

**Satzung
der Hansestadt Lübeck**

**über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Jürgen
für den historischen Bereich im Ortsteil Krummesse**

vom 18.08.1998

Rechtskraft: 16.09.1998

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke, so weit sie zum Gebiet der Hansestadt Lübeck gehören:

Lübecker Straße	Nr.		Flurstück
	97-95		157/84
	99-87	tlw.	244/71
	85	tlw.	69/1
	83	tlw.	69/2
	81	tlw.	68/2
	79 a		61/1
	79		61/2
	77		60/1
	75		237/60
	73		238/60
	71 a		240/62
	71		261/65
	60		55/3
	58		55/4
	56	tlw.	54/6
	54		231/45
	52		232/47
	50		233/49
	48		52/2
	20		2/4

	18 a		2/2
	23	tlw.	231/111
	21	tlw.	230/110
	8 a		219/13
Klempauer Straße Nr.	21		41/5 41/10 39/2
	23		39/1
	25	tlw.	37/3
	27	tlw.	277/35
	29	tlw.	211/23
	31	tlw.	20/1
Lange Reihe Nr.	22	tlw.	17/6 17/11 17/12 17/4
	18	tlw.	220/44
	16	tlw.	48/1
	12	tlw.	222/57
	8		224/63
	6 a	tlw.	225/64
	6		223/63
Niedernstraße Nr.	1		71/2
	3	tlw.	78/2
	5	tlw.	80/2

Niedernstraße 4 im Geltungsbereich der Satzung, fälschlicherweise nicht textlich aufgeführt, 28.01.2014 Ma/kw

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan mit Punktraster dargestellt.

- (2) Nach unterschiedlichen Erhaltungsgründen ist der Geltungsbereich in vier Teilbereichen untergliedert, wie im anliegenden Plan dargestellt:
- Teilbereich A: Dorfanger mit Bebauung beiderseits Lübecker Straße mit Kirche
 - Teilbereich B: Niedernstraße
 - Teilbereich C: Bereich Lange Reihe, Klempauer Straße und Schulweg (ehem. Brink)
 - Teilbereich D: Bereich Lübecker Straße und Süßer Grund

- (3) Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Erhaltungsziel, Genehmigungstatbestände

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und seiner jeweils in § 1 Abs. 2 aufgeführten Teilbereiche aufgrund deren städtebaulicher Gestalt bedürfen

1. der Rückbau
2. die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie
3. die Errichtung baulicher Anlagen

im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB.

- (2) Die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn diese erhalten bleiben sollen, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen und ihren Außenanlagen das Ortsbild prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) Die Genehmigung erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 3

Erhaltungsgründe

Im folgenden werden die den Ort Krummesse prägenden städtebaulichen und baulichen Gestaltmerkmale sowie die charakteristischen Frei- und Verkehrsflächen beschrieben:

- (1) Teilbereich A, Lübecker Straße, Kirche und Angerbereich:
Die städtebauliche Gestalt des Angers wird bestimmt durch die aufweitende Stellung ursprünglich landwirtschaftlicher Gebäude an der Lübecker Straße. Dadurch entsteht die dorftypische Situation eines Angers mit großem Baumbestand. Gestaltungs- und

ortsprägend für diesen Angerbereich sind offene, unbebaute Flächen vor der Bebauung, die ohne Abgrenzung in den öffentlichen Raum übergehen und mit großen Baumsolitären überstellt sind.

Die großen, ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäude, Gasthäuser und kleineren Wohnhäuser stehen traufenständig zur Straße. Die vorherrschenden Bauformen sind der 1 ½ geschossigen Gebäudetyp mit hohem Drempe, flacher Dachneigung und das eingeschossige bäuerliche Wohnwirtschaftsgebäude mit steilem, hohen Dach.

Das Ensemble aus Kirche, Pastorat in einem hainartigen Friedhof schließt unmittelbar an den Anger an. Beide Bereiche bilden eine städtebauliche Einheit.

(2) Teilbereich B, Niedernstraße

Die städtebauliche Gestalt wird bestimmt durch den hohlwegartigen Straßenverlauf der Niedernstraße zu Kanal- /Stecknitzniederung unterhalb des Kirchhügels. Sie hat ihren Anfang mit einer platzartigen Situation, von der Schmiedeweg und Lange Reihe ausgehen. Das ortsräumliche Charakteristikum ist die nicht unterteilte Verkehrsfläche und die von Westen von der Langen Reihe hereinwirkenden Wohnwirtschaftsgebäude und Scheunen sowie die Bruchsteinmauer des Kirchhofhügels.

Die landwirtschaftlichen Wohnwirtschaftsgebäude an der Niedernstraße stehen zumeist erhöht auf einer Böschung, zum Teil als Hofanlage mit mehreren Gebäuden. Es handelt sich um 1 oder 1 1/2geschossige Haustypen mit großen, ungestörten Dachflächen, die sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße stehen.

Ortsbildprägend ist die mit Hecken und Großbäumen bestandene Böschung an der Niedernstraße.

(3) Teilbereich C, Lange Reihe /Klempauer Straße /Schulweg

Die städtebauliche Gestalt wird bestimmt durch die gegabelte Straßenführung von Langer Reihe und Klempauer Straße. Das Gebiet dazwischen ist der historische Brink (Marktfläche), der sich räumlich und mit Sichtbezug zur Ortsmitte und der Kirche orientiert.

Auf seiner südlichen Teilfläche liegt heute inmitten von Grün- und Freiflächen die ein- bis zweigeschossige Schule, auf der nördlichen Teilfläche das alte Schulgebäude, eingeschossig mit Steil- und Satteldach.

Die Randbebauung an den den Brink umgebenden Straßen ist charakterisiert durch offene Bauweise und Giebelständigkeit: Nach Osten (Klempauer Straße) und Süden (Schulweg) durch Einfamilienhausstrukturen (charakteristisches Reetdachhaus Schulweg Nr. 4); im Westen (Lange Reihe) durch historische landwirtschaftliche Gebäude mit Vorgärten und Durchblicken in die Kanalniederung.

Die Lange Reihe wird ortsräumlich abgeschlossen durch den großen herausgedrehten Baukörper des Bauernhauses Lange Reihe 22.

(4) Teilbereich D, Lübecker Straße /Süsser Grund

Die städtebauliche Gestalt der Lübecker Straße wird bestimmt durch die gradlinig verlaufende Allee mit begleitender, teilweise historischer Einzelhausbebauung mit großen ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäuden und kleineren ländlichen Wohnhaustypen sowie, abschnittsweise, ortsräumlich typische Vorgärten.

Durch die offene Bauweise werden Ausblicke in die Kanalniederung und die angrenzende Flur gewährt.

Der abzweigende Wirtschaftsweg in die Kanalniederung („Süsser Grund“) erschließt einige kleinere ehemalige Hofstellen mit ortstypischer Gebäudesubstanz.

Im nördlichsten Straßenabschnitt der Lübecker Straße ist die lediglich punktuelle Bebauung an der Straßenabzweigung Langenfelde nach Osten bzw. die zur Landschaft hin offene Straßenseite nach Westen charakteristische städtebauliche Gestalt und ortsbildprägend. Dadurch verschiebt sich der Ortseingang, die überlange Raumfolge des Straßendorfes verkürzend nach Süden zur Ortsmitte.

(5) Bauliche Gestaltungsmerkmale in den Teilbereichen A – D:

- für die agrare Bausubstanz bis ca. ca. 1870:

Fachwerkwände mit rottoniger Ziegelausfachung, steile Dachflächen ursprünglich reetgedeckt

- für die agrare Bausubstanz des ausgehenden 19. Jahrhunderts:

Rotziegelmauerwerk mit gemauerten, plastisch hervortretenden Lisenen, Gesimsen sowie Bändern, flachgeneigten Dachflächen mit graphitfarbener Pappdeckung

- für Landarbeiter- und Einfamilienhäuser:

rottoniges Ziegelmauerwerk, steile Dachneigung mit roter Pfannendeckung

- für die vorgenannten Bautypen sind stehende Fensterformate mit symmetrischen Fensterteilungen, z. B. Kämpfer, Mittel- und Sprossenteilung und ortsbildtypische Einfriedungen wie Hecken, Holzlattenzäune allein oder in Verbindung mit gemauerten Pfeilern und Sockel aus rottonigen Ziegel charakteristisch.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,-- EURO geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung i. S. d. § 172 Abs. 1 und des § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Kraft.

Begründung

Krummesse, ehemals agrares Kirchdorf aus dem 13. Jhd. besteht aus dem lauenburgischen Teil der Gemeinde Krummesse und dem Ortsteil Krummesse der Hansestadt Lübeck. Mit ehemals ca. 30 Höfen ist das heute auf 2 km Länge in Nord /Süd-Richtung angewachsene Dorf (ca. 2.250 E) in besonderem Maße von der Umbruchsituation der Landwirtschaft betroffen, was sich durch aufgegebene Hoflagen, Umnutzungen und Umformungen der Gebäudesubstanz und auch durch Abbrüche äußert.

Dazu ist Krummesse durch seine landschaftlich und städtebaulich reizvolle Lage und günstige Entfernung zur Kernstadt Lübeck in besonderem Maße einem Siedlungsdruck durch Wohnnutzung ausgesetzt. Dies hat in Teilbereichen zu ortsuntypischen, die städtebauliche und bauliche Situation beeinträchtigenden Eingriffen geführt. Krummesse stellt sich heute noch als aus der landwirtschaftlichen Zeit prägenden Ort mit – inzwischen – Hauptfunktion Wohnen und Teilfunktion Landwirtschaft dar. Das Ortsbild ist städtebaulich entlang der Lübecker /Klempauer und Niedernstraße in seinen Kernbereichen als Ensemble und mit Einzelbauten dörflich geprägt. Dies wird haustypologisch insbesondere an architektonisch bemerkenswerten Hoflagen des ausgehenden 19. Jhd. mit Wohnwirtschafts- und Nebengebäuden und charakteristischen Außenanlagen sowie durch die großen Gasthäuser am Anger und der historischen Kirche St. Johannis deutlich.

Durch die siedlungsstrukturelle und agrarwirtschaftliche Entwicklung ist zu befürchten, dass in Krummesse Ortseigenarten durch baulich unangemessene Überformungen, uncharakteristische Neubauten und Abbrüche weiter beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung muss deshalb dazu dienen, die Bautätigkeit in Krummesse baulich und städtebaulich so zu leiten, dass die Ortsidentität unter Berücksichtigung heutiger funktionaler Ansprüche erhalten bleibt.

Örtlich nicht zu verhindernde, erscheinungsmäßig problematische Vorhaben haben dazu geführt, dass beide Gemeinden in Krummesse bezüglich des Erhalts der Ortseigenarten in besonderem Maße sensibilisiert worden sind und nunmehr gemeinsam – im jeweiligen Hoheitsbereich – eine Erhaltungssatzung für den Kernbereich von Krummesse entwickelt haben.

Dies geschah auch vor dem Hintergrund, dass der gemeinsame Dorfentwicklungsplan vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei – im Dezember 1996 ge-

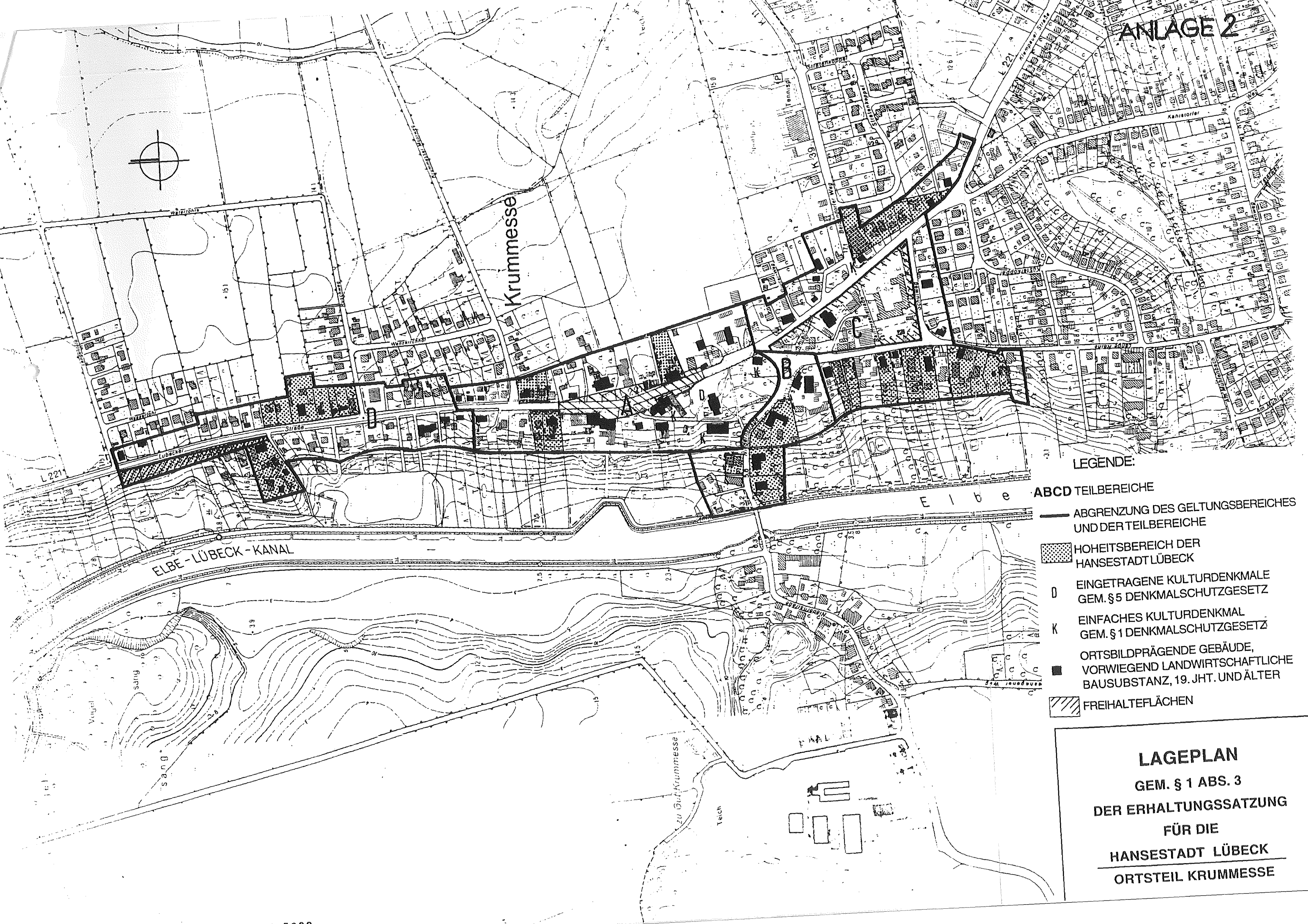
nehmigt – mit Fördermitteln zur Erhaltung des Krummesser Ortsbildes ausgestattet worden ist.

Nach den Ergebnissen zur Aufstellung des Dorfentwicklungsplanes ist festzustellen, dass es in Krummesse eine Häufung erhaltenswerter Bausubstanz gibt, die wegen ihrer baulichen Gestalt entweder selbst oder auch im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Eigenart des Ortes bestimmen und damit das Ortsbild prägen. Aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung wurden die Erhaltungsbereiche A, B, C und D mit jeweils spezifischer städtebaulicher und baulicher Eigenart ermittelt: Für Krummesse sind heute noch ortsbildbestimmend:

- die topografisch bedingte lineare Straßenraumfolge mit ausgeweiteten Baufluchten und Dorfangerbildung,
- die straßen- und angerbegleitende Bebauung aus landwirtschaftlichen Hoflagen, vorwiegend aus der Zeit um 1880 sowie großen Dorfgasthäusern,
- die dorf- und landschaftverbindenden Freiräume,
- die architektonisch charakteristische Bausubstanz insbesondere der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen,
- die historische Kirche St. Johannes mit hainartigem Friedhof.

Mit Hilfe der vorliegenden Satzung sollen diese baulichen und städtebaulichen Eigenarten geschützt und erhalten werden. Dabei geht es auch um baulich-städtebauliche Merkmale dörflicher Straßenräume mit ihren Freiflächen sowie städtebaulich /landschaftlich relevante Phänomene, die als Erhaltungsgründe wegen der sich begleitenden und prägenden Bausubstanz einzubeziehen sind.

Ziel muss sein, die baulichen Zeugnisse der Vergangenheit mit den städtebaulichen Anforderungen von heute zu einer Synthese zu bringen.



LEGENDE:

- ABCD TEILBEREICHE
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DER TEILBEREICHE
- ▨ HOHEITSBEREICH DER HANSESTADT LÜBECK
- D EINGETRAGENE KULTURDENKMALE GEM. § 5 DENKMALSCHUTZGESETZ
- K EINFACHES KULTURDENKMAL GEM. § 1 DENKMALSCHUTZGESETZ
- ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE, VORWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUSUBSTANZ, 19. JHT. UND ÄLTER
- ▨ FREIHALTEFLÄCHEN

LAGEPLAN
 GEM. § 1 ABS. 3
 DER ERHALTUNGSSATZUNG
 FÜR DIE
 HANSESTADT LÜBECK
 ORTSTEIL KRUMMESSE