



Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“

Inhaltsverzeichnis

Titelseite:	
Inhaltsverzeichnis.....	2
1. ERHALTUNGSSATZUNG „DORF BORNSTEDT“.....	4
Vorwort.....	4
Planungsanlaß und Erforderlichkeit der Planung.....	4
Planungsziele.....	4
Rechtsgrundlage.....	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände.....	5
§ 3 Zuständigkeit, Verfahren.....	5
§ 4 Schlußbestimmung.....	5
Ordnungswidrigkeiten.....	5
Inkrafttreten.....	5
Hinweise zur Bekanntmachung.....	6
Blick auf das Dorf Bornstedt von Südosten.....	7
2. BESTANDSANALYSE.....	8
Ribbeckstraße.....	8
Eichenallee.....	12
Potsdamer Str.....	12
Schulplatz.....	14
3. BEGRÜNDUNG.....	15
3.1 Zielsetzung und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung.....	15
Räumlicher Geltungsbereich.....	15
Zielstellung.....	15
Schutzgegenstand.....	15
Gefährdung.....	15
Erforderlichkeit der Satzung.....	16
Verfahren.....	16
Erhaltungsgründe.....	16
3.2 Entstehungsgeschichte Bornstedts.....	18
Bauliche Anlagen.....	19
Friedhof.....	21
Teufelsgraben, Teufelsbrücke.....	21
3.3 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart.....	22
Ausformung der städtebaulichen Eigenart.....	22
Spektrum schützenswerter Gestaltungsmerkmale.....	22
Ortsgliederung.....	22
Bebauungsstruktur.....	23
Höhenentwicklung.....	23
Baukörper.....	23
Fassaden.....	23
Farbgestaltung.....	24
Öffnungen.....	24

Dachlandschaft.....	25
Freiflächen	25
Vorgärten	26
Einfriedungen	26
Beleuchtung	27
Gestalterische Störungen.....	27
3.4 Verhältnis zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen.....	28
Denkmalschutz.....	28
Werbesatzung	28
3.5 Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde.....	29
Kosten von Gestaltungsanforderungen	29
Anspruch auf Übernahme.....	29
Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	30
Haushaltsrisiko	30
4. LEITFADEN ZUR ANWENDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG.....	31
4.1 Art der Nutzung	31
4.2 Erhaltung von Hauptgebäuden.....	32
4.3 Erhaltung von Nebengebäuden.....	33
4.4 Erweiterung von Gebäuden.....	34
4.5 Bauweise.....	34
4.6 Geschossigkeit / Gebäudehöhe	35
4.7 Nebengebäude.....	36
4.8 Dächer / Dachaufbauten	36
4.9 Fassadengliederung.....	36
4.10 Vorgartengestaltung / Abgrabungen.....	37
4.11 Stellplätze / Garagen / Wege.....	38
4.12 Private Grünflächen.....	38
4.13 Einfriedungen	39
4.14 Straßenraum	40
4.15 Bäume.....	40
4.16 Sonderbereich.....	41

1. ERHALTUNGSSATZUNG „DORF BORNSTEDT“

Vorwort

Planungsanlaß und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund ihrer historischen Entwicklung hat die Dorflage Bornstedt eine unverwechselbare Bedeutung im Stadtgefüge erhalten, die durch charakteristische Einzelgebäude und Gebäudegruppen sowie die Nähe zum Bornstedter See und zum Park Sanccouci mit der Orangerie gekennzeichnet ist.

Die Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet läßt sich an vielen Stellen noch deutlich ablesen. Der historische Ortsgrundriß, der geschlossene städtebauliche Gesamteindruck und das Raum- und Landschaftsbild sowie die Einbettung in ein landschaftliches Gefüge machen die besondere Erhaltungsqualität dieses Bereiches deutlich.

Aufgrund von Verwertungsinteressen ist das Gebiet jedoch einem erheblichen Veränderungsdruck ausgesetzt. Zur Stabilisierung und Sicherung der Gebietsstruktur bedarf es eines planerischen Instrumentes.

Planungsziele

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt soll der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigungspflicht unterworfen werden.

Die rechtliche Grundlage hierfür soll durch die Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) 1. BauGB geschaffen werden.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. III/ FNA 213 - 1)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ umfaßt das Gebiet in folgenden Grenzen:

Im Norden: Potsdamer Straße / Pappelallee

Im Osten: westliche Uferkante des Bornstedter Sees / Straße an der Schule

im Süden: An der Orangerie / Ribbeckstraße

Im Westen: westliche Grundstücksgrenzen entlang der Ribbeckstraße bis zur Eichenallee, nördlich der Katharinenholzstraße parallel ca. 30 m östlich der Blumenstraße bis zur Potsdamer Straße.

Im einzelnen sind folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung Dorf Bornstedt Flur 1

16; 17; 18/3; 18/4; 18/5; 18/6; 19/2; 19/3; 19/4; 20; 21/1; 21/2; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28/1; 28/2; 29; 30/1; 30/2; 31; 32; 33/1; 34/3; 34/4; 35/1; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 45; 44/1; 44/2; 46; 47; 48/1; 48/2; 49/1; 49/2 (Ribbeckstraße / Eichenallee); 50/1; 50/5; 50/6; 50/7; 50/8; 51; 52; 53; 54; 55; 56, 57; 59; 58; 60; 61/1; 61/2; 62; 63; 64; 67; 66; 65; 69; 68; 70; 71; 141 teilweise (Teufelsgraben); 283/1; 283/2; 284/1; 284/2; 285/1; 285/2; 285/3; 286/1; 286/2; 287; 288; 289; 290 teilweise (Potsdamer Straße); 333; 334/2; 336/2 und 350/3.

Die Lage des Plangebietes ist in der Karte als Bestandteil der Satzung dargestellt.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenarten des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage 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 Stadt Potsdam erteilt.

§ 4 Schlußbestimmung

Ordnungswidrigkeiten

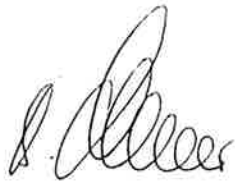
Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht, ändert oder errichtet, handelt gemäß § 213 (1) Nr. 4. BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie wird von diesem Zeitpunkt an von der Stadtverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweise zur Bekanntmachung

Nach § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.



Birgit Müller
Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung



Matthias Platzeck
Oberbürgermeister



Blick auf das Dorf Bornstedt von Südosten

2. BESTANDSANALYSE

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Nutzung	Gebäude							Freiflächen
			Denk- mal *)	er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung Traufe Giebel	Gliede- rung Einfach Gestaffelt Turm Belvedere	Dach- neig. Flach<10° Gering ge- neigt Steil>25°	Dach- form Sattel Walm Krüppelw. Berliner	
28/1	Ribbeckstraße Nr. 1	Wohngebäude, Nebenge- bäude, Hof	DB	erh.w.	1 1	Traufe Traufe	Einfach Einfach	Gering Steil	Sattel Sattel	geringer Baumbestand, z.T. Wiese
29	Ribbeckstraße 2	Wohngebäude, Nebenge- bäude	DB	erh.w.	2 1	Traufe Giebel	Gestaff	Flach	Walm	geringer Baumbestand
30/2	zu Ribbeckstraße 2		(DB)							Kleinstflurstück
30/1	Ribbeckstraße 3	Wohngebäude, Nebenge- bäude	DB	erh.w.	1 1	Traufe	Einfach	Steil	Walm	geringer Baumbestand, z. T. Wiese
31	Ribbeckstraße 4	Wohngebäude, Nebengebäude, Hof	DB DB	erh.w. erh.w.	1 1;2	Traufe Traufe	Einfach Einfach	Gering Steil	Sattel Sattel	z. T. Wiese
32	Ribbeckstraße 5	Wohngebäude, Nebenge- bäude	DB	erh.w.	1 1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	z. T. Wiese
33/1 34/4	Ribbeckstraße 6	Krongut, ehem.Amtshaus Wirtschaftsgebäude links Wirtschaftsgebäude mittig Wirtschaftsgebäude rechts Wirtsch.gebäude hinten li. Baracke links mehrere große Nebengeb.	D, DB		3;2 3;4 1;2 2;3 1 1;2	Traufe Tr/Gie Tr/Gie Giebel	Einfach Gest/Turm Gest/Turm Giebel	Flach Gering Steil Steil	Sattel S/Walm Sattel Walm	Baumbestand, Fläche durch Zäune getrennt
34/3	Ribbeckstraße 7	Schule, dann Landarbeiterhs. Wohngebäude, mehrere Nebengebäude	D, DB		1 1	Traufe	Gest/Turm	Gering	Sattel	geringer Baumbestand, Fläche durch Zäune getrennt
49/1	Kommunaler Weg	z.Zt. privat genutzt								

*) D = Denkmal laut Denkmallpfegeliste; DB = Denkmalbereich

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Nutzung	Gebäude							Freiflächen
			Denk- mal *)	er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung Traufe Giebel	Gliede- rung Einfach Gestaffelt Turm Belvedere	Dach- neig. Flach<10° Gering ge- neigt Steil>25°	Dach- form Sattel Walm Krüppelw. Berliner	
35/1	Ribbeckstraße 8	Wohngebäude, Nebenge- bäude	DB	erh.w.	1 1	Traufe	Gestaff	Steil	Sattel	z. T. Wiese, Zaun auf Flä- che
36	Ribbeckstraße 9	Wohngebäude, Nebenge- bäude	DB		1 1	Traufe	Gestaff	Steil	Sattel	Baumbestand, z. T. Wiese
37	Ribbeckstraße 10	Wohngebäude	DB	erh.w.	2	Traufe	Gestaff	Steil	Sattel	
38	Ribbeckstraße 11	Wohngebäude, Nebenge- bäude	DB	erh.w.	1 1	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	Zaun auf Fläche, z. T. Wiese
39	Lagerplatz	Nebengebäude	(DB)		1	Traufe	Gestaff	Steil	Sattel	geringer Baumbestand
40	Ribbeckstraße 17	Pfarrhaus	DB	erh.w.	1	Tr/Gie	Einfach	Steil	Sattel	Baumbestand, Wiese
41	Ribbeckstraße 19	Wohngebäude,	DB	erh.w.	2	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	Wiese, Zaun
	Ribbeckstraße 20	Nebengebäude	DB	erh.w.	2	Giebel	Einfach	Gering	Sattel	
42	Ribbeckstraße 21	unbebaut	(DB)							Garten
43	Ribbeckstraße 22	Wohngebäude (mit Turm bis ca.1960) Nebengebäude	DB	erh.w.	2 2	Traufe Giebel	Einfach Einfach	Gering Gering	Sattel Sattel	Wiese, Zaun
48/2	Ribbeckstraße 23	Wohn- und Geschäftsgeb., Ne- bengebäude	DB	erh.w.	3	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	
50/5	Ribbeckstraße 25 Ecke Potsdamer Str.	Gaststätte / Wohngebäude	DB	erh.w.	2	Traufe	Einfach	Steil	Walm	Wiese, geringer Baumbestand
50/6	zu Ribbeckstr. 25	unbebaut	(DB)							
50/7	zu Ribbeckstr. 25	Saalbau	DB							
50/8	zu Ribbeckstr. 25	unbebaut	(DB)							Baumbestand, Wiese
50/1	zu Ribbeckstr. 25 oder Potsdamer Str. 197	Baustelle „outfit“ Nebengebäude	DB		1					Lagerplatz,

*) D = Denkmal laut Denkmallpflegetabelle; DB = Denkmalsbereich

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Gebäude								Freiflächen
		Nutzung	Denk- mal *)	er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung Traufe Giebel	Gliede- rung Einfach Gestaffelt Turm Belvedere	Dach- neig. Flach<10° Gering ge- neigt Steil>25°	Dach- form Sattel Walm Krüppelw. Berliner	
51	Ribbeckstraße 26	Wohngebäude, Nebengebäude	DB	erh.w.	3	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
52	Ribbeckstraße 27	Wohngebäude, Nebengebäude	D, DB		3	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
53	Ribbeckstraße 28	Wohngebäude, Nebengebäude	D, DB		3	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
54	Ribbeckstraße 29	Wohngebäude, Nebengebäude	D, DB		3	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
55	Ribbeckstraße 30	Wohngebäude, Nebengebäude	D, DB		3	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
56	Ribbeckstraße 31	Wohngebäude, Nebengebäude	DB	erh.w.	1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	großer Baumbestand, Wiese
141 teilw.	Teufelsgraben verrohrt	Weg bzw. Lagerplatz	D, DB							Entwässerungsgraben , im Geltungsbereich verrohrt
57	Ribbeckstraße 36	Wohngebäude, Nebengebäude	DB	erh.w.	1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	
59	hinter Ribbeckstraße 36		(DB)							Kleinstflurstück
58	Ribbeckstraße 37	Wohngebäude, Remise teilweise	DB		2	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
60	zu Ribbeckstraße 37	Remise teilweise	DB							Kleinstflurstück
61/1	Ribbeckstraße 38	Hauptgebäude, Nebengebäude	DB		3	Traufe	Einfach	Ger/ Steil	Berliner	
61/2	hinter Ribbeckstr. 36/37	teilweise Remise von Ribbeckstr. 39	DB							Wiese
62	Ribbeckstraße 39	Wohngebäudes,	D, DB		2	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	Baumbestand, Teich,
63		Remise	D, DB		2	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
	Ecke Eichenallee	Nebengebäude teilweise			2	Giebel	Einfach	Gering	Sattel	
64	zu Ribbeckstraße 39	Nebengebäudes teilweise	D, DB		2	Giebel	Einfach	Gering	Sattel	Kleinstflurstück
70	zu Ribbeckstraße 39		(DB)							Kleinstflurstück

*) D = Denkmal laut Denkmallpflegeliste; DB = Denkmalsbereich

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Nutzung	Denk- mal)	Gebäude						Freiflächen	
				er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung	Gliede- rung	Dach- neig.	Dach- form		
71	Graben		(DB)								von Eichenallee zum ver- rohrten Teufelsgraben
16	Ribbeckstraße (40)	Pfarrkirche / Vorhalle / Turm	D, DB		2/1 1/5	Giebel Traufe	Gestaff Turm	Gering	Sattel / Sattel / Walm	Bornstedter Friedhof, Histor. Grabanlagen 18., 19., 20. Jh. Baumbestand	
17	Ribbeckstraße (41)	Baracke	DB		1	Giebel	Einfach	Gering	Sattel	tiefe grüne Vorzone	
18/3 18/6	Ribbeckstraße 42	Wohngebäude, Nebengebäude	DB		1	Traufe	Einfach	Gering	Walm	z. T. Wiese	
18/4 19/3 18/5 19/4	Ribbeckstraße 43	Wohn- und Geschäftshaus Nebengebäude	DB		1 1	Traufe	Einfach	Gering	Walm	z. T. Wiese	
19/2	Ribbeckstraße 44	Wohngebäude, Nebengebäude	D, DB		1 / 2	Gie/Tr	Gestaff	Gering	Sattel	z. T. Wiese, Zaun	
20	Ribbeckstraße 45	Wohngebäude, L. Persius Nebengebäude	D, DB		2 / 1 1	Tr/Gie Tr/Gie	Gestaff Gestaff	Gering Gering	Sattel Sattel	Wiese	
21/1	Ribbeckstraße 46	Wohngebäude, Nebengebäude	DB	(nicht sichtbar) erh.w.	1	Tr/Gie	Gestaff	Flach	Walm	Wiese	
21/2	hinter Nr. 47	Nebengebäude	DB		1					Wiese	
22	Ribbeckstraße 47	Wohngebäude	DB	erh.w.	1	Traufe	Einfach	Gering	Sattel		
23	Ribbeckstraße 47 A	Wohngebäude	DB	erh.w.	2	Traufe	Einfach	Steil	Sattel		

*) D = Denkmal laut Denkmallpfegelliste; DB = Denkmalbereich

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Nutzung	Gebäude							Freiflächen
			Denkmal *)	er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung Traufe Giebel	Gliede- rung Einfach Gestaffelt Turm Belvedere	Dach- neig. Flach<10° Gering ge- neigt Steil>25°	Dach- form Sattel Walm Krüppelw. Berliner	
24	Ribbeckstraße 48	Wohngebäude	DB	erh.w.	2	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	geringer Baumbestand, z. T. Wiese
	Ribbeckstraße 48 A	Wohn- und Bürogebäude			4	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
25	Ribbeckstraße 49	Wohngebäude, Nebengebäude	DB		3	Traufe	Einfach	Gering	Krüppel	Baumbestand
27	Ribbeckstraße 50	Wohngebäude, Nebengebäude	D, DB		2 1	Giebel	Gestaff	Gering	Sattel	Wiese
26	Ribbeckstraße 51	Wohngebäude mit Turm	D, DB		2 4	Giebel	Gestaff Turm	Gering	Sattel Walm	Wiese
49/2	Ribbeckstraße / Eichenallee		(DB)							Fahrbahn, beidseitig Randstreifen, Gehwege teilw. befestigt
67 66 65	Eichenallee Nr. 1	Wohngebäude	DB		1	Traufe	Einfach	Steil	Walm	
69 teilw.	Eichenallee 2	Wohngebäude, Nebengebäude	DB		1	Traufe	Einfach	Gering	Sattel	
68 70			(DB)							entlang der Eichenallee (Bürgersteige)
44/2 336/2	Potsdamer Str. Nr. 201	Gewerbegebäude Nebengebäude	DB		1 1	Traufe	Einfach	Steil	Walm	Baumbestand
45			DB							Kleinstflurstück
44/1	Potsdamer Str. 200	Wohngebäude, Nebengebäude	DB		2	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	geringer Baumbestand
46			(DB)							Kleinstflurstück

*) D = Denkmal laut Denkmallpfleliste; DB = Denkmalbereich

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Gebäude								Freiflächen
		Nutzung	Denk- mal)	er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung Traufe Giebel	Gliede- rung Einfach Gestaffelt Turm Belvedere	Dach- neig. Flach<10° Gering ge- neigt Steil>25°	Dach- form Sattel Walm Krüppelw. Berliner	
47	Potsdamer Str. 199	Wohngebäude, Nebengebäude	DB	erh.w.	3 2 / 1	Tr/Gie	Gestaff	Gering	Sattel	Hof
48/1	Potsdamer Str. 198	Gaststätte „Die Else“ Wohn- und Geschäftsgebäude, Nebengebäude	DB	erh.w.	2	Traufe	Gestaff	Gering	Sat/Wa	Hof ¹
290 teilw.	Potsdamer Straße									Fahrbahn, Alleebäume, Fußwege, Grünstreifen
289	Potsdamer Str. 196	ehem. Gutsarbeiterhaus Schulhort, Remise		erh.w.	1	Traufe Traufe	Einfach Einfach	Steil Steil	Krüppel Sattel	Wiesen, Zäune
288	Potsdamer Str. 195	ehem. Gutsarbeiterhaus Wohngebäude, Remise		erh.w.	1	Traufe Traufe	Einfach Einfach	Steil Steil	Krüppel Sattel	Wiese, Zaun
287	Potsdamer Str. 194	ehem. Gutsarbeiterhaus Wohngebäude, Remise Feuerwehr		erh.w.	1 2	Traufe Traufe Giebel	Einfach Einfach Einfach	Steil Steil Flach	Krüppel Sattel Tonne	Wiese, Zaun
286/2	Potsdamer Str. 193	Wohngebäude, Nebengebäude			1 1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	
286/1 285/2	zu Potsdamer Str. 193	unbebaut								Kleinstflurstück Kleinstflurstück
285/3	Potsdamer Str. 192	Wohngebäude			1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	

*) D = Denkmal laut Denkmallpfefeliste; DB = Denkmalbereich

Flur 1 Flur- stück	Anschrift	Gebäude								Freiflächen
		Nutzung	Denk- mal *)	er- haltens- wert	Ge- schos- se	Stel- lung Traufe Giebel	Gliede- rung Einfach Gestaffelt Turm Belvedere	Dach- neig. Flach<10° Gering ge- neigt Steil>25°	Dach- form Sattel Walm Krüppelw. Berliner	
285/1	Zu Potsdamer Str. 191	unbebaut								Kleinstflurstück
284/2	Potsdamer Str. 191	Wohngebäude, Wohngebäude 2.Reihe			1 1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	geringer Baumbestand
283/2	Potsdamer Str. 190	Wohngebäude, Nebengebäude			1	Traufe	Einfach	Steil	Sattel	Wiese
284/1	zu Potsdamer Str. 190									Kleinstflurstück
283/1	zu Potsdamer Str. 190									Kleinstflurstück
283/3 284/3 285/4										unbebaut, Wiese
333	Schulplatz Nr. 7	Wohngebäude		erh.w.	1 (2)	Tr/Gie	Gestaff	Steil	Krüppel/ Mansard	
350/3 334/2	Schulplatz Nr. 1, 2	Schulgebäude Turnhalle		erh.w.	2	Gie/Tr	Gestaff	Steil	Sa/Wa	Schule 25/26

*) D = Denkmal laut Denkmallpfelegeliste; DB = Denkmalbereich

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Zielsetzung und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung

Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ gilt für den Bereich des ehemaligen Dorfes Bornstedt zwischen der Potsdamer Straße einschließlich des Schuldreiecks, dem Bornstedter See, dem Gelände der Orangerie, schließt die westlichen Grundstücke der Ribbeckstraße ein und reicht an die östlichen Grundstücke der Blumenstraße heran. Die Begrenzung ist in der Karte, die zur Satzung gehört, dargestellt.

Davon sind rund 100 Flurstücke, einige darunter nur teilweise, betroffen. Sie sind in der Satzung aufgelistet.

Auf ihnen bedürfen Abbruch, Änderung, Neubau und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt Potsdam.

Zielstellung

Die Erhaltungssatzung soll helfen, in Ergänzung zur Denkmalschutzsatzung vom 30.10.1996 die städtebauliche Eigenart des Dorfes Bornstedt zu erhalten. Das Dorf Bornstedt bietet Qualität und Unverwechselbarkeit, die im geschlossenen städtebaulichen Gesamteindruck, aber auch in prägenden Einzelgebäuden und Gebäudegruppen begründet ist.

Der Stadtteil Bornstedt ist von herausragendem Wert für die Gesamtstadt Potsdam dar, es spielt im Zusammenhang mit dem Park Sanssouci, der Orangerie, dem Bornstedter See, dem Bornstedter Friedhof und der Einbettung in die Landschaft eine wichtige gestalterische Rolle.

Mit der Erhaltungssatzung sollen die bestimmenden städtebaulichen und gestaltprägenden Strukturen und Merkmale fixiert und bewahrt werden, wie es Höhenentwicklung, Randbildung, Proportionen, Baugestaltung, Materialwahl und Farbgestaltung sind, sollen Erneuerung und Bauen unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart unterstützt, aber gleichzeitig städtebaulich nachteilige Vorhaben verhindert werden.

Schutzgegenstand

In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern ihre spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre. Die auf der Grundlage der Erhaltungssatzung möglichen Eingriffe in das Privateigentum sind grundsätzlich städtebaulich zu begründen.

Gefährdung

Durch die attraktive landschaftliche Einbettung unmittelbar am Park Sanssouci, die kleinteilige Struktur, die relative Nähe zum Stadtzentrum und die allgemeine kulturhistorische Wertschätzung ist das Dorf Bornstedt einem spürbaren Veränderungsdruck ausgesetzt. Eine Reihe von Gebäuden wurde bereits instandgesetzt und den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepaßt. Dabei wurden aller-

dings auch gelegentlich Entscheidungen getroffen, die eine Gefährdung der städtebaulichen Qualität bedeuten können.

So könnte beispielsweise durch die hohe Dichte, die von den Eigentümern infolge der erheblichen Grundstückspreise (Bodenrichtwert laut Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Potsdam für Wohnbauland im Dorf Bornstedt 330,- DM/m²) oft angestrebt wird, die städtebauliche Eigenart des Gebietes nachhaltig verändert werden.

Erforderlichkeit der Satzung

Durch seine italienisierende Überformung hat die Dorflage Bornstedt neben den Schlössern und Gärten in Potsdam Bedeutung und Unverwechselbarkeit erhalten. Sie ist durch die exponierte Lage charakterisiert, aber auch durch Einzelgebäude und Gebäudegruppen, die im Zusammenklang eine schützenswerte städtebauliche Eigenart darstellen.

Nur etwa 20% der Gebäude sind als Einzeldenkmale in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam eingetragen, weiter sind große Teile durch die Denkmalbereichssatzung geschützt.. Darüber hinaus sollen auch städtebauliche Strukturmerkmale einbezogen werden.

Um der Gefahr einer schrittweisen unerwünschten Veränderung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu begegnen, bietet sich das Instrument einer Erhaltungssatzung an.

Verfahren

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschuß eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens,- Satzungsbeschuß und Vorhabenprüfung,- wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungsziels gesteuert werden kann.

Erhaltungsgründe

Neben der Genehmigungspflicht nach § 66 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), die seit 01.Januar 1998 in Kraft ist, wird nach § 2 der Erhaltungssatzung die Regelung einer Reihe von Vorhaben möglich, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten, auch wenn sie ansonsten nach Bauordnung genehmigungsfrei wären.

Die Erweiterung der Liste genehmigungspflichtiger Vorhaben betrifft insbesondere

- den Bau kleiner Nebengebäude
- den Bau von Garagen und Carports
- den Bau von Wintergärten, Veranden, Terrassen
- den Bau von Feuerungsanlagen
- das Anbringen von Solarenergieanlagen
- die Errichtung baulicher Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung

- das Aufstellen von Masten jeglicher Art
- das Anbringen von Antennen und Parabolantennen
- Errichtung oder Veränderung von Behältern und Becken
- den Bau von Einfriedungen, Verkehrsanlagen, Stützmauern und Durchlässen
- die Errichtung von Werbeanlagen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- die Errichtung von Regallagern
- die Errichtung oder Änderung von Denkmälern und Brunnen
- die Änderung von Fenstern und Türen
- die Gestaltung der Fassaden
- die Dacheindeckung
- den Einbau liegender Fenster in Dachflächen
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und
- den Abbruch von ansonsten genehmigungsfreien Anlagen und von Gebäuden.

Die durch diese Satzung begründete Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die betreffende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das vorhandene Orts- oder Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des Eigentümers muß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen. Eine weitere Konkretisierung der Versagensgründe in der Satzung ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Sie würde die Entscheidung der Verwaltung im Einzelfall unnötig binden. Im Sinne des einheitlichen Vollzugs der Satzung durch verschiedene Sachbearbeiter wird jedoch als Anlage zu dieser Begründung eine Arbeitshilfe für die Genehmigungspraxis beigelegt. Diese ist nicht Bestandteil der Satzung, aber wichtiges Instrument bei ihrer Umsetzung. Sie dient der Orientierung, soll jedoch die Flexibilität der Beurteilung des Einzelfalls nicht einschränken.

3.2 Entstehungsgeschichte Bornstedts

Das Dorf Bornstedt besitzt sehr großen Zeugniswert für die historische und städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Schlösserlandchaft. Es wurde unter König Friedrich Wilhelm IV. zu einem „Kunstdorf“ mit verschiedenen italienisierenden Gebäuden umgestaltet. Alles Gebaute und landschaftlich gestaltete entlang der Ribbeckstraße und der Eichenallee vermittelt, von Ferne aus gesehen, den Eindruck eines italienischen Dorfes. Als wichtigste Bauten gehören dazu unter anderem die Kirche sowie das ehemalige Mustergut (Krongut) mit verschiedenen Funktionsbauten. (aus der Denkmalebereichssatzung vom 30.10.1996)

„Dorf Bornstedt“

12. Jahrhundert Dorfgründung als Straßendorf

- | | |
|------------|---|
| 1304 | erste urkundliche Erwähnung von „Bornstede“ |
| 1375 | 3 Gutshöfe, 1 Pfarrhof und 12 Kossäten genannt |
| 1592 | Gutshof und 8 Bauernhöfe erwähnt |
| 1618 - 48 | im 30-jährigen Krieg mehrfach geplündert, so 1627 von den Dänen |
| 1664 | Dorf und Güter der Familien von der Gröben (für 18.700 Taler) und Ribbeck an Kurfürst Friedrich Wilhelm verkauft, mit Ämtern Bornim, Golm und Grube zusammengefaßt unter der „Herrschaft Potsdam“ |
| 1700 | 1 Rittergut, 2 Bauern und 6 Kossäten genannt, dazu als wüst 1 Kossätenhof, 1 Schäferei und 1 Windmühle |
| bis 1724 | beim Amt Potsdam |
| 1726 (34?) | König Friedrich Wilhelm I. überschreibt Gut und Dorf dem Militärwaisenhaus zum Lebensunterhalt durch Seidenraupenzucht |
| 1770 - 72 | Belvedere auf dem Klausberg |
| ab 1744 | entstand Sanssouci „auf dem Bornstädt'schen Grund“ |
| ab 1802 | Bornstedt mit ca. 300 Einwohnern wieder beim Amt Potsdam |
| 1833 | „Verschönerungs-Plan der Umgebung von Potsdam“ von Peter Joseph Lenné |
| 1841 | Rückkauf Friedrich Wilhelms IV. auf Anraten Peter J. Lennés für geplante Landschaftsverschönerung, Abpflanzung der Straßen und Koppeln, Abgrenzung des „Bornstedter Feldes“ vom Domänenvorwerk als Exerzierfeld, Aufschüttung des Ruinenberges
Italienisierende Landschaftsarchitektur |
| 1843 | Gründung der „Colonie Neu-Bornstedt“ an der Potsdamer Chaussee |

- 1844 Vorwerk Bornstedt wird mit dem Schatullgut Lindstedt unveräußerliches Konfideikommissgut unter direktem Einfluß von Landesherr = Gutsherr
- 1851 - 61 Bau der Neuen Orangerie als Abschluß des Dorfes
- 1864 Bornstedt in Besitz Kronprinz Friedrich (später Kaiser Friedrich III.) zum „Natural- und Nießbrauch“ Gut als Musterwirtschaft
- 1892 Friedhofserweiterung nach Süden (Teil IV)
- 1935 (39?) Bornstedt wird zu Potsdam eingemeindet

Bauliche Anlagen

Kirche

- Ende 16. Jahrhundert älteste bisher bekannte Kirche, Fachwerkbau
- 1689 Kirchenneubau
- 1789 Kirchenerneuerung
- 1805 Neubau einer Kirche mit spätbarockem schlichtem Turm durch Baumeister Quednow
- 1820 bereits Bauschäden an der Kirche
- 1854 / 55 Neubau der Kirche entsprechend Entwurf von Friedrich August Stüler, der nach Ideen von Friedrich Wilhelm IV. fünf Entwürfe anfertigen mußte; unter Haerberlein mit flachem Satteldach und halbrunder Apsis erbaut und 1856 eingeweiht
- 1881 / 82 Erweiterung der Kirche durch Reinhold Persius im Auftrag von Kronprinz Friedrich Wilhelm (später Kaiser Friedrich III.) und Kronprinzessin Victoria von Großbritannien freistehender Glockenturm, mit Arkaden verbunden

Schule

- 1844 / 55 Ribbeckstraße 7: Schulhaus mit Turmanlage am Giebel neben dem First und mit Schulgarten von Hesse
- 1868 Umgestaltung der Schule für die Prinzen Wilhelm und Heinrich sowie die Dorfkinder (später Wohnhaus)
- 1864(?) / 77 Neubau der Dorfschule am Ende der Ribbeckstraße im englischen Landhausstil durch Paul Spieker

Gut

- 1375 3 Gutshöfe erwähnt
- 1700 Rittergut genannt
- 1846 Gutsgebäude abgebrannt
- 1847 / 48 Neubau durch Johann Heinrich Haerberlin in der Form der italienisierenden Gutsanlagen Innenhof mit kleinem Landschaftsgarten, von Lenné beeinflusst, offen zum Bornstedter See, Blick zum Ruinenberg, Roßbrunnen
- 1864 Gut als Musterwirtschaft ausgebaut

1867	Übernahme des Kronfideikommissgutes durch Kronprinz Friedrich Wilhelm III. und Kronprinzessin Victoria von England
1945	nach Enteignung Stadtgut
1950	Volkseigentum, dann Landesregierung Brandenburg. Bau von Lagerhallen, Schuppen und Garagen.
1955 u. 57	Umbauten, Bürobaracke, Lagerhalle, Ställe für Geflügelzucht (wieder abgerissen, nur Fundamente erhalten), BHG - Lagerplatz
1969	Neubau eines Bürohauses in Hof und Garten
1980 / 81	Bau weiterer Lagerhallen
Wohnhäuser, Gehöfte	
1375	Gutshöfe Hans von Gröben, Henning von Ribbeck, Claus von Gröben, Pfarrhof und 12 Kossätenhäuser erwähnt
1592	Gutshof der Familie von der Gröben und 8 Bauernhöfe genannt
vor 1700	Schäferei und Windmühle
1700	Rittergut, 2 Bauern und 6 Kossäten genannt, dazu als wüst 1 Kossätenhof, 1 Schäferei und 1 Windmühle
18. Jahrhundert	Ribbeckstraße 5 und 8: älteste Fachwerk-Kossätenhäuser, modernisiert Ribbeckstraße 31: ehemalige Schäferei
1842	Ribbeckstraße 22: Wohnhaus mit Remisen und kleinem Turm im italienisierenden Stil, L. Persius Entstellender Umbau und Turmabriß um 1960. Stallgebäude relativ original erhalten
1843	Büdner-„Colonie Neu-Bornstedt“ südlich der Potsdamer Chaussee, bis etwa 20 Gebäude (1869)
1845	Ribbeckstraße 44 / 45: Deputantenhaus zum Krongut gehörig, um 1855 Errichtung im italienischen Villenstil mit Belvedereturm
1850	Ribbeckstr. 2
1855	Ribbeckstr. 51: Turmvilla
1870	Ribbeckstr. 17: Pfarrhaus 1784 (?) Anbau an das Stallgebäude
um 1875	3 Wohnhäuser für Gutsarbeiter im englischen Landhausstil an der Potsdamer Chaussee von P. Spieker Ribbeckstraße 26 bis 30: dreigeschossige Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit
ca. 1900	Fischerhütte neben dem Kirchhof (abgerissen)

Friedhof

1599	älteste bekannte Bestattung
1733 / 34	Erweiterung des alten Kirchhofes
1855	Friedhofserweiterung nach Westen (Teil II) dörflicher Charakter mit Obst- und Grasnutzung
1879	Friedhofserweiterung nach Süden (Teil III), Umgestaltung durch Hofgärtner Emil Sello, Bau der Friedhofskapelle durch Reinhold Persius
1884	Friedhofserweiterung Teil II bis Eichenallee
1892	Friedhofserweiterung nach Süden (Teil IV)
1904/10	Friedhofserweiterung nach Westen (Teil V)
1937	Soldatengedenkstätte mit Plastik von N. E. Lemcke anstelle des alten Dorfteiches

Teufelsgraben, Teufelsbrücke

1786	Bau eines Abzugsgrabens wegen wiederholter Überschwemmungen im Dorf durch den Bornstedter See
1805 und 1817	Hochwasser im Dorf
1843 / 44	Neubau der „Teufelsbrücke“ anstelle einer baufälligen Holzbrücke in Form eines römischen Viadukts durch Persius
1886 (91)	Teufelsgraben nach weiterem Hochwasser mit Tonrohren ausgelegt
1998	Erneuerung der Verrohrung

3.3 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Ausformung der städtebaulichen Eigenart

Der Erhalt einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet kann nur dann gefordert werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Bei der Ausübung des Genehmigungsverhaltes muß im Einzelfall geprüft werden, ob das betreffende Gebäude bzw. die Bauteile, deren Veränderung beantragt wird, zur Prägung des Gebiets oder Teilgebiets beitragen. Es kommt also nicht auf einen gewünschten Charakter der Bebauung an, sondern auf die tatsächlich vorzufindende Situation. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung der baulichen Anlage auch durch Merkmale begründet sein, die in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Allerdings muß ihnen ein solches städtebauliches Gewicht zukommen, daß ihrer Erhaltung der Vorrang vor den Interessen des Eigentümers zuzubilligen ist. Die mögliche Vorbildwirkung einer erteilten Genehmigung ist dabei zu berücksichtigen.

Spektrum schützenswerter Gestaltungsmerkmale

Die im Folgenden dargestellten Merkmale des Gebietes korrespondieren mit dem Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung im Anhang, der diejenigen baulichen Veränderungen aufführt, die regelmäßig zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können.

Ortsgliederung

Das Ortsbild „Dorf Bornstedt“ ist in der Ribbeckstraße geprägt durch den Zusammenklang von Kirche mit Campanile und dem Arkadengang, die Schule und das Krongut mit Höhenstaffelung, eingespannt zwischen dem Berg der Orangerie als Teil der Parkanlage Sanssouci im Süden und dem Großgrün des Schulplatzes mit der „neuen Schule“ (1877) im Norden.

Die mittig nach Westen abgehende Eichenallee stellt nur eine kleine Unterbrechung des Straßendorfes dar. Auch die Potsdamer Straße, die den Durchgangsverkehr Potsdams stadtauswärts in Richtung Westen trägt, wirkt in den eigentlichen Dorfbereich kaum hinein. Deutlicher ist dagegen die Zäsur in der Bebauung am verrohrten Teufelsgraben wahrzunehmen.

Die leichten Schwünge des Straßenzuges der Ribbeckstraße lassen bei einer Bewegung des Betrachters nacheinander wechselvolle Bilder entstehen, die sowohl in der Straße als auch in der Zusammensicht mit der umgebenden Landschaft zu erleben sind. Sie werden noch verstärkt durch die großen straßenbegleitenden Bäume und betonen den besonderen Wert des Orts- und Landschaftsbildes.

Während der südliche Teil das Dorf Bornstedt mit dörflichem Charakter prägt, bildet der nördliche Abschnitt mit seinen gründerzeitlichen mehrgeschossigen Mietshäusern einen deutlichen Übergang zur vorstädtischen Bebauung.

Bebauungsstruktur

Die Bebauung ist offen und läßt immer wieder Durchblicke ins Grün oder zum See zu. Einzige Ausnahme gegenüber der straßenbegleitenden Bebauung mit den einzeln stehenden und den wenigen einseitig angebauten Hausgruppen stellt die Anlage des Krongutes mit einer Straßenfrontlänge von rund 100 m dar.

Die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert und der Zeit um 1900 bestimmen den Charakter.

Zur Straßenkante hin wird bei fast allen Häusern ein Vorraum freigehalten, vorwiegend als Vorgarten abgetrennt. Damit erhält der Straßenraum eine großzügige Breite von 20 bis 25 m.

Es gibt keine „zweite Reihe“ der Bebauung, teilweise erfolgt eine Hofbildung durch untergeordnete einzelnstehende Nebengebäude, jedoch nicht als Seitenflügel an die Straßenhäuser angebaut.

Die Anlagen haben eine geringere Tiefe als das Krongut.

Höhenentwicklung

Die Bebauung weist vorwiegend zwei Vollgeschosse auf, einzelne Gebäude sind eingeschossig bzw. dreigeschossig. Abweichungen gibt es im Krongut mit seiner starken Höhenstaffelung und der Kirche mit dem 34 m hohen freistehenden Glockenturm und im nordwestlichen Abschnitt der Ribbeckstraße, wo die Hausnummern 26 bis 30 in Folge dreigeschossig gebaut wurden.

Baukörper

Neben Kirche und Krongut, die den Straßenraum prägen, dominiert der einfache quadratische bis leicht rechteckige Grundriß, ohne große Vor- und Rücksprünge.

Die Baukörper stellen sich überwiegend als klare rechtwinklige gelagerte Quader dar, die traufständig parallel zur Straße angeordnet sind.

Eine Sonderstellung nehmen außer Kirche und Krongut die stark gegliederten Villen am Parkrand mit ihrem differenzierten Baukörper und bei Ribbeckstraße 51 auch dem Turmaufbau ein.

Fassaden

Im Dorf Bornstedt bestimmen massive Lochfassaden den städtebaulichen Charakter. Sie treten in zwei typischen Ausbildungen auf:

- ziegelsichtige Oberflächen in ockerfarbigem Grundton, oft sparsam mit Linien oder Bändern in roten Ziegeln geschmückt charakterisieren die Bauten wie Kirche, Schule, Krongut, Pfarrhaus, aber auch einige Wohnhäuser,
- Putzfassaden, zum großen Teil 5- oder 6-achsig, mit aufgesetzten Schmuckelementen wie Gesimsen, Gewänden, Bekrönungen kennzeichnen vorwiegend Wohnbauten. Dabei werden die Erdgeschoßzonen meist deutlich abgesetzt, oft bossiert.

Daneben ist an wenigen Standorten

- Fachwerk kombiniert mit Ziegelausfachung zur Gestaltung verwendet worden, wie man an der „neuen Schule“ an der Potsdamer

Straße, der breit gelagerten Gruppe von Doppelhäusern an der Potsdamer Straße 194 bis 196 und an einzelnen Nebengebäuden sieht.

Allgemein dominiert die waagerechte Gliederung. Sie wird durch Absetzen der Geschosse, durch Trauf-, Gurt- und Fenstergesimse markiert. Eine senkrechte Gliederung erfolgt selten, sie wird im Regelfall nur durch übereinanderliegende Fensterachsen vom Keller über die Geschosse bis zum Drempelel rhythmisierend angedeutet.

In einzelnen Fällen treten Balkone auf, sind aber nicht typisch für die Dorflage.

Farbgestaltung

Bei den Farbfassungen dominieren harmonisch abgestimmte, helle warme Erdfarben aus dem Gelb-Ockerbereich als Edelputz oder Anstrich.

Viele Gebäude sind noch nicht renoviert, ihre Fassadenoberfläche ist vergraut oder beschädigt.

Die bereits erneuerten bzw. neuen Fassaden treten auffällig hervor. Ihre Farbigekeit wurde von der Denkmalpflege festgesetzt, sofern es sich um Einzeldenkmale oder Gebäude im Geltungsbereich der Denkmalsatzung handelte.

Öffnungen

Im Normalfall nehmen die Fenster- und Türöffnungen etwa 20% der Fassadenfläche ein.

Fenster und Türen haben in der Regel stehendes Format und sind ca. 15 cm (1/2-Stein + Putz) zurückgesetzt, wodurch die Fassade plastische Wirkung erhält. Diese wird meist durch umlaufende angeputzte Gewände und Bekrönungen noch verstärkt.

Die **Fenster** sind aus Holz gefertigt, vorwiegend vierflügelig ausgebildet und durch einen Kämpfer im oberen Drittel gegliedert, im unteren Drittel meist durch eine Sprosse geteilt.

Als Fensterfarbe, die immer einheitlich für Rahmen, Kämpfer, Flügel und Sprossen eingesetzt ist, dominiert Weiß. Bei einigen Gebäuden wurde auch Dunkelbraun eingesetzt. Andere Farben sind untypisch.

Im Erdgeschoß sind an einzelnen Häusern die Fenster durch hölzerne Fensterläden verschließbar. Sie sind bündig in die Fassade gefügt und meist farbig im Kontrast zur Fassade abgesetzt.

Die **Haustüren** sind nur teilweise zur Straße orientiert, überwiegend aber zur Seite oder zum Hof, so daß die Straßenfront meist als reine Fensterfassade erscheint. Die Türen sind in der Regel aus Holz gefertigt und mit farbigem dunklen Anstrich versehen.

Große Fassadenöffnungen wie Schaufenster oder Tore sind untypisch und treten nur im Einzelfall auf, z.B. Potsdamer Straße 198, Ribbeckstraße 23.

Dachlandschaft

Im Dorf Bornstedt überwiegen dunkle graue Dächer mit einer flachen Neigung, meist als Satteldach in Traufstellung zur Straße angeordnet. Dabei ist die hochwertigere Eindeckung in Schiefer, die einfachere in Bitumendachpappe, vereinzelt auch mit Wellasbestplatten vorgenommen worden.

Im Straßenbild treten diese Dächer durch den flachen Blickwinkel jedoch meist weniger in Erscheinung als die steilen Dächer, insbesondere, wenn sie frisch mit Ziegeln eingedeckt sind.

Die Dachlandschaft spielt in Bornstedt aber insofern eine besondere Rolle, weil sie vom Park Sanssouci, vor allem von der Orangerie, deren Dachterrasse öffentlich zugänglich ist, gut erlebt werden kann,- insbesondere im laubfreien Winterhalbjahr.

Als Dachform dominiert das Satteldach. Daneben sind auch Krüppelwalmdächer (Schule, Pfarrhaus, Landarbeiterhäuser) und vereinzelt Walm- und Mansarddach, sowie Berliner Dach (falsches Mansarddach: vorn steil, hinten flach mit zusätzlichem Geschoß) zu finden.

Dachaufbauten wie Zwerchhäuser und Gauben sind nur selten vertreten. Stark gegliederte Dächer wie auf der Turmvilla Ribbeckstraße 51 sind die Ausnahme.

In der Farbhaltung bringt die Beschränkung auf graue und rote Töne einen ausgewogenen Zusammenklang der verschiedenen Formen und Größen.

Durch die Schiefereindeckung großer Flächen bei Kirche, Krongut und einigen weiteren Häusern ist eine Charakteristik vorhanden, der sich die alten wie neuen Bitumendachflächen problemlos zuordnen, da sie zu meist auf flachen Dächern eingesetzt weniger sichtbar im öffentlichen Raum sind.

Freiflächen

Im öffentlichen Raum prägen die großen alten Straßenbäume der Ribbeckstraße und auch der Eichenallee den städtebaulichen Eindruck. Es sind zum großen Teil mächtige Eichen, gefolgt von Linden und Kastanien, die in unterschiedlicher Reihung stehen, bedingt durch die ungleiche Breite des meist unversiegelten Gehwegbereiches. Sie sind meist über 80 Jahre alt. Bei der Neupflanzung von Linden in den 30er Jahren wurde der Bereich vor der Kirche aus gestalterischen Gründen ausgespart.

Die um 1850 gepflanzten ursprünglichen Straßenbäume in Bornstedt waren nicht als gleichmäßige Alleen angelegt, die Neupflanzungen sind teilweise gegen das alte Prinzip erfolgt, sie sollten überprüft werden.

Ein wichtiger räumlicher Bezug von der Kirche besteht über das kommunale Flurstück 49/1, das bis Kriegsende öffentlicher Wasserzugang war, seit der Nachkriegszeit aber privat genutzt ist. Hier sollten die öffentliche Nutzung und die Blickachse gesichert werden. Die Möglichkeit zur Schaffung eines Uferweges auf öffentlicher Fläche sollte geprüft werden.

Beide Endpunkte des geschwungenen Straßenraumes beziehen die Umgebung, besonders das gestaltete Grün, mit ein. Im Süden ist das der Park Sanssouci, dessen Freiraum zur Orangerie hin hier fast um 10 m ansteigt, im Norden der Schulbereich mit dem Schulgebäude und seinem beachtlichen Großgrün.

Einen besonderen Stellenwert nimmt der Bornstedter Friedhof ein mit seinen kulturhistorisch wichtigen Gräbern potsdamer Persönlichkeiten, auch durch seine hohe Gestalt- und Raumqualität. Er zieht viele Besucher an und hat das Dorf Bornstedt weit über sein Umland hinaus bekanntgemacht.

Die künstlerisch-gestaltbildende Qualität des Dorfes besteht auch aus den Obst- und Grabelandflächen in den hinteren Grundstücksflächen, die in die Ackerflächen übergehen. Dieser tiefe Grünbereich ist generell nicht durch Neubaukörper zu zerstören.

Vorgärten

Die öffentlichen Freiflächen werden ergänzt durch die öffentlich erlebbaren privaten Vorgärten. Sie sind in der Regel zwischen drei und fünf Meter tief und eine Bereicherung des Straßenraumes. Sie tragen ortsbildprägende Bedeutung.

An einigen wenigen Stellen wird der öffentliche Raum direkt durch Gebäude begrenzt.

Einfriedungen

Die unterschiedlichen Arten der Einfriedungen charakterisieren die Vorgärten und den Straßenraum.

Es gibt sowohl sehr niedrige und transparente Zäune als auch übermannshohe Mauern.

Im Regelfall stehen in Bornstedt halbhohe (1,0 bis 1,5 m) Metallzäune auf niedrigen gemauerten Sockeln. Ihre Ausformung reicht von historischen Eisengittern mit Schmuckelementen bis zu schlichten neuzeitlichen Formen.

Teilweise bilden gemauerte Pfeiler rhythmische Gliederungen, vereinzelt treten auch noch Holzzäune als Staket-, Jäger- oder Bretterzaun auf.

Ganze Teilstrecken werden auch durch Mauern abgetrennt, so beispielsweise halbhoch um den Friedhof, hoch am Krongut und mit Pergola in der Eichenallee / Katharinenholzstraße.

Einige Häuser (Ribbeckstraße 42 / 43) verstecken sich so hinter einer hohen Mauer, daß kaum das Dach zu sehen ist und nur die Rundbogentüren in der Mauer die optische Adresse bilden.

Eine Sonderform stellt der Arkadengang der Kirche dar, der gleichzeitig abtrennt und empfängt und gemeinsam mit dem freistehenden Kirchturm die städtebauliche Eigenständigkeit prägt.

Einige Einfriedungen werden durch Heckenpflanzungen unterstützt, z.B. an der Villa Ribbeckstraße 50.

Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch einheitliche Mastaufsatzleuchten (Ausleger auf Betonmasten), die dem Dorfcharakter wenig entsprechen und keine Erhaltungsschutz erfordern.

Gestalterische Störungen

Eine Reihe von Einzelobjekten verursachen durch unterschiedliche Details gestalterische Störungen, deren Beseitigung oder zumindest Milderung bei beabsichtigten Bauvorhaben mit in die Maßnahmen eingeordnet werden sollten.

Als Beispiele werden genannt:

- Potsdamer Straße 199 : ungegliederter 3-geschossiger Ostgiebel, der für den Durchgangsverkehr in der Potsdamer Straße weithin sichtbar ist
- Unstimmiger Ergänzungs-Plattenneubau mit Flachdach und Heizungsschornstein hinter der Neuen Schule mit ihrem englischem Landhausstil
- Unpassender weißer Anstrich der Erdgeschoßzone gegen dunklen Putz der Obergeschosse an der Gaststätte „Die Else“
- Verschlissene Oberfläche am ungegliederten 3-geschossigen Giebel Ribbeckstraße 23
- Ungeordneter wirkender Lagerplatz Flurstück 39 (Ribbeckstraße 12-16)
- Ungepflegte und unpassende Baracke am Krongut Ribbeckstr. 6
- Absperrung des Weges von der Kirche zum Bornstedter See zwischen Ribbeckstraße 7 und 8 (separates kommunales Flurstück)
- Schuppen Ribbeckstraße 4, die den Durchblick in Richtung Bornstedter See behindern
- Unschöne Fassung der Fassade Ribbeckstraße 48 mit Grobputz ohne Gliederungselemente
- Unangemessener Zaun und Baracke neben der Kirche (Ribbeckstraße 41)
- Unproportionierter, ungegliederter und abgenutzter Giebel Ribbeckstraße 38
- Ungünstig umgebaute Fassade Ribbeckstraße 22

3.4 Verhältnis zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen

Denkmalschutz

Die beigefügte Kartierung zeigt, daß wesentliche Teile des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung auch im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung bzw. des UNESCO-Weltkulturerbes liegen, wie sie auch im bestätigten Teilflächennutzungsplan der Stadt Potsdam enthalten sind.

Weiterhin gibt es Einzeldenkmale.

Die Denkmalbereichssatzung gibt die Grundlage, nach Denkmalschutz zu entscheiden.

Die Erhaltungssatzung bietet die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale zu schützen und die Eingriffsmöglichkeiten der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen, auch außerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung.

Die Erhaltungssatzung wurde deshalb auch 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 der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlagen abzielt. Die vor Veränderung zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die für die Umgebung prägend ist. Bedeutungslose Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfaßt.

Werbesatzung

Für die Gestaltung von Werbeanlagen gilt die Werbesatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 8 / 1996). Da dort nur die Einschränkung auf eine Größe unter 3 m² festgesetzt ist, werden die Regelungen für diesen sensiblen Bereich als nicht ausreichend angesehen, um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern. Deshalb soll auch für Werbeanlagen einschließlich derer unter 1 m², die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung gelten.

3.5 Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Kosten von Gestaltungsanforderungen

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet können durch die Satzung Mehrkosten auferlegt werden, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß das Gebiet 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. Die 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.

Anspruch auf Übernahme

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 Fall der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da laut § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorgeschrieben ist.)

Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 in Verbindung mit § 40 (2) geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlaß einer Erhaltungssatzung noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst, d.h. zunächst entfaltet das Instrument keine enteignende Wirkung. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muß.

Die Erhaltungssatzung führt dort zu einer gebundenen Entscheidung, d.h. durch die Vollzugsbehörden kann rein rechtlich kein Ermessen ausgeübt werden (z.B. im Hinblick auf die Berücksichtigung fiskalischer Argumente). In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrages zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

Wirtschaftliche Unzumutbarkeit

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 Nutzen 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.

Haushaltsrisiko

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken eher als gering einzuschätzen. Aufgrund der im Dorf Bornstedt regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, daß die sorgsame Erhaltung von historischen Bauwerken zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in historischer Umgebung und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beitragen.

Hinweis

Das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg hat in einem Runderlaß vom 12. Januar 1995 die Regelung zur Bescheinigung nach § 28 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Brandenburg getroffen. Darin wird für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach §§ 7 i, 10 f Abs. 1 EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach §§ 10 f Abs. 2 und 11 b EStG geregelt, daß für die notwendige Bescheinigung die unteren Denkmalschutzbehörden zuständig sind.