

Satzung
der Hansestadt Lübeck
über die Erhaltung baulicher Anlagen
im Stadtteil St. Lorenz Nord
- Katherinenstraße, Warendorpstraße, Marquadtstraße-
vom 28.02.1990
Rechtskraft: 12.03.1990

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und folgendermaßen abgegrenzten Bereich:
- nördliche Begrenzung durch die Bebauung Drögestraße mit den Grundstücken 1-9,
 - östliche Begrenzung durch die Schwartauer Allee mit den Grundstücken 67-71a weiter durch die Bebauung Matthaistraße mit den Grundstücken 1-7 und Katharinenstraße mit den Grundstücken 9 – 65 sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen (2, 2a und 4) der Bebauung Schwartauer Allee
 - südliche Begrenzung durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen (21-31, 1-6) der Bebauung Marquardtstraße/ Bebauung Marquardtplatz, weiter durch die Bebauung Schwartauer Allee mit den Grundstücken 1a, 2, 2a, 3
 - westliche Begrenzung durch die Warendorpstraße mit den Grundstücken 2-48 und durch die hinteren Grundstücksgrenzen (3-35c) der Bebauung Adlerstraße.
- (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,

- a) wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt des Geltungsbereichs dieser Satzung prägt, (die in dem Geltungsbereich dieser Satzung typische Art der Bebauung, insbesondere durch Doppel- und Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise bei architektonisch vielfältiger Ausprägung der Gebäude sowie durch die besondere Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit durchgängigen Vorgartenzonen)
oder
 - b) wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich der Satzung ist,
oder
 - c) wenn durch die Errichtung einer baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.
- (3) Die Genehmigung erteilt das Bauordnungsamt (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer ohne Genehmigung ein Gebäude abbricht oder ändert.
- (4) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit einer Geldbuße bis zu 25.000,-- EURO geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

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

B E G R Ü N D U N G

Die Bürgerschaft hat am 30.01./06.02.1986 den Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung gem. § 39 h Bundesbaugesetz, heute §§ 172, 237 Abs. 4 Baugesetzbuch für den in der Vorstadt St. Lorenz Nord gelegenen Teilbereich zwischen Adlerstraße/Warendorpstraße und Katharinenstraße gefasst. Die Begrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Baugesuche gem. § 15 BauGB für eine Dauer bis zu 12 Monaten zurückzustellen. Bisher liegt ein Fall vor, in welchem von der Möglichkeit einer Zurückstellung Gebrauch gemacht wurde – Abbruchantrag für Adlerstraße 3 und 5.

Die Erhaltungssatzung müsste spätestens 12 Monate nach der Zurückstellung eines Baugesuchs rechtskräftig sein, d. h. am 25.04.1990.

Das Erscheinungsbild des Stadtteils St. Lorenz Nord ist von der städtebaulichen Geschlossenheit seiner Entstehungszeit (etwa von 1850 bis 1910) geprägt. Die Spannweite der charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsformen reicht von einfachsten Arbeiterreihenhäusern über mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten bis zu repräsentativen Villen und Doppelhäusern.

Die Wohnquartiere in St. Lorenz Nord sind nach der Art ihrer Nutzung im Sinne der BauNVO auch heute noch überwiegend als reine Wohngebiete einzustufen.

Entlang der HAUPTerschließungsstraßen (Fackenburger Allee, Schwartauer Allee) und in zentral gelegenen Teilbereichen sind gemischte Nutzungen, die vor allem eine Versorgung dieses Stadtteils übernehmen.

Umnutzungsprozesse führen hier zum Verlust städtebaulicher und gestalterischer Qualität. Die Wohngebiete würden ihren typischen Charakter und Erlebniswert verlieren.

Durch den Beschluss der Erhaltungssatzung St. Lorenz Nord wird die Möglichkeit geschaffen, die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung zu lenken, wozu das bisher vorhandene Instrumentarium nicht ausreicht.

Ziel der Satzung soll also sein, den Stadtteil St. Lorenz Nord in seiner städtebaulichen Eigenart zu erhalten.

Der Genehmigungsvorbehalt für den Erhaltungsbereich St. Lorenz Nord wird also dort zu einer Versagung beabsichtigter Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderungen und Errichtung baulicher Anlagen führen,

1. wo die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt prägt (die in dem Geltungsbereich dieser Satzung typische Art der Bebauung, insbesondere durch Doppel- und Reihenhäusern und mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in geschlossener Bauweise bei architektonisch vielfältiger Ausprägung der Gebäude sowie durch die besondere Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit durchgängigen Vorgartenzonen)

oder

2. die bauliche Anlage von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich der Satzung ist

oder

3. wo die für St. Lorenz Nord prägende städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Im Falle der Versagung der Genehmigung kann der Eigentümer nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks 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 Baugesetzbuch 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 Grundstücks durch den Eigentümer ermöglicht wird.

