

Arbeitssatzung

S A T Z U N G

der Stadt Reinbek über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich südliche Stadtmitte vom 04. 06.1986

Diese Fassung berücksichtigt:

- Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Reinbek über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich südliche Stadtmitte vom 03.09.1991**
- Die EURO-Anpassungs-Satzung vom 26.04.2001**

Aufgrund des § 39 h des Bundesbaugesetzes (BBauG) 1976/79 in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I. S. 265) sowie der §§ 4 und 28 Abs. 1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.1977 (GVOBl. Schl.-H. S. 410) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinbek vom 20.02.1986 sowie vom 26.04.2001 und mit der Genehmigung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem anliegenden Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist und umfasst die Gebäude Bahnhofstraße Nr. 2 - 21, Sophienstraße Nr. 1 und 3, An der Wildkoppel Nr. 2 sowie Hamburger Straße Nr. 1 und 3.

§ 2

Genehmigungsvorbehalt

(1)

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses historisch gewachsenen Reinbeker Innenstadtegebietes kann aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Geltungsbereich dieser Satzung die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch der 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.

Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 3 Erhaltungsgründe

Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich bauliche Anlagen als Zeugnisse der geschichtlichen Bau- und Nutzungsentwicklung, insbesondere der Baukultur wie Kätnerhäuser in Fachwerk, Jugendstilvillen der Gründerzeit, markanter Baustil der Epoche zwischen den zwei Weltkriegen sowie neuere Gebäude, die sich in das Ensemble trotz gewisser Selbstdarstellung harmonisch einfügen. Diese überwiegend in Baustilgruppen stehenden Gebäude prägen in ihrer Eigenart bzw. Eigentümlichkeit in Verbindung mit dem alten parkartigen Baumbestand und den typischen Vorgärten auf der Westseite der Bahnhofstraße das Ortsbild der südlichen Innenstadt und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Stadtgestaltung und formen gleichzeitig ein parkähnliches Stadtlandschaftsbild.

Ergänzend zu vorgenannten Merkmalen besitzen einige Gebäude Eingangsportale, Fensterteilungen, Wintergärten, Terrassen und Fenstergesimse von besonderer architektonisch-künstlerischer Bedeutung.

Trotz unterschiedlichen Alters vermitteln die Gebäude in ihrer Abfolge der überwiegenden Zweigeschossigkeit, der vorwiegenden Walmdachform, teilweise als Krüppelwalm ausgebildet, der überwiegend dunklen Dacheindeckung mit Schiefer oder in schieferähnlichem Charakter und in der Gliederung zu kleineren Einheiten aus gleicher Epoche den Eindruck einer eigentümlichen Gleichartigkeit. Vorherrschend ist der Villenstil mit den Gebäuden Sophienstraße 1 und 3, Bahnhofstraße 4, 6 a, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und Hamburger Straße 1 und 3. An diese Reihung schließen sich im Nordosten die in einer Gruppe stehenden fünf Gebäude Bahnhofstraße Nr. 6 a, 8, 10, 12 und An der Wildkoppel 2 an, die in der Epoche zwischen den Weltkriegen entstanden sind. Als dominierend treten die im Süden der Bahnhofstraße stehenden Gebäude Nr. 3 und Nr. 5 hervor, die sich durch ihre Wuchtigkeit, die rote Klinkerbauweise und die besonderen Dachformen hervorheben. Sie finden jedoch einen Vorbildlichen Übergang zur anschließenden Villenbebauung durch eine Neubebauung Bahnhofstraße 7 mit der neuerrichteten früheren Rademacher-Kate. Als weitere Erinnerung an die Baukunst des 18. Jahrhunderts steht zwischen großen Bäumen eingebettet das Fachwerkhaus Bahnhofstraße 21 sowie im Völckers Park zurückgesetzt ein umgebautes ehemaliges Fachwerk-Nebengebäude.

Die vorstehend beschriebene Bebauung findet mit Ausnahme des südlich angrenzenden Gebäudes Bahnhofstraße 1 in dem im Lageplan abgegrenzten Bereich ihren Abschluß, da nicht diesen Charakter prägende Neubebauung dort einsetzt. Das Gebäude Bahnhofstraße 1 ist in seiner historischen Substanz dermaßen verändert worden, daß ein Erhalt nicht länger begründbar ist; eine Rückführung auf den Urzustand (eingeschossig mit Zwerggiebel) würde das Gebäude neben den zwei dominierenden Nachbarhäusern unterproportioniert erscheinen lassen.

Das Gebiet ist in seiner städtebaulichen Gestalt durch die kleinstädtische villenartige Einzelhausbebauung der verschiedenartigen Bauphasen vom Ende des 19. Jahrhunderts bis heute geprägt. Dieses Ortsbild wird außerdem durch die historisch bedingte heterogene Nutzung bestimmt. Ergänzt durch das ehemalige Sophienbad wird der "Kurcharakter" unterstrichen. So sollen von der bisherigen Zweckbestimmung abweichende Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Spielhallen untersagt werden können.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 156 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung ein Gebäude oder eine sonstige Anlage im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung abbricht oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 156 Abs. 2 BBauG mit einer Geldbuße bis zu 26.000,00 € geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung vom 04.06.1986 tritt am Tage nach Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Die 1. Änderung der Satzung vom 03.09.1991 tritt am Tage nach Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Die EURO-Anpassungs-Satzung tritt am 01.01.2002 in Kraft.

Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein hat mit Erlaß vom 22.04.1986 die Genehmigung gemäß den §§ 16 und 39 h Abs. 1 BBauG unter Aktenzeichen IV 810 c - 512.34-62.60 erteilt. Die Satzung liegt auf Dauer öffentlich aus.

Reinbek, den 04. Juni 1986

STADT REINBEK

K o c k
Bürgermeister