

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

„Warnemünde Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts“

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. 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:

B1

- Anastasiastraße 2-42
- Friedrich-Franz-Straße 1-65
- Hermannstraße 2, 3-3b
- Katergang
- Kirchenplatz 10-12
- Kirchenstraße 2
- Luisenstraße 2-9
- Schulstraße 2, 2a, 3, 6

B2

- Kurhausstraße 12a, 13
- Mittelweg 1-18
- Mühlenstraße 1-44

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in beiliegendem Plan, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine gestrichelte Umrandung und die Bezeichnungen „B1“ und „B2“ 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



Legende



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Bereich B

kein amtlicher Auszug
Warnemünde -
Erhaltungssatzung Bereich B
"Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts"
Anlage 1 Geltungsbereich
Rostock, den 12.03.2024 Maßstab (A3): 1 : 3000

bearb.: U. Jansen tel. 381-6125 gez.: B. Lembke 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



Erhaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Gebiet „Warnemünde Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts“

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 Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts"

Historische Entwicklung

Der Bereich erstreckt sich nördlich und westlich des Kirchenplatzes und umfasst im Wesentlichen die Bebauung längs der Friedrich-Franz-Straße und der Anastasiastraße im Norden (B 1) sowie der Mühlenstraße im Westen (B 2). Von der historischen Entwicklung her war der Bereich der Mühlenstraße eher durch Handel, der Bereich der Anastasia- und Friedrich-Franz-Straße eher durch Gewerbenutzung geprägt.

Eine historische Karte aus dem Jahr 1902 zeigt die bereits zu weiten Teilen bebaute Westseite der Friedrich-Franz-Straße sowie die nahezu vollständig bebaute Anastasiastraße. Die Westseite der Friedrich-Franz-Straße grenzt an die ehemaligen Gartengrundstücke der Alexandrinenstraße, die zu etwa einem Drittel bebaut ist. Sie bildet die Nahtstelle zwischen dem historischen Ortskern und den Warnemünder Stadterweiterungen seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert.

Die Schul- und die Hermannstraße durchlaufen den Bereich, haben aber keine anliegende Bebauung.

Städtebauliche Merkmale

Der Grundriss des Bereichs B 1 wird durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenzüge (Friedrich-Franz- und Anastasiastraße) gebildet, die im Norden in die Hermannstraße bzw. den Georginenplatz münden und im Süden auf den Kirchplatz führen. Die seinerzeit neu angelegten Straßenzüge zeigen einen rasterförmig gegliederten Stadtbereich, der in der Friedrich-Franz-Straße auf die Gartenparzellen der Anastasiastraße trifft.

Der Bereich B 2, Mühlenstraße, umfasst nahezu den Gesamtverlauf der Straße und zeigt eine zu B 1 ähnliche Struktur.

Parzellenstruktur

Die Grundstücke liegen sämtlich mit ihrer Schmalseite zur Straße, im Bereich B1 stets in West-Ost-Richtung, im Bereich B2 in Nord-Süd-Richtung. Die Breite der straßenseitig erschlossenen Parzellen beträgt im Regelfall zwischen 7-9,5 m auf der Ostseite der Friedrich-Franz-Straße und 8-13 m im übrigen Gebiet. In der Tiefe haben die Grundstücke eine Erstreckung von 20-25 m, jedoch sind sie in der Mühlenstraße mit 30-40 m deutlich tiefer.

Parzelle und Bebauung

Auf der Ostseite der Friedrich-Franz-Straße ist noch die ältere Gangstruktur (Tüsche) erhalten. Dies ergibt sich u.a. daraus, dass die Ostseite dieser Straße auf ehemaligen Gartenparzellen der Grundstücke in der Alexandrinenstraße liegt. Die Westseite der Straße weist dieses Muster ebenfalls noch auf, doch ist bereits in der Anastasiastraße die Tendenz zu einer geschlossenen Bauweise zu erkennen. In der Mühlenstraße sind jeweils zwei Gebäude ohne seitliche Grenzabstände aneinandergesetzt, bevor ein kleiner Erschließungsgang folgt.

Die Bauten bilden mit sehr wenigen Ausnahmen (z.B. Mühlenstraße 9) eine Bauflucht der Hauptfassaden und eine der vorgelagerten Veranden aus, wodurch die Straßenräume

trotz abweichender Bauweise der Einzelbauten streng gefasst werden. Die Veranden decken in der Regel die Gebäudevorflächen ab, so dass zumeist keine Vorflächen vorhanden oder wahrnehmbar sind. Vorgärten sind nicht typisch für das Gebiet und treten nur in Ausnahmefällen auf, wenn keine Veranden vorhanden sind (z.B. Mühlenstraße 9, 11, 19).

Die Vorflächen vor den Gebäuden Anastasiastraße 2, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 36 zeigen demgegenüber als Ausnahme deutliche Vorgärten, die aus Restflächen neben und teilweise auch vor den Veranden bestehen.

Architektonisch zeigen die Bauten im Gebiet eine große Vielfalt, wobei Mischformen aus den bis dahin im Gebiet vorhandenen Bautypen gebildet werden. Insbesondere die eingeschossige und traufständige Bauform des Georginenplatzes wird hier fortgesetzt und weiterentwickelt. Die Gebäude sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig ausgeprägt, im Norden tritt in der Fortsetzung der Bebauung des Georginenplatzes Eingeschossigkeit regelmäßig auf. Im Nordbereich des Gebiets treten vereinzelt auch viergeschossige Bauten auf. In der Mühlenstraße sind zweigeschossige Gebäude die Regel, höhere Gebäude brechen deutlich aus der Silhouette aus. Die Fassaden sind geputzt und in vorwiegend hellen Tönen gestrichen.

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

- Eingeschossige verputzte Gebäude in vorwiegend heller Farbgebung mit geneigten Dächern, mehrgeschossige traufständige Gebäude mit flach geneigten Dächern
- Gebäudegliederung in Sockel, Hauptfassade und ggf. Drempel
- Veranden

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:

- Zunehmender Überbauungsgrad der rückwärtigen Bereiche
- Überformung durch Gebäudeaufstockung
- Überformung durch Änderung der Fassadenteilung
- Überformung der Fassaden durch Außendämmung
- Überformung der historischen Verandastrukturen durch den Einbau großer Schaufenster und Entwicklung der Veranda vom angebauten Element hin zum festen Bestandteil des Gebäudes.
- Aufstockung / feste Aufbauten auf Veranden
- Überformung der Dachlandschaft durch Dachaufbauten und Dachterrassen
- Anhebung der Drempelgeschosse bis zur Höhe der Hauptgeschosse
- Balkonvorbauten in den Obergeschossen

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

B1
- Anastasiastraße 2

B2
- Mittelweg 18
- Mühlenstraße 10, 28

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

B1
- Anastasiastraße 14
- Friedrich-Franz-Straße 41, 42, 43

B2
- Dänische Straße 17
- Mühlenstraße 27a, 44, 44b

Diese Bebauungen besitzen keine Vorbildfunktion für zukünftige Bauvorhaben im Bereich.