

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan 5

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

Der Durchführungsplan 5, 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 Schlesw.-Holst. 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 Innenstadtdgebiet 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 5 - Maßstab 1:500 -

Baugebiet: G r o ß f l e c k e n (Ostseite
zwischen Schwale - Klosterinsel und Post)

Aufgestellt gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949."

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen der Katasterkarte, welche hinsichtlich des Gebäudenzustandes 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 Hauptschadensgebieten der Stadt und umfasst die bebauten und unbebauten Teile der Grundstücke K u h b e r g 55, G r o ß f l e c k e n 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 und 23 sowie einen Teil des Wasserlaufflurstücks (Schwale) 143/38. Ferner ist auch der früher zur Klosterinsel führende städteigene Weg - Flurstück 150/24 - mit eingeschlossen.

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 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.-

Als Eingang zum Erholungs- und Grünflächengebiet der Klosterinsel und des Renck'schen Parks ist zwecks Wahrung des Zusammenhanges mit den Grünflächen des gegenüberliegenden, durch den Teich gegebenen Freiraumes, eine Öffnung der im übrigen geschlossenen Bebauung der Straße Großflecken in einer Breite von rd. 24,0 m vorgesehen. Daran soll eine Grünfläche anschließen, welche sich in wechselnder Breite von durchschnittlich 7,0 m bis 15,0 m am linken Ufer des Klostergrabens entlangzieht und die Verbindung zum Renck'schen Park herstellt.

Soweit die hierzu erforderlichen Flächen nicht durch die im Durchführungsgebiet liegenden stadteigenen Grundstücke zur Verfügung stehen, soll es einem Umlegungsverfahren überlassen bleiben, die Bereitstellung der vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf zu regeln.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden befahrbare Ein- und Ausfahrten unmittelbar von der Hauptverkehrsstraße Großflecken zu den einzelnen Anliegergrundstücken versagt. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Grundstücke **M e i e r**, Großflecken 21 und **R e t h e n b u r g**, Großflecken 23 sowie **B r i n k o p**, Kubborg 55. Für die übrigen Grundstücke ist am Rand der Grün- und Erholungsflächen für den Zubringerverkehr die befahrbare Straße "A" im Durchführungsplan ausgewiesen. Der bisherige öffentliche Fußweg zur Klosterinsel - Flurstück 150/24 - wird aufgehoben und auf die vorgenannte rückwärtige Aufschließungsstraße "A" verlegt.

Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

Die Entwässerung der Grundstücke und die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen erfolgen wie bisher von der Straße Großflecken. Die Zufahrtsstraße an der rückwärtigen Front der Großfleckenbebauung wird keine von öffentlicher Hand finanzierte Versorgungsleitungen erhalten. Da der Kanal in Großflecken sehr flach liegt, wird in den Vorder- und Hintergebäuden eine Entwässerung der Keller mit natürlichem Gefälle zum Kanal in der Straße Großflecken nicht möglich sein. An diesem durch die gegebene Höhenlage des Hauptkanals bedingten Zustande läßt aus finanziellen Gründen auch beim Wiederaufbau nichts ändern.

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 Ausführung unter Ziffer IX wird hingewiesen.

Soweit der Nutzungsgrad über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgeht, gilt nach den Genehmigungen 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.

Dem 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.

Wie bereits in Abschnitt IV erläutert, ist die Auslegung von Frei- und Erholungsflächen vorgesehen. Hierdurch wird eine Verringerung der insgesamt rd. 112,0 m langen Geschäftsfreont um 7,0 m auf rd. 105,0 m erforderlich. Es wird vorgeschlagen, diesen Verlust in Wege des Umlegungsverfahrens durch Grenzverschiebungen derart zu verteilen, daß jeder Grundeigentümer in Verhältnis seiner bisherigen Straßenfrente anteilmäßig zur Abgabe freigestellt worden sind; es sei denn, dass die betroffenen Grundeigentümer innerhalb 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Durchführungsplanes eine anderweitige Regelung zur Aufbringung der erforderlichen rd. 7,0 m in rechtsverbindlicher Form vorlegen.

VIII. Verfahrensarten.

Zur Neuordnung der Grenz- und Besitzverhältnisse sollen sämtliche in dem Durchführungsplan 5 einbezogenen - und im Flächenverzeichnis nachgewiesenen Grundstücke - einem Umlegungsverfahren nach den §§ 12 bis 39 unterzogen werden. Dem Umlegungsverfahren bleibt es insbesondere auch vorbehalten, die mit der Neuordnung verbundenen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile einander gegenüber abzuwägen und etwaige Goldentschädigungen, Zuschüsse, Vergütungen usw. festzusetzen, sowie über die Aufrechterhaltung bestehender Grunddienstbarkeiten bzw. Veränderung oder Neubegründung derselben rechtskräftige Verfügungen zu treffen. Die Abtretung der Grundflächen für den Gemeinbedarf (Straßen- und Wegeflächen u.ä.) soll erforderlichen falls gemäß § 17 des Aufbaugesetzes angeordnet und vorweg durchgeführt werden. (Im einzelnen wird auf den Flächennachweis des Durchführungsplanes verwiesen, aus welchem die für jeden einzelnen Grundeigentümer vorgesehenen Verfahren ersichtlich sind.)

II. Einzelheiten der Bebauung.

Entsprechend der unter VI ausgeführten Grundgedanken soll die Bebauung zum Großfleck hin dem Wirtschafts- und Geschäftsleben dienen und an den übrigen Seiten einen architektonischen Abschluß der freizuliegenden Grünflächen bilden. Demgemäß wird neben der Baufluchtlinie am Großfleck eine zweite Bauflucht zur Grünfläche festgelegt (nicht hintere Baufluchtlinie.)

Zur Erzielung einer einheitlichen Bebauung werden folgende Richtlinien festgelegt:

1. Nutzungsart:

- a) Am Großfleck und den anschließend dazu senkrecht geführten Baufluchtlinien bis zur Tiefe des Baublocks D.-Gebiet (Geschäftsbereich nach § 43 der LBO.)
- b) An den übrigen die Grünflächen begrenzenden Baufluchtlinien B.-Gebiet (Wohngebiet nach § 41 der LBO.)
Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde zulassen, wenn der Charakter des Wohngebietes nicht gestört wird.

2. Gebäudehöhen:

- a) Am Großfleck und der anschließend dazu senkrecht geführten Baufluchtlinie bis zur Tiefe des Baublocks 3-geschossig geschlossen gem. LBO.
- b) An der parallel zum Großfleck verlaufenden, die Grünfläche begrenzende Bauflucht, 2-geschossig geschlossen, gem. LBO.

An der parallel zur Holstenstraße gelegenen, die Grünflächen begrenzenden Bauflucht bis zur Renck's Allee 2-geschossig offen gem. LBO.

Abweichend von a) und b) ist der Bau an der Schwale als selbständiger leicht gegliederter Baukörper mit zurückgesetztem Obergeschoss und flach geneigtem Dach auszuführen. Weitere Angaben sind im Aufrißplan für die Großflecken-Front enthalten.

3. Material:

a) An Großflecken und den anschließend dazu senkrecht geführten Baufluchtlinien bis zur Tiefe des Baublocks sind sämtliche Baumaßnahmen so zu treffen, daß ein einheitliches Bild einer großzügigen und modernen Geschäftsstraße entsteht. Zur Erreichung dieses Zieles wird folgendes festgelegt:

Die Erdgeschosszone (Ladenfronten) ist in Natur- oder Kunststein zu verblenden. Einzelheiten, hierzu insbesondere die Art des Materials, Farbe, Fugenschnitt, usw. sind bei der Abteilung Planung genehmigen zu lassen und seitens der Bauleitung vor der Ausführung durch genügend große Proben zu belegen.

Die Obergeschosse erhalten Rotsteinverblendung. Fenstergerände und sonstige Umrahmungen in Natur- oder Kunststein sind zulässig. Gesimse aller 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 Backsteinrohbaus unbedingt hell sein.

Reklamen jeder Art haben sich dem Gebäude anzupassen und unterzuordnen. Die 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. Voranstaltende Glasschilder, bemalte Firmenschilder und Glastransparente sind nicht gestattet. Etwasige Beschriftung hat in plastischen Buchstaben zu erfolgen. Beschriftung oberhalb der Fensterzone des ersten Obergeschosses wird nur in besonders begründeten Einzelfällen und dann auch nur durch Anbringung eines einfachen Schriftzuges in plastischen Buchstaben zugelassen.

Dächer: Silbergraue S.-Pfannen.

b) An den übrigen die Grünfläche begrenzenden Baufluchtlinien sind die Baukörper klar und einfach zu halten, Außenwände Rotstein hell gefügt.

Türumrahmungen in Natur- oder Kunststein sind zulässig.

Dächer: Silbergraue S.-Pfannen.

Fenster mit äußerem Anschlag hell gestrichen.

Dachausbildung - Walddächer, nicht unter 50° Neigung, im übrigen gemäß § 31 der LBO.

Dachaufbauten sind nur in einseitlicher Form zulässig und möglichst klein auszubilden.

Einfriedigungen, Vorgärten und Nebenanlagen.

Vorgärten sind mit einer rd. 15 cm hohen und 10 cm starken Kunststeinkante einzufassen.

Vorgärtenflächen sind mit Rasen und einzelnen Sträuchern unter Anpassung an die Grünanlage anzupflanzen.

Wege sind in Natursteinplatten oder Klinkern auszubilden. 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. Zur Verhinderung des Eindruckes einer unfertigen Anlage ist eine zügige Bebauung sicherzustellen, und dafür Sorge zu tragen, daß etwaige Doppelhäuser unter gleichzeitiger Errichtung beider Haushälften erstellt werden, (vgl. auch § 50 Abs. 1 LBO.)

Aufgestellt:

Neumünster, den 12. Dezember 1950
Stadtbaurat
gez. Hennings

Stadtbaurat