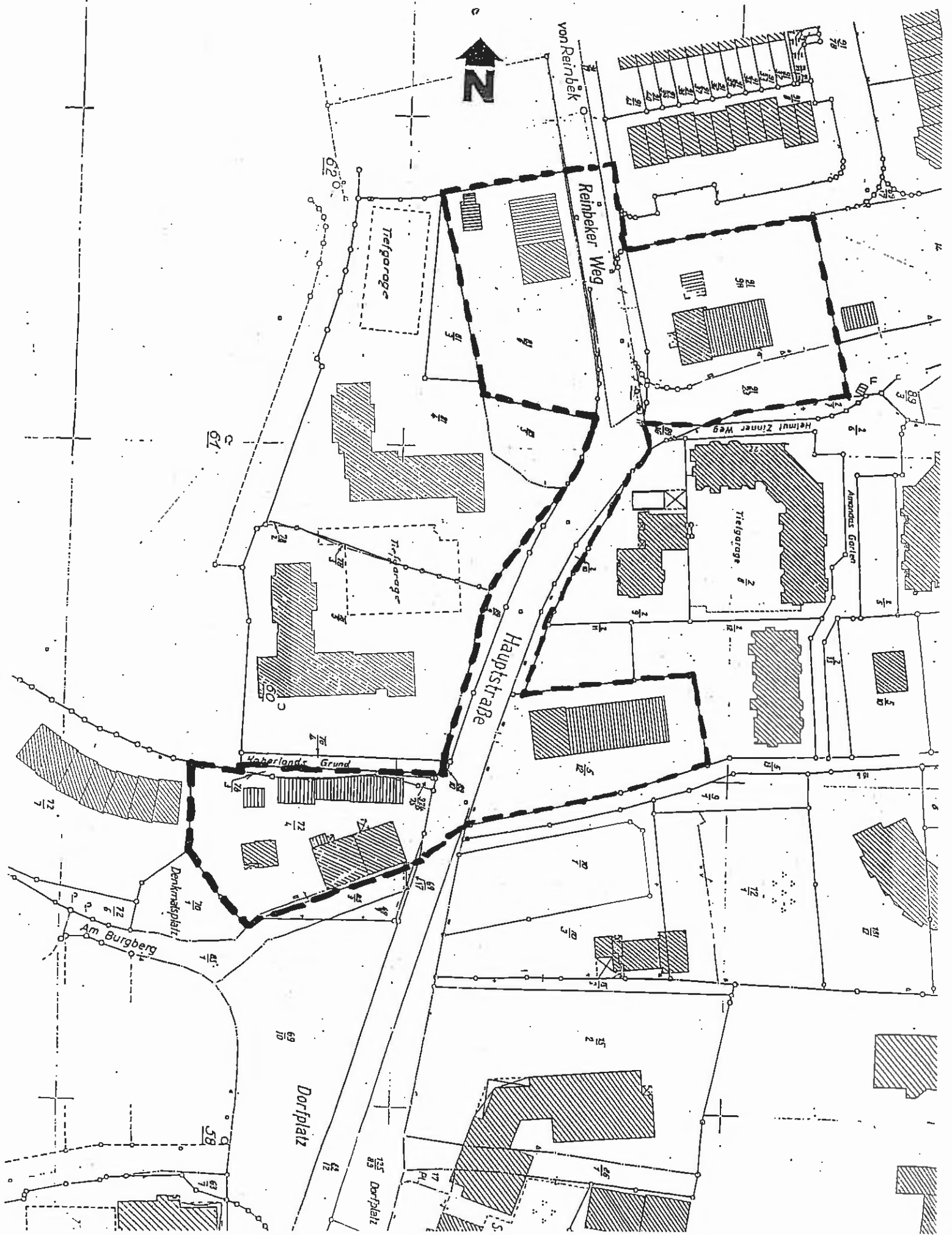
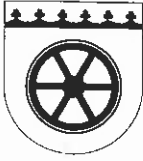


# Erhaltungssatzung „Bauernhäuser Alte Ortsmitte“





## **Erhaltungssatzung „Bauernhäuser Alte Ortsmitte“**

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.2003 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ein Gebiet westlich und östlich der Hauptstraße zwischen den Straßen Am Burgberg und Kiehn'sche Koppel und beinhaltet vier historische Bauernhäuser. Das Gebiet ist in dem beigegeführten Plan gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Die im Geltungsbereich der Satzung belegenen vier Bauernhäuser dokumentieren die 700jährige Geschichte Wentorfs als Bauerndorf. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

### **§ 3 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

**§ 4**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 134 GO mit einer Geldbuße bis zu € 25.000,-- belangt werden.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Wentorf bei Hamburg, den 17.07.2003

Grünke  
Bürgermeister





**ERLÄUTERUNG**  
**zur**  
**Erhaltungssatzung**  
**„Bauernhäuser Alte Ortsmitte“**

**Inhaltsübersicht:**

- 1. Geschichtlicher Hintergrund**
  - 1.1 Die Dorfanlage**
  - 1.1 Die bäuerliche Entwicklung Wentorfs**
- 2. Geschichtliche Entwicklung der Gebäude in der Umgebung**
  - 2.1 Alte Schule**
  - 2.2 Geschichtliche Entwicklung der übrigen Hufe**
- 3. Grundstücke und Gebäude im Erhaltungsgebiet**
  - 3.1 Geschichtliche Entwicklung der Hofstellen**
  - 3.2 Bestandsbeschreibung der Gebäude**
- 4. Ziele der Erhaltungssatzung**
- 5. Festlegungen und Inhalte der Erhaltungssatzung**

## 1. Geschichtlicher Hintergrund

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg kann auf eine fast 800-jährige Entstehungsgeschichte zurückblicken. U.a. das Heimatbuch der Gemeinde Wentorf aus dem Jahre 1967 beschreibt die Entwicklung Wentorfs als Bauerndorf über die Jahrhunderte.

So ist hieraus z.B. zu erfahren, dass Wentorf etwa vom 12. bis 14. Jahrhundert Rittersitz des Ritters Echardus mit einem dazugehörigen Wirtschaftshof war. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieses Rittergut die Grundlage für die Entstehung Wentorfs als Bauerndorf bildete.

Nachdem der Ritter mit Billigung des Herzogs von Sachsen-Lauenburg seinen Wentorfer Sitz mit einem Burgmannsitz in Lauenburg vertauschte, wurden dessen Burg samt Ländereien 1272 dem Kloster Reinbek übereignet, welches sodann 250 Jahre das weitere Geschehen in Wentorf geprägt hat. Als alleiniger Grundeigentümer und somit auch Inhaber der Gerichtsbarkeit des Dorfes bestimmte das Kloster nunmehr das Leben der ansässigen Bauern.

Die Rechte der Bauern an dem Land beschränkten sich auf dessen Nutzung. Eigentum hatten die Bauern lediglich an dem von ihnen errichteten Haus.

Die Ländereien waren mit einem Landmaß von ca. 12,5 ha in sogenannte „Hufe“ unterteilt. Zu einer Hufe gehörte eine Hofstelle im Dorf.

Die Zahl der bewirtschafteten Hofstellen schwankt aufgrund von schlechten Zeiten vom 13. bis zum 17. Jahrhundert zwischen 3 in Kriegs- und Krisenzeiten und 12 in besten Zeiten. Zwischen 1200 und 1500 bewegt sich die Zahl zwischen 5 und 8. Aus der Zeit um 1520 ist bekannt, dass in Wentorf neun Familien ansässig waren.

Nach Beendigung der klösterlichen Herrschaft ging das Eigentum der Ländereien im 16. Jahrhundert wieder in herzoglichen Besitz über. Diese Eigentumsverhältnisse hatten Bestand bis 1872.

Im Jahr der Verkoppelung 1792 (Neuaufteilung der Ländereien, Gliederung und Unterteilung durch Anlegung von Knicks), gab es in Wentorf neun Hufe, gleich Hofstellen. Die Verkoppelung brachte einen wirtschaftlichen Aufschwung, da nun die zu zahlenden Abgaben klar festgelegt und Fremd- bzw. Gemeinschaftsdienste deutlich reduziert oder abgeschafft waren.

Die Hufner (Bauern) hatten jetzt ein vererbbares Nutzungsrecht an den ihnen zugewiesenen Ländereien, die Häuser standen weiterhin im Eigentum der Hufner und Kätner (Handwerker, Tagelöhner).

Erst im Jahre 1872 erhielten die bisher nur bewirtschaftenden Hufner Eigentumsrechte an dem von ihnen bestellten Land vom Herzogtum Lauenburg.

### 1.1 Die Dorfanlage

Die erste überlieferte Karte aus dem Jahr 1746 zeigt Wentorf als wohl geplant angelegtes Angerdorf.

Um einen spitzovalen Dorfplatz reihen sich zwei sichelförmige, in der Mitte leicht nach außen gebogene Hofreihen von jeweils etwa gleicher Breite und Tiefe.

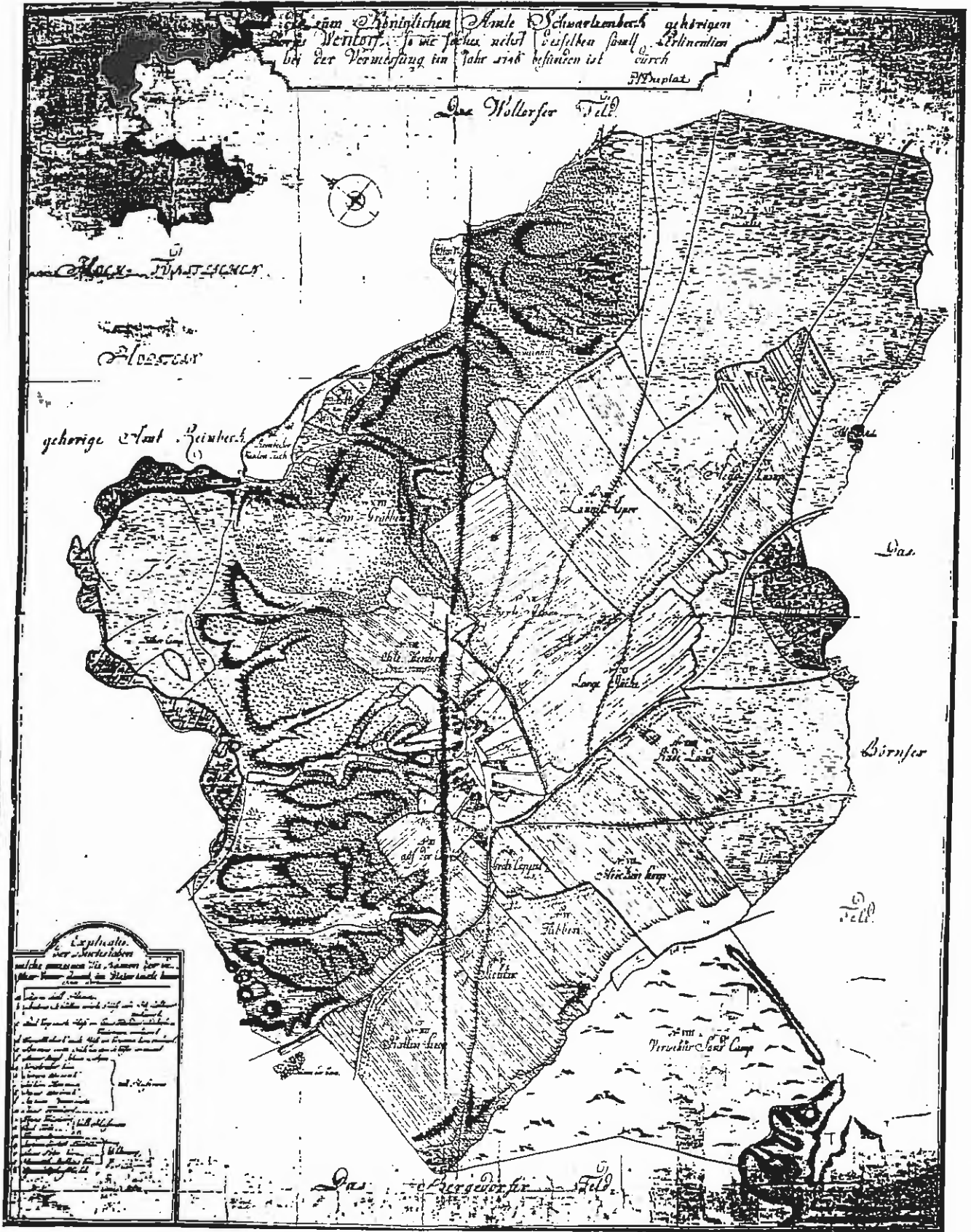
Die Art dieser planvollen Dorfanlage ist auf die Zeit der Kolonialisierung im 12./13. Jahrhundert zurückzuführen.

Die Hofstellen sind entlang der Straße bzw. des Angers aufgereiht. Im Anschluss an den Hof befand sich die Hauskoppel, für den sicheren, nächtlichen Aufenthalt des Viehs.

Die Hufe erstreckten sich lang (ca. 300-1000m) und schmal (ca. 20m) als Achsen in die Feldmark hinein, eine Hufe ist ein zugeteiltes Landmaß von ca. 12,5 ha,

Die Hufe war somit die Einheit einer bäuerlichen Wirtschaft.

Die Dorfanlage im Jahre 1746, Flurkarte als ältester Vermessungsplan der Gemeinde Wentorf aufgenommen von Kapitänleutnant P.J. Duplat



## 1.2 Die bäuerliche Entwicklung Wentorfs

Seit der Gründung Wentorfs mit neun Hufen schwankt die Zahl über 4 Jahrhunderte zwischen 3 und 12 Hofstellen.

Eine Viehzählung im Jahre 1742 ergab 48 Pferde, 62 Kühe und 112 Schafe. Die Anzahl der Hofstellen wurde nicht ermittelt. Da jedoch aus der Zeit von 1690 bis zur Verkopplung 1792 überliefert ist, wie viele Tiere ein Hufner hatte, ist davon auszugehen, dass es zu der Zeit 8-9 Hofstellen gab.

Eine im Jahre 1837 durchgeführte Volkszählung ergab 17 Feuerstellen mit 132 Einwohnern. Den ersten großen Aufschwung nahm Wentorf durch den Bau der Chaussee (heute B 207) als befestigte Strasse im Jahre 1838 und der Eisenbahn im Jahre 1847. So bestand Wentorf um 1860 aus 47 Häusern mit 69 Haushalten und 333 Einwohnern. Im einzelnen gab es 22 „Stellbesitzer“ (Bauern) sowie 13 Handwerker, 2 Gasthäuser und 1 Kramladen. Somit waren etwa 47% der Wentorfer Gebäude bäuerlich bewirtschaftet.

Im Jahre 1939, zum Zeitpunkt der Erbauung der Kasernen, waren hingegen nur noch etwa 4% der Werkstätigen in der Landwirtschaft tätig. Wentorf hatte 2695 Einwohner in 728 Haushalten. Es gab nur 28 Landwirte, jedoch 85 Selbständige, 60 Beamte, 34 Handwerker, sowie 14 freie Berufe und 10 Gaststätten.

Durch die Eisenbahn war der Pendlerstrom auch damals schon enorm. Von den 871 Werkstätigen arbeiteten 390 Personen = 45% in Hamburg und Bergedorf.

In den 50-er Jahren wurden vermehrt die Hofstellen im Ort und die Landwirtschaften aufgegeben. Die Bewirtschaftungsflächen waren zum großen Teil zwischenzeitlich bebaut worden.

1987 gab es noch 2 Landwirte in Wentorf. Heute ist der letzte tätige Landwirt am Wohltorfer Weg ansässig. Hierbei handelt es sich um einen ausgelagerten Hof einer alteingesessenen Bauernfamilie. Der alte Hof, zwischen Teichstraße und Brinkweg belegen, ist 1958 abgebrannt.

Tabellarische Übersicht:

Jahr	Hofstellen	Einwohner	Haushalte	Handwerker	Andere Berufe + Werkstätige	Gasthäuser
Ca. 1217	9				Rittersitz	
1742	8 - 9			4, Zimmermann, Strohdecker, Schuster, Rademacher	1 Schulmeister	
1837	12	132	17	6 wie vor + Schmied u. Krüger	1 Schulmeister	
1860	22	333	69	13	1	2
1939	28	2695	728	34	1074	10

## 2. Geschichtliche Entwicklung der Gebäude in der Umgebung:

Zur Erläuterung der Einbettung der von der Erhaltungssatzung erfassten Gebäude in die übrige alte Dorfstruktur wird über ein weiteres erhaltenes Gebäude aus der Epoche, nämlich die Alte Schule berichtet und eine Übersicht der Entwicklung der übrigen Hofstellen gegeben.

### 2.1 Alte Schule, Teichstraße 2:

Die Alte Schule ist im räumlichen, zeitlichen und geschichtlichen Zusammenhang mit den zum Erhalt festgelegten Bauernhäusern zu sehen.

Auf eine Einbeziehung des Grundstückes und Gebäudes in die Erhaltungssatzung wird verzichtet. Der Erhalt und die Absicherung sind durch andere Instrumentarien gesichert. Zum einen ist das Gebäude der alten Schule ein „einfaches“ Kulturdenkmal gem. § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), zum anderen ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen, hier Altentagesstätte, im Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (derzeit Verfahrensstand nach §33 BauGB, Satzungsbeschluss) festgesetzt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

#### **Kurzfassung Entstehungsgeschichte Alte Schule:**

Wentorfs Schulgeschichte reicht sehr weit zurück, bis zum Jahr 1690. Die Dorfschule war von ca.1690 -1727 im Schulkaten auf Parzelle Q (Duplat, 1746), heute Hügel zwischen Am Burgberg und Haberlands Grund, untergebracht.

Dieser Schulkaten wurde ca. 1690 vom Zöllner Mönchhausen errichtet. Derzeit war es üblich, dass der Schulmeister mit den Schulkindern täglich oder wöchentlich auf einer anderen Hufe unterkam und dort unterrichtete. Da es dem Zöllner missfiel, die „Wanderschule“ bei sich zu beherbergen, errichtete er auf dem ehemals zur Burg gehörenden, nun brach liegenden Gelände den Schulkaten. Dort wurde 1714/15 ein Anbau errichtet.

Zwischen 1724 und 1787 ist die Schule dann an ihren heutigen Standort umgezogen. Ein genaues Datum ist nicht überliefert, der Zeitraum ist jedoch daran fest zu machen, dass 1724 der Hof des Hufners Uhrbrook auf Parzelle D abbrannte und damit diese Hufe wüst fiel und 1787, dem Zeitpunkt, an dem der Kätner und Anbauer Haberland auf dem alten Schulkatengrundstück, der Parzelle Q, eingetragen ist.

Auf dem Grundstück Teichstraße 2 (Parzelle D bei Prange auf Grundlage der Karte des Duplat von 1746, siehe auch 2.2) befand sich die Dorfschule in 4 nacheinander errichteten Bauten.

Zwischen 1724 und 1727 wurde ein Fachwerkbau errichtet, der 1820 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wurde. 1873 entstand wegen Baufälligkeit der 2. Neubau.

1883 wurde bei einem Gewitter das Schulhaus zerstört. Der Blitz hatte in die Scheune des Hufners Groß (Parzelle B) eingeschlagen, das Feuer griff auf den Hof des Nachbarn von der Heyde (Parzelle L) und durch Funkenflug auf das Schulhaus über.

Nach diesem Brand wurde der heutige Massivbau als Lehrerwohnhaus mit einem Klassenraum errichtet. 1911 erfolgte der Anbau für einen zweiten Klassenraum. Bis zum Schulneubau 1911 an der Strasse Achtern Höben wurde in dieser Dorfschule unterrichtet.

## **2.2 Geschichtliche Entwicklung der übrigen Hufe:**

Im folgenden wird anhand von Flurkarten und Vermessungskarten die dörfliche Entwicklung nachskizziert.

Ausgehend von der ersten erhaltenen Karte des Duplat aus dem Jahre 1746 (siehe 1.1) ist eine Zeichnung des W. Prange entstanden, die durch Benennung der Hufe mittels Buchstaben die Zuordnung der einzelnen Parzellen zu den Hofstellen und ihren Besitzern ermöglicht.

Die Entwicklung wird weiter belegt durch die Karte der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1777 und eine Flurkarte von 1792, die nach der Verkoppelung entstanden ist.

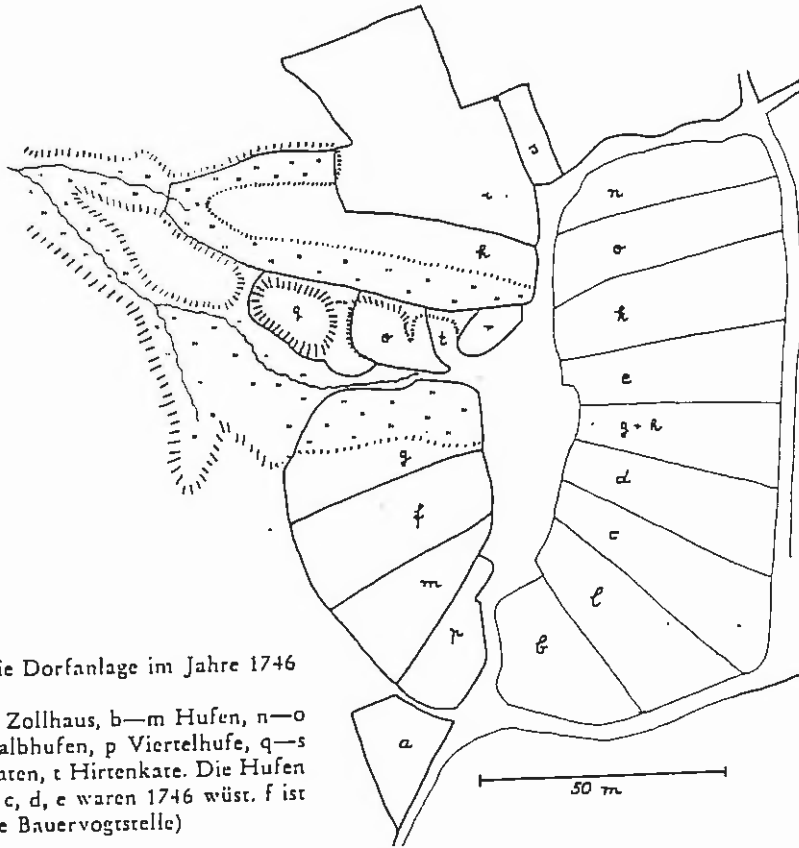
Die nächste Flurkarte ist aus dem Jahre 1880 und enthält Höhenlinien, gibt also die Topographie wieder. Die Gebäude sind schwarz, die Hauskoppeln weiß dargestellt.

Die in der Erhaltungssatzung benannten Hofstellen entstanden zwischen 1896 und 1909. Somit gibt die Karte von 1905 den Stand zur Zeit der Erbauung der heutigen Gebäude wieder. Über diese Karte wurde die Parzellenzeichnung des W: Prange gelegt, um die Lage der Hofstellen auf den 700 Jahre alten Parzellen r, s, o und nördlich von n (Altenteiler) aufzuzeigen.

Die nächste Karte aus dem Jahre 1927 zeigt noch ein bäuerliches Wentorf. Deutlich zu erkennen sind die ursprünglichen Viehtriebswege, nunmehr mit Straßenbezeichnungen versehen. Auch der Schulumzug von der Teichstraße zum Achtern Höben ist durch die Straßenbenennung Schulstraße dokumentiert.



Schematische Darstellung der Dorfanlage im Jahre 1746 (Zeichnung von W. Prange) auf Grundlage des ältesten erhaltenen Vermessungsplanes des Kapitänleutnants P.J. Duplat



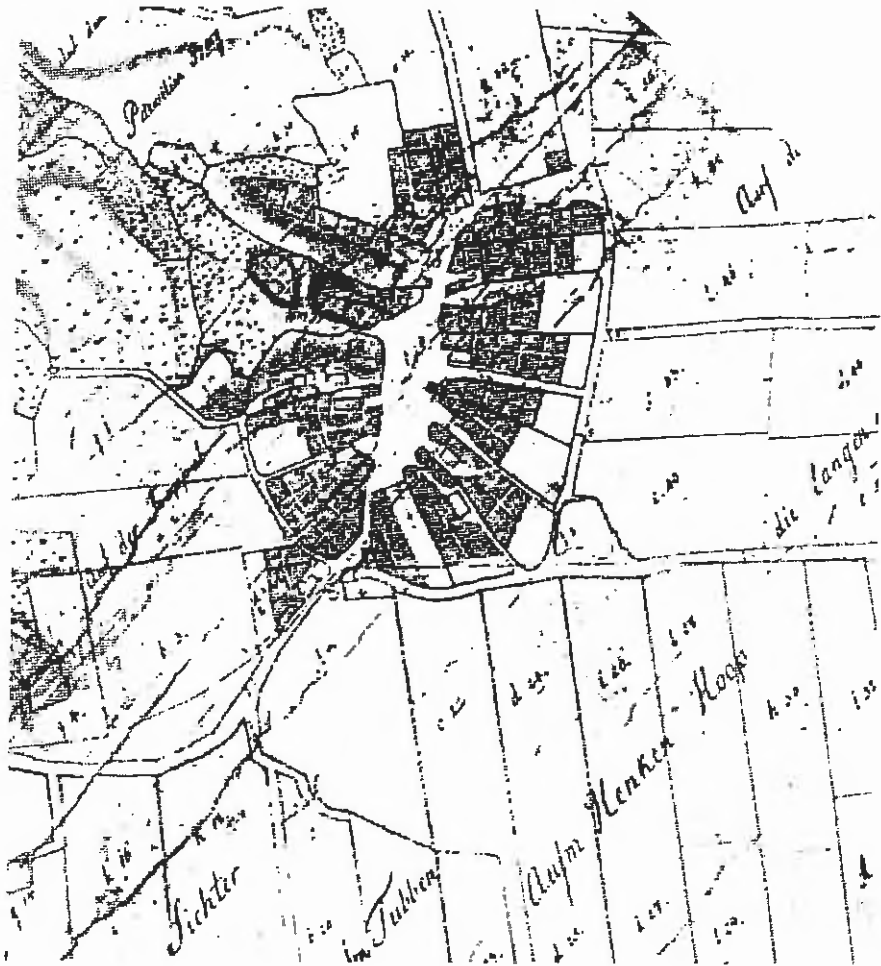
Die Dorfanlage im Jahre 1746

(a Zollhaus, b—m Hufen, n—o Halbhufen, p Viertelhufe, q—s Katen, t Hirtenkate. Die Hufen b, c, d, e waren 1746 wüst. f ist die Bauervogtstelle)

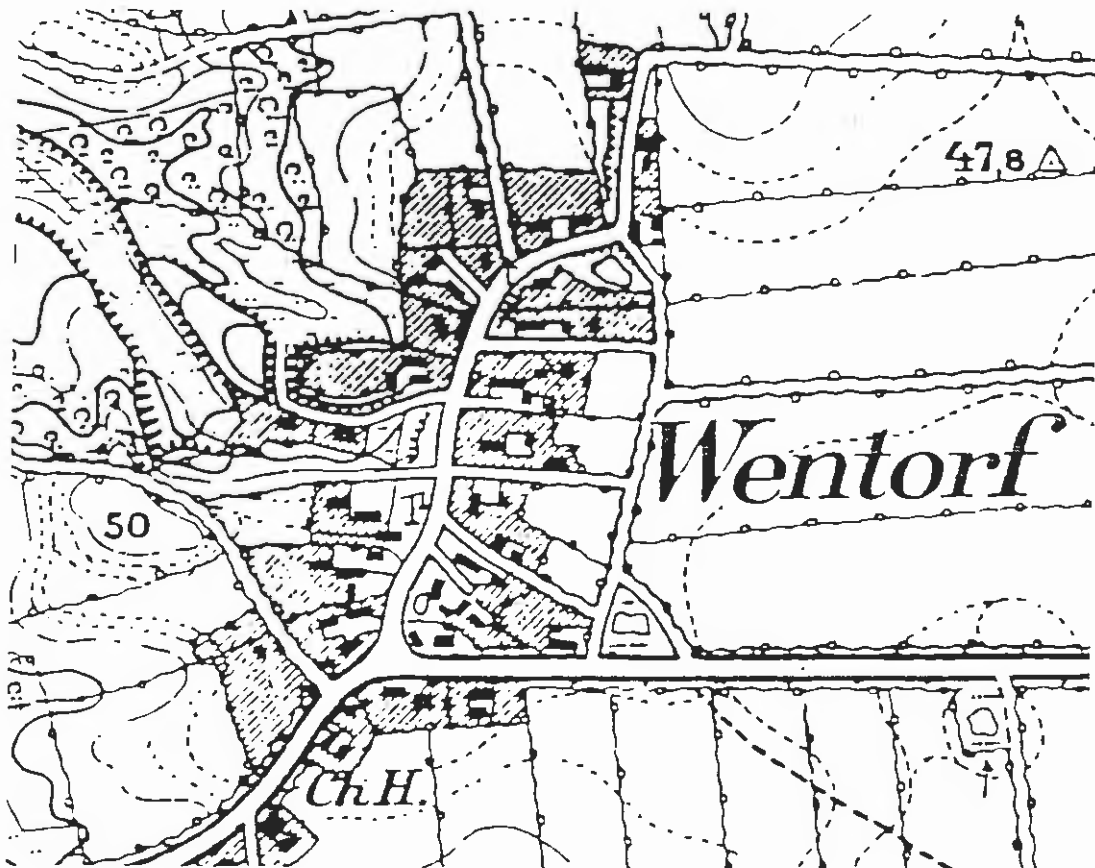
Karte der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1777



Flurkarte von 1792 von F.C. von Benoit nach der Verkoppelung



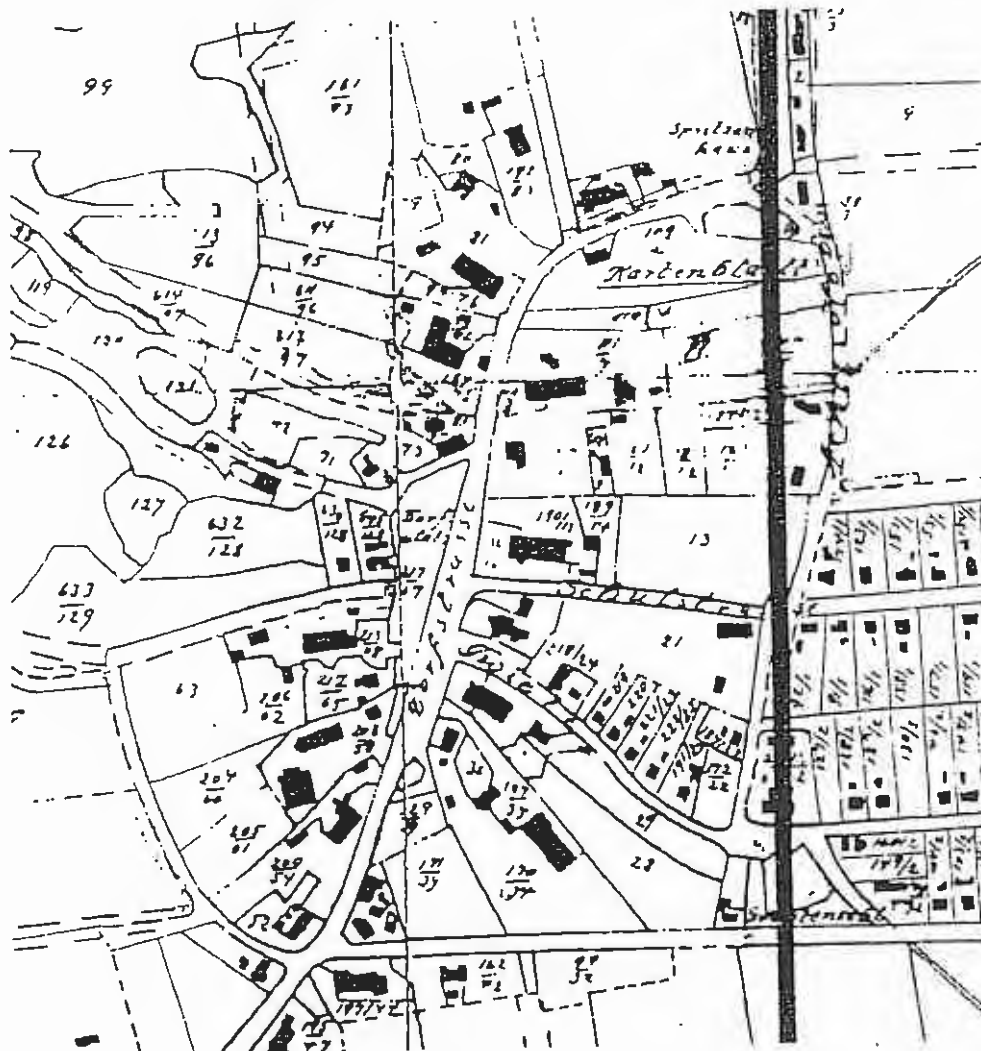
Ausschnitt topographische Karte um 1880



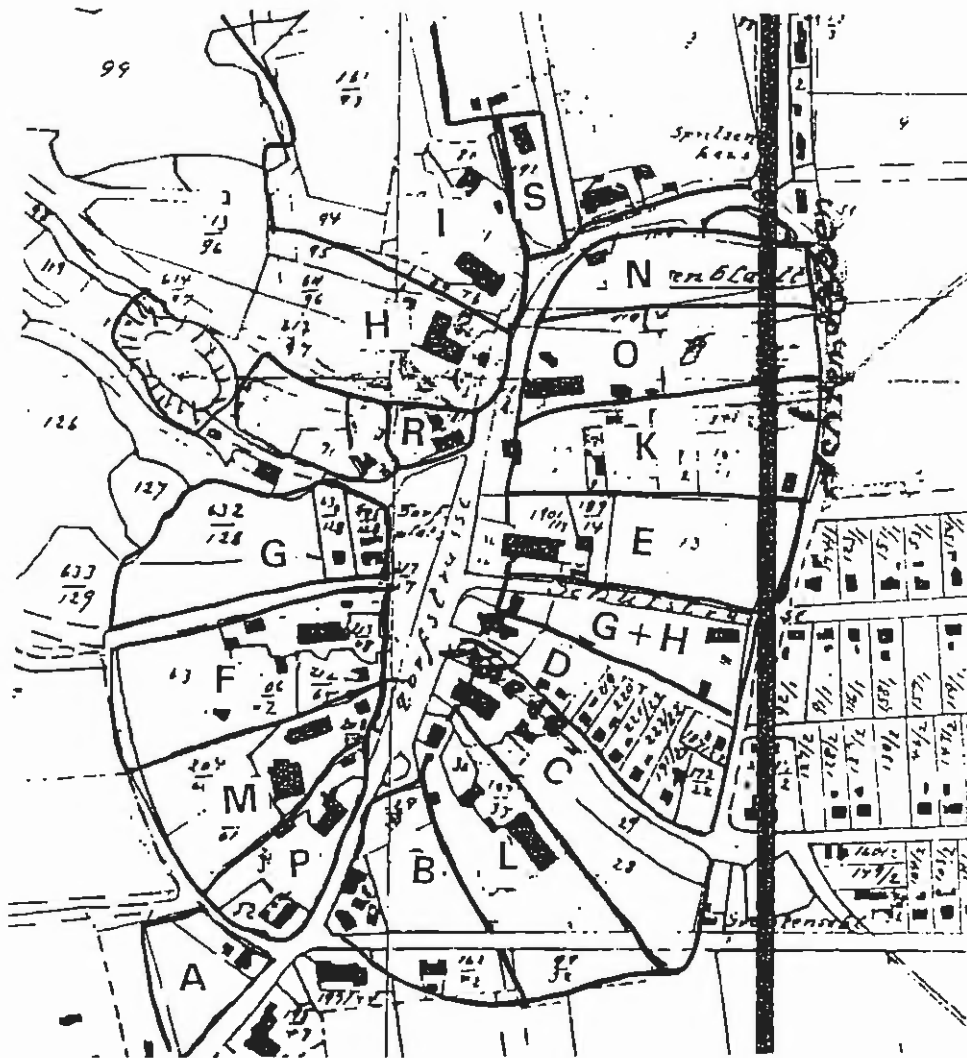
Grundsteuergemarkungskarte von 1905  
angefertigt vom Königlich Preussischen Katasteramt Ratzeburg



Flurkarte Gemarkung Wentorf von 1927 von Ingenieur Hans Franey



Flurkarte der Gemarkung Wentorf von 1927 mit Auflage der Dorfanlage von 1746



Parzelle      Belegenheit      letzter bäuerlicher Eigentümer

N	= Helmut-Zinner-Weg	Kiehn > 1885 - 1958, durch Heirat von Parzelle I
O	= Hauptstr. 20	von Have seit 1894, Aufgabe Landwirtschaft 1958
K	= Hauptstr. 18, „Bürgerhausgrdst.“;	Kohl's Haus, 1908 abgebrannt, Gaststätte
E	= Hauptstr. 16, Grdst. Rathaus tlw.,	Kiehn > 1856 von Parzelle I
G+H	= Hauptstr. 14, Grdst. Rathaus tlw.,	gehörig zum Hof Parzelle H, Hauptstr. 17
D	= Hauptstr. 12	Schule seit 1727
C	= Teichstr. 2	Schmidt, > 1778 - 1933, heute Wohltorfer Weg
L	= Hauptstr. 8	Höltig 1867 - 1936
B	= Hauptstr. 2	Borchers 1891 - 1941
A	= HHLandstr. 47/49	Zollhaus
P	= Hauptstr. 3	von der Heide 1709 - 1888
M	= Hauptstr. 5	Petersen bis 1951
F	= Hauptstr. 9	von der Heide 1725 - 1930
G	= Wischhoff 2	Klühn > 1892 - < 1905
R	= Hauptstr. 15	Steffens, seit 1859
H	= Hauptstr. 17	Lindemann bis 1951
I	= Hauptstr. 19	Kiehn 1784 - 1954, 1958 abgebrochen
S	= Reinbeker Weg 76	Möller ca. 1713 bis heute

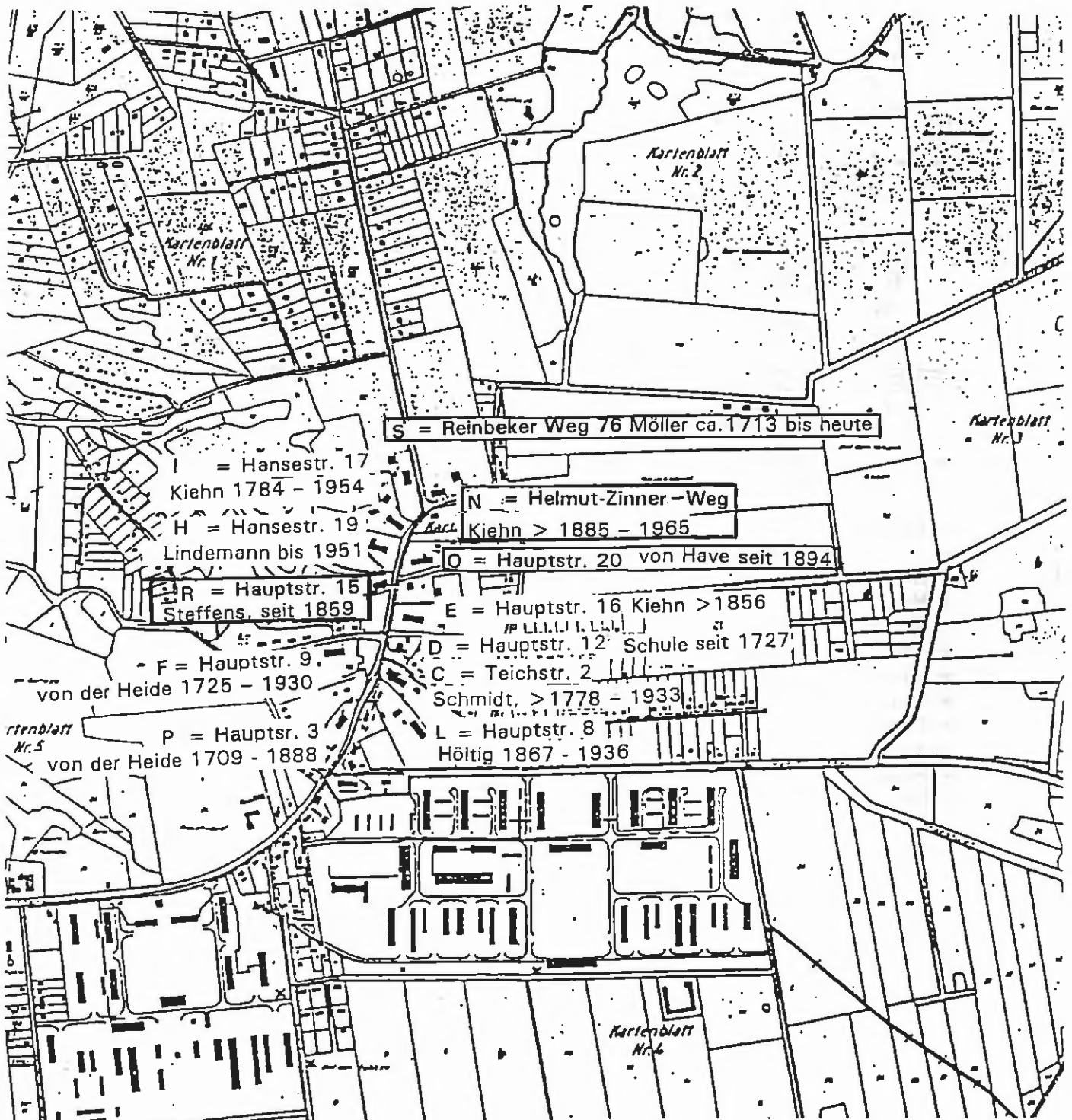
### 3. Grundstücke und Gebäude im Erhaltungsgebiet

Die von der Erhaltungssatzung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg erfassten Gebäude und Grundstücke sind Zeugen der beinahe 800-jährigen Geschichte Wentorfs und belegen die Zeit vom 13. Jahrhundert bis circa 1960, in der Wentorf sein Gepräge als Bauerndorf hatte.

Auf der Karte von 1958 ist noch die bäuerliche Struktur Wentorfs durch die etwa 12 Hofstellen im Dorfkern und die den Ort umgebende großzügige Feldmark zu erkennen. Auf untenstehender Karte sind die Hofstellen mit dem letzten bäuerlichen Eigentümer und Benennung der Parzelle nach Prange aufgeführt. Die 4 heute noch vorhandenen Hofstellen sind umrandet.

Die Wandlung des Ortes durch die Wehrmacht/ Flüchtlingslager und die beginnende Änderung zum Wohnort z.B. durch die Bebauung Am Stadtpark oder entlang des Reinbeker Weges ist schon deutlich ablesbar.

Flurkarte von 1958



### 3.1 Geschichtliche Entwicklung der Hofstellen

(siehe dazu Seite 9, Karte von 1927 und Seite 12, Flurkarte von 1999, beide mit Auflage des Hufe-Planes von 1746)

#### Gebäude Hauptstraße 15:

Die Buchstaben **Q**, **O**, **T** und **R** umfassen den Teil der früheren „Locatorenhufe“ des Ritters. Sein Rittersitz („curia“) lag als Burganlage umgeben von einem Burggraben auf dem Teilstück **Q**. Der dazu gehörende Wirtschaftshof lag zwischen der Burg und dem Anger, also auf den Teilen **O**, **T** und **R**. Nach Aufgabe der Burg wurden die kleinen Teilgebiete Katen und keine Hofstellen, da ihnen das zugehörige Land fehlte.

**Q:** (heute Burgberg) Katen, bis ca. 1727 Schulkaten, dann Handwerkerkaten: erbaut ca. 1690 als Schulkaten vom Zöllner Mönchhausen, darin von 1727 – 1730 Schulmeister, dann 1730 – 1767 Strohecker, 1767 – 1799 Schneider Haberland, seit 1799 Haberland auch als Anbauer (Kleingrundbesteller)

**O:** (heute Stadthäuser Haberland's Grund) Katen: 1600 – 1810 Fam. Baumann als Kätner, 1810 – 1894 Fam. Eggers, seit 1894 Familie von Have als Hufner (bis 1958), Bauern mit Ackerland durch Übernahme von wüsten Hufen; Verlegung der Hofstelle wegen Unzulänglichkeit des Katens durch Neubau an heutigen Standort Hauptstraße 20.

**T:** (heute Platz des Kriegerdenkmals) Hirtenkaten und Dorfkaten (Spotname: „Wentorfer Schloss“), erbaut durch die „Gemeinheit“ = Dorfgemeinschaft und ihr zur allgemeinen Verfügung

**R:** (heute Hauptstr. 15) Katen; Handwerker: 1706 - 1723 Schneider, 1786 – 1823 Schuster, seit 1859 Familie Steffens, u.a. Stellmacher

Das heutige Gebäude wurde 1905 errichtet, 1945 durch Brandstiftung bis auf die Grundmauern zerstört und wieder aufgebaut.

#### Gebäude Hauptstraße 20:

Das 1896 erbaute Gebäude diente der Bauernfamilie von Have als Ersatz-, bzw. Neubau für den zu klein gewordenen Katen auf Parzelle **O** (s. auch dort) Am Burgberg. Durch Übernahme von einer wüsten (verlassenen, unbestellten) Hufe wurde aus der Kätner- eine Hufnerfamilie mit ausreichend Land zum Bestellen.

#### Gebäude Reinbeker Weg 55:

Die Hufe **N**, heute Helmut-Zinner-Weg, war ursprünglich eine Katenstelle (1600) und wurde erst durch spätere Landzugabe eine Hufe. Die Hofstelle befand sich an der Hauptstraße (etwa gegenüber des Hochhauses Hauptstraße Nr. 19) und bildete den Abschluss des Dorfes. Nördlich entlang der Hufe verschwenkte die Dorf- (Haupt-)straße nach Osten, bis sie am Ende der Hufe in die Straße Achtern Höben und (heute) Fritz-Spacht-Weg mündete.

Das heutige Gebäude Reinbeker Weg 55 entstand 1896 nach Abriss an derselben Stelle auf der Nordseite der Dorf- (Haupt-) strasse, der Altbau auf Parzelle **N** wurde Altenteiler desselben Hofes, bzw. derselben Familie.

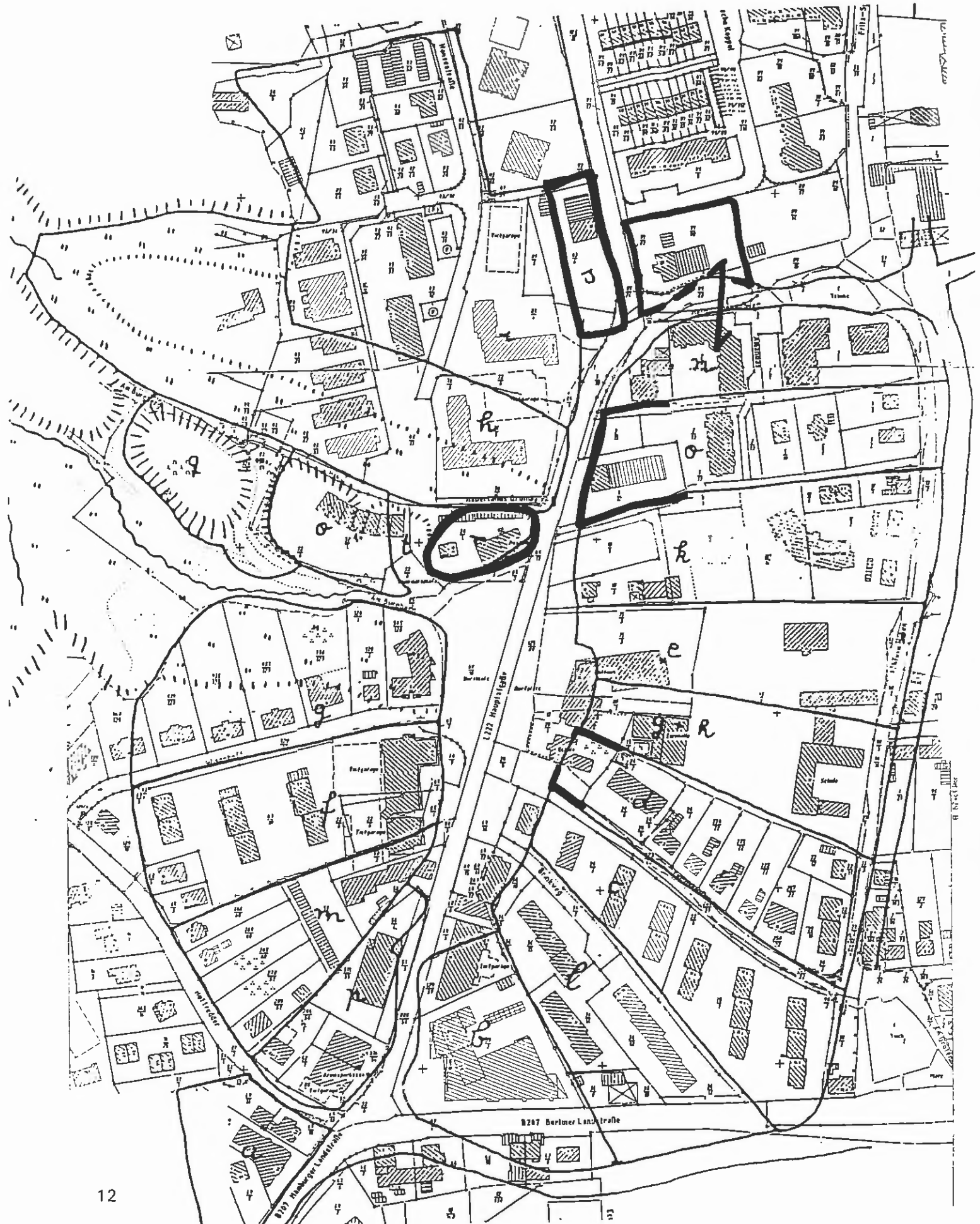
Der Neubau stellt damit den zweiten Bau außerhalb des bisherigen Dorfgebietes auf der Nordseite des ursprünglichen Dorfes Wentorf dar.

#### Gebäude Reinbeker Weg 76:

Ehemals war die Parzelle **S** eine Katenstelle, die von Handwerkern bewohnt war, z.B. 1730-1788 von einem Rademacher und 1825 von einem Schuster. Seit 1895 wurde auch diese Katenstelle durch Landzugabe eine Hufe und somit bäuerlich bewirtschaftet.

Das Gebäude wurde 1909 errichtet. Das Scheunendach wurde 1945 durch Bombeneinfall zerstört und wieder aufgebaut.

Flurkarte von 1999 mit Auflage der Dorfanlage von 1746;  
Fett hervorgehoben Darstellung der 4 erhaltenswerten Hofstellen und der alten Schule



### 3.2 Bestandsbeschreibung der Gebäude:

#### Gebäude Hauptstraße 15:

Baujahr 1905; Gesamtgröße 13,5 x 25,58 m, wobei der Wohnteil 8,58 m einnimmt (Verhältnis Wohnhaus (=WH) zu Wirtschaftstrakt (=WT):  $116\text{m}^2/229\text{m}^2 = 1:1,95$ ).

Besonderheiten: Kopfhäuser und Wirtschaftsteil bilden eine Gebäudeeinheit mit durchgehendem Dach und First. Der Wohnteil liegt abgewandt von der Straße. Das Gebäude ist einfach und schmucklos gehalten. Zurückzuführen ist dieser Umstand darauf, dass dieses Gebäude im Jahre 1945 bis auf die Grundmauern nieder brannte und in gleichen Ausmaßen wieder errichtet wurde. Dadurch hat dieses Gebäude aus dem Vierer-Ensemble die größten Änderungen erfahren. Das Wohngebäude hat in den 60-er Jahren in der südlichen Traufseite große Fenstereinschnitte erhalten. Die westliche Giebelseite zeigt deutlich die Wohnnutzung, die östliche Giebelseite ist durch die Nutzung als Post mit kleinen Modifizierungen als Scheunen- Stallteil erkennbar erhalten. Die gesamte Dachfläche ist ruhig und ungegliedert erhalten.

Im Wirtschaftsteil ist die örtliche Post untergebracht.

Das ehemalige Scheunentor präsentiert sich als großzügige Eingangs- und Fensteranlage.

Der Vorplatz ist gepflastert und dient als Parkplatz, Lieferzone. Vor dem Wohnhaus im Westgiebel ist der Garten gelegen.

Das Gebäude ist von der Ost- und Südseite von öffentlichen Strassen her erlebbar. Die Westansicht (Giebelseite Wohntrakt) wird durch ein Siedlungshaus verstellt.

#### Gebäude Hauptstraße 20:

Baujahr 1896; Größe: Wohnhaus 15 x 10,49 m, Wirtschaftsteil 14,18 x 30,05 m (Verhältnis WH:WT:  $157\text{m}^2/426\text{m}^2 = 1:2,71$ ).

Besonderheiten: Die Firsthöhe des Wirtschaftsteiles ist niedriger als die des Wohnhauses.

Das Kopfhäuser steht quer vor dem Wirtschaftstrakt, die Betonung der Mitte erfolgt durch einen Zwerchgiebel, der reich mit Holzschnitzereien verziert ist. Die Fenster werden teilweise von Schmuckornamenten umrandet.

Das Wohngebäude ist weitgehend im Ursprungsbild erhalten. Die vor dem Gebäude befindlichen Linden sind erhalten, der Vorgarten ist als Rasenfläche ausgebildet. Es wurden Schmuckornamente entfernt und Kunststofffenster eingebaut.

Das Gebäude ist das Größte des Vierer-Ensembles.

Der Wirtschaftsteil beherbergt ein Papiergeschäft mit Druckbetrieb und Wohnung. Für diese veränderte Nutzung wurden auf der Südseite größere, nicht gegliederte Aluminiumfenster anstelle der schmiedeeisernen Stallfenster eingebaut.

Die Dachfläche ist ungestört erhalten, ebenso die Giebelseite mit dem großen Tor.

#### Gebäude Reinbeker Weg 55:

Baujahr 1896; Größe: Wohnhaus 15,26 x 9,18 m, Wirtschaftsteil 14 x 18,54 m (Verhältnis WH:WT:  $140\text{m}^2/259\text{m}^2 = 1:1,85$ ).

Besonderheiten: das Kopfhäuser steht etwas breiter quer vor dem Wirtschaftsteil, die Betonung der Mitte erfolgt durch einen Zwerchgiebel und vorgelagerte Veranda. Holzschnitzereien im Giebel und Dachreiter sowie waagerechte Bänderungen im Verblendmauerwerk dienen als Zierelement.

Dieses Gebäude zeigt sich bis auf einen Balkonaufbau auf der Veranda und Rückbau der hölzernen Zierelemente im Giebel weitestgehend in seinem Ursprungszustand.

Das Kopfhäuser dient als Büro- und Wohnhaus.

Der noch vorhandene Wirtschaftstrakt ist seit Aufgabe der Landwirtschaft 1985 – bedingt durch die Zerstörung der Scheune durch Brandstiftung - nahezu ungenutzt und daher annähernd unverändert. Sowohl die große, ungegliederte Dachfläche als auch das Scheunentor und die in ihrer alten Teilung und Größe fast alle noch vorhandenen, schmiedeeisernen Stallfenster geben deutlich Zeugnis der Bauweise einer Hofstelle im ausgehenden 19. Jahrhundert.

Die freie Stellung des Gebäudes ohne nahe herangerückte Neugebäude, aber umgeben von öffentlichen Strassen und Wegen geben dem Beobachter Betrachtungsmöglichkeiten von allen vier Seiten. Dieser Umstand und seine Ursprünglichkeit lassen diesem Bauernhaus somit die größte Öffentlichkeitswirksamkeit zuteil werden.

Eine Rasenfläche bildet den Vorgarten, das Umfeld des Wirtschaftsgebäudes liegt brach.



#### **Gebäude Reinbeker Weg 76:**

Baujahr 1909; Größe: Wohnhaus 13,60 x 11,35 m, Wirtschaftsteil 14,92 x 13,92 m (Verhältnis WH:WT:  $154\text{m}^2/198\text{m}^2 = 1:1,29$ )

Besonderheiten; die Dacheindeckung aus Schiefer enthält zwei spiegelgleiche, symmetrische, mehrfarbige Rautenmuster. Es ist ein Nebengebäude, das ehemalige Backhaus, jedoch ohne Ofen erhalten.

Das Kopfhaus steht etwas breiter quer vor dem Wirtschaftsteil, die Mittenbetonung erfolgt durch einen Zwerchgiebel. Als Schmuckelemente dienen waagerechte Bänderungen aus versetzten Klinkern, auch am Wirtschaftsteil.

Dieses Gebäude ist inklusive Backhaus äußerlich sehr ursprünglich erhalten. Lediglich der Einbau von Kunststofffenstern in den alten Öffnungsmaßen ist vorgenommen worden.

Sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsteil weisen kaum Veränderungen auf, sogar die schmiedeeisernen Stallfenster sind erhalten.

Der Wirtschaftsteil ist ungenutzt, die Wohnhausnutzung ist geblieben.

Der Vorgarten dehnt sich weit entlang der Hauptstraße, an der Nordseite vor dem Wirtschaftstrakt schließt sich ein Parkplatz an.

Der Betrachter hat von drei Seiten einen freien Blick auf das Gebäude, lediglich die Westseite des Gebäudes bleibt verborgen und die Nordseite wird im Blick von dem davor liegenden Parkplatz eingeschränkt.

#### **4. Ziele der Erhaltungssatzung:**

Die Erhaltungssatzung verfolgt zwei Ziele.

Zum einen soll die geschichtliche Entwicklung Wentorfs als wohl geplantes Bauerndorf mit der Anlegung von 9 Hufen rund um einen Anger platziert, ablesbar und somit leichter nachvollziehbar bleiben.

Der enge räumliche Zusammenhang zwischen den vier einzelnen, ehemaligen Hofstellen veranschaulicht den Nordrand der ursprünglichen Dorfanlage.

Die Gebäude selbst liegen auf den bereits vor 800 Jahren angelegten Parzellen / Hufen und bezeugen zusammen mit der Alten Schule somit 5 von 9 Ursprungsgrundstücke, die bereits in der Flurkarte von 1746 enthalten sind.

Zum anderen sollen die zwischen 1896 und 1909 (1945, Wiederaufbau Hauptstr.15) erbauten Bauernhäuser als letzte Zeitzeugen der bäuerlichen Geschichte Wentorfs erhalten bleiben.

Sie dokumentieren die Art, Größe und Form der um die Jahrhundertwende üblicherweise errichteten Bauernhäuser mit einem vorgelagerten Kopf- = Wohnhaus und dem sich anschließenden Wirtschaftsgebäude, bestehend aus Scheune und Stallteil. Der Wirtschaftstrakt hat in der Regel ein im Verhältnis zum Wohngebäude deutlich größeres Bauvolumen. Die beiden Gebäudeteile sind direkt aneinandergelagert und in der Regel lediglich durch eine erdgeschossige Tür miteinander verbunden. Alle Gebäude sind in Ziegelmauerwerk mit einer Hartbedachung errichtet worden, um der Zerstörung der Gebäude durch Blitzeinschlag vorzubeugen (siehe Kapitel 2.1 Alte Schule).

#### **5. Festlegungen und Inhalte der Erhaltungssatzung:**

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung der Gebäude in ihrer ursprünglichen Grundform.

Die Verschiedenartigkeit der beiden Gebäudeteile: Wohnhaus = Kopfbau und Scheune bzw. Stallgebäude = Wirtschaftstrakt soll weiterhin deutlich sichtbar sein.

Dazu gehört vorrangig die Erhaltung der Größe und Mächtigkeit der großen, ruhigen Dächer des Wirtschaftsteils.

Die Giebelseite des Wirtschaftsteiles soll durch Erhaltung des Scheunentores („Grotdör“), die Beibehaltung der Geschossigkeit und der Gliederung der Fassade durch die (schmiedeeisernen) Öffnungen zum Heuboden erhalten bleiben.

Die Längsseiten sollen das ursprüngliche Verhältnis von kleinteiligen Stallfensteröffnungen zu großflächigem Ziegelmauerwerk beibehalten, bzw. weitgehend wiederherstellen.

Da eine Nutzung des Wirtschafts- und Stallteiles nach Aufgabe der Landwirtschaften in der bisherigen Form nicht mehr in Frage kommt, muss für diese Gebäudeteile eine andere, wirtschaftlich vertretbare Nutzung ermöglicht werden. Diese kann sowohl in einer Wohnnutzung als auch in der Nutzung mit einem gebietsverträglichen, nichtstörenden Gewerbe liegen.

Die Wohnhäuser sollen der Wohn- oder Büronutzung vorbehalten bleiben und an ihren Giebelseiten keine Veränderungen zum Ursprungszustand erfahren, bzw. bei einem Umbau in diesen zurückversetzt werden.

Im Einzelnen:

- **Kopfhäuser:**

Die Kopfhäuser sollen in der ursprünglichen äußeren Form erhalten bzw. bei einem Umbau in die ursprüngliche Form zurückversetzt werden. Die Giebelseite ist zum Ursprungsbild unverändert zu erhalten bzw. rückzubauen. Besonderes Augenmerk ist auf die Fenstergliederung und -teilung zu richten. Die Ansichten sind in den gängigen Blickbeziehungen vom öffentlichen Raum/Straße zu erhalten bzw. wieder herzustellen und nur minimal zum Ursprungsbau zu verändern. Der Einbau von Fenstern in bisherige Blindfenster ist möglich, der Ersatz eines Fensters durch eine Tür vereinzelt denkbar. Hier ist der Einbau historischer Türen wünschenswert. Der An- bzw. Vorbau von Balkonen, die vom öffentlichen Raum her erlebbar sind, ist nicht gewünscht.

- **Außenanlagen, Gärten:**

Die Vorgartenbereiche sollen als Bauerngärten angelegt werden. Die Einfriedung mittels niedriger Natursteinmauer, Metallzaun bzw. niedriger Hecke ist üblich.

Hohe Hecken, die Einblicke verhindern sowie moderne Produkte der Baumarktarchitektur wie z.B. Flechtzäune sind ausgeschlossen.

Eine weite und breite Blickbeziehung von der / den jeweiligen öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen zum Kopfhäuser muss gewährleistet bleiben. Die Erhaltung bzw. Wiederanpflanzung der vor dem Wohngebäude stehenden Baumreihe (meist 4 Linden) ist anzustreben.

- **Wirtschaftsgebäude:**

Die Ablesbarkeit der ursprünglichen Nutzung soll auch nach Umnutzung zu z.B. Wohnen gewährleistet bleiben. Dazu ist zum einen zwingend die Erhaltung der Giebelseite mit Scheunentor und die daran anliegende Geschossigkeit erforderlich. Zum anderen soll die große, ruhige Dachfläche des Wirtschaftsgebäudes auch nach erfolgtem Umbau ihre Dominanz behalten. Um dies zu gewährleisten, ist die besonders sorgfältige Durcharbeitung der neu einzubauenden Gestaltungselemente wie Fenster oder Gauben zwecks Belichtung erforderlich. Der quasi zweigeschossige Einbau von Gauben in die Dachfläche ist nicht vorstellbar.

- **Fenster, Gauben:**

Für den Einbau von Wohnungen oder Gewerbenutzung in den Wirtschaftsteil wird die Herstellung weiterer Belichtungsmöglichkeiten notwendig werden. Im Erdgeschoss soll dies durch die Aufnahme (bzw. Wiederherstellung) der ehemaligen Stallfenster geschehen. Dabei ist anzustreben, wo vorhanden, die schmiedeeisernen Fenster außen zu belassen und innen-seitig gedämmte Fenster einzubauen. Im Dachgeschoss soll der Einbau von weiterer natürlicher Belichtung derart geschehen, dass die Neueinbauten von z.B. Gauben, Zwerchgiebeln und Dachflächenfenstern im Gesamterscheinungsbild des großen Daches weiterhin einen untergeordneten Anteil einnehmen. Gauben sind dabei nur im 1.OG vorstellbar. Zur Verwendung sollen Holzfenster kommen. Die Fensterverglasung soll den Stichbogen des Mauerwerkes wiedergeben, so vorhanden.

- **Treppen:**

Sollte die veränderte Nutzung den Einbau weiterer Treppen notwendig machen, so hat dies vorrangig im Gebäude zu geschehen. Sollte z.B. durch die notwendige Erschließung einer Wohnung im Obergeschoss oder die Zuordnung von Gartenland eine Außentreppe angebracht sein, so ist diese auf einer straßenabgewandten Seite als Freitreppe vorzusehen. Die Gestaltung soll sich deutlich vom Gebäude absetzen.

- **Giebelwand Wirtschaftsgebäude:**

Die Giebelwand ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Das Scheunentor kann zu einem Fenster und Türelement umgebaut werden, der zusätzliche Erhalt des Tores ist wünschenswert. Die Gliederung in zwei Geschosse ist zu erhalten, der geringe Fensteranteil dieser Seite ebenso.

- **Nebengebäude:**

Der erstrebenswerte Erhalt des zum **Reinbeker Weg 76** gehörenden ehemaligen Backhauses mit Schweinestall war aufgrund des schlechten baulichen Zustandes (Mauerwerksrisse und Durchfeuchtung bis ins Fundament) nicht realisierbar.

Wünschenswert ist der Abbruch des nördlich **Hauptstr. 15** gelegenen, ehemaligen Stallgebäudes zumindest im vorderen, an der Hauptstraße gelegenen Teil. Ziel dabei ist, das Hofgebäude freizustellen.

Die auf der Hoffläche vor dem Wirtschaftsgebäude **Reinbeker Weg 55** stehenden, den Blick einschränkenden Garagen sollten an eine andere, weniger exponierte Stelle versetzt werden.

Januar 2003  
Bauamt  
Wentorf bei Hamburg