

Abschrift des Originals

Erläuterungsbericht

Durchführungsplan Nr. 16; Tannenkamp in Wedel/Holstein für das Gebiet zwischen Feldstraße, Galgenberg, Tinsdaler Weg, Tannenkamp

I. Vorbemerkung

Das Durchführungsgebiet ist als echtes Sanierungsgebiet anzusprechen im Hinblick auf die dort in 8 zweigeschossigen Barackeneinheiten (Neuffert-Häuser) untergebrachten 128 Behelfswohnungen, die im Zuge der Neubebauung des Geländes geräumt werden müssen. Es liegt hier somit eine städtebauliche Aufgabe vor, die nur in enger Zusammenarbeit des Bauträgers mit der öffentlichen Hand lösbar ist.

Eingedenk der erkannten Schwierigkeiten des Vorhabens und des erstrebten Zieles einer Gesamtlösung im Sinne aller Beteiligten wurde im Juni 1960 eine befristete Bausperre für das Plangebiet verhängt zum Zwecke der Aufstellung eines Durchführungsplanes.

Der Plan sieht eine sparsame Erschließung des Geländes ausschließlich für Wohnzwecke vor, bei einer Aufzonung der Bebauung zwischen 2 und 4 Wohngeschossen. Im Interesse einer städtebaulich sinnvollen Profilierung der Gesamtbaumasse wurden drei schräg zur Feldstraße angeordnete Kopfhäuser vor den Block-Zeilen herausgehoben mit 6 Wohngeschossen und zusätzlichem falsch gedeckten Staffelgeschoss zwecks Unterbringung der Bodenräume.

Die Baukörper wurden so gestellt, dass die erforderlichen Abstände nach der LBO eingehalten werden und weiträumige Freiräume als Gartenhöfe zwischen den Gebäuden entstehen, die den Wohnwert erhöhen.

Für Teilflächen am Tinsdaler Weg und Galgenberg bestehende rechtskräftige Aufteilungspläne konnten im Hinblick auf die von den Grundeigentümern wie auch von der Stadt angestrebte höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zwecks vorgehen. Barackenräumung nicht in den Durchführungsplan übernommen werden.

Die erreichte Wohndichte im Plangebiet überschreitet den ortsüblichen Rahmen für Neubaugebiete nicht.

II. Gesetzliche und technische Grundlagen

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gem. § 19 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 aufgestellt vom Magistrat der Stadt Wedel - Stadtbauamt - auf der Grundlage des Aufbauplanes der Stadt Wedel, der am 15.10.1957 von der Aufsichtsbehörde genehmigt wurde.

Dieser Erläuterungsbericht ist Bestandteil des Durchführungsplanes Nr. 16 vom 1. März 1961, der die Aufschrift trägt:

„Durchführungsplan Nr. 16; Tannenkamp in Wedel/Holstein, für das Gebiet zwischen Feldstraße, Galgenberg, Tinsdaler Weg, Tannenkamp.“

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 Höhenangabe wurden der Grundkarte i. M. 1 : 5000 entnommen und durch örtl. Feststellungen ergänzt.

Mit der förmlichen Feststellung des Planes wird gleichzeitig die befristete Bausperre aufgehoben sowie die Rechtskraft der Aufteilung 12/Wedel, Nr. 69; 76; 103 abgelöst.

III. Durchführungsgebiet

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 66 ha. Die Plangebietsgrenzen sind mit einem violetten Farbstreifen gekennzeichnet.

An Straßenland an die Stadt Wedel abzutreten sind für Neuerschließungen und erf. Straßenverbreiterung insgesamt ca. 0,34 ha., d. h. ca. 5,2 % der Gesamtfläche.

Die Wohndichte des Gesamtgebietes (brutto!) beträgt ca. 170 Einwohner je ha und errechnet sich wie folgt:

Wohnungsbestand im Plangebiet	= 18 WE
Neuplanung	= <u>334 WE</u>
	352 WE
	=====
352 WE/66 ha	= ~ 53 WE/ha

bei i. M. 3,2 EW/WE beträgt die Wohndichte $53 \times 3,2 = \text{ca. } 170 \text{ EW/ha}$.

Die Belegenheit des Baugebietes in geschlossener Ortslage nahe des Stadtkernes sowie die Verfolgung des Zieles der Barackenräumung und Sanierung dieses Stadtteiles rechtfertigen in Verbindung mit vorgeh. städtebaulichen Erwägungen die intensivere Nutzung des Geländes. Auch die Errichtung einzelner höherer Baulichkeiten lässt sich mit der gleichen Begründung vertreten.

Die Bedeutung der Flächenfärbungen und Signaturen geht aus der Zeichenerklärung auf dem Plan hervor.

IV. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der beteiligten Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich im anliegenden Eigentümerverzeichnis aufgeführt unter Angabe der Kataster- und Grundbuchdaten. Die vorhandenen Grundstücksgrenzen sind gelb, neue Grundstücksgrenzen rot gekennzeichnet. Wegfallende Grenzen sind rot durchkreuzt.

Die Planung wurde mit den beteiligten Grundeigentümern abgestimmt. Widersprüche ergaben sich nicht.

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

Vorhandene Straßenflächen sind im Plan grau, neue Flächen rot gekennzeichnet. Fuß- und Radwege sind gelb angelegt. Die Regelprofile in den Plan einbezogener Straßen wurden gesondert dargestellt.

Die vorgesehene Erschließung ist für die Größe des Plangebietes sparsam aber für reine Wohnstraßen ausreichend bemessen.

Die geplante Straße „B“ ist als Sackgasse mit Wendekopf ausgewiesen. Da sie weit-

gehend privaten Charakter trägt, bleibt die spätere Übernahme durch die öffentliche Hand vorbehalten. Alle geplanten Erschließungsmaßnahmen sind durch den oder die Bauträger auszuführen nach Angabe der Ausführungsart durch die örtliche Baubehörde.

Die dargestellte Verbreiterung der Randstraßen ist erforderlich, um der stark angewachsenen Verkehrsbedeutung dieser Straßen gerecht zu werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Einstellplätze) sowie Kinderspielplätze wurden den Baugrundstücken zugeordnet. Die Bauträger werden zur Anlage und Unterhaltung dieser Einrichtungen verpflichtet.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Feldstraße und Galgenberg sind im Bereich des Plangebietes bereits voll ausgebaut mit allen Versorgungsleitungen und Abwasserkanälen. Die Mischwasserkanäle im Tannenkamp und Tinsdaler Weg werden für die Regenwasserabteilung beibehalten; Schmutzwasserkanalisation wird neu verlegt. Die Erschließungsstraßen erhalten beide Abwasserkanäle im Trennsystem.

Netzanschlussmöglichkeiten für Wasser-, Strom und Gasversorgung sowie für Fernsprechanchlüsse sind gegeben. Freileitungen sind nicht statthaft.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Mit Ausnahme des Kino-Grundstückes, das als Geschäftsgebiet durch Anschluss einer Ladenzeile erweitert wird, gilt das ganze Plangebiet als „reines Wohngebiet“ im Sinne des § 41 der Landesbauordnung in Schleswig-Holstein vom August 1950. Das vorgen. Geschäftsgebiet unterliegt den Bestimmungen des § 43 LBO. Die Aufzonung der Gebäude von zwei bis sechs Wohngeschossen muss dem Plan entsprechen. Auf die besonderen Ausführungen unter Ziff. IX dieses Erläuterungsberichtes wird hingewiesen.

Soweit im Durchführungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung als gem. §§ 41 und 43 LBO zulässig festgelegt ist, gilt die hierfür gem. § 5 LBO erforderliche Befreiung (Dispens) als erteilt. Änderungen und Abweichungen vom Plan bedürfen eines Änderungsverfahrens gem. § 13 Aufbaugesetz bzw. können diese seitens der Genehmigungsbehörde nach Zustimmung des Ministers für ASV zugelassen werden entsprechend § 12 (1) Abs. 2 des Aufbaugesetzes.

VIII. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für die Neuanlage und Verbreiterung der Straßen benötigten Flächen sowie die ausgewiesenen Flächen des öffentlichen Bedarfs sind von den Eigentümern gem. § 17 Aufbaugesetz abzutreten. Soweit die im Plan vorgesehene neue Aufteilung der Grundstücke (rote Grenzlinien!) durch Vereinbarungen der Grundeigentümer untereinander nicht zu erreichen ist, wird für den Austausch oder die Abgabe kleinerer Flächen der Grenzausgleich gem. § 16 Aufbaugesetz angeordnet. Ersatzweise gelten die entsprechenden Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960.

IX. Einzelheiten der Bebauung

1. Wohngebäude

Die geplanten Gebäude sind - dem Durchführungsplan entsprechend - zwei- bis viergeschossig zu errichten mit Ausnahme der an der Feldstraße ausgewiesenen höheren Baukörper, die mit sechs Wohngeschossen und einem Dachbodengeschoss zu versehen sind. Letztere werden flach gedeckt, wohingegen alle übrigen Gebäude Satteldächer erhalten bei einer Dachneigung von 30 °. Für die Eindeckung werden braune Hohlpfannen vorgeschrieben.

Die Außenhaut der Gebäude ist hell zu gestalten, in Putz- oder Verblendbauweise. Anordnung von DREMPeln ist nicht zulässig. Die angegebenen Baufluchtlinien und Stellung der Gebäude sind einzuhalten bei weitmöglicher Freizügigkeit der Grundrissgestaltung. Sockelhöhen bzw. Kellerordinaten werden von der örtl. Bauaufsicht angegeben.

2. Wohn- und Geschäftsgebäude

In Angleichung an den flachgedeckten Baukörper des Lichtspieltheaters an der Feldstraße ist das anschließende zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude ebenfalls mit Flachdach zu versehen. Im übrigen gelten die Bestimmungen unter 1.).

3. Einstellplätze und Garagen

Die Lage und Ausführung sollten grundsätzlich dem Plan entsprechen. Die unter Terrain angeordneten Garagen an der Feldstraße sind ausreichend zu isolieren und mit Mutterboden abzudecken zwecks Eingrünung und Bepflanzung der Deckfläche. Niveauunterschiede zum umgebenden Terrain sind durch flache Böschungen auszugleichen, nicht steiler als 1 : 2 (Höhe zu Tiefe!).

Die von der Plandarstellung abweichende Lage, Stellung und Anzahl von Garagegebäuden werden von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt. Die Gebäude sind in Material und Ausführung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagenzeilen erhalten Flachdächer.

Die Reichsgaragenordnung in Verbindung mit § 37 der LBO verpflichtet die Grundeigentümer, auf ihren Baugrundstücken Garagen bzw. Einstellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten.

4. Vorgärten und Einfriedigungen

Vorgartenflächen sind einzugrünen. Sichtbehindernde Anpflanzungen sind nicht zugelassen.

Die straßenseitige Einfriedigung mittels Zaunanlagen und Hecken bis zu 0,80 m Höhe ist zulässig, jedoch gesondert genehmigungspflichtig.

Fußwege (Wohnwege) auf Wohnblockgrundstücken sind mit farbigen Betonplatten oder Asphaltdecke zu befestigen.

5. Nebengebäude

Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen und behelfsmäßigen baulichen Anlagen ist nicht gestattet. Zweckentsprechende Nebengebäude können nach

Maßgabe der Bauaufsichtsbehörde auf dem Ausnahmewege Genehmigung finden. Für ihre Gestaltung und Anlage gilt das unter Ziff. 3. Gesagte.

6. Auflagen für die Gestaltung privater Freiflächen

Private Freiflächen der Baugrundstücke sind ebenfalls einzugrünen und ständig in ordnungsgemäßem Pflegezustand zu erhalten unter Abstimmung mit den Nachbargrundstücken.

Für die Gestaltung größerer Freiflächen ist ein Gartenplan zur Genehmigung vorzulegen.

Zur Anlage und Unterhaltung von Kinderspielplätzen - wie im Plan vorgesehen - sind die Grundeigentümer verpflichtet.

7. Freileitungen

Oberirdische Strom- bzw. Fernsprechleitungen sind nicht zulässig.

8. Werbeeinrichtungen

Entsprechend dem Charakter des reinen Wohngebietes sind Werbeeinrichtungen aller Art nicht zulässig. Über berechtigte Ausnahmen entscheidet die Genehmigungsbehörde.

X. Zeitfolge der Durchführung

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen soll zeitlich sowohl den Erfordernissen des öffentlichen Interesses als auch den finanziellen Möglichkeiten der beteiligten Grundeigentümern angepasst werden. Der Endzustand soll jedoch in längstens 5 Jahren erreicht sein.

Infolge der bevorstehenden Ablösung der Rechtskraft des Aufbaugesetzes durch das Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 werden für die Durchsetzung des öffentlichen Interesses bereits an dieser Stelle die einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes angezogen.

Aufgestellt: Wedel, den 1. März 1961

Der Magistrat
- Stadtbauamt -
- V - Pi/Hr -

gez. Unterschrift
Stadtbaumeister

Genehmigt gemäß Erlass
IX 34 d-313/04- 09.52
vom 27.6.1961
Kiel, den 27.6.1961

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

i. A. gez. Unterschrift