungsplan I Doppeleiche westlich der Bahnhofstrasse in der Entstehung begriffene mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsviertel darf die im vorliegenden Plan dargestellte Bebauung auf dem ehemaligen Trümmergrundstück unter Beachtung der ohnehin gegebenen inneren Zusammengehörigkeit zum Durchführungsgebiet I nur als vorläufiger Abschluss des innerstädtischen Wiederaufbau gelten, der seine Fortsetzung findet in den geplanten Massnahmen des vorbereiteten Durchführungsplanes II/b. Im einzelnen werden folgende Richtlinien festgestellt:

1) Baunutzung

Gemischtes Wohngebiet gem. § 42 der Landesbauordnung vom 1.8.1950.

2) Bauweise

Punkthausbebauung 8-geschossig mit angebautem zweigeschossigen Ladentrakt. Flachdächer.

Die Baukörper sind einfach und klar zu gestalten unter Beachtung der exponierten Lage hinsichtlich der Witterungseinflüsse.

Hinsichtlich der Grundstücksüberbauung gem. § 42 LBO wird Dispens mit Genehmigung des Durchführungsplanes erteilt.

3) Materialien

Aussenwände hell in Putzbauweise bzw. hellem Verblendmaterial. Dachdeckung in farbiger Bitumenpappe, Wellasbestzement kann zugelassen werden.

4) Gebäudestellung

Wie im Durchführungsplan dargestellt, bei Innehaltung der angegebenen Baufluchten. Die Erstellung von Einzelgaragen ist entspr. der Lage der Grundstücke nicht zulässig. Die Herrichtung von mind. 6 Stück Einstellplätzen für Belange des Punkthauses wird zur Auflage erhoben.

5) Vorgärten

Flächige Grünanlagen mit gruppenweisem niedrigem Bewuchs, bei max. zulässiger Höhe von 0,80 m. Fusswege sind zu plattieren im Farbton nach Angabe der örtlichen Bauaufsicht. Die Wege sind der öffentlichen Benutzung freizugeben. Strassenseitige Einfriedigung mit lebender Hecke bei max. Höhe von 0,60 m ist zulässig.

6) Freileitungen

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

7) Werbeeinrichtungen

Nur zulässig zweck- und ortsgebunden für den Ladentrakt, in zurückhaltender Form nach Sondergenehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

IX. Zeitfolge der Durchführung

Die Zeitfolge der Durchführung ist den Erfordernissen des öffentlichen Interesses bzw. den finanziellen Möglichkeiten der privaten Initiative anzupassen. Die plangemässe Durchführung aller angeführten Massnahmen einschl. der Bebauung bis zum aufgezeigten Endzustand ist jedoch spätestens in einem Zeitraum von 3 Jahren von allen beteiligten Grundeigentümern zu gewährleisten und zu fordern gem. § 66 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949.

Für den Fall, dass die Eigentümer von der geplanten Nutzung keinen Gebrauch machen und der freihändige Erwerb durch Dritte nicht möglich ist, wird die Enteignung gem. § 2 BGB vorgesehen.

Aufgestellt: Wedel/Holstein, den 22. Juli 1958

- Stadtbauamt -

Stadtbaumeister

G E N E H M I G T

GEMÄß ERLASS

IX 340 b - 313/04 - 09.52

VOM 25. Juli 1958

KIEL, DEN 25. Juli 1958

Der Minister

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