

Inhaltsverzeichnis.

Durchführungsplan 1

I. Gesetzliche und technische Grundlagen	}	Seite 1
II. Das Durchführungsgebiet:		
III. Beteiligte Grundeigentümer		
IV. Ausweisung der Verkehrsflächen und der Flächen für den sonstigen öffentlichen Bedarf	}	Seite 2 u. 3
V. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen		
VI. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke		
VII. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens		
VIII. Verfahrenswarten		Seite 3 u. 4
IX. Einzelheiten der Bebauung		Seite 4, 5 u. 6

I. Gesetzliche und technische Grundlagen:

Der Durchführungsplan 1, welcher gemäss § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf einen Teil des Gebietes, welches die Gemeinde durch Bekanntmachung vom 9.12.1949 im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr.52/49 Seite 489 und durch öffentliche Bekanntmachung in den Tageszeitungen vom 4.11.1949 zum Aufbaugebiet erklärt hat.

In technischer Hinsicht ist der Durchführungsplan aus dem im Entwurf vorliegenden Wirtschaftsplan der Stadt Neumünster Nr.300 vom 11.1.1950 entwickelt und mit diesem in Übereinstimmung. Der Entwurf des Wirtschaftsplanes liegt dem zuständigen Minister vor und tritt wegen der Dringlichkeit der endgültigen Regelung der Grenz- und Bebauungsverhältnisse im Innenstadtgebiet an die Stelle eines später zu schaffenden endgültigen Aufbauplanes gemäss §§ 5 und 6 des Aufbaugesetzes.

Zu diesem Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil der Plan vom 12. Dezember 1950, der die Aufschrift trägt:

"Durchführungsplan 1 - Maßstab 1:500 -

Baugebiet: Kuhberg,
Kieler Strasse,
Am alten Kirchhof,
Christianstrasse.

Aufgestellt gemäss § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949."

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte, welche hinsichtlich des Gebäudezustandes und topographischen Nachweises durch Ergänzungsmessungen auf den neuesten Zustand fortgeführt wurden. Soweit Höhenangaben erforderlich waren, sind diese zusätzlich ermittelt worden.

II. Das Durchführungsgebiet:

Die Grenzen des Durchführungsgebietes sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen kenntlich gemacht. Das Gebiet gehört zu den Hauptschadengebieten der Stadt und umfasst die bebauten und unbebauten Teile der Grundstücke Kuhberg 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, und 45, Kieler Strasse 2 und 4 sowie Christianstrasse 1, 35 und 37. Ferner ist ein Teil des alten Kirchhofes, soweit dieser der Bebauung zugeführt werden soll, mit in das Durchführungsgebiet einbezogen. Die im Gebiet liegenden, der Stadtgemeinde gehörenden öffentlichen Strassen und Wege sowie Flächen des sonstigen öffentlichen Bedarfs, sind mit eingeschlossen.

III. Beteiligte Grundeigentümer:

Die Eigentümer der im Durchführungsgebiet betroffenen Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt; sie sind namentlich in dem Flächennachweis des

Planes aufgeführt, welcher gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die notwendigen Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens enthält. Die Grenzen der Grundstücke sind im Plan mit einem gelben Farbstreifen umgeben. Die neuen Grenzen zwischen den Grundstücken öffentlicher und privater Nutzung sind durch eine dünne rote Linie mit orangem Farbstreifen kenntlich gemacht. Wegen der Darstellung der Gebäude wird auf die Zeichenerklärung im Plan verwiesen.

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

Die vorhandenen Fahrbahnen sind ocker, die neuen in rötlicher Färbung, die Bürgersteige etwas dunkler getönt - angelegt. Vorhandene Bäume, welche als Baumbestand erhalten bleiben sollen, sind durch glatte umrandete grüne Kreisflächen, neue Bäume jedoch mit gestrichelten Umgrenzungslinien dargestellt. Künftig fortfallende sind rot gekreuzt. Die im Strassenraum des Kuhbergs sich befindenden Bäume müssen wegen der Strassenverbreiterung fortfallen und sind aus Gründen der Übersichtlichkeit im Plan nicht dargestellt worden.

V. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

Die Entwässerung der Grundstücke sowie die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen erfolgen wie bisher für die an der Kieker Strasse, dem Kuhberg und der Christianstrasse gelegenen Grundstücke von den genannten Strassen aus. Für die neu erschlossenen Baugrundstücke der Ev. Kirchengemeinde werden die Entwässerungsleitungen in die Aufschliessungsstrasse "A" verlegt, die sonstigen Versorgungsleitungen voraussichtlich in den Wohnweg am Nordrand des Durchführungsgebietes.]

VI. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke:

Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke richten sich nach den Bestimmungen der §§ 33 bis 59 der Landesbauordnung vom 1.8.1950 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Schleswig-Holstein vom 8.9.1950, Nr.307. Auf die Ausführungen unter Ziffer IX wird hingewiesen.

Soweit der Nutzungsgrad über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgeht, gilt nach Genehmigung des Durchführungsplanes durch den Minister und Feststellung durch die Gemeinde die nach Massgabe der Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Landesbauordnung notwendige Ausnahmegenehmigung als erteilt. Zum Abbruch bestimmte Gebäude sind durch gelbe Flächenfärbung kenntlich gemacht, die neuen Bebauungsgrenzen durch dicke gestrichelte rote Linien. Im einzelnen wird auf die Zeichenerklärung, welche auf dem Durchführungsplan angebracht ist, verwiesen.

VII. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

1. Das öffentliche Verkehrsbedürfnis verlangt nach übereinstimmender Feststellung der Verkehrspolizei und der zuständigen Fachbehörden die Verbreiterung des Kuhbergs um mindestens 1 Fahrbahnbreite mit einem Zuschlag für Radfahr-

verkehr von je 2,25 m. Dieser notwendige Verkehrsraum soll dadurch erschlossen werden, dass die Bürgersteigbreite vermindert und der Bürgersteig auf der nördlichen Kuhbergseite rd. 4,0 m vermittelst Arkaden unter die Häuser gelegt wird.

Die durch die Arkaden in Anspruch genommene Grundfläche verbleibt im Eigentum der bisherigen Grundstückseigentümer. Die Fläche wird dem öffentlichen Verkehr als Bürgersteig gewidmet.

Eine entsprechende Grunddienstbarkeit soll erforderlichenfalls im Grundbuch zur Eintragung gelangen. Der Zeitpunkt des Durchbruchs und der Freilegung der Arkaden durch die Häuser Paulsen, Kuhberg 27, Lembke, Kuhberg 29 und Sitte, Kieler Strasse 2 sowie die Freilegung der über die Christianstrasse 3, und 5 wird im Falle des Eintretens des öffentlichen Bedürfnisses oder im Falle grösserer Umbauten der Gebäude oder Gebäudeteile von der Gemeinde besonders bestimmt werden.

* Fluchtlinie der
* hinausragenden
Gebäudeteile

2. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen gesonderte Radfahrwege neben der Fahrbahn gebaut werden, desgleichen werden befahrbare Ein- und Ausfahrten unmittelbar von den Hauptverkehrsstrassen Kuhberg - Kieler Strasse und Christianstrasse zu den einzelnen Anliegergrundstücken versagt. Demzufolge ist innerhalb der alten Baumallee an der rückwärtigen Grenze der Kuhberggrundstücke für den Zubringerverkehr die befahrbare Strasse "A" mit den beiden Zuwegungen "1" und "2" im Durchführungsplan ausgewiesen.

Es erhalten hiernach die Grundstücke Willnow, Kuhberg 21, Bühse, Kuhberg 23 und Möller, Kieler Strasse 4 die gemeinsame Zuwegung "1" von der rückwärtigen Zubringerstrasse "A" aus; desgleichen die Grundstücke Karstadt A.G., Kuhberg 41, Baumgarten, Kuhberg 43, Stuh Christianstrasse 1, Rothenburg, Christianstrasse 35 und Andresen, Christianstrasse 57 die gemeinsame Zuwegung "2". Ferner sollen für die Grundstücke Kieler Strasse 4, Kuhberg 21, 23 und die Grundstücke Kuhberg 43 und Christianstrasse 1 jeweilig Hofgemeinschaften zur Schaffung von Wendemöglichkeiten gebildet werden.

Der bisherige öffentliche Fussweg an der rückwärtigen Grenze der Kuhberggrundstücke - Flurstück 215/56 - wird aufgehoben und an den Nordrand des Durchführungsgebietes auf das Flurstück 25/14 verlegt. Die Grundfläche des zur Aufhebung gelangenden Fussweges wird als teilweiser Ersatz für die in Anspruch genommene Arkadenfläche den anliegenden Grundstücken zugeschlagen.

VIII. Verfahrensarten.

Die Neuregelung der Grenz- und Besitzverhältnisse sowie die Zuweisung der neuen Grundstücke sollen für sämtliche im Durchführungsplan 1 einbezogenen und im Flächenverzeichnis nachgewiesenen Grundstücke einem Umlegungsverfahren nach den §§ 18 bis 39 unterzogen werden. Diesem Verfahren bleibt es insbesondere auch vorbehalten, die mit der Neuordnung der Grenz- und Bebauungsverhältnisse nach Massgabe dieses Durchführungsplanes verbundenen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile einander gegenüber abzuwägen und etwaige Geldentschädigungen, Zuschüsse, Vergütungen usw. festzusetzen

sowie über die Aufrechterhaltung bestehender Grunddienstbarkeiten usw. Veränderung oder Neubegründung derselben rechtskräftige Verfügungen zu treffen. Die Abtretung der Grundflächen für den Gemeinbedarf (Strassen- und Wegeflächen u.ä.) soll gemäss § 17 des Aufbaugesetzes angeordnet und erforderlichenfalls vorweg durchgeführt werden. Im einzelnen wird auf den Flächennachweis des Durchführungsplanes verwiesen, aus dem für jeden einzelnen Grundeigentümer das wahlweise vorgesehene Verfahren ersichtlich ist, welches erforderlichenfalls von Seiten der Gemeinde für die Inanspruchnahme der Flächen des öffentlichen Bedarfs und zur Regelung der im Durchführungsplan vorgesehenen Massnahmen zur Anwendung gelangen kann.

IX. Einzelheiten der Bebauung:

Die besondere Bedeutung des Kuhbergs als einzige Hauptgeschäftsstrasse der Stadt Neumünster lässt Massnahmen wünschenswert erscheinen, die auf die Entstehung eines einheitlichen Strassenbildes abzielen. Auch die Bebauung des südlichen Teiles des alten Kirchhofes verlangt eine besonders sorgfältige Planung, da sie neben der Aufschliessung wertvollen Wohngeländes in unmittelbarer Stadtnähe den Zweck verfolgt, die rückwärtige Ansicht der Kuhbergbebauung abzudecken, und der architektonisch wertvollen Anscharkirche eine gut gestaltete Umrahmung zu geben.

Aus diesem Grunde werden für die Einzelheiten der Bebauung folgende Richtlinien festgelegt:

a) Kuhbergfront:

Nutzungsart: D-gebiet (Geschäftsgebiet gemäss § 43 der LBO)

Die Bebauungshöhe soll im Durchschnitt 14,50 m mit 4 Vollgeschossen, Drempel und 30° - Dach betragen. Wegen des fallenden Geländes ist das Vorspringen der Gebäudehöhen erforderlich, wie im Aufrissplan dargestellt.

Die Arkaden sind von Vorderkante Stütze bis zur Erdgeschoßbauflucht 4,00 m tief. Die Arkadenhöhe verspringt entsprechend der Gebäudehöhe und ist ebenfalls im Aufrissplan dargestellt.

Die Arkadenpfeiler sind im Fertigmass 0,50 m breit und 0,60 m tief. Die Pfeiler an den Grundstücksgrenzen sind 1,00 m breit und 0,60 m tief und sollen als Doppelpfeiler ausgebildet werden.

Abfallrohre müssen entweder verkleidet werden oder in sauber detaillierten Nischen mit rechteckigem Querschnitt verlegt werden.

Die Arkadendecke wird ohne Unterzug als Schürze vor die Baufront gezogen und dient als Auflage bei der Anbringung von Firmenbeschriftungen. Oberhalb der Schürze wird an der Hausfront eine Werksteinverkleidung in 1,60 m Höhe als Arkadenfries und einheitlicher Hintergrund für die Firmenbeschriftung gefordert.

Die genauen Abmessungen aller Profile sind beim Stadtbauamt - Abt. Planung - einzuholen.

Die Erdgeschosse einschliesslich Arkaden und Arkadenfries sind in Natur- oder Kunststein zu verblenden. Einzelheiten hierzu, insbesondere die Art des Materials, Farbe, Fugenschnitt

usw. sind beim Stadtbauamt - Abt. Planung - genehmigen zu lassen und seitens der Bauleitung vor der Ausführung durch genügend grosse Proben zu belegen.

Die Obergeschosse erhalten Rotsteinverblendung.

Fenstergewände und sonstige Umrahmen in Natur oder Kunststein sind zulässig. Gesimse jeder Art sind in jedem Fall in Natur oder Kunststein auszuführen. Die Farbgebung der Fenster pp. wird von Fall zu Fall bestimmt, soll aber im Sinne des Backsteinrohbaues unbedingt hell sein.

Reklamen jeder Art haben sich dem Gebäude anzupassen und unterzuordnen. Diese Genehmigung hierfür ist in jedem Fall gesondert zu beantragen. Mit der eigentlichen Baugenehmigung wird diese nicht erteilt, auch wenn sie in der Bauzeichnung angedeutet ist. Glasschilder, bemalte Firmenschilder und Glastransparente sind nicht gestattet. Etwaige Beschriftung über den Arkaden hat in plastischen Buchstaben zu erfolgen. Beschriftung oberhalb der Fensterzone des 1. Obergeschosses wird nur in besonders begründeten Einzelfällen und dann auch nur durch Anbringung eines einfachen Schriftzuges in plastischen Buchstaben zugelassen.

Die Pfeiler der Arkaden dürfen nicht mit Reklame versehen werden.

Sämtliche Baumassnahmen sind so zu treffen, dass ein einheitliches Bild einer grosszügigen und modernen Geschäftsstrasse entsteht.

b) Bebauung des südlichen Teiles des alten Kirchhofes.

Nutzungsart: Reines Wohngebiet B.-gebiet gemäss § 41 der LBO

Lage und Stellung der einzelnen Gebäude:

Hierzu siehe Durchführungsplan. Abänderungen sind nur mit Zustimmung des Stadtbauamtes - Abt. Stadtplanung - zulässig.

Die Baukörper.

Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten und sollen sich dem Charakter des sogenannten Propstenhauses angleichen. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Baukörper stehen und den Eindruck der Gesamtanlage nicht stören. In Frage kommen nur 2-geschossige Wohnbauten mit Zufahrt von der Südseite und Zugang für den Personenverkehr von der Nordseite. Das Gebäude an der Christianstrasse kann zu Geschäftszwecken ausgenutzt werden.

Baustoffe:

Aussenwände des Gebäudes Backstein, hell gefugt.

Kunststein, Türumrahmungen sind zulässig.

Dächer silbergraue S.-Pfannen.

Fenster mit äusserem Anschlag, hell gestrichen.

Dachausbildungen:

Walmdächer nicht unter 50° Neigung, im übrigen gemäss § 81 der Landesbauordnung vom 1.8.1950. Dachausbauten sind nur in einheitlicher Form zulässig und möglichst klein zu halten.

Einfriedigung, Vorgärten und Nebenanlagen.

Einfriedigungen an der Aufschliessungsstrasse "A" nördliche Seite 1,10 m und südliche Seite etwa 2,0 m hoch in Backstein, hell gefugt, mit einer 5 - 6 cm starken Natur- oder Kunst-

steindeckplatte, Pforten in Holz, hell gestrichen. Wege in Natursteinplatten oder Klinker. Vorgärten mit einer etwa 15 cm hohen und 10 cm starken Kunststeinkante eingefasst. Vorgärtenfläche in Rasen mit einzelnen Sträuchern. Freileitungen und Aussenantennen sind nicht zulässig.

Verbot von Werbeeinrichtungen.

Da es sich um reines Wohngebiet handelt, kann die Anbringung und Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen, Werbeaufschriften usw. nicht gestattet werden. Eine Ausnahme macht das Haus an der Christianstrasse.

Zur Verhinderung des Eindrucks einer unfertigen Anlage ist eine zügige Bebauung sicherzustellen und Sorge zu tragen, dass die Doppelhäuser unter gleichzeitiger Bebauung beider Haushälften errichtet werden (vgl. auch § 50 Abs. 1 der LBO.).]

Aufgestellt:

Neumünster, den 12. Dezember 1950

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX-21 TGB. NR. 64/51

VOM 15. 1. 1951

KIEL, DEN 15. 1. 1951

S t a d t b a u a m t .



Stadtbaurat

Landesregierung Schleswig-Holstein

Der Landesminister

für Arbeit, Soziales und Vertriebene

Abteilung II (Bau, Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen)

