

Satzung
der Hansestadt Lübeck
über die Erhaltung baulicher Anlagen
im Stadtteil St. Jürgen für den Teilbereich
Hüxtertorallee /Moltkestraße /Wakenitzstraße /Am Brink
vom 17.10.1995
Rechtskraft: 25.10.1995

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Stadtteil St. Jürgen gelegenen Bereich:
- die folgenden Straßen mit allen Grundstücken:
Moltkestraße, Augustenstraße, Blücherstraße, Seydlitzstraße, Yorkstraße, Ruhleben, Ziethenstraße, Wakenitzstraße, Bei der Wasserkunst, Rotlöscherstraße, Hohe-landstraße, Strohkatenstraße, Am Brink, Bäckerstraße, Antonistraße, Klosterstraße, Schillerstraße, Bismarckstraße, Spillerstraße, Pegelaustraße, Kalandstraße,
 - die Hüxtertorallee mit den Grundstücken:
23-57 sowie den Grundstücken 2-20.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan umrandet.
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Im Geltungsbereich bedürfen

1. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt
- oder

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

In den Fällen der Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf in den Fällen der Nr. 1 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 (Hüxtertorallee, Wakenitzstraße) sowie im übrigen Bereich mit Reihenhäusern und Geschößwohnungsbau in geschlossener Bauweise bei architektonisch vielfältiger Ausprägung der Gebäude sowie durch die besondere Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit durchgängigen Vorgartenzonen,

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.

In den Fällen der Nr. 2 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

§ 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,-- EUR belegt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne der §§ 172 (1), 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 die Teilbereiche

- a) Moltkestraße
- b) Seydlitzstraße
- c) Hüntertorallee /Wakenitzstraße /Am Brink

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 die Bereiche Augusten-, Blücher- und Yorckstraße sowie Ruhleben ist erforderlich, um die städtebauliche Einheit zwischen Elbe-Lübeck-Kanal und Wakenitz in ihrer Gesamtheit zu schützen.

Ziel ist es auch, die Wakenitzstraße als Straßenraum mit beiden Seiten zu erfassen.

Ferner geht es darum, die östlichen Eckgrundstücke der Augusten-, Blücher, Seydlitz- und Yorckstraße in die Erhaltungssatzung einzubeziehen, da diese Grundstücke das Stadtbild von der Wakenitzseite prägen und gerade hier ein starker Veränderungsdruck festzustellen ist.

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. Jürgen zu verfolgenden Erhaltungsziele nachhaltig und langfristig zu sichern, wird der Bürgerschaft empfohlen, die beiliegende Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 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 typischen 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 § 172 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

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.

Frühe Siedlungskerne liegen im Teilbereich 1 (Bäckerstraße, Am Brink).

In der Hauptsache vollzog sich die Bebauung des Satzungsgebietes aber nach Aufhebung der Torsperre 1864.

Teilbereich 2 liegt östlich der Hüntertorallee, wo in einer ersten Bauphase von 1870-83 Einzelvillen in offener Bauweise errichtet wurden, überwiegend als traufständige Putzbauten mit großen Giebeln und horizontaler Gliederung. In der sich anschließenden Spiller-, Pegelau- und Schillerstraße wurde in der Zeit von 1886 bis 1894 die größte Anzahl der Gebäude errichtet. Innerhalb von zwei bis drei Jahren wurden ganze Straßenzüge bebaut, wobei ein Architekt immer für mehrere Häuser verantwortlich war.

Diese Doppelhäuser und Hausgruppen weisen jeweils gleiche Geschossigkeit und Proportionen auf.

An Baulückenschließungen der 1960er und 70er Jahre wird deutlich, dass das Stadtbild empfindlich gestört wird, wenn die Maßstäblichkeit nicht eingehalten wird. So ist z. B. das Gebäude Bismarckstraße 12 auf Grund abweichender Geschossigkeit, Flachdach und großformatigen, ungegliederten Fenstern ein Fremdkörper im städtebaulich einheitlichen Gesamtbild.

Die Bebauung Hüntertorallee 2-20 schließt das Satzungsgebiet nach Westen ab und bildet so die Grenze zu der landschaftlichen Zäsur aus Kanaltrave, Wallanlagen und Krähenteich, die die Altstadt von der Stadterweiterung trennt.

Als erhaltenswerte Einzelgebäude sind hervorzuheben das Haus Huxtertorallee 20 aus dem Jahr 1870 und das ehemalige Offiziergebäude, Huxtertorallee 2, das nach dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals 1907 errichtet wurde.

Der Teilbereich 3 umfasst die Hohelandstraße, Rotlöscherstraße und Bei der Wasserkunst, wo eine geschlossene Bauweise mit zwei- bzw. dreigeschossigen Häusern vorherrscht.

Hier ist exemplarisch festzustellen, dass ein wesentlicher Bestandteil der Fassadengestaltung die Fensterteilung und deren Detailausbildung sind. Die relativ schlicht gehaltene Putzfassaden erhalten durch eine differenzierte Fenstergliederung ihre unverwechselbare Identität.

Zurzeit sind die ursprünglichen Fenster noch weitgehend erhalten, doch erste Verluste lassen erkennen, welche Qualitäten verloren gehen, wenn großformatige, ungegliederte Fenster mit überproportionierten Profilen an ihre Stelle treten.

Eine Sonderstellung nimmt der Teilbereich 4 (Wakenitzstraße) und hier besonders die wasserseitige Bebauung ein, wo auf großen Grundstücken in offener Bauweise zweigeschossige Villen überwiegend in Backstein errichtet wurden.

Trotz dieser Größe haben diese Gebäude jeweils nur wenige Wohneinheiten, wodurch z. B. der Stellplatzbedarf gering ist. Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen zeichnen sich durch einen geringen Grad der Versiegelung aus.

Die Abfolge großzügig bemessener Räume spiegelt sich in der ruhigen Fassadengestaltung mit großformatigen Fenstern und deren differenzierten Teilungen.

Qualitativ hochwertige Wohnnutzung bestimmt hier die Architektur, das Landschaftsbild und somit die Eigenart des Gebietes.

Die Straße Ruhleben gliedert sich auf Grund der unterschiedlichen Bebauung in zwei Bereiche.

Bereich 5 umfasst die südseitige Bebauung der Straße, die durch eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Ziegel gedeckten Sattel- und Walmdächern geprägt ist.

Bereich 6 beschreibt die gegenüberliegende straßenbegleitende Bebauung. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind in Sichtmauerwerk mit wenigen aber prägnanten Gestaltungsmerkmalen (Traufpunkt, Hauseingänge) ausgeführt.

Im Bereich 7 (Augusten- bis Yorckstraße) ist eine städtebauliche Besonderheit anzutreffen, die stark das Straßenbild der Ziethenstraße bestimmt.

Die Eckgebäude der vier Querstraßen sind mit ihrer Hauptfassade jeweils zur Querstraße orientiert. Die Ansicht in der Ziethenstraße ist meist untergeordnet gestaltet und geringer

befensterter. Zur Nachbarbebauung in der Ziethenstraße ist eine Freifläche vorhanden, die sowohl die Blickbeziehung Hof-Straße als auch die Querlüftung des Innenhofes ermöglicht. Diese Freifläche ist nicht als „Baulücke“ zu interpretieren, sondern als charakteristische Qualität der Stadtgestalt an dieser Stelle.

Die verschiedenen Straßenzüge sind durch jeweils unterschiedliche Stilmerkmale gestaltet. Von besonderer Bedeutung für die Stadtgestalt sind die zusätzlichen Bauteile wie Erker und Balkone.

Erdgeschossige Erker sowie in der Größe abgestufte Balkone in den Obergeschossen sind in bestimmten Straßen wie z. B. in der Seydlitzstraße, prägend anzutreffen.

Mit dem Teilbereich 8 (Moltkestraße) wird das Satzungsgebiet nach Norden begrenzt.

Die Moltkestraße nimmt sowohl auf Grund der architektonischen Qualität der Bebauung als auch wegen des großzügig gestalteten Straßenraumes eine Sonderstellung ein. Der Freiraum der 1891 zum Anbau freigegebenen Straße wird geprägt von gärtnerisch gestalteten 10 m tiefen Vorgärten und den hohen Linden, die den gesamten Straßenverlauf südseitig begleiten.

Bei den verschiedenen Dachformen, die im Geltungsbereich vorkommen, überwiegen die flach geneigten Sattel- oder Pultdächer und Mansarddächer. Eine Gliederung wird häufig mit einem großen Giebel oder Zwerchgiebel zur Straße vorgenommen.

Als Fassadenmaterial herrschen Sichtmauerwerk und Putzflächen vor und gewährleisten so im detailreich gestalteten Gesamtbild die Einheitlichkeit.

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 der Hüntertorallee und im Bereich der freistehenden Villen in der südlichen Wakenitzstraße 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.

D Zur erhaltenswerten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Die gründerzeitliche Stadterweiterung östlich der Altstadtinsel galt – im Gegensatz zum Stadtteil St. Lorenz – ausschließlich Wohnzwecken. Diese Funktionszuordnung ist im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auch heute noch spürbar.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine hervorragende Lage unmittelbar am Erholungsgebiet „Wakenitz“ und durch eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt aus.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Läden und ein Wochenmarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs werden im Stadtviertel vorgehalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

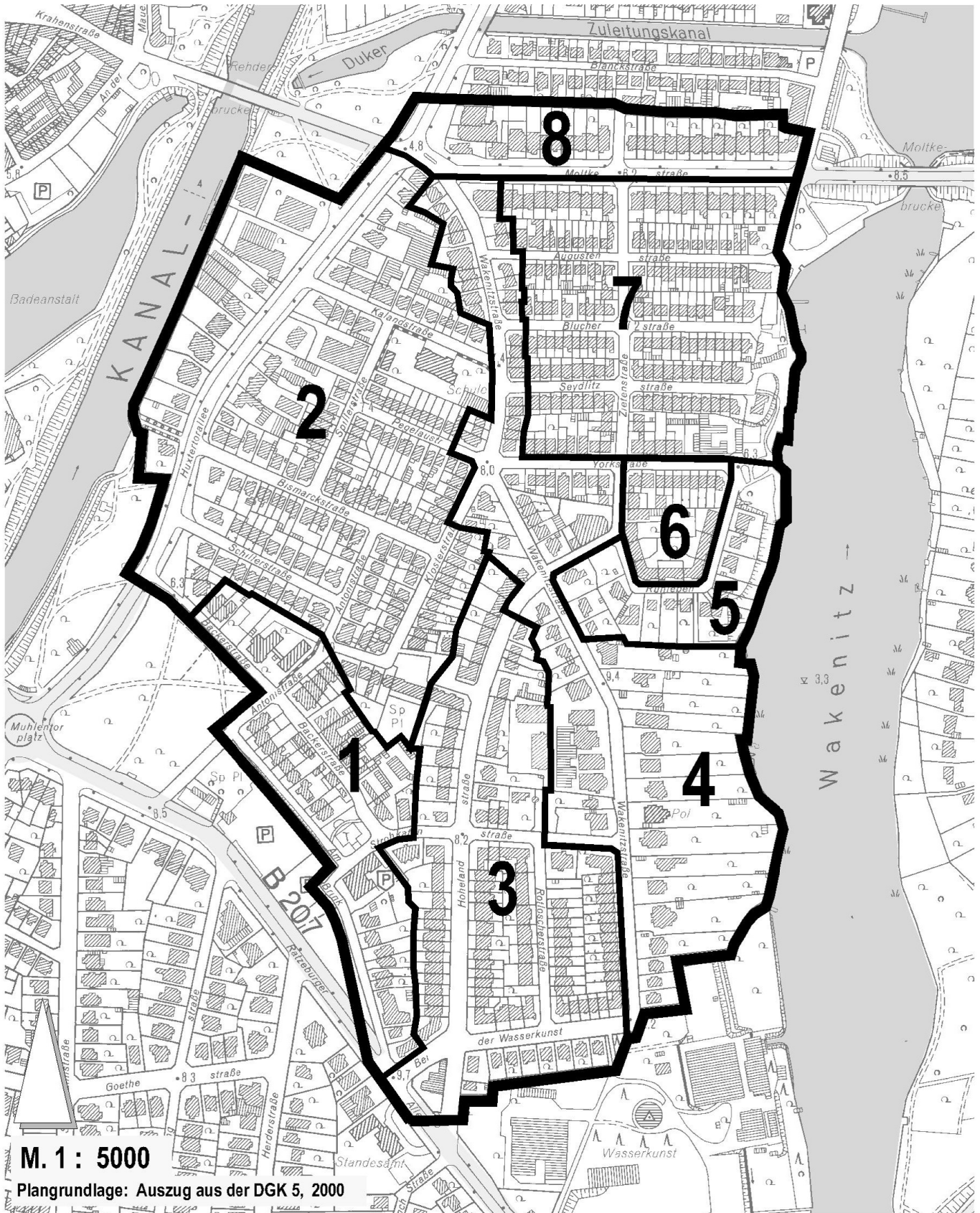
Die Bevölkerungsstruktur zeigt eine Mischung aus unterschiedlichen Einkommensgruppen und sozialen Schichten. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus unterschiedlichen Altersgruppen, Haushaltsgrößen und Berufsgruppen prägt und belebt den Stadtteil.

Städtebauliches Ziel ist es,

1. die Wohnnutzung im Quartier zu erhalten und vor Verdrängung durch andersartige Nutzung (z. B. gewerbliche, freie Berufe u. a.) zu schützen,
2. familiengerechte Wohnungen für 3- und Mehrpersonen-Haushalte zu erhalten, um eine Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten und
3. preiswerten (Altbau-)Wohnraum mit der hier vorhandenen hohen Wohnqualität zu erhalten und „Luxusmodernisierungen“, die einen Verdrängungseffekt zu Lasten der gemischten Bevölkerungsstruktur mit sich bringen, zu verhindern.

ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG VOM 25.10.1995

**3.2 - HÜXTERTORALLEE / MOLTKESTRASSE / WAKENITZ-
STRASSE / AM BRINK IM STADTTTEIL ST.JÜRGEN
GELTUNGSBEREICH MIT GLIEDERUNG IN TEILBEREICHE**



13.06.2007 - Stollt H:\150-CAD-Arbeitsbereich\Stollt\CAD-Projekte\INVNERHEIMERH-SATZUNGEN\CAD\SATZUNGEN-ÜBERS.dwg-3.2

M. 1 : 5000

Plangrundlage: Auszug aus der DGK 5, 2000