

Satzung der Stadt Reinbek

über die Erhaltung baulicher Anlagen
und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung)
für den Bereich

"Sophienstraße/Waldstraße"

Die Stadt Reinbek erläßt nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.1995 aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), 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 "Sophienstraße/Waldstraße", 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 gemäß Begründung zur Erhaltungssatzung die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen aus den in Abs. 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.

Reinbek, den $\sqrt{\quad}$ Dezember 1995

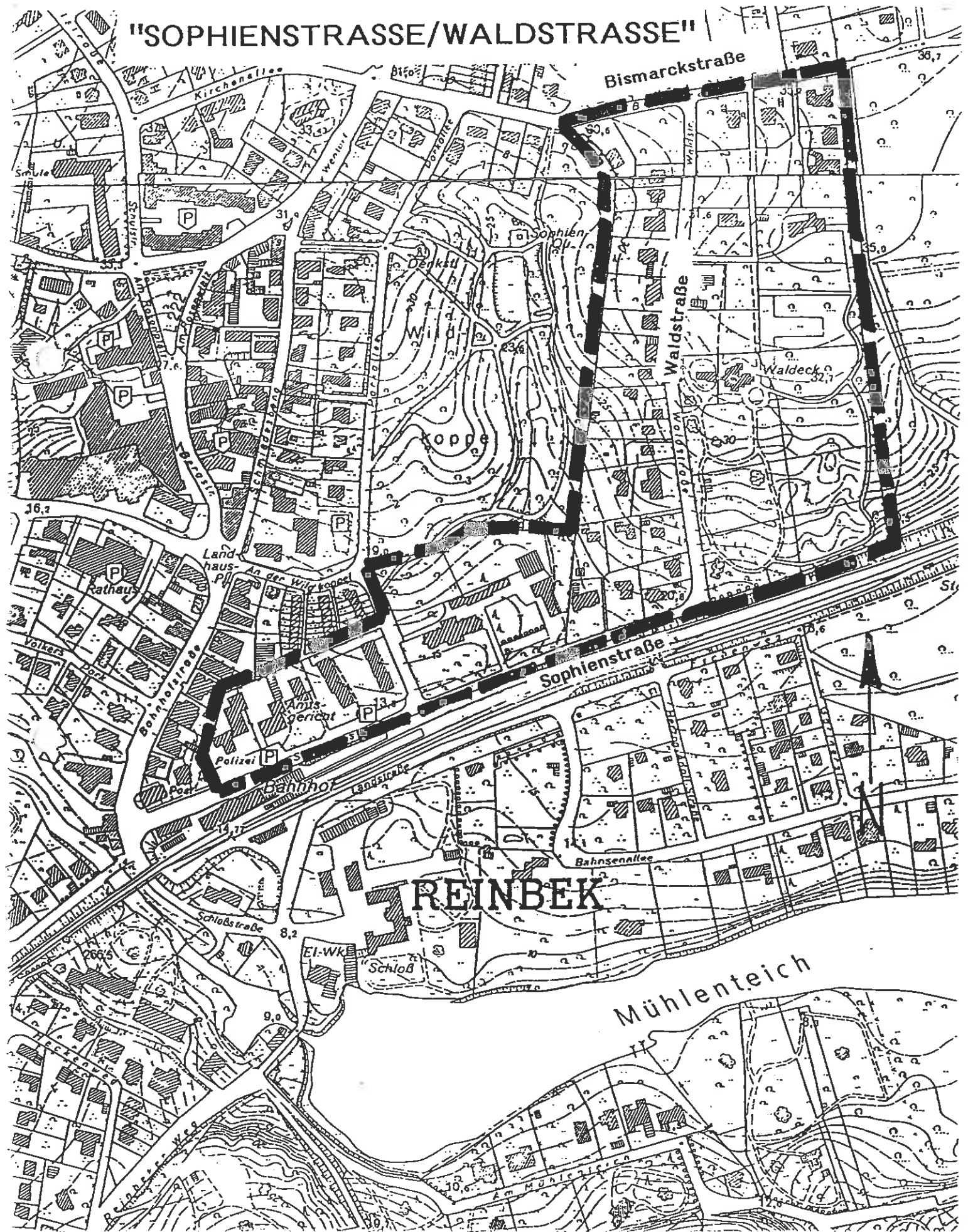
STADT REINBEK
Der Magistrat



Dr. Neumann
Bürgermeister

GELTUNGSBEREICH DER ERHALTUNGSSATZUNG

"SOPHIENSTRASSE/WALDSTRASSE"



REINBEK

Begründung zur Erhaltungssatzung

der Stadt Reinbek

für den Bereich "Sophienstraße/Waldstraße"

Der Geltungsbereich umfaßt das Villengebiet nördlich Bahnlinie mit den Grundstücken entlang der Nordseite der Sophienstraße und beidseitig der Waldstraße bis zur Bismarckstraße.

Neben dem herausragenden Gebäude "Sophienbad" prägen mehrere bedeutende Großvillen des ausgehenden 19. Jahrhunderts und eine Anzahl von kleineren Villen der Jahrhundertwende und der Zwischenkriegszeit das Ortsbild wesentlich.

In der Sophienstraße gehört die Gebäudegruppe auf dem Grundstück Nr. 11 (Sophienbad mit historischen Nebengebäuden) für die Reinbeker Stadtgeschichte zu den bedeutendsten Repräsentativbauten aus jener ersten Umstrukturierungsphase Reinbeks zwischen 1846 und 1914. Der Bau des Sophienbades und der Villen in der Sophienstraße, Waldstraße, Kückallee und im Gebiet Ziegelkamp ist vor dem Hintergrund der Übersiedlung großbürgerlicher Kreise Hamburgs in das für die Naherholung attraktive Reinbek zu sehen. Die hygienischen Verhältnisse in Hamburg (Cholera-Epidemie 1891) einerseits, das Waldvorkommen, die relativ günstigen Bodenpreise und der Eisenbahnhaltepunkt im Billetal Reinbeks andererseits, waren Bedingungen für diese Entwicklungsphase Reinbeks, die sich in den Villen und beim Sophienbad widerspiegeln.

Das Sophienbad gehört zweifellos aufgrund seines architektonischen Erscheinungsbildes und vor allem hinsichtlich der stadtdenkmaltypischen Bedeutung als ehemaliges Kurhotel/Sanatorium zu den bedeutendsten Gebäuden in Reinbek. Vom Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde ist das um 1859/1875 errichtete Gebäudeensemble als erhaltenswertes Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft, allerdings ohne Eintragung in die Denkmalliste.

Die herausragendste Großvilla innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ist das im Landhausstil errichtete "Haus Wald-Eck" in der Waldstraße 6, das nachweislich vom Hamburger Star-Architekten Martin Haller - zumindest um 1902 - umgebaut wurde. Die zugehörige private Parkanlage wird vom Landesamt für Denkmalpflege als geschützte Anlage gemäß § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz beurteilt. Diese Parkanlage ist einbezogen in den Geltungsbereich der Satzung.

Zu den beachtenswerten Gebäuden aus der Bauphase vor dem 1. Weltkrieg gehören insbesondere die Villen Waldstraße 17 b (Architekt Hugo Groothoff) sowie Waldstraße 19, 21, Sophienstraße 17 und 19, die besonders die städtebauliche Gestalt prägen.

In der Zwischenkriegszeit sind die Backstein- bzw. Klinkergebäude, die sogenannten Kaffeemühlen, für die Bauweise der 20er Jahre in der Waldstraße und Bismarckstraße repräsentativ. Besonders hervorzuheben hinsichtlich der architektonischen Qualität sind die zwei gleichartigen zweigeschossigen Villen Bismarckstraße 14 und 16, von den Hamburger Architekten Schramm und Elingius 1923 errichtet. Außerdem sind unter anderem beachtlich für das Ortsbild die Villen Waldstraße 5, 7, 9, 15 und 23.

Im übrigen gibt es weitere das Gebiet charakterisierende Einzelgebäude wie das 1959 im Stil der 50er Jahre umgebaute Amtsgericht und Häuser aus den letzten Jahren. Westlich des Sophienbades grenzt der Geltungsbereich dieser Satzung an jenen der Erhaltungssatzung "Südliche Stadtmitte".

Die besondere Ortscharakteristik begründet, daß Nutzungsänderungen, die von der bisherigen Zweckbestimmung abweichen und aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen die charakteristische Eigenart des Villengebietes beeinträchtigen, wie z. B. Vergnügungsstätten und Spielhallen, untersagt werden können.

hise