



Erhaltungssatzung

der

Stadt Bad Doberan

rechtswirksam: 02.09.1993

Begründung/Zielstellung:



Erhaltungssatzung der Stadt Bad Doberan

1. Aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBL. I S. 255) und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2252), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. 1993 I S. 466, 488), beschließt die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan folgende Erhaltungssatzung.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan im Maßstab 1 : 1934 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedarf der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Bad Doberan, im Einvernehmen mit der Stadt, erteilt.

§ 4

Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.

1.0 Allgemeines

Die Stadt Bad Doberan ist mit ihrer Altstadt im Jahre 1991 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen worden.

Die Ziele der Sanierung werden durch den städtebaulichen Rahmenplan formuliert. Dabei hat sich herausgestellt, daß vor allem der Erhalt der typischen Bad Doberaner Baustrukturen und Architekturelemente, insbesondere aus der Zeit des Klassizismus, wesentliche Ziele der städtebaulichen Planung sind. Um diese Ziele zu unterstützen, wird eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr.1 und 2 BauGB erlassen.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung wurde aus der Bestandsaufnahme zum städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Er umfaßt die historische Innenstadt von Bad Doberan, die in ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart erhalten werden soll. Der gesamte Geltungsbereich umfaßt folgende Straßen:

- Dammchausee
- Am Kammerhof
- Goethestraße
- Heinrich-Heine-Str. *klw.*
- Lessingstraße
- Feldstraße
- Neue Reihe
- Mittelstraße
- Baumstraße
- Waldstraße
- Töpferberg
- Lettowsberg
- Kastanienstraße
- Am Markt
- Friedhofsstraße
- Lindenstraße
- Dr. Leber-Straße
- Bergstraße
- Marktstraße
- Ziegenmarkt
- Querstraße
- In der Höm
- Alexandrinenplatz
- Mollistraße
- Am Kamp
- August-Bebel-Straße
- Rosenwinkel
- Rostocker Straße
- Clara-Zetkin-Str.
- Friedrich-Franz-Str.
- Mozartstr.
- Martin-Luther-Straße
- Schillerstraße
- Pfarkoppelweg
- Klosterhof
- Am Buchenberg
- Klosterstraße
- Beethovenstraße
- Severinstraße
- Steinstraße
- Küstergang

Der Wert dieses Stadtgebietes und die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher wird in zunehmendem Maße gemindert und in Teilen zerstört durch:

- unbefriedigende Gestaltung der in den Erdgeschoßzonen befindlichen Geschäftsbereiche,
- Abwandlung qualitativ hochwertiger Nutzungen und Verfall von Bausubstanz,
- maßstabssprengende und materialfremde Umbauten.

Im Nachfolgenden werden die wesentlichen zusammenhängenden Planungsbereiche charakterisiert:

Am Markt:

Der Marktplatz ist historisch gesehen einer der ältesten Bereiche der Stadt. Die Bebauung trägt klassizistische Gestaltungsmerkmale und zeigt eine interessante Durchmischung verschiedener Gebäudetypen.

Der jetzige Zustand des Marktes wirft einige Probleme auf. Die städtebauliche Grundstruktur ist insbesondere an der Marktwestseite gestört. Der Markt wird vom ruhenden und fließenden Verkehr beeinträchtigt. Die Bausubstanz weist erhebliche Mängel auf.

Severinstraße:

Der Bereich nördlich der Severinstraße ist gekennzeichnet durch eine gemischte Nutzung überwiegend mit Gewerbe mit einer starken Überbauung der Flächen. Dieser Bereich stellt eine wichtige innerstädtische Reservefläche dar.

Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig, eine Mischnutzung ist in jedem Falle anzustreben.

Klosterbereich:

Der Verkehr auf der Klosterstraße wirkt sich störend auf dieses denkmalgeschützte Ensemble aus. Die Ruine des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes sowie die umliegende gewerbliche Nutzung der Flächen wirken störend. Erhaltenswert sind insbesondere Einzelgebäude und der wertvolle Großgrünbestand.

Kamp:

Der Kamp stellt einen wichtigen städtebaulichen Raum in Bad Doberan dar. Bestimmende Elemente sind die großen klassizistischen Gebäude an der Ostseite, der alte Baumbestand sowie die großen, mit zwei Pavillons bebauten Freiflächen. Der Kamp hat eine behagliche Aufenthaltsqualität.

Goethestraße/Dammchaussee:

Erhaltenswert, wenn auch teilweise stark sanierungsbedürftig, ist die Villenbebauung beider Straßen mit den dazugehörigen Grundstücksfreiflächen. Eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung wertet diesen Bereich innerhalb des Stadtgebietes funktionell auf.

Das Ziel der städtebaulichen Sanierung ist vor allem die Behebung von Ausstattungsmängeln des Gebäude- und Wohnbestandes bei gleichzeitiger Verhinderung und Zweckentfremdung von Wohnraum.

Insgesamt muß es darum gehen, den zur Verfügung stehenden Stadtraum optimal zu nutzen und eine gesunde Funktionsmischung in guter gestalterischer und funktio-nelle Qualität zu erreichen.

2.0 Erhaltungsgründe

Die vorliegende Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart des Innenstadtbereiches aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu schützen und zu erhalten.

Zur besonderen städtebaulichen Eigenart:

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind gebietstypische städtebauliche Eigenarten anzutreffen, die erhalten werden sollen. Der historische Innenstadtbereich stellt einen geschlossenen, in seiner bauhistorischen Entwicklung über Jahrhunderte gewachsenen Bereich dar, der in seiner städtebaulichen Gestalt erhaltenswert ist.

Die Bad Doberaner Altstadt hat bis heute ihr historisches Stadtbild bewahrt, welches sich besonders in Straßen- und Platzräumen ausdrückt. Zusammen mit den großen stadtbildprägenden Grünräumen prägen insbesondere die repräsentativen klassizistischen Gebäude am Kamp und am Markt das Stadtbild.

Neben den geschlossenen Straßenzügen der unmittelbaren Zentrumsbereiche sind auch die villenartig bebauten Grundstücke der Goethestraße und Dammchaussee und des südöstlichen Stadtbereiches sehr eindrucksvolle Zeugen der baugeschichtlichen Entwicklung.

Der Altstadtbereich am Markt mit seiner vorwiegend zweigeschossigen Bebauung stellt den die Stadt charakterisierenden Mittelpunkt dar.

Auf das Jahr 1171 geht der Beginn der Doberaner Stadtgeschichte zurück. Das in Althof gegründete christliche Kloster fiel 1179 einem Wendenaufstand zum Opfer und wurde ab 1186 am heutigen Standort neu errichtet. Diese 1368 fertiggestellte Klosterkirche gilt als eines der gelungensten Bauwerke norddeutscher Backsteingotik.

Bedeutsam für die Stadtentwicklung gestaltete sich die Zeit zwischen 1790 und 1820. 1793 wurde in Heiligendamm das erste deutsche Seebad gegründet, dessen gesellschaftliches Zentrum Doberan war.

Repräsentative Gebäude entstanden am Kamp, z.B. das Großherzogliche Palais, das Salongebäude und das Prinzenpalais sowie einige Bürgerhäuser. Zwangsläufig verlor der Ort seinen dörflichen Charakter, die zumeist im bäuerlichen Stil entstandenen Lehmhäuser mußten weichen, um den zahlreichen Gesellschafts-, Kur- und Wohnbauten Platz zu machen. So bildete sich bis 1820 im wesentlichen der heutige Stadtkern heraus.

Der Stadtkern zeichnet sich durch eine Vielzahl von Baudenkmalen und denkmalgeschützten Ensembles aus. Darüber hinaus gibt es noch etliche, aus städtebaulicher Sicht wertvolle Einzelgebäude und ebensolche Straßenräume, die zur besonderen Charakteristik der Stadt beitragen.

Die Qualitäten des Untersuchungsraumes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- erhaltener historischer Stadtkern
- städtebaulich wertvolle Gebäude
- wertvolle denkmalgeschützte Einzelgebäude und Ensembles
- intakte Baufluchten
- prägende Stadtsilhouette und ausgeglichene Dachlandschaft
- interessante Fassadengliederungen
- Stadtraum mit Kleinräumigkeit im engen Stadtbereich und Großzügigkeit in Verbindung mit historischen Grünbereichen

Aufgrund der sich vollziehenden wirtschaftlichen Umstrukturierung besteht ein erheblicher Veränderungsdruck auf den Planbereich.

Die baulichen Veränderungen wirken nicht immer positiv auf das Stadtbild.

