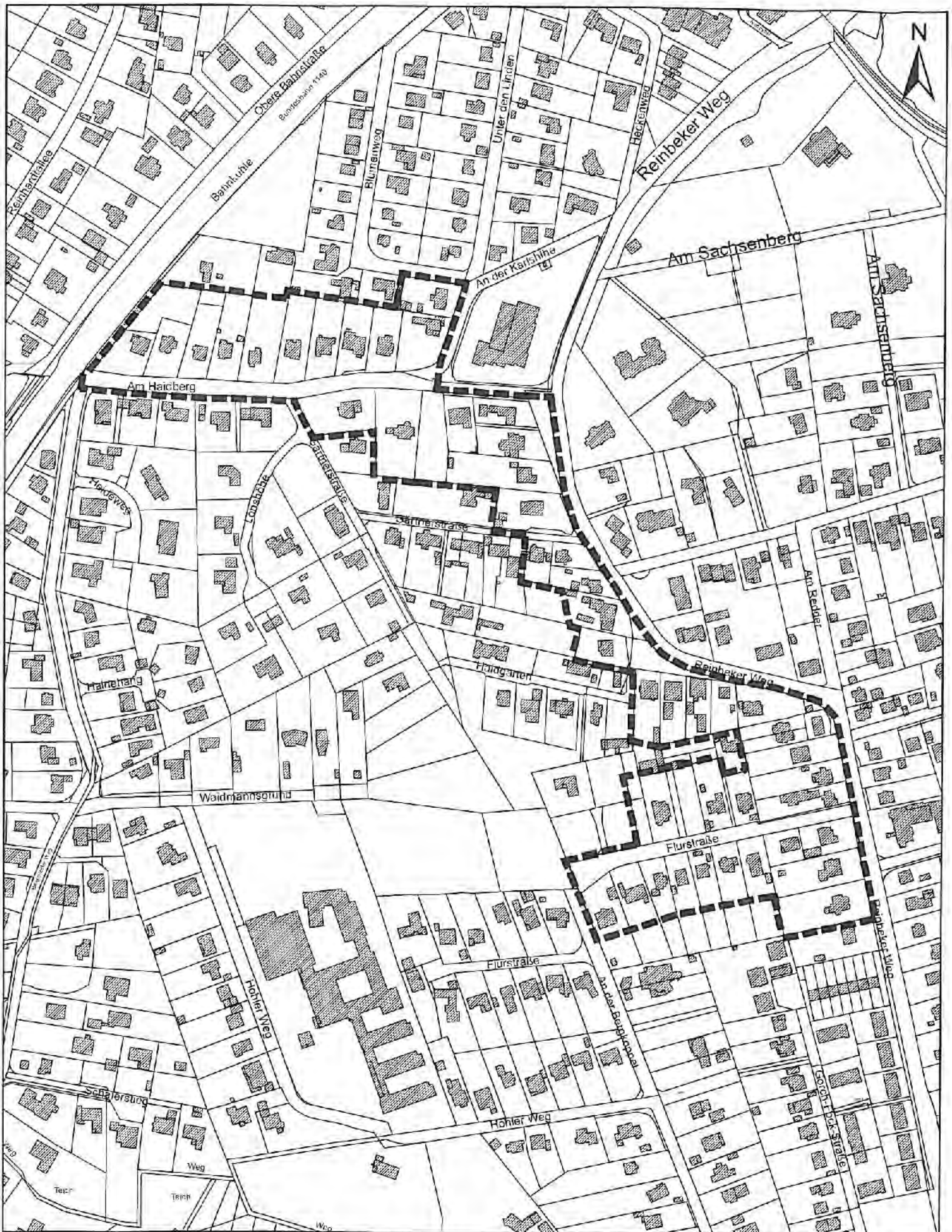
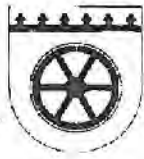


# Erhaltungssatzung „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – Gärtnerstraße – An der Karlshöhe – Am Haidberg“





## **Erhaltungssatzung „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – Gärtnerstraße – An der Karlshöhe – Am Haidberg“**

Aufgrund § 172 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2011 folgende Satzung erlassen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Gebäude und Grundstücke westlich des Reinbeker Weges (Hausnummer 8 bis 50), südlich und nördlich der Flurstraße (bis einschl. Hausnummer 13 im Süden bzw. Hausnummer 8 im Norden), der Gärtnerstraße (bis einschl. Hausnummer 3), der Straße südlich Am Haidberg (bis einschl. Hausnummer 3a) sowie Grundstücke nördlich der Straße Am Haidberg (Hausnummer 2 bis 16) und westlich An der Karlshöhe (Hausnummer 6 und 8).

Der beschriebene Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet, der Bestandteil der Satzung ist.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgrund, Ziel der Satzung, Genehmigungstatbestände**

Als städtebau- und architekturgeschichtliches Zeugnis des ländlichen Villenbaus im Umfeld der Stadt Hamburg vor dem ersten Weltkrieg und in den Zwanziger und Dreißiger Jahren verlangt das Gebiet westlich des Reinbeker Weges, nördlich und südlich der Flurstraße sowie nördlich und südlich der Straße Am Haidberg besondere Rücksichtnahme auf die noch vorhandene Bausubstanz und ihre Gestaltungsmerkmale, welche die Eigenart und die besondere Atmosphäre dieses Gebietes geprägt haben und zukünftig prägen sollen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 172 BauGB im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Dieser Genehmigungsvorbehalt umfasst auch solche Maßnahmen, die gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen (vgl. auch § 63 LBO-Schl.-H.), sowie Gartenanlagen und sonstige private Freiflächen samt deren Einfriedungen. Zur Beurteilung der beantragten Maßnahmen erfolgt eine Einzelfallprüfung gemäß den nachfolgenden Bestimmungen:

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **§ 3**

#### **Zuständigkeit**

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. Bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern sind die gesetzlichen Regelungen des DSchG einzuhalten (vgl. § 173 BauGB).

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine der in § 2 beschriebenen Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung vornimmt, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro belegt werden. -

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

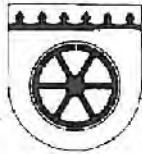
Die Erhaltungssatzung „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – Gärtnerstraße – An der Karlshöhe – Am Haidberg“ tritt am Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die bisherige Erhaltungssatzung „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – südlich Am Haidberg“ - amtlich bekannt gemacht am 18.07.2011 - wird mit Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben.

Ausgefertigt:

Wentorf bei Hamburg, den

Matthias Heidelberg  
Bürgermeister



## GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

### Erläuterung

#### zur

### **Erhaltungssatzung „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – Gärtnerstraße – An der Karlshöhe – Am Haidberg“**

#### **1. Geschichtlicher Hintergrund, Gebietsentwicklung**

Der Bau der Eisenbahnlinie Hamburg – Berlin um 1850 bedeutete für das alte Bauerndorf Wentorf eine Zeitwende. Die radikale Verkürzung der Anbindung an die benachbarte Metropole ließ die reizvolle Landschaft beiderseits der Bille zu einem beliebten Ausflugsziel der Hamburger Kaufleute werden. Der nächste Schritt bedeutete die Erkenntnis, hier wie auch entlang anderer Bahnlinien ins Hamburger Umland ideale Voraussetzungen für einen Standort großzügiger Landhäuser für die Hamburger Kaufmanns- und Industriellenfamilien vorzufinden.

Wie in den Elbvororten, Ahrensburg oder Bergedorf begann auch in Reinbek und Wentorf nach 1860 der spekulative Erwerb von geeigneten Flächen durch private Unternehmer und die Parzellierung in großzügige Villengrundstücke.

Die Villenbebauung in Wentorf begann im Gebiet südlich des Mühlenteichs und im sog. „Billewinkel“. Hier entstanden in den Jahren zwischen der Reichsgründung (1870) bis zum Beginn des ersten Weltkrieges (1900) äußerst repräsentative Villen und Landhäuser auf meist großzügigen Grundstücken.

Auch der Bereich westlich des Reinbeker Weges (von der Bille bis Am Petersilienberg) war durch diese Entwicklung geprägt. Jedoch erfolgte die Villenbebauung – mit Ausnahme einiger verstreut liegender Anwesen – hier dichter. Die Gebäude wurden überwiegend als Zweifamilienhäuser konzipiert. Die Bewohner waren außer einigen Großkaufleuten vorwiegend Beamte, Lehrer, Juristen, kaufmännische Angestellte aber auch Handwerker, die sich Häuser im Villenstil erbauten.

In den Nachkriegsjahren wurden einige der Villenbauten abgerissen und durch Einfamilien- und Doppelhäuser ersetzt. Zudem wurden Grundstücke geteilt und mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

## **2. Ziele der Erhaltungssatzung**

Mit der Erhaltungssatzung „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – Gärtnerstraße – An der Karlshöhe – Am Haidberg“ soll der historisch gewachsene Straßenzug des Reinbeker Weges und der Bereich westlich des Reinbeker Weges von der Straße Am Haidberg bis zur Flurstraße mit seinen repräsentativen Villen und Landhäuser aus der Zeit vor und nach 1900 gesichert und erhalten werden. Dabei verfolgt die Erhaltungssatzung das Ziel, das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes zu erhalten. Hierzu zählen zum einen der Schutz der historischen Bebauung und deren Freiflächen, aber ggf. auch Neu- und Umbauten auf benachbarten Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung.

Zur Beurteilung der Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung erfolgt eine Einzelfallprüfung nach dem in der Satzung formulierten städtebaulichen Erhaltungsziel. Das Instrument der Erhaltungssatzung ermöglicht auch eine Einflussnahme auf beantragte Baumaßnahmen die den Vorgaben des B-Plans entsprechen oder die aufgrund der Verfahrensfreiheit gem. § 63 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

Für die Einflussnahme auf Veränderungen im Innern der erhaltenswerten Gebäuden ist die Erhaltungssatzung aufgrund ihrer städtebaulichen Ausrichtung kein geeignetes Instrumentarium. Auch die Verhinderung von Maßnahmen von Bauteilen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und von daher städtebaulich als nicht wirksam angesehen werden müssen, lässt sich über die Erhaltungssatzung nicht begründen. Beratend kann die Gemeinde hier aber in jedem Fall tätig werden, da die Entscheidung, inwieweit ein Vorhaben im Sinne der Erhaltungssatzung relevant ist, zunächst bei ihr liegt.

## **3. Auflistung und Charakterisierung der zu erhaltenden Gebäude**

### **Gebäude aus der Zeit bis 1918**

**Reinbeker Weg 10, 12, 14, 18,20, 28, 30, 32, 34, 38, 42, 44, 46, 48, 50**

**An der Karlshöhe 6, 8**

**Am Haidberg 2, 3, 4, 6, 8, 10,14**

**Gärtnerstraße 1, 3**

**Flurstraße 8, 13**

Die meisten der oben genannten Villen und Landhäuser sind ein- bzw. zweigeschossige Putzbauten mit Mansard- oder Satteldach. Charakteristiken sind die stark gegliederten Baukörper mit Seiten- oder Mittelrisalit und überwiegend hohem Sockel, Gesimsbändern, Stuckelementen, Zwerchgiebeln, Türmchen und verschiedenen Fensterrahmen.

Die Gebäude Reinbeker Weg 18, 20, 34 als Gaststätte Karlsburg und „Kaufmannsläden“ mit Wohnhaus ergänzen die reinen Wohngebäude aus Villen und Landhäusern mit Einrichtungen des damaligen täglichen und gesellschaftlichen Lebens. Somit ist das gesamte Straßenbild des Reinbeker Weges von der Straße Am Haidberg bis zum Reinbeker Weg 50 auf einer Länge von fast 500 m mit nur wenigen, später ergänzten Neubauten erhalten und zeigt ein beinahe geschlossenes Abbild der Bebauung aus der Jahrhundertwende.

Daher hat dieser Straßenzug in seiner Gesamtheit eine hohe städtebauliche und zeitgeschichtliche Bedeutung für die Gemeinde Wentorf bei Hamburg.

Viele dieser Villen sind in ihrem Erscheinungsbild weitgehend erhalten. Einige verfügen über neuzeitliche Anbauten. Die Erhaltungssatzung soll in Zukunft Veränderungen an den Villen eingrenzen bzw. steuern, um die Ablesbarkeit der historischen Bebauung in ihrem Gesamterscheinungsbild auch für künftige Generationen zu gewährleisten.

## **Gebäude aus der Zeit 1918 bis 1945**

### **Am Haidberg 12**

#### **Flurstraße 1a, 3, 5, 7**

Die Gebäude Flurstraße 1a bis 7 bilden eine gestalterisch einheitliche Gruppe von vorstädtischen Wohnhäusern aus den 30er Jahren in Backstein mit steilem Satteldach. Sie sind durch ihre Lage und Gestaltung als Ensemble wahrnehmbar und somit städtebaulich von besonderem Wert. Die Erhaltungssatzung soll das Ensemble in seiner Gesamtheit vor umfangreichen baulichen Veränderungen und einem eventuellem Abgang schützen.

Das Gebäude Am Haidberg 12 bildet gemeinsam mit den vor 1918 in diesem Straßenzug entstandenen Villen ein städtebaulich schützenswertes Gesamtensemble.

## **4. Wesentliche Gestaltungselemente**

Immer geht es dabei um die Gesamterscheinung von Gebäuden und Freiflächen, ihre Einordnung in das Gesamtbild des Quartiers bzw. Straßenzuges und um den stilsicheren Einsatz von Gestaltung, Farbe und Material. Als Erläuterung sind im Folgenden die Elemente aufgeführt, denen bei einer Prüfung im Rahmen der Erhaltungssatzung besondere Aufmerksamkeit gilt:

### **4.1 Hauptgebäude**

#### **4.1.1 Baukörper**

Gebäudevolumen, Blickachsen, Anbauten (z.B. Erweiterungen, Erker, Balkone Wintergärten)

#### **4.1.2 Dächer**

Dachformen und -neigungen, Materialien und Farben, Ein- und Aufbauten (z.B. Gauben, Dachflächenfenster, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen), Zierelemente

#### **4.1.3 Fassaden**

Gliederung (z.B. Vor- und Rücksprünge, Gesimse, Lage und Größe der Öffnungen), Materialien, Farben, Dekoration (z.B. Fenster- und Türeinfassung und Überdachungen, Lampen, Schnitzwerk und sonstige Zierelemente)

#### **4.1.4 Türen und Fenster:**

Anordnung, Laibungstiefen, Formate, Teilung (z.B. Höhe und Breite von Fenster- und Türflügeln, Profildreiten, Sprossenteilung), Farben, Materialien, Beschläge, Glasfarbe

## 4.2 Nebengebäude, Garagen und Carports

Zusätzlich zu den unter 4.1 aufgeführten Gestaltungselementen:

Lage auf dem Grundstück, Stellung zum Hauptgebäude

## 4.3 Freiflächen

### **Bereich zwischen öffentlichem Raum und Gebäuden:**

Gliederung, Anteil der befestigten Flächen, Lage und Gestaltung der zulässigen Stellplätze und ihrer Zufahrten, Integration von Topographie und Baumbestand, Freihaltung von Blickachsen, „Möblierung“ und Beleuchtung, Werbeanlagen

Und zusätzlich in den **Bereichen neben und hinter den Gebäuden:**

Lage, Volumen und Gestaltung der zulässigen Nebenanlagen, Carports und Garagen

## 4.4 Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern, Toreinfahrten, etc.)

### **Sichtbarer Bereich zwischen öffentlichem Raum und Gebäuden:**

Gliederung, Höhe, Tiefe, Materialien und Farben, Lage der Zufahrt, Bezug zur Nachbarbebauung, Beleuchtung

Die Auflistung bezieht sich nicht nur auf den Erhalt, den Austausch oder den Neubau von Bauelementen im erhaltenswerten Bestand.

Solche Maßnahmen müssen auch dann der Gemeinde zur **Baugenehmigung vorgelegt werden**, wenn das betreffende Gebäude nicht unter Abschnitt 3 aufgeführt ist, wobei der Anspruch der Beurteilung bei Letzteren sicher geringer ist und sich nur selten auf die Sicherung vorhandener Qualitäten richten wird. Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen können dabei unterschiedlich bewertet werden.

Die Neubauvorhaben fallen ebenfalls unter den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde, auch wenn sie die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllen.

## 5. Zusammenfassung

Bei der Fülle der genannten Elemente und Maßnahmen, die der Genehmigung der Gemeinde über die Vorgaben des Baurechts hinaus unterliegen, muss noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass immer und in jedem Fall das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes „Westlich Reinbeker Weg – Flurstraße – Gärtnerstraße – An der Karlshöhe – Am Haidberg“ mit all seinen prägenden Elementen Grundlage und Ziel der vorliegenden Erhaltungssatzung darstellt und betroffen sein muss, damit maßregelnd eingegriffen werden kann. Wann dies der Fall ist, liegt im Ermessen der Gemeinde. Darum sind alle Um-, An-, Neu- und Rückbaumaßnahmen zur Genehmigung vorzulegen.