

Satzung der Hansestadt Lübeck

über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Jürgen für den Teilbereich Kronsforder Allee, Ratzeburger Allee, St. Jürgen Ring vom 13.07.1984

Rechtskraft: 28.07.1984, mit Änderung vom 08.04.1988, Rechtskraft: 03.06.1988

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Stadtteil St. Jürgen gelegenen und folgendermaßen abgegrenzten Bereich
 - südwestliche Begrenzung der Ratzeburger Allee vom Mühlentorplatz bis einschließlich Ratzeburger Allee 18 a
 - rückwärtige Grundstücksgrenzen der ostseitigen Bebauung der Edvard-Munch-Straße
 - südliche Begrenzung der Bernd-Notke-Straße
 - rückwärtige Grundstücksgrenzen der ostseitigen Bebauung der Fritz-Reuter-Straße
 - nördliche Begrenzung des St. Jürgen-Ringes
 - östliche Begrenzung der Kronsforder Allee bis zum Mühlentorplatz.
- (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 dieses Gebiet typische Art der Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise bei individuell und architektonisch vielfältiger Ausprägung der Einzelgebäude und besonderer Ausgestaltung des Daches sowie durch die besondere landschaftliche Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit durchgängigen Vorgartenzonen und rückwärtigen Hausgärten,

oder

b) weil die bestehende bauliche Anlage oder deren Nutzung von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich der Satzung 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

Durch die Änderung vom 08.04.1988 sind die Bestimmungen des § 39 h BBauG durch § 172 BauGB ersetzt worden.

In geringfügiger Abweichung zum Bürgerschaftsbeschluss vom Dezember 1982 wird der Geltungsbereich der Satzung auf das eigentliche Villengebiet zwischen Ratzeburger Allee und St. Jürgen-Ring sowie zwischen Kronsfordter Allee bis einschl. Edvard-Munch-Straße und Fritz-Reuter-Straße begrenzt, weil hier bauliche Anlagen, die den städtebaulichen Charakter dieses Gebietes prägen, in der nach der gesetzlichen Bestimmung erforderlichen großen Dichte den Geltungsbereich überdecken. Die genaue Abgrenzung ist der Plananlage (Anlage 1) der Satzung zu entnehmen.

Der östlich an die Edvard-Munch-Straße anschließende Zipfel zwischen der Ratzeburger Allee und dem St. Jürgen-Ring wird nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, weil die hier vorhandenen und überwiegend nach dem 2. Weltkrieg entstandenen baulichen Anlagen als nicht erhaltenswert im Sinne des § 39 h BBauG einzuschätzen sind.

Der jetzt vorgesehene Geltungsbereich der Satzung umfasst eine große Zahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die wesentlicher Bestandteil des erhaltenswerten städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes dieser Villenvorstadt sind. Diese sind charakteristisch für die sich etwa ab der 2. Hälfte des 19. Jhd. vor dem Mühlentor entwickelten Villenvorstadt St. Jürgen, insbesondere in der Zeit zwischen 1870 und 1914. Durch die Bebauung der Edvard-Munch-Straße in den 30er Jahren wird diese Entwicklung abgeschlossen, wobei der Charakter als Villenvorstadt erhalten blieb.

Die baulichen Anlagen der frühen wie auch der späten Entstehungszeit prägen sowohl insgesamt als auch einzeln die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes maßgeblich. Das Erscheinungsbild des Villengebietes St. Jürgen-Mühlentor ist somit 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, das Villengebiet St. Jürgen-Mühlentor in seinem typischen Charakter zu erhalten. Der Genehmigungsvorbehalt hat nicht zum Ziel, alle Gebäude im Geltungsbereich der Satzung zu erhalten und Abbrüche, 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 den Bereich St. Jürgen-Mühlentor 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 mit seiner eindeutigen Ausprägung als Villengebiet dieser Zeit (Einzel- Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise), seiner individuell und architektonisch vielfältigen Ausprägung der unterschiedlichen Gebäudetypen, seiner Struktur des Stadtgrundrisses, seiner organischen Einbindung der Bebauung in den für dieses Villengebiet typisch ausgebildeten Straßenraum mit durchgängigen und gärtnerisch angelegten Vorgartenzonen seiner Anordnung der Baukörper 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 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.

