

Abschrift des Originals

Erläuterungsbericht

zum

Durchführungsplan Nr. 5, Umgehungsstraße, Teilabschnitt 1, in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Austraße, Rolandstraße, Ansgariusweg und Blöcktwiete.

I. Vorbemerkung:

Die engen Straßenverhältnisse im Stadtteil Alt-Wedel sind dem ständig zunehmenden Verkehr der letzten Jahre räumlich nicht mehr gewachsen. Eine Verbreiterung der Straßenkörper ist im Hinblick auf die altstadtmäßige unmittelbar an der Straßengrenze errichtete Wohn- und Geschäftsbebauung nicht realisierbar. Es musste daher zwangsläufig zur Planung einer Umgehungsstraße des Altstadtkernes kommen, um die Verkehrssicherheit der Wedeler Bürger einerseits sowie des Durchgangsverkehrs andererseits zu gewährleisten.

Die Trasse der Umgehungsstraße in ihrem gesamten Verlauf von der Mühlenstraße bis zur Einfädelung in die Holmer Chaussee als L.I.O. Nr. 100 wurde bereits im Jahre 1954 festgelegt und in Verbindung mit einem Antrage für Finanzierungsbeihilfe dem Herrn Minister für Wirtschaft und Verkehr unterbreitet. Im Aufbauplan der Stadt Wedel wurde die Umgehungsstraße ebenfalls ausgewiesen. Die Verwirklichung der in Aussicht gestellten Möglichkeiten setzte die Verhängung einer Bausperre für das betroffene Gebiet und die Aufstellung von Durchführungsplänen voraus. Es sollte damit gleichzeitig das Ziel einer Bereinigung des Ortsrandes verfolgt werden hinsichtlich des städtebaulichen Gesamtbildes und weitergehender Ausnutzung noch reichlich vorhandener Baulücken. Der vorliegende Durchführungsplan Nr. 5 behandelt den Mittelabschnitt der Umgehungsstraße von der Austraße bis zum Ansgariusweg. In Abweichung zur Darstellung im Aufbauplan wurde das dort als Grünfläche bezeichnete Gelände des alten seit Jahren nicht mehr belegten Friedhofes teilweise in das Baugelände mit einbezogen. Es ergibt sich dadurch eine Reihe von Einzelbauplätzen in schöner Hanglage zum Elbvorland, die dem bestehenden Bedarf ebenso gerecht werden wie dem Ziele der baulichen Bereinigung und Schließung des Ortsrandes.

Das im Ostteil des Plangebietes belegene städtische Gelände soll für die Erstellung eines Altersheimes Verwendung finden nach Hinzuerwerb angrenzender Teilflächen. In Verbindung damit ist im Zuge der unmittelbar an das Altstadtzentrum, den Rolandsmarkt, anschließenden Austraße die Errichtung von 4 zweigeschossigen Wohnblocks für die Unterbringung von Rentnerwohnungen geplant. Im übrigen sieht die Planung die Schließung von Baulücken an den vorhandenen Straßen innerhalb des Durchführungsgebietes vor, sowie einen neuen Wohnstraßenzug vom Ansgariusweg bis zur Rolandstraße, der der Erschließung des von der Umgehungsstraße begrenzten Baugebietes im westlichen Planbereich dient.

Die vorhandene Altstadtbebauung im Zuge der Rolandstraße wurde keine Veränderung unterworfen. Vorhandene Freiflächen sind wirtschaftlich bedingt im Hinblick auf dort noch bestehende landwirtschaftliche Gewese. Umwälzende bauliche Wandlung würde dem Charakter und der wirtschaftlichen Struktur dieses Stadtteiles widersprechen und hinsichtlich zu erwartender starker Einspruchsschwierigkeiten den Gesamtplan gefährden. Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Röttger im südöstlichen Planbereich ist der Abhaltung des traditionsgebundenen Wedeler Ochsenmarktes vorbehalten worden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,6 ha, wovon ca. 1,7 ha = 17,7 % als Verkehrs- und Erschließungsfläche in Anspruch genommen werden. Bau- und Grünflächen betragen zusammen ca. 7,9 ha. Bei einer Gesamtwohnungszahl von etwa

160 Einheiten (vorhanden und geplant!) und ca. 60 Pflegestellen des Altersheimes errechnet sich die Bebauungsdichte zu $220 : 7,9 = 28 \text{ WE}$. $28 \text{ WE} \times$ durchschnittlich $2,9 \text{ EW} = \text{ca. } 81 \text{ EW/ha}$.

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. 5, aufgestellt am 25. März 1958, beschlossen von der Stadtvertretung am 11. April 1958. Der Plan trägt die Aufschrift:

„Durchführungsplan Nr. 5, Umgehungsstraße in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Austraße, Rolandstraße, Ansgariusweg, Blöcktwiete.“

Der Plan wurde im Maßstab 1 : 500 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. 9,6 ha. Die Plangebietsgrenzen sind durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Es handelt sich um ein Baugelände am Geestrande des Altstadtgebietes, als Randbebauung der geplanten Umgehungsstraße dieses Stadtteiles, bei rückwärtiger Erschließung. Das gesamte Durchführungsgebiet unterliegt einer allgemeinen Bausperre, die am 08.01.1958 befristet verhängt wurde für die Dauer von zwei Jahren, zwecks Aufstellung der Durchführungsplanung.

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 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 ist 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 Umgehungsstraße soll die Ortsdurchfahrt der L.I.O. Nr. 100 in Richtung Uetersen und Elmshorn ersetzen und

damit den engen Altstadtkern verkehrsmäßig entlasten. Die Anliegergrundstücke erhalten keine befahrbare Zuwegung zur Umgehungsstraße. Ihre Erschließung erfolgt rückwärtig durch eine geplante reine Wohnstraße mit Richtungsverkehr. Als Verbindung der Umgehungsstraße mit dem Stadtgebiet ist innerhalb des Planbereiches lediglich die Rudolf-Höckner-Straße vorgesehen.

Der vorhandene alte Friedhof wird zu einer öffentlichen Grün- und Erholungsfläche gestaltet nach Erwerb durch die Stadtgemeinde. Die Ausweisung des bisherigen „Bürgerparkes“ als Baugelände für ein Altersheim und Rentnerwohnungen entspricht einem dringenden öffentlichen Bedürfnis.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind an der Rudolf-Höckner-Straße und der Hörnstraße eingeplant und mit „P“ bezeichnet. Bestehende Fußwege wurden als wünschenswerte Querverbindungen der Fahrstraßen in die Planung mit aufgenommen.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die vorhandene Mischwasserkanalisation in den bestehenden Straßen wird für die Regenwasserableitung beibehalten und durch einen Schmutzwasserkanal ergänzt. Die Umgehungsstraße erhält nur im beiderseits bebauten westlichen Teilabschnitt beide Kanäle. Der weitaus größere Abschnitt wird nur mit Schmutzwasserkanal versehen. Das Regenwasser wird über den Seitengraben direkt dem Vorfluter zugeführt. Versorgungsleitungen für Stadtgas, Wasser und elektrischen Strom sind ebenfalls weitgehend vorhanden und werden nach Maßgabe der vorgesehenen Bebauung ergänzt, wie im Plan dargestellt.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Das Durchführungsgebiet gilt als „gemischtes Wohngebiet“ gem. § 42 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. § 42 LO 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 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. Min. f. ASV. vom 25.7.1957).

Die Einstufung als „Gemischtes Wohngebiet“ bezieht sich auf die vorhandene landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung einzelner Grundstücke. Neue gewerbliche Anlagen werden nicht zugelassen.

Nachsatz: gem. Maßgabe des Min. f. ASV. durch Erlass v. 5.6.1959 s. am Schluss des Erl.-Berichtes!

VIII. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für die Anlage und Verbreiterung 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.

XI Einzelheiten der Bebauung

1. Gebäude

Sämtliche neu zu erstellenden Gebäude sind mit heller Außenhaut zu erstellen und mit dunkel-englasierten Pfannen einzudecken. Materialwahl sowie Dachneigung muss gruppenweise angeglichen sein. Minstdachneigung muss 30° betragen. Geschosshöhen sind wie im Plan angegeben einzuhalten. Anordnung von Drempeln ist unzulässig.

Die Bebauung muss die angegebenen Baufluchtlinien und Firstrichtungen einhalten. Bei Angabe einer vorderen und rückwärtigen Baufluchtlinie kann in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde variiert werden.

Sockelhöhen bzw. Kellerordinaten werden von der örtlichen Bauaufsicht 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. Flachdächer sind nicht zugelassen.

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 für den Abbruch vorgesehenen Gebäude sind mit gelber Farbgebung im Plan gekennzeichnet. Soweit sie bewohnt sind, wird die Stadt Wedel verpflichtet, die Bewohner vordringlich 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.

Die mit „Ochsenmarktwiese“ bezeichnete Freifläche ist von dem Eigentümer unwiderruflich für diesen Zweck freizuhalten. Für eine Änderung der Zweckbestimmung bedarf es einer Änderung des Durchführungsplanes unter Anziehung der Bestimmungen §§ 11 u. 13 des Aufbaugesetzes.

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.

IX. 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.

Aufgestellt: Wedel, den 25. März 1958
- Stadtbauamt -
- V – Pi/Ma -

G E N E H M I G T
gemäß Erlass
IX 340 b-313/04-09.52
vom 05.06.1959
Kiel, den 05.06.1959
Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

Nachsatz zu Abs. VII

gem. Maßgabe des Min. für
ASV durch Erlass vom 05.06.1959:

„Die in dem Durchführungsplan eingetragene für das Altersheim und die Rentnerwohnungen geplante Bebauung soll nur als Anhalt für die Größe der überbaubaren Fläche dienen.

Die endgültige Form der Bebauung wird damit noch nicht festgelegt.“

nachgetragen:

Wedel, den 28. September 1959

Bürgermeister