

## **SATZUNG DER STADT REINBEK**

### **über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung) für den Stadtteil Vorwerksbusch im Bereich „Kückallee“ mit Nebenstraßen „Am Vorwerksbusch / Schillerstraße“**

Die Stadt Reinbek erlässt nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. September 2000 aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der zur Zeit gültigen Fassung folgende

## **ERHALTUNGSSATZUNG**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet des Stadtteils Vorwerksbusch im Bereich „Kückallee“ mit Nebenstraßen sowie „Am Vorwerksbusch / Schillerstraße“, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgründe, Genehmigungsvorbehalt**

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses historisch gewachsenen Reinbeker Villengebietes kann aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Geltungsbereich dieser Satzung die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen aus den im Absatz 2 besonders bezeichneten Gründen versagt werden.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt 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. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sollen von der bisherigen Zweckbestimmung abweichende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Spielhallen, untersagt werden können.

### **§ 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 nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000 belegt werden.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

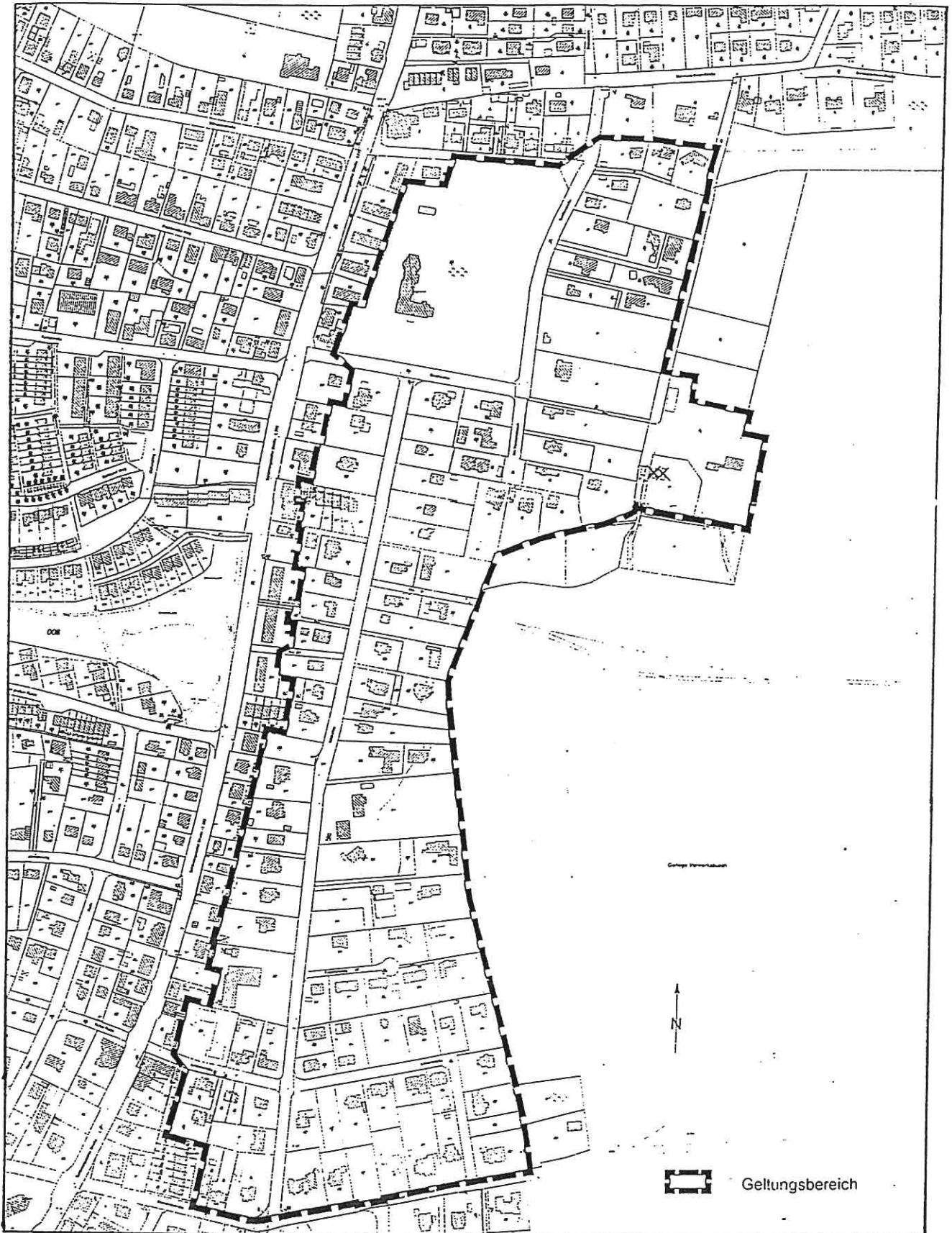
Reinbek, den 17.10.2000

STADT REINBEK  
Der Bürgermeister

  
17.10.2000

Palm  
Bürgermeister

# Plankarte zur Erhaltungssatzung für den Stadtteil Vorwerksbusch im Bereich Kückallee mit Nebenstraßen/Am Vorwerksbusch/Schillerstraße



## **Begründung zur Erhaltungssatzung der Stadt Reinbek, Stadtteil Vorwerksbusch für den Bereich Kückallee mit Nebenstraßen/Am Vorwerksbusch/Schillerstraße**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den zu Beginn und in der Folgezeit des beginnenden zwanzigsten Jahrhunderts besiedelten Bereich der Kückallee und deren Nebenstraßen Lindenstraße, Bismarckstraße, Fasanenstieg, Goetheallee, sowie Am Vorwerksbusch und Schillerstraße.

Der westliche Teil des Vorwerksbusches sowie die Terrassenzone östlich und westlich des Bahnhofes wurden im Verlauf der ersten Umstrukturierungsphase Reinbeks 1846-1914 angelegt. Aufgrund des 1846 verwirklichten Eisenbahnanschlusses an Hamburg verlor Reinbek an Geschlossenheit. Bereits wenige Jahre nach dem Eisenbahnbau rückte das nun besser erschlossene Gebiet in die Einflussphäre des Hamburger Großbürgertums, das Bauplätze in landschaftlich attraktiver Lage suchte. Das wohlhabende Großbürgertum nutzte nun - nach 1870- die durch günstige Verkehrsmittel gut erschlossenen Gebiete, um Landhaus- oder Villenbezirke zu gründen. Nicht nur als Sommersitz der in den Wintermonaten in Stadtwohnungen residierenden Familien dienten die Villen, sondern weiterhin auch der Repräsentation. Die Villengebiete entstanden als Standort großbürgerlichen Siedlungs-Expansionsdranges.

Der Siedlungsvorstoß des Hamburger Großbürgertums in die wenigen favorisierten Vorzugsräume Reinbeks führte 1888 zum Kauf des Gebiets „Tannenhofer Gelände“ zwischen dem damaligen Landweg nach Schönningstedt, heute Schönningstedter Straße und der westlichen Grenze des Vorwerksbusches. 1896 wurde mit der planmäßigen Ausweisung eines Villengebietes begonnen. Großzügige Parzellierungen ließen großzügige Gestaltungen der die Villen umgebenden Grünanlagen zu. Sogenannte Villenklauseln sicherten den Villencharakter.

Bauherr war der Hamburger Kaufmann und langjährige Gesandte der Dominikanischen Republik, **Minister J.W. Kück**, der bereits 1872 das zwischen Herrengaben und Wohltorfer Straße gelegene Gebiet erwarb und dort bis zu seinem Tode 1914 lebte. Die erste Parzellierung an der nach Kück benannten Allee wurde im August 1896 in das Reinbeker Kataster eingetragen, sie hatte eine Gesamtfläche von 1143 m<sup>2</sup> und befand sich zwischen dem Tannenhof und der Lindenstraße.

**Villengebiete**, so also die Kückallee, zählen zu den am dünnsten besiedelten Wohngebieten überhaupt. Das Gebiet um die Kückallee empfindet man heute als Areal mit einer recht lockeren Bebauung, Villenbebauung prägt gemeinsam mit Bauten der 50er Jahre das Bild. Die stilistischen Ausprägungen beziehen sich zumeist auf die historisierende Tradition sowie auf den Landhauscharakter des Schweizer Stils. Die Gebäude haben meist zwei Geschosse und besitzen Veranda, Balkone und teilweise Erkerbildungen.

Die im Auftrag privater und gesellschaftlicher Bauträger erstellten Großwohnhäuser sind noch heute erhalten. Das Geschäft mit der Bodenparzellierung blühte wie in anderen Teilen Deutschlands auch in Reinbek in der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts auf, nach der Auflösung der Hamburger „Torsperre“ (Bauen außerhalb der Hamburger Stadtmauern war für Hamburger Bürger zuvor verboten) nutzten Bauherren die Gelegenheit, Villen in Serienfertigung zu erstellen. In Reinbek war es Minister J.W. Kück, der den Villenbau westlich des Vorwerksbusches vorantrieb.

Die ehemals großzügig ausgelegten Flurstücke wurden jedoch mit der Zeit durch zusätzliche Bebauungen genutzt.

Die städtebaulichen Veränderungen beschränkten sich aber im wesentlichen auf Baulückenerschließungen sowie Hinterbebauungen der meist sehr tiefen Grundstücke. Die Kückallee in ihrer heutigen Ausformung weist einen alten, gut erhaltenen Baumbestand in Alleenform auf.

Die **städtebauliche Besonderheit** ergibt sich aus dem Erscheinungsbild in Form eines altehrwürdigen Villengebietes mit Gebäuden im Stile des Historismus als ein weiteres neben den Villengebieten Ziegelkamp und Waldstraße in offener Bauweise mit großen Gartenflächen, welches Reinbek bis heute prägt, und stellt somit ein baugeschichtlich wichtiges Zeugnis dieser Siedlungsphase dar. Besonders große Gartenflächen in Parkausformung betonen die Gesichtspunkte dieser Villengegend um die Kückallee, die städtebauliche Struktur und die Gestalt der Grundstücke sowie des Straßenraumes werden durch hohe Bäume und großzügig angelegte Gärten bestimmt. Villen ohne solche Gärten würden den sachspezifischen Charakter einer typischen Villa verlieren, Stadtvillen mit kleineren Grundstücken haben nicht mehr den Charakter einer Residenz im Grünen vor der Stadt. Der Begriff Villa ist zeitgeschichtlich mit der Vorstellung von großen Grünflächen verbunden, auch heute steht das Charakteristikum Villa im Einklang mit großen Gärten und Grünanlagen. Die Villen und ihre Fassaden auf der zur Straße liegenden Schauseite zeugen von Reichtum ihres Erbauers, die Villen der Kückallee verstecken ihre Fassaden nicht hinter hohen Hecken vor neugierigen Blicken, sondern präsentieren sich dem Betrachter (im Gegensatz zu den Villen an der Bahnsenallee). Die Villen an der Kückallee sind in eine Vorgarten-Hintergarten-Situation eingebunden und besitzen einen fast quadratischen Grundriss, der durch den Eingangsbereich Vorsprünge im Grundriss erhält.

Zeugnis der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebiets ist zudem die Existenz mehrerer Kulturdenkmäler, so steht die ehemalige Villa **Victor-Gollancz-Haus**, Goetheallee 3 sowie der das Gebäude umgebende Park **unter Denkmalschutz**.

#### Alter der Baustruktur

Die Bebauung entlang der dieses Gebiet erschließende Kückallee mit ihren Nebenstraßen im Geltungsbereich besteht aus städtebaulichen Merkmalen verschiedener Epochen, die jeweils ihren eigenen Teil zur Gestalt dieses Gebietes beitragen :

Im gesamten Geltungsbereich besteht fast ausschließlich Einzelhausbebauung, eine Reihenhauszeile an der westlichen Seite der Kückallee bildet die Ausnahme. Diese Zeile aus den fünfziger Jahren bildet eher einen städtebaulichen Fremdkörper in der Umgebung.

Das Gebiet westlich und südöstlich der Kückallee besteht zum Großteil aus oben beschriebenen Villen aus der Zeit gegen Ende des neunzehnten, Anfang zwanzigstes Jahrhundert.(=>Anlage 1 zur Begründung ) Das Seniorenpflegeheim „Altenfriede“ aus den sechziger Jahren mit Zugängen von der Lindenstraße wie auch der Kückallee ist hier eine Ausnahme, die die städtebauliche Gestalt des Villengebiets stört. Durch Baulückenschließung und Hinterbebauung wurden hier die Wohnbauflächen vergrößert.

Ebenfalls dieser frühen Epoche zuzuordnen ist die Bebauung am nördlichen Ende der Kückallee mit dem Victor-Gollancz-Haus und der an der Schillerstraße 12 liegenden Villa aus der Zeit des Jugendstils.

Das durch Linden- und Bismarckstraße erschlossene Gelände südöstlich der Kückallee stammt ebenfalls in großen Teilen aus Gebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende.

Die Gebäude östlich der Kückallee und entlang des Fasanenstieges entstanden in Verlauf der fünfziger Jahre, einzelne Ausnahmen sind hier Häuser aus den dreißiger Jahren im Stile des national-sozialistischen Heimatstils. (=>der Anlage zur Begründung). Hinzu kommen die Gebäude südwestlich der Lindenstraße, die ebenfalls in den fünfziger Jahren entstanden.

In den sechziger und siebziger Jahren erfolgte die weitere Verdichtung durch Baulücken- und Hinterbebauung.

Sämtliche Gebäude entlang der Straße Am Vorwerksbusch entstanden in der Nachkriegszeit, Neubauten prägen hier das Gebiet gemeinsam mit einigen Bauten aus den fünfziger- und sechziger Jahren. Gebäude neuester Zeit finden sich auch südlich der Lindenstraße, und an der Bismarckstraße. Dort sind zumeist Mehrfamilienhäuser gegen Ende des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden. (=>der Anlage 1 zur Begründung)

## Nutzungsstruktur

Der größte Teil der an Kückallee und deren Nebenstraßen angesiedelten Bebauung dient heute der Wohnnutzung. Ausnahmen sind hier das Seniorenpflegeheim „Altenfriede“, Lindenstraße 5, sowie ferner das Gebäude Kückallee 29, in dem Steuer- und Anlageberater ansässig sind. Hinzu kommen Kückallee 35, in dem eine Massagepraxis tätig ist und Kückallee 41, die eine allgemeine Arztpraxis beherbergt.

Eine Krankengymnastikpraxis nutzt das Gebäude Kückallee 36. In der Lindenstraße mit der Hausnummer 12 haben Zahnärzte ihre Praxis. Das oben bereits genannte Victor-Gollancz-Haus dient heute als Fortbildungsstätte und bietet Seminarräume und Tagungseinrichtungen an.

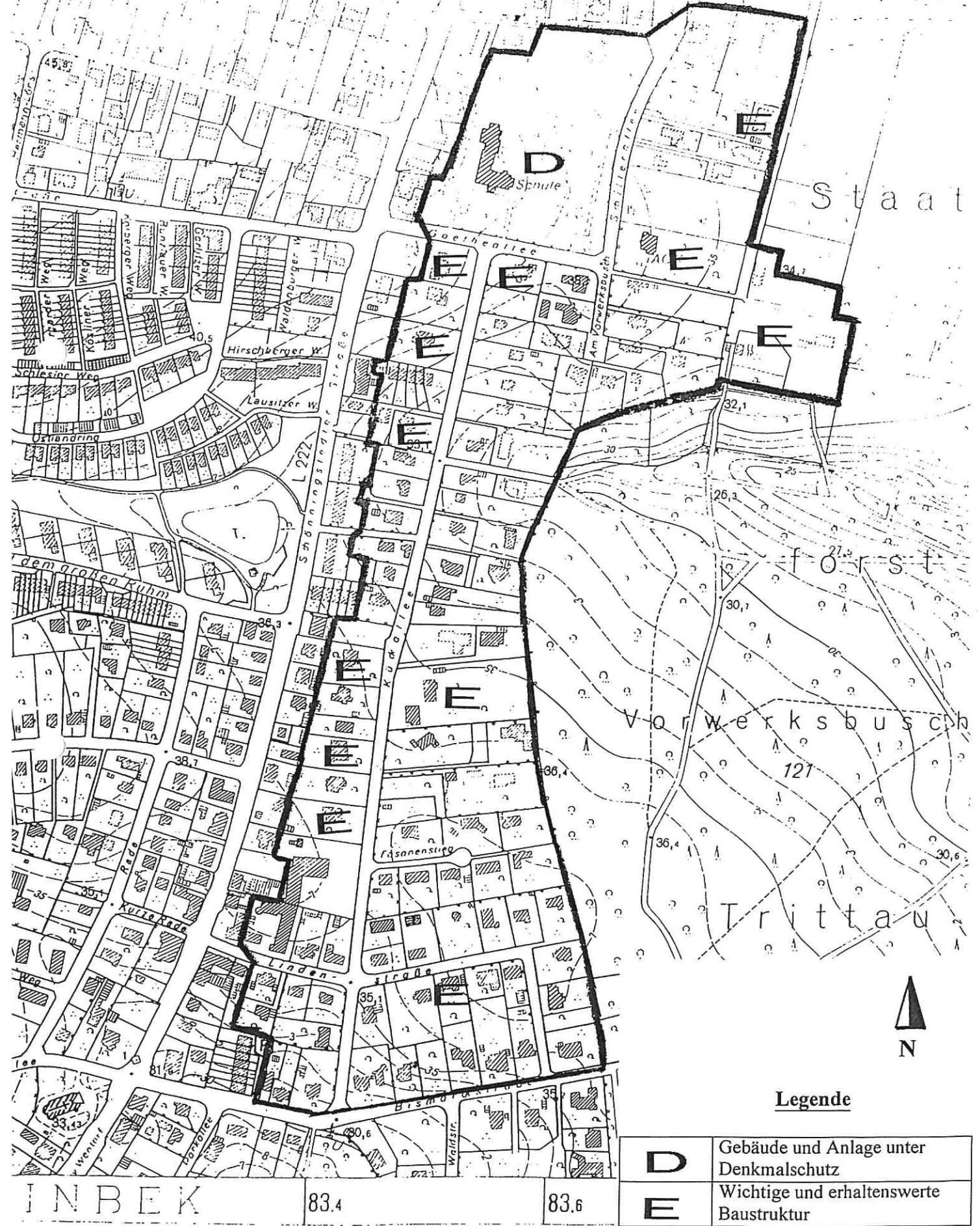
Bereits im Außenbereich, Am Vorwerksbusch mit der Hausnummer 1, hatte das Institut für Arbeitswissenschaft der Bundesforschungsanstalt für Forst- und Holzwirtschaft (IFFA) seinen Sitz seit 1949. Die aus dieser Zeit stammenden zwei Gebäude des bekannten Reinbeker Architekten Emil Simon sind in dem sich in die Landschaft einfügenden typischen „Heimatstil“ erhaltenswert.

Der für das Victor-Gollancz-Haus erlassene Denkmalschutz greift jedoch nicht für andere Villen und Gebäude aus dieser Zeit an der Kückallee. Um auch diesen Gebäuden Schutz und damit Erhalt der städtebaulichen Struktur zu gewährleisten, ist eine Erhaltungssatzung als Ergänzung zum Denkmalschutz sinnvoll.

Zur Wahrung dieser stadtbildprägenden städtebaulichen Gestalt in ihrer Gesamtheit als typische Villenkolonie des jungen zwanzigsten Jahrhunderts ist eine **Erhaltungssatzung** das geeignete Instrument. Neben gestalterischen Aspekten können zudem auch Nutzungsänderungen, wie z.B. Vergnügungsstätten und Spielhallen, welche die charakteristische Eigenart des Gebietes beeinträchtigen, untersagt werden.

Wes

# Anlage 2 der Begründung: Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Baustruktur

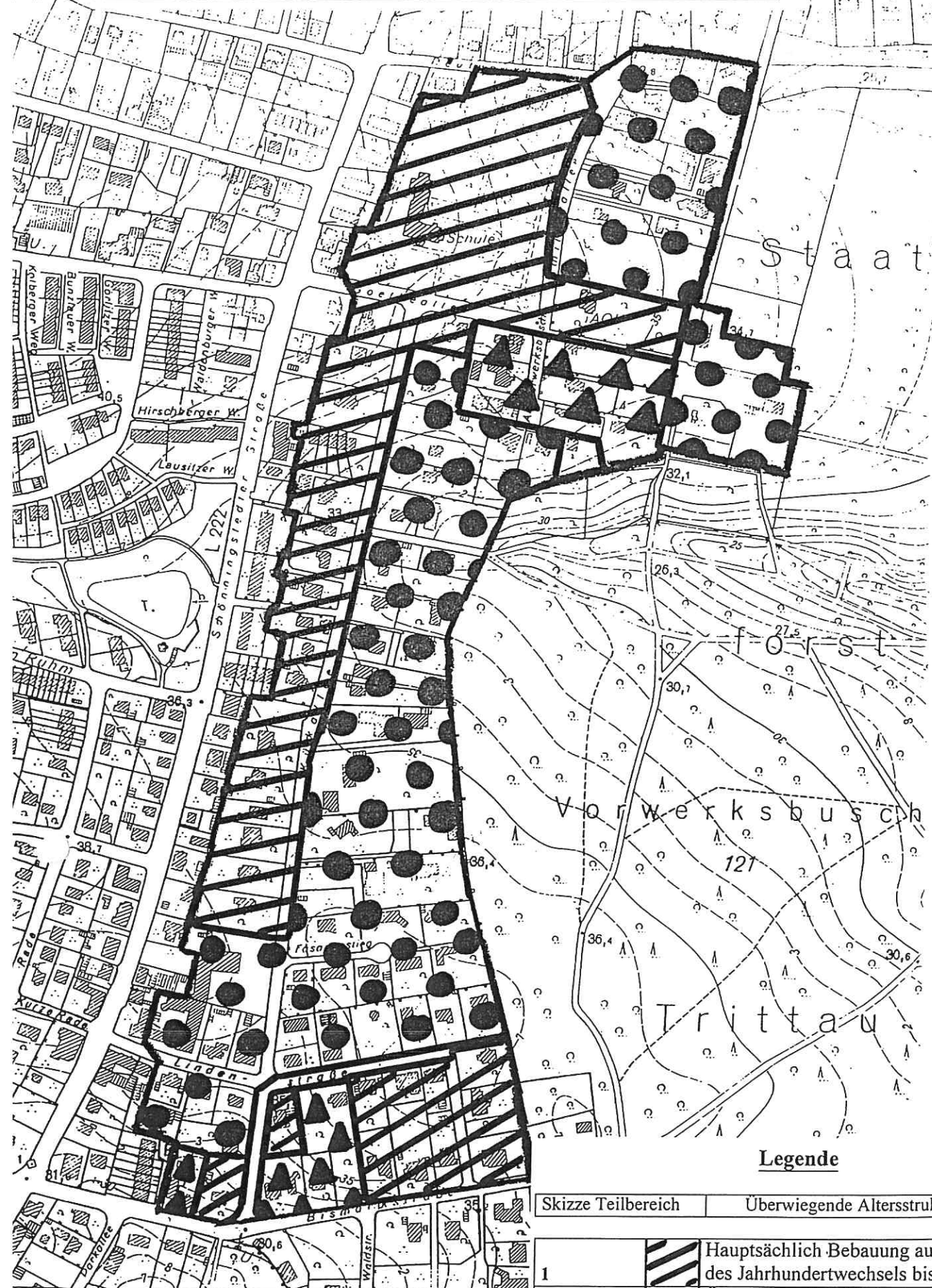


## Legende




<b>D</b>	Gebäude und Anlage unter Denkmalschutz
<b>E</b>	Wichtige und erhaltenswerte Baustruktur

INBEK 83.4 83.6

# Anlage 1 der Begründung: Alter der Baustruktur



## Legende

Skizze Teilbereich	Überwiegende Altersstruktur
1	 Hauptsächlich Bebauung aus der Zeit des Jahrhundertwechsels bis etwa 1930
2	 Überwiegend Gebäude der Nachkriegszeit bis in die sechziger Jahre
3	 Zumeist Architektur der Zeit gegen Ende des zwanzigsten Jahrhunderts

E K 83.4 83.6