

Satzung der Hansestadt Lübeck

über die Erhaltung baulicher Anlagen in der Jürgen-Wullenwever-Str. /Teile der Hövelnstr. / Nordseite Moltkeplatz, Stadtteil St. Gertrud vom 08.08.1986

Rechtskraft: 25.08.1986, mit Änderung vom 03.06.1988, Rechtskraft: 21.07.1988

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die wasser- und landseitigen Grundstücke der Jürgen-Wullenwever-Straße (Grundstücke 2-26 und 1-25), die zwischen der Jürgen-Wullenwever-Straße und der Roonstraße gelegenen beiderseitigen Grundstücke der Hövelnstraße (Grundstücke 1-13 und 2-20), das Eckgrundstück Roonstraße (Grundstück 16) sowie die Grundstücke auf der Nordseite des Moltkeplatzes (Grundstücke 1-15).
- (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 sowie der baulichen, architektonischen und gestalterischen Ausprägung 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 die Jürgen-Wullenwever-Straße, Teile der Hövelnstraße und die Nordseite des Moltkeplatzes typische Art der Bebauung mit Villen, Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise bei individuell und architektonisch vielfältiger Ausprägung der Einzelgebäude, durch die besondere Ausgestaltung der Dachform sowie durch die besondere landschaftliche Einbindung der Bebauung in den Straßenraum mit beidseitigen Vorgartenzonen und rückwärtigen Hausgärten,

oder

- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich der Satzung ist, vor allem durch die Einbindung in den Stadtgrundriß mit Wakenitz, Moltkeplatz und der sich östlich der Jürgen-Wullenwever-Straße verdichtenden Bebauung sowie der Ensemblewirkung der Gebäude, die durch die Stilmerkmale des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jhd. geprägt ist und der vorgesehene Abbruch /Umbau oder die Änderung der baulichen Anlage den vorgenannten Erhaltungsgründen entgegensteht.

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

A. Zum Verfahren

Dieser Textteil wird nicht zitiert. Durch die Änderung der Satzung vom 08.04.1988 sind die Bestimmungen des § 39 h BBauG durch § 172 BauGB ersetzt worden.

B Für den Erlass einer Erhaltungssatzung

Nach dem Konzept zur Erhaltung ausgewählter Vorstadtbereiche, vorgelegt durch das Stadtplanungsamt am 02.07.1985 und beschlossen durch die Bürgerschaft im Januar 1986, ist vorgesehen, für städtebauliche Erhaltungsbereiche verstärkt auch Gestaltungssatzungen zu erlassen. Damit soll nicht nur auf die Erhaltung städtebaulich wertvoller Gebiete abgehoben, sondern auch eine darauf abgestimmte Regelung von Umbau- und Neubautätigkeiten ermöglicht werden.

Nach Auffassung des Stadtplanungsamtes, der Stadtbildpflege und des Amtes für Denkmalpflege sollte ein Erhaltungsziel gekoppelt werden mit einem Gestaltungsrahmen, der den Veränderungsspielraum für vorhandene bauliche Anlagen (Umbauten, Änderungen) und für Neubauten festlegt. Ohne eine solche Regelung bestünde die Gefahr, dass die Änderung von baulichen Anlagen und vor allem die Errichtung von Neubauten nicht die vorhandene städtebauliche und gestalterische Grundordnung des Ensembles berücksichtigen und zu funktionellen und gestalterischen Verlusten für das Gesamtensemble führen. Eine Gestaltungssatzung jedoch, die den vorhandenen prägenden Gebietscharakter zum Maßstab macht, kann den möglichen Veränderungsspielraum darstellen. Sie bringt die erforderliche Klarheit und Rechtssicherheit, die das Baugeschehen dringend benötigt.

Eine Koppelung von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen wird zunehmend bundesweit, vor allem in besonders schützenswerten Gemeindebereichen praktiziert. Auch der Arbeitskreis „Baugestaltung und Bauerhaltung in den Gemeinden und Städten Schleswig-Holsteins“, der unter der Federführung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein die dabei gemachten positiven Erfahrungen bestätigt, empfiehlt ein derartiges Vorgehen.

Nach Votum durch den Bauausschuss vom 09.09.1985 soll die Regelungsdichte der Gestaltungssatzung für die Jürgen-Wullenwever-Straße /Hövelnstraße /Nordseite Moltkeplatz so „grobmaschig wie irgend möglich“ gehandhabt werden, um einen großen Spielraum für architektonische und gestalterische Freiheiten zu belassen. Die hiermit vorgelegte **Gestaltungssatzung** berücksichtigt diese Zielsetzung, jedoch mit folgender Einschränkung:

Die Regelungsdichte einer Gestaltungssatzung kann grundsätzlich eng gefasst sein (z. B. bei der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt) aber auch weit angelegt werden. Einer zu groben Regelung sind jedoch Grenzen gesetzt. Eine Gestaltungssatzung muss nach ihren inhaltlich-materiellen Regelungsabsichten ausreichend konkret und bestimmt sein. Anderenfalls wäre sie nicht genehmigungsfähig. Sie würde nämlich sonst ihren Zweck verfehlen, als Grundlage bei der Bauberatung und der Prüfung von Bauanträgen zu dienen, um ein Mindestmaß von Gestaltungsqualitäten in einem städtebaulich und gestalterisch besonders sensiblen Altbaubereich durchzusetzen.

Eine Gestaltungssatzung für die Jürgen-Wullenwever-Straße /Hövelnstraße /Nordseite Moltkeplatz kann deshalb nicht gebietsneutral sein, sondern sie muss gebietsbezogen auf die städtebauliche und gestalterische Grundordnung des Ensembles eingehen. Bei der Abfassung der Satzung war daher eine genaue Kenntnis der typologischen und gestalterischen Merkmale der vorhandenen einzelnen Gebäude erforderlich, bevor die gestalterischen Zielsetzungen für Neubauten sowie für Umbauten und Änderungen baulicher Anlagen formuliert werden konnten.

Die vorliegende Gestaltungssatzung ist als Kompromiss anzusehen zwischen der gewünschten „Grobmaschigkeit“ und der mit Rücksicht auf die gebietsspezifischen Merkmale der Jürgen-Wullenwever-Straße /Hövelnstraße /Nordseite Moltkeplatz nach Umfang und Konkretisierungsgrad mindestens zu fordern den Regelungsdichte.

Innerhalb dieses Rahmens lässt die Satzung ausdrücklich Raum für zeitgemäße architektonische Formgebung und individuelle Gestaltung. Die Satzung eröffnet damit die Möglichkeit für eine architektonische und gestalterische Weiterentwicklung des Gebietes im Sinne der Erhaltung und Fortentwicklung der prägenden und gebietstypischen Eigenheiten.

ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG VOM 25.08.1986

2.2 - JÜRGEN-WULLENWEVER-STR./ TEILE DER HÖVELNSTR./ NORDSEITE MOLTKEPLATZ IM STADTTEIL ST.GERTRUD GELTUNGSBEREICH

