

Inhaltsverzeichnis

zum

Erläuterungsbericht des Durchführungsplanes 2

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

I. Gesetzliche und technische Grundlagen.

Der Durchführungsplan 2, 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 Aufbaugbiet 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 Innenstadtbereich an die Stelle eines später zu schaffenden endgültigen Aufbauplanes gemäß §§ 5 und 6 des Aufbaugesetzes. Zu diesem Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil der Plan vom 10. Oktober 1952, der die Aufschrift trägt:

"Durchführungsplan 2 - Maßstab 1: 500
Baugebiet: K u h b e r g,
J o h a n n i s s t r a ß e,
K i e l e r S t r a ß e.

Aufgestellt gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom
21. Mai 1949."

Der Plan soll die rechtlichen und technischen Voraussetzungen schaffen für

1. die Beseitigung der noch nicht ausreichenden verkehrssicheren Einmündung der Kieler Straße in den Kuhberg durch annähernd rechtwinklige Einführung und den Einbau einer Leitinsel,
2. die Anlegung noch fehlender Radfahrwege,
3. die Anlegung von Einstellplätzen im Innern des Baugebietes und
4. den Einbau von Arkaden zur Verbreiterung der Bürgersteige.

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte, welche hinsichtlich des Gebäudebestandes und topographischen Nachweise durch Ergänzungsmessungen auf den neuesten Zustand fortgeführt wurden.

Höhenangaben wurden, soweit erforderlich, zusätzlich ermittelt und in den Plan eingetragen.

II. Das Durchführungsgebiet:

Die Grenzen des Durchführungsgebietes sind in dem Plan durch eine strich-punktierte Linie in violetter Farbe kenntlich gemacht. Das Gebiet gehört zum Teil zu den Hauptschadensgebieten

der Stadt und umfasst die bebauten und unbebauten Teile der Grundstücke Kuhberg, Haus-Nr. 5, 5a, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Kieler Straße, Haus-Nr. 3, 5, 7 und 19 sowie Johannisstraße, Haus-Nr. 2, 4, 6, 8 und 10.

III. Beteiligte Grundeigentümer:

Die Eigentümer der im Durchführungsgebiet liegenden 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 der betreffenden Grundstücke enthält. Die Grenzen der Grundstücke sind im Plan mit einem gelben Farbstreifen umgeben. Die neuen Grenzen, welche die Flächen öffentlicher Nutzung von denen der privaten Nutzung trennen, sind durch eine dünne rote Linie mit orangem Farbstreifen markiert. Wegen der Bedeutung der sonstigen Flächenfärbungen und Signaturen wird im einzelnen auf die Zeichenerläuterung im Plan verwiesen.

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

Die Verkehrsflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung unterschiedlich kenntlich gemacht (siehe Zeichenerläuterung im Plan). Die vorhandenen Fahrbahnen sind braun, die neuen in rötlicher Färbung, die Bürgersteige etwas dunkler getönt - angelegt.

Bei der vorgesehenen Neuordnung des Baugebietes ist davon ausgegangen, die Straßenprofile unter weitmöglichster Erhaltung des gegenwärtigen Baubestandes dem Verkehrsbedürfnis anzupassen und durch Anlegung einer Abstellfläche im Innern des Baugebietes vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Im nördlichen Teil der Straße Kuhberg zwischen Einmündung Kieler Straße und dem neuen Bahnhofsvorplatz ist bisher neben einer 3-spurigen Fahrbahn der Ausbau nur eines Radweges möglich gewesen. Bei diesem Umbau der Verkehrsfläche ist der nordseitige Bürgersteig auf eine Breite von rd. 2 m beschnitten worden. Der 2. Radweg, sowie ein ausreichender Bürgersteig soll nunmehr durch den Durchführungsplan gesichert werden. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Baubestand ist der Einbau von 4 m breiten Arkaden zwecks Verbreiterung des Straßenraumes vorgesehen.

Ferner ist die Einmündung der Kieler Straße (Bundesstraße Nr. 4) in den Kuhberg (Bundesstraße Nr. 205) bisher spitzwinklig und verkehrsunsicher. Beim Ausbau des Kuhbergs konnte zwar schon durch teilweise Inanspruchnahme des Eckgrundstücks Clement, Kuhberg 19 eine gewisse Verkehrserleichterung erreicht werden. Eine endgültige Verbesserung der Verkehrsverhältnisse an dieser Straßeneinmündung ist aber nach übereinstimmender Auffassung aller zuständigen Stellen dringend erforderlich. Der Durchführungsplan soll hierfür die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Es ist vorgesehen, die Kieler Straße an ihrer Einmündung in den Kuhberg etwa rechtwinklig abzuknicken, um den Verkehr durch Zwischenschaltung einer Mittelinsel zwangsläufiger zu führen und so die bestehende Verkehrsunsicherheit, insbesondere für die Fußgänger, zu beseitigen. Die Fahrbahn soll von 2 auf

3 Spuren verbreitert und durch Herausnahme des Radfahrverkehrs auf beiderseitig anzulegende Radfahrwege leistungsfähiger ausgebaut werden.

Um die genannten Straßenabschnitte auch noch von dem ruhenden Verkehr zu entlasten, soll im Innern des Baugebietes eine Abstellfläche für den Anliegerverkehr, insbesondere zur Belieferung der Geschäfte und zum Parken geschäftseigener Fahrzeuge angelegt werden. Die Ein- und Ausfahrtsstellen von der Kieler Straße bzw. von der Johannisstraße aus sind im Plan durch Pfeile kenntlich gemacht. Die Neubauhöhe dieser Abstellfläche liegt ungefähr in Kellerhöhe und ist aus dem Plan ersichtlich. Durch die Schaffung dieses gemeinsamen inneren Parkplatzes soll gleichzeitig erreicht werden, daß die anliegenden Grundstücke eine rückwärtige Zufahrt erhalten und der Einbau von Kellergaragen technisch möglich ist.

V. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

Die Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Hausabwässer der Grundstücke und die Anschlüsse der Versorgungsleitungen erfolgen wie bisher von den Straßen Kuhberg, Kieler Straße und Johannisstraße aus, von welchen bisher die Hausanschlüsse herangeführt sind. Von einer besonderen Darstellung dieser Anlagen ist daher im Plan abgesehen worden.

Der Abstellplatz im Blockinnern wird keine von öffentlicher Hand finanzierte Versorgungsleitungen, Beleuchtung oder Oberflächenentwässerung erhalten, da er überwiegend dem Anliegerinteresse dient.

VI. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke.

Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke bleiben unverändert und richten sich nach den z. Zt. geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung. Eine Abweichung hinsichtlich der Gebäudehöhe ist an der Ecke Kieler Straße/Kuhberg erforderlich. An dieser Stelle wird die Bauhöhe auf 6 - geschossig festgesetzt, damit hier innerhalb der geplanten Baulinien ein Eckgebäude errichtet werden kann, welches der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung trägt.

Soweit der Nutzungsgrad über die Bestimmungen der Landesbauordnung vom 1.8.1950 (GVOBL.Nr. 30) 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.

VII. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und Verfahrensarten.

Die Abtretung der Grundflächen für den Gemeinbedarf (Verkehrsflächen) soll zu gegebener Zeit, falls freiwillige Vereinbarungen nicht zum Ziele führen, gemäß § 17 des Aufbaugesetzes angeordnet werden. Wahlweise sollen auch die Bestimmungen der §§ 49 bis 59 des Aufbaugesetzes über die Entziehung und Beschränkung von Grundstücken für die Inanspruchnahme vorbezeichneter Flächen Anwendung finden, wenn dieses zur Durchführung des Planes notwendig erscheint.

Außerdem ist zur Neuordnung der Grenz- und Bebauungsverhältnisse das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 18 bis 39 des

Aufbaugesetzes vorgesehen. Diesem Verfahren bleibt es insbesondere vorbehalten, die mit der Anlegung des Abstellplatzes im Innern des Baugebietes verbundenen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für die beteiligten Grundeigentümer einander gegenüber abzuwägen und etwaige Geldentschädigungen, Zuschüsse, Vergütungen usw. festzusetzen sowie über die Aufrechterhaltung bestehender Grunddienstbarkeiten bzw. Veränderungen oder Neubegründung derselben rechtskräftige Verfügungen zu treffen.

Um notfalls den Einbau der Arkaden in die noch bestehenden Häuser durchführen zu können, ist ferner noch für die bebauten Grundstücke die Anwendung der Bestimmungen des § 61 des Aufbaugesetzes über die Freilegung von Grundstücken vorgesehen.

Von Fall zu Fall soll auch das Grenzausgleichs- oder Grenzverbesserungsverfahren nach § 16 des Aufbaugesetzes angeordnet werden können, wenn hierdurch im Interesse des Allgemeinwohls bei Baumaßnahmen ohne wesentlicher Veränderung der Fläche und des Wertes der Grundstücke eine bessere Ausnutzbarkeit benachbarter Grundstücke erzielt wird.

Im ein elnen wird auf die letzte Spalte des Flächennachweises auf dem Plan verwiesen, aus welcher für jeden Grundeigentümer die vorgesehenen Verfahren ersichtlich sind.

Die beteiligten Grundeigentümer werden hierbei besonders auf die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 (GVOBl. S. 95) verwiesen, wonach Einwendungen gegen die vorgesehenen Maßnahmen nur zugleich mit den Einwendungen gegen den Durchführung splan angefochten werden können.

VIII. Einzelheiten der Bebauung:

Die besondere Bedeutung des Baugebiets im Verkehrs- und Geschäftszentrum der Innenstadt läßt Maßnahmen wünschenswert erscheinen, die auf die Entstehung einheitlicher Straßen- und Platzbilder modernen Geschäftscharakters abzielen. Aus diesem Grunde werden für die Einzelheiten der Bebauung folgende Richtlinien festgelegt:

Nutzungsart: D - Gebiet - Geschäftsgebiet - gemäß § 43 der Landesbauordnung vom 1.8.1950

Bauhöhen: Am Kuhberg und an der Kieler Straße ist 4-geschossige Bebauung, an der Johannisstraße 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Eine Abweichung hinsichtlich der Gebäudehöhe macht das geplante Gebäude an der Ecke Kieler Straße/Kuhberg, für das entsprechend der besonderen st baulichen Situation als Blickpunkt im Hauptstraßenzuge und zur Betonung der wichtigen Straßenabzweigung nach Kiel eine Bauhöhe von 6 Geschossen vorgesehen ist. Durch die Mehrzahl der Geschosse für dieses Eckgebäude wird die Beschneidung der Eckgrundstücke, die aus Gründen des Verkehrs notwendig ist, teilweise wieder ausgeglichen.

Arkaden, Trauf- und Firsthöhen der Fronten am Kuhberg und an der Kieler Straße sind in Aufrißplänen besonders dargestellt.

Baugestaltung:

I. Allgemeines:

Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, im Einzelfalle hinsichtlich der Fassadengliederung, Fensterteilung und Material-

verwendung besondere Auflagen zu erteilen, die auf eine einheitliche Gestaltung abzielen.

2. Arkaden:

Die Arkaden an der Kuhbergfront sind von Vorderkante Stütze bis zur Erdgeschoßbauflicht 4 m tief, an der Kieler Straße (Fuchsbad) 3,50 m tief auszubilden. Die Arkadenpfeiler sollen 0,50 m breit und 0,60 m tief ausgeführt werden. Abfallrohre müssen entweder verkleidet oder in gut ausgebildeten Nischen mit rechteckigem Querschnitt verlegt werden. Die Arkadenecke wird ohne Unterzug als Schütze vor die Baufront gezogen und dient als Auflage bei der Anbringung von Firmenbeschriftungen. Bei bestehenden Gebäuden können beim Einbau von Arkaden aus konstruktiven Gründen heraus Ausnahmen zugelassen werden.

3. Die Erdgeschosse einschließlich Arkaden (Ladenfronten) sind in Natur- oder Kunststeinplatten zu verkleiden. Einzelheiten hierzu, insbesondere die Art des Materials, Farbe, Fugenschnitt usw. sind beim Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung genehmigen zu lassen und seitens der Bauleitung vor der Ausführung durch genügend große Proben zu belegen.

4. Die Obergeschosse am Kuhberg und an der Johannisstraße einschließlich der beiden Eckgebäude an der Kieler Straße sind als Putzbauten mit Architekturteilen in Natur- oder Kunststein herzustellen. Für die übrigen Bauten an der Kieler Straße ist Rotsteinverblendung vorgesehen, wobei Fenstergewände und sonstige Umrahmungen in Natur- oder Kunststein zulässig sind. Gesimse aller Art sind in jedem Falle in Natur- oder Kunststein auszuführen.

5. Außenwerbung.

Außenwerbung jeder Art hat sich dem Gebäude anzupassen und unterzuordnen. Eine Genehmigung hierfür ist in jedem Falle besonders zu beantragen; sie gilt nicht mit der eigentlichen Baugenehmigung als erteilt, auch wenn die Werbung in der Bauzeichnung angedeutet ist. Glasschilder, bemalte Firmenschilder und Glastransparente sind nicht gestattet. Für die Fronten am Kuhberg einschließlich Bahnhofplatz und an der Kieler Straße sind Vorsteherschilder grundsätzlich nicht zugelassen, an den übrigen Fronten sollen sie ebenfalls vermieden werden. Werbeeinrichtungen mit überwiegend senkrechter Ausdehnung sind nicht zulässig. Etwaige Beschriftung hat in plastischen Buchstaben zu erfolgen. Beschriftung oberhalb der Fensterzone des 1. Obergeschosses wird nur in besonders begründeten Einzelfällen und da auch nur durch Anbringung eines einfachen Schriftzuges in plastischen Buchstaben zugelassen. Die Pfeiler der Arkaden dürfen nicht mit Reklame versehen werden.

Für das Durchführungsgebiet werden die Vorschriften zur Ordnung und zum Schutze des Stadtbildes vom 2.9.1921 ausdrücklich für anwendbar erklärt, auch soweit die Straßenzüge in der gen. Ordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

IX. Zeitfolge der Durchführung:

Folgende Stufen sind vorgesehen:

1. Freilegung und Ausbau der Verkehrsflächen, soweit diese aus Trümmergrundstücken bzw. enttrümmerten Grundstücken liegen und nicht von massiven Bauten bestanden sind.
2. Tieferlegung der Hofraumflächen im Innern des Baugebiets- im Zusammenhang mit der Neubebauung an der Kieler Straße.
3. Freilegung und Ausbau der Arkaden am Kuhberg.
4. Freilegung und Ausbau der restlichen Verkehrsflächen.

Eine Änderung der Zeitfolge bleibt vorbehalten, wenn die Entwicklung dieses im öffentlichen Interesse erfordert.

Aufgestellt:

Neumünster, den 10. Oktober 1952
S t a d t b a u a m t

I.S.. gez. H e n n i n g s

Stadtbaurat