

# **Satzung der Hansestadt Lübeck**

**über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt – Travemünde,  
Stadtteil Travemünde  
vom 08.04.1988  
Rechtskraft: 09.05.1988**

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das im Stadtteil Travemünde gelegene und folgendermaßen abgegrenzte Gebiet der Altstadt
- Grundstücke Torstraße 2 – 42 und 1 – 61,
  - Grundstücke Kirchenstraße 1 – 10,
  - Grundstücke Jahrmarktstraße 1 – 23 und 2 – 14,
  - Grundstücke Vorderreihe 1 – 65 und 22a – 29a,
  - Grundstücke Kurgartenstraße 1 – 143 und 2 – 124,
  - Grundstücke Rose 1 – 9 und 2 – 12,
  - Grundstück Vogteistraße 52,
  - Grundstück Außenallee 1,
  - Grundstücke Am Lotsenberg 1 – 17,
  - Grundstücke Am Lotsenberg 2 (aus Teilung Grdst. Außenallee 1)
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

## **§ 2**

### **Erhaltungsgründe**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt 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,

- a) wenn eine bestehende bauliche Anlage oder deren Nutzung erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt des Geltungsbereichs dieser Satzung prägt,  
  
oder
  - b) wenn eine bestehende bauliche Anlage oder deren Nutzung erhalten bleiben soll, weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für den Geltungsbereich der Satzung ist,  
  
oder
  - c) wenn durch die Errichtung einer baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.
- (2) Die Genehmigung erteilt das Bauordnungsamt (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt.

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Bundesbaugesetzes handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 ohne entsprechende Genehmigung ein Gebäude abbricht, ändert oder errichtet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes mit einer Geldbuße bis zu 25.000,-- EURO geahndet werden.

### **§ 4**

#### **Rechtskraft**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten in Kraft.

## B E G R Ü N D U N G

### **A. Zum Verfahren**

Dieser Textteil wird nicht zitiert.

### **B. Zum Erlass einer Erhaltungssatzung**

Das Erscheinungsbild Alt-Travemündes ist von städtebaulich prägendem Charakter. Die weitgehend aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammende Bebauung ist, abgesehen von einigen Ausnahmen, bis heute nahezu erhalten geblieben. Das Gebiet der Travemünder Altstadt bildet im Zusammenhang mit der markanten Naturkulisse von Ostsee, Unterlauf der Trave und Kalvarienberg ein eindrucksvolles Gesamtensemble. Alt-Travemünde vermittelt bis heute die typische Situation eines im Mittelalter angelegten Fischerei- und Hafentätchens, welches im frühen 19. Jahrhundert in räumlichen Teilbereichen eine deutliche Ausprägung als renommiertes Seebad erfuhr.

Alt-Travemünde wird in doppelter Hinsicht durch den historischen Gebäudebestand als Ganzes geprägt. Zum einen durch den ursprünglichen Siedlungsbereich um die St. Lorenz-Kirche, zum anderen durch den von der Entwicklung des Badeortes gekennzeichneten Bereich der Vorderreihe und der hinteren Kurgartenstraße.

Der Ortskern um die St. Lorenz-Kirche hat bis heute seinen geschlossenen Charakter bewahrt. Kennzeichnend ist hier die kleinteilige Giebelhausbebauung vorwiegend des 18. und 19. Jahrhunderts. Der Hauptstraßenzug beginnt im Westen mit der Torstraße, gabelt sich um den St. Lorenz Kirchhof in Kirchenstraße und Jahrmarktstraße und setzt sich mit der Kurgartenstraße bis zur Rose fort. Bei den alten Gebäuden handelt es sich in der Regel um ein- bis zweigeschossige kleine Giebelhäuser, von denen die ältesten in Fachwerk errichtet wurden. Die Erneuerung der Giebelfronten um 1800 brachte für Alt-Travemünde typische Backsteinfassade mit kleinem Schweifgiebel.

Der zweite ortstypische Bereich, der sich in Richtung Travemünde anschließt, ist die Vorderreihe als Uferwohnstraße, und der zwischen Rose und Lotsenberg gelegene Teil der Kurgartenstraße, ehemals Hinterreihe. Die Vorderreihe gliedert sich in mehrere Abschnitte, die sich jeweils nach Gebäudetyp, Lage und architektonischem Habitus gleichen.

Der erste Abschnitt umfasst die Wohnhäuser in dem platzförmig erscheinenden Bereich zwischen Jahrmarktstraße und der Bebauung an der Uferseite. Diese Wohnhäuser sind vielfältig durch einen Wechsel von ein- und zweigeschossigen und in die Tiefe entwickelten Baukörpern gestaltet, sowie durch die Ausbildung der für Travemünde typischen Giebelformen.

Im Mittelstück der Vorderreihe zwischen Zollamt und Rose sind vor den Hausfronten der überwiegend zweigeschossigen Gebäude die für Travemünde charakteristischen Glasveranden vorgelagert. Diese Eigenart der „Badestraße“ entwickelte sich nach der Gründung des Seebades im Jahre 1802.

Im weiteren Abschnitt der Vorderreihe zwischen Rose und Lotsenberg sowie der zu parallel verlaufenden Kurgartenstraße erfährt der bereits im mittleren Abschnitt der Vorderreihe gefundene Gebäudetypus des Gast- und Logierhauses eines Badeortes die volle Ausbildung. Den breiten Baukörpern sind zweigeschossige Glasveranden vorgelagert.

Die unterschiedlichen ortstypischen Merkmale der Einzelbereiche von Alt-Travemünde mit jeweils eigenen kunst- und kulturgeschichtlichen Bindungen prägen gemeinsam ein historisch gewachsenes und nahezu geschlossen erhaltenes Stadtensemble. 35 Einzelgebäude stehen hier rechtskräftig unter Denkmalschutz. Das Gesamtensemble genießt daher sowohl neben einem besonderen städtebaulichen gleichfalls auch einen hohen denkmalpflegerischen Rang. Es umfasst über den Ansatz der Denkmalpflege hinaus eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die unverzichtbarer Bestandteil des erhaltenswerten städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes von Alt-Travemünde sind.

Trotz unterschiedlicher Struktur und architektonischer Ausbildung der einzelnen Gebäude ergibt sich ein für Alt-Travemünde charakteristisches Gesamtbild, in dem jedes Gebäude seinen eigenen Stellenwert besitzt. 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 frühen wie auch der späteren Entstehungszeit insgesamt wie auch einzeln maßgeblich für die Eigenart des gesamten historisch entstandenen Ortsbildes sind. Das Erscheinungsbild von Alt-Travemünde erhält somit durch die besondere bauliche Struktur, durch ihre städtebauliche und landschaftsbezogene Situation, durch die Einordnung in den Stadtgrundriß und die Einbindung der Gebäude in den Straßenraum sowie durch die Ensemblewirkung der Gebäude untereinander seinen städtebaulich prägenden Charakter.

Jede Störung dieses Ensembles durch maßstabslose und gestaltfremde Funktionsbauten sind als ein nicht wieder gutzumachender Eingriff anzusehen. Da vor allem die vielfach bescheiden wirkenden Einzelbauten gefährdet sind, ist ihre Erhaltung ein wesentliches Anliegen der Stadtbildpflege. Die beiliegende Erhaltungssatzung dient dem Schutz des städtebau-

lichen und denkmalpflegerischen Ensembles der Altstadt von Travemünde und damit der Erhaltung der prägenden Faktoren und der gestaltstypologischen Eigenarten dieses Gebietes.

Mit dieser Satzung wird die Möglichkeit geschaffen, die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung zu lenken, wozu das bisher vorhandene gesetzliche Instrumentarium nicht ausreicht.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Gemeinde künftig bei allen Anträgen auf Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung ein Genehmigungsvorbehalt eingeräumt. Dieser Genehmigungsvorbehalt hat zum Ziel, jedes Vorhaben daraufhin zu überprüfen,

1. ob die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt,
2. ob die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
3. ob durch die Errichtung einer baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Vorstehende Kriterien sollen alternativ wie kumulativ entscheidungserheblich sein.

Ziel der Satzung soll also sein, Alt-Travemünde in seinem typischen Charakter zu erhalten. Der Genehmigungsvorbehalt hat nicht zum Ziel, alle Gebäude im Geltungsbereich der Satzung zu erhalten und Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen generell zu untersagen, sondern eröffnet eine gesonderte Prüfung darüber, ob die jeweils begehrte Änderung bzw. Errichtung der baulichen Anlagen mit den von der Gemeinde nach § 172 Bau GB entwickelten Erhaltungszielen übereinstimmt.

Der Genehmigungsvorbehalt wird also dort zu einer Versagung beabsichtigter Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen sowie der Errichtung baulicher Anlagen führen,

zu 1.: wenn diese bauliche Anlage zu erhalten ist, weil sie für sich oder im Zusammenwirken mit anderen Gebäuden ein typischer Bestandteil des Ortsbildes oder der Stadtgestalt ist, die bestimmt werden:

- durch das städtebaulich relevante Erscheinungsbild er Entstehungszeit vorwiegend des 18. und 19. Jahrhundert,

- durch die städtebauliche und bauliche Ausprägung als Hafen-, Fischerei- und Badeort,
- durch die für Alt-Travemünde prägende kleinteilige Giebelhausbebauung bzw. durch den für den Badeort charakteristischen Gebäudetyp des Logierhauses mit vorgelagerten Glasveranden,
- durch das vielfältig gestaltete Wohnhaus mit in die Tiefe entwickelten Baukörper und einer für Travemünde prägenden Formgebung der Giebel und einer Bebauung in offener Bauweise mit Schwengelwich,
- durch die Anordnung und Einbindung dieser baulichen Anlage in den großzügig angelegten Stadtgrundriß von Travemünde insgesamt (Uferpromenade, Vorderreihe, landschaftsbezogener zentraler Kurbereich, Naturkulisse von Ostsee und Kalvarienberg, historische Altstadt)

oder

zu 2.: wenn diese bauliche Anlage zu erhalten ist, weil sie als Ganzes oder in Teilen von städtebaulicher, stadtentwicklungsgeschichtlicher, historischer oder von künstlerischer Bedeutung sind,

oder

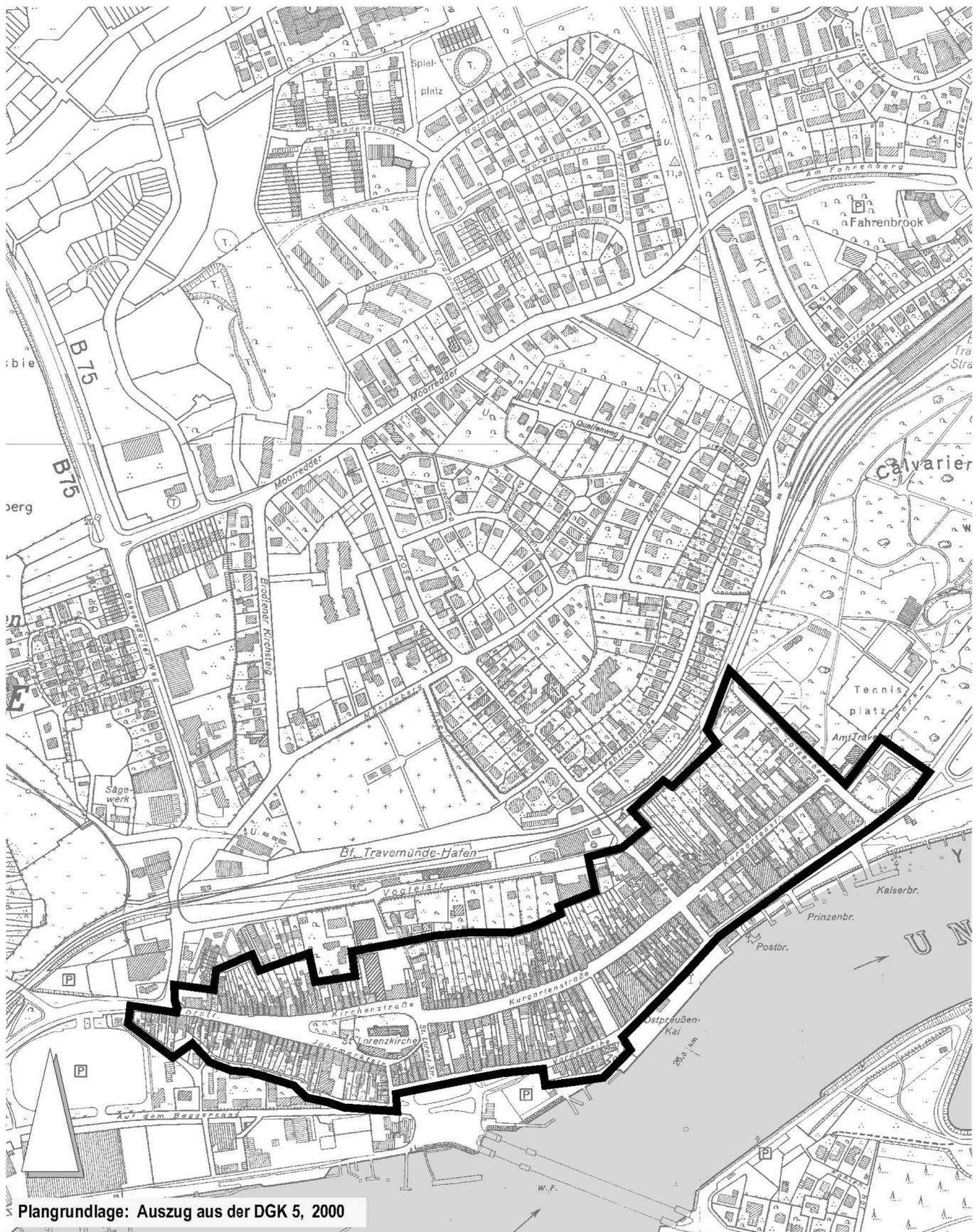
zu 3.: wenn die für Alt-Travemünde prägende städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird,

und die zu 1., 2. und 3. dargestellten Erhaltungs- und Gestaltungsziele durch besagte Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen sowie durch die Errichtung baulicher Anlagen gefährdet erscheinen.

Im Falle der Versagung der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes gemäß den Vorschriften des BauGB (§§ 40 ff.) verlangen.

ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG VOM 09.05.1988

# 5.2 - ALT-TRAVEMÜNDE IM STADTTTEIL TRAVEMÜNDE GELTUNGSBEREICH



Plangrundlage: Auszug aus der DGK 5, 2000