Aus diesem Dokument wurden aus Datenschutzgründen persönliche Daten entfernt.
Die Originalfassung liegt der Stadt Elmshorn vor.
(bearbeitet vom Amt für Stadtentwicklung im Oktober 2020)

D2

# Erläuterungsbericht

zum

## Durchführungsplan für das Durchführungsgebiet Bauerweg - Jürgenstraße - Panjestraße

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

Der vorliegende Durchführungsplan, der gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf einen Teil des Gebietes, welches die Gemeinde durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Schleswig-Holstein vom 30.11.1949, S. 477 (Erlaß IX/7a/1945/49) und durch öffentliche Bekanntmachungen in den Tageszeitungen (Elmshorner Nachrichten) vom 12.Jan.1950 zum Aufbaugebiet erklärt hat. In technischer Hinsicht ist der Durchführungsplan aus dem Aufbauplan entwickelt worden, den die Gemeinde nach den §§ 5 und 6 des Aufbaugesetzes aufgestellt hat. Der Aufbauplan ist durch Erlaß des Sozialministers vom 31.August 1953 Az.: IX 9-[illegible] 53 genehmigt und offengelegt worden.

### II. Das Durchführungsgebiet:

Die Grenzen des Durchführungsgebietes sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke:

| Name, Beruf | Flur | Stück(e) |
|---|---|---|
| 1. | 41 | 7/1 |
| 2. | 41 | 6/1, 6/4 |
| 3. | 41 | 5, 6/3 |
| 4. | 41 | 4/1, 4/2 |
| 5. | 41 | 3 |
| 6. | 41 | 2 |
| 7. | 41 | 1o,11,12 |
| 8. | 41 | 14 |
| 9. | 41 | 15 |
| 10. | 41 | 16,17,18 20,21 |
| 11. | 41 | 22 |
| 12. | 41 | 23 |
| 13. | 41 | 24 |

zu 5. u. 6. noch nicht genehmigt, siehe Genehmigungserlaß v. 24.4.55

| Name, Beruf | Flur | Stück(e) |
|---|---|---|
| 14. | 41 | 25 |
| 15. | 41 | 26 |
| 16. | 41 | 27 |
| 17. | 41 | 28,29/1,29/2 |
| 18. | 40 | 16 |
| | 40 | 17 |
| 19. | 40 | 18 |

Vorerst noch nicht genehmigt, siehe Genehmigungserlaß vom 24.4.55

und zwar sowohl die bebauten wie die unbebauten Teile. Die im Gebiet liegenden, der Gemeinde gehörenden öffentlichen Straßen und sonstigen Verkehrsflächen, Erholungsflächen, sowie Flächen des öffentlichen Bedarfs sind mit eingeschlossen.

## III. Beteiligte Grundeigentümer:

Die Eigentümer der im Durchführungsgebiet lie-
genden Grundstücke wurden nach dem Liegen-
schaftskataster und dem Grundbuch festgestel
Sie sind namentlich unter Abschnitt IX Seite
4-9. aufgeführt, wo gleichzeitig auch die
Kataster- und Grundbuchbezeichnung und die
Flächengrößen enthalten sind. Die Grenzen
Grundstücke sind in dem Plan mit einem gel
Farbstreifen umgeben. Neue Parzellengrenze
sind rot eingezeichnet, wegfallende Grenzen
sind mit kleinen schrägen roten Kreuzen ge-
kennzeichnet. Grundsätzlich sind die Parzell
privater Nutzung nicht mit Farbtönen angeleg
wegen der Gebäude siehe jedoch unter VII.

## IV. Ausweisung der Verkehrs- und Erholungsfläche und der Flächen für den sonstigen öffentlichen Bedarf:

Die vorhandenen Fahrbahnen sind licht-grau-
blau, die neuen in rötlicher Färbung, die vo
handenen Bürgersteige licht-ocker, die neuen
etwas dunkler getönt angelegt. Vorhandene
Bäume sind durch glatte umrandete grüne
Kreisflächen dargestellt.

V. Verkehrseinrichtungen:

Auf der auf dem Nordende zu einem kleinen Platz erweiterten Panjestraße ist ein Parkplatz für PKW's vorgesehen.

IV. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen:

| | |
|---|---|
| Entwässerungsleitung | = brauner Strich |
| Wasserleitung | = blauer Strich |
| Elektrische Leitung | = grüner Strich |
| Gasleitung | = roter Strich |
| Postkabel | = lila Strich |

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke:

ist angegeben durch Einzeichnung der vorgesehenen Bebauung in der Fläche, wobei öffentliche Gebäude = rotviolett und gewerbliche Gebäude = grau, reine Wohnbauten = in gebrannter Sienaton, Geschäftsbauten mit Wohnungen = sepia angelegt sind und die Geschoßzahl mit schwarzer römischer Ziffer in einem Kreis angegeben ist. Neue Bebauung wird durch dicke rote Umrandung, vorhandene durch einfach schwarze Strichumrandung, Abbruch durch gelbe Flächenfärbung kenntlich gemacht.

VIII. Einzelheiten der Bebauung:

Aufrißpläne zur Klarstellung der Höhe der Bebauung sind beigefügt. Anlagen 1 - 7.

1. Die architektonische Gestaltung ist aus den beigefügten Plänen, Anlagen 1 - 7, ersichtlich. An der Jürgenstraße ist eine Auflockerung der Bebauung durch Stellung der Blocks in etwa Nordsüdrichtung mit nur eingeschossigen Verbindungsbauten und Durchfahrten zu den Höfen geplant. Dadurch wird gute Belichtung der Wohnungen (den ganzen Tag über Sonne) erzielt. Es ist vorgesehen die Bebauung des Bauerwegs wie begonnen, der Straße 3-geschossig und an der Hof

Genehmigungsauflagen der Landesregierung.



4-geschossig weiterzuführen.

2. Arkaden:

Für den neuen Block an der Westseite des Kaufhofes, Flurstück 3 und auf den Flurstücken 11 und 13 sind Arkaden vorgesehen, um möglichst große Hofflächen zu erhalten. Der vor die Front der Shell-Tankstelle am Bauerweg vorspringende Teil des auf den Parzellen 16 und 17 der Flur 40 geplanten Gebäudes von Wilkens soll, um die Sicht auf den anschließenden Ausstellungsraum nicht zu verhindern, im unteren Teil, bis zur Höhe von 2,4o bis 2,75 m über den angrenzenden Bürgersteig ganz in Glas aufgelöst werden, also nur Ausstellungszwecke dienen und in der Flucht des Tankstellengebäudes eine ca. 3,o m breite Passage erhalten.

3.) Aus städtebaulichen Gründen ist für die Parzellen Nr. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 u. 23 der Flur 41 eine gemeinsame Hoffläche zu schaffen, falls es nicht gelingen sollte, für die gesamten zwischen Bauerweg - Jürgenstraße und Panjestraße gelegenen Grundstücke eine gemeinsame Hoffläche vorzusehen und dabei die Zahl der Durchfahrten noch einzuschränken. Die Grundstücksgrenzen dieser Parzellen dürfen nicht mit Einfriedigungen versehen werden. Für das zu dem Grundstück Parzelle 14 stehende hintere Seitengebäude (Garagen) ist mit Rücksicht auf eine bessere Durchlüftung und Besonnung des fraglichen Gebietes (starke bauliche Ausnutzung durch die 4-geschossige Zeilenbauweise) aus städtebaulichen Gründen der Abbruch (Freilegung gem. § 61 Aufbaugesetz) vorzusehen. Für die erforderlichen Durchfahrten ist das Überfahrtsrecht grundbuchlich zu sichern.

3. Durchfahrten: u. Hofflächen.

Durchfahrten zu den Höfen bezw. Garagen sind an der Jürgenstraße vorgesehen.

4. Geschoßhöhen:

Der Bauerweg ist vorne 3-geschossig, hinte 4-geschossig zu bebauen. Jürgen- und Panje straße sollen 4-geschossig mit 30° Dach bebaut werden (kein ausgebautes Dachgesch

IX. Als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden und zur Ordnung der Bebauung werden vorgesehen auf den Grundstücken:

1. Eigentümer:

Flur 41, Stück 7/1, Artikel 2835, Größe 1.336 qm, Grundbuch Band 57 Blatt 2521 Abtretung von ca. 2oo qm zur Straßenverbr terung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des A.G.

2. Eigentümer:

Flur 41, Stück 6/1 und 6/4, Art. 12, Größe 793 qm, Grundbuch Band 17 Blatt 9

Genehmigungsauflagen der Landesregierung



Abtretung von ca. 75 qm zur Straßenverbre
terung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und
folgende §§ des A.G.

3. Eigentümer: [illegible]

Flur 41, Stücke 5 und 6/3, Art. 2230,
Größe 264 qm, Grundbuch Band 36 Blatt 175
Abtretung von ca. 32 qm zur Straßenverbre
terung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und
folgende §§ des A.G.

4. Eigentümer:

Flur 41, Stücke 4/1 und 4/2, Art. 2071,
Größe 253 qm, Grundbuch Band 129, Blatt
4684
Abtretung von ca. 32 qm zur Straßenver-
breiterung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4
und folgende §§ des A.G.

zu 5. u. 6
Vorerst noch nicht genehmigt!
Siehe Genehmigungsschreiben
vom 24. 4. 55

5. Eigentümer:

Flur 41, Stück 3, Art. 942, Größe 328 qm
Grundbuch Band 116, Blatt 4294
Enteignung zum Zwecke der Durchführung
einer einheitlichen Bebauung nach § 49
Ziffer 1 bezw. 5 und folgende §§ des
Aufbaugesetzes.

6. Eigentümer:

Flur 41, Stück 2, Art. 918, Größe 373 qm
Grundbuch Band 115, Blatt 4247
Enteignung zum Zwecke der Durchführung
einer einheitlichen Bebauung nach § 49
Ziffer 1 bezw. 5 und folgende §§ des
Aufbaugesetzes.

7. Eigentümer:

a) Flur 41, Stück 10, Art. 1921, Größe 351 qm
Grundbuch Band 29, Blatt 1428

b) Flur 41, Stück 11, Art. 2287, Größe
235 qm, Grundbuch Band 37, Blatt 1805

c) Flur 41, Stück 12, Art. 2029, Größe
218 qm, Grundbuch Band 128, Blatt 465

d) Flur 41, Stück 13, Art. 250, Größe
1992 qm, Grundbuch Band 181, Blatt 622

Diese Grundstücke sind in einer Hand ve
einigt zwecks einheitlicher Bebauung.

Genehmigungsauflagen der Landesregierung



√ Vorsorglich werden Abtretung gem. § 17 bezw. Grenzausgleich gem. § 16 des Aufbaugesetzes vorgesehen.

Gegenseitiger Austausch der Geländeflächen entsprechend der neuen Baufluchtlinie aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zwischen den Beteiligten. √

8. Eigentümer: [illegible]

Flur 41, Stück 14, Art. 1028, Größe 665 qm
Grundbuch Band 104, Blatt 3926

Grenzausgleich und Grenzverbesserung mit den Grundstücken Flurstück ~~13~~, 24 und 25 nach § 16 des Aufbaugesetzes. √ Abtretung

13 entfällt!

√ Abtretung von ca 50 qm Fläche zur Straßenverbreiterung gem. § 17 Aufbaugesetz.

9. Eigentümer: [illegible]

Flur 41, Stück 15, Art. 488, Größe 683 qm
Grundbuch Band 100 Blatt 3802

1) Grenzausgleich und Grenzverbesserung mit den Grundstücken Flurstücke 16, 17, ~~18~~, 23 und 24 nach § 16 des Aufbaugesetzes.

2) Abtretung von ca. 45,0 qm Grundfläche zur Straßenverbreiterung aufgrund vertraglicher Vereinbarung. +

+ bezw. gem. § 17 Aufbaugesetz.

10. Eigentümer: [illegible]

Flur 41, Stück 16, Art. 3274, Größe 57 qm
Flur 41, Stück 17, Art. 3274, Größe 327 qm
Flur 41, Stück 18, Art. 3274, Größe 58 qm
Flur 41, Stück 19, Art. 3274, Größe 445 qm
Flur 41, Stück 20, Art. 3274, Größe 197 qm
Flur 41, Stück 21, Art. 3274, Größe 271 qm
Grundbuch Band 73, Blatt 2994

Die früher getrennten Einzelgrundstücke si bereits, zwecks einheitlicher Bebauung, au einem Grundbuchblatt vereinigt.

Maßnahmen:

1) Grenzausgleich und Grenzverbesserung mi den Grundstücken Flurstück 15 (siehe unter Nr. 9) und Flurstück 22 (siehe unter Nr. 11).

2) Abtretung von ca. 275 qm Grundfläche, d vor der Baufluchtlinie liegt, aufgrund vertraglicher Vereinbarung, oder ggf. gem § 17 Aufbaugesetz.

Genehmigungsauflagen der Landesregierung.



(Vergrößerung der Parzellen 21 u. 23)

11. Eigentümer: [redacted]

Flur 41, Stück 22, Art. 24c, Größe 2o2 qm
Grundbuch Band 88, Blatt 3454

Enteignung zur Durchführung von Wohnungsbaumaßnahmen nach § 49 und folgende §§ des A.G.

12. Eigentümer:

Flur 41, Stück 23, Art. 421, Größe 2o2 qm
Grundbuch Band 91, Blatt 3547

1) Abtretung von ca. 54 qm zur Straßenverbreiterung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des A.G.
2) Grenzausgleich und Grenzverbesserung mit den Grundstücken Flurstücke 15, 18, 22 und 24 nach § 16 des Aufbaugesetzes.

13. Eigentümer:

Flur 41, Stück 24, Art. 81, Größe 29o qm
Grundbuch Band 88, Blatt 3432

1) Abtretung von ca. 44 qm zur Straßenverbreiterung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des A.G.
2) Grenzausgleich und Grenzverbesserung mit den Grundstücken Flurstücke 14, 15, 23 und 25 nach § 16 des A.G.

14. Eigentümer:

Flur 41, Stück 25, Art. 3o7, Größe 3o4 qm
Grundbuch Band 91, Blatt 3523

a) Abtretung von ca. 43 qm zur Straßenverbreiterung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des A.G.
b) Grenzausgleich bezw. Grenzverbesserung nach § 16 A.G. mit dem Eigentümer des Grundstücks Flur 41, Stück 13, 14, 24 u. 26.

Das Flurstück 26 ist durch [redacted] von der Erbengemeinschaft des verstorbenen [redacted] durch Kaufvertrag vom 21.Okt.1954 erworben, jedoch noch nicht aufgelassen.

Genehmigungsauflagen der Landesregierung



15. Eigentümer:

Flur 41, Stück 26, Art. 231, Größe 240 qm
Grundbuch Band 90, Blatt 3491

Das Grundstück ist durch Kaufvertrag vom 21.Okt.1954 an den Architekten Jensen verkauf aber noch nicht aufgelassen.

Abtretung von ca. 36 qm zur Straßenverbreiterung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des A.G.

16. Eigentümer:

zu 16 u. 17: Vorerst noch nicht genehmigt! Siehe Genehmigungserlaß vom 24.4.55

Flur 41, Stück 27, Art. 275, Größe 334 qm
Grundbuch Band 88 Blatt 3454

Enteignung zur Durchführung von Wohnungsbaumaßnahmen nach § 49 und folgende §§ des A.G.

17. Eigentümer:

Flur 41, Stück 28, Art. 122, Größe 455 qm
Grundbuch Band 88 Blatt 3435 und

Flur 41, Stück 29/2, Art. 122, Größe 43 qm
Grundbuch Band 88, Blatt 3435 und

Flur 41, Stück 29/1, Art. 187, Größe 424 qm
Grundbuch Band 88 Blatt 3444

Enteignung zur Durchführung von Wohnungsbaumaßnahmen nach § 49 und folgende §§ des A.G.

18. Eigentümer:

Flur 40, Stück 16 und 17, Art. 491, Größe 736 qm, Grundbuch Band 89, Blatt 3476

Abtretung von ca. 310 qm zur Straßenverbreiterung gemäß § 17 des Aufbaugesetzes. Als Ausgleich, und, um das Restgrundstück bebauungsfähig zu machen, beschafft die Stadtgemeinde Elmshorn im Wege freier Vereinbarung vom Nachbargrundstück Flur 40, Flurstück 18 eine Fläche von ca. 246 qm.

19. Eigentümer:

Flur 40, Stück 18, Art. 450, Größe 486 qm,
Grundbuch Band 89, Blatt 3474

1) Abgabe von ca. 246 qm zur Durchführung der geplanten Wohnungsbaumaßnahme auf dem Grunstück Wilkens aufgrund vertraglicher Vereinbarung. Für den Fall, daß die laufenden Verhandlungen über den Erwerb nicht zum Abschluß kommen sollten, wird Enteignung

nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des Aufbaugesetzes angeordnet.

2) Abtretung von ca. 38 qm zur Straßenverbreiterung nach § 17 oder § 49 Ziffer 4 und folgende §§ des Aufbaugesetzes.

Aufgestellt gemäß § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.1949 (Ges.u.VOBl. für Schleswig-Holstein S. 93 uf.).

Elmshorn, den 5.März 1954
Der Magistrat - Stadtbauamt
Im Auftrage:

Stadtbaurat

GENEHMIGT
GEMÄSS ERLASS
IX-31 TGB. NR. 6890/55
VOM 28.4. 19 55
KIEL, DEN 28.4. 19 55
Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung III (Bau-, Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen)
(Mecklenburg)