

**Leitfaden
zur Anwendung der Erhaltungssatzung**

3. Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung

Durch den Beschluß der Erhaltungssatzung entsteht für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eine besondere Genehmigungspflicht mit speziellen Erhaltungszielen, die erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens greift.

Da durch den Gesetzgeber keine konkreten Beurteilungsvorgaben bestehen, dient der Leitfaden den Verwaltungen als Arbeitshilfe bei der Anwendung der Erhaltungssatzung.

Zusammenfassung:

Zu bewahren sind folgende konstituierende Bestandteile der Siedlungsstruktur, des Stadtraums und der Bebauung:

- der Stadtgrundriß mit seinem prägnanten, räumlichen Grundgerüst, seiner Eindeutigkeit zwischen öffentlichen und privaten Bereichen und seiner klar definierten Blockstruktur,
- die Straßen mit ihren einheitlichen Gestaltungsmerkmalen und Ausstattungen, ihren Natursteinbelägen und ihren Bepflanzungen (Straßenbäumen),
- die begrünten privaten Vorgärten mit ihren einheitlichen Breiten, den charakteristischen Einfriedungen und den noch vorhandenen besonderen Gestaltelementen (Skulpturen, Brunnen etc.),
- die kleinteilige Parzellenstruktur,
- die einheitlichen Baufluchten,
- die Einheitlichkeit der Bauweisen, der Trauf- und Gebäudehöhen nach Abschnitten,
- die Einheitlichkeit der Bauepochen, Baustil und Gestaltungselemente nach Abschnitten,
- die Dachlandschaft mit den für die Brandenburger Vorstadt typischen Dachformen, Neigungswinkeln und Eindeckungen,
- die einheitlichen Trauf- und Firsthöhen, Neigungen und Ausrichtung,

- die Gebäudeensembles unterschiedlicher Arten nach Abschnitten,
- die blocktypischen Hof- und Freiflächen mit ihren speziellen Nutz- und Bebauungsstrukturen,
- die kleinteilige Hofraumbildung mit den erhaltungswürdigen Remisen und ehemaligen Werkstätten.

3.1 Besondere Lage, Stadtgrundriß, Räume und Raumfolgen

Die besondere Lage der Vorstadt ergibt sich vor allem durch die im Norden und Westen angrenzenden Parkanlagen von Sanssouci. Entwicklungen, die sich nachteilig auf die Anlagen von Schlösser und Gärten auswirken, sind nicht zulässig.

Die über die Brandenburger Vorstadt verlaufenden historischen Blickbeziehungen und Sichtachsen sind zu respektieren. Bauliche Maßnahmen, die diese berühren, sind mit Schlösser und Gärten abzustimmen.

Der Stadtgrundriß mit seinem klaren, räumlichen Grundgerüst aus regelmäßigen Straßen und Blöcken ist zu erhalten.

Blockdurchwegungen oder Zufahrten zu Blockinnenbereichen mit straßenähnlicher Breite (größer 3,5 m), Gliederung oder Gestaltung sind nicht zuzulassen.

Neubauvorhaben in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollten i.d.R. nicht zugelassen werden.

Umbau und Erweiterungen bestehender Nebengebäude beeinträchtigen dann nicht die besondere Eigenart, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und prägnante Bezüge bzw. historische Blickbeziehung nicht stören.

Die für die öffentlichen Räume der Brandenburger Vorstadt charakteristischen Raumfolgen, Sichtachsen und -bezüge sollen bewahrt und ggf. gestalterisch aufgewertet werden (z.B. platzähnliche Anlagen Lennéstraße – Zimmerstraße – Feuerbachstraße).

3.2 Straßenraum und Straßengestalt



Typische Gliederung von Fahrbahn und Gehwegen



Tiefgaragenzufahrt: Gestaltung der Gehwegüberfahrt und gestalterische Einbindung in Einfriedung

Das einheitliche Erscheinungsbild der Straßenräume in der Brandenburger Vorstadt soll erhalten werden.

Zu diesem besonderen Erscheinungsbild gehören (neben den privaten Vorgärten) die Gliederung der Verkehrsflächen nach Preußischen Ruthen, die weitgehend erhaltenen Natursteinbeläge in Gehwegen und Fahrbahnen sowie die Baumpflanzungen im Unterstreifen der Gehwege.

Typisch ist die in fast allen Straßen vorhandene Gliederung der Fahrbahn in Fahrgasse, Seitendämme und Rinnen sowie der Gehwege in Ober- und Unterstreifen mit Gehlinie.

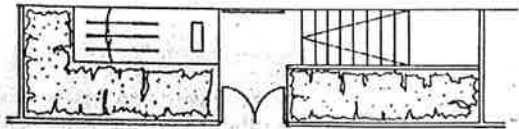
Ziel ist, die tradierte Gliederung und Gestaltung zu erhalten. Ggf. ist im Einzelfall zu prüfen, ob besondere Belange an Straßenoberflächen bei Neugestaltung oder Wiederherichten berücksichtigt werden können (z.B. Krankenzufahrt).

Bei geplanten Tiefgaragenzufahrten (Neubauten) sind die Gehwegüberfahrten entsprechend der im Gebiet vorhandenen Gestalt – i.d.R. rechteckig mit schwalbenschwanzartiger Aufweitung am Bordstein, in Polygonal- oder Lesesteinpflaster - auszubilden.

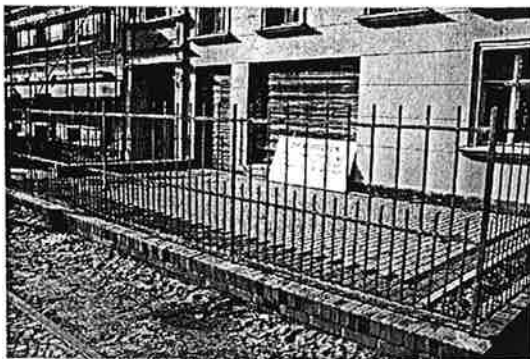
Die privaten Zufahrten zu den Innenbereichen sollen in den von der Straße aus einsehbaren Abschnitten entsprechend den vorhandenen Belägen mit Lesesteinen oder Klinker befestigt werden. Ebenso sind Hauszugänge gemäß ihren ursprünglichen Befestigungen (i.d.R. Bernburger Mosaikpflaster) zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Die Straßenbäume im Unterstreifen der Gehwege sollen erhalten und ggf. ergänzt werden.

3.3 Vorgärten



Mögliche Vorgartengestaltung mit Bepflanzung, Souterrainabgang und Fahrradstellfläche



Negativbeispiel: vollversiegelte Vorgartenfläche

Die gärtnerisch angelegten, privaten Vorgärten mit ihren einheitlichen Breiten in den Straßenabschnitten, ihren charakteristischen Einfriedungselementen und den teilweise noch vorhandenen Skulpturen und Brunnen bestimmen maßgeblich den Straßencharakter der Brandenburger Vorstadt.

Bei Neu- und Umbauten ist die Fläche zwischen Straßenfluchtlinie und Bauflucht als Vorgarten zu erhalten bzw. wieder anzulegen.

Das Anlegen von Stellplätzen sowie das Versiegeln von Flächen -außer den Hauszugangsflächen (siehe auch Straßenraum und Straßengestalt) - ist auszuschließen.

Die überwiegend (einheitlichen) Einfriedungen mit Sockel aus Klinker/Ziegel und schmiedeeisernen Zäunen sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Das Errichten von untypischen Einfriedungen wie Mauern, Holz- und Drahtzäunen o.ä. ist nicht zuzulassen.

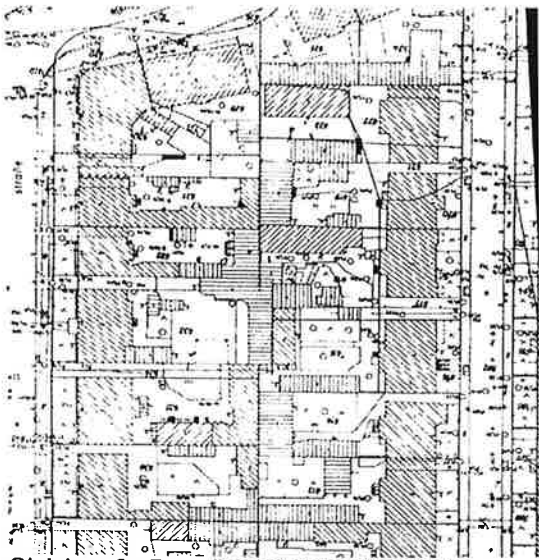
Müll- oder Fahrradstandorte sind möglichst in den Höfen unterzubringen. Bauliche Anlagen wie z.B. Pergolen oder Überdachungen können das Erscheinungsbild des Vorgartens erheblich beeinträchtigen. Sie sind in den Vorgärten nicht zulässig.

Abgrabungen zur Erschließung oder Belichtung von Souterraingeschossen beeinträchtigen den Charakter und die Gestaltung des Vorgartens. Sie sind nur zuzulassen wenn

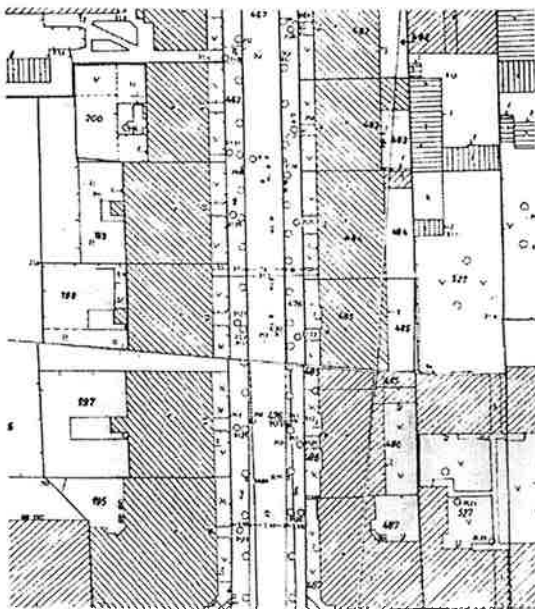
- sie parallel zur Fassade angelegt werden,
- eine gärtnerische Gestaltung zwischen Abgrabung und Einfriedung noch möglich ist bzw. wenn die Abgrabung nicht mehr als die Hälfte des Vorgartens einnimmt und maximal 1,50 m Breite nicht überschreitet.

Abfahrten zu Tiefgaragen sind gestalterisch in den Vorgartenbereich einzubinden. Sie sollten nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der Vorgartenlänge max. jedoch 3,50m sein (Auszug aus der Gestaltsatzung).

3.4 Parzellen



Gleichgroße Parzellen mit kleinteiliger Bebauungsstruktur in der Sellostraße



Gleichgroße, kompakte Parzellen in der C.-v.-Ossietzky Straße

Blockgröße, Parzellenzuschnitt und –größe sind konstituierende Elemente des Stadtgrundrisses und der Siedlungsstruktur in der Brandenburger Vorstadt. Entlang der planmäßig angelegten Straßen im Kernbereich sind die Blöcke in relativ einheitliche Parzellen gegliedert (siehe auch 3.5 Bauflucht und Bauweise).

Die Breiten der Parzellen sollen erhalten, Grundstückszusammenlegungen vermieden werden. Grundstücksübergreifende Bebauungen sind nur dann zulässig, wenn die städtebauliche Eigenart (z.B. Bauweise, Gebäudeabfolge etc.) des jeweiligen Teilbereiches nicht beeinträchtigt wird.

Bei Neubebauungen, die sich über mehrere Grundstücke bzw. Flurstücke erstrecken, sollen die straßenseitigen Fassaden entsprechend der ursprünglichen Parzellenbreite bzw. entsprechend der benachbarten Gebäudebreiten gegliedert werden.

In Bereichen mit offener Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser) sind grundstückübergreifende Bebauungen generell nicht zuzulassen.

In den Teilbereichen mit frühen Besiedlungsstrukturen (Lennéstraße, Feuerbachstraße) variieren die Grundstücks- und Parzellengrößen. Bei Neubebauung sind die vorhandenen Parzellengrößen ebenfalls zu erhalten. Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden Bauweise und Bebauungsstruktur zu gliedern (Breite, Höhe etc.).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn grundstücksübergreifende Bebauungen entsprechend der benachbarten Gebäudebreiten gegliedert werden. Insbesondere bei Abschnitten mit heterogener Parzellen- und Bebauungsstruktur ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich der Neubau in die unmittelbare Umgebung einordnet.



Geschlossene Bauweise, einheitliche Bauflucht, C.-v.-Ossietzkystraße



Offene Bauweise (Doppelhäuser), einheitliche Bauflucht, Sellostraße



Offene Bauweise (Einzel und Doppelhäuser), einheitliche Bauflucht, Nansenstraße

3.5 Bauflucht und Bauweise

Die Einheitlichkeit des Straßenraums ergibt sich vor allem durch die abschnittsweise meist einheitlichen Baufluchten und Gebäudeabfolgen.

Die Baufluchten sind bei Um- und Neubebauung i.d.R. zu erhalten.

Vor- und rückspringende Gebäude oder Gebäudeteile würden den geschlossenen Raumcharakter der Straßen erheblich beeinträchtigen. In Bereichen mit Vorgärten, sollen straßenseitige Vor- und Rücksprünge unter 2,00m zur Bauflucht betragen.

In Bereichen ohne Vorgärten wie in Abschnitten der Feuerbachstraße, der Geschwister-Scholl Straße oder der Lennéstraße ist bei Neubebauung oder Ergänzungsbauten im Einzelfall zu prüfen, ob die geplante Bauflucht der umgebenden städtebaulichen Eigenart entspricht.

Die für Straßenabschnitte typische und in Abhängigkeit zur Siedlungsentwicklung entstandene Bauweise soll erhalten werden.

Die Schließung von Baulücken in Bereichen mit geschlossener Bauweise entspricht i.d.R der städtebaulichen Eigenart.

In Bereichen mit offener und halboffener Bauweise ist bei Neu- und Umbauten im Einzelfall zu prüfen, ob die geplante Bauweise im Einklang mit der städtebaulichen Eigenart bzw. der umgebenden Bebauung und der besonderen Bebauungsstruktur des Gebäudes selbst steht. Dabei ist auf die Proportion bestehender Gebäude sowie auf wichtige Blickbeziehungen zu Blockinnenbereichen zu achten.

Weitere Aussagen zu Baufluchten, Bauweisen und Gebäudeabfolgen werden durch die Gestaltungssatzung getroffen.



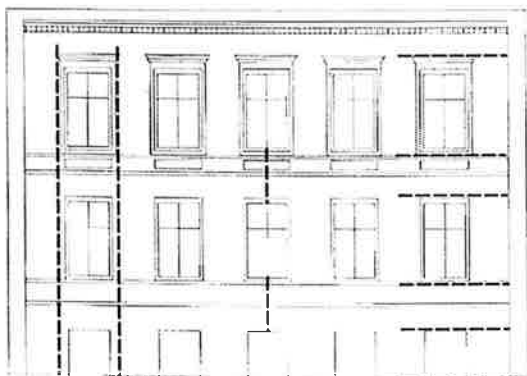
Trauftyp, eingeschossig mit Souterrain-, und Mezzaningeschoss



Zwerchgiebeltyp, zweigeschossig mit Souterrain



Straßenecktyp, viergeschossig



Achsiale und vertikale Gliederungen

3.6 Erhaltung, Gliederung und Gestaltung von Hauptgebäuden

Die Bebauungsstruktur der Brandenburger Vorstadt ergibt sich aus einer Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen wie Trauftyp, Zwerch- und Schaugiebeltyp, Straßenecktyp.

Jeder Typ hat meist gleiche, für ihn charakteristische Merkmale wie Baukörper- und Fassadenformat, Gebäudestellung, Geschossigkeit oder Dachform, auch wenn die Fassadengestaltung (z.B. differenzierten Gliederungen, unterschiedlichen Öffnungsformaten, Gestaltung der Balkone und Gesimse, Ornamente etc.).

Der Gebäudebestand der Brandenburger Vorstadt ist i. d. R. gut erhalten und bildet ein wertvolles Siedlungsensemble, das in seiner Gesamtheit zu erhalten ist. Der Erhaltungsgrundsatz bezieht sich dabei nicht nur auf die straßenseitigen Fassaden, sondern auch auf Gebäudeseiten und ggf. Rückseiten, wenn diese besonders gebietsspragend sind.

Der Abriß von Gebäuden, sollte nur dann genehmigt werden, wenn das Gebäude den städtebaulichen Charakter der Umgebung stört oder es keine besondere Gestaltungsqualitäten aufweist. Der Abriß soll nur genehmigt werden, wenn eine zügige Neubebauung der Baulücke sicher gestellt ist.

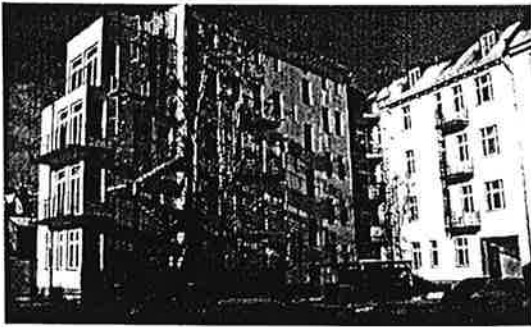
Fassadenelemente, die nicht mehr vorhanden sind wie z.B. Balkone, Stuckornamente oder Malereien sollen möglichst wiederhergestellt werden. Das nachträgliche Verkleiden oder Verputzen von Fassaden, sowie das Anbringen von Wärmedämmungen ist i. d. R. nicht zulässig und im Einzelfall zu prüfen.

Wintergärten sind nur an den hofseitigen Fassaden zulässig.

Geplante Neubauvorhaben sind im Hinblick auf ihre städtebauliche Einordnung, Baukörperausbildung, Höhenentwicklung und Gliederung zu prüfen.

Weitere Festlegungen zur Gliederung und Gestaltung von Gebäuden werden durch die Gestaltungssatzung geregelt.

3.7 Umbau und Erweiterung von Gebäuden



Erweitertes Seitengebäude, abgestufter Anbau

Der Umbau und die Erweiterung von erhaltenswerten Gebäuden kann die städtebauliche Eigenart stören, wenn

- die typische Bauweise des Bereiches verändert wird,
- die Baumasse oder die Proportion des Gebäudes verändert wird,
- Veränderungen an Einzelgebäuden in einheitlichen Gebäudeensembles die Geschlossenheit stören,
- Blickbeziehungen und Sichtachsen im Straßenraum oder im Innenbereich z.B. durch Anbauten unterbrochen werden.

Erweiterungen an rückwärtigen Gebäudeseiten sind i.d.R. verträglicher als an Gebäudefronten oder -seiten.

Um- und Erweiterungsbauten sollen sich – auch in den rückwärtigen Bereichen - dem Hauptgebäude in Masse und Gestalt unterordnen (siehe auch Hofraumbildung und Nebengebäude).

3.8 Gebäude- und Traufhöhen



Gebäudeabfolge mit einheitlichen Trauf-, und Sockelhöhen, gleicher Geschossigkeit und durchlaufenden Gliedrungelementen (z.B. Gesimse, Fensterreihung)

Gebäudeensemble aus einheitlichen Gebäudetypen mit gleicher Geschossigkeit und einheitlicher Trauf- und Firsthöhe sind in vielen Straßen (z.B. Sellostraße, Carl- von Ossietky-Straße etc.) charakteristisch für die städtebauliche Struktur.

Die Erhöhung von Kniestöcken oder Mezzaningeschossen und Dachstühlen kann i.d.R nicht nur die Gebäudeproportion des bestehenden Gebäudes beeinträchtigen, sondern oft auch das Erscheinungsbild des gesamten Ensembles im Abschnitt der Straße stören.

Auch in Straßen mit wechselnden Gebäudehöhen kann die Veränderung der Geschossigkeit bzw. der Trauf- oder Firsthöhe die städtebauliche Eigenart oder die Gebäudeabfolge beeinträchtigen z.B. wenn

- prägnante Raumeindrücke oder Sichtbeziehungen nachteilig verändert werden,
- benachbarte Gebäude oder Gebäudeteile verdeckt werden,
- wenn das Gebäude selbst ein architektonisches oder historisch wertvolles Objekt oder Teil eines solchen Objektes ist.

In diesen Fällen ist zu prüfen, inwieweit geplante Veränderungen das Gebäude selbst bzw. die umgebende Bebauung stören.

Gestaltungsvorgaben für Sockel-, Trauf-, und Firsthöhen sowie für Dächer, Dachaufbauten und -einschnitte werden durch die Gestaltungssatzung geregelt.

3.9 Hofraumbildung und Nebengebäude

Die tradierten Höfe und Freiflächen sollen in ihrer unterschiedlichen räumlichen Ausprägung und Gestaltung als Remisen-, und Gewerbehöfe, Wohnnutz-, Garten- und Schmuckhöfe erhalten werden (siehe auch 3.10 Private Hof- und Freiflächen).

Viele der historischen Remisen sind Teil der Bauungsstruktur und prägen mit ihren charakteristischen Baukörpern das Bild der Blockinnenbereiche. Sie sind für die Höfe raumbildend und ein unverzichtbarer Bestandteil der privaten Höfe.

Wohnverträgliche Umnutzungen sind zu befürworten, wenn der städtebauliche Charakter erhalten bleibt (siehe auch 3.11 Nutzungen).

Der Abriß von nicht erhaltenswerten Nebengebäuden oder Schuppen, vor allem in den dicht bebauten Blockinnenbereichen mit hohem Freiflächendefizit, ist zu befürworten (Schaffung von Frei- und Spielflächen).

Bei Umbau, An- oder Neubau haben sich Nebengebäuden dem Hauptgebäude in Volumen, Geschossigkeit und Gestalt unterzuordnen und der Struktur des bestehenden Hofraums anzupassen. Insbesondere ist der Neubau von Garagen hinsichtlich des Erhalts von Garten- und Freiflächenstrukturen zu prüfen.

Der Neubau von weiteren Hauptgebäuden im Blockinneren soll generell nicht zugelassen werden.

Ausnahme bildet der in der Begründung zur Erhaltungssatzung beschriebene Sonderbereich Lennéstraße / Zeppelinstraße zwischen Lennéstraße 66 bis 73 und Zeppelinstraße 12.

Eine Reaktivierung bzw. Umnutzung des ehemaligen GUS-Standortes für wohnverträgliche Nutzungen ist zu befürworten.



Wohnnutzhof mit tradierten Gestaltelementen und Oberflächenbelägen



Garten- und Schmuckhof mit noch ursprünglich vorhandenen Grün- und Zierelementen

3.10 Private Hof- und Freiflächen (Stellplätze, Wege und Grünanlagen)



Negativbeispiel: vollversiegelte Hoffläche

Viele der privaten Freiflächen, weisen besondere Gestaltstrukturen und –elemente auf, insbesondere die Wohnnutz-, Garten- und Schmuckhöfe. Dazu gehören Schmuckbeete und -rabatten, Anpflanzungen sowie befestigte Wege und Umfahrten, meist in Klinker, Mosaik oder Lesestein. Viele Gärten haben noch alte Brunnen oder Skulpturen. Sie sind als Bestandteil der historischen Freiflächengestaltung zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Da die Unterbringung von Stellflächen in den Vorgärten nicht zulässig ist (siehe auch 3.3 Vorgärten), besteht ein erheblicher Druck, diese in den unbebauten Hof- und Freiflächen unterzubringen.

Stellplätze auf privaten Hof- und Freiflächen sind gestalterisch und gärtnerisch in die tradierte Gestaltungsstruktur zu integrieren.

Carports haben sich den vorhandenen Gestaltungs- und Bebauungsstrukturen des jeweiligen Hoftypes unterzuordnen. Die Errichtung von Garagen ist hinsichtlich Volumen und Gestalt zu prüfen. Das Erscheinungsbild des Hofes soll nicht beeinträchtigt werden.

Grundstücksübergreifende Stellplatzanlagen sind auszuschließen. Ebenso ist die Anlage von Stellplätzen auf Grundstücken unzulässig, die über keine eigene Zufahrtsmöglichkeit verfügen, d.h. über benachbarte oder andere Grundstücke erschlossen werden müssten.

Natursteinbeläge sollen wiederverwendet bzw. ergänzt werden. Kunststeinbeläge (auch Rasengitter) sind i.d.R nicht zuzulassen, ggf. nur im straßenseitig nicht einsehbaren Bereichen. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen ist möglichst gering zu halten.

Der Neubau von Stellplätzen, Garagen und Wegen wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.

3.11 Nutzungen

Typisch für die im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts entstandenen zwei- und dreigeschossigen Gebäude, sind die ursprünglich für gewerbliche Nutzungen geplanten Souterraingeschosse sowie kleinteiligen Hofremisen und Nebengebäude für Handwerker. Die später entstandenen Gebäude sind dagegen reine Wohngebäude, gewerbliche genutzte Teilflächen sind hier selten.

Art und Maß der Nutzung können durch die Erhaltungssatzung nicht geregelt werden. Jedoch soll eine Nutzungsänderung nicht möglich sein, wenn dadurch die städtebauliche Eigenart gestört wird.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart kann entstehen, wenn z.B. leer stehende Souterraingeschosse für gewerbliche Zwecke hergerichtet werden, notwendige Abgrabungen (Belichtung, Zugang) jedoch die Struktur oder vorhandene Gestaltelemente von Vorgärten zerstören (siehe auch 3.3 Vorgärten).

Auch können Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart z.B. durch Nutzungsänderungen in Erdgeschossen entstehen, wenn durch bauliche oder gestalterische Veränderungen der Fassaden (z.B. Schaufenster, Werbeträger etc.) das Erscheinungsbild von Gebäuden oder Gebäudefolgen verändert wird.

Die (wohnverträgliche) Aufwertung und Umnutzung von Gewerberemisen ist zu befürworten. Wird der besondere Charakter des Hofes oder der Freifläche jedoch durch Versiegelungen, Anbauten oder anderen baulichen Anlagen verändert ist auch hier die städtebauliche Eigenart gestört.

Der zu genehmigende Nutzungsanteil für gewerbliche Flächen sollte im Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis stets in Zusammenhang mit einer möglichen Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart erfolgen.

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

Die Regelungen der Erhaltungssatzung werden durch die Vorgaben einer Gestaltungssatzung für den gleichen Bereich ergänzt. Die Ziele und Regelungen der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt. Um die Handhabung der Erhaltungssatzung zu erleichtern, enthält der Leitfaden Hinweise auf die Regelungen der Gestaltungssatzung.

Die im Anhang beigefügte Karte zum Denkmalschutz zeigt, daß bislang nur relativ wenige Gebäude im Satzungsgebiet denkmalgeschützt sind. Dem steht eine hohe Zahl von als denkmalwert eingeschätzten Gebäuden gegenüber. In dieser Situation bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets zu schützen und so die bislang begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Die Erhaltungssatzung und die Arbeitshilfe/Leitfaden zu deren Umsetzung, wurden mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Für die Anwendung der Erhaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung des städtebaulichen Charakters und nicht explizit auf die historische Bedeutung einzelner baulicher Anlagen abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden, einzelnen Gebäude und Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägen.

Für den Bereich nördliche Lennéstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Plans Nr. 84 „Lennéstraße“ umfaßt das Gebiet zwischen dem Park Sanssouci im Westen und dem Grundstück Lennéstraße 11. Die nördliche Grenze ist ebenfalls der Park.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen des B-Plans die städtebauliche Eigenart dieses Bereiches aufgrund seiner Nähe zum Park Sanssouci zu erhalten. Die städtebauliche Struktur soll im historischen Kontext weiterentwickelt werden.

Zwei weitere städtische Satzungen haben ebenfalls Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt der Brandenburger Vorstadt:

In der Werbesatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 8/1996) wird die Gestaltung von Werbeanlagen für bestimmte Stadtbereiche geregelt. Da dort nur eine Einschränkung auf eine Größe von mehr als 3m² festgelegt ist, soll für Werbeanlagen der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung ausgeübt werden. Auch Werbeanlagen unter 1m² Größe, die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung.

5. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet werden durch die Satzung Mehrkosten auferlegt, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen können. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, daß diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen. Diese Kosten müssen in der Entscheidung über den Erlaß der Satzung berücksichtigt werden. Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehalts ist darauf zu achten, daß die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen.

Im Einzelfall können hierdurch für den Eigentümer Aufwendungen erforderlich werden, die ihm die weitere Erhaltung eines Gebäudes unmöglich machen. Die Eigentümerinteressen werden in einem solchen Fall durch § 173 (2), BauGB geregelt. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. (Selbst im Falle der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt).

Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 BauGB in Verbindung mit § 40 (2) BauGB geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlaß einer Erhaltungssat-

zung noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst, d.h. zunächst entfaltet das Instrument keine enteignende Wirkung.

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, wird daher regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen.

Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muß der Eigentümer führen.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Aufgrund der in den Potsdamer Vorstädten regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, daß die sorgsame Erhaltung von historischen Gebäuden zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in den Vorstädten und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beigetragen.

Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt

