

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

## **„Warnemünde Kurparkviertel“**

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:

- Heinrich-Heine-Straße 1-31
- Hermannstraße 2a-d
- Kurhausstraße 1-12
- Kurpark
- Schillerstraße 1-14
- Wachtlerstraße 1-17

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in beiliegendem Plan, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine gestrichelte Umrandung und die Bezeichnung „D“ 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](http://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

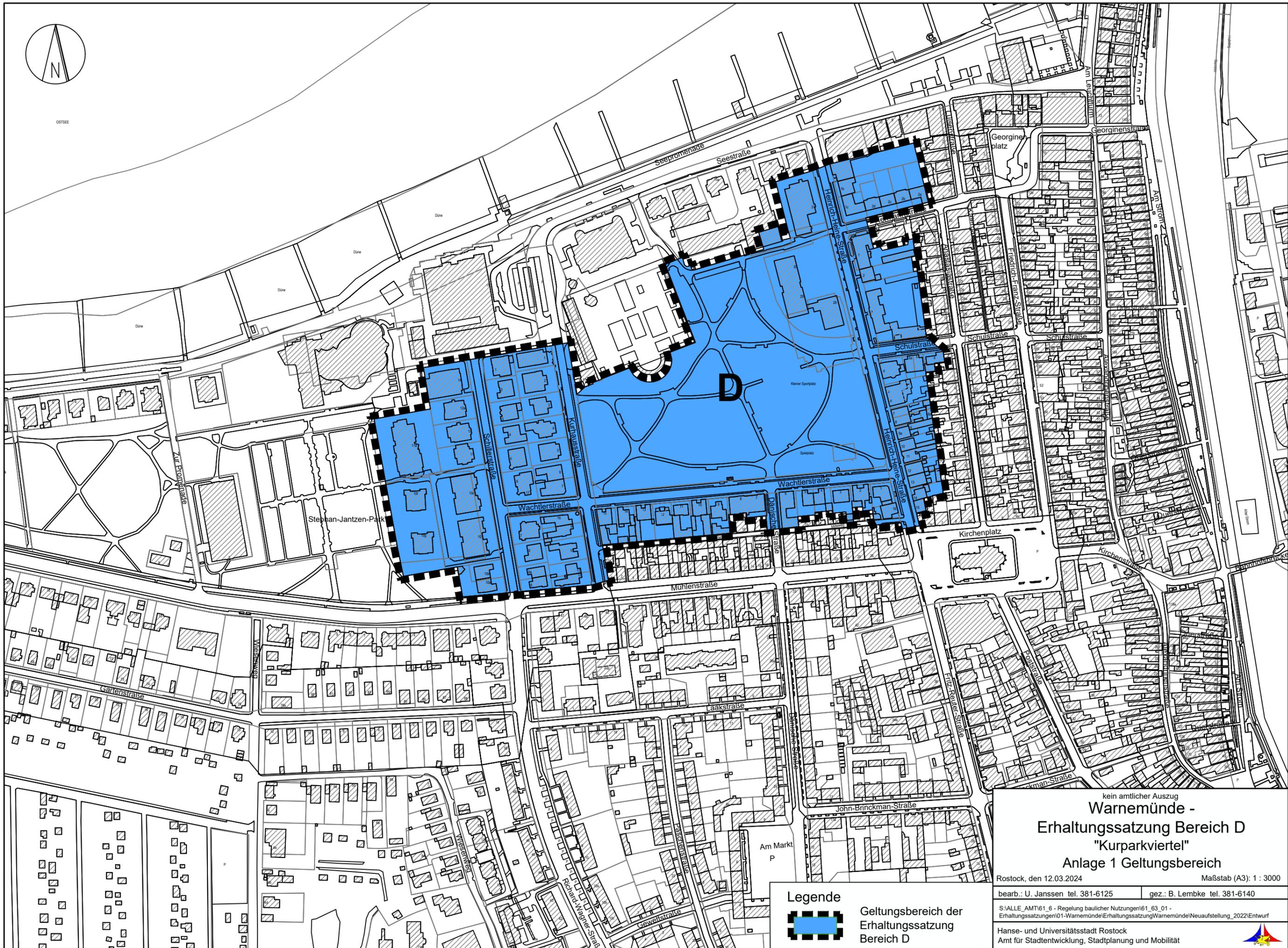
Eva-Maria Kröger  
Oberbürgermeisterin

Anlage 1 Karte

Anlage 2 Begründung



OSTSEE



kein amtlicher Auszug  
**Warnemünde -**  
**Erhaltungssatzung Bereich D**  
**"Kurparkviertel"**  
**Anlage 1 Geltungsbereich**  
 Rostock, den 12.03.2024 Maßstab (A3): 1 : 3000

bearb.: U. Jansen tel. 381-6125	gez.: B. Lemcke tel. 381-6140
S:\ALLE_AMT\61_6 - Regelung baulicher Nutzungen\61_63_01 - Erhaltungssatzungen\01-Warnemünde\ErhaltungssatzungWarnemünde\Neuaufstellung_2022\Entwurf	
Hanse- und Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität	

**Legende**



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Bereich D

# **Erhaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Gebiet "Warnemünde Kurparkviertel"**

## **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, Kamlade 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 Satzungsgebieten 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 Kurparkviertel"

#### Städtebauliche Merkmale

Der Bereich D erstreckt sich östlich (Ostseite Heinrich-Heine-Straße), südlich (Südseite Wachtlerstraße) und westlich des Kurparks (Schiller- u. Kurhausstraße) und zeigt eine zum Park hin orientierte Bebauung mit Pensionsbauten.

Gebietstypisch ist eine Orientierung der Parzellen mit der Schmalseite zur Straße mit Ausrichtung zum Kurpark. Die Erschließung erfolgt zumeist seitlich, zur Straße ist ein Vorgarten der Regelfall. Diese Bauweise lässt immer wieder Sichtbezüge in die rückwärtigen Grundstücksbereiche und Gärten zu, die hier charakteristisch sind und ein wichtiges städtebauliches Element darstellen. Ein 'Verstellen' dieser Zwischenbereiche ist nicht mit dem Gebietscharakter vereinbar.

Die Gebäude stehen mit Ausnahme des nördlichen Bereichs frei, in der Wachtlerstraße mittig zum nördlichen Parzellenrand, in der Heinrich-Heine-Straße als „Doppelhausgruppen“ am nord- bzw. südwestlichen Parzellenrand. An der Ecke Heinrich-Heine- und Hermannstraße stehen zwei Hausgruppen in geschlossener Bauweise.

Eine einheitliche Bauflucht ist in der Wachtlerstraße nicht vorhanden, einzelne Gebäude stehen bis zu vier Meter zurückgesetzt. In der Heinrich-Heine-Straße liegt die Hauptbauflucht einheitlich ca. 3,5 m hinter dem Gehweg. Veranden treten in der Wachtlerstraße unregelmäßig, in der südlichen Heinrich-Heine-Straße regelmäßig, im nördlichen Bereich jedoch nicht auf. Vorgärten sind in der Wachtlerstraße und im nördlichen Bereich regelmäßig und teils sehr großzügig vorhanden, in der südlichen Heinrich-Heine-Straße kommen sie nicht vor.

Prägend sind in beiden Bereichen des Gebiets zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Im Norden des Gebiets treten deutlich massivere und viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise auf. Die Schule sticht aus dem Maßstab deutlich heraus ist aber aufgrund ihrer historischen Funktion und ihrer zeitgleichen Entstehung wesentlicher Bestandteil des Gebiets. Die Großstrukturen der westlichen Heinrich-Heine-Straße sind im städtebaulichen Kontext des Bereichs zu großmaßstäblich und nicht gebietsprägend.

In einigen Fällen jedoch weist die straßenseitige Vorzone der Gebäude eine reduzierte Begrünung auf, oder diese fehlt gänzlich. Insbesondere wenn auf diesen Flächen PKW-Stellplätze untergebracht sind, ist der Gesamtcharakter des Gebietes nicht unerheblich beeinträchtigt.

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

- Charakteristisch für das Gebiet sind mehrachsige Lochfassaden über einem Gebäudesockel, hell gestrichene Putzfassaden mit vorgesetzten Veranden und/oder Ausluchten. Regelmäßig kommen Türmchen und Erker vor. Prägend sind flache geneigte Dächer, die in der Mehrzahl optisch nicht in den Straßenraum wirken, vereinzelt kommen Sattel- und Mansarddachkonstruktionen als Teildachflächen vor.

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 Verlust der städtebaulichen Qualitäten durch wesentlich zu groß dimensionierte viergeschossige Baukörper
- Eingriff der Bauten in den Kurpark
- Maßstabsbrüche durch Großstrukturen
- Auflösung der Vorgartenstrukturen durch Entfernung der Einfriedungen, Befestigung und Anlage von Stellplätzen
- Überdimensionierte Dachaufbauten, Dachterrassen

Die Bebauung des folgenden Grundstücks ist als Ausnahme anzusehen, die mit der städtebaulichen Eigenart des Bereichs vereinbar sind:

- Heinrich-Heine-Straße 3 (Schule)

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

- Heinrich-Heine-Straße 28-31
- Kurhausstraße 7
- Schillerstraße 10d, e, f, g, 11a

Diese Bebauungen besitzen keine Vorbildfunktion für zukünftige Bauvorhaben im Bereich.