

# **Satzung der Hansestadt Lübeck**

## **über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Gertrud für den Bereich Elsässer Straße / Danziger Straße**

**vom 01.11.1994**

**Rechtskraft: 11.11.1994**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Stadtteil St. Gertrud gelegenen Bereich mit Einschluss der folgenden Grundstücke:

Elsässer Straße Haus–Nr. 1 bis 33 und 2 bis 34

Moltkeplatz Haus–Nr. 2 bis 18 (gerade Zahlen)

Hohenstaufen – Straße Haus–Nr. 1 bis 19 und 2 bis 18

Lothringer Straße Haus–Nr. 1 bis 19 und 2 bis 20

Danziger Straße Haus–Nr. 1 bis 19 und 2 bis 24

- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

- (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 im Geltungsbereich dieser Satzung prägt, die sich sowohl in der typischen Art der Be-

bauung als auch in der besonderen Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit durchgängiger Vorgartenzone ausdrückt,

oder

- b) wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich dieser Satzung ist,

oder

- c) wenn durch die Errichtung einer baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

- (2) Die Genehmigung erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (Stadtplanungsamt).

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage abbricht oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuches 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**

Die Bürgerschaft hat am 30.01./06.02.1986 unter TO 9.1 und 9.2 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 39 h BBauG bzw. § 172 BauGB für den Teilbereich Elsässer Straße /Danziger Straße von St. Gertrud beschlossen. Grundlage für den Aufstellungsbeschuß bildet das durch das Stadtplanungsamt am 02.07.1985 vorgelegte und ebenfalls in der Januar/Februar-Sitzung 1986 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept zur Erhaltung ausgewählter Vorstadtbereiche.

Die zwischenzeitlich durch das Stadtplanungsamt erfolgte detaillierte Überprüfung der Gebietsabgrenzung hat zu einer Modifizierung gegenüber dem im Aufstellungsbeschuß vorgesehenen Erhaltungsbereich geführt. Die Erweiterung an der Elsässer Straße schließt eine in den 30er /40er Jahren entstandene Bebauung in den Satzungsbereich ein, die das städtebauliche Grundmuster der Erstbebauung so abgestimmt fortführt, dass hiermit eine schützenswerte Einheit gebildet wird.

Im Satzungsgebiet überdecken bauliche Anlagen, die den städtebaulichen Charakter dieses Gebietes prägen, in der nach der gesetzlichen Bestimmung erforderlichen großen Dichte den Geltungsbereich. Um die für St. Gertrud zu verfolgenden Erhaltungsziele nachhaltig und langfristig zu sichern, wird der Bürgerschaft empfohlen, die beiliegende Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beschließen. Die genaue Abgrenzung ist der Plananlage der Satzung zu entnehmen (Anlage 1).

### **B. Voraussetzungen und Bedingungen eines Satzungserlasses**

Geschützt wird durch eine Erhaltungssatzung die städtebauliche Eigenart eines Gebietes, die sich außer in der prägenden Gestalt der Bebauung auch in der prägenden Gestalt seiner Freiräume ausdrückt. Insofern sind auch die Vorzonen der Bebauung, insbesondere die Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum für die Eigenart des Gebietes von Bedeutung.

Die städtebauliche Eigenart dieses Gebietes, die durch mehrere, für den Bereich typische Gestaltungsfaktoren bestimmt wird, zu erhalten, ist Ziel dieser Satzung.

In diesem Gebiet, das ursprünglich als reines Wohngebiet konzipiert wurde, lässt sich durch das Lenkungsinstrument der Erhaltungssatzung zum jetzigen Zeitpunkt noch eine Beeinträchtigung der Stadtgestalt in größerem Ausmaß verhindern, wie aus der vorliegenden Stadtbildanalyse zu erkennen ist. Bis heute sind erst wenige Gebäude aus der Ursprungsbebauung beseitigt worden und die Vorgärten sind noch zum größten Teil frei von Stellplätzen und gärtnerisch angelegt.

Selbst die ursprünglichen Fenstergliederungen sind im Verhältnis zu anderen Vorstadtsiedlungen noch zu einem größeren Teil erhalten und es gibt nur vereinzelte Fassadenüberformungen.

Durch den Erlass einer Erhaltungssatzung wird der erste Schritt getan, die von der Stadt beabsichtigte Entwicklung im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung zu lenken. Konkrete Gestaltungsrichtlinien werden dann durch die als zweiten Schritt zu erstellende Gestaltungssatzung geschaffen.

Mit dem durch die Erhaltungssatzung bewirkten Genehmigungsvorbehalt wird nicht das Ziel verfolgt, alle Gebäude im Geltungsbereich der Satzung zu erhalten und Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen generell zu untersagen, sondern es wird eine gesonderte Prüfung darüber eröffnet, ob die jeweils begehrte Änderung der baulichen Anlagen mit den von der Gemeinde nach § 172 BauGB entwickelten Erhaltungszielen übereinstimmt.

Im Falle der Versagung der Genehmigung kann der Eigentümer nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde eine 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 Einzelfalls 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 ermöglicht 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 Grundstückes durch den Eigentümer ermöglicht wird.

### **C. Zur erhaltenswerten Substanz**

Die erste Bebauungsphase dieses Gebietes liegt in der Zeit 1906 – 1920. Es entstanden überwiegend Mehrfamilienhäuser mit großen Wohnungen meist als freistehende oder als

Doppelhäuser. Weitere ergänzende Bebauungen, meist als kleinere Gruppen, entstanden in den 20er und 30er Jahren, Lückenfüllungen dann noch in der Nachkriegszeit.

Auf dieser stufenweisen Bebauung ergibt sich auch das vielgestaltige städtebauliche Erscheinungsbild, wobei die prägenden Elemente für bestimmte Abschnitte innerhalb des Straßenraumes meist nur von kleinen Gebäudegruppen gebildet werden. Obwohl diese Gebäudegruppen teils unterschiedliche Gestalten und Fassadenelemente zeigen, ist die Architekturauffassung der zeitlich benachbarten Epochen doch noch so ähnlich, dass sich diese Mehrgestaltigkeit zu einem relativ einheitlichen Stadtbild fügt.

Dieser sensible Kontext ist allerdings gegenüber abweichenden Änderungen an Gebäuden und gegenüber schlecht eingefügten Neubauten umso empfindlicher. Dies wird deutlich an einigen Bauten aus der Nachkriegszeit, wenn z. B. ein Gebäude zur Straßenseite statt Fenster geschlossene Wandflächen zeigt und eine völlig abweichende Dachform (Hohenstaufen Straße 12 und Moltkeplatz 18); oder bei Gebäudegruppen, bei denen die Architektur mit durchlaufenden Fassaden und Dächern nicht auf Parzellengrenzen reagiert (Lothringer Straße 14/16 und 3-7).

Generell wird auf Grund der Ortsbildanalyse deutlich, dass das städtebauliche Erscheinungsbild für die jeweiligen Straßenabschnitte am meisten durch die Bauweise und die Proportion und Zonierung der Fassaden geprägt wird. Weniger prägend, weil auch vielfältiger, ist die Feingliederung und Plastizität innerhalb der Fassaden und auch das Material. Daraus ergibt sich in Bezug auf ggf. beabsichtigte Veränderungen und deren Genehmigungsfähigkeit die große Anfälligkeit der vorhandenen Baustruktur gegenüber Anbauten, Aufbauten bzw. von den vorgefundenen Proportionen abweichenden Neubauten.

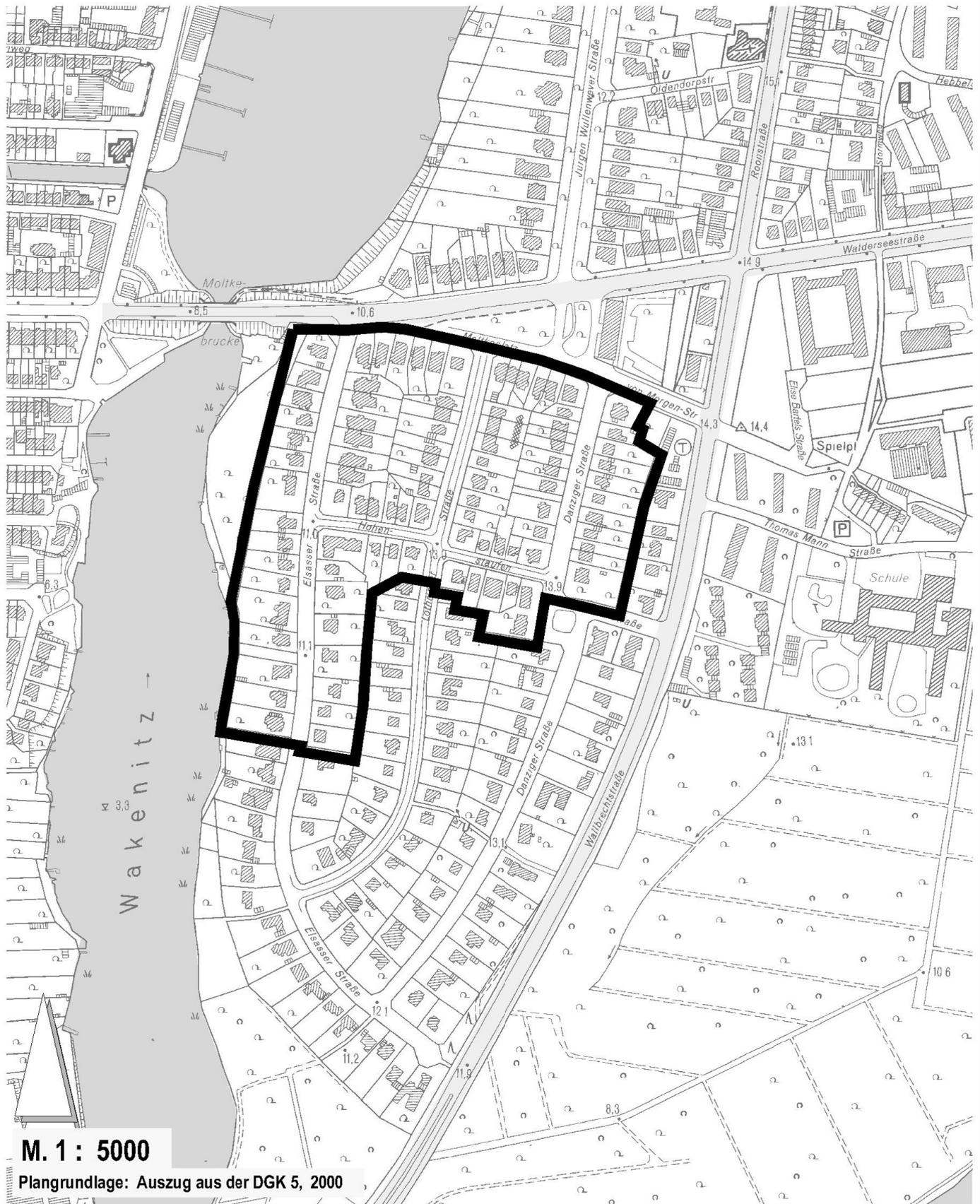
In dieser Hinsicht sind die Gebäudebreiten, Trauf- und Firsthöhen von großer Bedeutung; sie sind für kleinere Ensembles (meist 4 bis 6 Gebäude) einheitlich oder bewegen sich in engen Margen. Der Duktus der sich wiederholenden Fassadenproportionen ist gerade in Bereichen mit freistehenden Gebäuden entscheidend für das einheitliche, charakteristische Stadtbild.

Typisch sind weiterhin die gärtnerisch angelegten, oft mit massivem Sockelmauerwerk und Metallgittern eingefriedeten Vorgärten, die für die einzelnen Straßenabschnitte durch die Bebauung auf Fluchtlinien gleiche Tiefen haben. Diese großzügigen, durchgehenden Freiräume (Straßenquerschnitt plus Vorgärten) prägen entscheidend das qualitätvolle Vorstadtbild.

Die typischen Fassadenmaterialien sind, bedingt durch die unterschiedlichen Baujahre, der hell gestrichene Putz und das rote Ziegelmauerwerk. Es gibt Ensembles mit einheitlichem Material, aber auch Abschnitte mit kurzen Materialwechseln; typisch ist allerdings, dass an dem jeweiligen Einzelgebäude nur ein Material vorkommt.

**ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG VOM 11.11.1994**

**2.3 - ELSÄSSER STRASSE / DANZIGER STRASSE  
IM STADTTEIL ST.GERTRUD  
GELTUNGSBEREICH**



**M. 1 : 5000**

Plangrundlage: Auszug aus der DGK 5, 2000