

**Amtliche Bekanntmachung der Hanse- und Universitätsstadt  
Rostock über die Erhaltungssatzung der Hanse- und  
Universitätsstadt Rostock für das Gebiet  
„Warnemünde Historischer Ortskern“**

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, 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:
- Alexandrinenstraße 1-130
  - Am Strom 1-125
  - Am Leuchtturm 1-19
  - Georginenstraße 1-2
  - Georginenplatz 1-12b
  - Kirchenstraße 1, 1a und 3
  - Rostocker Straße 5-11
  - Schwarzer Weg 1-12
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in beiliegendem Plan, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine gestrichelte Umrandung und die Bezeichnung „A“ 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, 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 A**  
**"Historischer Ortskern"**  
**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



**Legende**



Geltungsbereich der  
 Erhaltungssatzung  
 Bereich A

# **Erhaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für das Gebiet „Warnemünde Historischer Ortskern“**

## **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 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 Historischer Ortskern"

#### Historische Entwicklung

Der historische Ortskern Warnemündes erstreckt sich dem geschwungenen Warnowufer als natürliche Begrenzung folgend über einen Kilometer in Nord-Südrichtung. In gleicher Richtung sind die beiden Haupterschließungsstraßen des Gebietes, die Straßen ‚Am Strom‘ und ‚Alexandrinestraße‘ orientiert, die den historischen Ortskern durchziehen und im unteren Drittel des Ortes in einer kleinen platzartigen Erweiterung zusammentreffen. Etwa in der Mitte der Längserstreckung liegt - aus der Parzellenstruktur deutlich herausgehoben - das historische Zentrum Warnemündes, das ehemals von einer Kirche im Norden und den Bauten der ehemaligen Vogtei gebildet wurde, von der aber nur noch das historische Hauptgebäude aus dem beginnenden 17. Jahrhundert erhalten ist. Dieser Mittelpunktfunktion entspricht eine ebenfalls platzartig aufgeweitete Kreuzung der beiden Haupterschließungsstraßen mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kirchenstraße, die vom Bahnhof östlich des Untersuchungsgebietes über eine Drehbrücke bis zum Kirchenplatz in der westlichen Stadterweiterung verläuft. Im Bereich der Kreuzung ist das Ortsbild abweichend von den übrigen Bereichen stark aufgelockert, ein Umstand, der sich aus der nachträglichen Bebauung der Kirchhofparzelle und des einst westlich davon gelegenen Friedhofs ergibt, die im 18.-19. Jahrhundert neu bebaut wurden. Funktional leitet dieser Bereich vom historischen Ortskern Warnemünde zu den neu entwickelten Stadtbereichen im Westen über.

Senkrecht zur Alexandrinestraße verlaufen mehrere kleinere Querverbindungen, die zur westlichen Stadterweiterung orientiert sind (Georginenstraße, Schulstraße, Kirchenstraße, John-Brinckman-Straße und Rostocker Straße). Die Alexandrinestraße und die Straße Am Strom sind durch kleinere Straßen- und Wegeverbindungen, die als ‚Querstraßen‘ (I-V) bezeichnet werden, verbunden. Im Norden ist in jüngerer Zeit der Straßenzug ‚Am Leuchtturm‘ entstanden, an dem sich im Westen eine große Platzfläche befindet. Die Straße Am Strom ist als Promenade ausgebildet.

#### Städtebauliche Merkmale

Der historische Stadtgrundriss wird gebildet durch die in Nord-Süd-Richtung längs verlaufenden Straßen Am Strom und Alexandrinestraße mit schmalen und langen Grundstückspartellen. Etwa in der Ortsmitte, heute im Bereich der Kirchenstraße, weicht der Grundriss von diesem Muster ab, hier befanden sich die Vogtei und ein Kirchhof. Der historische Stadtgrundriss schafft die Grundlage für die Organisation des Ortes und ist als ältestes Zeugnis der Stadtgeschichte in besonderem Maße schützenswert.

#### Parzellenstruktur

Eng verbunden mit dem historischen Stadtgrundriss ist die Parzellenstruktur. Nahezu alle Parzellen zeigen bis heute eine *schmale, lang gestreckte Form*, die mit der Schmalseite zur Warnow orientiert ist. Bedingt durch die Orientierung zum geschwungenen Verlauf des Flusses ergeben sich längsrechteckige und/oder leicht trapezförmige Grundstückszuschnitte. Die Bebauung lag auf der Ostseite der Grundstücke, die westlichen Bereiche nahmen grundsätzlich Gartenflächen auf. Nach Norden und Süden sind die Parzellen seit jeher breiter als in der Ortsmitte. Im Bereich der Kirchenstraße weichen die

Parzellen von diesem Grundmuster historisch-funktional bedingt ab. Die stadthistorisch jüngsten Aufsiedlungsbereiche, der Georginenplatz und die Bebauung der Straße Am Leuchtturm zeigen die breitesten Parzellen.

Die Parzelle ist Zeugnis der ältesten Ortsstruktur und bereits in einer historischen Karte des 18. Jahrhunderts dargestellt. Das Alter dieser Parzellierung ist bisher nicht bekannt, jedoch wurde es als verbindliche Grundstücksorganisation auch für die Aufsiedlungen des 18. Jahrhunderts nördlich der Kirche und im südlichen Verlauf der Straße Am Strom angesehen.

Da die Ortsentwicklung bis in das ausgehende 19. Jahrhundert innerhalb des historischen Ortskerns erfolgte, sind die Gartenbereiche aufgegeben und die langen Parzellen oftmals geteilt worden, so dass westlich der Straßen Am Strom und Alexandrinenstraße neue Grundstücke entstanden. Mit der Teilung der Grundstücke ergibt sich städtebaulich eine neue Situation, da der historische Ortskern 'rückseitig' aufgesiedelt wurde. Für einzelne Bauten (Zollverwaltung, Hotel) wurden Grundstücke zusammengefasst oder neue zuvor ungenutzte Bereiche aus dem Stadtgrundriss ausparzelliert.

### Parzelle und Bebauung

Die historische Organisation der einzelnen Parzelle stellt ein wichtiges stadtstrukturelles Merkmal dar, das innerhalb Warnemündes auf den historischen Ortskern beschränkt ist.

Die häufigste und zugleich älteste Art der Parzellenbebauung zeigt ein straßenseitig angeordnetes, freistehendes und eingeschossiges Hauptgebäude mit längsrechteckigem Grundriss. Die primär giebelständigen Hauptgebäude sind jeweils auf den nördlichen Grundstücksrand gebaut und grenzen mit ihren Ostfassaden an den Straßenraum. Zwischen der Fassade und der Straße liegen kleine Vorflächen, die teilweise einen Vorgarten zeigen, mit Lesesteinpflaster befestigt sind oder Veranden aufnehmen.

Die Bebauung nimmt nicht die gesamte Breite des Grundstücks ein und lässt jeweils im Süden einen am Hauptgebäude vorbeiführenden Durchgang frei, der lokal als „Tüsche“ bezeichnet wird. Diese Tüsche dient sowohl der Erschließung des Grundstücks als auch des Gebäudes. Die Gebäude stehen mit einer einheitlichen Bauflucht gereiht an der Straße. Im Süden des Untersuchungsgebietes stehen die Bauten auch leicht gegeneinander verdreht (Am Strom 25-35) oder hintereinander versetzt (Am Strom 4-18). Tief in die Parzelle hinein entwickeln sich dann kleinere Nebengebäude: Unmittelbar an das Hauptgebäude wurde dabei in der Flucht der Diele ein Hintergebäude mit separater Kammer und Stube (die „Kemlade“) angefügt, das zumeist niedriger und von geringerer Breite als das Hauptgebäude ist und als Altenteiler diente. Weiter nach Westen schloss sich dann ein (Stall-)Anbau an, der wiederum etwas breiter als der Kemladen war. Die Bauweise führt zu einer starken Zonierung der Parzelle, die südlich der Bauten einen kleinen Hof ausbildet, während westlich der Bebauung die eigentliche Gartenfläche liegt.

Diese Parzellenbebauung ist typisch für Warnemünde, ihre gleichmäßige Reihung an den Straßen bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestalt des Ortes.

Die Gärten wurden jedoch im ausgehenden 19. Jahrhundert innerhalb eines kurzen Zeitraums zumeist aufgesiedelt (Ostseite der Alexandrinenstraße) oder im Rahmen der Stadterweiterung von der Parzelle abgetrennt (Westseite der Alexandrinenstraße). Hiermit ist oftmals eine Neuorganisation des Grundstücks verbunden. Der ehemalige Parzellenaufbau wird aufgegeben, eine Bebauung erfolgt oftmals in der gesamten

Grundstücksbreite. Die Bebauung zeigt nahezu durchgehend abweichende Typologien in unterschiedlichen Ständig- und Geschossigkeiten. Zweidrittel der Bauten sind giebelständig, es kommen ein- bis dreigeschossige Bauten vor.

Parallel zur Neubebauung der Grundstücksrückseiten werden viele der Hauptgebäude auf bis zu drei Vollgeschosse aufgestockt, was vor allem in der Straße Am Strom geschieht. Auf der Westseite kommt dies zwar auch vor, jedoch sind hier die eingeschossigen Giebelhäuser dominierend. In diese Phase fallen auch die Veranden, die vielen der Gebäude vorgestellt sind.

Durch diese Binnenauf siedlung, die in nur etwa 20 Jahren am Ende des 19. Jahrhunderts stattfindet, entsteht an der Ostseite der Alexandrinenstraße eine neue städtebauliche Ebene, die deutlich mit dem Historischen kontrastiert, innerhalb der historischen Entwicklung aber als gleichwertig anzusehen ist. Sie bildet zusammen mit der Westseite der Alexandrinenstraße (Bereich B) die erste 'innerörtliche Stadterweiterung', bevor im Westen neue Areale erschlossen werden. Zugleich mit dieser Erschließung ist im historischen Ortskern dann keine weitere stadtbauliche Entwicklung erkennbar. Dieser Prozess ist seit gut einhundert Jahren abgeschlossen.

### Zusammenfassung

Der Bereich A wird städtebaulich durch drei Merkmalsgruppen charakterisiert:

- Merkmale des historischen Ortskerns: Hierzu gehören der Stadtgrundriss, die langgestreckten Parzellen und eine sich wiederholende kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen giebelständigen Hauptgebäuden, die durch schmale Gänge (Tüschchen) voneinander getrennt sind.
- Merkmale des internen Stadtausbaus auf den Altgrundstücken: Hier sind die kleineren Bauten durch bis zu dreigeschossige traufständige Bauten ersetzt worden.
- Merkmale des internen Stadtausbaus an der Ostseite der Alexandrinenstraße: Sie repräsentiert städtebaulich die Entwicklung des Ortes bis etwa 1900.

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

- Eingeschossige giebelständige verputzte Gebäude mit symmetrischem Fassadenaufbau und heller Farbgebung. Fachwerkgebäude treten seltener auf, sind jedoch als Zeugnisse der ursprünglichen Bauweise gebietsprägend.
- Zwei- oder mehrgeschossige Bauten, Merkmale des internen Stadtausbaus auf den historischen Parzellen
- Eingeschossige traufständige Bauten mit Zwerchgiebel am Georginenplatz
- Dachlandschaft mit geneigten, ziegelgedeckten Dächern bei eingeschossigen (bis auf Ausnahmen am Georginenplatz) giebelständigen Gebäuden und flach geneigten Dächern bei mehrgeschossigen, traufständigen Gebäuden
- Gebäudesockel
- Drempelgeschosse bei traufständigen mehrgeschossigen Gebäuden

- Eingeschossige Veranden vor den straßenseitigen Fassaden.

Zusammenfassend ergibt sich eine städtebauliche Gestalt, die bis etwa 1900 entstand und in hohem Maße identitätsstiftend ist. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde ein Nebeneinander unterschiedlicher Architekturcharaktere geschaffen, durch das die Kleinteiligkeit des ehemaligen Fischerorts und die Orientierung des Ortes auf das Badewesen gleichermaßen repräsentiert werden.

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:

- Eine parzellenübergreifende Bebauung der schmalen Grundstücke, die bereits mehrfach erfolgt ist. Hierbei wurde zwar teilweise versucht, die Gestaltungselemente historischer Architektur wiederaufzunehmen. Diese Lösungen sind aber insgesamt als nicht geeignet anzusehen, um die Qualität der städtebaulichen Figur zu sichern, weil der charakteristische unbebaute Raum entfällt. Mit der parzellenübergreifenden Bebauung werden teilweise straßenseitig sehr breit gelagerte Baukörper geschaffen, die ein stark geschlossenes Erscheinungsbild der Straßenzüge bewirken.
- Ein weiteres Durchbrechen der Silhouette. Das charakteristische Nebeneinander von ein- bis dreigeschossigen Bauten auf den historischen Parzellen bildet zusammen mit den historischen Hotelbauten eine charakteristische Silhouette sowohl innerhalb der Straßenräume als auch in der Fernwirkung über den Alten Strom hinaus. Es ist zu erkennen, dass bei Um- und Erweiterungsbauten die Tendenz zunimmt, möglichst viele Geschosse im Gebäude unterzubringen, was zu einer Auflösung der Silhouette führt.
- Maßstabsbrüche: Im Verlauf des 20. Jahrhunderts ist es mehrfach zu Bauten gekommen, deren Volumina diese historische Maßstäblichkeit gesprengt haben.
- Drohende bzw. bereits in weiten Teilen erfolgte „Aushöhlung“ der Erdgeschossbereiche, um gestiegenen Platzansprüchen des Einzelhandels gerecht zu werden. Die historische Fassadenstruktur ist bereits an vielen Stellen überformt.
- Überformung der Gebäude durch Aufstockungen oder Anhebung der Trauflinie zur Schaffung eines Drempels
- Überformung durch Absenkung / Wegfall des Sockels
- Überformung der Dachlandschaft durch überdimensionale Dachaufbauten
- Überformung der Fassaden durch Zusammenfassung von Fensteröffnungen und zu groß dimensionierte Fensterformate

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

- Alexandrinenstraße 81, 82, 83, 85, 96, 97, 115-116, 119a, 124
- Am Strom 69-70, 70a
- Am Strom 5a, 30a (Gebäude zum Schwarzen Weg)

- Am Leuchtturm 7-9
- Schwarzer Weg 2a, 2b, 3, 4, 5, 7, 9, 9a, 10, 11, 12

Diese Bebauungen besitzen keine Vorbildfunktion für zukünftige Bauvorhaben im Bereich.