

# Abschrift des Originals

## Inhaltsverzeichnis

Zum

Erläuterungsbericht des Durchführungsplanes Nr. 3,  
Schulauer Markt in Wedel/Holstein.

-----

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

## **Abschrift des Originals**

### Erläuterungsbericht

zum

Durchführungsplan Nr. 3 – Schulauer Markt, in Wedel /Holstein, für das Gebiet zwischen Feldstraße, Spitzerdorfstraße und Lohhof.

#### I. Gesetzliche und technische Grundlagen des Durchführungsplanes:

Der vorliegende Durchführungsplan wurde gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.05.1949 aufgestellt vom Magistrat der Stadt Wedel -Stadtbauamt- und erstreckt sich auf einen Teil des Gebietes, das die Stadtgemeinde durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Schleswig-Holstein vom 05.06.1954, Seite 149 (Erlass IX/7a/1582/49) und durch öffentliche Bekanntmachung vom 29.11.1954 zum Aufbaugebiet erklärt hat.

Der Durchführungsplan ist aus dem Aufbauplan der Stadt Wedel entwickelt worden, der am 29. Mai 1957 von der Stadtvertretung beschlossen wurde und derzeit dem Genehmigungsverfahren unterliegt.

Zu diesem Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil der Plan vom August 1957, der die Aufschrift trägt:

„Durchführungsplan Nr. 3, Schulauer Markt in  
Wedel/Holst., für das Gebiet zwischen Feldstraße,  
Spitzerdorfstraße und Lohhof.“

Die Darstellung des gegenwärtigen katastermäßigen und topographischen Zustandes wurde den katasteramtlichen Plänen entnommen und vom Katasteramt Pinneberg hinsichtlich Übereinstimmung mit den Originalen bescheinigt. Die Höhenangaben wurden der Grundkarte i.M. 1:5.000 entnommen und durch örtliche Feststellungen ergänzt.

## II. Das Durchführungsgebiet:

Die Grenzen des Durchführungsgebietes, das in dem Durchführungsplan Nr. 3 erfasst wird, sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen gekennzeichnet. Das Durchführungsgebiet umfasst die Grundstücke:

lfd. Nr.	Name des Eigentümers	Planblatt	Flurstück	Bemerkung
1.	Heuer, Wilhelmine	4	52/1	
2.	Reumann, Ernst Wilhelm	4	54/1	
3.	Stadtgemeinde Wedel	4	52/2	
4.	Stadtgemeinde Wedel	4	189/57	
5.	Stadtgemeinde Wedel	4	193/61	
6.	Stadtgemeinde Wedel	4	191/56	
7.	Stadtgemeinde Wedel	4	190/57	
8.	Stadtgemeinde Wedel	4	196/61	
9.	Stadtgemeinde Wedel	4	56/8	
10.	Stadtgemeinde Wedel	4	188/57	
11.	Stadtgemeinde Wedel	4	194/62	
12.	Stadtgemeinde Wedel	4	195/63	
13.	Heinrich, Karl	5	260/7	
14.	Heinrich, Karl	5	258/8	
15.	Heinrich, Karl	5	362/7	
16.	Strohsahl, Paul Heinrich	5	259/8	
17.	Stadtgemeinde Wedel	5	558/7	
18.	Stadtgemeinde Wedel	5	561/5	
19.	Stadtgemeinde Wedel	5	562/5	
20.	Kröger, Wilhelm	5	361/7	
21.	Timm, Martha	5	7/2	
22.	Heyen, Eduard und Ehefrau	5	7/1	
23.	Capitol-Theater, Wedel	5	559/7	
24.	Capitol-Theater, Wedel	5	560/5	
25.	Kath. Kirchengemeinde Wedel	5	563/5	
26.	Kath. Kirchengemeinde Wedel	5	530/5	
27.	Kath. Kirchengemeinde Wedel	5	531/4	
28.	Kath. Kirchengemeinde Wedel	5	3	
29.	Stadtgemeinde Wedel	5	564/172	
30.	Kapitol-Theater, Wedel	5	565/172	
31.	Körner, Hans	5	567/12	
32.	Körner, Hans	5	660/12	
33.	Körner, Hans	5	658/12	
34.	Körner, Hans	5	656/12	
35.	Körner, Hermann	5	659/12	
36.	Körner, Hermann	5	657/12	
37.	Markmann, Otto	5	661/12	
38.	Stadtgemeinde Wedel	5	156	
39.	Stadtgemeinde Wedel	4	64	
40.	Stadtgemeinde Wedel	4	192/56	

Und zwar sowohl die bebauten als auch die unbebauten Flächen. Die im Durchführungsgebiet liegenden der Stadtgemeinde Wedel gehörenden öffentlichen Straßen und sonstigen Flächen des öffentlichen Bedarfes sind in vorstehende Aufstellung eingeschlossen.

### III. Beteiligte Grundeigentümer:

Die Eigentümer der im Durchführungsgebiet liegenden 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. Neue Parzellengrenzen sind strichpunktiert, wegfallende Grenzen rot durchkreuzt. Die Bedeutung sonstiger Flächenfärbungen und Signaturen sind im einzelnen aus der Zeichenerläuterung des Planes ersichtlich.

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

Die Verkehrsflächen sind unterschiedlich - ihrer Zweckbestimmung entsprechend - farblich kenntlich gemacht. Die vorhandenen Straßenflächen sind grau, die neuen in rötlicher Färbung, die Bürgersteige in gelblichem Ton angelegt.

Die Begrenzungsstraßen Lohhof und Feldstraße sind bereits fertig ausgebaut nach dem im Plan aufgezeigten Straßenprofil. Die das Durchführungsgebiet durchschneidende ebenfalls bereits vorhandene Spitzerdorfstraße wird in ihrer Einführung in die Feldstraße verändert durch Abknick in nördlicher Richtung, um durch rechtwinklige Einführung den Charakter der Nebenstraße gegenüber der Feldstraße zu kennzeichnen. Die Spitzerdorfstraße ist mit 10,00 m Breite ausgelegt bei 5,00 m Fahrbahnbreite und beidseitigem 2,50 m breiten Bürgersteig.

Die Fläche des Wochenmarktes ist ebenfalls in gelblichem Ton angelegt. Die Marktfläche ist um ein Trennstück der bebauten Parzelle 4 - 54/1 vergrößert worden unter vorgesch. Umbau des Gebäudes zu einer öffentlichen Toilettenanlage.

Die Südseite des Marktes soll durch eine neu zu pflanzende Baumreihe gegen die Spitzerdorfstraße abgeschirmt werden. Die vorhandenen Grünanlagen an der Ostseite des Platzes bleiben erhalten und werden zu einem grün eingebetteten Kinderspielplatz erweitert.

Die Baufluchtlinien sind mit einer roten strichpunktierten Linie gekennzeichnet. Die Flächen zwischen Straßen- und Bauflucht sind intensiv grün angelegt.

### V. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen:

Die in allen Straßen des Durchführungsgebietes bereits vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle ermöglichen entsprechende Entwässerungsanschlüsse vor jedem Grundstück. Die dem alten Zug der Spitzerdorfstraße folgenden Kanaltrassen für Schmutz- und Regenwasser können auch nach Veränderung der Straßeneinführung in die Feldstraße unverändert funktionsfähig erhalten bleiben, da sie bei ca. 3,00 m Tiefe tief genug liegen, um eine Unterbauung unter Beachtung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen zu gestatten.

Versorgungsleitungen für Frischwasser, Gas und elektrische Energie sind, wie aus dem Plan ersichtlich, vorhanden.

### VI. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke:

Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke regeln sich nach den Bestimmungen des § 41 der Landesbauordnung vom 01.08.1950. Auf die besonderen Ausführungen unter Ziff. VII dieses Erläuterungsberichtes wird hingewiesen.

Soweit der Nutzungsgrad über die vorgenannten Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgeht, gilt nach Genehmigung des Durchführungsplanes durch den Sozialminister 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 von Grundflächen für den Gemeinbedarf (Straßenland!) waren lediglich am Lohhof vorgesehen und sind im Zuge des zwischenzeitlich fertiggestellten Straßenausbaues bereits vorgenommen worden. Der geplante Straßenabknick Spitzerdorfstraße berührt nur stadteigenes Gelände. Für die Erweiterung des Wochenmarktes muss der Erwerb des bebauten Grundstückes 4 - 54/1 durch die Stadtgemeinde erfolgen auf rechtlicher Vertragsbasis. Für die Baugrundstücke nördlich des Wochenmarktes ist eine Teilung erforderlich mit geringfügiger Grenzkorrektur.

Die südlich der Spitzerdorfstraße belegenen Grundstücke 258/8, 362/7, 361/7, 7/2 und 7/1 der Flur 5 sind auf dem Wege eines Zusammenlegungsverfahrens gemäß §§ 40 - 48 des Aufbaugesetzes bzw. auf dem Wege des Ankaufs durch einen gemeinsamen Bauträger für die geplante Bebauung vorzubereiten. Für die planmäßige Erweiterung des kath. Kindergartens ist die Erwerbung ehem. Straßenlandes und eines Teiles der derzeitigen Grünfläche aus der Hand der Stadtgemeinde durch die kath. Kirchengemeinde erforderlich. Das Verbleiben der vorhandenen Straßenkanäle sowie das Recht, dass Beauftragte der Stadtgemeinde das Gelände zur Pflege der Kanäle jederzeit betreten dürfen, ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der Grunderwerb für den geplanten Kinobau ist im erforderlichen Umfang durch die Capitol-Filmtheater-Gesellschaft bereits getätigt.

Die beteiligten Grundeigentümer werden hierbei besonders auf die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 des Aufbaugesetzes vom 21.05.1949 verwiesen, wonach die vorgesehenen Maßnahmen zunächst nur mit den Einwendungen gegen den Durchführungsplan angefochten werden können.

## VIII. Einzelheiten der Bebauung:

Das Durchführungsgebiet liegt zentral im Schwerpunkt der Bebauung des Stadtteiles Schulau. Die Beibehaltung bzw. sogar Vergrößerung einer Freifläche zwecks regelmäßiger Abhaltung des Wochenmarktes und ähnlicher Veranstaltungen entspricht somit einem ortsgebundenen Bedürfnis. Die gleichzeitige Verbindung und Erweiterung der Freifläche mit einer Grünanlage mit vereinzelt alten Baumbestand (Eichen!) und einem grünebettetem Kinderspielplatz sowie einer öffentlichen Bedürfnisanstalt ist im Hinblick auf die zentrale Lage des Platzes ebenfalls gerechtfertigt. Der Bebauungsplan wurde unter weitgehender Berücksichtigung der gegebenen Grundstücksgrenzen aufgestellt. Als Übergang von der offenen Einzelbebauung der Grundstücke am Lohhof und an der Feldstraße zu der Bebauung der Bahnhofstraße als Hauptgeschäfts- und Hauptsammelstraße des örtlichen Verkehrs ist die dreigeschossige Blockbebauung mit eingeschossiger Ladenzeilenverbindung an der Spitzerdorfstraße zu vertreten, besonders im Hinblick auf die benachbarte Baumasse des geplanten Lichtspieltheaters. Im Einzelnen werden folgende Richtlinien festgestellt:

- 1) Baunutzung:  
Reines Wohngebiet gemäß § 41 der Landesbauordnung vom 01.08.1950.
- 2) Bauweise:
  - a) Einzelbebauung eingeschossig mit ausgebautem Steildach; Dachneigung mindestens 50°.
  - b) Blockbauten (bzw. Hauptbaukörper Kindergarten!) zwei- bzw. dreigeschossig mit unausgebautem Steildach (mindestens 30°).
  - c) Laden-Zwischenbauten eingeschossig mit Flachdach.
- 3) Baukörper:  
Die Bauten sind einfach und klar zu gestalten. Bauten in Siedlungsbauweise und –

Größe sind ausgeschlossen. Gebäudetiefe bzw. Giebelbreite mind. 7,50 m. Geringe Abweichungen hinsichtlich der Gebäudelänge und –tiefe sind zugelassen. Die vordere Baulinie muss jedoch eingehalten werden.

- 4) Dachform:  
Einfaches Satteldach in vorgeschriebenen Neigungswinkel. Dachausbauten sind als Schleppgauben auszubilden und auf das geringste Maß zu beschränken gemäß Landesbauordnung § 35.
- 5) Schornsteine:  
Diese sind so anzuordnen, dass sie auf oder unmittelbar neben dem First heraus-treten.
- 6) Materialien:  
Außenwände in Putzbauweise, Ausnahmen in gelber oder roter Ziegelverblendung hell gefugt können bei gruppenweiser Einordnung in die übrige Bebauung zugelassen werden.  
Dachdeckung: braune holl. Pfannen bzw. graue engobierte holl. Pfannen in gruppenweiser Anordnung.
- 7) Gebäudestellung:  
Ausnahmslos gemäß Durchführungsplan bei angegebener Bauflucht. Gegebenenfalls eintretende Abweichungen bezüglich der noch nicht vorliegenden Planung der Erweiterung des Kinderheimes kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt) gemäß § 12 (1) Abs. 2 Aufbaugesetz mit Zustimmung des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene zulassen. Freistehende Garagen sind im jeweiligen rückwärtigen Grundstücksteil anzuordnen und in Material und Gestaltung den Wohngebäuden anzupassen. Von der Straße zugängliche Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- 8) Vorgärten:  
Vorgartentiefe lt. Durchführungsplan (Fluchtlinie!). Einschnitte im Vorgarten sind nicht zulässig. Überwiegend Rasenbepflanzung mit vereinzelt Baum- bzw. Strauchgruppen!
- 9) Straßeneinfriedigung:  
Lebende Hecke bis maximale Höhe von 0,80 m. Niedrige Schutzzäune in Holz oder Metallausführung bei gruppenweiser gleicher Anordnung können zugelassen werden; ebenso niedrige (maximal 30 cm!) gemauerte Ziegel- bzw. Natursteinsockel.
- 10) Freileitungen:  
Oberirdische Licht- bzw. Fernsprechleitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen sind nur in üblicher Ausführung auf den Dächern bzw. der Straßeneinsicht entzogen hinter den Gebäuden zugelassen. Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsantennen anzuordnen.
- 11) Werbeeinrichtungen:  
Nur zulässig zweckgebunden für die Ladenzeilen und das Lichtspieltheater in zurückhaltender Form nach Sondergenehmigung der Bauaufsichtsbehörde, beschränkt auf die Betriebsstätte selbst.

IX. Zeitfolge der Durchführung:

Die Zeitfolge der Durchführung ist den Erfordernissen des öffentlichen Interesses bzw. den finanziellen Möglichkeiten der privaten Initiative anzupassen. Die plangemäße Durchführung aller angeführten Maßnahmen einschl. der Bebauung bis zum aufgezeigten Endzustand ist jedoch spätestens in einem Zeitraum von 3 Jahren von allen beteiligten Grundeigentümern zu gewährleisten und zu fordern gemäß § 66 des Aufbaugesetzes vom 21.05.1949.

Für den Fall, dass die Eigentümer von der geplanten Nutzung keinen Gebrauch machen und der freihändige Erwerb durch Dritte nicht möglich ist, wird die Enteignung gemäß § 2 BBG vorgesehen.

Aufgestellt: Wedel/Holst., den 23. Okt. 1957  
- Stadtbauamt -  
-V- Pi/Ma-

Stadtbaumeister

**G E N E H M I G T**

GEMÄß ERLASS

IX 340 b - 313/04.09.52

VOM 05. März 1958

KIEL, DEN 11.12.1958

Der Minister

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

## Abschrift des Originals

### Ergänzung zum Erläuterungsbericht

Für den Durchführungsplan Nr. 3, Schulauer Markt in Wedel/Holst., für das Gebiet zwischen Feldstraße, Spitzerdorfstraße und Lohhof.

Der mit Erlass vom 05.03.1958 zum Gesch.Z. IX/340b – 313/04.09.52 durch den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigte vorgenannte Durchführungsplan wird einer unwesentlichen Veränderung unterzogen wie folgt:

- 1) Der im Plan dargestellte und im zugehörigen Erläuterungsbericht erwähnte Baukörper eines Lichtspieltheaters mit Gaststätte und Nebenräumen entfällt.
- 2) Anstelle vorgenannten Lichtspieltheaters werden zwei weitere dreigeschossige Wohnblocks vorgesehen in Fortsetzung der bereits dargestellten Wohnbebauung der westlich belegenen Grundstücke.
- 3) In der geplanten eingeschossigen Ladenzeile der Grundstücke Strohsal und Heinrich wird eine Zufahrtmöglichkeit für die gewerblich rückwärtigen Hofgrundstücke Heinrich und Strohsal offen gehalten.
- 4) Die geplante eingeschossige Ladenzeile als Verbindungskörper zwischen den Wohnblocks der Grundstücke Heinrich/Kröger und Timm entfällt.
- 5) Der dreigeschossige Wohnblock der Grundstücke Heinrich/Kröger wird um ca. 5,00 m verkürzt zugunsten besserer Nutzung des Hofgrundstückes Heinrich. (Lagerräume für Geschäftshaus Bahnhofstraße!)
- 6) Die im Erläuterungsbericht bereits angezogenen Möglichkeiten der Erstellung rückwärtig belegener Garagen werden in den Plan aufgenommen.

### Begründung:

Die vorgesehenen Änderungen wurden erforderlich durch

- a) Eigentumswechsel an den Grundstücken der ehemaligen Capitel-Theater G.m.b.H.
- b) Berücksichtigung vorliegender Einsprüche des planbeteiligten Grundeigentümers Heinrich in Abstimmung mit den gegebenen Möglichkeiten.

Vorgenannte Planänderungen, Ziff. 1 – 6 wurden in der Sitzung der Stadtvertretung vom 22. Januar 1959 beschlossen. Grundsätzliche Veränderungen des vorhandenen Erläuterungsberichtes sind damit nicht verbunden.

G E N E H M I G T  
GEMÄß ERLASS  
IX 340 b - 313/04 - 09.52  
VOM 11.12.1959  
KIEL, DEN 11.12.1959

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

Wedel, den 05. Februar 1959  
Der Magistrat  
Stadtbauamt  
-V- Pi/Ma-

Stadtbaumeister