

Erste Änderung des Durchführungsplanes Nr.6 für das Gebiet  
TEGELNHÖRN - WEST.

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t .

Der Durchführungsplan Nr.6 sah eine weitgehende Bebauung des gärtnerisch genutzten Flurstücks 44/6 vor.

In Verhandlungen mit den Eigentümern des Gärtnerereignisgrundstückes hat sich deren Bereitwilligkeit ergeben, einen Teil desselben für den Wohnungsbau, während das Reststück unter Hinzufügung des bisher für Wohnungsbau bestimmten Flurstücks 44/8 weiter für Erwerbsgartenbau genutzt werden soll. Im Zusammenhang mit dieser Änderung ergab sich die Notwendigkeit, die Bebauung um den projektierten Marktplatz anders zu gestalten. Diese Änderungen sind dargestellt in der Planausfertigung vom 29. 12. 1956, die bezeichnet ist:

" Stadt Itzehoe, Tegelhörn-West, Gebiet zwischen Suder und Königsberger Allee, Alte Landstraße und Am Lehmwohld, Erste Änderung des Durchführungsplanes Nr.6".

I) Das Durchführungsgebiet.

Die Grenzen der ersten Änderung des Durchführungsgebietes sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen kenntlich gemacht.

Das Gebiet umfaßt die Flurstücke  $\frac{44}{6}$ ,  $\frac{44}{8}$ ,  $\frac{303,31}{44}$ ,  $\frac{31}{9}$ ,  $\frac{31}{10}$ ,  $\frac{31}{11}$ ,  $\frac{31}{20}$ ,  $\frac{31}{21}$ ,

$\frac{31}{22}$ ,  $\frac{42}{15}$ ,  $\frac{42}{23}$  und  $\frac{31}{71}$  tlw., (siehe Eigentümerverzeichnis), und

zwar sowohl die bebauten wie die unbebauten Teile.

Dabei sind diese Flurstücke in der Zeit zwischen der Aufstellung der Durchführungsplanes Nr. 6 und der vorliegenden ersten Änderung teilweise neu entstanden.

Das Flurstück  $\frac{44}{8}$ , welches nach dem Durchführungsplan Nr.6

nicht mit zum Durchführungsgebiet gehörte, ist nunmehr mit eingeschlossen.

II) Beteiligte Grundeigentümer.

Innerhalb des Gebiets der ersten Änderung des Durchführungsplanes Nr.6 sind die seit der Aufstellung des Durchführungsplanes Nr.6 eingetretenen Änderungen in den Besitzverhältnissen in der Anlage (Eigentümerverzeichnis, Stand vom 17.12.1956) berücksichtigt.

III) Die Ausweisung der Verkehrs- und Erholungsflächen und der Flächen für den sonstigen öffentlichen Bedarf, sowie Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke entsprechen in der Änderung den Angaben des Erläuterungsberichtes zum Durchführungsplan Nr.6. Dabei ist der in der Mitte zwischen Danziger Straße und Breslauer Straße verlaufende Weg mit seinen beiden Ausmündungen zur Straße Z und zum Marktplatz als reiner Fußgängerweg vorsehen. Der südliche Teil der Parz. 31/22 ist als Kleinkinderspielplatz ausgewiesen.

IV) Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

Die Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sind in einem besonderen Plan in folgender Weise dargestellt:

Entwässerungsleitung	= brauner Strich
Wasserleitung	= blauer Strich

elektrische Leitung = grüner Strich  
Gasleitung = roter Strich (Carmin)

Die geplanten Leitungen sind in derselben Farbe wie die vorhandenen, jedoch gestrichelt dargestellt.

V) Bebauung

a) Rohbau

Die Einzelhäuser von der Danziger Straße, das dahinterliegende Doppelhaus sowie das 2-geschossige Gebäude an der Ecke Stettiner- und Breslauer Straße werden als Rohbauten ausgeführt.

b) Putzbau

Die übrigen Gebäude werden als Putzbauten errichtet. Das Hochhaus wird mit hellen Platten verkleidet, so daß es in der Wirkung mit den Putzbauten zusammenpasst.

In den Wohnblocks am vorgesehenen Markt-platz ist die Einrichtung von Läden im Erdgeschoß gestattet. Im übrigen ist reine Wohnhausbebauung, ggf. mit Einbau von Garagen, zulässig. Ein Teil des Flurstückes 44/6 bleibt unter Hinzunahme des Flurstückes 44/8 als Gärtnerei (Gesamtgröße ca. 8800,- qm) bestehen.

Das abgeänderte Gebiet enthält 4 Eigenheime als Einzelhäuser und 2 Eigenheime als Doppelhaus. Die übrige Bebauung besteht aus Mietwohnungen in 2- bzw. 3-geschossiger Bauweise oder Eigenheimen (2-geschossig) als Reihenhäusern und als städtebaulicher Dominante einm 9-geschossiges Gebäude mit Geschoßwohnungen und Garagen an der rückwärtigen Grenze.

Die Dachneigung der Einzelhäuser soll etwa  $51^{\circ}$ , die der 2- und 3-geschossigen Häuser nicht über  $40^{\circ}$  betragen (Dachdeckung in S-Pfannen oder Falzpfannen), das 9-geschossige Gebäude erhält Flachdach.

Die mehrgeschossigen Wohnblocks erhalten offene Vorgärten, während die Geschoßbauten am Marktplatz keinen Vorgarten erhalten. Für die Eigenheime sind die Vorgärten mit Hecken einzufriedigen, wobei ein gemauerter Sockel im gleichen Material wie das Haus zulässig ist, seitliche und hintere Grenzen als Drahtzaun bzw. als Maschendrahtzaun mit Hecke.

Die Straßenbreiten und Vorgartentiefen sind im Plan angegeben.

VI) Als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und zur Ordnung der Bebauung werden vorgesehen :

1) Abtretung gemäß § 17 Aufbaugesetz aus den Flurstücken

44/6 Rave, Dora, bzw. da die etwa 3600 qm Straßen- und Markteingetragene Grundstückseigenfläche aus dem als Bauland in Antimerin verstorben ist, deren spruch genommene Grundstück von Erben. 13600 qm (Ziff.3)

42/23 Schuldt, Johannes etwa 220 qm Straßenfläche

Unter Abänderung des Erbbauvertrages tritt die offene Handelsgesellschaft Wohnungsbau Karl Krogmann von den Flurstücken 31/9 und 31/11 folgende Flächen an die Stadt Itzehoe ab:

von 31/9 etwa 220 qm Straßenfläche  
von 31/11 etwa 250 qm Straßenfläche

(Änderung der Seite 3 gemäß Erlaß des Herrn Ministers f. Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein Kiel v.18.3.1957)

2) Grenzausgleich und Grenzverbesserung gemäß § 16 Aufbaugesetz.

Die Flurstücke 44/10 und 44/11 erhalten aus dem Flurstück 303/44 etwa 50 qm, bedingt durch die Grenzüberbauung der Garagen. Der Bäckermeister Schuldt gibt von seinem Flurstück 42/23 etwa 40 qm an das Flurstück 303/44 (Eigentümer Stadt Itzehoe) ab und erhält dafür aus diesem Flurstück etwa 70 qm.

3) Enteignung gemäß § 2 Baulandbeschaffungsgesetz.

Der Bäckermeister Johannes Schuldt beabsichtigt die als Bauland vorgesehene Fläche des Flurstücks 42/23 selbst der Bebauung zuzuführen. Die Stadt Itzehoe behält sich jedoch vor, die Enteignung dieser Grundstücke gemäß § 2 Baulandbeschaffungsgesetz zu beantragen, falls die Bebauung nicht innerhalb von 3 Jahren durchgeführt ist.

Der Erbbaurechtsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein m.b.H. bezüglich des Flurstücks 44/8 wird durch freiwillige Vereinbarung aufgehoben.



2) Grenzausgleich und Grenzverbesserung gemäß § 16 Aufbaugesetz.

Flurstück 44/8 ( 1238,- qm) Stadt Itzehoe, Erbb.Wohnungsbau-  
gesellschaft Schleswig-Holstein  
G.m.b.H. in Kiel

wird unter Aufhebung des Erbbauvertrages dem  
gärtnerisch genutzten Teil des Flurstücks 44/6  
zugeschlagen.

Die Flurstücke 44/10 und 44/11 erhalten aus dem Flurstück  
303/44 etwa 50 qm, bedingt durch die Grenzüberbauung der Ga-  
ragen.

Der Bäckermeister Schuldt gibt von seinem Flurstück 42/23  
etwa 40 qm an das Flurstück 303/44 (Eigentümer Stadt Itzehoe)  
ab und erhält dafür aus diesem Flurstück etwa 70 qm.

3) Als Bauland werden folgende Flächen benötigt:

Flurstück 42/23	etwa 2772 qm
Flurstück 44/6	etwa 13600 qm abzügl. der Fläche von ca. 3600 qm, die für Straßenland be- nötigt wird. (Ziff.1)

4) Zusammenstellung der abzutretenden Flächen.

Der Bäckermeister Johannes Schuldt gibt das gesamte Flur-  
stück 42/23 in der Größe von 2992 qm ab, und zwar 220 qm  
an Straßenfläche und 2772 qm als Bauland. Die als Bauland  
vorgesehene Fläche will Bäckermeister Schuldt selber  
der Bebauung zuführen. Die Stadt Itzehoe behält sich je-  
doch das Recht vor, die Enteignung zu beantragen, falls  
das Baugelände nicht innerhalb eines angemessenen Zeit-  
raums seiner Zweckbestimmung zugeführt wird. Die Rave'schen  
Erben überlassen von dem Flurstück 44/6 der Stadt Itzehoe  
eine Teilfläche von ca. 13 600 qm, die diese in einer  
Größe von ca. 10 000 qm der Bebauung zuführen wird, während  
der Rest von ca. 3.000 qm für Straßenflächen und einen  
Marktplatz bestimmt ist. Über die Abgabe dieser Fläche ist  
auf dem Wege der Verhandlung bereits Einigkeit erzielt wor-  
den. Ebenso besteht Einverständnis mit dem Erbbauberechtig-  
ten der Flurstücke 31/9 und 31/11 (Fa. Krogmann O.H.G.)  
über die Abtretung der Straßenflächen und über die Aufhe-  
bung des Erbbaurechtsvertrages mit der Wohnungsbaugesell-  
schaft Schleswig-Holstein m.b.H. in Kiel bezüglich des  
Flurstücks 44/8 (VI,2).

Itzehoe, den 29. Dezember 1956

**GENEHMIGT**

GEMASS ERLASS

IX-21 TGB. NR. 340 / 1

VOM 18. März 1957

KIEL, DEN 18. März 1957

Der Minister

für Arbeit, Soziales und Vertriebene  
des Landes Schleswig-Holstein

*M. Müller*

*D. Dorn*  
.....

Stadtoberbaurat

Anlage zum Erläuterungsbericht

Eigentümergeverzeichnis zur Abänderung des Durchführungplanes Nr. 6

Flur	Flurstück	L.B. Nr.	Grundbuch		Eigentümer	Flächengröße		
			Sude/Itzehoe Erbbaugrdb. Bd.	Bl.		ha	ar	qm
3	31/9	4193	106	3593	Stadt Itzehoe, Erbbauberechtigt: Wohnungsbau Karl Krogmann, O.H.G. in Itzehoe	-	12	34
	42/15		106	3597		-	7	30
	31/11					-	22	52
	31/10	3085	91	3200	Stadt Itzehoe	-	1	88
	31/20	3854	91	3198	Stadt Itzehoe	-	7	20
	31/21	3854	91	3198	Stadt Itzehoe	-	7	54
	31/22	3854	91	3198	Stadt Itzehoe	-	80	48
	42/23	3630	18 Sude	619	Schuldt, Johannes Bäckermeister	-	29	92
	303/44	3854	91	3198	Stadt Itzehoe	-	13	14
	44/6	3434	11 Sude	422	Rave, Dora, geb. v. Pein Ehefrau	2	22	37
	44/8	3947	97 99	3345 3418	Stadt Itzehoe, Erbbauberechtigt: Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein G.m.b.H. Lübeck, Zweigniederlassung Kiel in Kiel	-	12	38