

Begründung
zur
Erhaltungssatzung
„Sebastian-Bach-Straße / Richard-Wagner-Straße“

Schwerin, Oktober 2018

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnbebauung entlang der Straßenzüge Sebastian-Bach-Straße, Richard-Wagner-Straße und der Nordseite der Wittenburger- und Werner-Seelenbinder-Straße ist aufgrund ihrer Planung, Entstehungszeit und ihren baulichen Strukturen durch in sich geschlossene städtebauliche Erscheinungsbilder geprägt. Diese widerspiegeln bedeutende Entwicklungsphasen in der Geschichte der Landeshauptstadt Schwerin.

Die genannten Bereiche unterliegen in vielfacher Hinsicht einem Veränderungsdruck, der die vorhandene städtebauliche Gestalt in einem stadtgestalterisch nicht erwünschten Ausmaß verändern könnte. Solche Veränderungen betreffen z.B. die äußere zeittypische Gestaltung der vorhandenen Gebäude.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es daher, den vorhandenen baulichen Bestand mit seinem städtebaulich überlieferten Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung liegt im Stadtteil Weststadt. Sie grenzt im Bereich des Obotritenringes direkt an die Erhaltungssatzung Innenstadt bzw. den Stadtteil Paulsstadt an. Innerhalb des Satzungsgebietes verlaufen die Straßenzüge Sebastian-Bach-Straße und Richard-Wagner-Straße.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- Im Norden durch die Lessingstraße
- Im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Richard - Wagner - Straße
- Im Süden durch die Wittenburger und Werner - Seelenbinder - Straße
- Im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Sebastian - Bach - Straße

3. Städtebauliche Genese

Der erste Bebauungsplanentwurf für den damaligen Stadtrandbereich wurde bereits im Jahr 1910 gebilligt. Dieser sah unregelmäßige Baublöcke mit villenartigen Wohnbauten und kleinen Vorgärten, großzügigen Gartenparzellen im Blockinnenbereich und Straßen mit leicht gekrümmtem Verlauf vor. Aufgrund des geringen Baubedarfs setzte die bauliche Entwicklung erst ab Mitte der 1930er Jahre auf Grundlage eines Bebauungsplanes von 1929 ein. Erste Bauten entstanden um 1935 in der Richard-Wagner-Straße und ein Jahr später in der Sebastian-Bach-Straße. Die Gestaltung erfolgte nach einer Polizeiverordnung von 1935. Dabei wurden wesentliche Vorgaben der ursprünglichen Planung beibehalten. Eine zweite Polizeiverordnung hob den Bebauungsplan im Jahre 1937 auf und führte strengere und einheitlichere Gestaltungsregeln ein. Dazu zählten u.a.: zweigeschossige Häuser, Ziegelbau mit weißen Fugen, Walmdächer mit 50° Dachneigung (Ausnahme: Satteldächer giebelständig), rote Tondachpfannen, Beschränkung Dachausbau auf 50% der Grundfläche und der Dachaufbauten, Verbot selbständiger Wohnungen im Dachgeschoss oder Keller, Garagen von der Straßenflucht zurückgesetzt mit Abpflanzung, Einfriedung der Vorgärten mit Holzstaketenzäunen, Vorgartengestaltung als Ziergarten. Entlang der Wittenburger Straße und der Werner - Seelenbinder - Straße entstanden in den Jahren 1936/37 zwei Siedlungsreihen Häuser mit ziegelsichtiger Fassade und traufständigem Satteldach. Die Reihenhäuser befinden sich zwischen den Einmündungen der Sebastian - Bach- und Richard - Wagner - Straße in die vorab genannten Straßen.

Bis 1939 war die Bebauung im Satzungsgebiet weitestgehend abgeschlossen. Ergänzungen in den 1950er Jahren erwähnen.

4. Städtebauliche Prägung

Das Satzungsgebiet zeichnet sich heute durch eine geringe Baudichte mit hohem Freiraumanteil aus. Die Bauweise ist durchweg offen und besteht überwiegend aus zweigeschossigen Stadtvillen auf großen Grundstücken. Kennzeichnend ist der hohe private Grünflächenanteil. Der öffentlich erlebbare Straßenraum ist in beiden Straßen relativ großzügig gestaltet. Er bietet ausreichend Raum für Baumalleen. Diese Merkmale verleihen dem Satzungsgebiet seine unverwechselbare Identität und damit ein Alleinstellungsmerkmal im Innenstadtbereich.

Eine zeichnende Kriegszerstörung hat nicht stattgefunden, so dass heute noch viele ursprüngliche Bauten erhalten sind. Dennoch erfolgten in der Nachkriegszeit Umbauten und Erweiterungen, sowie an vereinzelt Stellen Baulückenschlüsse bzw. Nachverdichtungen. Diese Gebäude fallen meist durch kleinere Grundflächen auf. Das Gestaltungsprinzip ist jedoch bis heute klar ablesbar. Sonderbauten sind nicht vertreten.

Anzumerken ist die kleine Stichstraße, die relativ mittig des Quartieres eine Querverbindung von der Carl-Moltmann-Straße zum Obotritenring darstellt. Mit ihr ist eine kleinflächige öffentliche Grünanlage etabliert.

Das Satzungsgebiet lässt sich in die drei Teilbereiche aufgliedern, die sich in ihrer Gestaltung etwas unterscheiden.

4.1 Teilbereich Richard-Wagner-Straße

Das Erscheinungsbild der Richard-Wagner-Straße ist von zweigeschossigen Stadtvillen geprägt, durchsetzt von einzelnen Doppelhäusern, Nr. 9/11, 14/16, 21/19, 22/24, 34/36 und 40/44, sowie vier Geschosswohnungsbauten, zwei in der Straßenmitte Nummer 23-29 (ungerade) und zur Wittenburger Straße hin Nummer 38a und 40/42/44. Letztere Gebäude sind dreigeschossig und bilden den Übergang zum Geschosswohnungsbau der sich um das Quartier in der Wittenburger Straße und dem Obotritenring fortsetzt.

Die Vorgaben der Bauvorschriften wurden bedingt eingehalten: so handelt es sich i.d.R. um zweigeschossige Gebäude mit Walmdächern. Lediglich drei Gebäude wurden mit Satteldach und traufständig ausgeführt (Nr. 43, 28, 28a). Der rote Tonziegel ist vielerorts beim Dachaus-/umbau einer dunklen Ziegeleindeckung gewichen. Das Verhältnis ist in etwa hälftig rot zu anthrazit/blau.

Ausnahmen zur straßenseitigen Anordnung im Straßenzug bilden die Bauten von Nr. 18 und 28a, die in der 2. Reihe jeweils über Stichstraßen zu erreichen sind. Auch hier handelt es sich um Stadtvillen.

Die Ziegelsichtigkeit wurde in der Richard-Wagner-Straße nicht konsequent durchgesetzt, was evtl. auf den Baubeginn vor der 2. Polizeiverordnung zurückzuführen ist. Es herrscht eine Durchmischung von Putzfassaden und Klinkerfassaden – die jeweils ca. hälftig vertreten sind.

4.2 Teilbereich Sebastian-Bach-Straße

Das Erscheinungsbild der Sebastian-Bach-Straße ist ebenfalls von zweigeschossigen Stadtvillen geprägt, durchsetzt von vier Doppelhäusern, Nr. 3/5, 4/6, 21/23, 22/22. Die Vorgaben der Polizeiverordnung wurden, wie heute noch gut zu erkennen, weitgehend eingehalten. Mit

wenigen Ausnahmen haben die Bauten rote Walmdächer und sind zweigeschossig ausgeführt. Sieben der Gebäude sind giebelständig und mit Satteldach ausgeführt. Die Ziegelsichtigkeit und die rote Dacheindeckung sind die identitätsstiftenden Merkmale dieses Straßenzugs. Bis auf zwei verputzte Gebäude – Nr. 27 und 30 – und zwei mit dunklen Dachschildern eingedeckte Objekte – Nr. 35 und 36 - ist dies konsequent realisiert. Eine Besonderheit aufgrund des Stiles und des Baumaterials ganz aus Holz, stellt das Wohngebäude der Nr. 41 dar. Hierbei handelt es sich um den Prototyp eines Wohnhauses in Montagebauweise, welches für den Export vorgesehen war. Das Abstellen der PKWs erfolgt seitlich oder hinter dem Wohngebäude. Nr. 1, 39 und 42 weichen von diesem Prinzip ab und unterbrechen damit die einheitliche Vorgartenlinie.

4.3 Teilbereich Wittenburger Straße und Werner-Seelenbinder-Straße

Im Süden der beiden vorgenannten Straßen schließt das Gebiet mit einer Reihenhausbauung zur Wittenburger Straße und zur Werner-Seelenbinder-Straße ab.

Ursprünglich verfügte jedes dieser Häuser über einen tiefen Garten. Die Tiefe wurde später zur Schaffung von zwei weiteren Baugrundstücken zurückgenommen. Vorgärten im klassischen Sinne gibt es nicht. Stattdessen befindet sich vor den beiden Zeilen eine zusammenhängende, gemeinschaftliche Grünanlage. Sie besteht aus Zierrasen, der stellenweise durch Bäume und Sträucher gegliedert ist.

Die Reihenhäuser, auf kleinstem Grundstück errichtet, sind Zeugnis einer für die damalige Zeit sehr sparsamen Siedlungsbauweise und in Schwerin ohne weiteres Beispiel.

5 Erhaltungswürdige städtebauliche Merkmale

Die Beschreibungen insbesondere unter Punkt 4 liefern zwar Anhaltspunkte für die Beurteilung des aktuellen Bestandes. Dennoch müssen bauliche Vorhaben als Einzelfall beurteilt werden. Nachstehende Kriterien sollen im Rahmen der Satzung jedoch im Regelfall beachtet werden.

5.1. Dächer

- Die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken ist grundsätzlich möglich. Dachfenster und insbesondere Dachgauben müssen jedoch dem gesamten Dach (Höhe und Breite) deutlich untergeordnet sein. Dacheinschnitte und Balkone im Dachbereich sind auszuschließen.
- Dachneueindeckungen sind zur Wahrung des Erscheinungsbildes mit Tondachsteinen in Rottönen vorzunehmen.

5.2. Gebäudefassaden

- Die Ziegelsichtigkeit der Gebäudefassaden ist ein wesentliches Gestaltungsmerkmal. Die Unterbrechung von ziegelsichtigen Fassadenabschnitten durch Verputz ist zu vermeiden.
- Aufgrund der Entstehungszeit ist es wahrscheinlich, dass Fenster ursprünglich durchweg mit Sprossen ausgeführt waren. Daher sind bei Sanierungsmaßnahmen gesprossene Fenster zu erhalten oder durch gleichartige zu ersetzen.

5.3 Baufluchten

Die straßenseitigen Baufluchten dürfen durch Baukörper nicht überschritten werden. Das trifft auch für jegliche Art von Anbauten zu.

Garagen, Carports oder offene PKW - Stellplätze sind deutlich zurückgesetzt in den seitlichen oder rückwärtigen Bereichen der Grundstücke einzuordnen.

Die Vorgartenbereiche, die einen elementaren Bestandteil der Quartiersgestaltung darstellen, sind von solchen Anlagen generell freizuhalten.