
Begründung zur ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

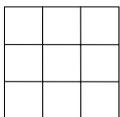
4. Ausfertigung

Inhalt:

- Aufgabenstellung und Ziele einer Gestaltungssatzung
- Planungsrechtliche Voraussetzungen
- Stadtbaugeschichte
- Siedlungsentwicklung und Stadtbild
- Stadtbildanalyse und Abgrenzung des Geltungsbereichs
 - Bahnhofsstraße / Paul-von-Schoenaich Straße
 - Segeberger Straße / Bolande
 - Ahrensböcker Straße
 - Bischofsteicher Weg
 - Stockmannsche Siedlung in der Schillerstraße
 - Carl-Harz-Straße / Joachim-Mähl-Straße
- Regelungen der Gestaltungssatzung
- Ökologisches Bauen
- Denkmalpflege
- Wirksamkeit und Aufhebung anderer Vorschriften
- Billigung der Begründung

Übersichtsplan zur Denkmalpflege

Lübeck, 18. Februar 1998



PLANLABOR
F.R.
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

Aufgabenstellung und Ziele einer Gestaltungssatzung

Die Gestaltung einer Stadt ist eine Frage der Lebensqualität. Unverwechselbare eigenständige Stadtbilder - Bauwerke sowie Plätze und Straßenzüge - tragen zum individuellen Charakter einer Stadt bei. Dadurch kann die Integration ihrer Bewohner und die Attraktivität für die Besucher wesentlich beeinflusst werden; Stadtgestaltung als Standortfaktor eines Ortes.

Ortsgestaltung ist deshalb nicht lediglich eine Frage der Architekten und Bauherren. Die in einem Ort lebenden Menschen nehmen auf die Gestaltung ihrer Stadt Einfluß. Die für das Allgemeinwohl Verantwortlichen müssen sich dem Anspruch stellen, Rahmenbedingungen zu schaffen, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten aber gleichzeitig Verunstaltungen und unverhältnismäßige Selbstdarstellungen einzelner Bauvorhaben vermeiden.

Stadtgestaltung ist keine Modeerscheinung. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat z. B. bereits im November 1932 eine „Ortssatzung zum Schutze der Stadt Reinfeld gegen Verunstaltung“ auf der Grundlage der preußischen Städteordnung aus dem Jahre 1869 erlassen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen, mit den traditionellen Bauweisen und den bewahrten Strukturen vorangegangener Generationen liefert wertvolle Grundlagen, die Architekten und Bauherren sich bei ihren Entscheidungen zunutze machen können, um neue Ideen und eine zeitgemäße Gestaltung in eine bebaute Stadt zu integrieren. Ziel ist die behutsame Entwicklung des Stadtbildes und die Integration neuer Gestaltung in bestehende Strukturen. Es geht nicht um Gleichmacherei oder Nachahmen historischer Formen. Eine Gestaltungssatzung ist deshalb als Grundlage ansprechender Architektur auf die Bauherren und Architekten aufbauen können zu sehen, und nicht als weiteres gesetzliches Hindernis, das Bauen erschweren soll.

Gute Architektur und eigenständige Stadtbilder können nicht allein durch eine Gestaltungssatzung erreicht werden. Es geht nur gemeinsam mit Bauherren und mit Architekten. Eine Gestaltungssatzung trägt dazu bei, Ortsgestaltung ins Bewußtsein zu rücken. Aus dem verantwortlichem Zusammenwirken der am Gestalten und Bauen Beteiligten kann der größte Nutzen für die Stadt gezogen werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Gestaltungssatzung wird eine umfangreiche Grundlagenermittlung und Bestandserfassung der Stadtbaugeschichte und des Baubestandes vorgenommen. Aus der Analyse und Bewertung werden Leitvorstellungen zu möglichen Regelungen entwickelt.

Als Ziele der Stadtbaupflege zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes können die Erhaltung des Stadtgrundrisses, die Erhaltung der Stadtsilhouette, die Erhaltung von Quartieren mit unterschiedlichem Charakter, die behutsame Anpassung neuer Nutzungen und Funktionen in das vorhandene Bild und die ortsbildgerechte Pflege öffentlicher und privater Freiräume gelten.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11. Juli 1994 gestattet den Gemeinden nach § 92 (1) 2 örtliche Bauvorschriften über besondere

Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu erlassen. So ist es möglich, über die Verunstaltungsabwehr hinaus auf eine Gestaltung hinzuwirken, die sich in die bebaute Stadt einfügt.

Satzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172ff. BauGB verfolgen nur zum Teil eine baugestalterische Zielsetzung. Sie enthalten keine Gestaltungsanforderungen. Eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB muß als vorläufige Maßnahme nicht notwendigerweise zu einem dauernden Schutz der von ihr erfaßten Objekte führen. Demgegenüber zielt eine baurechtliche Gestaltungssatzung auf einen bleibenden Schutz der von ihr erfaßten baulichen Anlagen ab. Andererseits reichen die rechtlichen Möglichkeiten einer Satzung nach § 172 BauGB weiter als diejenigen einer örtlichen Gestaltungssatzung, die weder den völligen Abbruch eines Objektes verhindern noch seine Wiederherstellung erzwingen kann. Es empfiehlt sich also durch eine Gestaltungssatzung für eine weiträumige Regelung der erforderlichen Schutzmaßnahmen zu sorgen und durch eine Erhaltungssatzung kleinräumig besonders schutzwürdige Bereiche zu erhalten. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat deshalb neben der Ortsgestaltungssatzung eine Erhaltungssatzung für die historischen Stadtbereiche erlassen.

Die in dem Regionalplan für den Planungsraum I genannten Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Reinfeld (Holstein) sieht u. a. eine Neuordnung der Stadtmitte und den Ausbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes vor. Im Strukturkonzept zum Flächennutzungsplan werden daraus folgende Leitbilder für die Entwicklung abgeleitet: das Selbstverständnis einer Stadt, die sich durch ihre landschaftliche Schönheit und Eigenart und ihr ganz persönliches Gesicht von anderen Zentren abhebt; die Herstellung einer ausgewogenen Nutzungsstruktur, Nutzungsmischung und städtischer Vielfalt; der Erhalt der öffentlichen und privaten Freiraumflächen in ihren stadtbildgestaltenden Teilfunktionen; eine Vernetzung der innerstädtischen Grünfreiräume mit der freien Landschaft und eine Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Das im Jahre 1989 erarbeitete vorläufige Konzept zum städtebaulichen Rahmenplan sieht als oberstes Ziel die funktionale Stärkung der spezifischen Stadtbereiche und ihre Vernetzung vor. Als Unterziele werden der Erhalt ihrer Stadtraumqualitäten und die gestalterische Aufwertung der einzelnen Bereiche genannt.

In den bereits genehmigten Bebauungsplänen der Stadt Reinfeld (Holstein) bestehen auf das jeweilige Baugebiet bezogene Regelungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und der Einfriedungen. Für Gebiete mit städtebaulicher Bedeutung im Innenstadtbereich gelten darüber hinaus detailliertere Anforderungen an Wand- und Fassadenöffnungen, Gliederungen und Farben. Werbe- und Antennenanlagen unterstehen hier ebenfalls besonderen Gestaltungsvorschriften.

In der Ortssatzung zum Schutz vor Verunstaltungen aus dem Jahr 1932 ist ein Genehmigungsvorbehalt zur Ausführung von Bauten und baulichen Veränderungen enthalten, der eine Beeinträchtigung der Eigenart des Orts- oder Straßenbildes bewirken würde. In dem durch die Polizeiverordnung festgelegten Wohngebiet in Reinfeld durften nur Einzel- oder Doppelhäuser in landhausmäßiger Bauweise errichtet werden. Es mußten Vorgärten frei bleiben, die durch einen Holzzaun oder eine Hecke einzufrieden waren. Das Anbringen von Reklameschildern und Werbemitteln wurde reglementiert.

Aus den bestehenden rechtlichen Vorgaben resultiert die erneute Auseinandersetzung mit einer Ortsgestaltungssatzung für die Stadt Reinfeld (Holstein). Die gesetzlichen Mindestanforderungen, die eine Verunstaltung vermeiden sollen sind bereits in der Vergangenheit von der Stadt in Bebauungsplänen und der Ortssatzung von 1932 ergänzt worden. Durch die Aufstellung einer Ortsgestaltungssatzung werden die noch unterschiedlich wirksamen Bestimmungen für die gesamte Stadt zusammengefaßt.

Stadtbaugeschichte

Die geschichtliche Entwicklung der Stadt Reinfeld (Holstein) läßt sich in fünf zeitlich abgeschlossene Phasen unterteilen, von denen jede Einfluß auf das bauliche Erscheinungsbild der Stadt genommen hat. Die Gründung geht auf das Jahr 1186 zurück, in dem Zisterziensermönche zwischen Lübeck und Oldesloe ein Kloster gründeten. Entwässerungs- und Aufschüttungsarbeiten in der feuchten Niederung der Heilsau verbunden mit der Anlage von Teichen zur Fischzucht prägten das Bild der ersten Ansiedlung. In den folgenden 400 Jahren gelangte das Kloster zu Ansehen und Reichtum, bis im Zuge der Säkularisierung das Kloster einem weltlichen Fürsten übergeben werden mußte. Es folgten 180 Jahre Herrschaft der Plöner Herzöge. Das Kloster wurde abgerissen und an seiner Stelle ein Schloß errichtet. In diese Zeit fällt auch der Bau der neuen Kirche (die alte wurde durch ein Unwetter zerstört), der Bau eines Prediger-Witwenhauses und die Gründung eines Hospital- und Armenhauses. 1761 begann die Zeit der dänischen Herrschaft. Das Schloß wurde abgerissen und ein Amtshaus errichtet. Die Einmessung und Ausweisung der Parzellen, der Bau des Schulhauses, das Privileg zur Einrichtung einer Apotheke, der Wiederaufbau der Kornwassermühle und der Eisenbahnbau waren Zeugnis des wirtschaftlichen Aufstrebens des Fleckens. 1865 gelangte Reinfeld unter preußische Herrschaft, die 80 Jahre andauern sollte. Amtsgericht, Post und Rathaus waren Einrichtungen der neuen Verwaltung.

Siedlungsentwicklung und Stadtbild

Ursprünglich um das Südufer des Herrenteiches und die südöstlich gelegene Kirche herumgebaut, dehnt sich der Ort zu Beginn des 19. Jahrhunderts westlich des Neuhofer Teiches und an der Ahrensböcker Straße sowie um einige Bereiche an der Segeberger Straße aus. Das 1636 nur aus drei Straßen bestehende Dorf mit nicht einmal 50 Einwohnern wuchs im Jahre 1826 auf 400 Einwohner an. Von Bedeutung für die weitere Wohnbauentwicklung war der Ausbau der alten Heerstraße von Lübeck nach Altona und von Elmenhorst nach Hamburg, wodurch der Flecken auf 920 Einwohner im Jahre 1851 anwuchs. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts erweitert er sich hauptsächlich nach Westen. Es folgten die Siedlungsgebiete an der Heimstättenstraße und an der Bischofsteicher Bek. Die Bahntrasse schuf eine neue Bezugsgrenze der städtebaulichen Entwicklung. Die Eingemeindung von Steinhof und Neuhoft ließ die Einwohnerzahl im Jahre 1925 auf 2.668 ansteigen. Anfang des 20. Jahrhunderts suchten Hamburger und Lübecker Bürger ruhige Wohnsitze in kleinen Städten. So entstanden zwei Villenviertel in Reinfeld, deren vielfältige Gestaltung ein Zeichen freiheitlicher Reinfelder Baugesinnung ist. Nach dem zweiten Weltkrieg setzte sich die Entwicklung zu einer Stadt mit ca. 6.200 Einwohnern, Gewerbegebieten und Autobahnanschluß fort.

Das Stadtbild Reinfelds ist seit der Gründung im 12. Jahrhundert durch die zahlreichen kleineren und größeren Teiche bestimmt. Zentrale Punkte, an denen sich die Wohnbauentwicklung orientierte, waren das Kloster (später Schloß und Amtshaus), die Kirche und die Mühle. Für soziale Einrichtungen wurde die Nähe der Teiche und Wälder bevorzugt. Eine straßenbegleitende Bebauung gewinnt mit der Zunahme der Wichtigkeit der Verkehrsverbindungen an der Ahrensböcker und Segeberger Straße an Bedeutung. Als neuer zentraler Punkt tritt 1865 der Bahnhof in Erscheinung, der die innerstädtische Achse Rathaus-

Bahnhof heute noch markiert. Reinfelds bauliche Entwicklung hatte ebenfalls Fortschritte gemacht. Die Straßen waren gepflastert worden und die Verwaltung hatte die Fischteiche aufgekauft.

Stadtbildanalyse und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der historische Ortsmittelpunkt der Stadt Reinfeld (Holstein) wird durch die Kirche, das Rathaus, das ehem. Amtsgericht, die Mühle, die alte Apotheke, das Predigerhaus und das Forstamt (Schloß) geprägt. Als Stadterweiterungsgebiete zeichnen sich die Achsen entlang der Segeberger Straße/Bolande im Westen und der Ahrensböcker Straße und des Bischofsteicher Weges im Osten ab. Der Bahnanschluß begründete eine wichtige innerstädtische Achse zwischen Bahnhof und Rathaus. Als eigenständige Villenkolonien wurden die Baugebiete an der Carl-Harz-Straße und die Stockmannsche Siedlung an der Schillerstraße gegründet. Die Siedlung am Alten Garten ist nur noch rudimentär mit schlechter Bausubstanz vorhanden und kann deshalb genauso wie das Schulzentrum in der Betrachtung vernachlässigt werden. Die Baugebiete um den historischen Kern, die Bergstraße und der Jungfernstieg, Klosterstraße und Eichbergstraße, die Matthias-Claudius-Straße und auch die Neuhöfer Straße werden von den Grenzen des Geltungsbereiches wie selbstverständlich umschlossen, wenn man sich an den genannten Achsen orientiert.

Bahnhofsstraße / Paul-von-Schoenaich Straße

In der Paul-von-Schoenaich-Straße findet sich mit Kirche und Rathaus das Zentrum der Stadt. Hier ist die Handelstätigkeit seit jeher an Geschäften und Läden deutlich ablesbar. Durch den Bahnanschluß setzte sich diese Entwicklung bis in die Bahnhofsstraße fort. Hier im Stadtkern findet man als Bautyp den Attikatyp als besonderen Stadthaustyp vor. Er gestattete eine hohe Ausnutzung des Gebäudes und eine besondere Betonung der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Die angestrebte hohe Ausnutzung der Grundstücke ist auch an den geringen Gebäudegrenzabständen ablesbar. Meist wurde sogar eine geschlossene Bauweise angestrebt. Als typisch für diesen Straßenzug kann insbesondere das Vorhandensein von Brandgängen gelten. Diese sind unbedingt zu erhalten. Der hohe Grundstückswert im Innenstadtbereich hat diesen Straßenzug besonders anfällig für bauliche Veränderungen gemacht. Nur selten wurde dabei auf die historischen Gebäude Rücksicht genommen oder sich in der Gestaltung daran angelehnt.

Von der ursprünglichen Bebauung ist auf der Südseite zwischen Rathaus und Bahnhof ungefähr noch die Hälfte der ursprünglichen Gebäude erhalten und beherrscht durch die geschlossene Bauweise und den Attikatyp das Straßenbild. Die nördliche Straßenseite zwischen Kirche und Bahnhof weist ebenfalls ursprüngliche Bebauung mit dem gleichen Haustyp auf.

Die Bauten weisen sehr unterschiedliche Ausdrucksformen auf. Es finden sich sowohl Klinker als auch Putzbauten mit dekorativen Zierbändern und historisierenden Fassaden. Das uneinheitliche Erscheinungsbild wird durch die unterschiedlichen Haustypen, diverse Materialien und Wechsel von alter und neuer Bebauung geprägt. Die noch bestehenden Gebäude der ursprünglichen Siedlung sind teilweise durch Umbau stark gestört, insbesondere durch die Gestaltung der Erdgeschoßzone, die für Geschäftszwecke genutzt wird.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Paul-von-Schoenaich-Straße liegt in unmittelbarer Umgebung denkmalgeschützter Bauten. Darüber hinaus macht die Innenstadtlage diesen Bereich städtebaulich besonders wahrnehmbar. Die hohe Störanfälligkeit wird durch die gewerbliche Nutzung hervorgerufen und ist bereits an gestalterischen Mängeln, zu breiten Fassadenabschnitten und der Nichtbeachtung der historischen Brandgänge zu erkennen. Der Innenstadtbereich wird von der Gestaltungssatzung im vollen Umfang erfaßt und verdient aufgrund seiner städtebaulichen Wertigkeit besondere Beachtung.

Segeberger Straße / Bolande

Die Siedlungserweiterung der Stadt wurde zu Beginn und Mitte des 19. Jahrhunderts hauptsächlich in Richtung Westen betrieben. Es siedelt sich mit dem Winkeldrempeltypen ein spezieller Haustyp in Entwicklung des traufständigen Zwerchgiebeltyps an. Hierdurch wird die soziale Entwicklung eines bürgerlichen Mittelstandes zwischen Arbeiter und Oberschicht, zwischen Stadtvilla und ländlichem Gutsbesitz dokumentiert. Die Bauten weisen einfache Gestaltung und eine handwerklich betonte Detaillierung auf.

Angrenzend an eine der historischen Verbindungsachsen der Stadt von Westen her liegt diese Wohnbebauung entlang der Segeberger Chaussee und der Straße Bolande. Von der ursprünglichen Bebauung ist auf der Südseite zwischen der Segeberger Straße ungefähr noch die Hälfte der ursprünglichen Gebäude erhalten und beherrscht durch seinen speziellen Haustyp das Straßenbild. Die nördliche Straßenseite grenzt an den Schwarzenteich und das Holstenhofgelände. Die Straße Bolande weist im Anschluß an die Segeberger Straße auf der Südseite ebenfalls ursprüngliche Bebauung mit dem gleichen Haustyp auf.

Die Bauten weisen ein handwerklich betontes Maß an Gestaltung geprägt durch den Winkeldrempeltyp auf. Es finden sich sowohl Klinker als auch Putzbauten mit dekorativen Zierbändern. Die Ähnlichkeit im Erscheinungsbild wird durch den einheitlichen Gebäudetyp mit Satteldach, die hellen Fassadenmaterialien und die Gliederung durch Zierbänder erreicht.

Die noch bestehenden Gebäude der ursprünglichen Siedlung sind in gut erhaltenem Zustand, nur teilweise durch Umbau gestört und werden auch heute noch fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Die Wohnbebauung entlang der Segeberger Straße / Bolande kennzeichnet auch heute die Stadtentwicklung im Anschluß an den Stadtkern nach Westen. Die ersten Schritte dieser Entwicklung sind an der historischen Bebauung auf der Südseite der Straße ablesbar. Im Norden grenzen der Schwarzenteich und das Holstenhofgelände an den Straßenraum, so daß die Bebauung einseitig im Süden erfolgte. In westlicher Richtung entstand so im Laufe der Zeit die Verbindung zur Ortschaft Heckkatzen der Gemeinde Steinhof. Die Gestaltungssatzung erfaßt den Anschluß an den historischen Verkehrsknotenpunkt Segeberger Straße / Hamburger Straße / Matthias-Claudius-Straße und bezieht sich auf die südliche Seite der Segeberger Straße und im Anschluß auf die Südseite der Straße Bolande bis in Höhe der Nummer 29. Von da an ist keine straßenbildprägende ursprüngliche Bebauung mehr erkennbar.

Ahrensböcker Straße

Die Siedlungsentwicklung der Stadt vollzog sich Ende des 19. Jahrhunderts in Richtung Osten an der Ahrensböcker Straße. Die Bebauung entwickelt sich entlang des historischen Handelsweg in handwerklicher und bürgerlicher Tradition. Es finden sich vorwiegend ältere Zwerchgiebeltypen und der Winkeldrempeltyp vor, nur vereinzelt sind Bürgervillen anzutreffen. Die älteren Bauten weisen eine recht einfache Gestaltung auf, erst die Winkeldrempeltypen zeigen mehr handwerkliche Detaillierung.

Von der ursprünglichen Bebauung ist auf der Nordseite zwischen Matthias-Claudius-Straße und der Hausnummer 65 in Höhe der Polizeiwache ungefähr noch die Hälfte der ursprünglichen Gebäude erhalten und beherrscht im Besonderen in Höhe der Nummern 31 bis 47 durch die historischen Bauformen das Straßenbild. Die südliche Straßenseite zwischen Nr. 26 und Nr. 60 ist zu gut zwei Drittel der Bebauung erhalten, negativ für das Straßenbild wirkt sich die Störung mit fehlender Straßenrandbebauung im Bereich der Nummer 18 - 24 aus.

Es finden sich sowohl Putzbauten als auch Klinkerfassaden. Die Ähnlichkeit im Erscheinungsbild wird durch die einheitlichen Bautypen und die Ausrichtung zur Straße erreicht. Die noch bestehenden Gebäude der ursprünglichen Siedlung sind in gut erhaltenem Zustand, einige jedoch durch Umbau gestört. Neben der Wohnnutzung findet man auch gewerbliche Nutzung vor.

Die Wohnbebauung entlang des Ahrensböcker Weges läßt auch heute noch die Stadtentwicklung nach Osten erkennen. Die ersten Schritte dieser Entwicklung sind an der historischen Bebauung auf der Nordseite der Straße ablesbar. Die Entwicklung ging kontinuierlich mit dem Wachstum der Stadt einher, so daß sich hier kein eigenständiges Siedlungsgebiet abzeichnet. Die Gestaltungssatzung nimmt diesen Bereich im Anschluß an das Kerngebiet der Stadt auf und erfaßt die Bebauung auf der nördlichen Seite bis in Höhe der Nr. 65 und auf der südlichen Seite bis Nr. 60.

Bischofsteicher Weg

Das Wachstum der Stadt vollzog sich Anfang des 20. Jahrhunderts auch im bahnhofsnahen Bereich in Richtung Osten am Bischofsteicher Weg. Es finden sich in Stadtnähe traufständige Häuser und der Winkeldrempeltyp sowie in etwas weiterem Abstand die Bürgervillen als zentrale Baukörper. Hierdurch wird die fortschreitende Entwicklung einer aufstrebenden Stadt aufgezeigt. Die Bauten weisen eine ihrem Typ entsprechende Gestaltung und eine handwerklich betonte Detaillierung auf.

An einer untergeordneten Verbindungsachse der Stadt nach Osten liegt diese Wohnbebauung entlang des Bischofsteicher Weges. Von der ursprünglichen Bebauung ist auf der Nordseite zwischen Bahnhofsstraße und der Hausnummer 23 ungefähr noch die Hälfte der ursprünglichen Gebäude erhalten und beherrscht durch seine reiche Gestaltung das Straßenbild. Die südliche Straßenseite zwischen Bahnhofsstraße und Nr. 52 ist zu gut einem Drittel die Bebauung erhalten. Negativ für das Straßenbild wirkt sich die Störung mit fehlender Straßenrandbebauung im Bereich der Nummer 18 - 24 aus.

Es finden sich vorwiegend Putzbauten mit dekorativen Zierbändern. Die Ähnlichkeit im Erscheinungsbild wird durch die einheitlichen Materialien, die hellen Fassaden und die

Ausrichtung zur Straße erreicht. Die noch bestehenden Gebäude der ursprünglichen Siedlung sind in gut erhaltenem Zustand, nur wenig durch Umbau gestört und werden auch heute noch fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Die Wohnbebauung entlang des Bischofsteicher Weges kennzeichnet auch heute noch die Stadtentwicklung im Anschluß an den Stadtkern nach Osten. Die ersten Schritte dieser Entwicklung sind an der historischen Bebauung auf der Nordseite der Straße ablesbar. In östlicher Richtung entstand so im Laufe der Zeit die Verbindung zur Ortschaft Bischofsteich der Gemeinde Neuhof. Die Entwicklung ging jedoch kontinuierlich mit dem Wachstum der Stadt von statten, so daß sich hier kein eigenständiges Siedlungsgebiet abzeichnet. Die Gestaltungssatzung rechnet diesen Bereich dem Kerngebiet der Stadt zu und erfaßt den Anschluß an den historischen Verkehrsknotenpunkt Bahnhofstraße / Mahlmannstraße / Bischofsteicher Weg wobei die Bebauung auf der nördlichen Seite bis in Höhe der Nr. 23 und auf der südlichen Seite bis Nr. 50 einbezogen wird. Von da an ist keine straßenbildprägende historische Bebauung mehr erkennbar.

Stockmannsche Siedlung in der Schillerstraße

Die Siedlung wurde Anfang des Jahrhunderts von dem Berliner Kaufmann Stockmann als Villenkolonie südlich der Bahnlinie angelegt. Sie dokumentiert die damalige Tendenz der bürgerlichen Villen außerhalb der großen Städte, im Grünen angelegt aber mit guter Verkehrsverbindung. Die offene Bauweise mit parkartigen Grundstücken hebt den Gartenstadtgedanken der damaligen Zeit hervor. Die Bauten weisen ein hohes Maß an Gestaltung und eine liebevolle Detaillierung auf und sind ein Hinweis auf den Wohlstand der Ansiedler.

Angrenzend an eine der historischen Hauptzufahrtsstraßen der Stadt von Süden her liegt diese städtische Villenbebauung. Die Bauten liegen in einem Straßenzug parallel zur Bahn auf halber Entfernung zwischen Bahnlinie und Hamburger Chaussee. Von der ursprünglichen Bebauung ist ungefähr noch ein Fünftel der Gebäude erhalten und beherrscht durch seine gestalterische Qualität das Straßenbild. Der großzügige Straßenraum, der durch die einheitliche Stellung der Häuser zur Straße und ihre Vorgärten geprägt wird, ist heute noch erlebbar.

Die Gebäude sind zumeist als zentrale Baukörper mit Mansard- oder Walmdach errichtet. Heller Putz und rote bis dunkelbraune Dächer bestimmen das Äußere. Die Bauten weisen ein hohes Maß an Gestaltung geprägt durch Vorsprünge, Erker und Dachaufbauten auf. Die noch bestehenden Gebäude der ursprünglichen Siedlung sind in sehr gut erhaltenem Zustand und werden auch heute noch fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Die Stockmannsche Siedlung in der Schillerstraße ist als eigenständiges Baugebiet in abgesetzter Lage zur Stadt entstanden. Das Wohngebiet ist heute im Norden durch einen großen Gewebetrieb von der Bahnlinie abgeschirmt und erhält dadurch eine deutliche Abgrenzung. In südlicher Richtung fanden im Laufe der Zeit Erweiterungen der Wohnbebauung statt, südlich der Schillerstraße wurden immer mehr Gebäude durch neue Bebauung und andere Bautypen ersetzt. Im Westen entwickelte sich die Bebauung an der Voßfelder Straße erst später, so daß eine Abgrenzung des Gestaltungsbereiches an der Ostseite der Straße verläuft. Im Osten ist die Anbindung der Siedlung an die Stadt, insbesondere den Bahnhof durch die Gebäude an der Straße Am Zuschlag dokumentiert. Hier finden sich heute noch Gebäude, die auf eine gewerbliche Nutzung hinweisen aber dem Bautyp der Stockmannschen Siedlung nicht entsprechen.

Carl-Harz-Straße / Joachim-Mähl-Straße

Die Siedlung wurde Anfang des Jahrhunderts als Villenkolonie in Nähe des Stadtzentrums angelegt. Sie bestätigt die damalige Vorliebe der Bürger für Villen am Stadtrand mit guter Verkehrsverbindung in offener Bauweise auf parkartigen Grundstücken. Die Bauten weisen ein hohes Maß an Gestaltung und eine liebevolle Detaillierung auf, was als ein Hinweis auf den Wohlstand der Ansiedler gewertet werden kann.

Angrenzend an eine der historischen Hauptzufahrtsstraßen der Stadt von Nordosten her liegt diese städtische Villenbebauung. Die Bauten liegen in einem Viertel zwischen Ahrensböcker Straße / Neuhöfer Straße und Carl-Harz Straße. Von der ursprünglichen Bebauung ist ungefähr noch ein Viertel der Gebäude erhalten und beherrscht durch seine gestalterische Qualität das Straßenbild. Der großzügige Straßenraum, der durch die einheitliche Stellung der Häuser zur Straße und ihre Vorgärten geprägt wird, ist heute noch erlebbar.

Die Gebäude sind zumeist als zentrale Baukörper mit Mansard- oder Walmdach errichtet. Heller Putz und rote bis dunkelbraune Dächer bestimmen das Äußere. Die Bauten weisen ein hohes Maß an Gestaltung geprägt durch Vorsprünge, Erker und Dachaufbauten auf. Die noch bestehenden Gebäude der ursprünglichen Siedlung sind in sehr gut erhaltenem Zustand und werden auch heute noch fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Die Siedlung ist als eigenständiges Baugebiet in unmittelbarer Nähe zur Stadt erkennbar. In östlicher Richtung fanden im Laufe der Zeit Erweiterungen der Wohnbebauung entlang der Carl-Harz Straße statt.

Regelungen der Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird in vier Gebiete gegliedert. Teilbereich A umfaßt den historischen Stadtkern Reinfelds. Die vorhandene prägende Bebauung bildet den Maßstab für die Anforderungen, die an die Veränderung bzw. Neugestaltung von Bauvorhaben gestellt werden. Die Gestaltungsanforderungen werden in den Teilbereichen A und B (Villen- und Siedlungshausgebiete) abgestuft. Bauliche Veränderungen sollen sich an der sie umgebenden prägenden Bebauung orientieren bzw. diese nicht beeinträchtigen. Für den Teilbereich D gelten lediglich die Bestimmungen zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Als charakteristische Gebäudeformen werden sechs unterschiedliche Gebäudetypen definiert. Für Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. Neubauten sind gebäudetypische Gestaltungsmerkmale zu beachten. Dadurch wird der traditionellen Baukultur in der Stadt Reinfeld (Holstein) entsprochen und das individuelle Gesicht einzelner Bereiche bewahrt.

Die Parzellenstruktur ist für die Wahrnehmung des Straßenraumes von Bedeutung. Durch Neubauten oder bei Anbauten an vorhandene Gebäude sind bestehende Baufluchten, die sich aus der Stellung der angrenzenden Gebäude ergeben zu beachten. Die im Teilbereich A typischen Grundstücks- und Fassadenbreiten prägen noch in weiten Bereichen die historische Stadtmitte Reinfelds. Gebäude, die in den 60er und 70er Jahren entstanden sind nehmen hier kaum Rücksicht auf die historische Parzellenstruktur. Dies bewirkt einen Gesichts-

und Identitätsverlust, dem durch die getroffenen Regelungen zu Fassadenabschnitten und Gebäudelängen entgegengewirkt werden soll. Die historischen Brandgänge sollen bauordnungsrechtlich abgesichert werden. Dazu wird die Ausnahmeregelung von den erforderlichen Grenzabständen gem. § 92 (1) Nr. 4 LBO angewandt.

In der Gestaltungssatzung sind Regelungen zu Dächern und Fassaden aufgenommen worden. Dies erscheint notwendig, da die Dachlandschaft das Bild einer Stadt wesentlich beeinflusst. Dächer und Fassaden prägen das Gesicht von Gebäuden. Im historischen Kontext zu bestehenden stadtbildprägenden Bereichen sind an die individuelle Gestaltung von Gebäuden Mindestanforderungen zur Integration in das Stadtgefüge erforderlich. Technische Möglichkeiten lassen Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in jeder Variation zu. Optimierte Ausbauten bis in jeden Winkel des Daches stellen neue Ansprüche an die Belichtung. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckungen und Dachaufbauten sowie zur Fassadengestaltung setzten für die Bereiche, die das Stadtbild Reinfelds prägen vernünftige Maßstäbe. Dabei verbleibt ein großer Gestaltungsspielraum, der individuelle Baufreiheit weiterhin ermöglicht.

Ein wichtiger Inhalt der Satzung befaßt sich mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Werbung im Stadtraum dient der individuellen Präsentation und soll die Aufmerksamkeit der Passanten gewinnen. Gleichzeitig ist Werbung oft markenspezifisch und ortsunabhängig. Die Regelungen zu Werbeanlagen und Warenautomaten sollen Fehlentwicklungen von reißerischer Selbstdarstellung und Gesichtsverlust durch großflächige, stereotype Kettenhauswerbung vermeiden. Detaillierte Bestimmungen, auch zur Gestaltung von Schaufenstern, wirken solcher Aufdringlichkeit und Gleichmacherei entgegen.

Zusätzlich werden in der Gestaltungssatzung Aussagen zu Anbauten und Nebenanlagen aufgenommen. Dadurch wird unmaßstäblichen Anlagen entgegen gewirkt und die Bedeutung der Hauptgebäude unterstrichen.

In Gestaltungsbereich A sind die erhöhten Anforderungen an die Gebäudegestalt mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Aussagen zur Zulässigkeit technischer Einrichtungen dokumentiert.

Zur straßenseitigen Einfriedung und Gestaltung der Vorgärten werden Regelungen aufgenommen, da dieser Freiraum vor den Gebäuden für die Wirkung des Straßenraumes von großer Bedeutung ist. Nutzungsansprüchen an Stellplätze und Garagen werden berücksichtigt.

Ökologisches Bauen

Durch die Gestaltungssatzung soll ökologisches Bauen weiterhin möglich bleiben. Fassaden- und Dachbegrünung von Flachdächern sind uneingeschränkt möglich. Dachbegrünung geneigter Dächer wird für neue Gebäude ausnahmsweise zugelassen. Solaranlagen für geneigte Dächer werden zu den Straßenflächen eingeschränkt und dürfen lediglich 20% der anteiligen Dachfläche, auf der sie angeordnet sind, ausmachen. In Teilgebiet A sind Kollektoren mit Ausrichtung zur Straße nicht zugelassen. In begründeten Einzelfällen ist die Zulässigkeit solcher Anlagen im Rahmen einer Befreiung zu überprüfen. Solaranlagen können darüber hinaus auf Flachdächern oder auf dem Grundstück selbst untergebracht werden.

Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung befinden sich einzelne Kulturdenkmale. Unter Denkmalschutz stehen lediglich die Kirche, das Forsthaus mit alter Klostermauer und das Matthias-Claudius-Haus. Für diese Objekte gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung nicht. In der Denkmalkartei des Kreises Stormarn ist für diese Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung ein Mindestumgebungsschutzbereich verzeichnet, in dem Veränderungen der Umgebung des Denkmals, mit einem besonderen Genehmigungsvorbehalt durch die Denkmalschutzbehörde versehen sind. Im historischen Ortskern befinden sich darüber hinaus weitere Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude, die in der Denkmalkartei verzeichnet sind. Neben der Begründung kann ein Übersichtsplan zur Denkmalpflege eingesehen werden.

Wirksamkeit und Aufhebung anderer Vorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach wirksamwerden der Satzung für jedermann verbindlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Festsetzungen zu prüfen. Für genehmigungsfreie Vorhaben ist der Bauherr bzw. der Architekt für die Beachtung der Bestimmungen verantwortlich. Nach § 90 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 92 (1 oder 2) LBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Mit Inkrafttreten der Ortsgestaltungssatzung wird die Ortssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) zum Schutze gegen Verunstaltung vom 8. November 1932 unwirksam.

Die Festsetzungen zur Gestaltung in Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung werden durch die Bestimmungen dieser Satzung gegenstandslos, da die bisherigen Regelungen durch die neue Satzung ersetzt werden. Zusätzlich wird die Stadt bei künftigen Planänderungen die Gestaltungsfestsetzungen aus den Bebauungsplänen herausnehmen. Im Einzelfall sind darüber hinaus die Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu überprüfen, die die Parzellenstruktur und die Bauflucht betreffen.

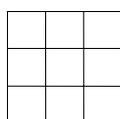
Billigung der Begründung

Die Begründung zur Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 18. Februar 1998 gebilligt.

Reinfeld (Holstein),

(Bubolz)
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
F.R
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT