

Amtliche Bekanntmachung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Erhaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Gebiet

„Warnemünde Gartenstraße“

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270) und § 172 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat die Stadtvertretung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ihrer Sitzung am 12.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung besteht aus den folgenden Grundstücken:
- Gartenstraße 1-88
 - Grüner Weg 1-3, 8, 9
 - Wiesenweg 1-1a
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in beiliegendem Plan, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine gestrichelte Umrandung und die Bezeichnung „F“ gekennzeichnet.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

- (1) Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der
- Rückbau (Abbruch)
 - die Änderung
 - die Nutzungsänderung sowie
 - der Neubau
- von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Genehmigung (§172 (1) Sätze 1 und 2 BauGB).
- (2) Die Erhaltungsgründe sind in der Anlage 2 näher beschrieben.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erteilt. Ist eine Baugenehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

§ 4

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 30.000,- Euro belegt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung für Warnemünde vom 28.10.1993 außer Kraft.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht. Die Erhaltungssatzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Jede Person kann die Erhaltungssatzung und die Begründung sowie die der Satzung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) ab sofort im

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3

während der nachstehend genannten Zeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen:

Dienstags **9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr**

Donnerstags **9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr**

Einsichtnahme zu anderen Zeiten ist nur nach vorheriger Absprache möglich.

Ergänzend kann die Satzung und die Begründung dazu im Internet unter www.geoport-hro.de/desktop über das Kartenthema Bauen und Stadtplanung/ Erhaltungssatzungen eingesehen und heruntergeladen werden.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270) enthalten oder aufgrund der KV M-V erlassen worden sind,

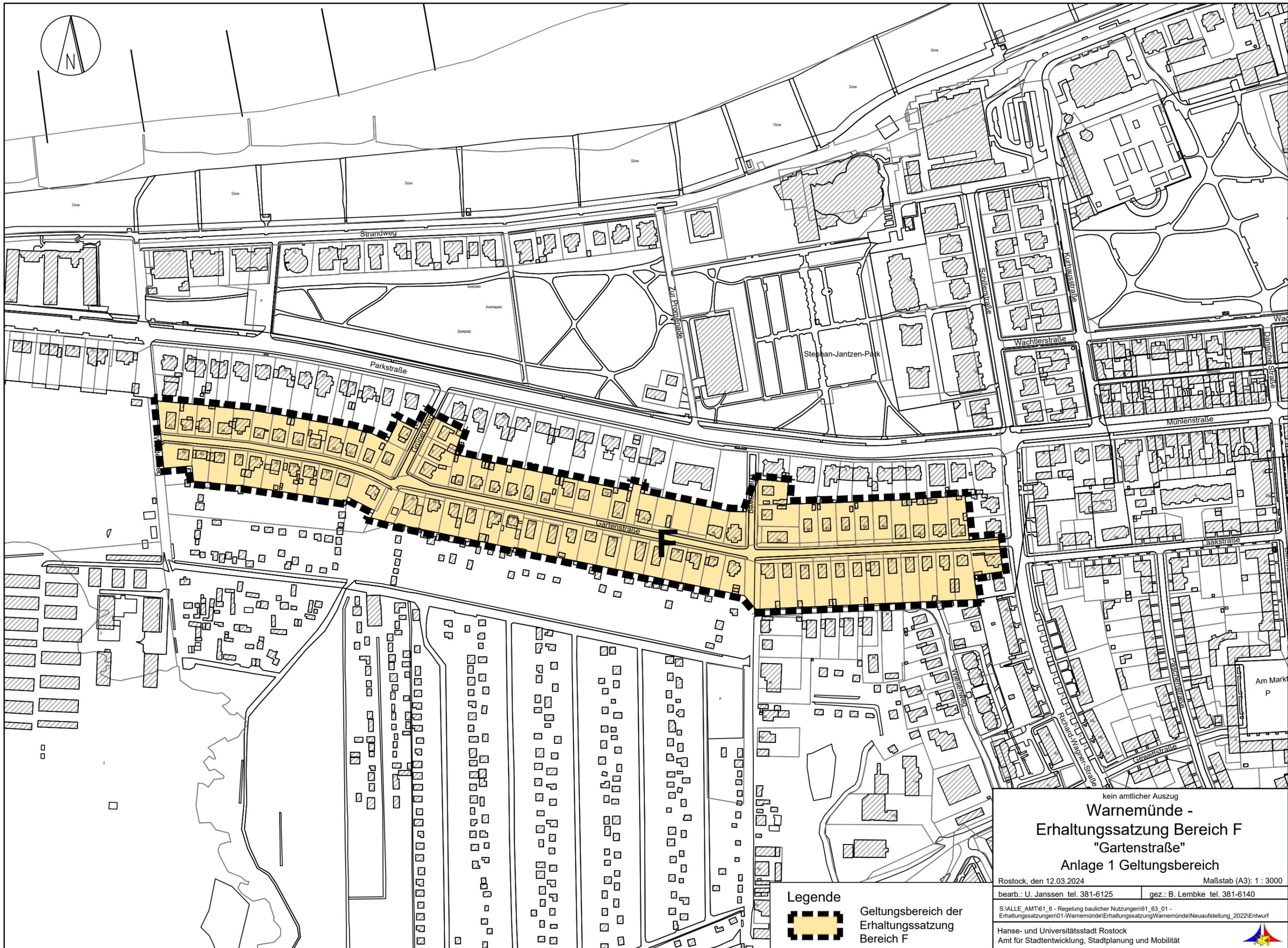
können nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend davon stets geltend gemacht werden.

Rostock, 13.09.2024

Eva-Maria Kröger
Oberbürgermeisterin

Anlage 1 Karte

Anlage 2 Begründung



kein amtlicher Auszug
**Warnemünde -
 Erhaltungssatzung Bereich F
 "Gartenstraße"
 Anlage 1 Geltungsbereich**

Rostock, den 12.03.2024 Maßstab (A3): 1 : 3000

bearb.: U. Janssen tel. 381-6125 gez.: B. Lembke tel. 381-6140

S:\ALLE_AMT\61_6 - Regelung baulicher Nutzungen\61_63_01 -
 Erhaltungssatzungen\01-Warnemünde\ErhaltungssatzungWarnemündeNeuaufstellung_2022\Entwurf

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität



Legende



Geltungsbereich der
 Erhaltungssatzung
 Bereich F

Erhaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Gebiet „Warnemünde Gartenstraße“

Anlage 2 Begründung

Beschreibung des Stadtgebiets Warnemünde und seiner Charakteristika

1) Allgemein

Das Stadtgebiet mit seinen für die Aufstellung der Erhaltungssatzung untersuchten Teilbereichen (A-G) umfasst nahezu die gesamte bis in die 1950er Jahre gewachsene Ortslage Warnemündes. Auf einer sehr gedrungenen Grundfläche von nur etwa einem Quadratkilometer repräsentieren sowohl die Ortsstruktur als auch die baulichen Bestände eine sich über gut zwei Jahrhunderte erstreckende Stadtentwicklung. Hierbei sind drei übergeordnete Aspekte zum Verständnis der physischen Stadtstruktur darzulegen.

Historischer Aspekt

Warnemünde entwickelt sich von einem unter Rostocker Vorherrschaft stehenden Fischerdorf, das im Grunde seine Ausdehnung und städtebauliche Struktur bereits im ausgehenden 18. Jahrhundert erreicht hat, über eine Phase der Bäderarchitektur und des Kurwesens im 19. Jahrhundert innerhalb seiner historisch-räumlichen Grenzen (Bereich "A") hin zu einer Kleinstadt außerhalb seines historischen Ortskerns (Bereiche "B"- "G"). Innerhalb dieser Entwicklung spiegeln sich die allgemeinen Formen der europäischen Stadtplanung im ausgehenden 19. und 20. Jahrhundert. Hierbei sind Anlehnungen an die Gartenstadtbewegung ebenso vorhanden wie Formen des Neuen Bauens, der Konservativen Moderne und schließlich des Sozialistischen Städtebaus der DDR. Die historische Entwicklung bis 1945 ist, da Kriegszerstörungen praktisch nicht erfolgten, zu weiten Teilen erhalten, die Nachkriegsentwicklungen sind kaum überformt.

Räumlicher Aspekt

Insbesondere die jüngeren Stadtbereiche (Bereiche C-G), die sich -vergrößernd- westlich der Heinrich-Heine-Straße sowie dem Marktplatz und der Poststraße entwickelten, sind in ihrer städtebaulich-historischen Struktur klar erkennbar und räumlich deutlich voneinander abgegrenzt. Die Baublöcke des ausgehenden 19. Jahrhunderts zeigen mehrgeschossige in geschlossener Bauweise errichtete (Miet-)Wohnungsbauten, der Bereich östlich und südlich des Kurparks indes weist Villenstrukturen auf, an die die Pensionsbauten dort formal angelehnt werden. Zum Kurpark treten nun weitere Parkanlagen und Gartenstrukturen auch bei den Wohnbauten. Längs des Strandes entstehen die Promenade und ein Bereich, der im Laufe der Zeit repräsentative Hotelbauten aufnimmt, jedoch städtebaulich nicht jene Strenge aufweist, wie dies in den Wohnvierteln der Fall ist.

Ebenfalls einem regelhaften System folgend entstand der historische Ortskern (Bereich A) mit seinen beiden Straßenzügen Am Strom und Alexandrinenstraße. Streng mit der Schmalseite zum Wasser sind die Parzellen hier dem Verlauf des Alten Stroms folgend leicht geschwungen angeordnet. In die Parzelle hinein entwickelte sich eine wiederholend vorkommende Bebauung mit Hauptgebäude, Kemlade und einer einseitigen

Abstandsfläche zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung, der 'Tüsche'. Nach Westen folgten dann in beiden Straßenzügen längere Gartenparzellen.

Stadtstruktur und Ortsbild stellen sich in weiten Bereichen als klare Additionen mit jeweils signifikanten städtebaulichen Merkmalen dar. Diese klare Ablesbarkeit hat bereits in der Ortsbildanalyse zur Bildung von Teilbereichen geführt, die im Wesentlichen die Grundlage für die Bereichsbildung der Erhaltungssatzung bildeten. Die Bereiche wurden teilweise zu größeren Einheiten zusammengefasst da sie bezogen auf die zu sichernden städtebaulichen Werte überwiegend übereinstimmen.

Das Weichbild Warnemündes zeigt neben dieser Regelmäßigkeit am Übergangsbereich vom historischen Fischerdorf zum Ort des 20. Jahrhunderts jedoch zwei wichtige Abweichungen. Zum einen wurden die Bauvolumina an den Haupt- und Nebengebäuden im historischen Ortskern vergrößert, zum anderen wurden die historischen Gartenstrukturen aufgegeben und ihre Rückseiten neu bebaut (Bereiche A und B1). Die Vergrößerung der Bauvolumina ist dabei auf die Notwendigkeit zur Schaffung von vermietbaren Wohnflächen und vor allem von Pensionen und Fremdenzimmern zurückzuführen. Hieraus resultiert das heutige, bisweilen begrenzt heterogene städtebauliche Erscheinungsbild, da sich hier unterschiedliche Bautypologien ausgebildet haben, die jedoch vorwiegend auf den historischen Parzellen Platz finden. Es ist jedoch ebenso zu erkennen, dass diese Inhomogenität nicht das Ergebnis eines wilden Wachstums ist. Auf der städtebaulichen Ebene spiegelt sie das Binnenwachstum Warnemündes bis zu den späteren Erweiterungen in den Satzungsbereichen C-G wider. Mit der Anlage dieser neuen Bereiche endet die Entwicklung in den älteren Teilen und blieb als Zeugnis des 'alten' Warnemündes erhalten. Diese Durchmischung bildet hier ein zentrales, historisch aber vollständig abgeschlossenes Element der städtebaulichen Struktur, das es zu erhalten gilt, das aber nicht durch weitere größere Bauvolumina oder parzellenübergreifende Bebauungen (o.ä.) verändert werden darf/soll.

In der Mehrzahl der Bereiche gibt es Grundstücke, die historisch besondere Funktionen aufnahmen (Vogtei, Post, Zoll, Mühle, Kirche, Gewerbehöfe, etc.) und die die bereichsbezogenen Merkmale durchbrechen. Sie sind Bestandteil des historischen Erbes Warnemündes und markieren bisweilen wichtige Orte. Im Sinne der Erhaltungssatzung sind diese 'Ausweicher' in ihrer städtebaulichen Dimension zu erhalten. Innerhalb einer zukünftigen Entwicklung haben sie jedoch keine Vorbildfunktion in Bezug auf ihre abweichende städtebauliche Erscheinung und ihre Bauvolumina.

Ebenfalls in der Mehrzahl der Bereiche kommt es zu Überformung der historischen Struktur durch spätere Eingriffe, bei denen die charakteristischen städtebaulichen Strukturen bspw. durch parzellenübergreifende Bebauung oder/und zu groß dimensionierte Bauvolumina gestört werden. Die betreffenden Grundstücke sind bereichsweise als Ausnahmen, welche keinen prägenden Charakter im Sinne der Satzung haben, benannt.

Architektonischer Aspekt

Mit Ausnahme der Bereiche A und B, deren Charakteristikum eine begrenzte Heterogenität ist, die aus einer sich wiederholenden Grundstücksstruktur mit einer Bebauung in begrenzter Typologie besteht, besitzen die übrigen Bereiche jeweils eigene Bautypologien mit spezifischen Architekturcharakteren, die durch ihre Gebäudestellung und

Geschossigkeit, ihre Grundstücksauslastung und Gebäudestellung gebildet werden. Hinzu tritt dann auch eine Ähnlichkeit in der Ausbildung der Fassaden, die hier auch eine städtebauliche Bedeutung bekommen. Für diese Bereiche ist es auch zukünftig wichtig, dass die Erscheinung der baulichen Gestalt gewahrt bleibt.

Diese drei Aspekte bilden die Grundlage für die Begründungen der Sicherung der städtebaulichen Strukturen in den jeweils durch eine eigene Satzung geschützten Bereichen.

2) Definition der städtebaulichen Eigenart

Die städtebauliche Gestalt und Eigenart einer Stadt oder eines Stadtbereiches wird bestimmt durch den *Stadtgrundriss*, sowie die Struktur und *Organisation der einzelnen Grundstücke und Parzellen* in Verbindung mit ihrer *Bebauung*. Der *Stadtgrundriss* bildet die Grundstruktur der Stadt bzw. des Stadtbereiches und umfasst die öffentlichen Räume, d.h. Straßen, Plätze und Parkanlagen sowie die dadurch vorgegebene Lage der Baugrundstücke.

Am Nebeneinander der Grundstrukturen der verschiedenen Stadtbereiche ist die Entwicklung Warnemündes ablesbar.

Die Grundstücke und Parzellen differenzieren den Stadtgrundriss. An ihrer Organisation lassen sich die (historischen) Eigentums- und Nutzungsstrukturen ablesen. Prägend ist dabei die *Anordnung des Hauptgebäudes* auf der Parzelle und in der Zeile (offene oder geschlossene Bauweise, Grenzabstände und Bauflucht), *die Art, wie es zur Straße steht* (Ständigkeit: trauf- oder giebelständig) und die *Baukörperausbildung* (Kubatur) sowie ggf. *Nebengebäude, Hofanlagen usw.* Sind Gebäude und/oder Baufluchten gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt, entstehen *Vorflächen*, die oft als *Vorgärten* ausgebildet und eingefriedet werden; sie prägen die städtebauliche Gestalt maßgeblich. Schließlich ist es die *Gebäudehülle mit Fassade und Dach*, durch die die städtebauliche Gestalt geprägt wird. In der charakteristischen Reihung gleicher Merkmale, die die Teilbereiche kennzeichnen, ist sie es, die in *Material und Gliederung* (einschließlich der Lage und Teilung der Fenster) diese Bereiche wesentlich prägt.

3) "Warnemünde Gartenstraße"

Städtebauliche Merkmale

Die Gartenstraße verläuft südlich der Parkstraße in West-Ost-Richtung und ist beidseitig bebaut. Hierbei ist im Osten der Straße städtebaulich und architektonisch eine größere Einheitlichkeit zu erkennen als im westlichen Verlauf. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Straße offensichtlich mit einem Grundtyp zum Teil als Werkssiedlung bebaut wurde bzw. werden sollte, was jedoch nicht vollständig erfolgte. Das Gebiet ist klaren baulichen Formen unterworfen, wozu Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, Dachform und Baumaterial ebenso zählen wie die Vorgartenstrukturen mit ihren Einfriedungen. Die Gebäude sind mit wenigen Ausnahmen giebelständig errichtet, das Gro der Häuser ist gegenüber der Straße um etwa drei Meter zurückgesetzt, so dass ein kleiner Vorgarten ausgebildet wird.

Konstituierend für die städtebauliche Gestalt sind die Durchblicke zwischen den Gebäuden hindurch in die hinteren Grundstücksbereiche. Eine Bebauung „in zweiter Reihe“ liegt trotz der teilweise tiefen Grundstücke nicht vor.

Sämtliche Parzellen im Gebiet liegen mit ihrer Schmalseite zur Straße und ziehen sich ca. 30-40 Meter tief in den Block. Die Parzellen haben in der Regel eine straßenseitige Breite von ca. 16-17 Metern. Das Gebiet ist durch eine offene Bauweise gekennzeichnet wobei die Bauten mittig auf dem Grundstück stehen und zu den benachbarten Parzellen immer den gleichen Grenzabstand von etwa vier Metern zeigen. Im Bereich des Ensembles Gartenstraße 6-10 stehen die Gebäude leicht versetzt, im Bereich Gartenstraße 80-84 mittig auf dem Grundstück, hier sind sie jedoch weit gegenüber der Straßenflucht zurückgesetzt. Charakteristisch ist eine gleichmäßige Reihung einer sich wiederholenden Bauweise giebelständiger Bauten mit einem Vollgeschoß und einem Hochparterre. Insbesondere für die östlichen Bereiche ist eine mittig gelegene Garageneinfahrt in das Souterrain typisch. Insgesamt sind die unbebauten Flächen der Grundstücke stark begrünt, teilweise mit hohen Bäumen bestanden.

In der Mehrzahl der Grundstücke sind auch die Flächen zwischen Bebauung und Straße begrünt, was einen wesentlichen Teil der einheitlichen Wirkung des Gebietes ausmacht, und z.B. auch die ansonsten stark abweichende Bauweise im Westen etwas in die Gesamtstruktur einbindet.

Eine Bebauungsform mit traufständigen Bauten hat keine Vorbildfunktion für weitere Bauten.

Folgende architektonische Merkmale haben Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Gebiets:

- Charakteristisch für das Gebiet sind Bauten mit einem Vollgeschoss über einem Hochparterre sowie ausgebauten Dachgeschossen. Insbesondere für die östlichen Bereiche ist eine mittig gelegene Garageneinfahrt in das Souterrain typisch.
- Die überwiegende Verwendung von Sichtmauerwerk bildet ein wichtiges architektonisches Element innerhalb des Bereichs. Putzfassaden sind in hellen Farbtönen gehalten.
- Gebietscharakteristisch ist eine schlicht gehaltene, dreigliedrige Fassade ohne Balkon.

Diese städtebauliche Eigenart des Gebiets ist durch unterschiedliche Entwicklungen in ihrer Erscheinung bereits gestört oder droht gestört zu werden. Die gilt insbesondere für/durch folgende Punkte, die nicht mit der städtebaulichen Eigenart des Gebiets vereinbar sind:

- Drohender und in einigen Fällen bereits erfolgter Verlust der gebietstypischen Erschließungsstruktur der Bauten durch Hauseingänge mit Treppen in der Straßenfassade.
- Das Gebiet ist klaren baulichen Formen unterworfen, wozu Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, Dachform und Baumaterial zählen. Eine Nichtbeachtung dieser Formen führt zur Störung des charakteristischen Gebietsbildes.
- Drohende und z.T. bereits erfolgte Verdrängung der giebelständigen Gebäudereihe durch Traufdrehung, zur Straße gelagerte Bauten und zwei-dreigeschossige Bebauung.
- Seitliche Anbauten an die giebelständigen Bauten, die dicht an die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes heranragen (z.B. Gebäudeerweiterungen und/oder Carports).
- Kfz-Stellplätze in Vorgartenbereichen.

Die Bebauungen folgender Grundstücke sind als Ausnahmen anzusehen, die mit der städtebaulichen Eigenart des Bereichs vereinbar sind:

- Gartenstraße 47, 50, 79a

Die Bebauung folgender Grundstücke ist nicht vereinbar mit der städtebaulichen Eigenart des Bereichs:

- Gartenstraße 24, 29, 53, 57, 59, 60, 79

Diese Bebauungen besitzen keine Vorbildfunktion für zukünftige Bauvorhaben im Bereich.