

Erhaltungssatzung „Am Findling“ der Landeshauptstadt Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.11.2020 die folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1793),
- § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38], S. 1).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zeichnerisch abgegrenzte Gebiet im Bereich Willi-Frohwein-Platz, Kopernikusstraße, Pestalozzistraße, Großbeerenstraße. Der Übersichtsplan (Stadtkontor, August 2020) ist als Anlage Bestandteil der Satzung. Im Zweifelsfall gilt dessen Darstellung.

§ 2 Gegenstand der Satzung/ Genehmigungspflicht

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung oder die Nutzungsänderung 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 geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch die Landeshauptstadt Potsdam erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Zustimmung (§ 77 BbgBO) erforderlich, wird die Genehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde nach Anhörung der Landeshauptstadt erteilt.

§ 4 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend (30.000,-) Euro belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den 27.11.2020

Mike Schubert
Oberbürgermeister

Begründung

zur Erhaltungssatzung „Am Findling“

Anlass und Erforderlichkeit der Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung entspricht dem förmlich festgesetzten Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Am Findling“. Im Sanierungsgebiet kann die Erhaltungssatzung die Sanierungsziele wirksam unterstützen. Nach Durchführung der Sanierung und Aufhebung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet trägt die Erhaltungssatzung zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele bei.

Die Satzung wird hier zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des bezeichneten Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen.

Die städtebauliche und geschichtliche Erhaltungswürdigkeit des Stadtraums im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung besteht darin, dass der historische Stadtgrundriss durch ein weitgehend unzerstörtes Raumgefüge noch vorhanden ist.

In dem Gebiet „Am Findling“ liegen zahlreiche bauhistorische und stadtgeschichtlich bedeutende Einzelgebäude und Anlagen, die zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehen. Bei dem Stadtbereich handelt es sich um eine Stadterweiterung des frühen zwanzigsten Jahrhunderts bis in die 1950er Jahre, die durch genossenschaftlichen Wohnungsbau mit rückwärtigen Grünflächen gekennzeichnet ist. Prägend für das Gebiet ist der Platz „Am Findling“ im Kreuzungsbereich von Großbeerstraße, Kopernikus- und Pestalozzistraße mit dem unter Denkmalschutz stehenden Heidehaus.

Ziele der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung „Am Findling“ wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart des Bereichs zu erhalten. Sie ist gekennzeichnet durch die prägenden Gebäude und deren Gestaltungsmerkmale sowie durch die städtebauliche Struktur des Gebietes, d.h. auch Bauweise und Geschossigkeit der Gebäude sowie Struktur und Gestaltung von Straßenräumen, Plätzen und Grünflächen.

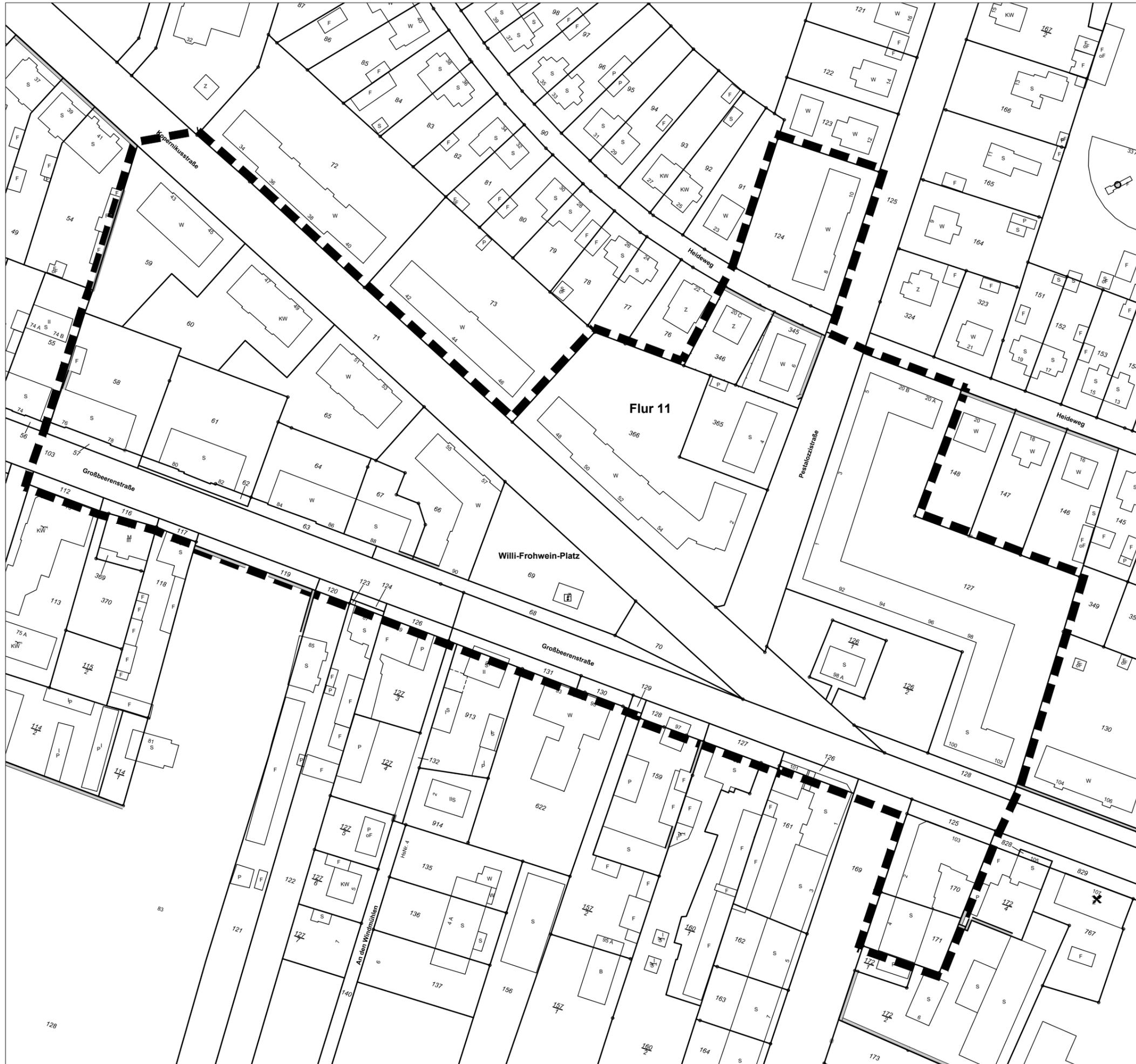
Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sollen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen durch die Erhaltungssatzung einer Genehmigungspflicht unterworfen werden. Die rechtliche Grundlage hierfür soll durch die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geschaffen werden.

Die Erhaltungssatzung bewirkt ausschließlich einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen mit Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Gebietes. Etwaige Folgen, sowohl für private Eigentümer wie auch für Rechtswirkungen auf die Stadt, ergeben sich erst im anschließenden Einzelgenehmigungsverfahren.

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren erforderlich. Von einer Beteiligung von Bürgern und Träger öffentlicher Belange konnte daher abgesehen werden.



Erhaltungssatzung "Am Findling"
Potsdam-Babelsberg
- Übersichtsplan -



Grenze Erhaltungsgebiet



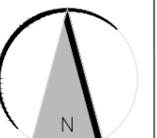
Flurstück mit Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer

Quelle:
© GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

Bearbeitung:
Stadtkontor GmbH



M 1:1.250 (A3)

August 2020

Grundstücke / Flurstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Am Findling"

Gemarkung Babelsberg

Flur	Flurstück	Straße	Hausnr.
		Fritz-Zubeil-Straße	2
10	170	Großbeerenstraße	103
10	171	Fritz-Zubeil-Straße	4
11	58	Großbeerenstraße	76 / 78
11	61	Großbeerenstraße	80 / 82
11	64	Großbeerenstraße	84 / 86
		Großbeerenstraße	90
11	66	Kopernikusstraße	55 / 57
11	67	Großbeerenstraße	88
11	126/1	Großbeerenstraße	98 A
		Großbeerenstraße	92 / 94 / 96 / 98 / 100 / 102
		Heideweg	20 A / 20 B
11	127	Pestalozzistraße	1 / 3 / 5
10	107 tw.	Großbeerenstraße	
10	125	Großbeerenstraße	
10	126	Großbeerenstraße	
10	127	Großbeerenstraße	
10	128	Großbeerenstraße	
10	129	Großbeerenstraße	
10	130	Großbeerenstraße	
10	131	Großbeerenstraße	
11	57	Großbeerenstraße	
11	62	Großbeerenstraße	
11	63	Großbeerenstraße	
11	68	Großbeerenstraße	
11	128	Großbeerenstraße	
14	103 tw.	Großbeerenstraße	
14	112	Großbeerenstraße	
14	116	Großbeerenstraße	
14	117	Großbeerenstraße	
14	119	Großbeerenstraße	
14	120	Großbeerenstraße	
14	123	Großbeerenstraße	
14	124	Großbeerenstraße	
14	126	Großbeerenstraße	
11	346	Heideweg	20 C
11	90 tw.	Heideweg	
11	59	Kopernikusstraße	43 / 45
11	60	Kopernikusstraße	47 / 49
11	65	Kopernikusstraße	51 / 53
11	71 tw.	Kopernikusstraße	
		Kopernikusstraße	48 / 50 / 52 / 54
11	366	Pestalozzistraße	2
11	365	Pestalozzistraße	4
11	345	Pestalozzistraße	6
11	124	Pestalozzistraße	8 / 10
11	125 tw.	Pestalozzistraße	
11	69	Willi-Frohwein-Platz	
11	70	Willi-Frohwein-Platz	
11	126/2	Platz am Heidehaus	