

Erhaltungssatzung "Berliner Vorstadt"

1. Aufgrund des 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBL. I S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II S. 885, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam in ihrer Sitzung am 04.03.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der **Berliner Vorstadt** mit folgenden Grenzen:

**Jungfernsee, Hasengraben, Heiliger See
Behlertstraße (östliche Seite)
Gutenbergstraße (südliche Seite) Nr. 51-53
Berliner Straße (nördliche Seite) Nr. 140-149
Rampe Humboldtbrücke
Tiefer See, Glienicker Lake**

Das Gebiet ist in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart 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.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4

Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht 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 50 000 DM belegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung zusammen mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Begründung

Zur Sicherung erhaltungswerter baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) für den Bereich **"Berliner Vorstadt"**

Vorbemerkung:

Die Gemeinden sind durch das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 ermächtigt, die Beseitigung, Veränderung, Nutzungsveränderung oder Errichtung von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

§ 172 BauGB als die Rechtsgrundlage dieser Genehmigungspflicht ermöglicht den Gemeinden ein Zweistufenverfahren:

In der ersten Stufe legt die Gemeinde einen Erhaltungsbereich durch Satzung fest. Auf der Grundlage dieser Satzung hat die Gemeinde in der zweiten Stufe ein besonderes Prüfungsrecht gegenüber allen Anträgen auf **Beseitigung, Änderung** oder **Errichtung** baulicher Anlagen aus diesem Gebiet. Die Gemeinde darf den Abbruch, den Umbau oder die Errichtung eines Gebäudes untersagen, wenn die im § 172 umschriebenen Gründe im konkreten Einzelfall vorliegen.

Abgrenzung des Satzungsbereiches "Berliner Vorstadt"

Jungferensee, Hasengraben, Heiliger See
Behlertstraße (östliche Seite)
Gutenbergstraße (südliche Seite) Nr. 51-53
Berliner Straße (nördliche Seite) Nr. 140-149
Rampe Humboldtbrücke

Tiefer See, Glienicker Lake

Durch diese Abgrenzung wird den inhaltlichen Anforderungen des § 172 BauGB, besondere gebietsprägende Merkmale im städtebaulichen Zusammenhang abzugrenzen, entsprochen.

Beschreibung des Satzungsbereiches

Die Verbindung Potsdams zum Glienicker Horn besteht seit dem letzten Drittel des 17. Jahrhunderts durch die Anlage einer Allee, die 1693 mit neuen Bäumen bepflanzt wurde. Eine Brücke nach Berlin bestand seit etwa 1683.

Mit dem Bau der ersten preußischen Kunststraße von Berlin nach Potsdam gewann die Berliner Straße (Neue Königsstraße) immer mehr an Bedeutung. 1831 - 1834 erfolgte ein Neubau der Glienicker Brücke nach Entwürfen von K. F. Schinkel, die 1907 durch die heutige Brücke ersetzt wurde.

Nach 1790 errichteten reiche Potsdamer Handwerksmeister erste Privathäuser an der Berliner Straße (so z. B. Nr. 144 - Haus des Hofzimmermeisters Brendel). Der Garten des Baudirektors Manger befand sich in der heutigen Mangerstraße.

In der Folgezeit wirkten in der Berliner Vorstadt auch Schinkel (Kaserne) und Persius (Villa Schöning), letztere wichtiger korrespondierender Bestandteil der Schloßanlagen Klein-Glienicke und Babelsberg.

Eine verstärkte Bautätigkeit setzte in den sogenannten Gründerjahren ein. Die Berliner Vorstadt wurde u. a. bevorzugtes Wohngebiet des Potsdamer Adels und des vermögenden Potsdamer und Berliner Bürgertums. Hofbaumeister erwarben Grundstücke und bebauten sie mit Gebäuden, oftmals im typischen sogenannten "Potsdamer Villenstil" in der Persiusnachfolge (z. B. Berliner Straße 29 und 66).

Auch Vertreter des Neuen Bauens im 20. Jahrhunderts, wie von Estorff und Winkler (Berliner Straße 57 und 88) und der Architekt der Berliner Sportbauten Werner March (Berliner Straße 98/99), sind vertreten. Ein Dokument der Geschichte des Städtebaus sind die Anlage der Straßen vor und nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875. Zahlreiche Einzelgebäude stehen unter Denkmalschutz:

- Ensemble Glienicker Brücke Stahlkonstruktion 1905/1907
- Berliner Straße 27 ehem. Leibgarden-Husarenkaserne 1839/42
- Berliner Straße 28 ehem. Offiziersspeiseanstalt 1886/87
- Berliner Straße 29 ehem. Villa Tummley, 1851
- Berliner Straße 86 ehem. Villa Schönningen, 1843/45
L. Persius
- Berliner Straße 109 Villa Mitte d. 19. Jh.
- Berliner Straße 130 Villa, 1910
- Berliner Straße 136 ehem. Villa Ritz, 1798
- Berliner Straße 143 Wohnhaus
- Berliner Straße 144 ehem. Wohnhaus Brendel, 1790/92
- Berliner Straße 148 ehem. Zivilwaisenhaus, 1862
- Berliner Straße 155 ehem. Armen- und Arbeitshaus, 1793-96
- Mangerstraße 15-19 mehrgeschossiges Wohnhaus, 1890
- Mangerstraße 23 mehrgeschossiges Wohnhaus, 1892
E. Petzholtz
- Mangerstraße 24 mehrgeschossiges Wohnhaus, um 1890
- Mangerstraße 25 mehrgeschossiges Wohnhaus, um 1890
- Mangerstraße 26 mehrgeschossiges Wohnhaus, um 1890
- Mangerstraße 27 mehrgeschossiges Wohnhaus, um 1890
- Mangerstraße 29 Wohnhaus, um 1880
- Mangerstraße 34-36 Villa, um 1910
- Berliner Straße 133 2geschossiger Backsteinbau im malerischen
Burgenstil mit Gartenanlage, 1872
Architekten Brüder Petzholtz

Die Berliner Vorstadt zählt aufgrund ihrer historischen Entwicklung, ihrer Ausstattung mit hochwertigen Wohnanlagen - vor allem der Gründerzeit und Bauten der "Zwischenkriegszeit", ihrer günstigen Lage sowohl zum Stadtzentrum als auch zu Berlin und ihrer landschaftlich bevorzugten Lage zu den besonders wertvollen Wohngebieten der Stadt Potsdam.

Bis heute hat die Berliner Vorstadt auch ihren Charakter als typische Vorstadt mit Überwiegender Wohnfunktion erhalten können. Sie bildet in ihrer überwiegend offenen Bauweise ein städtebauliches Ensemble von historischer, baugeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung, angefangen von der räumlichen Struktur als umfassenden Rahmen bis hin zum Ausdruck bürgerlichen Gestaltungswillen im Detail.

Die Berliner Vorstadt ist gegenwärtig der zumindest wichtigste "Stadteingang" von Berlin aus nach Potsdam.

Ca. 85 % der Grenzen der Berliner Vorstadt sind Uferzonen, d. h. der Landschaftsbezug, vor allem auch in Hinsicht auf die in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommene - durch Lenné gestaltete Kulturlandschaft, ist zu beachten.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu drei Parkanlagen (Neuer Garten, Glienicke, Babelsberger Park) und zur Sacrower Heilandskirche, mit ihren wechselseitigen Sichtkontakten und Sichtachsen, machen die Berliner Vorstadt zu einem wichtigen und äußerst sensiblen Teil der Stadtkulisse.

Infolge ihrer Baugestaltung, z. B. Geschossigkeit, Fassaden, Fenstergliederung oder Dachlandschaften, weisen die prägenden Gebäude Besonderheiten auf, die das unverwechselbare Stadtbild darstellen. Sie besitzen neben dem baukünstlerischen bzw. historischen Wert, ihrer Gliederung und Maßstäblichkeit wertvolle städtebauliche Qualitäten, die die Stadtplanung erhalten und für die künftige Gestaltung nutzen möchte.

Gegenwärtige Gefährdungspotentiale

In der Berliner Vorstadt steht eine größere Anzahl baulicher Anlagen, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Eigenart des historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes dieses Bereiches maßgeblich prägen. Darüber hinaus haben eine Reihe von Gebäuden städtebauliche, insbesondere auch geschichtliche bzw. künstlerische Bedeutung.

Angesichts von Restitutionsansprüchen, Immobilienverkäufen und damit verbundenen Investitionsvorhaben gilt es, aus den genannten Gründen, die baulichen Anlagen in ihrer städtebaulich prägenden Erscheinung zu erhalten. Künftige Neuerrichtungen baulicher Anlagen auf bislang unbebauten Grundstücken sollen sich der städtebaulichen Struktur und dem Charakter sowie den Maßverhältnissen der vorhandenen Gebäude dieses Gebietes anpassen.

Kriterien für die Anwendung der Erhaltungssatzung

Sämtliche Anträge auf Abbruch, Veränderung bzw. Neuerrichtung von baulichen Anlagen sind danach zu beurteilen, ob das Schutzgut der Erhaltung der beschriebenen Eigenart der Berliner Vorstadt beeinträchtigt wird hinsichtlich:

- **Fernwirkung** Ortschaft und Landschaft (Sichtachsen)

- **Ortsgrundriß**

- **Gebäudestellung** Abstände, Dichte, Baufluchten, Ensembles

- **Ortssilhouette** Dachlandschaft, wichtige Einzelgebäude, Sichtachsen, Baumassen, Gebäudehöhen, Firstrichtungen

- **Raumcharakter und Freiflächen** Vorgärten, Einfriedungen, Hofgestaltung

- **Baukörper** Größe, Proportionen, Charakter des Baukörpers, Verhältnis der Baukörper untereinander, Traufhöhe, Nebengebäude, Dachformen

- **Fassaden** Proportionen, Maßstäblichkeit, Geschoßzahl, Geschoßhöhe, Hauptgesims bzw. Attika, Gliederung, Rück- bzw. Vorsprünge, Vorbauten wie Erker, Balkone Veranden, Windfänge usw., Vordächer, Treppen, Wintergärten, Markisen, Proportionalität der Fassadenöffnungen, Verhältnis der Fassaden untereinander, Gestaltung der Gebäude durch Material und Farbgebung, Ornamente, Stuckverzierungen