



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Frank Eckhardt (E-Mail: Frank.Eckhardt@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Städtebauliche Erhaltungssatzung für den Bereich "Brolingplatz" im Stadtteil St. Lorenz Nord Aufstellungsbeschluss gemäß § 172 Abs. 2 BauGB (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.08.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.09.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen Kerckringstraße, Brolingstraße, Schwartauer Allee, Katharinenstraße, Marquardstraße, Klappenstraße und Waisenhofstraße im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Brolingstraße“ zu Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist die Erhaltung des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Trotz vereinzelter Einbußen der ursprünglichen Gestaltqualität ist das Stadtviertel überwiegend noch intakt. Mit einer Erhaltungssatzung kann das gestalterisch und baugeschichtlich bedeutsame Quartier in St. Lorenz Nord langfristig erhalten und verbessert werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Für einen Teilbereich des zukünftigen Satzungsgebietes nordwestlich der Warendorpsstraße besteht bereits eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Anlage 2). Diese soll im Zuge dieses Verfahrens mit dem südöstlichen Bereich zusammengefasst und durch die aufzustellende Satzung „Brolingplatz“ ersetzt werden.
4. Auch wenn das BauGB kein förmliches Beteiligungsverfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorsieht, soll der Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung für die Dauer eines Monats in der Bauverwaltung öffentlich ausgelegt und in das Internet

eingestellt werden. Dazu soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Erörterungsveranstaltung für Anwohner und Besitzer erfolgen. Parallel werden von der Satzung betroffene Träger öffentliche Belange beteiligt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.610.3 UNESCO-Welterbe-Beauftragte
5.610.5 Bauaufsicht/Bauberatung
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr
Keine Einwände

Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein

Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus.
Eine besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die aufzustellende Erhaltungssatzung nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 4 der Begründung zum Aufstellungsbeschluss)
Ja (Anlage 1)

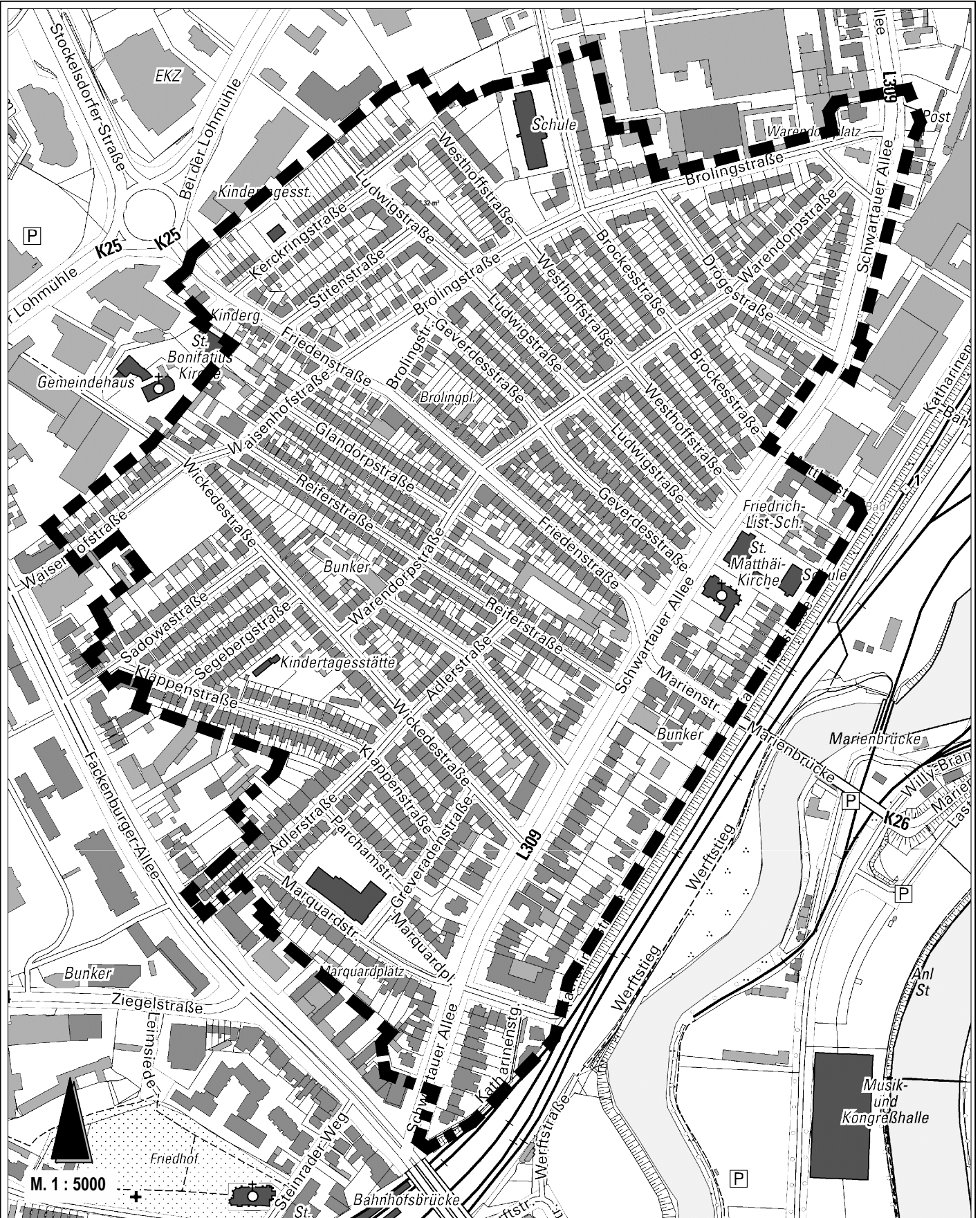
Begründung:

Siehe Anlagen

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Übersichtsplan mit bestehender Erhaltungssatzung
- 3 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Glogau

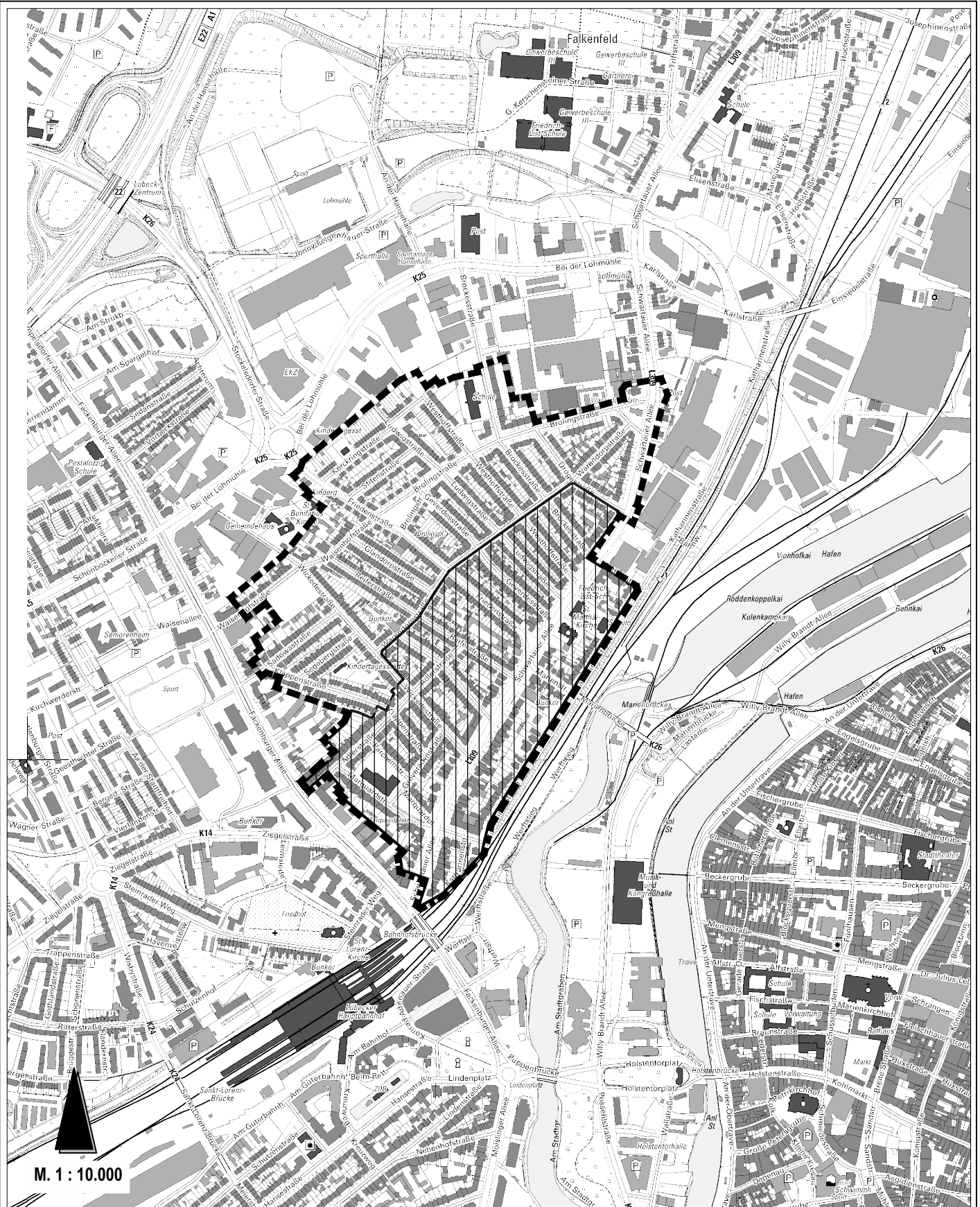


**ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER ERHALTUNGSSATZUNG "BROLINGPLATZ"**

für den Bereich zwischen

Kerkring-, Brolingstraße, Schwartauer Allee, Katharinen-, Marquard-, Klappen- und Waisenhofstraße

■ ■ ■ Plangeltungsbereich



ÜBERSICHTSPLAN MIT DARSTELLUNG DER BESTEHENDEN UND DER NEU AUFZUSTELLENDEN ERHALTUNGSSATZUNG "BROLINGPLATZ"

für den Bereich zwischen

Kerkring-, Brolingstraße, Schwartauer Allee, Katharinen-, Marquard-, Klappen- und Waisenhofstraße

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der aufzustellenden Erhaltungssatzung



Geltungsbereich der bestehenden Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung „Broilingplatz“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss einer Satzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk 04 – Holstentor Nord. Der ca. 45 ha große Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den folgendermaßen abgegrenzten Bereich:

- nördliche Begrenzung durch die Grundstücke Kerckringstraße 9-69, die Flurstücke 68/38, 68/37, 68/27 Flurnummer 4 Gemarkung St. Lorenz, den Grundstücken Brockestraße 59 und 61, 62-48, Broilingstraße 47-49b, Drögestraße, Broilingstraße 40-60 und Warendorpstraße 53 und 72,
- östliche Begrenzung durch die Grundstücke Schwartauer Allee 67-99, Matthäistraße 3-7, durch die Grundstücke Katharinenstraße 9-65, Katharinenstieg komplett, sowie die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Schwartauer Allee 2, 2a, 4 und 4a,
- südliche Begrenzung durch die Grundstücke Schwartauer Allee 1a, 2, 2a, 3a -d, die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Marquardplatz 1-6 und Marquardstraße 1-2,
- westliche Begrenzung durch hintere Grenzen der Grundstücke Adlerstraße 3-35d, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nördlichen Klappenstraße 4d-30a, weiter mit den hinteren Grundstücken Sadowastraße 1-35 und Wickedestraße 53-59, die Grundstücke Waisenhofstraße 3-15a, den hinteren Grundstücksgrenzen der Waisenhofstraße, 17-35 und den hinteren Grundstücksgrenzen der Friedenstraße 83-103.

Der Aufstellungsbeschluss muss das künftige Satzungsgebiet zwar genau umschreiben, es ist aber nicht erforderlich, dass das zukünftige Satzungsgebiet mit dem Aufstellungsbeschluss deckungsgleich ist. Eine Abweichung vom ursprünglichen Gebietszuschnitt kann sich ergeben, wenn in der weiteren Bearbeitung festgestellt wird, dass einzelne Bereiche nicht schutzwürdig im Sinne des Satzungszweckes sind.

1.2 Anlass und Erfordernis Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hatte 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 rechtskräftige Erhaltungssatzung.

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

Aufgrund zeitgleicher Entstehung, ähnlicher Prägung und gleicher Schutzwürdigkeit sollen beide Gebiete zu einem Satzungsgebiet samt dem westlichen Bereich der Waisenhofstraße zusammengefasst werden.

Besondere Bedeutung hat das Konzept zur Erhaltung der Vorstadtbereiche durch die Eintragung der Altstadt Lübecks in die Liste des 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.

Im Gegensatz zur Altstadt und zu anderen Lübecker Vorstädten kam es in St. Lorenz Nord nur zu geringen Kriegsschäden. Trotz vereinzelter Einbußen der ursprünglichen Gestaltqualität ist das Stadtquartier generell noch intakt.

An-, Auf- und Umbauten und Veränderungen von Dächern und Dachstühlen führen häufig zu einem Verlust der städtebaulichen Eigenart.

Stadtbildprägende Elemente gehen durch energetische Fassadensanierungen und Austausch von Bestandsfenstern und -türen verloren.

Die Versiegelung von Vorgartenflächen durch Stellplatzanlagen, untypische private Terrassenbereiche, Rampen zu Kellereinfahrten sowie der Wegfall historischer Einfriedungen beeinträchtigen das Straßen- und Stadtbild.

Bei gebäudeübergreifenden Modernisierungen und neueren Gebäuden geht der Stadtteil prägende Bezug zur kleinmaßstäblichen Parzelle verloren.

Nur mit dem Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung können diese Beeinträchtigungen abgewendet und verträglichere Lösungen angestoßen werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Erhaltungssatzung „Brolingplatz“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich - Kerckringstraße, Brolingstraße, Schwartauer Allee, Katharinenstraße, Marquardstraße, Klappenstraße und Waisenhofstraße - soll als einfache Ortssatzung festgelegt werden.

Ein Aufstellungsbeschluss ist kein Rechtmäßigkeitserfordernis. Mit einem Aufstellungsbeschluss nach § 172 Abs. 2 BauGB können jedoch Anträge auf satzungsrelevante Vorhaben für eine Dauer von 12 Monaten bereits vor Wirksamwerden der Satzung zurückgestellt werden.

Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird durchgeführt, obwohl diese nicht verpflichtend ist.

Mit Einbeziehung und Information der Eigentümer und Bewohner soll eine breite Öffentlichkeit geschaffen werden, um die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten herauszustellen und um die Ziele der Erhaltungssatzung hervorzuheben.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und zu erhaltende städtebauliche Eigenart

Der planmäßige Ausbau von St. Lorenz erfolgte erst zögerlich auf Grundlage des „Gesetzes zur Anlage von Straßen in den Lübecker Vorstädten“ von 1873. Es bestimmte lediglich Straßenklassen durch Festlegen unterschiedlicher Straßen- und Gehwegbreiten und Vorgartenzonen. Erst der weitere Ausbau der Bahnanlagen, die große Alte Kaserne an der Fackenburg Allee (Abriss 1976), die Hafen- und Werftnutzung an der Roddenkoppel und die zunehmende Industrialisierung ließen die Vorstadt St. Lorenz zur dicht bebauten Arbeitersiedlung werden. Das Quartier gehört heute noch zu den dichtest besiedelten Gebieten der Hansestadt Lübeck.

Mit den Bebauungsplanungen um 1894 wurden bereits bestehende Straßenzüge in die neue Blockrandbebauung integriert. Aufgrund der Überführung des alten Straßensystems mit seinen bestehenden kleinteiligen Parzellenstrukturen in die Blockrandbebauung sind die Über-

gänge und Bauweise nicht immer in einer Flucht und weisen unterschiedliche Abstände auf. Die Spannweite der charakteristischen Siedlungsbau- und Bebauungsformen reicht von eingeschossigen Arbeiterreihenhäusern über freistehenden Villen bis zu mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten.

Überwiegend ist das Satzungsgebiet von einer gründerzeitlichen Bebauung 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 bzw. den Norddeutschen Backsteinexpressionismus. Die Aufzählung der städtebaulichen Eigenarten des Erhaltungsgebietes kann aufgrund von Mischformen und Varianten nicht vollständig sein, ebenso ist eine genaue Abgrenzung der Stilmerkmale aufgrund des Stilpluralismus der Hauptentwicklungszeit schwierig.

Diese baulichen Anlagen sind prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild und führen zur unverwechselbaren Identität dieses Gebietes. Sie sind Zeichen bestimmter Bauphasen und spiegeln die Lebensverhältnisse dieser Zeiten wider.

Sie sind von künstlerischer, geschichtlicher und stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und sollen dementsprechend durch die zukünftige Erhaltungssatzung geschützt werden.

2.2 Sonstiges Planungsrecht

Für den Bereich Schwartauer Allee/Katharinenstraße/Katharinenstieg gilt der Bebauungsplan 03.60.00 Bahnhofsviertel. Dort sind allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt, in den übrigen Bereichen sind für die Beurteilung von Bauvorhaben die Einfügekriterien des § 34 BauGB heranzuziehen.

2.3 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Der Bereich südlich der Schwartauer Allee gehört zur Pufferzone des UNESCO-Welterbes.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist es, die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (siehe 2.1) zu erhalten.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Erhaltungssatzung keine unmittelbaren Kosten. Mittelbar könnten theoretisch Kosten für den Erwerb von Grundstücken entstehen.

Falls die Genehmigung eines beantragten Vorhabens in Anwendung des § 172 Abs. 3 BauGB versagt wird und Erhalt und Nutzung des Gebäudes nachweislich wirtschaftlich nicht zumutbar sind, kann ein Eigentümer bzw. eine Eigentümerin ein Übernahmeverfahren nach § 173 Abs. 2 BauGB verlangen.

Ein Übernahmeverfahren in Erhaltungsgebieten wurde in den letzten Jahrzehnten in der Hansestadt Lübeck nicht eingeleitet. Auch die Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass dieses Risiko bzgl. eines Übernahmeanspruchs sehr gering einzuschätzen ist. Normalerweise sind die Eigentümer an der Erhaltung des speziellen und finanziellen Wertes ihrer Gebäude interessiert.

Nach den Vorschriften des § 89 BauGB besteht eine Wiederveräußerungspflicht, d.h. es handelt sich um einen Zwischenerwerb.

5. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

5.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert durch Ges. v. 04.01.2018 (GVOBl. S. 6).

Lübeck, den

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Eck