

# **Satzung der Hansestadt Lübeck**

## **über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Jürgen – Helmholtzstraße /Friedrichstraße –**

**vom 03.04.1996**

**Rechtskraft: 04.05.1996**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

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

Friedrichstraße Haus-Nr. 10 bis 32 (gerade Zahlen) und 15 bis 47 (ungerade Zahlen)

Helmholtzstraße Haus-Nr. 1 bis 9 (ungerade Zahlen) und 2 bis 40 (gerade Zahlen)

Trendelenburgstraße Haus-Nr. 4 bis 44 (gerade Zahlen) und 17, 19 und 27 – 33

Friedrich-Ebert-Hof Haus-Nr. 1 bis 7 und 2 bis 8

Virchowstraße Haus-Nr. 1 a bis 37 und 2 a bis 40

Robert-Koch-Straße Haus-Nr. 1 bis 27 und 2 bis 28

Behringstraße Haus-Nr. 1 a bis 47 und 2 bis 48

Dorfstraße Haus-Nr. 20

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

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgründe, Genehmigungsbestände**

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 Bebauung 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.

### **§ 3**

#### **Zuständigkeit**

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

### **§ 4**

#### **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.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne der §§ 172 (1) und 16 (2) Satz 2 BauGB in den Lübecker Nachrichten in Kraft.

### Begründung

#### A. Zum Verfahren

Die Bürgerschaft hat am 30.01./06.02.1986 unter TO 9.1 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 39 h BBauG bzw. § 172 BauGB für den Teilbereich Helmholtzstraße/Friedrichstraße von St. Jürgen beschlossen. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss 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 Vorstadtgebiete.

Die zwischenzeitlich durch das Stadtplanungsamt erfolgte detaillierte Überprüfung der Gebietsabgrenzung hat zu einer Modifizierung gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Erhaltungsbereich geführt. Der Geltungsbereich beschränkt sich jetzt auf den Teil des Siedlungsgebietes, in dem der Architekten-Entwurf aus den 20er Jahren realisiert wurde.

Im Satzungsgebiet überdecken bauliche Anlagen, die den städtebaulichen Charakter dieses Gebietes prägen, in der nach der gesetzlichen Bestimmung erforderlichen großen Dichte des Geltungsbereiches. Um die für St. Jürgen zu verfolgenden Erhaltungsziele nachhaltig und langfristig zu sichern, wird der Bürgerschaft empfohlen, die beiliegende Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 1 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.

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

In diesem Gebiet 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 keine Gebäude aus der Ursprungsbebauung beseitigt worden und die Vorgärten sind noch frei von Stellplätzen.

Lediglich die ursprünglichen Fensterformen und –gliederungen sind durch den Einbau neuer Fenster weit gehend verschwunden; die ursprünglichen Haustüren sind dagegen bei den Geschößwohnungsbauten erhalten geblieben.

Durch den Erlass einer Erhaltungssatzung wird der erste Schritt getan, die von der Stadt beabsichtigte Entwicklung im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung zu lenken. Ein möglicher zweiter Schritt könnte die Erarbeitung einer „Gestaltungsfibel“ sein, die Orientierungshilfe und Ratgeber für Hauseigentümer und Architekten sein kann.

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 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 Grundstückes durch den Eigentümer ermöglicht wird.

### **C Zur erhaltenswerten Substanz**

Das Wohngebiet in Lübeck St. Jürgen ist eine der bedeutendsten Siedlungen der ausgehenden 20er Jahren in Schleswig-Holstein. Es gibt kein vergleichbares Beispiel in ganz Norddeutschland, wo sich die traditionelle Backsteinarchitektur in einer Mischung aus den drei dominierenden Stilrichtungen der Zeit – Heimatschutzarchitektur (Virchow- und Behringstraße), Expressionismus (Friedrichstraße 22 und Trendelenburgstraße 4-34) und „Neues Bauen“ (Friedrich-Ebert-Hof 1-7 und 2-8, Helmholtzstraße 1/Friedrichstraße 25, Helmholtzstraße

3/Trendelenburgstraße 44 sowie Helmholtzstraße 10/12 „Hansahof“) so gelungen widerspiegelt.

Der Stadtteil entstand nach einem Siedlungsentwurf der Architekten Berg & Paasche vorrangig in der zweiten Hälfte der 20er und in der ersten Hälfte der 30er Jahre. Jedoch wurden die Bautätigkeiten erst in den 50er Jahren, vom 1. Entwurf teilweise erheblich abweichend, abgeschlossen. Dieses betrifft insbesondere die Robert-Koch-Straße, die Fortsetzung der Friedrichstraße in Richtung Süden, die Baulücken an der Ost- bzw. Nordseite der Trendelenburgstraße sowie der Bebauung südlich der Billrothstraße, so dass sich heute die ursprünglich geplante „gemischte Bauweise“ aus Geschosßbauten (Friedrichstraße, Helmholtzstraße, Trendelenburgstraße und Friedrich-Ebert-Hof) und eingeschossigen Siedlungshäusern mit großen Gärten (Virchowstraße und Behringstraße) nicht so eindeutig ablesen lässt. Wie die meisten größeren Siedlungen der Zeit, hat auch diese ein Zentrum am Schnittpunkt von Trendelenburgstraße und Helmholtzstraße, dessen Platzcharakter durch geschickt versetzte Straßeneinmündungen, Ausstattung mit Ladengeschäften und das Gemeinschaftshaus „Hansahof“ betont wird.

Die wertvolle Bausubstanz aus den 20er und 30er Jahren findet sich besonders in zwei Bereichen (Anlage 3), von denen jeder eine einheitliche städtebauliche Prägung mit eigenen, wiederkehrenden Fassadenmerkmalen und Dachformen aufweist, wie aus der vorliegenden Ortsbildanalyse deutlich wird.

### Teilbereich 1

Die meist zwei- bis drei-, teilweise auch viergeschossigen Wohnungsbauten in geschlossener Bauweise bei Friedrichstraße 10-32 und 15-47, Helmholtzstraße 1, 3, 5/7, 2-40, Friedrich-Ebert-Hof, Trendelenburgstraße 4-44, 17/19 und 27-33, Virchowstraße 1 a und 2 a, Robert-Koch-Straße 1-5 und 2-6, Behringstraße 1 a und 2/2 a, Dorfstraße 20.

Dieser Bereich zeichnet sich durch folgende, zu erhaltende Merkmale aus:

- das aufgehende rote Ziegelmauerwerk mit stellenweise dunkel lasierten Ziegelschichten zur Betonung von Fassadenteilen und Gliederungselementen, bzw. die helle, im Detail farblich abgesetzte Putzfassade bei der Gebäudegruppe Trendelenburgstraße 4-34;
- die Dachform (als Bohlen-, Sattel-, Mansard- oder Flachdach), die den visuellen Zusammenhang bestimmter Gebäudegruppen unterstützt oder stellenweise auch zur Verdeutlichung stadtgestalterischer Absichten (z. B. Raumbildung) dient;

- die Gliederung der langen Baukörper durch vertikale Eingangs- bzw. Treppenelemente; oft als Risalite, die bis in die Dachebene reichen, z. B. in der Friedrichstraße und Trendelenburgstraße;
- Vor- und Rücksprünge von Gebäuden bzw. –teilen aus der Straßenflucht, die der städtebaulichen Raumbildung dienen, z. B. Friedrichstraße 27/29, Helmholtzstraße 1, 3 und 10-14, Robert-Koch-Straße 2/4 und 1/3;
- die Lage und ursprüngliche Außengestaltung der Läden zur Betonung von Blockecken und Platzkanten, z. B. Friedrichstraße 27 /Helmholtzstraße 2, Helmholtzstraße 8 /Virchowstraße 2 a, Helmholtzstraße 10-14 sowie die eingeschossigen Trakte neben Helmholtzstraße 1 und 3;
- die Lage und Gestaltung von Loggien und Balkonen zur Betonung von Block- oder Gebäudeecken, z. B. in den Eckrisaliten Helmholtzstraße /Robert-Koch-Straße und Helmholtzstraße /Behringstraße und im Friedrich-Ebert-Hof;
- die Lage und Ausbildung der Zwerchgiebel und Dachgauben, die der Baukörpergliederung und Fassadengestaltung dienen, z. B. bei Helmholtzstraße 2-8, 5-7, 14-20, 22-30, 32-40 und in der Friedrichstraße;
- die Lage und die Rohbaumaße der vorhandenen ursprünglichen Fenster- und Türöffnungen – bei Veränderungen an den Fenstern selbst, sollte die ursprüngliche Ausbildung wiederhergestellt werden, weil diese historische Feingliederung der Fensterfläche ein entscheidender Gestaltungsfaktor in den relativ großflächigen Fassaden war;
- die überwiegend noch erhaltene, ursprüngliche Ausbildung der Haustüren;
- die hellen Schmuckelemente aus Werkstein im Türbereich, z. B. in der Friedrichstraße und Helmholtzstraße und die gliedernden Putzgesimse und –zierrauten an den Fassaden in der Trendelenburgstraße;
- die im Bereich der Geschossbauten (außer Robert-Koch-Straße) durchgängigen Grundstückseinfriedungen in rotem Ziegelmauerwerk mit aufgesetzten, rechteckigem Stahlprofil, die zu einem einheitlichen Erscheinungsbild der Vorgartenzone beitragen.

## Teilbereich 2

Die eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhauseinheiten an der Virchowstraße 1-37 und 2-40 und Viererhauseinheiten an der Behringstraße 1-47 und 4-48:

Dieser Bereich zeichnet sich durch folgende, zu erhaltende Merkmale aus:

- die Symmetrie der Baukörper und der Straßenfassaden sowohl bei den Doppel- als auch den Vierereinheiten, die bis ins Detail geht;
- das aufgehende rote Ziegelmauerwerk einschl. der Detailqualitäten der Materialwirkung;
- die Bohlendachform bei den Hauptdächern, den Seitentrakten (Behringstraße) und den rückseitigen Flügelbauten;
- die durchlaufenden Gesimse in Ziegelschicht an den Traufen und Ortgängen;
- die Lage und Ausbildung der Zwerchgiebel bzw. der Fledermausgauben in der Virchowstraße sowie der zentralen Zwerchgiebel und der Einzeldachgauben in der Behringstraße;
- die Lage und Rohbaumaße der vorhandenen, ursprünglichen Fenster- und Türöffnungen;
- die freien seitlichen Bauwiche im Bereich der Vorgärten und der Seitengiebel der Gebäude;
- die Vorgarteneinfriedung durch (Liguster-)Hecken und die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten.

**HALTUNGSSATZUNG  
ZSTRASSE / FRIEDHOF  
TEIL ST. JÜRGEN  
CH MIT GLIEDERUNG**

