

Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ 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 Süd“ liegt südlich der Bahnlinie und des S-Bahnhofs Babelsberg sowie des Stadtteilzentrums. Es liegt am Rande der Keimzelle von Babelsberg, dem Neuendorfer Anger, der seit 1372 geschichtlich als Dorf nachgewiesen ist.

Historischer Überblick und Stadtgestalt

König Wilhelm I ließ 1730 den Königsweg zwischen dem Ortszentrum von Zehlendorf und Potsdam errichten. Als ab 1750 aufgrund einer Anweisung des preußischen Königs Friedrich II auf Flächen nördlich des Königswegs Nowawes als Dorf für religiös verfolgte Böhmen angelegt wurde, entstanden auch beiderseits des Königswegs die für die Weberkolonie typischen Kolonistenhäuser. Im 19. Jahrhundert kamen dann zweigeschossige Handwerkerhäuser dazu. Im Jahr 1838 entstanden durch die Errichtung der Bahnlinie Berlin – Potsdam in der Achse des alten Königswegs zwei parallele Verkehrswege, nördlich der Bahn die Rudolf-Breitscheid-Straße (Nowawes) und südlich der Bahntrasse die Benzstraße (Neuendorf). Die neu entstandene Bahnverbindung und die Entwicklung zur Industriestadt führten zu einer beträchtlichen Zunahme der Bevölkerung und zu einem hohen Bedarf an Wohnraum.

Infolge der Industrialisierung wurden neben den Webern und Spinnern aus Nowawes weitere Arbeiter in Nowawes und Neuendorf benötigt. Dies zog in den Gebieten nördlich und südlich der Bahn erhebliche Veränderungen nach sich. Der hohe Bedarf an Wohnraum, aber auch der zugehörigen Infrastruktur wie Kirchen, Straßen und später auch Schulen etc. wurde vor allem auf freien Flächen und Äckern südlich der Bahntrasse realisiert. Die bauliche Erweiterung erfolgte ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch zeitlich typische mehrgeschossige Gebäude. Die 3-4 geschossigen Mehrfamilienhäuser des Jugendstils und der Gründerzeit wurden überwiegend in geschlossener bzw. halboffener Bauweise errichtet. Die straßenseitigen Fassaden weisen eine Vielzahl qualitätvoller Details wie Schmuckornamentik, Balkone, Erker, Zwerchhäuser und stehende Gauben auf. Die Dächer sind vor allem als Satteldächer, Mansarddächer und Berliner Dächer ausgebildet. Schmale Vorgärten (2-3 m) prägen als bestimmende Gestaltungsmerkmale den öffentlichen Straßenraum. Die Vorgärten waren durch schmuckvolle metallene Zäune auf einem Klinkersockel zum Gehweg begrenzt.

Auf dem Neuendorfer Anger wurde 1898 die kleine achteckige Angerkirche von einer größeren Pfarrkirche im neugotischen Stil abgelöst.

1907 schlossen sich Nowawes und Neuendorf zur Gemeinde Nowawes zusammen, die 1924 zur Stadt erhoben wurde. Nachdem 1938 die Villenkolonie Neubabelsberg an Nowawes angegliedert und der Ort in Babelsberg umbenannt wurde, erfolgte 1939 die Eingemeindung nach Potsdam.

Erfordernis und Ziele für die Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Ziel der Gestaltungssatzung ist der Schutz dieses Ortsteils und seiner charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Eigenart.

Babelsberg Süd war auch vor der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprägt durch eine vorwiegend geschlossene gründerzeitliche drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Teile der Bebauung entstanden auch im Zusammenhang mit der Erweiterung des südlichen Randbereichs der Kolonie Nowawes (des. sog. Weberviertels) und weisen eine offene ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Komplett geschlossene Blöcke sind kaum vorhanden, wodurch eine Einsehbarkeit auch der hofseitigen Fassaden und Dachflächen in vielen Fällen gegeben ist. Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist weitgehend erhalten.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ 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 Süd“ 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 Süd keine ausreichende Bedeutung zukommen. Ohne Gestaltungssatzung drohen daher nach Aufhebung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“, und schon jetzt zu beobachten, immer wieder Zerstörungen und Überformungen der besonderen Bau- und Gestaltungsmerkmale 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 überwiegend gründerzeitlich geprägten Babelsberger Wohnquartiers 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 die Einsehbarkeit der hofseitigen Fassaden ermöglicht kann, 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 Süd dienen und dabei an die bereits seit 1999 geltenden Gestalterischen Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ anknüpfen. Städtebaulicher Ausgangspunkt ist dabei die für Babelsberg Süd bezeichnende Stadtgestalt und Stadtbildqualität sowie geschichtliche Bedeutung. Parallel zur Gestaltungssatzung gilt für Babelsberg Süd die Erhaltungssatzung "Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger" 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.