

Satzung der Hansestadt Lübeck

über die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches im Stadtteil St. Lorenz Nord für den Bereich „Broilingplatz“

Aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654), des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 57 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVOBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.11.2019 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt, der Bestandteil der Satzung ist.

Es umfasst den folgendermaßen abgegrenzten Bereich:

- nördliche Begrenzung durch die Grundstücke Kerckringstraße 9-69 (ungerade), die Flurstücke 68/27, 68/37 u. 68/38 Flurnummer 4 Gemarkung St. Lorenz, den Grundstücken Westhoffstraße 82 u. 80, Brockesstraße 59-61(ungerade), 62-48 (gerade), Broilingstraße 47-49b (ungerade), Drögestraße 28 u. 28a, Broilingstraße 40-60 (gerade), Warendorpsstraße 53 u. 72, einschließlich Warendorpplatz,
- östliche Begrenzung durch die Grundstücke Schwartauer Allee 107a, 99-67 (ungerade), Matthäistraße 3-7 (ungerade), Katharinenstraße 9-65 (ungerade), Katharinenstieg komplett, einschließlich der Grundstücke Schwartauer Allee 2 u. 2a,
- südliche Begrenzung durch die Grundstücke Schwartauer Allee 1a-3d (ungerade), die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Marquardplatz 1-6 und Marquardstraße 1-21(ungerade),
- westliche Begrenzung durch die Grundstücke Adlerstraße 3-23 (ungerade), Fackenburger Allee 26-58 (gerade), Waisenhofstraße 1-15a (ungerade), den hinteren Grundstücksgrenzen der Waisenhofstraße 17-35 (ungerade) einschließlich Flurstück 1329/13 Flurnummer 4 und den hinteren Grundstücksgrenzen der Friedenstraße 83-103 (ungerade).

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungsvorbehalt und Versagungsgründe

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in §1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.
- (2) Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit

- (1) Die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde der Hansestadt Lübeck, wenn für das Vorhaben eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist mit dieser.
- (2) Ist keine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung dennoch notwendige Genehmigung auf Antrag durch die Hansestadt Lübeck als Gemeinde erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung zurückbaut, ändert, die Nutzung ändert oder eine bauliche Anlage errichtet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne des § 172 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Kraft.

Lübeck, 23.12.2019

L. S.

gez. Jan Lindenau
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebietes	3
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.3 Landschaftsplan	3
2.4 UNESCO-Weltkulturerbe.....	3
2.5 Denkmalschutz.....	4
3. Anlass, Erfordernis und stadtplanerische Zielsetzung	5
3.1 Anlass	5
3.2 Erfordernis und Zielsetzung.....	5
4. Erhaltungsgebiet hinsichtlich seiner stadtbaugeschichtlichen Bedeutung.....	5
4.1 Stilmerkmale und Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bauperiode.....	6
4.1.1 Frühe gründerzeitliche Bebauung	7
4.1.3 Geschosswohnungsbau bis in die 1930 Jahre	8
4.1.4 Doppelhausbau bis in die 1930er Jahre	9
4.1.5 Bebauung der frühen Nachkriegszeit	10
4.1.6 Bauliche Anlagen mit geschichtlicher Bedeutung	10
4.1.7 Bauliche Anlagen, die nicht prägend sind	10
5. Rechtliche Wirkung der Satzung.....	11
5.1 Genehmigungsvorbehalt	11
5.2 Genehmigungsverfahren.....	11
5.3 Übernahmeverfahren	11
6. Leitfaden	11



Quellennachweis: „St. Lorenz die Holstenvorstadt Lübecks und der westliche Landwehrbezirk“ von Johannes Klöcking“, Verlag Max Schmidt-Römhild
historische Fotos © Bildarchiv Foto Marburg oder gemeinfrei, weitere Fotos © Hansestadt Lübeck

1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebietes

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Brolingplatz“ im Stadtteil St.-Lorenz Nord umfasst das zusammenhängende Wohngebiet, welches im Zuge der Industrialisierung nach Fall der Torsperre (1864) entstand. Die Gewerbegebiete entwickelten sich nordwestlich und nordöstlich. Südöstlich begrenzt die Bahntrasse den Geltungsbereich. Den südwestlichen Abschluss bilden die Grundstücke nordöstlich der Fackenburger Allee. Die südliche Bebauung entlang der Fackenburger Allee zwischen Adlerstraße und Schwartauer Allee hat durch Kriegsschäden und sich nicht einfügende Wiederaufbauten die gebietscharakteristische Prägung verloren, so dass dieser Bereich nicht ins Erhaltungsgebiet aufgenommen wurde. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck vom 08.10.1990 stellt für den überwiegenden Bereich der Erhaltungssatzung „Wohnbauflächen“ dar. In Teilbereichen der Katharinenstraße, der Fackenburger Allee, der Schwartauer Allee, der Sadowastraße, der Waisenhofstraße und der Friedenstraße sind „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Gebiet Fackenburger Allee/Swartauer Allee/Marquardstraße/Katharinenstiege setzt der Bebauungsplan 03.60 Bahnhofsviertel allgemeines Wohngebiet für den Bereich Klappenstraße und Mischgebiet um den Bereich Katharinenstiege/Swartauer Allee fest.

Für die ungeraden Hausnummern Waisenhofstraße 25-35 und die Friedenstraße 9 setzt der Bebauungsplan 04.36 Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße allgemeines Wohngebiet und dreigeschossige, geschlossene Bauweise fest.

Für einige Grundstücke im Bereich Kerckring-, Westhoff- und Brockestraße gilt der Bebauungsplan 04.36 Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße, hier wurden öffentliche Grünflächen (nördlich der Westhoffstraße), Flächen für Gemeinbedarf (westlich der Brockestraße) und allgemeines Wohngebiet in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise (östlich der Brockestraße) festgesetzt.

Diese Bebauungspläne bestimmen Art, Maß und Bauweise der baulichen Nutzungen, legen aber keine gestalterischen Festsetzungen fest. In den übrigen Bereichen sind für die Beurteilung von Bauvorhaben die Einfügekriterien des § 34 BauGB heranzuziehen.

2.3 Landschaftsplan

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 stellt die Alleen in der Schwartauer Allee und der Brolingstraße als geschützte Teile von Natur und Landschaft dar. Der Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ von 2004 formuliert u.a. als Maßnahme „Erhalt von Vorgärten bzw., Rückbau von Versiegelungen und privaten Stellplätzen auf Vorgartenflächen und Wiederherstellung der Vorgärten“.

2.4 UNESCO-Weltkulturerbe

Der Bereich zwischen Schwartauer Allee und Katharinenstraße gehört zur sogenannten Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes der Lübecker Altstadt.

2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsgebietes der Erhaltungssatzung befinden sich mit Stand von Dezember 2018 folgende Denkmale:

- Adlerstraße 3-23, Wohnhäuser erbaut 1765-1770, denkmalgeschützt: 03.10.1991
- Adlerstraße 35a, Pesthof von 1598/99, denkmalgeschützt: 1989
- Brockesstraße 59-61, Julius-Leber-Schule, denkmalgeschützt: 5.12. 2017
- Katharinenstraße 27, Villa, denkmalgeschützt: 26.08.1987
- Katharinenstraße 31, Villa, denkmalgeschützt: 07.04.1989
- Katharinenstraße 37, Villa, denkmalgeschützt: 20.04.1993
- Katharinenstraße 65, Badeanstalt, denkmalgeschützt: 17.04.1990
- Kerckringstraße 9, Wohn- und Geschäftshaus 1924, denkmalgeschützt: 09.03.2018
- Marquardplatz 7, ehem. Bernt-Notke-Realschule erbaut 1903, denkmalgeschützt: 21.05.2007
- Marquardstraße 13, Wohngebäude, denkmalgeschützt: 15.11.2001
- Schwartauer Alle 38-41, St. Matthäi-Kirche, Gemeindegalerie und Pastorat, denkmalgeschützt: 23.01.1978
- Schwartauer Allee 44-44a, Schule und Turnhalle, denkmalgeschützt: 15.04.2015
- Warendorpstraße 13, Bunker, denkmalgeschützt: 03.05.2017
- Westhoffstraße 55, Wohngebäude, denkmalgeschützt: 31.08.1987

Nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz gilt nicht das Eintragungsprinzip. Ein Denkmal besitzt deshalb auch ohne spezielle Eintragung seine Denkmaleigenschaft. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass sich im Geltungsbereich weitere Denkmale befinden.

Beispiele erkannter Denkmale:



Katharinenstraße 65, St. Lorenz Bad



Adlerstraße 35a, Pesthof von 1598



Warendorpstraße 13, Bunker



Marquardstraße 13, rotes Wohnhaus

3. Anlass, Erfordernis und stadtplanerische Zielsetzung

3.1 Anlass

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat bereits 1986 ein Konzept zur Erhaltung ausgewählter Vorstadtbereiche beschlossen, welches nur teilweise umgesetzt wurde. Für den Bereich zwischen Katharinenstraße - Marquardplatz - Warendorpstraße gibt es seit dem 12.03.1990 eine Erhaltungssatzung.

Für den nordwestlich angrenzenden Bereich zwischen Warendorpstraße und Kerckringstraße wurde am 11.04.2005 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, eine rechtsgültige Satzung aber nicht verabschiedet.

Aufgrund gleicher Entstehungszeit, ähnlicher Prägung und gleicher Schutzwürdigkeit werden beide Gebiete zu einem Erhaltungsgebiet einschließlich des Bereiches zwischen Fackenburger Allee/Adlerstraße/Waisenhofstraße zusammengefasst.

Besondere Bedeutung hat das Konzept zur Erhaltung der Vorstadtbereiche durch die Eintragung der Lübecker Altstadt in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes erhalten. Die Stadterweiterungen seit der Aufhebung der Torsperre (1864) bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts sind als städtebaulich charakteristische Übergangszonen rings um die Altstadtinsel auch für das Erlebnis der Altstadt in ihren topografischen und städtebaulichen Kontext relevant.

3.2 Erfordernis und Zielsetzung

Das Erhaltungsgebiet zeichnet sich überwiegend durch eine gründerzeitliche Bebauung mit parzellierter Blockrandbebauung aus. Zusammen mit wenigen Vertretern der Bebauung vor 1864 (Aufhebung der Torsperre), der Wohnbebauung bis zum Ende der Weimarer Republik und der sich einfügenden Neubebauung der 1950er Jahre ist ein zusammenhängender intakter Stadtraum erlebbar, welcher aufgrund seiner baugeschichtlichen Entwicklung erhaltenswert ist. Dieses kulturelle Erbe ist durch bauliche Veränderungen gefährdet. Zum Verlust der städtebaulichen Eigenart führen u.a. An-, Auf- und Umbauten und Veränderungen von Dächern. Stadtbildprägende Elemente können durch Fassadensanierungen und Austausch von Bestandsfenstern und -türen verloren gehen. Das Straßen- und Stadtbild kann beeinträchtigt werden durch Versiegelung von Vorgartenflächen, durch Stellplatzanlagen und Kellereinfahrten sowie durch Abriss ortstypischer Einfriedungen. Bei Grundstück übergreifenden Modernisierungen und Neubauten kann der Stadtteil prägende Bezug zur kleinmaßstäblichen Parzelle verloren gehen.

Mit den Mitteln des zur Verfügung stehenden Baurechtes kann dieses nicht verhindert werden. Mit dem Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung sollen für dieses Gebiet verbesserte Möglichkeiten des Milieu- und Ensembleschutzes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes geschaffen werden. Um den gebietsprägenden Charakter zu bewahren, sind bauliche Veränderungen stärker als bisher einer Bewertung hinsichtlich ihrer Einfügung in das Gebiet zu unterziehen. Mit der Satzung sollen insbesondere Veränderungen, die das vorherrschende Erscheinungsbild gefährden oder beeinträchtigen könnten, versagt werden. Auch wenn nicht jedes Einzelgebäude für sich gesehen erhaltenswert sein muss, so ist es doch als Teil des Stadtensembles anzusehen, da die baulichen Anlagen der Entstehungsphasen insgesamt, wie auch einzeln maßgeblich für die Eigenart des Ortsbildes sind.

Das Ziel der Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, welches insbesondere aus den prägenden baulichen Anlagen und der vorhandenen Stadtstruktur resultiert. Vor allem die Anordnung der Gebäude zueinander; ihre Proportionen, ihre Höhen, ihre Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale sowie die Ausformulierung der Vorbereiche und Freiräume sind Gestalt ausbildende Elemente.

4. Erhaltungsgebiet hinsichtlich seiner stadtbaugeschichtlichen Bedeutung

Das Satzungsgebiet liegt im Lübecker Stadtteil St. Lorenz Nord. Vor Aufhebung der Torsperre 1864 war dieser Stadtteil wenig besiedelt und wurde als Garten- und Weideland oder als Lehmkuhle benutzt. Die Fackenburger- und Schwartauer Allee waren in ihren Grundzügen

angelegt. Neben diesen Hauptverbindungen sind die Adlerstraße (vormals Adlerweg) und die Klappenstraße (vormals Klappengang) als Gartenwege zu nennen, die sich zu Straßen entwickelten. Die Reiferstraße folgt dem Grundriss der alten Reiferbahnen (Reeperbahnen), die dort seit dem Mittelalter nachgewiesen sind. Während die Dröge- und Reiferstraße noch namentlich Bezug zur ehemaligen Nutzung nehmen, wurden weitere Straßen später nach Lübecker Ratsherren und Bürgermeistern benannt.

Das älteste vorhandene Gebäude ist der denkmalgeschützte Pesthof, Adlerstraße 35 a von 1598. Der Ausbau der Bahnanlagen, die große Alte Kaserne (errichtet 1869, abgerissen 1976) an der Fackenburger Allee, die Hafens- und Werftnutzung an der Roddenkoppel und weitere Gewerbebetriebe ließen die Vorstadt St. Lorenz mit zunehmender Industrialisierung zu einem der dichtest besiedelten Wohngebiete der Hansestadt Lübeck werden.

Der planmäßige Ausbau von St. Lorenz begann auf Grundlage des „Gesetzes zur Anlage von Straßen in den Lübecker Vorstädten“ von 1873. Es bestimmte lediglich Straßenklassen durch Festlegung unterschiedlicher Vorgartenzonen, Straßen- und Gehwegbreiten. Mit der „Bauordnung für die Stadt Lübeck und deren Vorstädte sowie für das Städtchen Travemünde“ von 1881 wurden Bestimmungen für die Höhe der Gebäude in Abhängigkeit von der Straßenbreite eingeführt.

Der Entwurf eines ersten Bebauungsplanes für die Vorstädte wird durch Wasserbaudirektor Rehder 1885 vorgelegt. Mit den weiteren Planungen um 1890 wurden bereits bestehende Straßenzüge in die neue Blockrandbebauung eingegliedert. Aufgrund der Überführung des alten Straßensystems mit seinen bestehenden kleinteiligen Parzellenstrukturen und Gartengängen in die Blockrandbebauung sind die Gebäude in den Straßenübergängen nicht immer in einer Flucht und weisen unterschiedliche Breiten, Höhen und Abstände auf.

Die Spannweite der charakteristischen Bebauungsformen reicht von Arbeiterreihenhäusern, Doppelhäusern über mehrgeschossige Mietwohnungsbauten bis zu repräsentativen freistehenden Villen.

Viele der Gebäude wurden von Zusammenschlüssen Lübecker Bauunternehmer straßen- und parzellenweise errichtet. Während die Reiferstraße (Beginn Bebauung ca. 1874) nordöstlich einseitig als frühe Bebauung nur ein bis zwei Geschosse aufweist, zeigen später entstandene Straßenzüge bis zu vier Geschosse mit einem Dach- oder Mezzaningeschoss. Zunächst nicht besetzte Parzellen u.a. am Marquardplatz und zwischen Adler- und Wickede-straße wurden später bebaut und weisen eine überwiegend spätgründerzeitliche Prägung auf.

Mit der Gründung von gemeinnützigen Bauvereinen entstanden auch genossenschaftliche Wohnformen; vor allem nördlich der Warendorpstraße wurden mehrgeschossige Mietwohnungsbauten, aber auch die kleinteilige Doppelhausbebauung an der Stitenstraße errichtet. Mit Marquard-, Warendorp- und Brolingplatz haben drei gründerzeitliche Plätze das Gebiet geprägt. Der Warendorpplatz ist seit den 1950er Jahren bebaut und als Platz dem Gebiet entzogen. Durch die überwiegend zweigeschossige Umbauung des Brolingplatzes und die gleichartigen Grenzabstände der Gebäude zueinander wird der Platz maßstäblich gefasst. Im Satzungsgebiet sind durchgehende, gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche mit zeitgenössischen Einfriedungen charakteristisch.

4.1 Stilmerkmale und Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bauperiode

Die Bebauung im Satzungsgebiet ist vorwiegend gründerzeitlich geprägt. Es finden sich daneben auch Bauten aus der Zeit vor der Torsperre, dazu Merkmale des Jugend- und des Heimatschutzstils und vereinzelt Anklänge an die Neue Sachlichkeit und den Norddeutschen Backsteinexpressionismus. Diese baulichen Anlagen sind prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild und bestimmen die Identität dieses Erhaltungsgebietes. Sie sind Zeugnisse bestimmter Bauphasen und spiegeln die Lebensverhältnisse dieser Zeiten wider. Sie sind von künstlerischer, geschichtlicher oder stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und dementsprechend durch diese Satzung geschützt. Aufgrund des Stilpluralismus der Hauptentwicklungszeit und aufgrund von Mischformen bzw. Varianten kann die Aufzählung der städtebaulichen Eigenarten des Erhaltungsgebietes nicht vollständig sein, zudem ist eine räumliche Abgrenzung der Stilmerkmale nicht immer möglich.

Anhand folgender Kriterien lassen sich viele prägende bauliche Anlagen nach Stil und Zeitabschnitt differenzieren.

4.1.1 Frühe gründerzeitliche Bebauung

Für Städtebau und Architektur seit Fall der Torsperre 1864 bis ca.1905 sind u.a. folgende Prinzipien, Stil- und Gestaltungselemente prägend:

- kleinteilige Bebauung aufgrund schmaler Parzellen
- überwiegend geschlossene Bebauung in einer Flucht mit seltener Unterbrechung durch schmale Bauwiche
- Variationen ähnlicher Baukörper in gereihter oder gespiegelter Anordnung
- Baukörper mit Sockelgeschoss und zwei bis vier Hauptgeschossen, dazu Dach- o. Mezzaningeschoss
- in einem Straßenabschnitt oft gleiche Sockel-, Trauf-, First-, Brüstungs- und Sturzhöhen, sowie gleiche Geschosshöhe
- weitere Betonung der Horizontalen durch Bänderung des Sockels und Erdgeschosses und durch gleichhohe Gesimse und Dachabschlüsse über mehrere Gebäude
- Lochfassade mit stehenden Fensteröffnungen, unterteilten Fensterelementen (Pfosten bzw. Stulpflügel und Kämpfer) in den Hauptwohngeschossen, tlw. kleinere liegende Fensteröffnungen im Mezzanin
- vertikale Gliederung durch axiale Fensteranordnung über die Geschosse
- sparsame Verwendung von Fassadenstuckelementen mit historisierendem Gepräge; sehr selten Sichtmauerwerk, dann nur als Schmuckfläche in Putzfassade
- selten Ständerker mit Terrassen
- Fassade aus glattem Putz mit keinem oder hellem Anstrich
- kleine Eingangstreppe mit filigranen Glas-Überdachungen
- geneigte Dächer hinter einer Attika oder sichtbare Dachflächen als Berliner Dach mit kleinen Gauben oder zentralem Zwerchfirst
- oft Attikafries und sichtbare gestaltete Sparrenköpfe oder Konsolen
- gärtnerisch gestaltete Vorgärten, eingefriedet mit filigranen Stabgeländer auf massiven Sockel



Warendorpstraße



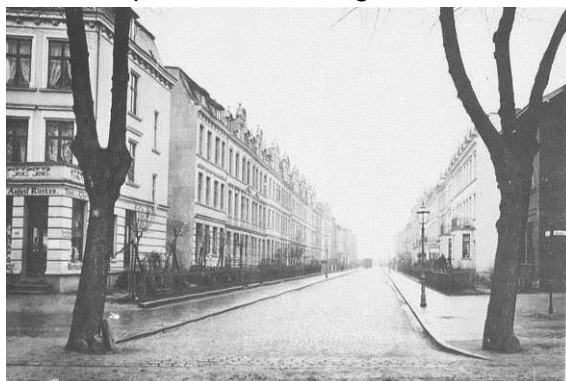
Drögestraße



Westhoffstraße



Westhoffstraße



Mündung Westhoffstraße(Foto um 1910)



Geverdesstraße

4.1.2 Späte gründerzeitliche Bebauung

Für Städtebau und Architektur ab ca. 1905 sind ergänzend u.a. folgende Prinzipien, Stil- und Gestaltungselemente prägend:

- Reihung plastisch gegliederter Hausfronten mit ausgeprägtem Zwerchgiebel
- überwiegende Betonung der Vertikalen
- Berliner Dach und/oder steiles Satteldach
- Ständerker und mehrgeschossige Erker über ein oder mehrere Geschosse (Risalit), oft mit Erkerdachterrasse oder geschweiftem Giebelabschluss
- auskragende Balkonanlagen mit filigranen Brüstungsgeländer, selten Loggien
- Fassade ist freier gestaltet und wirkt großstädtischer durch viergeschossige Bebauung mit höherer Traufhöhe

Sonderform: freistehende Gebäude z.B. an der Katharinenstraße und Schwartauer Allee



Adlerstraße



Klappenstraße



Katharinenstraße



Swartauer Allee

4.1.3 Geschosswohnungsbau bis in die 1930 Jahre

Für die Mietwohnbebauung meist öffentlicher oder genossenschaftlicher Träger sind folgende Stilmerkmale und Gestaltungselemente prägend:

- geschlossene Bebauung in einer Bauflucht
- durch Unterteilung eines großen Gebäudes in kleinere Einheiten wird eine kleinteilige Parzellenstruktur nachempfunden
- Rhythmisierung der Fassade durch Zwerchgiebel, geringe Vorsprünge oder Betonung der Treppenhäuser
- Sockelgeschoss mit 3 bis 4 Hauptgeschossen mit ausgebautem, oft traufständigem Dachgeschoss
- in einem Straßenabschnitt oft gleiche Sockel-, Trauf-, First-, Brüstungs- und Sturzhöhen, sowie gleiche Geschosshöhe
- Lochfassade mit stehenden bis liegenden Fensteröffnungen mit unterteilten Fensterelementen
- reduzierte Gestaltung von Fenster- oder Türeinfassungen
- über die Geschosse gehende vertikale Fensterachsen

- tlw. Gliederung der straßenseitigen Fassade durch horizontale Gesimsbänder (tlw. in Sichtmauerwerk)
- Fassade aus glattem Putz mit keinem oder hellem Anstrich oder dunkelrotes oder geschlammtes Sichtmauerwerk
- geneigte Dachflächen mit dunkelgrauen oder roten matten Tondachpfannen o. Schindeln
- kleinteilige Gauben in vertikaler Fensterachse
- begrünte Vorgärten mit Einfriedungen mit metallenen Stabgitterzaun und/oder Mauerwerk



Brolingstraße



Ludwigstraße

4.1.4 Doppelhausbau bis in die 1930er Jahre

Für die Doppelhausbebauung meist öffentlicher oder genossenschaftlicher Träger sind folgende Stilmerkmale und Gestaltungselemente prägend:

- straßenbegleitende, traufständige Bebauung in einer Flucht
- zweigeschossiger Baukörper auf Sockelgeschoss mit flachgeneigtem Satteldach, tlw. als Mezzaningeschoss mit erhöhtem Drempe
- spiegelsymmetrische Doppelhausanordnung
- regelmäßiger Grenzabstand zwischen den Gebäuden
- in einem Straßenabschnitt oft gleiche Sockel-, Trauf-, First-, Brüstungs- und Sturzhöhen
- manchmal stehende Fensteröffnungen mit gemauerten Segmentbogen als Lochfassade mit z.T. unterteilten Fensterelementen
- reduzierte Gestaltung von Fenster- oder Türeinfassungen
- über die Geschosse gehende vertikale Fensterachsen
- Fassade aus glattem Putz mit keinem oder hellem Anstrich, dazu geschlammtes Sichtmauerwerk im Schmuckverband, selten Sichtmauerwerk, dann nur als Schmuckfläche in Putzfassade
- geneigte Dachflächen mit grauer Pappeindeckung und sichtbaren Traufsparren
- keine Gauben, Belichtung DG durch Giebelfenster o. Mezzaninfenster
- kleine Eingangstreppen mit offenen Überdachungen
- begrünte Vorgärten tlw. mit Einfriedung



Kerckringstraße



Stitenstraße

4.1.5 Bebauung der frühen Nachkriegszeit

Mit Ende der Weimarer Republik war das Satzungsgebiet fast vollständig bebaut. In den darauffolgenden Jahrzehnten wurden noch vorhandene oder durch Kriegsschäden entstandene Baulücken bebaut. Einige dieser Gebäude übernahmen stadtbildprägende Elemente (u.a. Geschossigkeit, Geschosshöhe, Fensterformat, Straßenflucht, Dachausbildung usw.) der unmittelbaren Umgebungsbebauung und interpretierten sie ihrer Zeit gemäß. Diese gelungenen Neuinterpretationen respektieren und unterstützen die vorhandene städtebauliche Gestalt.



Ecke Brolingstraße/Westhoffstraße



4.1.6 Bauliche Anlagen mit geschichtlicher Bedeutung

Im Satzungsgebiet sind nur wenige Merkmale einer frühen Bebauung vor 1876 zu finden. Ablesbar sind diese u.a. am Verlauf der Adler- und Klappenstraße, die bereits vor jeglicher gerichteter Planung angelegt waren. Zeugnisse der frühen Bebauung sind von städtebaulicher Bedeutung und laut § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu erhalten.



Klappenstraße, Gärtnerhäuser



4.1.7 Bauliche Anlagen, die nicht prägend sind

Städtebaulich nicht prägend sind u.a. baulichen Anlagen und Bebauungen z.B. aus den 1970er Jahren, die die prägenden Merkmale (u.a. die Aufnahmen der Baufluchten, der Geschossigkeit und der Parzellenbezogenheit) des Satzungsgebietes nicht (mehr) aufweisen.



Brolingplatz/Geverdestraße



Ludwigstraße

5. Rechtliche Wirkung der Satzung

5.1 Genehmigungsvorbehalt

Die Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des BauGB dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet.

5.2 Genehmigungsverfahren

Mit der Satzung wird das Erhaltungsgebiet in seinen Grenzen bestimmt und Genehmigungserfordernis baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des BauGB begründet. Ob die Voraussetzungen für Genehmigung oder Versagung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, wird im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag geprüft.

Es handelt sich somit um ein zweistufiges Verfahren.

5.3 Übernahmeverfahren

Wird einem Eigentümer die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt, so kann er nach § 173 Absatz 2 von der Hansestadt Lübeck die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 des BauGB vorliegen.

Danach hat der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks, wenn es ihm aufgrund der Versagung der Genehmigung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der jeweilige Grundeigentümer muss Belastungen durch die Einbeziehung seines Grundstückes in den Erhaltungsbereich hinnehmen, er hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen für eine Erhaltung des Gebäudes langfristig und nachgewiesen nicht durch Erträge gedeckt werden können.

Ein Übernahmeanspruch kann nicht geltend gemacht werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt einer bestehenden Erhaltungssatzung erworben wurde.

Gemäß § 89 BauGB besteht eine Wiederveräußerungspflicht, d.h. es handelt sich bei der Übernahme durch die Gemeinde um einen Zwischenerwerb.

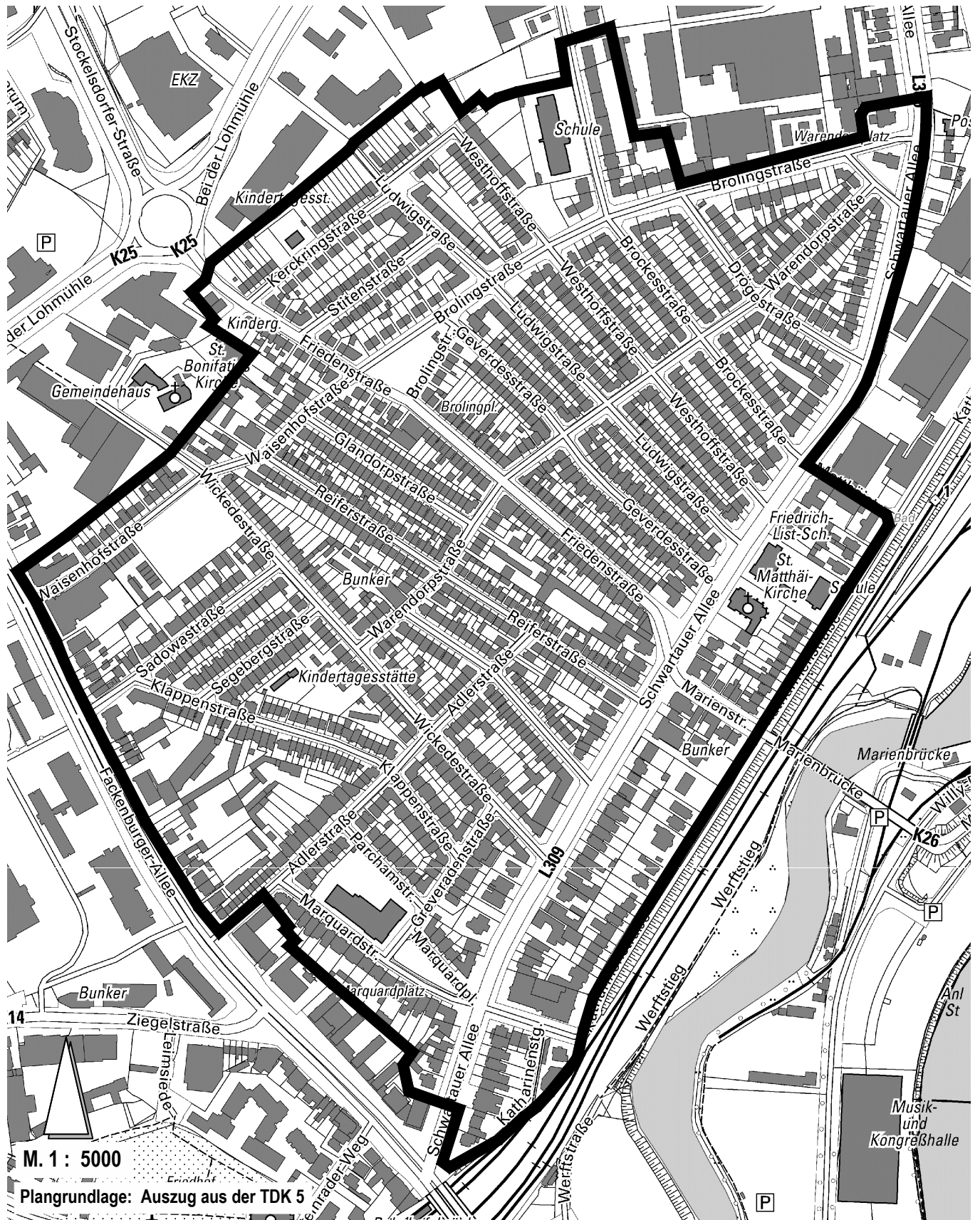
Nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist eine Enteignung zur Erhaltung einer baulichen Anlage in einem Erhaltungsgebiet zulässig, sofern es keine andere Möglichkeit gibt, den Zweck der Erhaltung in zumutbarer Weise zu erzielen. Auch hier greift die Veräußerungspflicht.

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu.

6. Leitfaden

Es ist beabsichtigt, die Erhaltungssatzung mit einem Leitfaden zu ergänzen. Er verdeutlicht die Ziele der Satzung und zeigt Lösungswege im Umgang mit dem Erhalt, mit den Veränderungen oder mit der Errichtung baulicher Anlagen auf.

ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG VOM 4.1 - BROLINGPLATZ IM STADTTEIL ST. LORENZ GELTUNGSBEREICH



14.05.2019 - Stadt - G:\150-CAD-Abstrahieren\STADTGESTALTUNG\EINVERNEHMERBEREITUNG\CAD\SATZUNGEN\ÜBERSICHT\DWG\4.1.NEU\Brolingplatz