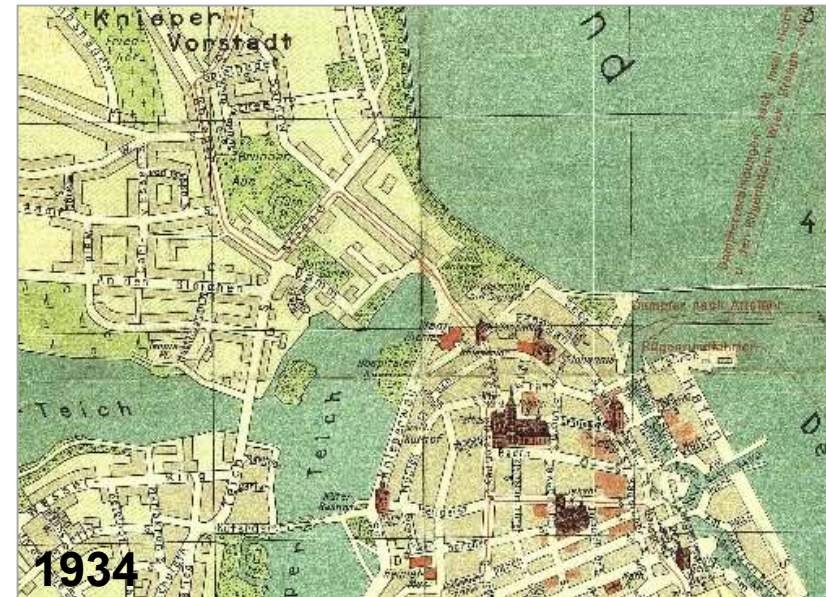
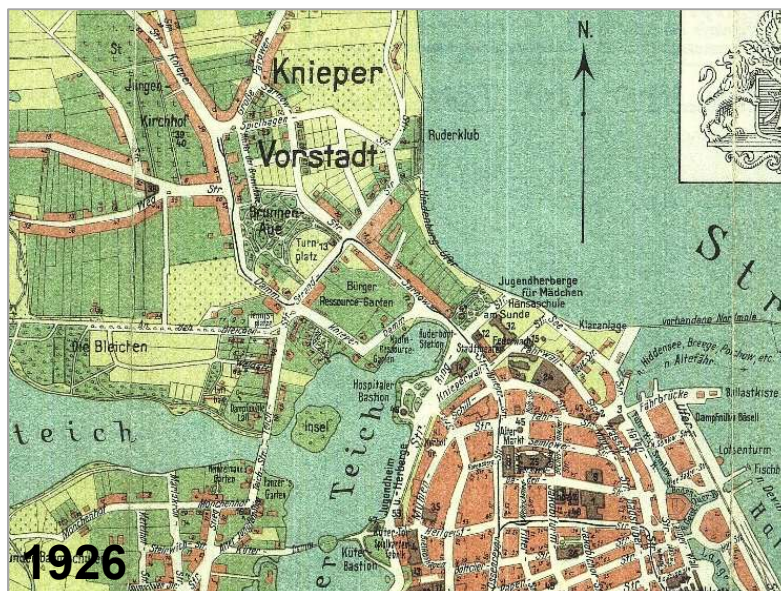
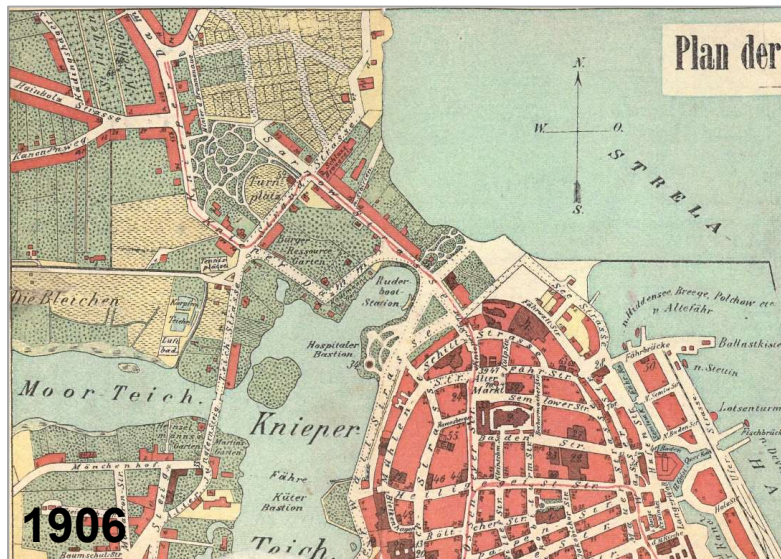




BUKStA 12.05.2022 – Prüfauftrag
Satzung zum Ensembleschutz der Sarnowstraße

Historische Entwicklung



Bürgerschaft vom 22.04.2022, TOP 9.3, AN 0056/2022, SPD-Fraktion

Bereichsschutz für die Sarnowstraße

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund wird beauftragt, einen Bereichs- bzw. Ensembleschutz für die Sarnowstraße zu veranlassen. Eine entsprechende Satzung soll erarbeitet und der Bürgerschaft in der nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Begründung:

Die Sarnowstraße bildet eine architektonische Besonderheit in Stralsund: In fast keiner anderen Straße gibt es solch eine Aneinanderreihung von Stadtvillen wie dort. Es gibt dort viele Denkmale (65 %) und auch Nicht-Denkmale, nicht zuletzt ist der Gesamteindruck des Straßenzuges von Stadtvillen ist eine Besonderheit in Stralsund und soll erhalten bleiben.

Im 20. Jahr des Welterbestatus der Hansestädte Stralsund und Wismar wäre dies eine Bekräftigung der Struktur der Stadt, auch außerhalb des Welterbe-Kerns.

Info:

Um die Erhaltung einer Gruppe von Gebäuden, die räumlich und architektonisch im Zusammenspiel historisch erhaltenswert erscheinen, geht es bei dem denkmalpflegerischen Begriff "Ensembleschutz"/"Bereichsschutz". Dies kann sich auf Straßenzüge, einen Platz oder ein Stadtviertel beziehen. Alle von außen sichtbaren Veränderungen an Fassade und Dach müssen daher von den Denkmalbehörden genehmigt werden. Dies betrifft auch Bauteile, die laut Bauordnung des jeweiligen Landes nicht genehmigungspflichtig wären.

Beispiele für die abzustimmenden Veränderungen sind:

- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Erneuerung der Dachdeckung

.....

Derzeitige Situation

- Unbeplanter Innenbereich mit Baurecht gem. § 34 Baugesetzbuch (fordert Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung)
- im Betrachtungsgebiet sind von 51 Gebäuden 29 Gebäude Einzeldenkmale
- Umgebungsschutz gem. Denkmalschutzgesetz schützt ihr Erscheinungsbild vor Beeinträchtigungen

Für Ensembleschutz zwei Möglichkeiten

1. Erhaltungssatzung gem. Baugesetzbuch

- Besonderes Städtebaurecht § 172 BauGB
- Ziel: **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**
- Schutz der städtebaulichen Gestalt des Gebietes vor Beeinträchtigungen
- Rückbau, Änderung/ Nutzungsänderung, Errichtung von baulichen Anlagen werden unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt

Zweistufiges Verfahren:

- erste Stufe: "präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt"
 - zweite Stufe: Abwägung für einzelnes Vorhaben bei Entscheidung über Genehmigungsantrag
- Gemeinde erlässt Erhaltungssatzung

2. Denkmalbereich gem. Denkmalschutzgesetz M-V

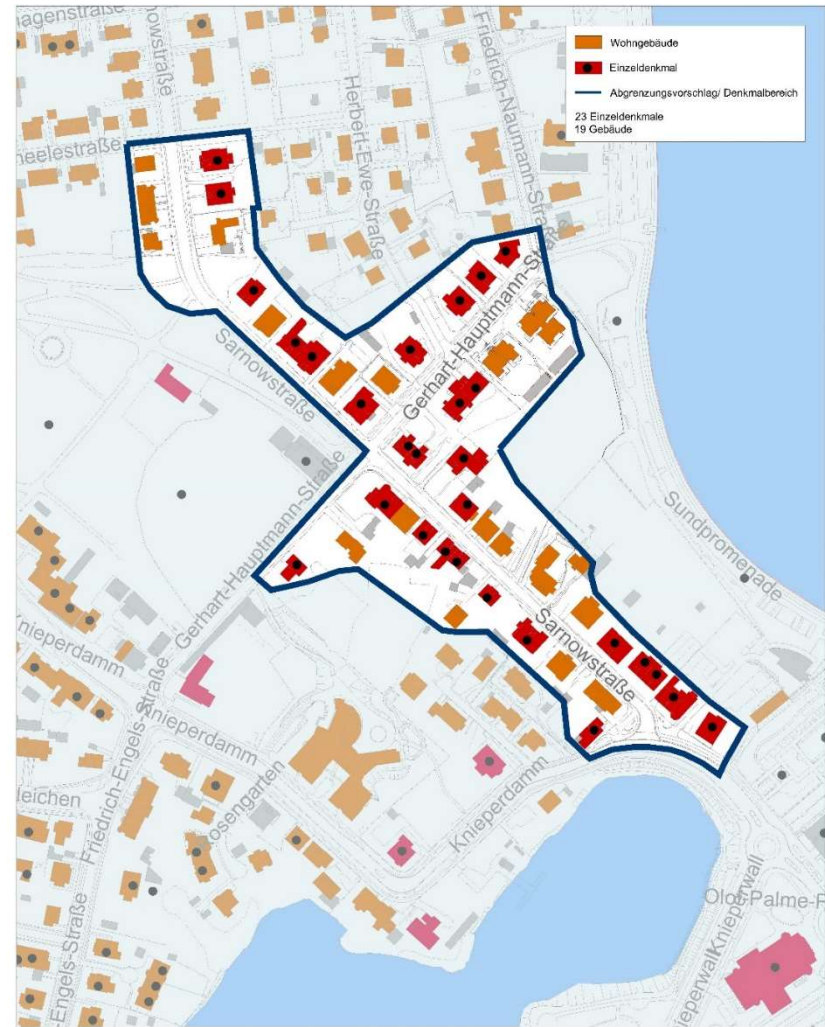
Denkmalbereiche sind Gruppen erhaltenswerter baulicher Anlagen

- Bedeutung für Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen
- künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe rechtfertigen ihren Erhalt und Nutzung
- deshalb besteht öffentliches Interesse an Erhaltung und Nutzung
- Beispiele: Stadtgrundrisse, Stadtteile und -viertel, Straßenzüge, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten
- **Denkmalbereich schützt das äußere Erscheinungsbild im räumlichen Zusammenspiel der Einzelbauten und in der Beziehung untereinander**
- Schutz umfasst Fassaden, Fenster/ Haustür, Dach, dazugehörige Außenanlagen und Straßenräume
- alle sichtbaren Veränderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung

Verfahren

- Erarbeitung der denkmalfachlichen Begründung, in der Regel durch externe Denkmalpflegeexperten
- Anhörung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Schwerin in seiner Funktion als Fachbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde erlässt im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde Stralsund Rechtsverordnung zum Denkmalbereich

Vorschlag einer möglichen Gebietskulisse für einen Bereichsschutz



Fazit

- Abschnitt der Sarnowstraße zwischen Knieperwall und Scheelestraße ist wesentlich von historischer Villen- und Wohnbebauung mit einer grünen, baulich gefasster Vorgartenzone geprägt
- zeitgemäße Lückenbebauung fügt sich nach den Kriterien des § 34 BauGB respektvoll in das Umfeld ein und dokumentiert so eine angemessene städtebauliche Fortentwicklung
- für den überdurchschnittlichen Bestand an Einzeldenkmalen (57% der Gebäude) gelten Erhalt und Umgebungsschutz
- das charakteristische und in Stralsund besondere Straßen- und Siedlungsbild von hoher städtebaulicher Qualität ist bis heute erhalten und erlebbar
- eine eventuelle Gefährdung von einzelnen Gebäuden wegen schlechtem Bauzustand ist nicht offensichtlich
- das Einfügegebot gem. § 34 BauGB und der Denkmalschutz (Einzeldenkmale, Umgebungsschutz) haben sich bisher als geeignete Steuerungsinstrumente zur Vermeidung von nachhaltigen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bewährt