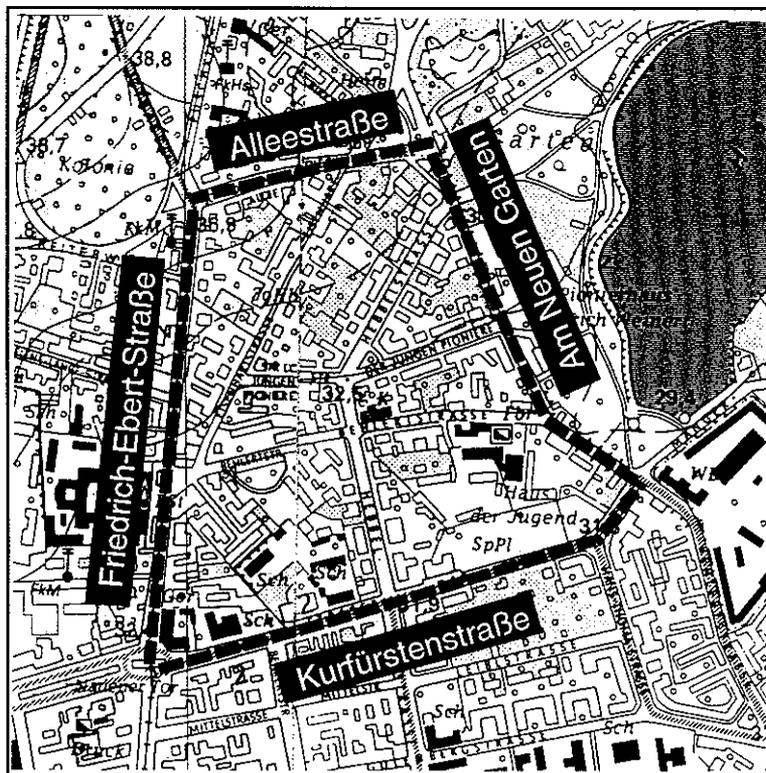


ERHALTUNGSSATZUNG NAUENER VORSTADT

Begründung



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Begründung

für den Beschluß zum Erlaß einer Erhaltungssatzung für die Nauener Vorstadt in Potsdam

Gliederung

1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung
2. Entstehungsgeschichte der Nauener Vorstadt
3. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart
4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen
5. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde
6. Verfahren

1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt den südlichen Bereich der Nauener Vorstadt zwischen der Potsdamer Innenstadt und der Alleestraße. (Die genaue Abgrenzung ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.) Innerhalb dieses Bereichs liegen etwa 150 Baugrundstücke, auf denen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer zusätzlichen Genehmigung bedürfen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Nauener Vorstadt zu erhalten. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude und deren Gestaltungsmerkmale, aber auch durch die städtebauliche Struktur des Gebiets, also die Bauweise und die Geschossigkeit der Gebäude sowie durch die Proportion und Gestaltung der Straßenräume. Für die Stadtgestalt Potsdams insgesamt, sowie als Beispiel für eine Vorstadtentwicklung mit Bauformen zwischen Adelsvilla und bürgerlichem Mietshaus kommt der Erhaltung der Nauener Vorstadt große Bedeutung zu. Die weitgehend ungestörte Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Gebäuden ist von hoher städtebaulicher Qualität und dokumentiert eine wichtige Phase der Potsdamer Stadtentwicklung.

Ziel: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

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.

Schutzgegenstand: städtebauliche Funktion

Wegen ihrer attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und ihrer weitgehend erhaltenen Gebäudesubstanz aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts besteht in der Nauener Vorstadt ein akuter Veränderungsdruck. Dieser äußert sich unter anderem darin, daß bis Anfang 1998 bereits etwa ein Drittel der Gebäude saniert war. Durch das Engagement der Grundstücksbesitzer konnten in vielen Fällen historisch bedeutsame Gebäude instandgesetzt und den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepaßt werden. Mit dieser baulichen Tätigkeit geht allerdings häufig auch eine Gefährdung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets einher, die durch die Aufstellung der Satzung verringert werden soll.

Gefährdung durch starken Veränderungsdruck

Aufgrund der hohen Grundstückspreise (die Bodenrichtwertkarte nennt für die Nauener Vorstadt Preise von 800 DM/m²) besteht von Seiten der Eigentümer grundsätzlich der Wunsch nach hoher Grundstücksausnutzung. Dieser Wunsch kollidiert dann mit den städtebaulichen Zielen, wenn damit verbundene Baumaßnahmen die städtebauliche Eigenart des Gebiets nachhaltig verändern.

Wunsch nach hoher Grundstücksausnutzung

Das Gebiet weist aufgrund seiner relativ kurzen Entstehungszeit und der qualitativollen, fast vollständig noch vorhandenen und kaum gestörten Bausubstanz in seiner Gesamtheit eine städtebauliche Eigenart auf, die als solche erhaltenswert ist. Nur ein Bruchteil der Gebäude im Satzungsgebiet konnte bisher unter Denkmalschutz gestellt werden. Zudem ist das Instrumentarium des Denkmalschutzes zum Schutz der Gebiete alleine nicht ausreichend, da auch Charakteristika erhalten werden sollen, die keinen Denkmalwert besitzen, aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets prägen. Dies betrifft zum einen Gebäude, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber im Zusammenhang mit anderen Gebäuden zu der Eigenart des Gebiets beitragen und deshalb erhalten werden sollen. Zum anderen sollen auch städtebauliche Strukturmerkmale geschützt werden, die nicht Gegenstand der Denkmalpflege, sondern der städtebaulichen Planung sind (so z.B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die Bauweise und die Gestaltung der Einfriedungen).

Ohne den Beschluß einer Erhaltungssatzung wäre aufgrund des o.g. Veränderungsdrucks zu befürchten, daß die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nach und nach verlorengeht. Der Beschluß ist daher erforderlich.

Erforderlichkeit der Satzung

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 Satzungsbeschluß eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluß 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.

Zweistufiges Verfahren

Zusätzlich wird nach § 3 der Erhaltungssatzung die Regelung von Vorhaben möglich, die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen können. Dabei handelt es sich insbesondere um:

Erweiterung der Liste genehmigungspflichtiger Vorhaben

- den Bau kleiner Nebengebäude
- den Bau von Garagen und Carports
- den Bau von Wintergärten
- den Bau von Feuerungsanlagen
- das Anbringen von Solarenergieanlagen
- die Errichtung baulicher Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung
- das Aufstellen von Masten
- das Anbringen von Antennen und Parabolantennen
- den Bau von Einfriedungen
- den Bau von Wegen
- die Errichtung von Werbeanlagen
- die Änderung von Denkmälern und Brunnen
- die Änderung von Fenstern und Türen
- die Gestaltung der Fassaden
- den Einbau liegender Fenster in Dachflächen
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- der Abbruch von ansonsten genehmigungsfreien Anlagen und von Gebäuden.

Die Gründe für ein Versagen der Genehmigung sind in § 172 (3) abschließend genannt. Danach darf die Genehmigung 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in

inhaltliche Festlegung nicht in der Satzung ...

die Rechtsstellung des Eigentümers muß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

Eine weitere Konkretisierung der Versagungsgründe in der Satzung ist vom Gesetzgeber aufgrund des zweistufigen Verfahrens nicht vorgesehen. Sie würde die Entscheidung der Verwaltung im Einzelfall unnötig binden. Im Sinne des einheitlichen Vollzugs der Satzung durch verschiedene Sachbearbeiter wird jedoch ein Leitfaden für die Genehmigungspraxis erstellt. Dieser ist nicht Bestandteil der Satzung, aber wichtiges Instrument bei ihrer Umsetzung. Er dient der Orientierung, soll jedoch die Flexibilität bei der Beurteilung des Einzelfalls nicht einschränken.

... sondern im informellen Leitfaden

2. Entstehungsgeschichte der Nauener Vorstadt

Im Laufe des 18. Jahrhunderts vollzogen sich verursacht durch die "Peuplierungspolitik" Friedrich Wilhelms I erste Stadterweiterungen auch außerhalb der Mauern. Die Bildung von Vorstädten begann im Südwesten und Südosten, es entstanden erste Siedlungsansätze der Brandenburger und Teltower Vorstadt. Am Ende des Jahrhunderts gab dann die Anlage des Neuen Gartens im Norden der Stadt den Anlaß, auch in dieser Richtung Straßen zu trassieren. Als Verbindungsweg zwischen dem Haupteingang des Neuen Gartens und der Ausfallstraße nach Spandau entstand 1793 die heutige Alleestraße. Entlang dieser Straße, der heutigen Friedrich-Ebert-Straße wurden erste Häuser errichtet. Im Zusammenhang mit der Anlage des Parks sind auch zwei Gebäude an der Süd-Ost-Ecke der Nauener Vorstadt zu sehen: das Brückenpächterhaus von 1792 und das Palais Lichtenau von 1797. Diese markierten den Eingang zu den nördlichen Vorstädten, da der gesamte Bereich zwischen Berliner Straße und Behlertstraße noch unbebaut war.

Erste Bebauung am Ende des 18. Jahrhunderts

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war lediglich die Friedrich-Ebert-Straße durchgehend bebaut. Die Bebauung im Inneren der Nauener Vorstadt unterblieb zunächst, weil sich dort in dem Bereich zwischen Behlert- und Eisenhartstraße seit 1751 der Nikolaifriedhof befand. Er wurde zwar schon 1796 wieder aufgelassen, aber dann zunächst als Baumschule genutzt, bevor er ab 1872 parzelliert und durch zwei Straßen, die Bertha-von Suttner-Straße und die Hebbelstraße erschlossen wurde.

Hindernisse für die Besiedlung

Auch südlich der Behlertstraße gab es Schwierigkeiten bei der Siedlungserweiterung: noch bis zum Ende des 19. Jahrhunderts befand sich hier der sogenannte "Witam" (Weidendamm), ein sumpfiges Gebiet, das erst ab 1897 entwässert und aufgefüllt und damit bebaubar wurde.

So füllte sich die Bebauung hier erst zwischen 1880 und 1910 auf. Der Bautyp der meist von einer Familie bewohnten Großvilla, wie er für Teile anderer Potsdamer Vorstädte typisch ist, ist in der Nauener Vorstadt nur selten anzutreffen (so in der Nähe des königlichen Parks in der nördlichen Hebbelstraße und in der Eisenhartstraße). In großen Bereichen des Satzungsgebiets wird er aufgrund der späteren Bauzeit abgelöst von einem Gebäudetyp, der einen Übergang zwischen der freistehenden Villa und dem Mietshaus darstellt. Dabei handelt es sich weiterhin um repräsentative Gebäude, die nun aber in Mietwohnungen aufgeteilt waren und vor allem für eine mobile Bevölkerungsschicht wie Offiziere und höhere Beamte eine Alternative zur großbürgerlichen Villa darstellten. Dabei entwickelten sich verschiedene Übergangsformen bis hin zum Typ des - hier besonders aufwendig gestalteten - Mietshauses.

systematische Besiedlung erst am Ende des 19. Jahrhunderts

Daneben entstanden um die Jahrhundertwende entlang der Kurfürstenstraße und an der Behlertstraße mit der Kirche der Altlutherischen Gemeinde und dem "Victoria-Luise-Haus für alleinstehende Damen" größere Gebäude mit öffentlichen Nutzungen.

Um 1910 war die bauliche Entwicklung großer Teile des Satzungsgebiets weitgehend abgeschlossen, spätere Ergänzungen erfolgten nur noch vereinzelt, so durch die Gewerbeansiedlung am Ostende der Behlertstraße.

Bis auf den Bereich an der Kurfürstenstraße, wo große öffentliche Gebäude dominieren, sowie einige kleinere homogene Teilbereiche eigener Prägung ist die Nauener Vorstadt heute ein Bereich mit relativ wenigen verschiedenen Bautypen. Es ergibt sich ein geschlossenes Stadtbild von hoher Qualität. *einheitliches Erscheinungsbild*

3. Beschreibung 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. Damit ist die städtebauliche Eigenart der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung. *Prägung der städtebaulichen Eigenart*

Bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts 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 solche (kleinteiligeren) 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.

Die im Folgenden dargestellten Merkmale des Gebiets korrespondieren mit der Arbeitshilfe im Anhang, die diejenigen baulichen Veränderungen aufführt, die regelmäßig zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können. *Spektrum schützenswerter Gestaltungsmerkmale:*

Der Hauptteil der Bebauung des Gebiets entstand in dem relativ kurzen Zeitraum von 30 Jahren. Dadurch ist eine Stadtgestalt entstanden, die unter anderem aufgrund der stadträumlichen Stellung der Gebäude in weiten Bereichen homogen ist. Diese zeichnet sich heute durch den großen Anteil an historischer Bausubstanz aus, die weitgehend unverändert das Gebiet prägt und durch die vielfältigen Elemente der Fassadengliederung zu einer hohen Qualität beiträgt. Insbesondere tragen bestimmte städtebauliche Strukturmerkmale dazu bei, den unterschiedlichen Bauformen einen einheitlichen Rahmen zu verleihen. *Bebauungsstruktur*

Die Bebauung ist zumeist offen oder halboffen, Bereiche mit einer über mehr als 50 m Straßenlänge geschlossenen Bebauung sind selten. Häufig findet man Hausgruppen von zwei bis drei Gebäuden, die aneinandergebaut sind, dann aber wieder Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Zur Straße wird fast durchgängig ein Abstand eingehalten, es entsteht ein Straßenraum mit gärtnerisch gestalteten Vorgärten.

In einigen Bereichen staffelt sich die Bebauung in die Tiefe des Grundstücks. Neben den Hauptgebäuden existieren noch Anbauten und Remisen. Diese sind dem Hauptgebäude jeweils deutlich untergeordnet und bilden insbesondere an der Hebbelstraße eine das Gebiet prägende Kulisse für die Hauptgebäude.

Das Gebiet weist eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung auf. Fast alle Gebäude haben zwischen zwei und drei Vollgeschosse, dazu teilweise differenzierte Gliederungen mit Sockel- oder Attikageschossen oder Mansarddächern mit Aufenthaltsräumen. Dies führt dazu, daß trotz der im einzelnen heterogenen Gebäudetypen - von der Villa bis zum Mietshaus - ein Straßenbild entsteht, das einen ruhigen, aber abwechslungsreichen Charakter aufweist. *Geschossigkeit*

Kleinräumlich wechselt die Geschossigkeit häufig auch im Verlauf eines Straßenzuges. Nur in wenigen Teilbereichen finden sich Gebäudegruppen gleicher Höhe, so in der Bertha-von-Suttner-Straße 1 bis 4. Die zwischen höheren Bauten bestehenden niedrigeren Gebäude - häufig handelt es sich um ältere freistehende

Villen - weisen besondere Gestaltungsmerkmale auf und können aufgrund ihrer individuellen Proportionen und Bauelemente erhaltenswert sein. Gerade die Durchmischung solcher Einzelbauten mit den oben beschriebenen Mietvillen bestimmt den städtebaulichen Charakter der Vorstadt. Auch wo nach § 34 BauGB ein Aufstocken niedrigerer Gebäude möglich wäre, können die Ziele der Erhaltungssatzung dem entgegenstehen.

Im Erhaltungsbereich finden sich die verschiedensten Zwischenstufen zwischen Villa und Mietshaus. *Gebäudetypen*

Als Typen sind zu unterscheiden:

- das vorstädtische Landhaus,
- die freistehende Villa,
- die Großvilla als Mietshaus,
- und eine halboffene oder geschlossene Mietshausbebauung.

Alle genannten Typen aus der Hauptentstehungszeit des Satzungsgebiets prägen in ihrer Mischung dessen Charakter, insbesondere wenn sie über die bauliche Grobform hinaus Elemente enthalten, die sie zu individuellen und nicht wiederherstellbaren Bestandteilen der städtebaulichen Struktur machen.

Die dominierende Dachform ist das flach geneigte Satteldach, teils über einem Drempelgeschoß. Dabei sind die Dachschrägen meist von der Straße aus nicht sichtbar. Dieser Typ durchmischt sich nur selten mit steileren Sattel-, Walm- und Mansarddächern. Hofgebäude und Seitenflügel sind mit Pult- oder Flachdächern gedeckt. Als prägende Elemente der Dachlandschaft sind die Dreiecksgiebel zu nennen, daneben auch kleine Dachreiter und Türme. *Dachlandschaft*

Eine besondere Stellung in der Potsdamer Gebäudetypologie nehmen die Turmvillen ein, die auch in der Nauener Vorstadt in verschiedenen Ausprägungen zu finden sind, so beim Brückenpächterhaus Behlerstraße Ecke Kurfürstenstraße, bei den Villen Am Neuen Garten 7 und 8 und einigen weiteren Bauten.

Bestimmte architektonische Merkmale, insbesondere in der plastischen Gliederung der Fassaden, bestimmen in hohem Maße den städtebaulichen Charakter der Vorstadt. Durch Wiederholung und Variation solcher Gestaltungselemente entsteht darüberhinaus eine städtebauliche Qualität, die das Ortsbild prägt. Auch Gebäudetypen mit Elementen unterschiedlicher Entstehungszeit (Spätklassizismus, Gründerzeit) und unterschiedlicher Nutzung fügen sich aufgrund ähnlicher Gestaltungsprinzipien zu einem Gesamtbild zusammen. Bestimmte Merkmale tauchen an vielen Gebäuden auf: Zu nennen sind hier vor allem die Balkons, Altane und oftmals giebelbekrönten Risalite. *Feingliederung der Fassaden*

Die Gebäude weisen durchgängig eine vertikale Gliederung in Sockelzone (meist rustiziert), Beletage, Mittelzone und Abschlußzone auf. Diese sind gegeneinander durch umlaufende Gesimse oder Friese zониert.

Daneben finden sich an fast allen Gebäuden differenzierte Elemente, die zur weiteren repräsentativen Gestaltung der Fassaden beitragen. Häufig werden den Baukörpern giebelbekrönte Risalite vorgestellt, die mittig oder seitlich angeordnet sind. Noch häufiger finden sich als Mittenbetonung Altane, die mit Säulen und Friesen fein detailliert sind. Die Fenster sind mit Faschen versehen und nicht selten mit Säulen und Dreiecks- oder Bogengiebeln geschmückt.

Die fast durchgängig vorhandenen Vorgärten prägen das Erscheinungsbild der Vorstadt. Sie haben eine Mindesttiefe von 5 m. An der Hebbelstraße und an der Eisenhartstraße finden sich auch größere Vorgärten von bis zu 10 m Tiefe. *Freiflächen*

Auch die Blockinnenbereiche sind überwiegend gärtnerisch gestaltet. Dies betrifft vor allem die Bereiche nördlich der Bertha-von-Suttner-Straße. Nur an wenigen Stellen, wie z.B. an der Friedrich-Ebert-Straße 61 gibt es großflächige Stellplatzanlagen.

Weitgehend erhalten sind die schmiedeeisernen Einfriedungen. Diese prägen zusammen mit den grünen Vorgärten in hohem Maß die Eigenart des Gebiets. Die Zäune stehen meist auf niedrigen Mauern (in der Regel nicht höher als 0,3 *Einfriedungen*

m). Die vorherrschende Zaunhöhe beträgt zwischen 1,0 m und 1,5 m. An den Toren stehen gemauerte Pfeiler von bis zu 2 m Höhe.

Zum einheitlichen Gesamtbild des Gebiets tragen auch die qualitativ gestalteten öffentlichen Räume bei. Alle im Inneren des Gebiets verlaufenden Straßen weisen ähnliche Dimensionen auf und haben zum Teil auch noch die ursprünglichen differenzierten Oberflächen aus Kopfsteinpflaster, Mosaikpflaster und wassergebundener Decke. Zentraler öffentlicher Raum ist der ehemalige Bismarckplatz am Kreuzungspunkt von Hebbel- und Bertha-von-Suttner-Straße. Durch seinen alten Baumbestand (vier Eichen) besitzt er nicht nur hohe Gestaltqualität, sondern potentiell auch Aufenthaltsqualitäten, die durch eine Rekonstruktion der Freiflächen hervorgehoben werden könnten.

qualitativ gestaltete Straßen und Plätze

Die meisten Straßenräume sind geprägt von alleearartigen Baumreihen (Behlertstraße (nord-östlicher Abschnitt), Friedrich-Ebert-Straße, Linden in Bertha-von-Suttner-Straße und Hebbelstraße).

Die Straßen weisen ein Profil zwischen 12,5 m (Behlertstraße) und 16 m (Hebbelstraße) auf. Dieses gliedert sich in eine etwa 8 m breite Fahrbahn und zwischen 2 und 4 m breite Bürgersteige, die jeweils weiter in Pflanzstreifen, gepflasterten Gehweg und einen weiteren Randstreifen untergliedert sein können. An vielen Stellen finden sich noch die historischen Straßenbeläge, die zu der besonderen Eigenart des Viertels beitragen. Diese sollen bei Straßenbauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

Verschiedene Bereiche besonderer Prägung fügen sich in das ansonsten homogene Gefüge der Vorstadt ein. Sie unterscheiden sich zwar hinsichtlich ihrer Entstehungszeit und teilweise auch hinsichtlich der Baukörperdimensionierung und -gestaltung, trotzdem wird die Eigenart des städtebaulichen Kontextes nicht grundsätzlich gestört, teilweise sogar bereichert.

Sonderbereiche:

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht eine straßenbegleitende Bebauung ohne Vorgärten aus der ersten Besiedlungsphase der Vorstadt. Obwohl die Gebäude insbesondere nördlich der Einmündung der Behlertstraße unterschiedliche Grade an Überformung aufweisen, stellt der Straßenabschnitt insgesamt ein besonderes Zeugnis der Siedlungsentwicklung dar und verdeutlicht mit zunehmender Entfernung von der barocken Stadt den Übergang zur Villenbebauung der nördlich gelegenen Vorstädte. Aus diesen Gründen ist die Bebauung erhaltenswert.

Friedrich-Ebert-Straße

Im Bereich der Einmündung der Behlertstraße in die Friedrich-Ebert-Straße wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine aus drei Baukörpern mit insgesamt neun Hauseinheiten bestehende Siedlung in den Block hineingeschoben. Es handelt sich um eine dreigeschossige Bebauung, die um eine Sackgasse gruppiert ist. Die Siedlung ist als Ensemble erhaltenswert.

Siedlung Friedrich-Ebert-Straße

Am Westende der Behlertstraße entstand in den 70er Jahren ein Ensemble aus vier Wohnzeilen in Plattenbauweise. Während ein Gebäude in den Blockinnenbereich hineingestellt wurde, formieren die drei anderen einen trichterförmigen Übergang vom engen Straßenraum der Behlertstraße zur platzartigen Aufweitung am Kreuzungspunkt von Behlert-, Eisenhart- und Friedrich-Ebert-Straße gegenüber des Stadthauses. Damit reagieren sie - trotz ihrer grundsätzlich anderen Bauform - auf den Charakter des vorhandenen Stadtraums und stellen somit keinen starken Bruch in der Struktur des Viertels dar.

Plattenbauten an der Behlertstraße

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Plattenbauten steht an der Behlertstraße ein kirchliches Altenheim aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Aufgrund seiner Dimension (drei Geschosse und zwei Dachgeschosse) und seiner Fassadengestaltung, die mit ihren hölzernen Balkonen und abgewalmten Dächern eher an den Heimatstil erinnert, steht es im Kontrast zu den klassizistischen Villen der Umgebung. Als städtebauliche Dominante ist der Komplex erhaltenswert.

Altenheim Behlertstraße

Westlich der Einmündung von Am Neuen Garten in die Behlertstraße liegt ein Bereich gewerblicher Prägung und unterschiedlicher Entstehungszeit, der bis ins Innere des Blocks hineinreicht. Neben Fabrikgebäuden aus den 20er Jahren ist hier in den 90er Jahren das Verwaltungsgebäude einer Versicherung entstanden, das entlang der Behlertstraße noch mit Sockel und Lochfassade die Formensprache der Umgebung übernimmt, aber nach Süden hin insbesondere auch in seiner Farbgebung und durch die großen Fensteröffnungen neue Elemente in das Viertel einführt.

Gewerbeansiedlung zwischen Behlert- und Kurfürstenstraße

Im nördlichen Abschnitt der Eisenhartstraße befindet sich mit dem Emmaus-Stift eine Sozialeinrichtung, deren ausgedehnter, geschlossener Gebäudekomplex den Straßenraum prägt. Durch die angemessene Gebäudedimensionierung, die Vor- und Rücksprünge der Fassaden, die Toröffnung sowie durch die Fassadengestaltung ergänzt diese Bebauung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts die früher entstandenen Einzelbauten und trägt zur Qualität des Stadtbildes bei. Sie ist deshalb in ihrer Eigenart erhaltenswert.

Eisenhartstraße-Nord

Entlang der Kurfürstenstraße reihen sich die untypisch großen Einzelbaukörper verschiedener Gemeinbedarfseinrichtungen auf, darunter das Gericht (ehemaliges Versicherungsgebäude), zwei Schulen und die Loge Teutonia. Trotz der unterschiedlichen Fassadengestaltung entsteht aufgrund der einheitlichen Baukörperdimension und der offenen Bauweise eine homogene städtebauliche Struktur, die den Teilbereich prägt und erhaltenswert ist.

öffentliche Einrichtungen an der Kurfürstenstraße

4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen

Die Regelungen der Erhaltungssatzung werden durch die für den gleichen Bereich aufgestellten Gestaltungssatzung ergänzt. Die Ziele der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt. Um beim Satzungsvollzug eine leichtere Handhabung zu ermöglichen, wurden in den o.g. Leitfaden Verweise auf den Regelungsbereich der Gestaltungssatzung integriert.

koordinierter Instrumenteneinsatz

Die im Anhang beigefügte Karte zum Denkmalschutz zeigt, daß bislang nur relativ wenige Gebäude im Satzungsgebiet denkmalgeschützt sind. Dem steht eine hohe Zahl von als denkmalwert eingeschätzten Gebäuden gegenüber. In dieser Situation bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets zu schützen und so die bislang begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Die Erhaltungssatzung und die Arbeitshilfe zu deren Umsetzung wurden daher mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Ergänzung des denkmalrechtlichen Instrumentariums

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 Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt. Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfaßt.

Für den Bereich "Kurfürstenkarrée" zwischen Kurfürstenstraße und Behlertstraße wird der Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt. Dieser durchlief im Sommer 1994 die frühzeitige Bürgerbeteiligung. Die Planung sieht Mischgebiete entlang der Kurfürstenstraße und des östlichen Abschnitts der Behlertstraße vor. Die Sportflächen im Blockinnenbereich sollen gesichert werden, daneben soll ein Spielplatz entstehen. Die geplante Neubebauung an der Kurfürstenstraße unterliegt damit dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungs- und insbesondere der Gestaltungssatzung.

Bezug zum Bebauungsplan Nr. 44

Zwei weitere städtische Satzungen haben ebenfalls Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt der Nauener Vorstadt: In der Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 3/1992) wird ein Einschränkungsbereich festgelegt, in dem die Errichtung von Stellplätzen auf das notwendige Maß begrenzt wird. Die

*Bezug zu anderen Satzungen:
Stellplatzsatzung und ...*

Vorstädte gehören in ihrer Gesamtheit zum Einschränkungsbereich 2, in dem je Wohneinheit nur ein Stellplatz hergestellt werden darf (WE größer 100 m²: 2 Stellplätze). Eine weitere Einschränkung der Zahl der Stellplätze durch die Erhaltungssatzung ist nicht erforderlich. Durch den Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung kann zusätzlich die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück so gesteuert werden, daß die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

In der Werbesatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 8/1996) wird die Gestaltung von Werbeanlagen für bestimmte Stadtbereiche geregelt. Da dort nur eine Einschränkung auf eine Größe von unter 3 m² festgelegt ist, soll für Werbeanlagen der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung ausgeübt werden. Die Regelungen der Werbesatzung erscheinen für diese städtebaulich sensiblen Bereiche nicht ausreichend, um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart der Nauener Vorstadt zu verhindern. Auch Werbeanlagen unter 1 m² Größe, die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung.

... Werbesatzung

5. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

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

Kosten von Gestaltungsanforderungen

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) geregelt. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. (Selbst im Falle der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt.)

Anspruch auf Übernahme

Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 BauGB in Verbindung mit § 40 (2) BauGB 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 Vollzugbehörden 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 Antrags zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

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 Nutzungswert 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

wirtschaftliche Unzumutbarkeit

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.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Aufgrund der in den Potsdamer Vorstädten regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, daß die sorgsame Erhaltung von historischen Gebäuden zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in den Vorstädten und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beigetragen.

geringes Haushaltsrisiko

6. Verfahren

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren erforderlich. Trotzdem wurde eine Beteiligung von Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt, um die Öffentlichkeit in die Planungen miteinzubeziehen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 3.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt und im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 12/97 veröffentlicht.

Am 3.12.1998 fand eine Bürgerversammlung statt, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 11/97. Im Anschluß wurde in den Räumen der Stadtverwaltung vom 4.12. bis zum 22.12.1998 eine Ausstellung durchgeführt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.3.1999 von der Aufstellung der Erhaltungssatzung benachrichtigt. Es gingen keine Äußerungen ein, die eine Überprüfung der Satzung erforderlich machen.