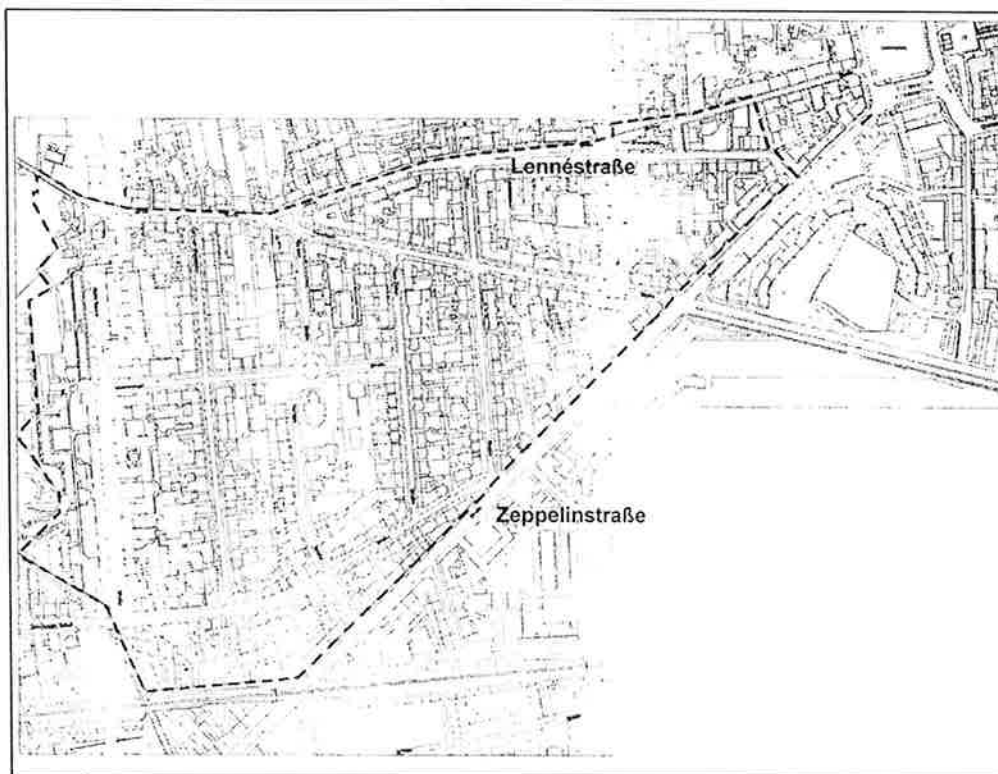


**Erhaltungssatzung
für die Brandenburger Vorstadt**

Landeshauptstadt Potsdam

Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt



Januar 2001

Landeshauptstadt Potsdam

Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt

Auftraggeber:

Stadtverwaltung der Stadt Potsdam
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Verfasser:

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner und Architekten
Bülowstraße 90, 10783 Berlin
vertreten durch
A. Hendriks
S. Reibetanz

Januar 2001

Inhaltsangabe

1. Ziele und Wirksamkeit der Erhaltungssatzung

2. Städtebauliche - räumliche Grundlagen / Begründung für die Erhaltungssatzung

- 2.1 Siedlungsentwicklung und Stadtgrundriß
- 2.2 Raumsystem
- 2.3 Straßenraumtypen
- 2.4 Raumfolgen, Sichtachsen und -bezüge
- 2.5 Parzellenstruktur
- 2.6 Bauflucht, Bauweise, Gebäudehöhe und Geschößzahl
- 2.7 Dächer
- 2.8 Gebäudetypen
- 2.9 Straßengestalt
- 2.10 Private Hofbereiche und Nebengebäude
- 2.11 Besondere Lage und Einbindung

3. Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung

- 3.1 Besondere Lage, Stadtgrundriß, Räume und Raumfolgen
- 3.2 Straßenraum und Straßengestalt
- 3.3 Vorgärten
- 3.4 Parzellen
- 3.5 Bauflucht und Bauweise
- 3.6 Erhaltung, Gliederung und Gestaltung von Hauptgebäuden
- 3.7 Umbau und Erweiterung von Gebäuden
- 3.8 Gebäude- und Traufhöhen
- 3.9 Hofraumbildung und Nebengebäude
- 3.10 Private Hof- und Freiflächen (Stellplätze, Wege und Grünanlagen)
- 3.11 Art der Nutzung

4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen

5. Erhaltungssatzung

Vorbereitung Satzungsbeschluß

- Rechtsgrundlage zur Erhaltungssatzung
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Ausnahmen
- § 4 Zuständigkeit
- § 5 Ordnungswidrigkeit
- § 6 Inkrafttreten
- Hinweise

1. Ziele und Wirksamkeit der Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt das ca. 44ha große Gebiet in den Grenzen:

im Norden: Lennéstraße

im Osten: Flurstücksgrenzen zwischen Flurstück 328 und Flurstücke 330, 332, und zwischen 329 und 339,

im Süden: Zeppelinstraße (Bahntrasse),

im Westen: Schafgraben, Hans-Sachs-Straße (anschließende westliche Flurstücke).

Mit dem Satzungsbeschluß für die Erhaltungssatzung durch die Stadtverordneten der Stadt Potsdam wird gemäß § 172, Absatz 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches die städtebauliche und bauliche Eigenart der Brandenburger Vorstadt aufgrund ihrer besonderen Gestalt gesichert. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude mit ihren besonderen Gliederungs- und Gestaltmerkmalen sowie durch die städtebauliche Struktur wie Proportion und Gestaltung der Straßenräume, Bauweise, Geschossigkeit und Abfolge von Gebäuden.

Durch die überwiegend ungestörte städtebauliche Struktur mit ihren prägnanten Gebäuden unterschiedlicher Epochen kann die Siedlungsentwicklung bzw. Vorstadtentwicklung Potsdams zwischen dem 18. und frühen 20. Jahrhundert klar abgelesen werden und hat damit eine besondere Bedeutung für die Gesamtstadt Potsdams.

Die Brandenburger Vorstadt ist aufgrund ihrer besonderen Lage unmittelbar zwischen Park Sanssouci, barocker Innenstadt und Havelufer, ihren stadträumlichen Qualitäten und ihrer gut erhaltenen und hochwertigen Altbebauung ein attraktiver Wohnstandort Potsdams.

Sie unterlag im Vergleich zur Berliner, Naener oder Jäger Vorstadt nach 1990 zunächst nur einem mäßigen Veränderungsdruck. Dies war auf eine dichte und nahezu lückenlose Bebauung auf relativ kleinen Parzellen, eine kleinteilige Eigentümerstruktur sowie viele Restitutionsansprüche zurückzuführen. Weiterhin bestanden innerhalb der Blöcke nur wenige Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Erst in der zweiten Hälfte der 90er Jahre begann eine umfassende Sanierung und Moder-

nisierung der Gebäude und Anlagen vor dem Hintergrund der steuerlichen Vergünstigungen und Abschreibungsmöglichkeiten bei der Altbausanierung und Eigentumbildung.

Aufgrund der gestalterischen und stilistischen Geschlossenheit des Viertels sowie der unmittelbaren Nähe zu den Anlagen von Schlösser und Gärten, die von vielen Eigentümern als Standortvorteil erkannt werden, wurden bisher viele Sanierungsmaßnahmen im Grundsatz städtebaulich verträglich durchgeführt. Durch die erforderliche Anpassung an heutige Qualitäts- und Ausstattungsstandards und eine von den Eigentümern angestrebte `effektive` Ausnutzung von Wohn- und Nutzflächen drohen jedoch immer wieder Überformungen und Zerstörungen der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Ursache für diese negativen Entwicklungen sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- grundstücksübergreifende Bebauungen, Grundstücksteilungen,
- An-, Um- und Erweiterungsbauten,
- Ausbau von Mezzanin-, Drempe- und Dachgeschossen,
- Ausbau von Souterraingeschossen mit meist außenliegender Erschließung,
- Teilung großer Wohnungen,
- Stellplätze nach Bauordnung auf Frei- und Hofflächen.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, eine zeitgemäße Entwicklung in der Brandenburger Vorstadt zu ermöglichen und gleichzeitig den besonderen städtebaulichen und architektonischen Charme und Charakter des Viertels zu erhalten.

In diesem Sinne soll die Erhaltungssatzung dazu beitragen, die tradierte Stadtstruktur zu bewahren.

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht nur einzelne schützenswerte Gebäude gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen einer besonderen Genehmigung bedürfen.

Das heißt, daß durch die Erhaltungssatzung für Gebäude und Anlagen der etwa 220 Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bei geplanten Änderungen wie Umbau, Anbau oder Abriß o.ä. ein besonderes Genehmigungsverfahren besteht. Bei Antragstellung wird geprüft, ob durch die geplante Veränderung des Gebäudes oder der Anlage ihre besondere Gestalt beeinträchtigt wird, oder ob negative Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Bereiches bzw. auf sonstige baulich-räumliche, historische oder künstlerische Eigenarten zu erwarten sind.

Auch bei geplanten neuen Bauvorhaben wird geprüft, ob sie sich in die städtebauliche Gestalt des Gebietes einordnen.

Nach §34 BauGB bestehende Baurechte können auf der Grundlage der Erhaltungssatzung eingeschränkt werden.

Weiterhin werden durch die Erhaltungssatzung Vorhaben genehmigungspflichtig, die nach der Auflistung §67 der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, soweit es zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führt.

Dabei handelt es sich z.B. um

- Abbruch von Anlagen und Gebäuden,
- den Bau von Wegen,
- den Bau oder Umbau von Einfriedungen,
- den Bau von Garagen, Nebengebäuden und Carports,
- den Bau von Wintergärten,
- die Veränderung von Denkmälern oder Skulpturen,
- die Gestaltung der Fassade,
- die Veränderung von Fenster und Türen,
- die Umgestaltung von Dachflächen (z.B. liegende Fenster),
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- die Errichtung von Werbeanlagen,
- das Aufstellen von Masten, das Anbringen von Parabolantennen und Antennen,
- den Bau von Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung,
- den Bau von Feuerungsanlagen oder Solarenergieanlagen.

Der mit der Genehmigungsversagung verbun-

dene Eingriff in die Rechtsstellung des Eigentümers muß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

Für dieses Verfahren - Satzungsbeschluß und Vorhabenprüfung - werden durch den Gesetzgeber keine weiteren inhaltlichen Vorgaben gemacht. So kann die städtebauliche Eigenart eines jeden Gebietes individuell formuliert werden:

Im Textteil **Städtebauliche – räumliche Grundlagen / Begründung für die Erhaltungssatzung** wird die besondere städtebauliche und räumliche Eigenart der Brandenburger Vorstadt erläutert.

Im Leitfaden für die Anwendung zur **Erhaltungssatzung** werden für die Verwaltungen Bearbeitungshilfen bzw. Beurteilungskriterien formuliert.

Die **Erhaltungssatzung** regelt, ob ein Vorhaben zuzulassen ist.

Eine für den gleichen Geltungsbereich zu beschließende **Gestaltungssatzung** regelt die gestalterischen Vorgaben für die baulichen Vorhaben in der Brandenburger Vorstadt.

2. Städtebauliche - räumliche Grundlagen / Begründung für die Erhaltungssatzung

2.1 Siedlungsentwicklung und Stadtgrundriß



Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war das westlich der Stadtmauer gelegene Gebiet der Brandenburger Vorstadt vorwiegend gärtnerisch und von privaten Meiereien genutzt. Handels- und Viehtreiberwege, die strahlenartig vom Brandenburger Tor (aus der Stadt) nach Westen führten, erschlossen bis dahin das Gebiet.

Die größte Bedeutung hatte die ehemalige „Chaussee nach Brandenburg“, ein alter Post- und Handelsweg, der über die Stadt Brandenburg/Havel nach Westen führte.

Wie bei anderen Potsdamer Vorstädten, leitet sich der Namen der Brandenburger Vorstadt aus ihrer Lagebeziehung zu dieser wichtigen Straßenverbindung ab. Der Verlauf dieses alten Handelswegs entspricht weitgehend dem Verlauf der heutigen Zeppelinstraße. Er markiert den südöstlichen Rand der Vorstadt.

Von der „Chaussee nach Brandenburg“ zweigte eine Verbindung zur Fasanerie und zur Baumgartner Brücke ab. Die damals im Verlauf etwa der Geschwister-Scholl-Straße führende und als Fernweg ausgebaute Straße war bis zum Bau der Eisenbahn eine der wichtigsten Verbindungen für den Handels- und Personenverkehr. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Berlin - Magdeburg 1848 in Hochlage entstand unmittelbar südlich dieses Weges eine stadträumliche Barriere, die die künftige Siedlungsentwicklung der Brandenburger Vorstadt nach Süden begrenzte.

Nach Norden führte die Allée nach Sanssouci als Direktverbindung zwischen Stadt, Schloß und Parkanlagen. Dazwischen lagen im Verlauf der heutigen Zimmer- und Lennéstraße zwei ehemalige „Gärtnerstraßen“ mit ihren Küchengärten und Gärtnereien am südlichen Rand des Parks. Außerdem führte ein Feld-

weg von der „Chaussee nach Brandenburg“ zur Lennéstraße, die heutige Feuerbachstraße.



Dieses Wegesystem war in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das konstituierende Element der Siedlungsentwicklung für die Brandenburger Vorstadt. In dieses vorhandene Grundnetz wurden nach und nach planmäßig weitere Straßen in Form eines orthogonalen Rasters „eingehängt“.



Der Plan von 1877 zeigt, daß zu dieser Zeit zwei neue Straßen mit regelmäßigem Profil im Verlauf der heutigen Clara-Zetkin- und der Carl-von-Ossietzky-Straße angelegt worden waren. Bis zur Jahrhundertwende war das Erschließungsraster des Siedlungskerns der Brandenburger Vorstadt mit dem Bau der Nansenstraße, des östlichen Abschnittes der Meistersingerstraße, der Platzanlage und der Sellostraße weitgehend vervollständigt. Bis 1918 wurden im Zuge einer Siedlungsergänzung nach Westen die Meistersingerstraße verlängert und die Hans-Sachs-Straße ebenfalls auf der Grundlage des orthogonalen Grundrasters neu angelegt. Außerdem erfolgte eine direkte Anbindung der Nansenstraße an die Zeppelinstraße.



Dieses Straßennetz bildet das räumliche Grundgerüst der Brandenburger Vorstadt unverändert bis in unsere Zeit.

Die Besiedelung erfolgte entsprechend der Herausbildung der einzelnen Straßennetzeile, so daß teilweise sehr unterschiedliche Bauepochen nach Abschnitten festzustellen sind.

Die frühe Besiedelung vollzog sich im Zusammenhang mit den gärtnerischen Nutzungen und den Meiereien um die Lenné-, Zimmer und Feuerbachstraße sowie entlang der Chaussee nach Brandenburg und der heutigen Geschwister-Scholl-Straße. Der Bereich südlich der Lennéstraße wurde in langgezogene Parzellen gegliedert. Ein alter Feldweg (‘Feldstraße’) etwa im Verlauf der Feuerbachstraße bildete den Abschluß der Siedlungsentwicklung nach Süden.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war das Gebiet hier durch eine sehr offene Bebauung mit typisch dörflichem Charakter geprägt. Eingeschossige, teils langgezogene Gebäude mit Satteldach, standen traufständig zu den We-



Typische Bebauungsstruktur 18. bis Mitte 19. Jahrhunderts: eingeschossig, steiles Satteldach, traufständig



Zweigeschossige Doppelhausbebauung mit Souterrain- und Mezzaningeschoss



Jugendstilgebäude mit vielfältigen Gliederungs- und Gestaltelementen

gen. Aus dieser Zeit sind nur wenige einzelne Gebäude in der Zimmer-, und Lennéstraße, Zeppelin- und Geschwister-Scholl-Straße erhalten geblieben.

Mit der Industrialisierung und der enormen Nachfrage nach neuem Wohnraum unterlag auch Potsdam einem stetigen Erweiterungsdruck. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs die Stadt vor allem entlang der Ausfallstraßen, so auch entlang der Chaussee nach Brandenburg und in den an sie westlich anschließenden Bereichen. Die Parzellen wurden geteilt, die teilweise spärlich besiedelten Grundstücke verdichtet.

Bis 1885 wurden vor allem Abschnitte entlang der heutigen Geschwister-Scholl-Straße, der Sellostraße, der Clara-Zetkin-Straße und der Lennéstraße weitgehend geschlossen bebaut oder durch Neubebauungen verdichtet.

Typisch für die Bebauung vor 1900 sind zwei- und dreigeschossige Mietshäuser mit Souterrain- und Mezzaningeschossen, teils freistehend teils als Doppelhausbebauung. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befanden sich Remisen und kleine Werkstätten von Handwerkern, manchmal auch Wohngebäude, die i. d. R. kleinteilige Hofräume bildeten.

Um die Jahrhundertwende entstand der repräsentativere Geschößwohnungsbau des Jugendstils mit großen Wohnungen für höhere Beamte und Bedienstete. Die Gebäude hatten nunmehr 4 bis 5 Geschosse. Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden häufig als Gärten angelegt, manchmal mit kleinen Nebengebäuden (Waschhäuser, Remisen etc.). Selten wurden hier jedoch mehrgeschossige Gebäude errichtet, so daß die Blockinnenbereiche großzügig und offen wirken.

Eine städtebauliche Besonderheit ist das Siedlungsensemble um die Erlöserkirche mit der zentral im Siedlungsgefüge gelegenen Platzanlage. Die Struktur der villenartigen, freistehenden Baukörper der Kirchenanlage wird in der nördlichen Nansenstraße durch private, freistehende großbürgerliche Villen und freistehende repräsentative Mietshäuser fortgesetzt.

Bis 1915 war die bauliche Entwicklung in der Brandenburger Vorstadt weitgehend abgeschlossen. Danach wurde bis 1945 die Siedlungsentwicklung nur noch durch den Siedlungsbau westlich der Hans-Sachs-Straße



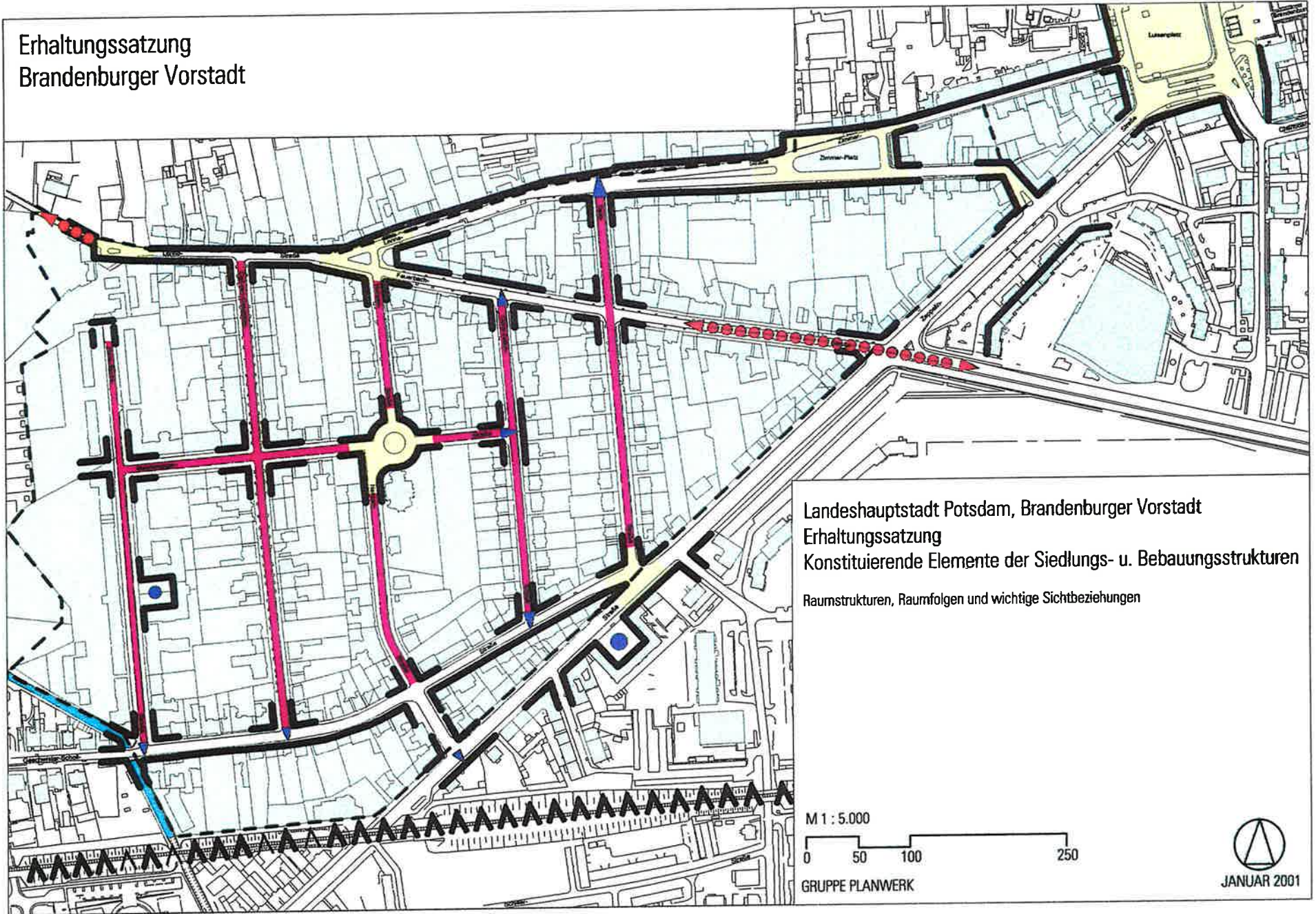
Siedlungsbau in der Hans-Sachs-Straße

(20/30er Jahre) und durch einzelne Lücken- und Ergänzungsbauten arrondiert.

Von Kriegszerstörungen wurde der Bereich der Brandenburger Vorstadt fast vollständig verschont. Durch diesen Umstand und durch die überwiegend hochwertige Gebäudesubstanz ist das Altbauensemble bis heute fast geschlossen erhalten geblieben.

Diese Einheitlichkeit von Altbebauung wird nur in der Lennéstraße durch Neubauten gestört, die nach 1945, teilweise in industriell vorgefertigter Bauweise, entstanden. Dagegen fügt sich die Nachkriegsbebauung im nördlichen Abschnitt der Hans-Sachs-Straße städtebaulich relativ harmonisch in das Siedlungsgefüge ein.

Erhaltungssatzung
Brandenburger Vorstadt



Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburger Vorstadt
Erhaltungssatzung
Konstituierende Elemente der Siedlungs- u. Bebauungsstrukturen
Raumstrukturen, Raumfolgen und wichtige Sichtbeziehungen

M 1 : 5.000

0 50 100 250

GRUPPE PLANWERK



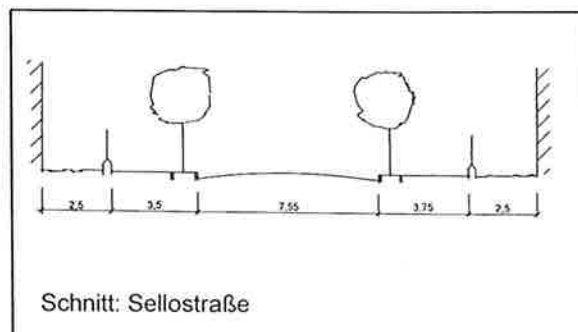
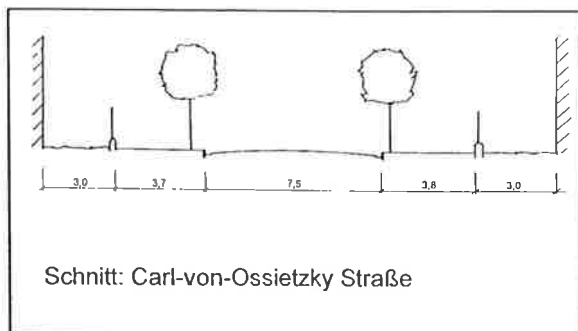
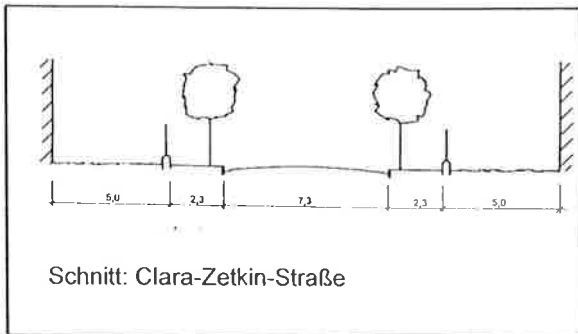
JANUAR 2001

2.2 Raumsystem

Das räumliche Grundsystem der Brandenburger Vorstadt wird durch das im Zuge der Stadterweiterung regelmäßig angelegte Straßenraster einerseits und das ursprüngliche Netz historischer Handels- und Feldwege andererseits geprägt.

Mit der planmäßigen Neuanlage von linearen Straßen entstand in der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts im Siedlungskern der Brandenburger Vorstadt ein orthogonales Blockraster mit fast gleichen Blocktiefen in Ost-West-Richtung. In den Randbereichen wird dieses Raster jedoch durch den unregelmäßigen Verlauf der alten Handels- und Viehtreiberwege gebrochen, wodurch hier unterschiedliche Blockformen und -größen gebildet werden. Die Raumbildung vollzieht sich analog zu dieser Grundrißdifferenzierung: Sellostraße, Clara-Zetkin-, Carl-von-Ossietzky-, Hans-Sachs-Straße, Meistersingerstraße und große Teile der Nansenstraße wirken durch einheitliche Straßenraumbreiten und Bebauungsensembles stadträumlich relativ homogen, obwohl sich Ensembles abschnitts- und seitenweise in Baualter, Bauweise, Stil, Baumasse und Höhe voneinander unterscheiden. Trotz differenzierter Bebauungsstrukturen überwiegt hier der räumlich geschlossene und einheitliche Eindruck. Dagegen ist die räumliche Wirkung der Straßen mit einer früheren Entstehungsgeschichte i. d. R. viel heterogener. Durch wechselnde Straßenraumbreiten, Sprünge in der Bauflucht und gekrümmte Straßenverläufe entstehen zwar spannungsreiche Raumproportionen und Raumfolgen (platzähnliche Einmündungen wie Feuerbachstraße / Lennéstraße, Zimmerplatz), gleichzeitig fehlen aber häufig durch Brüche bei der Siedlungsentwicklung räumliche Kontinuitäten. Die Randbebauung wirkt teilweise fragmentarisiert (große Teile der Lennéstraße und der Geschwister-Scholl-Straße).

2.3 Straßenraumtypen



Das orthogonale straßenräumliche System im Kernbereich der Brandenburger Vorstadt besteht aus absolut einheitlichen Straßentypen. Sellostraße, Clara-Zetkin-Straße, Nansenstraße, Carl-v.-Ossietzky-Straße und Meistersingerstraße wurden planmäßig als 4-Ruthen-Profile angelegt und haben eine Gesamtbreite von rd. 15m (eine Preußische Ruthe = 3,76m). Die Fahrbahnen sind einheitlich zwei Ruthen (etwa 7,5m), die Gehwege jeweils eine Ruthe (etwa 3,75m) breit. Die Straßen sind streng linear geführt und achsial gegliedert. Der unterschiedliche Raumeindruck entsteht durch unterschiedliche Vorgartenbreiten und Gebäudehöhen. Die Vorgärtenbreite schwankt zwischen 2,5m (Sellostraße im Abschnitt Lennéstraße-Feuerbachstraße) und 5,0m (Clara-Zetkin-Straße). I. d. R. sind die Vorgärten straßenweise und auf beiden Straßenseiten einheitlich breit. Eine Ausnahme bildet die Sellostraße mit schmalen Vorgärten (2,5 m) im nördlichsten Abschnitt und 5,0m breiten Vorgärten in allen anderen Abschnitten. Dieser Wechsel ist ggf. auf ehemalige Flurzuschnitte bei der Anlage der Straßen zurückzuführen. Typisch sind breitere Vorgärten in Straßen mit geringeren Gebäudehöhen, also in eher älteren Straßenräumen. Die Proportionen in diesen Straßen entsprechen eher den Verhältnissen barocker Stadträume. Alle Straße haben beidseitig Straßenbäume in den Unterstreifen der Gehwege, oft kleinkronigere Arten (z.B. Rotdorn).

Die etwas später entstandene Hans-Sachs-Straße hat ebenfalls ein 4-Ruthen-Profil, aber eine etwas veränderte Gliederung: Die Fahrbahn ist nur 6m, die Gehwege dafür auf beiden Seiten rd. 4,5m breit. Auch diese Straße hat Straßenbäume im Unterstreifen der Gehwege.

Von den älteren Straßen hat nur die Feuerbachstraße ein annähernd regelmäßiges 4-Ruthen-Profil. Das Straßenraumprofil ist jedoch durch wechselnde Straßen- und Baufluchtlinien unregelmäßig. Noch unregelmäßiger sind Lennéstraße und Geschwister-Scholl-Straße, die mit ihren Krümmungen und räumlichen Brüchen noch die alten Wegeführungen vor den Toren der Stadt erahnen lassen. Allerdings sind es gerade diese beiden Straßen, die maßgeblich zu spannungsreichen Raumbildungen beitragen.

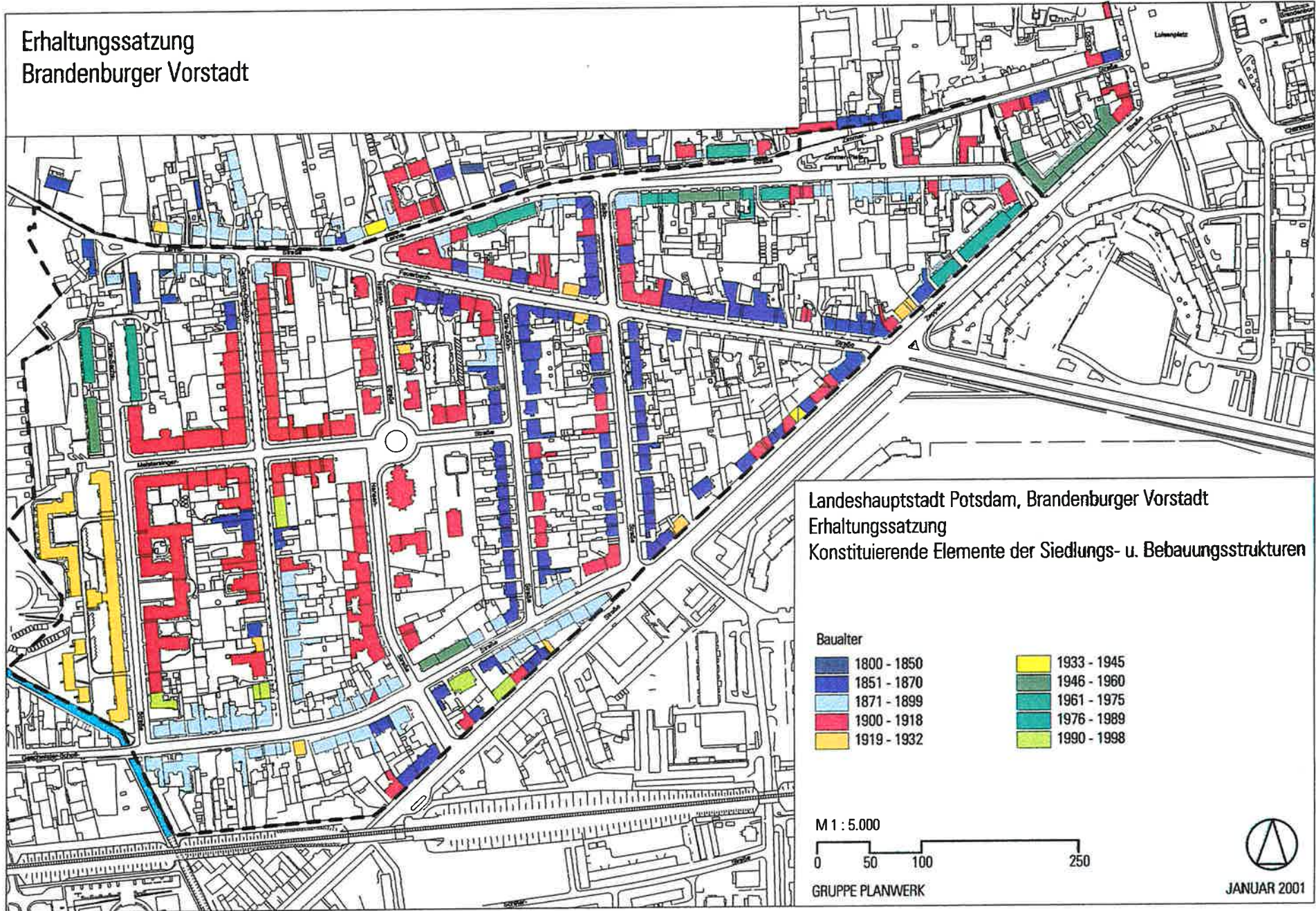
2.4 Raumfolgen, Sichtachsen und -bezüge

Stadträumliches Herzstück im orthogonalen Stadtgrundriß ist die Platzanlage um die Erlöserkirche mit ihrer markanten runden Form und der in der Achse versetzten südlichen Nansenstraße. Einen eigenen Namen hat dieser Platz bisher nicht. Der Platz ist Bestandteil einer interessanten Raumfolge im ansonsten weitgehend einheitlichen Grundraster der linearen Straßen: Nördlich stößt die Nansenstraße auf den Einmündungsbereich von Feuerbachstraße und Lennéstraße mit seiner besonderen Form eines „Tridents“, im Süden ergeben sich durch den Straßenknick und dem Abschnittswchsel zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Zeppelinstraße abwechslungsreiche Sicht- und Raumbezüge.

Wichtiger Bestandteil übergeordneter Raumfolgen ist der Straßenzug Lennéstraße – Zimmerstraße als Verbindung zwischen der Innenstadt und den Parkanlagen mit dem Torbereich des Brandenburger Tors, dem Luisenplatz, dem Zimmerplatz, dem „Trident“ Lennéstraße/Feuerbachstraße und der platzartigen Ausbildung am westlichen Ende der Lennéstraße. Durch den teilweise geschwungenen Verlauf der Straßen und die unterschiedlichen Raumbildungen ergeben sich interessante Blickbeziehungen.

Bestandteil des Netzes übergeordneter Sicht- und Raumachsen ist die Feuerbachstraße durch ihren linearen Bezug zur Breiten Straße und damit auf das ehemalige Stadtschloß.

Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt

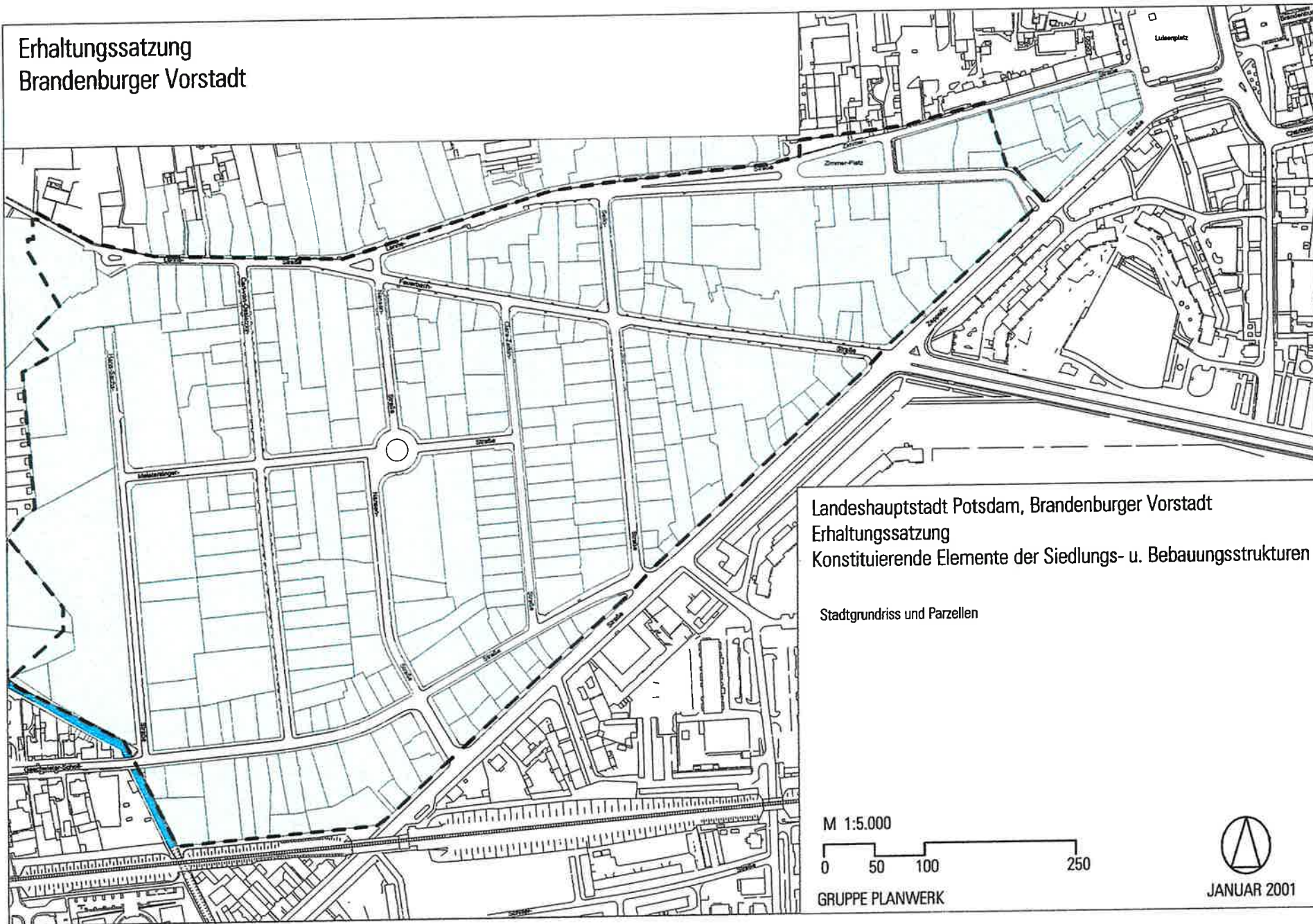


2.5 Parzellenstruktur

Die großen zusammenhängenden, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Flächen konnten im Zuge der Siedlungsentwicklung im letzten Jahrhundert relativ gleichmäßig parzelliert werden. Die Parzellenbreiten schwanken i.d.R. zwischen 10m und 20m. Dies betrifft die Grundstücke entlang der planmäßig angelegten Straßen. Siedlungsstrukturell bedingte Abweichungen sind hier im Bereich um die Erlöserkirche (Kirchengrundstück / Villenbebauung) und entlang der Hans-Sachs-Straße (Siedlungsbau), in Abschnitten auch entlang der Carl-von-Ossietzky-Straße festzustellen.

Dagegen variieren die Grundstücksgrößen und -zuschnitte entlang der frühen Erschließungswege von Lennéstraße, Zimmerstraße, Feuerbachstraße und Geschwister-Scholl-Straße. Die Parzellen sind hier unregelmäßig und in der Größe sehr unterschiedlich. Durch intensive Nutzungen, bauliche Anlagen und unterschiedliche Eigentümer war offensichtlich eine gleichmäßige Parzellierung im Zuge der Stadterweiterung hier nicht möglich.

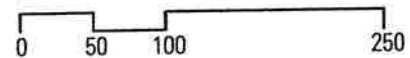
Erhaltungssatzung
Brandenburger Vorstadt



Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburger Vorstadt
Erhaltungssatzung
Konstituierende Elemente der Siedlungs- u. Bebauungsstrukturen

Stadtgrundriss und Parzellen

M 1:5.000



GRUPPE PLANWERK



JANUAR 2001

2.6 Bauflucht, Bauweise, Gebäudehöhe und Geschoßzahl

Unabhängig von Baualter und Gebäudetyp folgt die Bebauung straßenseits -bis auf wenige Ausnahmen- einer einheitlichen Baufluchtlinie. Da die Grundstücke in den planmäßig angelegten Straßen i. d. R. Vorgärten haben, ist die Baufluchtlinie nicht identisch mit der Grundstücksgrenze (Straßenfluchtlinie). Diese sind ebenfalls einheitlich, die Tiefen der Vorgärten variieren jedoch straßen- bzw. straßenabschnittsweise.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden vorwiegend kleine und niedrige Gebäude in offener Bauweise als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Gebäude waren i. d. R. nur eingeschossig, die Gebäudebreite entsprach meist der Grundstücksbreite. Die Bebauung hatte einen eher individuellen Charakter. Reste dieser Bebauung finden sich noch an der Geschwister-Scholl-Straße, der Zeppelinstraße und der Lennéstraße.

Danach wurden bis etwa 1885 vorwiegend zwei- und dreigeschossige Mietshäuser mit Souterrain- und Mezzaningeschossen als Doppelhausanlagen oder als Hausgruppen errichtet. Aufgrund der Einheitlichkeit der Gebäude und der Regelmäßigkeit der Bauweise wirken diese Anlagen trotz offener Bauweise abschnittsweise als geschlossenes Ensemble.

Danach wurde die Bebauung höher (überwiegend 4 Geschosse) und es wurde in einer geschlossenen Bauweise gebaut. Um die Jahrhundertwende kam es durch Abrisse von Altbauung in Teilbereichen zu einer Überlagerung von Bauweisen.



Offene Bauweise mit einheitlicher Bauflucht (nördl. Nansenstraße)

Die Abschnitte und Teilbereiche sind wie folgt zu unterscheiden:

Charakteristisch für die Abschnitte nördliche Nansenstraße, südliche Sellostraße und östliche Clara-Zetkin-Straße ist die offene Bauweise. Die Bebauung folgt einer einheitlichen Baufluchtlinie mit Vorgärten von ca. 5,0m Breite in der Sello- und Clara-Zetkin-Straße und von ca. 3,0m Breite in der Nansenstraße.

Die Bebauung in der Sellostraße und der Clara-Zetkin-Straße besteht überwiegend aus



Hausgruppen mit gleicher Typisierung, einheitlicher Bauflucht und Geschossigkeit

zwei- bis dreigeschossigen Doppelhäusern oder Hausgruppen, meist mit kleinteiligen Nebengebäuden oder Remisen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Zwischen den Doppelhäusern oder Hausgruppen liegen die schmalen Grundstücks- oder Hofzufahrten. Die Bauwiche sind ca. 1,50m bis ca. 3,0m breit. Die nahezu gleichmäßig großen Grundstücke (ca. 500-800qm) haben eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,55.

In der nördlichen Nansenstraße überwiegen villenartige drei- bis viergeschossige Soltärgebäude sowie Doppelhausanlagen. Diese stehen frei und sind i. d. R. allseitig von Grünflächen umgeben. Die Grundstücke haben meist eine Größe von ca. 1000qm mit einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,5.



Viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, nördliche Sellostraße

Prägend für die südliche Nansenstraße, nördliche Sellostraße, westliche Clara-Zetkin-Straße sowie Teilbereiche der Feuerbachstraße, Meistersingerstraße und Carl-von-Ossietsky-Straße ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise aber auch mit Hausgruppen in offener Bauweise, die aber aufgrund eines geringen Öffnungsanteils relativ geschlossen wirken. Der Gebäudeabstand zwischen den Hausgruppen beträgt maximal ca. 5,0m.

Die Bebauung folgt fast geschlossen einer einheitlichen Bauflucht mit ca. 3,50m breiten Vorgärten. Ausnahmen bilden Gebäudevordächer und Rücksprünge, die auf ältere Siedlungsentwicklungen zurückgehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 550qm (Ausnahmen schwanken zwischen ca. 300 qm und 800 qm) die GRZ liegt im Mittel bei ca. 0,6.



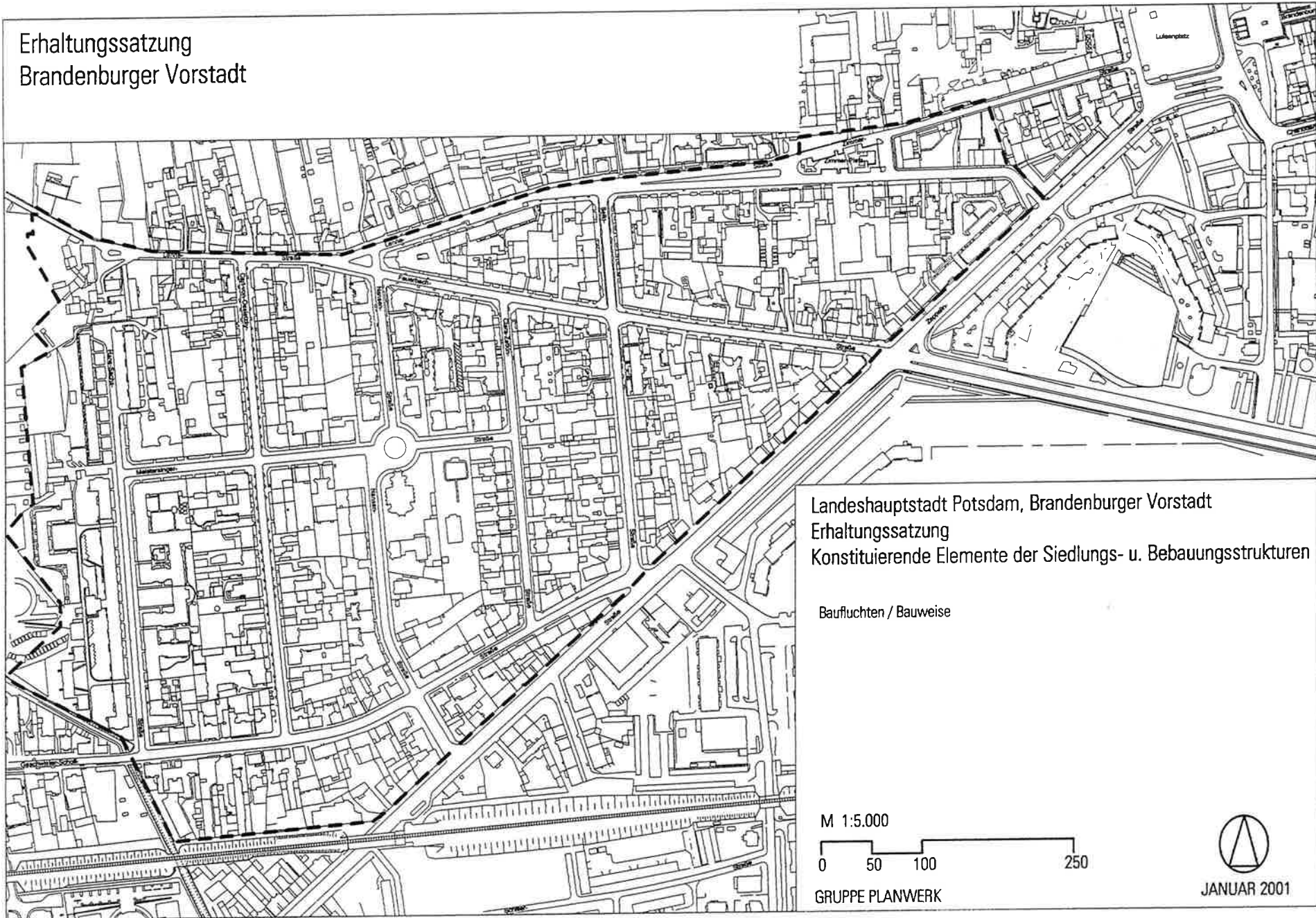
Viergeschossige, ensembleartige Bebauung in geschlossener Bauweise, C-v. Ossietsky Straße

Typisch für die Hans-Sachs-Straße ist ein Siedlungsbau aus verschiedenen Epochen, der jeweils straßenseitig und abschnittsweise homogen wirkt. Die Bebauung ist geschlossen und regelartig. Die Baufluchtlinie variiert zwischen dem nördlichen und südlichen Abschnitt bzw. zwischen der Bebauung aus der Zeit vor und der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Grundstücksgrößen und GRZ sind unterschiedlich groß.

Eine eher heterogene Bebauung findet sich in Straßen- und Straßenabschnitten, die bereits früh besiedelt und die durch Neubebauungen überformt wurden (Lennéstraße, Zeppelin-

und Geschwister-Scholl-Straße). Hier wechseln Bauepochen, Bauweisen, Baufluchten und Geschoszahl. Auch Grundstücksgrößen, GRZ und GFZ schwanken hier grundstücksweise stark.

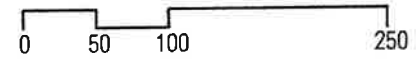
Erhaltungssatzung
Brandenburger Vorstadt



Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg Vorstadt
Erhaltungssatzung
Konstituierende Elemente der Siedlungs- u. Bebauungsstrukturen

Baufluchten / Bauweise

M 1:5.000



GRUPPE PLANWERK



JANUAR 2001

2.7 Dächer



steiles Satteldach



flachgeneigtes Satteldach



Walmdach



Berliner Dach

Charakteristische Dachformen für die Brandenburger Vorstadt sind das Satteldach, das Berliner Dach, das gewalmte Dach und das Mansarddach mit - je nach Baualter und Gebäudetyp- unterschiedlichen Dachneigungen, First- und Traufhöhen.

Die Wirkung der Dachlandschaft wird aus der individuellen Gestaltung – wie Neigung, Form, Dachaufbauten und Dacheindeckung- eines jeden einzelnen Daches bestimmt. Die Ausbildung des Daches ist mitbestimmend für den Charakter des Gebäudes:

Während die niedrigen Gebäude aus der frühen Besiedelungsphase i. d. R. steil aufragende Satteldächer haben, überwiegt bei der später entstandenen, mehrgeschossigen Bebauung das flachgeneigte Satteldach oder auch das Berliner Dach. Der First verläuft parallel zur Straße, in nur wenigen Ausnahmen sind die Giebel zur Straße orientiert. Die Traufen sind durchlaufend oder durch Zwerch- bzw. Schaugiebel unterbrochen.

Walmdächer, abgewalmte Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer sind vor allem typisch für Gebäude aus der Zeit des Jugendstils.

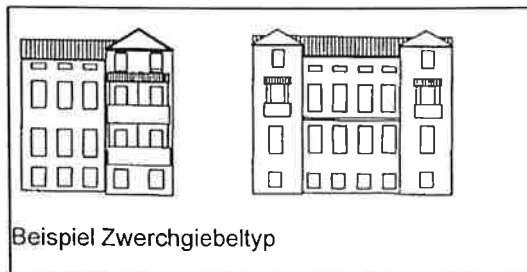
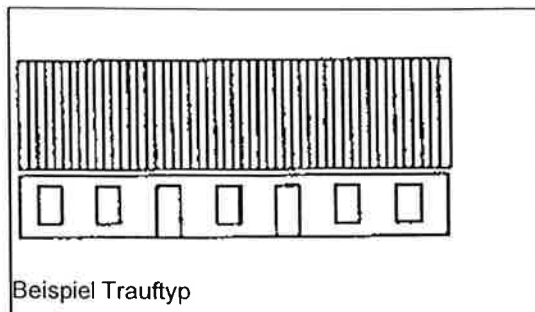
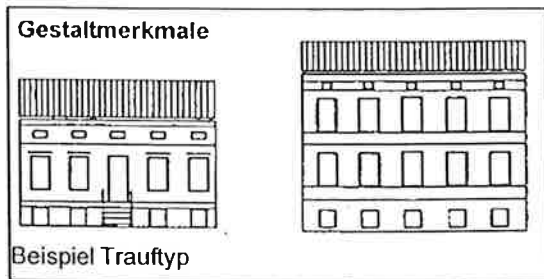
Eine besondere städtebauliche Situationen bilden die Gebäude an den Straßenecken, deren Fassaden und Dächer meistens mit 45° zur Straßenflucht abgewinkelt sind.

Für den Neigungswinkel der Dächer gibt es eine Spannweite von ca. 15° bis 50° .

Die Dächer der Nebengebäude und Seitenflügel sind überwiegend als Pult- oder Flachdächer ausgebildet, viele freistehende Remisen haben aber auch Satteldächer.

Material und Struktur der Dacheindeckungen in der Brandenburger Vorstadt sind seit jeher vielfältig. Die meisten Deckungsarten bestehen aus der doppelreihige Biberschwanzdeckung, der Hohlpfannen- und der Kronendachdeckung, die leider oft durch Eindeckungen aus Eternitplatten oder Betondachsteinen überformt wurden. Farblich überwiegen rote und rot-braune Tonziegel, seltener sind schwarze Ziegelpfannen und nur vereinzelt gibt es Schiefereindeckungen.

2.8 Gebäudetypen



Der Gebäudebestand der Brandenburger Vorstadt ist seit Abschluß der Besiedelung in den 20er Jahren mit seinen wesentlichen Merkmalen nahezu unverändert erhalten geblieben. Bauliche Veränderungen und Überformungen sind selten. Die für das Viertel charakteristischen und typischen Struktur- und Gliederungselemente bestimmen das Erscheinungsbild nach wie vor.

Drei Grundtypen an Gebäuden prägen den Bereich:

- Die aus der frühen Besiedelung stammenden, noch dörflich geprägten Gebäude ohne besondere plastische Fassadengliederungen,
- zwei- bis viergeschossige Mietshäuser mit unterschiedlichen Gliederungs- und Stilelementen sowie Bauweisen,
- freistehende villenartige Bebauungen mit Geschößwohnungsbau

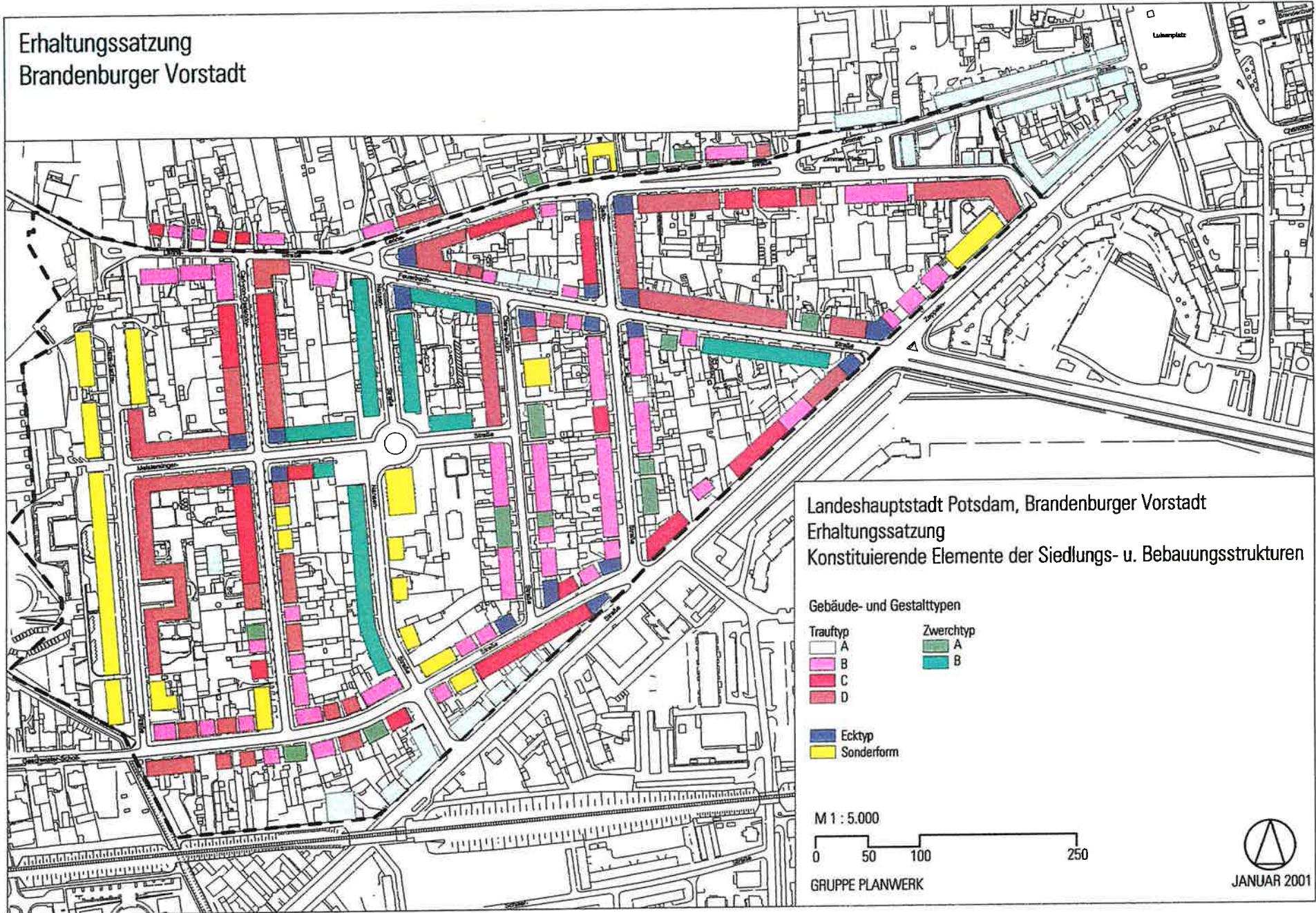
Alle Gebäude sind durch ihre Stellung dem Trauf- und dem Zwerch- / Schaugiebeltyp zuzuordnen. Rein giebelständige Gebäude gibt es nicht.

An den Kreuzungen und Einmündungen sind die Baukörper i. d. R. durch eine 45°-Stellung zur Kreuzung gesondert ausgebildet. Hierdurch ergeben sich interessante räumliche Situationen.

Typisch für die Brandenburger Vorstadt sind Gebäudeensembles aus gleichen oder sehr ähnlichen Gebäuden. Typenartige Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einheitlicher Bauweise, einheitlicher Traufe und gleichen Gliederungs- / Stilelementen prägen ganze Straßenabschnitte.

Gliederungs- und Stilelemente der verschiedenen Gebäudetypen werden in der Fibel zur Gestaltungssatzung erläutert.

Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt



2.9 Straßengestalt

- Gliederung und Beläge



Gliederung der Fahrbahn in Fahrgasse und Seitendämme

Raum, Gliederung und Befestigung der Straßen in der Brandenburger Vorstadt sind seit ihrer Erstpflasterung im 19. Jahrhundert weitgehend unverändert erhalten geblieben. Damit sind die Straßen ein wichtiges Gestaltungselement des Siedlungsensembles. Charakteristisch sind die dreigliedrigen, achsialen Profile mit linearer Führung sowie die hochwertigen Natursteinbeläge in Fahrbahnen und Gehwegen.

Die Fahrbahnen sind i.d.R. durch eine Fahrgasse und beidseitige Seitendämme gegliedert. Sie sind tonnenartig ausgebildet, an beiden Fahrbahnrandern verlaufen baulich abgesetzte Entwässerungsrinnen.

Beidseitig schließen die Gehwege hochbordig an. Sie sind meist in eine Gehlinie und abgesetzte Ober- und Unterstreifen gegliedert. Die Unterstreifen sind i. d. R. mit Straßenbäumen bepflanzt.

Die Fahrbahnen fast aller Straßen sind mit Polygonal- oder Reihensteinpflaster befestigt. Eine bituminöse Decke haben die Fahrbahnen der Clara-Zetkin-Straße und der Feuerbachstraße.

Die Hochborde bestehen überwiegend aus Granit, die Rinnenbefestigungen überwiegend aus Großpflaster (Granit).

Die Gehwege sind straßen- oder straßenabschnittsweise einheitlich breit. Die Gehlinien oder die Gehwege insgesamt sind überwiegend mit Mosaikpflaster aus Bernburger Mosaik befestigt. In nur wenigen Ausnahmen wurden die alten Beläge durch Betonplatten überformt. Bei Gliederungen der Gehwege mit Ober- und Unterstreifen sind diese unbefestigt.

Diese Gestaltungsprinzipien wurden auch auf die älteren Straßen mit ihren unregelmäßigen Raumprofilen und Verläufen übertragen, so daß der Straßencharakter im gesamten Gebiet sehr homogen wirkt:



Gliederung des Gehweges in Gehlinie, Ober- und Unterstreifen mit Bepflanzung

- Straßenbepflanzung

Alle planmäßig angelegten Straßen in der Brandenburger Vorstadt haben Vorgärten und Straßenbäume.

Die Straßenbäume sind beidseitig alleearartig gepflanzt, die Arten variieren straßenweise, teilweise auch abschnittsweise. Leitbäume sind i. d. R. Kastanien, Birken und vor allem Rotdorn.

Als besonderes räumliches Gestaltelement gilt die Straßenbaumanordnungen in der platzartigen Anlage um die Erlöserkirche sowie auf dem Zimmerplatz.

Die Lennéstraße hat keine durchgängige straßenbegleitende Baumpflanzungen. Durch die offene Bebauung und die gärtnerisch angelegten Grundstücke wirkt sie allerdings sehr begrünt. Auch in der Geschwister-Scholl-Straße gibt es keine Straßenbäume.

- Vorgärten, Zu- und Abgänge, Zufahrten

Die durchgängig erhaltenen Vorgärten mit ihren überwiegend einheitlichen Einfriedungselementen sind ein prägendes Merkmal des öffentlichen Raums und identitätsstiftend für das gesamte Gebiet. Ausnahmen bilden auch wiederum die Lennéstraße, die Geschwister-Scholl-Straße und die Zeppelinstraße, die aufgrund ihrer historischen Siedlungsentwicklung ganz oder abschnittsweise keine Vorgärten haben.

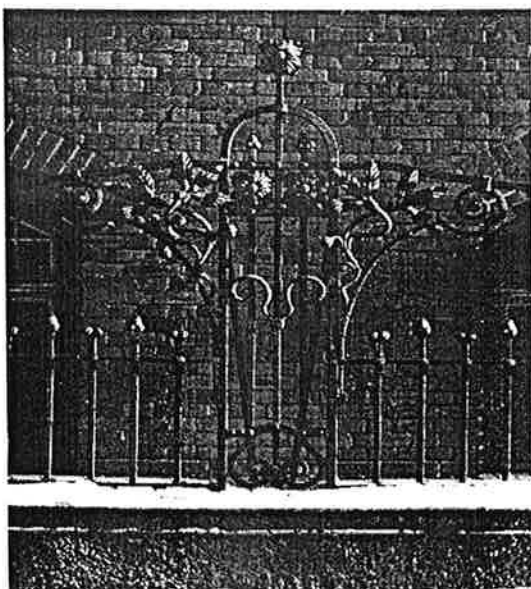
Die Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch angelegt, teils sogar noch nach historischem Vorbild. Selten sind versiegelte Vorgartenflächen.

Die Einfriedungen bestehen aus schmiedeeisernen Elementen, teilweise mit Jugendstil- oder Artdecoelementen. Fast alle Gitter bzw. Zäune sind auf einem ca. 30cm hohen Sockel aus Ziegel / Klinker mit Formsteinen befestigt. Die Gesamthöhe der Einfriedung beträgt ca. 1,70m.

In den Zugangsbereichen zu den Häusern sind die Vorgärten unterbrochen, die Wege sind hier wie die Gehwege überwiegend mit Mosaikpflaster befestigt. Die Zufahrten zu den Hofinnenbereichen sind traditionell mit Lesesteinen oder mit Klinker gepflastert, oft sind



Hauszugang in Mosaikpflaster

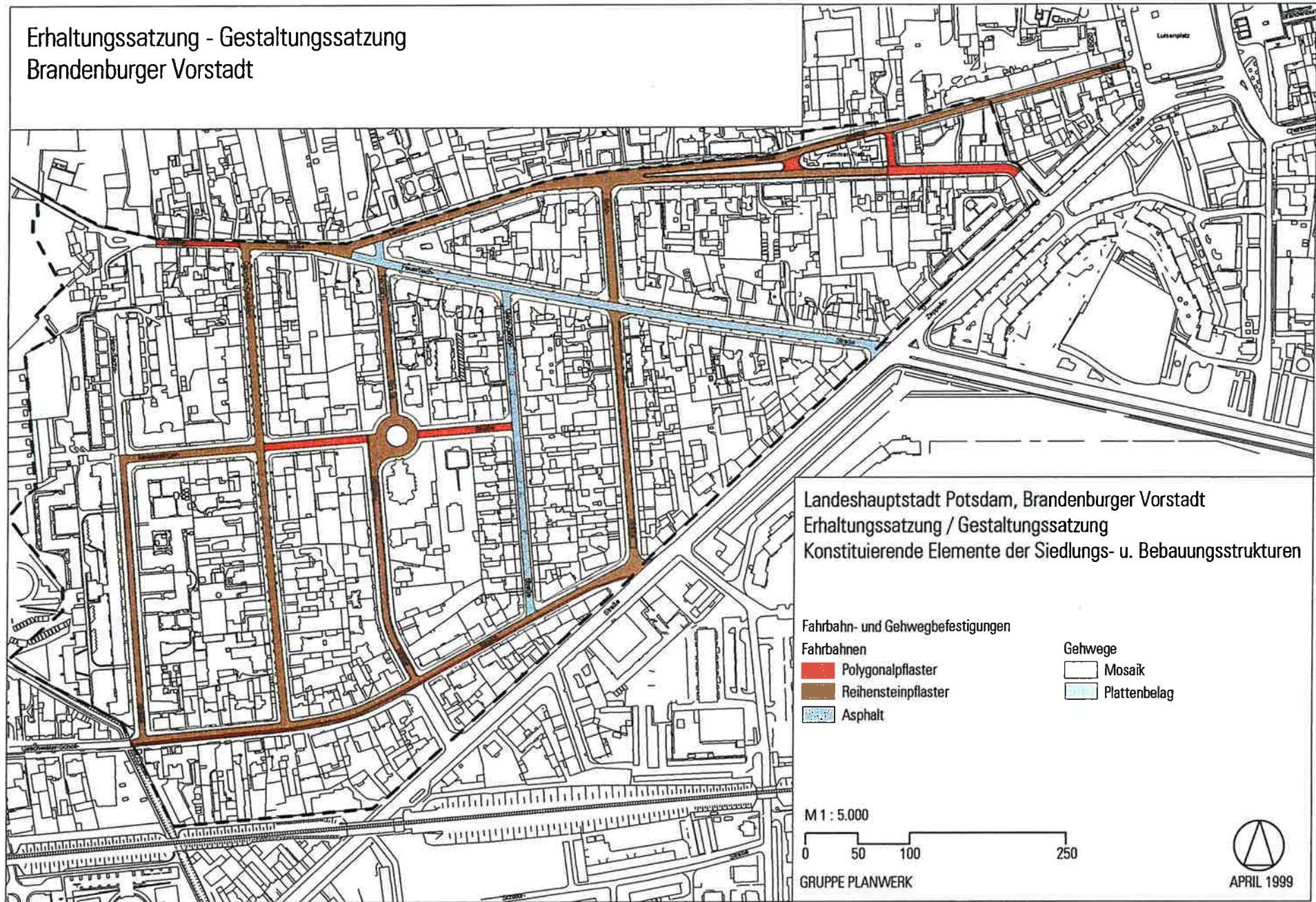


Einfriedung, schmiedeeiserner Zaun

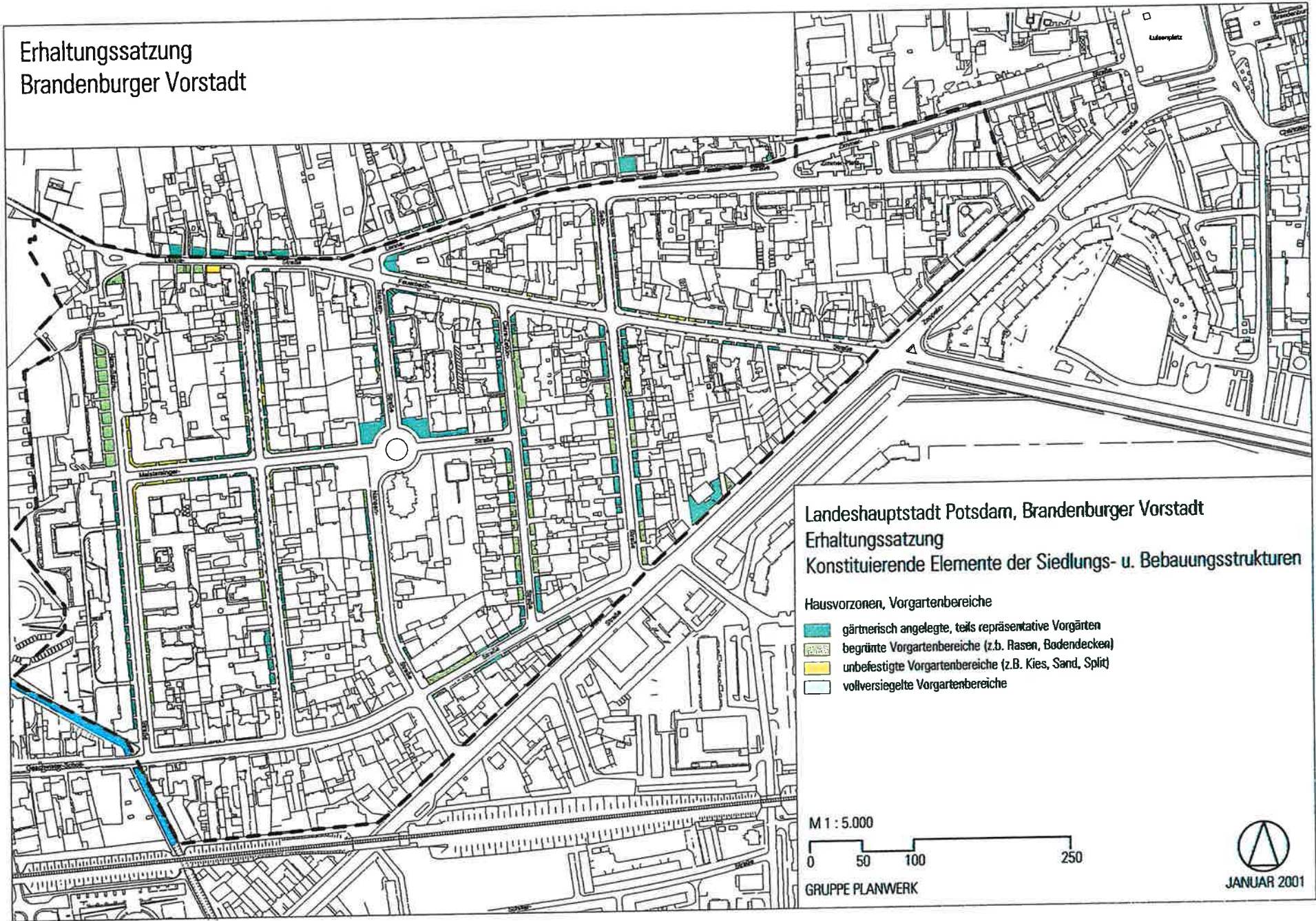
diese jedoch mit Betonpflaster überformt.

Zugänge zu den Souterraingeschossen befanden sich ursprünglich nicht in den Vorgärten, diese wurden hausintern erschlossen. Vorhandene Zugänge über die Vorgärten sind meist erst in den letzten Jahren entstanden und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Vorgärten nachteilig.

Erhaltungssatzung - Gestaltungssatzung Brandenburger Vorstadt







Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt



Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburger Vorstadt Erhaltungssatzung Konstituierende Elemente der Siedlungs- u. Bebauungsstrukturen

Hausvorzonen, Vorgartenbereiche

-  gärtnerisch angelegte, teils repräsentative Vorgärten
-  begrünte Vorgartenbereiche (z.B. Rasen, Bodendecken)
-  unbefestigte Vorgartenbereiche (z.B. Kies, Sand, Splitt)
-  vollversiegelte Vorgartenbereiche

M 1 : 5.000

0 50 100 250

GRUPPE PLANWERK



JANUAR 2001

2.10 Private Hofbereiche und Nebengebäude



Wohnnutzhof in ursprünglicher Pflasterung

- Private Hofbereiche

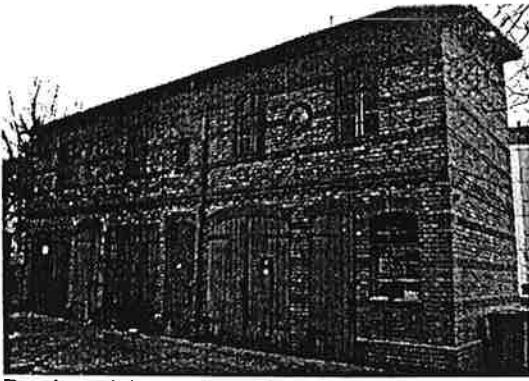
Die privaten Freiflächen im Blockinneren sind mit Remisen- und Gewerbehöfen, Wohnnutzhöfen oder Garten- und Schmuckhöfen, vereinzelt auch Lichtschachthöfen relativ vielfältig gestaltet.

Sehr dicht bebaut und ohne größeren Freiflächenzusammenhang sind die zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Zeppelinstraße sowie zwischen Sellostraße und Clara-Zetkin-Straße liegenden Blöcke. Durch kleinteilige Bauungsstrukturen werden hier Remisenwohnhöfe, Remisengewerbe- und teils Gartenhöfe gebildet. Die Grundstücke sind größtenteils versiegelt.

Die Blockinnenbereiche zwischen Clara-Zetkin- und Hans-Sachs-Straße werden meist durch größere zusammenhängende Freiflächen geprägt. Hier überwiegen Garten- und Wohnhöfe, die nur gering versiegelt sind.

Die ursprünglichen Hoffreiflächen sind bis heute in ihrer Struktur überwiegend erhalten geblieben. Vor allem bei den Wohnnutz- oder Gartenhöfen ist jedoch der Veränderungsdruck durch die Anlage von Stellplätzen enorm hoch.

- Sonderbereiche bilden:



Remise mit besonderen Gestaltelementen

- Der Bereich Zimmerstraße / Zeppelinstraße, wo durch die GUS rückwärtige Grundstücksflächen zusammengelegt wurden, die jetzt gewerblich genutzt werden.
- Der Blockinnenbereich Nansenstraße / Clara-Zetkin-Straße, der nach der Wende mit einer Reihenhausbauung verdichtet wurde.
- Rückwärtige Grundstücksbereiche entlang der südlichen Feuerbachstraße, die aufgrund ihrer Tiefe und Größe mit mehrgeschossigen Stadtvillen ebenfalls verdichtet wurden.
- Teilbereiche des Blockes Hans-Sachs-Straße/Meistersingerstraße/Carl-von-Ossietsky-Straße mit der mäandernd angelegten Jugendstilanlage und den schulischen Einrichtungen.

Eine Sondersituation stellen die noch überwiegend in ihrer historischen Parzellenstruktur erhaltenen Grundstücke nördlich der Lennéstraße dar. Sie bilden den Übergangsbereich zum Park Sanssouci. Die Bebauung erstreckt sich höchstens auf das vordere Drittel des Grundstücks, der rückwärtige Bereich bis zum Park ist Freifläche.

Für diesen Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

- Nebengebäude

Viele der Hofbereiche werden von alten ein- und zweigeschossigen Remisen und Werkstätten, teilweise mit besonderen baulichen Gliederungs- und Stilelementen räumlich und gestalterisch geprägt. Schwerpunkte dieser kleinteiligen Innenverbauung sind die Siedlungsbereiche aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts z. B. um die Geschwister-Scholl-Straße, die Sellostraße und die Clara-Zetkin-Straße. Die Remisen wurden früher als Wohn- und Gewerberemisen oder als Pferde- und Kutschställe genutzt. Viele der Gebäude sind in ihrer Grundstruktur erhalten geblieben, wurden aber größtenteils als Garagen- oder Abstellflächen umgenutzt.

Ein Großteil der Höfe, die über eine Zufahrt erschlossen werden, sind durch weitere Nebengebäude verdichtet worden. Hier handelt es sich vor allem um Schuppen und Garagen aber auch neue Gewerbegebäude.

2.11 Besondere Lage und Einbindung



Übergangsbereich Park – nördliche Lennéstraße



Übergangsbereich Park – Hans-Sachs-Straße

Die im Norden und Westen an die Brandenburger Vorstadt angrenzende Parkanlage von Schloß Sanssouci wurde 1991 in die Liste des Unesco-Weltkulturerbes aufgenommen. Der damit verbundene Umgebungsschutz zum Park berührt auch die Entwicklung in der Brandenburger Vorstadt. Zulässig sind nur Maßnahmen, die mit den Belangen des Weltkulturerbes in Einklang zu bringen sind. Veränderungen in der Umgebung des Parks müssen mit der Stiftung Schlösser und Gärten abgestimmt werden.

Die zum Park hin in Ost-West-Ausrichtung verlaufenden, abgestuften Gebäudehöhen der Bebauungen Hans-Sachs-Straße sowie die rückwärtigen teilweise gärtnerisch genutzten Grundstücke bilden einen behutsamen Übergang zum Park, der vor allem von hier aus deutlich wahrnehmbar ist.

Über die Brandenburger Vorstadt erstreckt sich ein Netz von historischen Blickbeziehungen und Sichtachsen, die Teil des barocken Gesamtgefüges Potsdams sind. Diese historischen Bezüge, meist zwischen Punkten auf Anhöhen, verlaufen vor allem zwischen Schloß Sanssouci, dem Neuen Palais, der Orangerie und Belvedere über die Brandenburger Vorstadt hinweg. Die Höhenentwicklung der Bebauungen von bis zu vier Geschossen läßt diese Blickbeziehungen ungestört zu.