

Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ Örtliche Bauvorschrift der Landeshauptstadt Potsdam Begründung

Der Stadtteil Babelsberg zeichnet sich durch seine besondere Lage zwischen dem Zentrum von Potsdam und Berlin sowie durch seine besonders gute Verkehrsanbindung (u.a. S-Bahn) aus. Darüber hinaus liegt Babelsberg inmitten der durch Gewässer und Parkanlagen geprägten Berlin–Potsdamer Kulturlandschaft. Babelsberg liegt südöstlich des Stadtzentrums und ist mit rund 24.500 Einwohnern der größte Stadtteil von Potsdam. Dabei ist Babelsberg für Potsdam nicht nur ein bedeutender Wohnstandort, sondern auch ein wichtiger und gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Der historische Kern des Stadtteils Babelsberg wurde aufgrund erheblicher städtebaulicher Missstände bereits 1993 durch die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam als Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ festgesetzt. Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ liegt nördlich der Bahnlinie und des S-Bahnhofs Babelsberg. Es umfasst das ursprüngliche Nowawes (neues Dorf), auch Weberviertel genannt, mit dem Stadtteilzentrum Babelsberg.

Nowawes wurde ab 1750 aufgrund einer Anweisung des preußischen Königs Friedrich II als Dorf für religiös verfolgte Böhmen angelegt. Heute ist das Weberviertel durch kleinteilige Grundstücke mit sehr unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt. Das Stadtbild wird vom direkten nebeneinander eingeschossiger Weberhäuser und bis zu fünfgeschossigen Gebäuden der Gründerzeit geprägt.

Historischer Überblick und Stadtgestalt

Nowawes (Babelsberg Nord) ist die größte friderizianische Plansiedlung, eine Handwerkerkolonie für böhmische Weber und Spinner. Sie ist ein Zeugnis des preußischen Toleranzgedankens, ein Dokument der Wirtschafts- und Siedlungsplanung des 18. Jahrhunderts und in dieser Form ein einmaliges Kulturdenkmal.

Auf Befehl König Friedrichs II. wurde die „Kolonie bei Potsdam“ in den Jahren 1751 bis 1754 angelegt und, unterbrochen durch den Siebenjährigen Krieg, in den Jahren 1764-1767 erweitert. Grundlage für die städtebauliche Anlage bildeten die beiden bereits vorhandenen Neuendorfer Viehtriften: der Königsweg zwischen Zehlendorf und Potsdam (die heutige Rudolf-Breitscheid-Straße) und die Allee nach Glienicke (heute Alt Nowawes). Diese beiden Wegeführungen bildeten das Grundgerüst für die Siedlungsstruktur, mit dem dreieckigen Kirchplatz (Weberplatz) im Zentrum der Kolonie. Alle anderen Straßen und Wegeführungen wurden in dieses Grundgerüst eingefügt.

Im ersten Bauabschnitt zwischen 1751 und 1755 wurden 155 Kolonistenhäuser errichtet. Diese fünfachsigen eingeschossigen schlichten Gebäude bilden den Kern des Gebietes Babelsberg Nord. In einem zweiten Bauabschnitt wurden zwischen 1764 und etwa 1767 weitere 55 Kolonistenhäuser errichtet. Die Kolonistenhäuser wurden aus einfachen Materialien wie Fachwerk mit Ziegelausfachung gebaut. Sie waren mit Sprossenfenstern versehen und besaßen sorgfältig schreinermäßig gearbeitete Hauseingangstüren. Prägend für die Gebäude war das ausgewogene Verhältnis von Höhe, Breite und Dachfläche, von Öffnungen und Wandflächen. Das Innere der Kolonistenhäuser war symmetrisch aufgebaut und in der Mitte durch

einen Flur geteilt, da die Häuser für zwei Familien gedacht waren. Die Wohnungen bestanden jeweils aus einer Stube, in der die Weber an ihren Webstühlen arbeiteten, einer Kammer und einer Küche. Infolge der Industrialisierung erfolgte ab Mitte des 19. Jahrhunderts eine bauliche Verdichtung mit zeitlich typischen mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Laufgassen und Gartenwege sowie durch Grundstücksteilung oder Abbruch vorhandener Kolonistenhäuser zwischen der vorhandenen eingeschossigen Bebauung. An die Weberhäuser wurden zu dieser Zeit oftmals auch weitere Hausachsen angefügt. Hinzu kam ein stetiges Wachstum an den Außenrändern der Kolonie.

Erfordernis und Ziele für die Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Der Schutz dieses Ortsteils und seiner charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Eigenart sind Anliegen der Gestaltungssatzung. Die für das Land Brandenburg einzigartige städtebauliche Situation mit dem seit dem 19. Jahrhundert weitgehend unveränderten Stadtgrundriss soll dauerhaft bewahrt werden.

Während das historische Weberviertel vor der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erhebliche Missstände bzw. Defizite aufwies, war aber auch festzustellen, dass der historische Stadtkern Babelsberg in seiner städtebaulichen Struktur weitgehend erhalten war. Noch heute kann man den Prozess der Stadtentwicklung über die Jahrhunderte mit seiner schrittweisen Verdichtung sehr gut nachvollziehen. Typisch dafür sind die Sprünge der Gebäudehöhen von den Weberhäusern über die Gebäude des 19. Jahrhunderts hin zu den Gründerzeithäusern Anfang des 20. Jahrhunderts.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Nord“ hat dazu beigetragen, dass die erheblichen städtebaulichen Missstände und Defizite innerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und des Denkmalschutzes weitgehend behoben wurden. Viele Gebäude wurden in den letzten Jahren behutsam, überwiegend im Sinne der gestalterischen Sanierungsziele, welche seit 1999 für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ gelten, saniert. Die gestalterischen Sanierungsziele legen die Rahmenbedingungen für die äußere Gestaltung sämtlicher auf den Grundstücken befindlicher baulicher Anlagen fest. Die spezifischen Regelungen zur Gestaltung berücksichtigen die besondere regionale, städtebauliche und architektonische Struktur des Gebietes. Die gestalterischen Sanierungsziele sollen im Zuge der erforderlichen Erneuerungsarbeiten innerhalb des Sanierungsgebietes zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Wahrung schützenswerter Bausubstanz beitragen.

Bei der Ausführung künftiger Instandsetzungen, An-, Um- und Neubauten ist die Anpassung an heutige Qualitäts- und Anpassungsstandards, einschließlich entsprechender Materialien, zu erwarten. Ebenso werden viele Eigentümer eine umfassende Ausnutzung von Wohn- und Nutzflächen anstreben. Dabei besteht das erwartete Risiko, dass bei diesen Ausführungen den städtebaulichen Gestaltungsqualitäten in Babelsberg-Nord keine ausreichende Bedeutung zukommen. Ohne Gestaltungssatzung drohen daher nach Aufhebung des Sanierungsgebietes „Babelsberg-Nord“, und schon jetzt zu beobachten, immer wieder Zerstörungen und Überformungen der besonderen Bau- und Gestaltmerkmale wie:

- Veränderung von Dachformen und Störungen durch Belichtungselemente bei Dachausbauten,
- Veränderung der Öffnungsformate, Einbau von Kunststoffelementen,
- Verkleidung der Fassaden mit gebietsuntypischen Materialien,
- Anbringen von gestaltungstypischen Balkonen und anderen Anbauten,
- Versiegelung von Vorgärten, Standardisierung von Einfriedungselementen.

Für die Zukunft muss die städtebauliche und architektonische Qualität des ehemaligen Weberviertels und seiner Gebäude weiterhin geschützt werden, um Beeinträchtigungen durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie Neubauten mit ortsfremder Architektur zu verhindern. Dazu gehört auch, die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen und die teilweise offene Bauweise, welche oftmals die Einsehbarkeit der hofseitigen Fassaden ermöglicht, zu erhalten.

Rahmenbedingungen / Zusammenwirken mit der Erhaltungssatzung und Denkmalschutz

Nach § 87 Abs. 1 Satz 2 BbgBO kann die Gemeinde eine Gestaltungssatzung erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straße, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalen und Naturdenkmalen erforderlich ist.

Die Gestaltungssatzung soll der Verstetigung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele im Gebiet Babelsberg Nord dienen und dabei an die bereits seit 1999 geltenden Gestalterischen Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ anknüpfen. Städtebaulicher Ausgangspunkt ist dabei die für Babelsberg Nord bezeichnende Stadtgestalt und Stadtbildqualität sowie geschichtliche Bedeutung. Parallel zur Gestaltungssatzung gilt für Babelsberg Nord die Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.08.1992 gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches. Im Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedürfen Rückbau, Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung, dies gilt auch wenn es sich genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne § 61 der Brandenburgischen Bauordnung handelt. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen gem. Erhaltungssatzung erfolgte bisher parallel zum Sanierungsrecht. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung, würden die Gestaltungsvorgaben gem. der Gestalterischen Sanierungsziele als Beurteilungsgrundlage wegfallen.

Für große Teile des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung gilt darüber hinaus die Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs „Nowawes“, die am 30.11.2000 mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Ausgabe 15/2000 bekannt gemacht wurde. Der Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung umfasst jedoch nicht das gesamte Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ und ist in seiner Abgrenzung kleiner als der künftige Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“.

Die Bestimmungen gemäß des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Einzeldenkmalen und Gebäuden im Denkmalsbereich vorrangig zu berücksichtigen. Der Umgebungsschutz gilt für die Errichtung von Neubauten entsprechend.