

Abschrift des Originals

Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan Nr. 8, Bahnhofstraße in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Spitzerdorfstraße, Hübüschentwiete und Feldstraße

I. Vorbemerkung:

Das Plangebiet umfasst einen Teilabschnitt des an der Bahnhofstraße belegenen Hauptgeschäftszentrums des Stadtteiles Schulau. Gleichzeitig erfüllt die Bahnhofstraße die Funktion eines Hauptsammlers des innerstädtischen Verkehrs als Direktverbindung des vorbezeichneten Stadtteils zum Bahnhof und zu den Ausfallstraßen nach Hamburg sowie Uetersen, Elmshorn und Pinneberg. Die gegebenen Straßenverhältnisse sowie die vorhandene Struktur der Bebauung sind weder funktionell noch in städtebaulicher Hinsicht in der Lage, den gestellten Anforderungen gerecht zu werden. Auch die in der Bahnhofstraße einmündenden Nebenstraßen tragen noch weitgehend den Charakter des ehemaligen Altstadtkernes Spitzerdorf bei vorwiegend eingeschossiger offener Randbebauung.

Der vorliegende Plan sieht einen grundsätzlichen Strukturwandel vor, der im Endzustand einen Stadtteil entstehen lässt mit moderner mehrgeschossiger Bebauung für Wohn- und Geschäftszwecke, mit geschlossenen Ladenzeilen und zügiger Verkehrsführung in verbreiterten Straßen. In Verfolgung dieses Zieles kann auf die Abtretung einzelner Randstreifen der an der Bahnhofstraße belegenen privaten Grundstücke zum Zwecke der Straßenverbreiterung nicht verzichtet werden, auch wenn die z. Teil ohnehin sehr kleinen Grundstücke dadurch noch mehr eingeengt werden. Die vorgesehene mehrgeschossige Bebauung und der damit erreichte sehr hohe Ausnutzungsgrad dieser Grundstücke lassen sich jedoch mit Rücksicht auf die städtebauliche Situation durchaus vertreten.

Die Notwendigkeit dieser Planung wird erhärtet durch mehrere bereits anstehende Bauvorhaben privater Initiative im Planungsgebiet sowie durch das vorliegende dringende Bedürfnis einer Neuregelung des Verkehrs in der Bahnhofstraße.

II. Gesetzliche und technische Grundlagen:

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gem. § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 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. 8, der aufgestellt am 10.7.1959, beschlossen von der Stadtvertretung am 16.7.1959. Der Plan trägt die Aufschrift:

„Durchführungsplan Nr. 8, Bahnhofstraße in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Spitzerdorfstraße, Hübüschentwiete und Feldstraße.“

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 örtl. Feststellungen ergänzt.

III. Das Durchführungsgebiet

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 2 und 4. Die Plangebietsgrenzen sind durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Die Flurgrenzen sind strichpunktiert eingetragen. Die im Plangebiet liegenden, der Stadtgemeinde gehörenden öffentlichen Straßen und Flächen des sonstigen öffentlichen Bedarfes sind mit eingeschlossen (s. 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 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 sonstigen 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.

In der Bahnhofstraße wurden beiderseitige 2.00 m breite Standspuren für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Dadurch bleibt die Fahrspur von 5.50 m Breite frei für den fließenden Verkehr in beiden Richtungen.

Der relativ starke Kraftverkehr aus der Bahnhofstraße über die Spitzerdorfstraße in die Hübüschentwiete - besonders anlässlich der Sportveranstaltungen im Elbestadion - macht eine zügige Gestaltung der Einmündung Hübüschentwiete-Spitzerdorfstraße erforderlich. Die Einfädelungskurve wird weitgehend nach Norden abgeflacht. Der Anschluss der südlich weiterführenden Spitzerdorfstraße wird seiner verkehrsmässig geringeren Bedeutung entsprechend gekennzeichnet.

Das nach der Abtretung des Straßenlandes verbleibende restliche Flurstück 148/22 der Flur 2 ist nicht mehr bebauungsfähig infolge zu geringer Tiefenmessung. Es ist von der Stadtgemeinde zu erwerben zum Zwecke der Anlage einer Erholungsfläche im Grünen mit Kinder-Spielplatz.

Sonstige Flächen für den ruhenden Verkehr (Einstellplätze für PKW) sind entsprechend dem vorliegenden privaten Bedarf von den Grundeigentümern auf den Gebäudgrundstücken selbst anzulegen.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen:

Die vorhandene Mischwasserkanalisation wird für die Regenwasserableitung beibehalten und durch einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal ergänzt. Im Straßenzug Spitzerdorfstraße (südlicher Teil) - Bekstraße besteht bereits Vollkanalisation im Trennsystem.

Versorgungsleitungen für Wasser, Stadtgas und elektrischen Strom sind vorhanden, wie im Plan dargestellt. Die Verkabelung der in den Nebenstraßen der Bahnhofstraße noch vorhandenen Elt-Freileitungen ist geplant.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke:

Das Durchführungsgebiet ist „gemischtes Wohngebiet“ in offener Bauweise gemäß Landesbauordnung § 42 in der Spitzerdorfstraße, Hübüschentwiete und Feldstraße, und „Geschäftsgebiet“ in geschlossener Bauweise § 43 der Landesbauordnung vom 1.8.1950, in der Bahnhofstraße. Auf die besonderen Ausführungen unter Ziffer IX dieses Erläuterungsberichtes wird hingewiesen. Soweit im Durchführungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung als gem. LBO §§ 42 und 43 zulässig festgelegt ist, gilt die hierfür gem. LBO § 5 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. des Min. f. ASV. vom 25.7.1957).

Textergänzungen gem. Maßgaben 1 und 3 des Genehmigungserlasses des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 2.2.1960 - siehe in der Ergänzung zum Erläuterungsbericht vom 10.3.1960.

VIII. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die für die Veränderung 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 vorgesehen. Die Flurstücke 254/39, 256/39 und 255/39 der Flur 2 werden einer Nutzungsbeschränkung gem. Aufbaugesetz § 49 usf. dahingehend unterworfen, dass sie nach Maßgabe des Planes bebauungsfrei zu halten sind als befahrbare Hofzuwegung der straßenseitig geschlossenen Gebäudegrundstücke 254/39, 257/39, 186/39, 155/34 und 145/39 der Flur 2. Die Überwegungsrechte bedürfen zu ihrer Sicherung der grundbuchlichen Eintragung. Für den Fall, dass die Eigentümer innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren von der geplanten Nutzung keinen Gebrauch machen, wird die Enteignung gem. § 2 Baulandbeschaffungsgesetz vorgesehen.

IX. Einzelheiten der Bebauung:

1) Gebäude

Die neu zu erstellenden Gebäude sind mit heller Außenhaut - gruppenweise in Verputz- oder Verblendbauweise - auszuführen. An der Bahnhofstraße sind nach Maßgabe des Planes zwei bis vier Geschosse zu errichten, eventuelle Staffelgeschosse einbezogen. Die Dachform ist bei 2 und 3 Vollgeschossen als flachgeneigtes Satteldach mit einem Neigungswinkel von maximal 30 ° auszuführen. Viergeschossige Gebäude erhalten ein Flachdach. Neubauten an der Spitzerdorfstraße, Feldstraße und Hübüschentwiete sind mit Satteldach bei max. Neigung von 30 ° zu versehen. Altbauten sind entsprechend der im Plan eingetragenen Geschoszahl aufzustocken und in der Dachausbildung der Nachbarbebauung anzugleichen.

Die Dacheindeckung muss bei Satteldächern mit braunen engobierten Pfannen und bei Flachdächern mit farbig anzugleichender bekiester Bitumenpappe bzw. gleichfarbigen Wellasbestzementplatten erfolgen.

Die im Plan angegebenen Baufluchten sind einzuhalten.

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 Rasenfläche 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 der einzusehende Zaunanlagen sind gesondert genehmigungspflichtig.

4) Nebengebäude

Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen und behelfsmäßige baulichen Anlagen aller Art ist nicht gestattet. Für die Anlage gilt das unter Ziff. 2 für Garagen gesagte.

*) Textänderung gem. Massg. 4 des Genehmigungserlass des Min. f. Arbeit, Soziales u. Vertriebene v. 2.2.1960 – siehe in der Ergänzung zum Erläuterungsbericht vom 10.3.1960.

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 Plan hellgrün angelegten Flächen sind private Freiflächen. Ihre Errichtung und Unterhaltung ist Sache der privaten Grundstückseigentümer. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit den Nachbarn abzustimmen. Gegebenenfalls anzulegende Einstellplätze für PKW über den Rahmen der planmäßigen Darstellung hinaus bedürfen der besonderen Genehmigung.

7) Freileitungen

Oberirdische Strom- und 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 Grund-

stückseigentümer 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 10. Juli 1959

-Stadtbauamt -

- V - Pi/Ma -

gez. Unterschrift

G E N E H M I G T
GEMÄß ERLASS
IX 340 b - 313/04-09.52
VOM 2.2.1960

KIEL, DEN 2.2.1960

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

Gem. Maßgaben 1 bis 4 des
Genehmigungserlasses des
Ministers für Arbeit, Soziales
und Vertriebene vom 2.2.1960
wurde eine Ergänzung zum
Erläuterungsbericht aufgestellt
und den Planunterlagen beigelegt.

Wedel, den 10. März 1960

-Stadtbauamt-

gez. Stadtbaumeister

Abschrift des Originals

Ergänzung zum Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 8

(Baugebiet: Bahnhofstraße zwischen Spitzerdorfstraße und Feldstraße)

In Erfüllung der Maßgaben im Genehmigungserlass des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 2. Februar 1960 wird der Erläuterungsbericht geändert bzw. ergänzt wie folgt:

Zu VII, Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Ergänzung des Textes gem. Maßgabe 1“

„Für sämtliche an der Spitzerdorfstraße gelegenen Grundstücke ist lediglich die Bauklasse C III o vorzusehen, um den Bauherren mehr Freiheit zu lassen und ihnen ggf. eine auch in städtebaulicher Hinsicht günstigere Verteilung der Baukörper (Parallelstellung sämtlicher 3-geschossiger Häuser) zu ermöglichen“.

Ergänzung des Textes gem. Maßgabe 3“

Die höhere bauliche Ausnutzung als gem. LBO §3 42 und 43 zulässig, ist besonders für die Flurstücke 129/37 und 413/35 gegeben. Die Ausnahme wird begründet mit dem besonderen Charakter der Bebauung als Warenhaus, das betriebsbedingt größere Gebäudetiefe erforderlich macht. Ausreichende rückwärtige Freiflächen im Rahmen der Gesamtplanung sind ausgewiesen.“

Zu IX; Einzelheiten der Bebauung

Unter Ziff. 4 , Nebengebäude, wird der vorletzte Satz gestrichen und gem. Maßgabe 4 geändert wie folgt:

„Die Lage und Stellung der Garagengebäude , soweit solche über den vorgesehenen Garagenhof hinaus erforderlich werden, bestimmt die Bauaufsichtsbehörde.“

Vorstehende Ergänzung zum Erläuterungsbericht wird als Bestandteil des Durchführungsplanes Nr. 8 den genehmigten Planunterlagen beigelegt.

Wedel, den 10. März 1960

- Stadtbauamt -

gez. Unterschrift
Stadtbaumeister