

Erhaltungssatzung "Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd" der Stadt Potsdam vom 10.08.1992

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 6.11.1991 folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

- § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. 5. 1990 GBl. I, Nr. 28, S. 255)

- §§ 172 und 246 a des Baugesetzbuches (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 8. 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.9. 1990 (BGBl. II 1990, S. 885, 1122)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Gebiete

- Stadterweiterung Nord
- Stadterweiterung Süd,

die in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet sind. Der Plan ist als Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenarten der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung; dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken, wohl aber für Verträge über die Umnutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn

a) die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur, einschl. der Hof- und Gartenräume in den bezeichneten Altstadtbereichen prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder

b) die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Bewahrung der kleinteiligen Nutzungsstrukturen mit einem angemessenen Verhältnis von Wohn- und gewerblicher Nutzung, erhalten werden soll.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde, vertreten durch den Stadtrat für Bau und Wohnen, auf der Grundlage der Prüfung durch die Sanierungsverwaltungsstelle¹ erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch das Bauaufsichtsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

¹ Heute „Bereich Stadterneuerung“

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26, Nr. 2, BauGB bezeichneten Zwecke dienenden Grundstücke und die in § 26, Nr. 3, BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213, Abs. 1, Nr. 4, BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213, Abs. 2, BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50000 DM² belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Diese Satzung wurde mit Verfügung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 10.2. 1992 - AZ 1/4 KO-061-11000-295/91 - gemäß § 249 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 BauGB genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß § 215, Abs. 1, BauGB sind eine Verletzung der in § 214, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und 2, BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Über den Inhalt der Satzung und ihrer territorialen Abgrenzung (Straße, Hausnummer) wird auf Verlangen in der Sanierungsverwaltungsstelle (Sitz: Gutenbergstr. 35 a, Tel. 21666), in den Dienststunden dienstags und donnerstags von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr Auskunft erteilt.³

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mit Verfügung vom 10.2. 1992 (AZ 1/4 KO-061-11000-295/91) genehmigte Satzung wird hiermit gemäß § 13 der Hauptsatzung der Stadt Potsdam öffentlich bekanntgemacht.

Potsdam, den 11.8.92 Dr. Przybilski Präsident der Stadtverordnetenversammlung

² 25.000,- € gemäß § 213 Abs. 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung

³ Einsicht kann beim Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6-8, 14469 Potsdam, Haus 1, 3. Etage, Tel. 0331/289-3227, Dienstags von 8:00 - 12:00 Uhr und von 13:00 - 18:00 Uhr und Donnerstags von 8:00 - 12:00 Uhr und von 13:00 - 16:00 Uhr oder nach Terminabsprache genommen werden



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord – Stadterweiterung Süd“

Der im § 1 der veröffentlichten Satzungen angeführte und in der Kartenanlage umrissene Geltungsbereich umfaßt im einzelnen folgende Straßen, Plätze bzw. Grundstücke:

Bäckerstraße

Brandenburger Straße 1 - 33, 43 - 72

Breite Str. 9 - 11

Charlottenstraße 1 - 35, 90 - 128

Dortustraße 1 - 36, 47 - 74

Friedrich-Ebert-Straße 84 - 115

Hegelallee 30 - 57

Hermann.-Elflein-Straße 1 - 38

Jägerstraße 1 - 42

Ebräerstraße 1 - 8

Lindenstraße 1 - 30, 34 A - 65

Schopenhauer Str. 8 - 20

Spornstraße

Wilhelm-Staab-Straße. 1 - 22

Yorckstraße 1 - 16

Hinweise zum Antrags- und Genehmigungsverfahren

1. Vorhaben nach § 2 der Erhaltungssatzungen, für die eine Baugenehmigung nach § 54 Bauordnung erforderlich ist

Der Bauantrag oder der Antrag auf Vorbescheid ist beim Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam mit den gemäß Bauvorlageverordnung geforderten Unterlagen einzureichen. Ein gesonderter Antrag im Sinne der Erhaltungssatzungen ist nicht erforderlich.

Der Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde leitet den Antrag mit einem Stellungnahmeersuchen an die gemäß § 3 der Erhaltungssatzungen zuständige Behörde weiter. Der Bescheid über die Zustimmung oder Versagung von Vorhaben im Sinne der Erhaltungssatzungen ergeht in Verbindung mit der Baugenehmigung bzw. dem Bauvorbescheid an den Antragsteller.

2. Bauliche Maßnahmen nach § 2 der Erhaltungssatzung, die nach § 55 Bauordnung genehmigungsfrei sind, aber einer erweiterten Genehmigungspflicht nach den Erhaltungssatzungen unterliegen

Dies betrifft insbesondere nichtbaugenehmigungspflichtige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, die das äußere Erscheinungsbild (Dach, Fassaden, Fenster, Türen etc.) verändern. Weitere Erläuterungen hierzu werden in einer gesondert zu veröffentlichen Regelung erfaßt sein. Der Genehmigungsantrag im Sinne der Erhaltungssatzungen ist hierfür direkt an den Bereich Stadterneuerung, Haus 1, 3. Etage, Hegelallee 6-8, 14469 Potsdam zu richten. Die Genehmigung ergeht direkt durch den Bereich Stadterneuerung an den Antragsteller.

3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis auf eine Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird

Diese Anträge sind gemeinsam mit dem genehmigungspflichtigen Vertrag direkt an den Bereich Stadterneuerung unter vorgenannter Anschrift zu stellen. Die Genehmigung ergeht direkt durch den Bereich Stadterneuerung an den Antragsteller.

Erhaltungssatzung

„Stadterweiterung Nord, Stadterweiterung Süd“

Begründung

Das Gebiet umfaßt die wesentlichen Teile der 1. und 2. barocken Stadterweiterung und stellt in Grund- und Aufriß eine trotz spätere Gebäudeveränderungen gut erkennbare, einheitliche Stadtplanung der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts dar.

Der Stadtgrundriß wird von einem annähernden Straßenraster bestimmt, das durch die bereits im 17. Jahrhundert angelegte Lindenstraße wie auch die Dortustraße und Friedrich-Ebert-Straße leicht verschoben ist.

Abgesehen von wieder geöffneten "Brandgassen" und Abbrüchen der 80iger Jahre sind die Blockränder vollständig mit traufenständigen Häusern bebaut.

Die Charlottenstraße und die südlich angrenzenden Bereiche werden (abgesehen von hervorgehobenen öffentlichen Bauten) durch überwiegend 2 - 3 geschossige barocke Gebäude mit reicher Gliederung und teilweise plastischen Dekor geprägt. In diesen Duktus ordnen sich Neubauten der Nachkriegszeit (z.B. Yorckstraße) harmonisch ein.

Nördlich der Charlottenstraße wird die straßenbegleitende Bebauung vorrangig von den 2 geschossigen Typenhäusern mit Giebelstube aus der Entstehungszeit der Stadterweiterung bestimmt.

Daneben finden sich vorrangig in den ehemals die Stadtmauer begleitenden Straßen (Schopenhauerstraße und Hegelallee) sowie an Kreuzungen 2 - 4 geschossige Gebäude aus Spätbarock, Klassizismus und Gründerzeit, die die Weiterentwicklung der Stadtbilder charakterisieren.

Gegenstand der Erhaltung sind die Gestaltungsmerkmale der öffentlichen Räume wie Straßenbäume, Natursteinpflasterung (teilweise mit Granitplatteneinlage), historische Laternen und deren Nachbildungen (Potsdamer Eileuchte, Schinkelleuchte), gußeiserne Regeneinläufe und Schachtabdeckungen sowie Plastiken und Werbeanleger der Umbauphase 1974/75 (Brandenburger Straße).

Mit wenigen Ausnahmen ist die kleinteilige Parzellenstruktur erhalten und für den überwiegend direkten Gebäudebestand der Höfe prägend.

Hier sind neben einzelnen Fachwerkhäusern des 18. Jahrhunderts insbesondere 1 - 3 geschossige, Gewerbe- und Wohnbauten, als Seitenflügel an die Grundstücksgrenze anbauend, charakteristisch. Im Gebiet ist mit wenigen Ausnahmen (Kaufhäuser) eine parallelbezogene Nutzung mit enger Verbindung von Wohnen und Gewerbe vorhersehend.

Die Wohnnutzung der Obergeschosse ist prägender und den Straßenraum belebender Bestandteil; südlich der Charlottenstraße überwiegt der Wohnanteil in allen Geschossen des Blockrandes.
