

Begründung

Beschluss über die Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“

Eine Erhaltungssatzung einschließlich der Erhaltungskriterien für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ war bereits Gegenstand der Planung im Bebauungsplanverfahren. Aufgrund eines Formfehlers ist ihre Gültigkeit jedoch umstritten. Um diesbezüglich Rechtssicherheit zu erhalten, wird die Erhaltungssatzung nochmals separat beschlossen. Eines besonderen vorlaufenden Verfahrens bedarf es hierfür nicht.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf ihrer Sitzung am 01.09. 2004 die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Gemarkung Babelsberg, Flur 22.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 60 ha.
Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist zum größten Teil mit herrschaftlichen Villen und Landhäusern aus den ersten drei Jahrzehnten und zum kleineren Teil mit Einfamilienhäusern aus DDR-Zeiten bebaut. Die meisten Grundstücke sind von großen Gartenanlagen und wertvollen Bäumen geprägt, die Straßen weisen einen dichten Baumbestand auf. Der ursprünglich geplante Stadtgrundriss mit seinen wichtigen Straßenzügen ist weitgehend erhalten.

Das Instrumentarium des Denkmalschutzes reicht nicht zum Schutz des Gebietes aus, da auch Charakteristika, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen, erhalten werden sollen. Dies betrifft zum einen Gebäude, die im Zusammenhang mit anderen Gebäuden zur Eigenart des Gebietes beitragen, zum anderen sollen auch städtebauliche Strukturmerkmale geschützt werden, die nicht Gegenstand der Denkmalpflege, sondern der städtebaulichen Planung sind, z. B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die Bauweise und die Gestaltung der Einfriedungen. In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern deren spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre.

Planungsziele

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

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung.