

## Kurzeinführung

Mit der Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt soll die noch weitgehend vorhandene, ursprüngliche städtebauliche, gestalterische und bauliche Eigenart des Viertels bewahrt werden. Der Stadtgrundriss ist vollständig erhalten geblieben und nahezu geschlossen bebaut. Nachverdichtungspotenziale gibt es nur vereinzelt. Die Bebauung stammt vorwiegend aus der Zeit zwischen 1850 und dem Ersten Weltkrieg. Charakteristisch sind die Gebäudeensembles aus einheitlichen Typen in Abschnitten sowie vielfältige Formen des Jugendstils.

Wegen der besonderen Lage zwischen Park Sanssouci, der barocken Innenstadt und dem Havelufer sowie wegen des Angebots an hochwertigem Wohnraum ist die Brandenburger Vorstadt ein beliebtes Wohngebiet. Der Gebäudebestand ist weitgehend stabil. Leerstand ist selten. Viele Gebäude, Nebengebäude und Freianlagen wurden in den letzten Jahren behutsam und im Sinne der Erhaltungssatzung saniert.

Bereits in der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung für die Brandenburger Vorstadt von 1994 wurde die Erhaltungssatzung zusammen mit einer Gestaltungssatzung als wichtiges Instrument zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets einschließlich einer Abgrenzung für den Geltungsbereich vorgeschlagen.

Am 31.03.1999 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam gemäß § 172, Absatz 1 BauGB die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt.

Im Zuge der anschließenden Bearbeitung wurde der Geltungsbereich verändert. Der Bereich nördlich der Lennéstraße wurde aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Wegen des umfangreichen städtebaulichen Regelungsbedarfs für die großen und tiefen Grundstücke wird für diese Flächen ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Erhaltungsgrundsätze für diesen Bereich werden im Bebauungsplan geregelt.

Im Rahmen einer ersten Ämterrunde wurden bereits im Januar 1999 städtebauliche und genehmigungsrechtliche Belange im Zusammenhang mit einer Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt erörtert. Parallel zu den Grundlagen für die Erhaltungssatzung wurden die Grundlagen für die Gestaltungssatzung erarbeitet. Die Gebietsabgrenzung beider Satzungen ist identisch.

Ende April 2000 fand eine zweite Ämterrunde zur Erörterung des Entwurfs der Erhaltungssatzung statt. Im Anschluss daran nahmen die Ämter schriftlich zum vorliegenden Entwurf Stellung.

Der überarbeitete Entwurf der Erhaltungssatzung wurde in den Räumen der Stadtverwaltung vom 28.08. bis 15.09.2000 ausgelegt.

Am 31. August 2000 fand eine öffentliche Bürgerversammlung in der Brandenburger Vorstadt statt. Der Leiter des Stadtplanungsamtes, Herr Goetzmann erklärte in einer Einführung den rechtlichen Stellenwert und die Auswirkungen der Erhaltungssatzung. Ebenso stellte er den Unterschied zur Gestaltungssatzung dar, die parallel zur Erhaltungssatzung erarbeitet wird.

Von der Gruppe Planwerk wurden die entwicklungsgeschichtlichen Siedlungs- und Bauungsstrukturen und die zu erhaltende städtebauliche Eigenart der Brandenburger Vorstadt vorgestellt. Sie bilden die Grundlagen zur Begründung der Satzung. Weiterhin

wurden die Inhalte des Leitfadens zur Erhaltungssatzung erklärt, der als Arbeitshilfe zur Anwendung der Satzung dient.

Die Reaktionen der Anwesenden auf die Regelungsinhalte der Erhaltungssatzung waren überwiegend positiv. Einige Bürger bemängelten die späte Beauftragung zur Erarbeitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die Stadt Potsdam, da bereits viele Gebäude in der Vorstadt saniert wurden. Insbesondere würden viele der neu gestalteten Vorgärten, aber auch Dachaufstockungen und Fassadensanierungen nach der Sanierung nun störend wirken.

Das Interesse an der Bewahrung besonderer Details wie Türen und Tore, aber auch Flure und Treppenhäuser war groß. Hier wurde durch die Gruppe Planwerk nochmals auf die Regelung der Gestaltungssatzung hingewiesen. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass bei beiden Satzungen das öffentliche Interesse im Vordergrund stehe, Innenbereiche also nur bei besonderer kultur-historischer Bedeutung geschützt werden können.

Darauf hin regten einige Bürger an, die Brandenburger Vorstadt als Denkmalbereich auszuweisen bzw. weitere Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen.

Die Frage der Unterbringung von Stellplätzen, insbesondere auf privaten Grundstücken wurde sehr kontrovers diskutiert, wobei der Erhalt der grüngerprägten Grundstücke und Blockinnenbereiche stärker befürwortet wurde.

Auch die Gestaltung der Straßen und Gehwege wurde diskutiert. Der Erhalt der Pflasterung wurde bis auf den Bereich Krankenhausausfahrt / Zimmerstraße befürwortet, jedoch wurde eine rasche Sanierung der Gehwege und Straßen eingefordert, da viele Setzungen und Unebenheiten den Geh- und Fahrkomfort stark einschränkten.

Die Anregungen und Bedenken aus der Bürgerversammlung und der öffentliche Auslegung wurden geprüft und nach Abwägung in den Entwurf eingearbeitet.

Dem Vorschlag, den Bereich um die Stiftstraße in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einzubeziehen, wurde nicht gefolgt, da dieser Bereich in seiner städtebaulichen Eigenart relativ heterogen ist und er in anderen städtebaulichen Zusammenhängen steht.

Mit dem Satzungsbeschluss über die Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt wird der Verwaltung ein Leitfaden als Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die Beurteilung von Bauvorhaben gemäß dem Charakter der Brandenburger Vorstadt erfolgen kann.

#### Überblick über die Bestandteile der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

Kurzeinführung	Anlage 1
Satzungsbeschluss „Brandenburger Vorstadt“	Anlage 2
Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt	Anlage 3
Leitfaden	Anlage 4