

Satzung der Hansestadt Lübeck

über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Gertrud / Roeckstraße vom 28.01.1985

Rechtskraft: 18.02.1985, mit Änderung vom 08.04.1988 Rechtskraft: 03.06.1988

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die wasser- und landseitigen Grundstücke der Roeckstraße (Grundstücke 2-52 a und 1-51 a).
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2

Erhaltungsgründe

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).
Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn eine bestehende bauliche Anlage oder deren Nutzung erhalten bleiben soll,
 - a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt des Geltungsbereiches dieser Satzung prägt, insbesondere durch die für die Roeckstraße typische Art der Bebauung mit Sommerhäusern, Villen, Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise sowie mit Häusern in Reihung bei individuell und architektonisch vielfältiger Ausprägung der Einzelgebäude, besonderer Ausgestaltung des Daches sowie durch die besondere landschaftliche Einbindung der Bebauung in den Allee artigen Straßenraum mit beidseitigen Vorgartenzonen und rückwärtigen Hausgärten,

oder

- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich der Satzung ist, vor allem durch die Einbindung in den Stadtgrundriß mit Wakenitz, Stadtpark und einer sich nördlich der Roeckstraße verdichtenden Bebauung sowie der beispielhaften Ensemblewirkung der Gebäude, die durch die Stilmerkmale des 19. und beginnenden 20. Jhd. geprägt ist.

Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage ist die Genehmigung zu versagen, wenn dadurch die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

- (2) Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 156 Abs. 1 Nr. 4 des Bundesbaugesetzes handelt, wer ohne entsprechende Genehmigung ein Gebäude abbricht oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 156 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes mit einer Geldbuße bis zu 25.000,-- EURO geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten in Kraft.

Begründung

A. Zum Verfahren

Dieser Textteil wird nicht zitiert. Durch die Änderung vom 08.04.1988 sind die Bestimmungen des § 39 h BBauG durch § 172 BauGB ersetzt worden.

B Für den Erlass einer Erhaltungssatzung

Das Erscheinungsbild der Roeckstraße ist von städtebaulich prägendem Charakter. Die ursprüngliche Bebauung der Entstehungszeit ist heute nahezu vollständig erhalten geblieben. Die Bebauung, die ca. 140 Jahre alte Lindenallee und die repräsentativen Vorgartenzonen stellen ein eindrucksvolles Gesamtensemble dar. Die Roeckstraße vermittelt noch heute die typische Situation einer großzügig angelegten Vorstadtstraße ab Mitte des 19. Jhd. bis etwa 1910. Heute ist die Roeckstraße die letzte lückenlos erhaltene Allee im Lübecker Stadtgebiet.

Die überwiegende Einzelhausbebauung der Roeckstraße bildet eine harmonische Übergangszone von der freien Landschaft der Wakenitz mit unbebautem Uferstreifen und dominierender Lindenallee zu dem dichter bebauten Wohngebiet nördlich der Roeckstraße.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die unverzichtbarer Bestandteil des erhaltenswerten städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes der Roeckstraße sind. Die Wasserseite der Roeckstraße wird vor allem durch eine Folge von frühen Sommerhäusern und repräsentativen Vorstadtvillen der Jahrhundertwende auf großen Grundstücken geprägt. Einige Gebäude stammen noch aus der Zeit vor Aufhebung der Torsperre 1864.

Auf der Nordseite der Roeckstraße wechseln Villen, Doppelhäuser, Häuser in Reihung und wenige Mietshäuser vor allem aus der Zeit der Jahrhundertwende ebenfalls mit frühen Sommerhäusern.

Innerhalb der Roeckstraßenbebauung haben die Gebäude 32 – 40 einen eigenen städtebaulichen Stellenwert. Durch den unverbauten Blick vom gegenüberliegenden Stadtpark unterliegt diese Gebäudereihe dem besonderen Augenmerk der Öffentlichkeit.

In der Roeckstraße steht bisher ein Gebäude rechtskräftig unter Denkmalschutz. Das Amt für Denkmalpflege räumt jedoch auf der Roeckstraße einen besonderen denkmalpflegerischen und Stadt geschichtlichen Rang ein und prüft zzt., welche weiteren Gebäude der Roeckstraße unter Denkmalschutz gestellt werden könnten. Die bisherigen Untersuchungen des Amtes für Denkmalpflege haben ergeben, dass insgesamt etwa 10 Häuser den Kriterien des Denkmalschutzes entsprechen können. Eine Entscheidung zum weiteren Verfahren ist hier in Kürze zu erwarten.

Trotz unterschiedlicher architektonischer Ausbildung des charakteristischen Haustypus der frühen Sommerhäuser und der durch vielfältige Stilmerkmale des 19. und beginnenden 20. Jhd. gekennzeichneten späteren Bebauung ergibt sich ein für die Roeckstraße charakteristisches Bild, in dem jedes Gebäude seinen eigenen Stellenwert besitzt. Auch wenn nicht jedes Einzelgebäude für sich gesehen erhaltenswert sein muss, so ist es doch als Teil des Gesamtensembles kaum zu ersetzen, da die baulichen Anlagen der frühen wie auch der späteren Entstehungszeit insgesamt wie auch einzeln maßgeblich für die Eigenart des gesamten historisch entstandenen Straßenbildes ist. Das Erscheinungsbild der Roeckstraße ist somit durch die besondere städtebauliche Situation, die Einordnung in den Stadtgrundriß, die Bebauung und deren Einbindung in den Straßenraum und durch die großartige Ensemblewirkung der Gebäude von städtebaulich prägendem Charakter.

Mit dieser Satzung wird die Möglichkeit geschaffen, die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung zu lenken, wozu das bisher vorhandene gesetzliche Instrumentarium nicht ausreicht.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Gemeinde künftig bei allen Anträgen auf Abbruch, Umbau und Änderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung ein Genehmigungsvorbehalt eingeräumt. Dieser Genehmigungsvorbehalt hat zum Ziel, jedes Vorhaben daraufhin zu überprüfen, ob die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Vorstehende Kriterien können alternativ oder kumulativ angewendet werden.

Ziel der Satzung soll also sein, die Roeckstraße in ihrem typischen Charakter zu erhalten. Der Genehmigungsvorbehalt hat nicht zum Ziel, alle Gebäude im Geltungsbereich der Sat-

zung zu erhalten und Abbrücke, Umbauten und Änderungen generell zu untersagen, sondern eröffnet eine gesonderte Prüfung darüber, ob die jeweils begehrte Änderung der baulichen Anlagen mit den von der Gemeinde nach § 39h BBauG entwickelten Erhaltungszielen übereinstimmt.

Der Genehmigungsvorbehalt für die Roeckstraße wird also dort zu einer Versagung beabsichtigter Abbrüche, Umbauten oder Änderungen baulicher Anlagen führen,

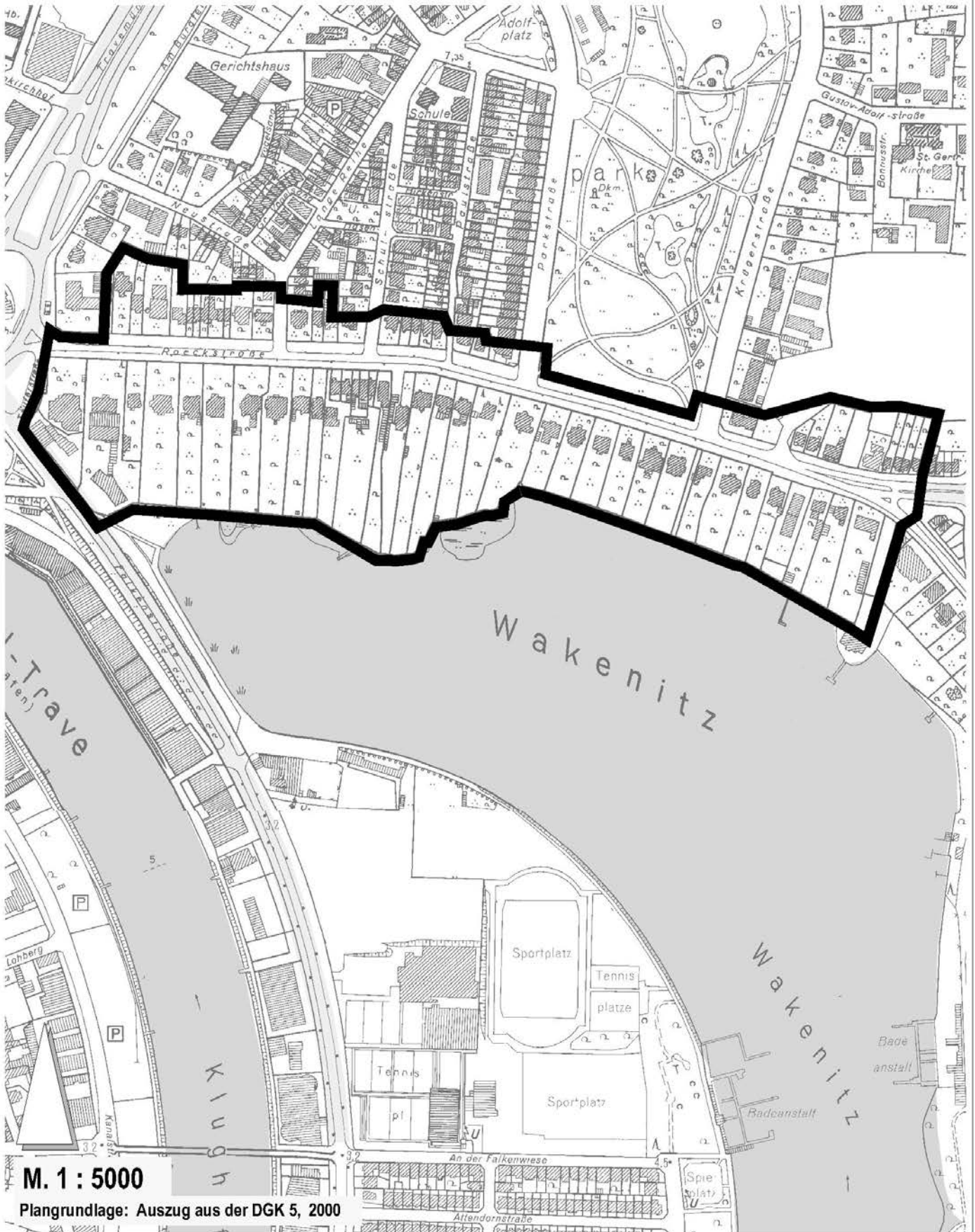
Zu 1.: wo das Ortsbild und die Stadtgestalt durch das städtebaulich relevante Erscheinungsbild der Entstehungszeit etwa von 1850 bis 1910 mit seiner eindeutigen Ausprägung als repräsentative Villenstraße dieser Zeit (Sommerhäuser, Villen, Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise, Häuser in Reihung), seiner individuell und architektonisch vielfältigen Ausprägung der unterschiedlichen Gebäudetypen, seiner Struktur des Stadtgrundrisses, seiner Einbindung der Bebauung in den alleeartigen ausgebildeten Straßenraum mit beidseitigen und gärtnerisch angelegten Vorgartenzonen und rückwärtigen Gärten, seiner Anordnung der Baukörper und der Ausgestaltung des Daches sowie durch das Zusammenwirken aller Gebäude bestimmt wird,

Zu 2.: wo die stadtgestalterischen und das Ortsbild prägenden Elemente wie Einzelgebäude, Hausgruppen, Straßenraum, Gartenanlagen, landschaftliche Einbindung sowie die Prägung der Gebäude durch Stilmerkmale des 19. und beginnenden 20. Jhd. aus städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Sicht von besonderer Bedeutung zu erhalten sind.

Im Falle der Versagung der Genehmigung kann der Eigentümer nach § 39 h Abs. 6 BBauG von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn er nachweist, dass es ihm wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Nutzung oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Im Einzelfall können dabei Entschädigungsverpflichtungen auf die Hansestadt Lübeck zukommen, die sie Kraft des gesetzlichen Übernahmeanspruches des Eigentümers nicht abwehren kann, wenn die Voraussetzungen für ein Übernahmeverlangen vorliegen. Allerdings eröffnet das Bundesbaugesetz den Gemeinden, einem Übernahmeverlangen in der Weise entgegenzutreten, dass, nachdem der Eigentümer den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit erbracht hat, zunächst durch den Einsatz öffentlicher Mittel (z. B. zinsgünstiges Darlehen) eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes durch den Eigentümer ermöglicht wird.

ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG VOM 18.02.1985
2.1 - ROECKSTRASSE IM STADTTEIL ST. GERTRUD
GELTUNGSBEREICH



M. 1 : 5000

Plangrundlage: Auszug aus der DGK 5, 2000