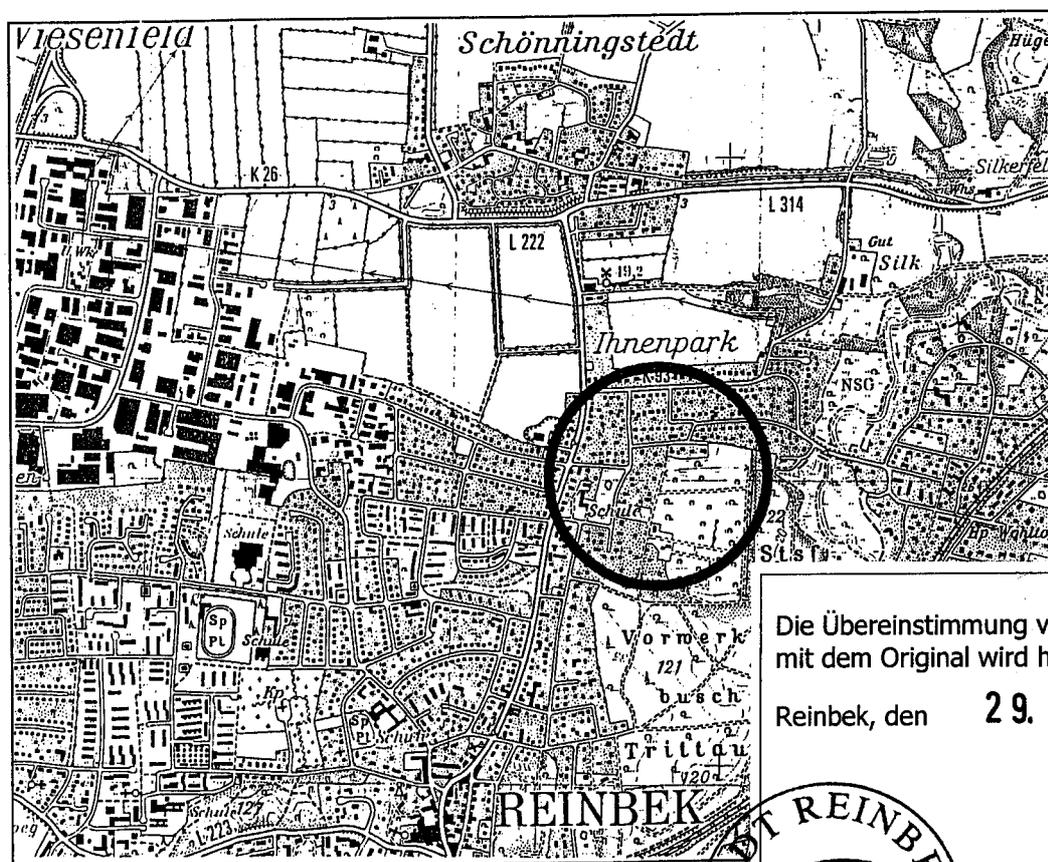


# Begründung

## Zur Teilaufhebung „Villengrundstück Dobbertin“ des Bebauungsplan Nr. 32 „Vorwerksbusch“

Mit folgender Begrenzung:

Villengrundstück Dobbertin,  
Flurstück 370/5, Flur 4, Gemarkung Reinbek;

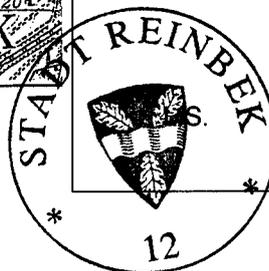


Die Übereinstimmung vorstehender Ablichtung  
mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Reinbek, den **29. Okt. 2004**

STADT REINBEK  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

  
Schober



Stand: 30. September 2004

# Inhaltsverzeichnis

Zur Begründung zur Teilaufhebung „Villengrundstück Dobbertin“  
des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorwerksbusch“

<b>1. Grundlagen für die Teilaufhebung .....</b>	<b>S. 2</b>
1.1 Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses vom 01.06.2004 .....	S. 2
1.2 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.06.2004 .....	S. 2
1.3 Kartengrundlagen.....	S. 2
1.4 Rechtsgrundlagen .....	S. 2
<b>2. Gründe zur Teilaufhebung des B-Planes Nr. 32 .....</b>	<b>S. 2</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>S. 2</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	S. 2
3.2 Bebauungsplan Nr. 32 .....	S. 3
<b>4. Ziel und Inhalte der Planung .....</b>	<b>S. 4</b>
<b>5. Rechtlicher Rahmen .....</b>	<b>S. 4</b>

## **1. Grundlagen für die Teilaufhebung**

### 1.1 Empfehlungen des Bau- und Planungsausschusses

Der Bau- und Planungsausschuss vom 01. Juni 2004 empfahl die Teilaufhebung „Villengrundstück Dobbertin“ des Bebauungsplanes Nr. 32 nach Erläuterung des Sachverhaltes.

Der Bau- und Planungsausschuss fasste entsprechend am 22. Juni 2004 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Teilbereiches B-32 mit dem zeitgleichen Auftrag an die Verwaltung ein B-Planverfahren einzuleiten und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die öffentliche Auslegung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Vorwerksbusch“ fand vom 03. August 2004 bis zum 03. September 2004 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange enthielten keine zu berücksichtigenden Belange nach § 4 (2) BauGB mit Ausnahme der Stellungnahme der Stadt FHH, zugleich als Grundstückseigentümerin, deren „private“ Belange dem öffentlichen Interesse und dem des Denkmalschutzes untergeordnet werden.

### 1.2 Kartengrundlagen

Die Kartengrundlage wurde durch Übernahme der Katasterdaten für das Stadtgebiet Reinbek erstellt.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I. S. 3762, Art. 3, S. 3762) > 10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG <

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I. S. 466),

c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. Für Schleswig-Holstein 2000, S. 47).

## **2. Gründe zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32**

Das Grundstück des Victor-Gollancz-Hauses und des umliegenden Parkes ist im Besitz der Stadt Hamburg und wird zur Zeit als Tagungsstätte genutzt. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32. Das etwa 25.000 qm große Areal zwischen Goetheallee, Schillerstraße und Reuterweg soll aus Rentabilitätsgründen verkauft werden. Zur Zeit ist der formale Beschluss zu verkaufen in Vorbereitung. Es war von daher zu erwarten, dass Voranfragen zur Bebaubarkeit von Teilbereichen und Bauanträge im verstärktem Maße an die Stadt Reinbek herangetragen werden. Am 02.09.2004 ist von der Finanzbehörde/Liegenschaften der FHH ein Vorbescheid für eine Bebauung auf dem als WA ausgewiesenen nördlichen Bereich des Villengrundstücks mit drei Mehrfamilienhäusern beantragt worden. Eine solche Bebauung würde einen wesentlichen Teil der Parkanlage zerstören, weshalb zur Sicherung der in Aufstellung befindlichen Planung zum Bebauungsplan B-32.2 „Villengrundstück Dobbertin“ der Erlass einer Veränderungssperre notwendig wird.

Das Victor-Gollancz-Haus wurde am 21.07.1998 vom Landesamt für Denkmalpflege in das Denkmalsbuch für Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit eingetragen. Der Bebauungsplan Nr. 32 erlangte Rechtskraft am 30.11.1971, also vor dieser Zeit. Das heißt, dass der Bebauungsplan den Erhaltungs-

zielen des erst später folgenden Denkmalschutzes für das Victor-Gollancz-Haus mit Umgebungsschutzbereich sowie dem noch späteren Schutz für den Park in großen Teilen entgegensteht. Der Park ist auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vom März 1996 miteinbezogen worden. Zudem ist er durch seine Beziehung zum Victor-Gollancz-Haus (gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 + 2, Abs. 3, § 5, Abs. 2 + 3 DenkmalSchG S.-H.) von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Der Baumbestand ist entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Reinbek schützenswert.

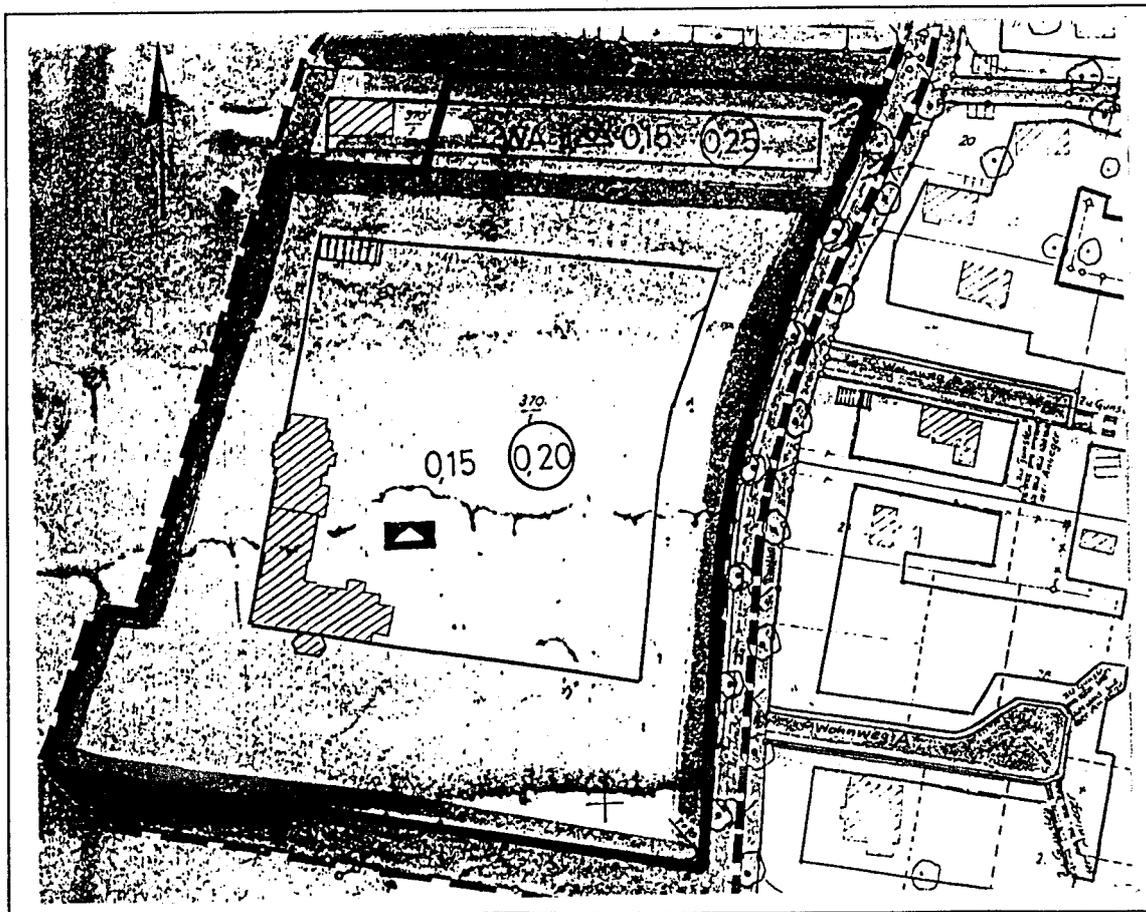
### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Flächennutzungsplan:

Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Allgemeinbedarf ausgewiesen. Diese Ausweisung ist weiterhin unbedenklich.

#### 3.2 Bebauungsplan Nr. 32:

Wie aus dem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 32 auf der nachfolgenden Abbildung zu sehen ist, ist das (schwarz umrandete) Grundstück des Victor-Gollancz-Hauses und Park in zwei Nutzungsbereiche unterteilt. Der nördliche Bereich ist in der Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 370/2 nach Osten zur Schillerstraße hin als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,15 und einer GFZ von 0,25 ausgewiesen. Da keine Höhenbegrenzung festgesetzt wurde, könnten durchaus bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässige zweigeschossige Gebäude mit einem und mehr Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse gemäß Landesbauordnung<sup>1</sup> darstellen, gebaut werden.



Ausschnitt B-Plan Nr. 32 – kein Maßstab

<sup>1</sup> § 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

Die in einer Bauvoranfrage der Finanzbehörde/Liegenschaften der FHH vorgesehene Bebauung im nördlichen Bereich des Villengrundstückes (in der Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 370/2 nach Osten zur Schillerstraße hin) mit drei Mehrfamilienhäusern stellt auch in ihrer maßvollen Form schon eine Zerstörung des denkmalgeschützten Parkgeländes dar.

Der südlich davon liegende Bereich des Grundstückes ist als Fläche für den Allgemeinbedarf, einer GRZ von 0,15 und einer GFZ von 0,2 ausgewiesen. Hier könnten also planungsrechtlich zulässig Kliniken, Kindertagesstätten, Seniorenwohnheime etc. entstehen. Blicke es bei der Rechtskraft des B-Planes für diesen Bereich, ist schwer zu verhindern, dass das denkmalgeschützte Victor-Gollancz-Haus auf dem Areal selbst und an seiner Nordkante entlang von ggfs. dominanteren Gebäuden in seiner stadthistorischen Bedeutung „überzeichnet“ wird und der Park in seiner geschichtlichen und gestalterischen Bedeutung zerstört würde.

Die zur Zeit geltenden Ausweisungen im B-Plan ermöglichen insbesondere durch die das Viktor-Gollancz-Haus umlaufende Baugrenze ein Heranrücken zukünftiger Gebäude, die – lediglich durch Mindestgrundstücksgrößen von 700 qm und durch bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstandsflächen abgerückt - die alte Villa erheblich in ihrer stadthistorischen/stadtbildprägenden Bedeutung beeinträchtigen können. Es könnten planungsrechtlich zulässige Anbauten an der Villa entstehen. Obwohl eine GRZ von 0,15 und GFZ von 0,2 bzw. 0,25 im Norden des Flurstückes nur eine relativ geringe Überbauung des Grundstückes zulässt, besteht jedoch für den gesamten denkmalgeschützten Park die Gefahr in Parzellen aufgeteilt und bebaut zu werden und damit in seiner Gesamtheit nicht mehr erlebbar zu sein. Die gleiche Gefahr könnte auch bei einem § 34 BauGB-Stand bestehen, da sich dann die zukünftige Bebaubarkeit nach dem Einfügen in die durch Wohngebiete bestimmte Umgebung richtet.

#### **4. Ziele und Inhalte der Planung**

Das Victor-Gollancz-Haus - ehemals Villa Dobbertin - ist wegen seines repräsentativen Charakters ein gutes Beispiel für die Villenarchitektur des ersten Viertels des 20. Jahrhunderts im Hamburger Umland. Es liegt im öffentlichen Interesse das Bauwerk und den umgebenden Park aus städtebaulichen, stadthistorischen, künstlerischen Gründen, als auch aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes in einer ruhigen, durchgrüneten Wohngebietslage, zu schützen.

#### **5. Rechtlicher Rahmen**

Im Streitfall ist unter den gegebenen Umständen nicht sicher, dass dem Denkmalschutz Vorrang eingeräumt würde. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist zwar vorteilhafter, da dann Bauvoranfragen und Bauanträge unter Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Denkmalschutzbehörde gemäß § 17 DenkmalschutzG S.-H. zu erfolgen haben, d.h. dem Denkmalschutz eine stärkere Stellung eingeräumt wird - aus diesem Grunde hat die Untere Denkmalschutzbehörde die Aufhebung des B-Planes für das Bezugsgrundstück angeregt. Wie jedoch schon im Abschnitt 3.2 erläutert ist auch ein § 34er-Stand keine Gewährleistung dafür, dass das Villengrundstück Dobbertin in seiner Gesamtheit erlebbar bleibt. Durch das Einleiten eines Bebauungsplanverfahrens und einer Veränderungssperre werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete und eine der Bedeutung der Villa Dobbertin und ihres Parks entsprechende zukünftige Nutzung des Areals geschaffen.

Aus der Aufhebung des Teilbereiches sind wegen der eingetretenen Verjährungsfrist von 7 Jahren keine Schadensersatzforderungen wegen Schlechterstellung mehr möglich.

Reinbek, 05.10.2004

Stadt Reinbek

117.

Palm

Bürgermeister