

# **Satzung der Hansestadt Lübeck**

## **über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Gertrud für den Bereich Am Burgfeld / Stadtpark**

**vom 27.03.1997**

**Rechtskraft: 21.04.1997**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Stadtteil St. Gertrud gelegenen Bereich:
- alle Grundstücke an den folgenden Straßen:  
Am Burgfeld, Neustraße, Kleiner Vogelsang, Großer Vogelsang, Lange Reihe (ohne Nr.1), Hasenweg, Schulstraße, Birkenstraße, Paulstraße, Parkstraße, Adolfplatz, Adolfstraße, Rathenausstraße, Hindenburgplatz, Curtiusstraße, Krügerstraße, Bugenhagenstraße, Bonnusstraße, Gustav-Adolf-Straße
  - sowie die folgenden Grundstücke:  
Travemünder Allee 2-34 (gerade Zahlen), Lutherstraße 2 und 4 und 1-7, Zwinglistraße 1-9 und 2-10, Melanchthonstraße 1 und 3, Heiligen-Geist-Kamp 5 und 7.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan umrandet.  
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung 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, insbesondere durch die für den Geltungsbereich typische Art der Bebauung mit Einzelhäusern sowie in der Parkstraße und Adolfstraße und im Bereich Lange Reihe /Schulstraße mit Reihenhäusern und Geschosßwohnungsbau in geschlossener Bauweise bei architektonisch vielfältiger Ausprägung der Gebäude sowie durch die besondere Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit durchgängigen Vorgartenzonen und den rückwärtigen Hof- und Gartenflächen im Blockinnenbereich,

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**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,-- EURO belegt werden.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne der §§ 172 Abs. 1 und 16 Abs. 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 und 9.2 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 39 h BBauG bzw. § 172 BauGB für den Bereich - Am Burgfeld /Stadtspark - im Stadtteil St. Gertrud 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 Vorstadtbereiche.

Die zwischenzeitlich durch das Stadtplanungsamt erfolgte detaillierte Überprüfung der Gebietsabgrenzung hat zu einer Modifizierung gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Erhaltungsbereich geführt.

Die Erweiterung um den Bereich Neustraße /Lange Reihe /Schulstraße /Paulstraße ist erforderlich, um die städtebauliche Einheit zwischen Burgfeld und Stadtpark in ihrer Gesamtheit zu schützen.

Diese Straßenzüge gehören zu der ersten Besiedlungsphase im Rahmen der Stadterweiterung vor dem Burgtor und geben heute noch Zeugnis in der Stadtgestalt und mit einzelnen Gebäuden aus dieser Bauperiode um 1870. Insbesondere in Bezug auf Fassadenüberformung, die das Ortsbild empfindlich stören würden, ist in letzter Zeit ein größerer Veränderungsdruck festzustellen.

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 Frei-

räume 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. 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 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 Burgtorregion ist weit bis ins 19. Jahrhundert geprägt durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Ländereien.

Seit etwa 1800 entdecken wohlhabende Bürger Lübecks das Gebiet, um im Sommer hier zu wohnen und bauen sich teilweise prachtvolle Häuser.

Entscheidend beeinflusst wird die Besiedlung der vorstädtischen Bezirke durch die Aufhebung der Torsperre zum 1. Mai 1864.

1877 erfolgt die amtliche Anerkennung von St. Gertrud als offizieller Stadtteil von Lübeck.

Die Zahl der Bewohner geht sprunghaft in die Höhe und die Stadt sieht sich gezwungen, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Vorstädte sowie weiteren Verordnungen die Entwicklung in geordneten Bahnen zu lenken.

1873 werden detaillierte Vorschriften über die Anlagen von Straßen und die Bauweise erlassen.

1899 wird dem Senat ausdrücklich das Recht zur Bewahrung des Villencharakters einzelner Straßen zugestanden.

Die Region um den Stadtpark wird zum reinen Wohngebiet erklärt.

Die Erkenntnisse des umfangreichen Analysematerials führen zu einer Gliederung des Satzungsgebietes in acht Teilbereiche, die unterschiedliche, jeweils charakteristische Merkmale aufweisen und in ihrer Gesamtheit die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes ausmachen (s. Anlage 3).

Entsprechend der jeweiligen Bauzeit unterscheiden sich die Gebäude hinsichtlich der Bauweise, der Anzahl der Geschosse und der baulichen Gestalt, die stark durch die Stilmerkmale der jeweiligen Zeit bestimmt wurden.

**Der Teilbereich A** umfasst die Grundstücke: „Am Burgfeld 1-13 a“ und zeichnet sich durch folgende, zu erhaltende Merkmale aus:

- offene, zweigeschossige Bauweise
- Ausbildung des Daches als Sattel- oder Walmdach
- Putzfassade mit hellem Anstrich
- liegende Proportion der Straßenfassade, die als Schaufassade ausgebildet ist (Eingang meist seitlich)
- stehende Proportion der Öffnungen
- plastische Ausgestaltung durch Fenstereinfassungen, Gesimse, Risalite

Die Gebäude sind in der Zeit zwischen 1870 und 1890 entstanden und zu 40 % von dem Architekten Schöss gebaut.

Als für diesen Bereich untypische Bauweise ist der Gebäudekomplex des Gerichtshauses (Am

Burgfeld 7) zu benennen, der in den 60er Jahren durch einen Bebauungsplan ermöglicht wurde.

**Der Teilbereich B** umfasst die Grundstücke: Parkstraße 22–62, Adorfplatz 5 und 6 und Adolfstraße 7–25.

die vorherrschenden, erhaltenswerten Merkmale sind:

- geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise
- die häufigste Dachform ist das Pariser Dach
- Putzfassaden mit hellem Anstrich
- die Proportionen sowohl der Fassaden als auch der Öffnungen sind stehend
- die Gebäude haben oft erdgeschossige Erker, die im 1. OG als Balkon genutzt werden. Balkone in den Obergeschossen sind mit reich verzierten Brüstungsgeländern ausgestattet
- die Giebel erfahren eine besondere Gestaltung in Fachwerk oder bei Putzfassung durch Rahmungen und individuelle Verzierungen

Die Gebäude wurden in der Zeit von 1903 – 1908 erbaut.

Für jeweils mehrere Häuser verantwortlich waren die Architekten Wegner, Schöss, Braeck und Stoermer.

**Im Teilbereich C** sind folgende Grundstücke zusammen gefasst: Travemünder Allee 2–34, Adolfstraße 1–5 a, Adolfplatz 1, 2, 3 und 4, Parkstraße 2–18 und 1 und 3, Rathenaustraße 1–29 und 2–8, Hindenburgplatz 1, 3, 2, 4 und 6, Curtiusstraße 1, 2, 4 und 6 und Lutherstraße 1–7.

Folgende den Bereich prägende Merkmale werden als erhaltenswert eingestuft:

- offene, zweigeschossige Bauweise
- Hauptdachform ist das Walmdach, einige Gebäude haben Mansarddächer
- Putzfassaden mit hellem Anstrich, einige Gebäude weisen eine Kombination von Putz und Ziegelmauerwerk auf, teilweise sind die Giebel in Fachwerk ausgebildet
- die Proportionen der Straßenfassade sind meist liegend, die Proportion der Öffnungen immer stehend
- die erdgeschossigen Vorbauten werden im 1. Obergeschoss als Austritt genutzt
- für die plastische Ausgestaltung der Fassaden werden Fenstereinfassungen und Gesimse (Sockel, Traufe, Giebel) verwandt

Die Hauptbauzeit liegt um 1899 – 1907

Als Architekten für jeweils mehrere Parzellen waren tätig Schöss und Redelsdorf, Heidenreich, Braeck und Stoermer.

In der Parkstraße 10–16 ist das unter Denkmalschutz stehende v. Borries–Stift besonders zu erwähnen.

**Der Teilbereich D** fasst die Grundstücke Lutherstraße 2 und 4, Bugenhagenstraße 1 a–33 und 2–30, Rathenaustraße 10 und Melanchthonstraße 3 zusammen.

Folgende zu erhaltende Merkmale zeichnen den Bereich aus:

- offene, überwiegend zweigeschossige Bauweise
- dominierende Dachform ist das Mansarddach, es sind aber auch Sattel- und Walmdächer vorhanden
- das Außenwandmaterial ist etwa bei der Hälfte der Gebäude Putz mit hellem Anstrich; die übrigen Häuser sind als steinsichtige Ziegelbauten ausgeführt
- die Proportionen der Fassaden und der Öffnungen sind stehend
- der Eingang ist meist seitlich angeordnet
- die Gliederungselemente beschränken sich oft auf das Ortsganggesims

Die Bauzeit war 1910 – 1915. Der Architekt Glaser ist mit mehreren Bauten vertreten.

**Der Teilbereich E** umfasst die Grundstücke Curtiusstraße 3–33, Krügerstraße 1–21, Melanchthonstraße 1, Gustav–Adolf–Straße 1, 2 und 4.

Die vorherrschenden, erhaltenswerten Merkmale sind:

- offene, zweigeschossige Bauweise
- als Dachform sind Mansard-, Walm- und Satteldach anzutreffen
- die Proportionen der Fassaden sind überwiegend liegend, die Proportionen der Öffnungen stehend
- etwa 2/3 der Gebäude sind in steinsichtigem Ziegelmauerwerk erstellt, die übrigen haben Putzfassaden mit hellem Anstrich
- sowohl die Mauerwerks- wie die Putzfassaden sind in ihrer Plastizität sehr aufwendig gestaltet, z. B. bei Putzbauten durch Linienputz, Gesimse, Fensterrahmen, Ornamente und bei Mauerwerksbauten durch Vor- und Rücksprünge, besondere Eckausbildung teilweise mit Sandstein.

Die Hauptbauzeiten lagen zwischen 1905 und 1912 sowie in den 20er Jahren.

Für eine Vielzahl der Gebäude waren die Architekten Schöss und Redelsdorf verantwortlich.

**Der Teilbereich F** ist in der Zwinglistraße gelegen, wo die Grundstücke 1–9 und 2–10 durch einen sehr einheitlichen Gebäudetypus geprägt werden.

Die erhaltenswerten Merkmale sind:

- offene, zweigeschossige Bauweise
- steiles Walmdach mit Ziegeleindeckung und kleinen Gauben
- das Außenwandmaterial ist Ziegel
- die Straßenfassade ist im Verhältnis Höhe (bis zur Traufe) zu Breite ausgeglichen, durch
- Gesimse in Putz oder Mauerwerk wird die Horizontale betont, durch die Fensterformate

und -teilung die Senkrechte

- die Häuser haben zum großen Teil noch die Originalbefensterung und Fensterläden
- typisch ist ein umlaufendes Traufgesims
- erdgeschossige Vor- und Anbauten dienen im Obergeschoss als Austritt
- besondere Erwähnung verdient die einheitliche Gestaltung der Einfriedigungen mit Mauerpfeilern und eingehängten Holz- oder Metallgeländern über flachen Mauersockeln

**Der Teilbereich G** umfasst die Grundstücke Gustav–Adolf–Straße 3–11 und 6–12, Bonusstraße 1–5 und 2–8, Heiligen–Geist–Kamp 5 und 7

Die vorherrschenden zu erhaltenden Merkmale sind:

- offene, überwiegend zweigeschossige Bauweise
- Walmdach
- die Proportionen der Straßenfassaden sind liegend, die der Öffnungen stehend
- das Außenwandmaterial ist Ziegel
- die plastische Gestaltung beschränkt sich meist auf das umlaufende Traufgesims
- z. T. sind die Fensterläden noch erhalten

Als herausragender Solitärbau dieses Bereiches ist die unter Denkmalschutz stehende St. Gertrud-Kirche zu benennen. Sie wurde 1910 von den Architekten Jürgensen und Bachmann erbaut. Bei einem Umbau im Jahre 1962 wurde die Jugendstileinrichtung entfernt.

**Der Teilbereich H** umfasst alle Grundstücke folgender Straßen:

Neustraße, Kleiner Vogelsang, Großer Vogelsang, Lange Reihe, Schulstraße, Hasenweg, Birkenstraße und Paulstraße sowie die Grundstücke Adolfstraße 2–40.

Das Gebiet wird geprägt durch überwiegend geschlossene Bebauung bzw. Doppelhäuser mit geringem Grenzabstand.

Letztere sind meist zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach, den oberen Abschluss bilden oft Attika und Mezzaninbefensterung.

Daneben sind auch eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach und Zwerchgiebel anzutreffen.

Dieser Bereich zeigt eine teilweise heterogene Stadtgestalt, in der Gesamtheit jedoch ein schützenswertes Straßenbild, oft noch aus der Entstehungszeit. Trotz einiger Verluste im Detail ist der Bereich als städtebaulich intakt und erhaltenswert einzustufen.

Prägend für das qualitätvolle Vorstadtbild sind auch die gärtnerisch gestalteten **Vorgärten**, die für die einzelnen Straßenabschnitte durch die Bebauung auf Fluchtlinien gleiche Tiefen haben.

Es überwiegen in diesem Gebiet Vorgartentiefen von 3 und 4 m, in den Straßen Am Burgfeld, Krügerstraße und Curtiusstraße sind Tiefen von 10 – 12 m anzutreffen.



Diese großzügigen, durchgehenden Freiräume (Straßenquerschnitt plus Vorgärten) gilt es in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

Die Umnutzung von Vorgärten zu Stellplätzen führt zu Verlusten an Identität und wirkt nachteilig auf die vorhandene Harmonie des Straßenbildes, da nicht nur die gärtnerisch gestalteten Flächen zerstört werden, sondern auch die für das Quartier prägenden Einfriedungen, die oft aus massiven Mauersockeln und –pfeilern mit eingehängten Metallgittern bestehen.

Ebenso kommt den rückwärtigen Grundstücksbereichen im **Blockinnenhof** große Bedeutung zu. Die privaten Hof- und Gartenflächen dienen den Bewohnern des Quartiers als Ruhe- und Erholungsraum und sollten nicht durch Hineinziehen des ruhenden Verkehrs in ihrer Qualität gemindert werden.

**HALTUNGSSATZUNG \**  
**GFELD / STADTP**  
**OTTEIL ST.GERTR**  
**CH MIT GLIEDERUNG**

