

Öffentliche Bekanntmachung

Verordnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalsbereiches „Historischer Ortskern Warnemünde“

Aufgrund des § 5 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), wird nach Anhörung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege und im Einvernehmen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Ausweisung des Denkmalsbereiches „Historischer Ortskern Warnemünde“ verordnet.

Die Begründung ist als Anlage 1 beigelegt. Alle Anlagen sind Bestandteile der Verordnung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Denkmalsbereich im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG M-V umfasst den historischen Ortskern von Warnemünde mit den Straßenzügen Alexandrinenstraße, Am Strom, Am Leuchtturm, Georginenplatz und Georginenstraße einschließlich der anliegenden Grundstücke sowie der Wasseroberfläche des Alten Stroms mit seiner Uferlinie bzw. Böschung. Die Grenzen des Denkmalsbereiches ergeben sich aus der als Anlage 2 beigelegten Karte.

Hinweis: Die Gebäude am Schwarzen Weg gehören nicht zum Denkmalsbereich. Bei Grundstücken, die von der Straße Am Strom bis zum Schwarzen Weg durchgehen, verläuft die Denkmalsbereichsgrenze an der rückwärtigen Kante der Hofbebauung der Gebäude am Strom.

§ 2 Ziel der Unterschutzstellung

Mit dem Denkmalsbereich wird das äußere Erscheinungsbild seiner baulichen Anlagen und Strukturen geschützt, das durch deren historische Substanz geprägt wird. Sanierungen und Veränderungen müssen denkmal- und materialgerecht erfolgen (§ 6 Abs. 1 DSchG M-V).

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand)

Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind geschützt und zu erhalten:

1) Der städtebauliche Grundriss.

Er wird bestimmt durch:

a) das überlieferte historische Straßen- und Wegesystem:

Es wird von zwei parallel zur Warnow verlaufenden Straßenzügen geprägt, die untereinander durch kleine Querstraßen verbunden sind. Mittig werden die beiden Hauptstraßen von der Kirchenstraße gekreuzt, die vom Bahnhof über die Drehbrücke zum Kirchenplatz verläuft und das historische Zentrum mit der Vogtei markiert. Im Norden schließen sich die im 19. Jh. angelegten Straßenzüge Am Leuchtturm und Georginenstraße und -platz an.

b) die Platzräume:

Mehrere sehr unterschiedlich ausgebildete Platzräume prägen den Denkmalbereich:

- Die Straße Am Leuchtturm umfasst L-förmig einen weitläufigen Platz, dessen südlicher Teil durch dicht gepflanzte Bäume einen geschlossenen Charakter aufweist, während der offene nördliche Teil als Sockel für den Leuchtturm dient und den Beginn der Strandpromenade markiert.
- Am Georginenplatz umschließt eine ein- bis zweigeschossige Bebauung eine durch Baumreihen eingefasste Grünfläche.
- Die Einmündung der Alexandrinenstraße in den südlichen Bereich Am Strom stellt ein kleinmaßstäbliches Platzgefüge mit einheitlicher Bebauung dar.
- Die Aufweitung der Alexandrinenstraße zwischen der IV. und V. Querstraße entstand erst durch Abbrüche Mitte des 20. Jh. Die jetzige Grünanlage wird von einem Brunnen mit Bezug zur Warnemünder Geschichte akzentuiert.

c) die überlieferte Parzellenstruktur mit ihrer Bebauung:

Die schmalen, lang gestreckten Parzellen sind zum Wasser orientiert und folgen dem geschwungenen Verlauf des Flusses. Die meist giebelständigen Hauptgebäude stehen auf der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Ostfassaden sind in einer einheitlichen Bauflucht an der Straße gereiht, teilweise auch leicht gegeneinander verdreht (Am Strom 25 - 23) oder versetzt (Am Strom 4 - 18).

Die davorliegenden Flächen sind mit Lesesteinen gepflastert, als Vorgarten gestaltet oder mit Veranden überbaut. An das Hauptgebäude schließt sich ein niedriges und schmales Hintergebäude (sogenannte Kemplade) an, teilweise gefolgt von einem breiteren Anbau.

Der kleine Hof liegt an der Südseite, der von einem schmalen Durchgang, der Tüsche, erschlossen wird. Hinter der Bebauung befand sich der Garten, der jetzt nahezu überall überbaut ist. Garagen an den Vorderhäusern oder auf den rückseitigen Grundstücksteilen sind seltene Ausnahmen. Abweichende Parzellierungsformen finden sich bei historisch besonderer Nutzung (Vogtei und ehem. Kirchhof), nachträglicher Aufsiedlung (Ostseite der Alexandrinenstraße), Zusammenlegung von Parzellen für Hotel- und Sonderbauten sowie bei Etablierung eines neuen Haustyps (Georginenplatz).

2) Das historische Erscheinungsbild

Es wird getragen von der überlieferten historischen Substanz, deren konkrete Gestalt jeweils die Zeit ihrer Entstehung und bauhistorischen Veränderung authentisch bezeugt, und es wird bestimmt durch:

a) die baulichen Anlagen und ihre Typologie:

Der Denkmalbereich wird durch folgende Gebäudetypen geprägt:

Typ 1: Eingeschossige giebelständige Wohngebäude

Sie gehen auf das ursprüngliche Warnemünder Haus zurück, einem Fachwerkgebäude mit schmaler und niedriger Kemplade und breiterem Anbau. Die Fachwerkfassade wurde später häufig verändert und oft als verputzter Schweifgiebel ausgebildet.

Das Erdgeschoss hat drei Achsen mit hochrechteckigen Öffnungen. Das historisch überlieferte Fenster ist ein vierflügeliges Kreuzstockfenster mit horizontaler Sprossenteilung. Das giebelständig zur Straße orientierte steile und symmetrische Satteldach ist mit kleinformatigen roten Dachziegeln gedeckt. Das Hauptgebäude hat ein von den Nebengebäuden unabhängiges Dach. Die nachträglich vorgesetzten eingeschossigen Veranden sind schlanke, hell gestrichene Holzkonstruktionen mit filigranen Profilen und hatten ursprünglich keine Terrassen.

Typ 2: Mehrgeschossige Bauten auf historischen Parzellen

Die zwei- bis dreigeschossigen Bauten stellen Aufstockungen oder Erneuerungen des Typ 1 dar. Die Fassaden besitzen meist drei Achsen mit hochrechteckigen Öffnungen. Der symmetrische Fassadenaufbau wird durch Gesimsbänder, Lisenen sowie weitere Putzelemente rhythmisiert und häufig durch einen flachen Dreiecksgiebel abgeschlossen. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach mit Pappdeckung ausgebildet.

Die Veranda mit Terrasse ist meist ein integraler Bestandteil der Neugestaltung. Teilweise befinden sich in den oberen Geschossen Balkone.

Typ 3: Traufständige Bauten am Georginenplatz

Dieser ursprünglich eingeschossige Gebäudetyp steht mit seiner Traufseite breit gelagert zum Platz orientiert und besitzt ein Krüppelwalm- oder ein Satteldach, das von einem mittig angeordneten Zwerchhaus betont wird. Der Fassade vorgelagert ist eine Veranda mit darüber liegender Terrasse. Vielfach wurden diese Gebäude später umgebaut und aufgestockt.

Typ 4: Historische Hotelbauten

Sie stehen an städtebaulich exponierten Punkten an Straßenkreuzungen und mit Orientierung zum Wasser. Ihre großen, vorwiegend breit gelagerten Baukörper sind von der Reihung sich wiederholender Fensterachsen geprägt. Die Fassaden werden durch Gliederungselemente wie Gesimse und Lisenen in unterschiedlicher stilistischer Ausprägung belebt. Balkone setzen architektonische Akzente.

Typ 5: Sonderbauformen

Sie sind aufgrund ihrer besonderen Funktion singuläre Bauten mit jeweils eigener Formsprache wie Vogtei, Leuchtturm, Teepott, Pfarrhaus oder Hauptzollamt. Ihre Architekturen setzten wichtige Merkzeichen innerhalb des Ortes.

Typ 6: Ortsuntypische Bauten

Sie sind nicht in die vorgenannte Typologie einzuordnen, da sie keine Anbindung an die lokale Bautradition aufweisen und ohne historisch-funktionalen Bezug zum Standort erbaut wurden.

b) die Gestaltung der nach außen sichtbaren Bauteile:

Gemeinsam sind den vorgenannten Gebäudetypen folgende Gestaltungsmerkmale:

Veranden/Terrassen

Veranden sind ein prägender Bestandteil des Ortsbildes und Zeugnis der historischen Entwicklung Warnemündes zum Badeort. Die ersten Veranden waren nur aus Holz, später kamen Ausführungen in Fachwerk oder Stein hinzu. Die ursprüngliche Funktion als Wohnveranda hat sich vor allem in der Alexandrinenstraße, am Georginenplatz und Am Strom 4 - 56 sowie 115 - 122 erhalten. Hier weisen die Veranden einen durchgehenden massiven Sockel auf. Die Fensterfront ist unterteilt in Oberlicht, stehendes Fensterformat und Brüstungsfeld, welches massiv oder als Kassettenfüllung ausgebildet sein kann; die Fensterrahmen sind schmal und aus Holz; Kämpfer und Profilleisten sorgen für Plastizität. Der Fassadenrhythmus weist auch ungleich breite Felder oder Asymmetrien (seitliche Tür) auf. Auf den Veranden gibt es häufig Terrassen, die Geländer sind im Allgemeinen aus Metall mit senkrechter Gliederung.

Schaufensteranlagen

Seit Beginn des 20. Jh. wurden Veranden zu Läden umgebaut, vorrangig in den Straßenzügen Am Leuchtturm sowie Am Strom 60 - 106. Das Gestaltungsprinzip der historischen Veranden mit Oberlicht, stehendem Fensterformat und Brüstungsfeld bzw. Sockel wurde dabei auf die neue Nutzung übertragen. Die Schaufensteranlagen sind gestalterisch und farblich in die historische Fassade eingebunden, liegen in der Ebene der Hauptfassade und sind nicht zurückgesetzt. Sie bestehen aus feststehenden und beweglichen Elementen, dabei wird nicht die gesamte Schaufensterfläche aufgeklappt, zumindest die Seitenteile sind feststehend. In geschlossenem Zustand weisen sie vertikale und horizontale Gliederungselemente auf, ein Sockel ist erkennbar. Die schmalen Rahmen sind aus Holz oder Metall, rahmenlose Glaselemente sind unüblich.

Markisen und Werbeanlagen

Die Markisen über den Schaufenstern orientieren sich am Rhythmus der Fensteröffnungen und sind farblich auf die Fassade abgestimmt. Werbeanlagen als Ausleger, offene Buchstabenschrift oder Angebotstafeln fügen sich in die Fassadenstruktur ein und verdecken keine architektonischen Gliederungselemente.

Putze

Charakteristisch sind schlichte Putzfassaden, vorrangig als Glattputz. Kratz-, Struktur- oder Buntsteinputze sind untypisch.

Farbigkeit

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen gehalten, Fenster historisch vor allem grün und grau; weiße Fenster erst seit Anfang des 20. Jh. vorhanden; Hauseingangstüren meist dunkel.

Fenster

Fenster sind überwiegend aus Holz und im hochrechteckigen Format ausgebildet. Die Gesamtfläche der Fensteröffnungen ist kleiner als die massive Fassadenfläche. Das historische Fenster hat im Unterlicht zwei Flügel mit doppelter Teilung durch waagerechte Sprossen sowie ein separates Oberlicht mit ein oder zwei Flügeln; neuere Fenster meist nur zwei-flügelig. In die Glasflächen integrierte ‚unechte‘ Sprossen sind untypisch.

Türen

Türen liegen in der Fassadenebene. In öffentlich einsehbaren Bereichen sind keine Vordächer, Windfänge o. Ä. üblich. Die Tüschentür liegt in der Fassadenebene des Hauptgebäudes.

c) die Maßstäblichkeit der Bebauung:

Höhe und Volumen der Baukörper sind nicht einheitlich. Die unterschiedliche Höhenentwicklung innerhalb gewisser Grenzen macht die Besonderheit dieses Denkmalbereiches aus.

In der Alexandrinenstraße und im südlichen Bereich Am Strom dominieren eingeschossige, giebelständige Häuser die Westseiten. Die Ostseite der Alexandrinenstraße (ehemals Gärten der Parzellen Am Strom) besitzt eine heterogene Bebauung. Der nördliche Teil Am Strom sowie die Straße Am Leuchtturm werden geprägt durch eingeschossige Bauten, zweigeschossige schmale Pensionshäuser und große Hotelbauten.

Der Georginenplatz wird von ein- bis zweigeschossigen traufständigen Bauten eingefasst.

d) die räumlichen Bezüge

Die Bauten Am Strom und die davor gelegene Wasserfläche mit den Bootsanlegern fungieren als Prospekt des Ortes. Die Sichtbeziehung vom Bahnhof in die Kirchenstraße ist ein wichtiger Orientierungspunkt. Die Vogtei und das gegenüberliegende Hotel schaffen eine Torsituation, durch die der Eintritt in den Ort markiert wird. Die Straße Am Leuchtturm mit der durchgehenden Bebauung ist mit ihren Fassaden auf das Meer orientiert und bildet den Rahmen für die Solitərbauten Leuchtturm und Teepott, die in ihrer wirkungsvollen Gruppierung den städtebaulichen Raum weiträumig - bis hinaus auf See - dominieren.

e) die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung:

Sie sind gekennzeichnet durch den historischen Straßengrundriss, die Gliederung der Straße mit ihrem Bordverlauf und die Freiflächen. Die Straßen sind durch Natursteinborde in Bürgersteig und Fahrbahn untergliedert, die Gehwege mit Klinkerpflaster oder Betonplatten belegt, die Fahrbahn mit Granitgroßpflaster in Reihe bzw. polygonal. Die Flächen zwischen Haus und Gehweg sind entweder mit Veranden überbaut, gepflastert (oft Lesesteine) oder als Vorgarten bepflanzt. Die zur Tüsche führenden Wege sind im Material der Gehwege befestigt.

Der obere Weg Am Strom ist als Promenade ausgebildet mit Gehwegen aus Betonplatten und einem markanten Baumstreifen in wassergebundener Decke. Am Strom 26 - 54 sind den Häusern große Grünflächen vorgelagert, vor Nr. 61 - 97 befinden sich zwischen Promenadenweg und Uferstraße Grünanlagen, an markanten Punkten von Freisitzen unterbrochen, vor Nr. 115 - 122 gibt es als Besonderheit Terrassengärten mit schmalen Zugängen zu den Wohngebäuden, jedoch keine Läden oder Gastronomie mit befestigter Vorfläche. Die schmalen Querstraßen sind ohne Gehweg nur mit Granitpflaster belegt.

Der Georginenplatz besitzt ein erhöhtes Rasenplateau mit Baumeinfassung und Zierpflanzen. Der Straßenzug Am Leuchtturm ist asphaltiert, der Gehweg mit Betonplatten belegt. Der Platz ist gegenüber der Straße erhöht und mit Betonwerksteinpflaster und geschnittenen Bäumen, die das Stephan-Jantzen-Denkmal einrahmen, gestaltet. Lockere Baumpflanzungen begleiten die Straßen. Die Vorgärten und rückwärtigen Gärten haben meist eine Einfriedung.

§ 4 Rechtsfolgen

(1) Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand nach § 3 (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

(2) Wer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen, die nach dieser Verordnung der Erlaubnis bedürfen, ohne Erlaubnis oder abweichend von ihr durchführt oder durchführen lässt, handelt ordnungswidrig. Nach § 26 Abs. 1 Ziff. 2 DSchG M-V können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten/Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt rückwirkend zum 19. Dezember 2013 in Kraft. Gleichzeitig treten die Verordnungen der Hansestadt Rostock zu den Denkmalbereichen Alexandrinenstraße 1 - 130, Am Strom 1 - 59, Am Strom 60 - 125, Am Leuchtturm 1 - 19, Georginenplatz, Seestraße 1 - 18 und Strandweg 1 - 17, alle veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 20. Mai 1994, außer Kraft. Ebenso außer Kraft tritt die Verordnung der Hansestadt Rostock zu dem Denkmalbereich „Am Leuchtturm“, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 6. Oktober 2010.

Rostock, 21. Juni 2024

Eva-Maria Kröger
Oberbürgermeisterin
als untere Denkmalschutzbehörde

Anlagen

1 - Begründung

2 - Karte - Grenze des Denkmalbereiches „Historischer Ortskern Warnemünde“

Anlage 1 zur Verordnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalsbereiches „Historischer Ortskern Warnemünde“

Begründung

Der in § 1 bezeichnete Denkmalsbereich wird unter Schutz gestellt, weil der Ortskern mit seinen erhaltenen historischen Strukturen und Gebäuden die Geschichte Warnemündes dokumentiert. Der besondere Wert des Denkmalsbereichs liegt in der Nachvollziehbarkeit der baulichen Entwicklung seit der Entstehungszeit mit der jeweils zeittypischen architektonischen Gestaltung, die die verschiedenen Stadien der Entwicklung vom Fischerdorf zum Badeort bezeugen.

Bauhistorische Entwicklung

Zur Orientierung werden bei Ortsangaben die heutigen Straßennamen und Hausnummern verwendet.

Um 1200 entstand die erste Ansiedlung auf einer Halbinsel, die östlich vom Alten Strom sowie westlich und südlich von einem Bootsgraben umschlossen war. Nördlich begrenzte eine große Düne (zwischen IV. und V. Querstraße) den Ort und verengte den Fluss, der dadurch nur für kleine Boote schiffbar war. Südlich der jetzigen Drehbrücke war der Strom breiter und tiefer und bildete einen natürlichen Hafen, der über den Breitling und das östlich gelegene „Alte Tief“ mit der Ostsee verbunden war.

Die einzige landseitige Verbindung war der Weg von Diedrichshagen, der zwischen dem großen Moor und der Düne entlangführte und in die Kirchenstraße mündete. Dort schloss sich das Zentrum der Siedlung an mit Vogtei und alter Kirche, die nördlich der Kirchenstraße lag. Die Wohnhäuser befanden sich südlich der Vogtei. In der „Vörreeg“ (Am Strom 33 - 58) drängten sie sich dicht aneinander. Extrem schmale und tiefe Parzellen sollten möglichst vielen Bewohnern, Fischern und Seefahrern, den Zugang zum Fluss ermöglichen. Hinter der „Vörreeg“ entstand parallel ein zweiter Straßenzug, die „Achterreeg“ (Alexandrinenstr.). Über den Bootsgraben konnten kleinere Boote die Rückseite dieser Grundstücke erreichen.

Die spezielle Parzellenform führte zur Entwicklung des „Warnemünder Hauses“, eine Abwandlung des mecklenburgischen Mittelflurhauses. Es wurde in Fachwerk mit dem Giebel nach Osten errichtet. Der seitlich gelegene Flur verlief durch das gesamte Hauptgebäude (Seitendiehlenhaus). Straßenseitig zweigte die Stube ab, gefolgt von Küche und Kammer. Es schlossen sich eine schmale Kamlade und ein breiter Stall an, die einen kleinen Hof einfassten. Dahinter lag der Garten. Der schmale Gang auf der Südseite, die Tüsche, diente der Entwässerung der Reetdächer sowie der Hoferschließung.

Der strategisch bedeutsame Ort wurde 1323 durch die Stadt Rostock vom Mecklenburger Herzog erworben. Im 15. Jh. wurde die Hafeneinfahrt vom „Alten Tief“ nach Warnemünde verlegt und der jetzige Alte Strom entstand. Nördlich der Kirchenstraße erweiterte sich die Siedlung bis zur Düne, auf der die Leuchte stand. Das 17. Jh. führte zum Niedergang des Ortes. Auf Druck der Rostocker Kaufleute wurde die Handelsschifffahrt verboten. Im Dreißigjährigen und im Nordischen Krieg litt Warnemünde unter der Besetzung durch verschiedene Truppen.

In der Mitte des 18. Jh. stabilisierten sich die politischen Verhältnisse und es setzte eine rege Bautätigkeit ein. Um 1800 erreichte die Bebauung im Norden die Georginenstraße und im Süden das jetzige Stromende. Anfang des 19. Jh. folgten die Häuser am nördlichen Stromende, deren Rückseiten bis zur Straße Am Leuchtturm reichten. Bei all diesen Neubauten wurde die überkommene schmale Parzellenstruktur beibehalten. Erst am Georginenplatz kam in den 1840er Jahren ein neuer Bautyp auf. Statt mit dem schmalen Giebel stand es mit der breit gelagerten Traufe zur Straße.

Das Krüppelwalmdach wurde von einem Zwerchhaus unterbrochen. Dieser Haustyp fand später in den neu angelegten Straßen seine weitere Anwendung. In der 1. Hälfte des 19. Jh. begann sich das Bäderwesen zu entwickeln. Die ersten Gäste wurden in den kleinen Häusern beherbergt, vorgebaute Holzveranden (ab 1857 belegt) boten zusätzlichen Raum. Zuerst nur im Sommer genutzt, wurden sie später beheizbar ausgebaut und dienten als allgemeiner Wohnraum.

Der Bau der Chaussee nach Rostock 1860 und der Bahnanschluss 1886 führten zu einer wachsenden Zahl der Gäste. Um diese unterzubringen, wurden die alten Häuser aufgestockt und ausgebaut. Darüber hinaus entstanden neue, aufwändig gestaltete Pensions- und Hotelbauten.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung führte zu einem weiteren Wachstum Warnemündes; die Rückseiten der Grundstücke mit ihren Gärten wurden überbaut und neue Straßen westlich der Alexandrinenstraße angelegt. Mit dem Kirchenplatz und der 1874 geweihten Kirche entstand ein neuer Mittelpunkt des Ortes. Die alte Kirche Am Strom wurde daraufhin abgebrochen und die Fläche mit Hotels bebaut. Um 1900 war damit die räumliche Entwicklung des historischen Ortskerns im Wesentlichen abgeschlossen.

Zum Zentrum des Fremdenverkehrs entwickelte sich der Platz am Leuchtturm. Hier begann die Kette der auf das Meer orientierten Hotel- und Pensionsbauten, die sich nach Westen entlang der Seepromenade aufreiheten. Der Abschluss bildete das 1928 eröffnete Kurhaus.

Der Ortskern erlitt im Krieg nur geringe Schäden. Dazu gehörte jedoch die Zerstörung des 1926 errichteten ersten Teepotts. 1968 wurde der Nachfolgebau als spektakuläre Hyparschalenkonstruktion errichtet.

In der 2. Hälfte des 20. Jh. forderte der zunehmend schlechter werdende Bauzustand der historischen Gebäude umfangreiche Erneuerungen. Viele alte Holzveranden wurden durch Typenlösungen mit massiven Seitenwänden und Fachwerkfront ersetzt.

Seit den 90er Jahren finden im Denkmalbereich umfangreiche Sanierungen der Bausubstanz und der Freiflächen statt.

Anlage 2 zur Verordnung der Hanse- und
Universitätsstadt Rostock
über die Ausweisung des Denkmalbereiches
"Historischer Ortskern Warnemünde"

vom 21. Juni 2024

Karte - Grenze des Denkmalbereiches
"Historischer Ortskern Warnemünde"

