



**Betreff:**

öffentlich

**Erhaltungssatzung Leiblstraße**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 16.04.2018

Eingang 922: 16.04.2018

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2018	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Erhaltungssatzung Leiblstraße wird nach § 172 BauGB beschlossen, die zugehörige Begründung wird gebilligt (gemäß Anlagen 1 und 2).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Erhaltungssatzung Leiblstraße entfaltet keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
1					<b>30</b>	<b>geringe</b>

## Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss über die Erhaltungssatzung Leiblstraße herbeizuführen.

Die näheren Erläuterungen zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1  
Anlage 2

Begründung  
Erhaltungssatzung Leiblstraße

(5 Seiten)  
(3 Seiten)

## Begründung

### zur Erhaltungssatzung Leiblstraße

#### Gliederung

1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung
2. Entstehungsgeschichte und städtebauliche Eigenart
3. Verfahren

#### 1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung

Der **räumliche Geltungsbereich** dieser Satzung umfasst einen Bereich zwischen dem Holländischen Viertel und der Berliner Vorstadt. Der Bereich wird im Süden durch die Gutenbergstraße, im Westen durch die Hans-Thoma-Straße, im Norden durch die Kurfürstenstraße und im Osten durch die Hebbelstraße begrenzt. Die Leiblstraße liegt innerhalb des Satzungsbereichs und teilt diesen in zwei Blöcke.

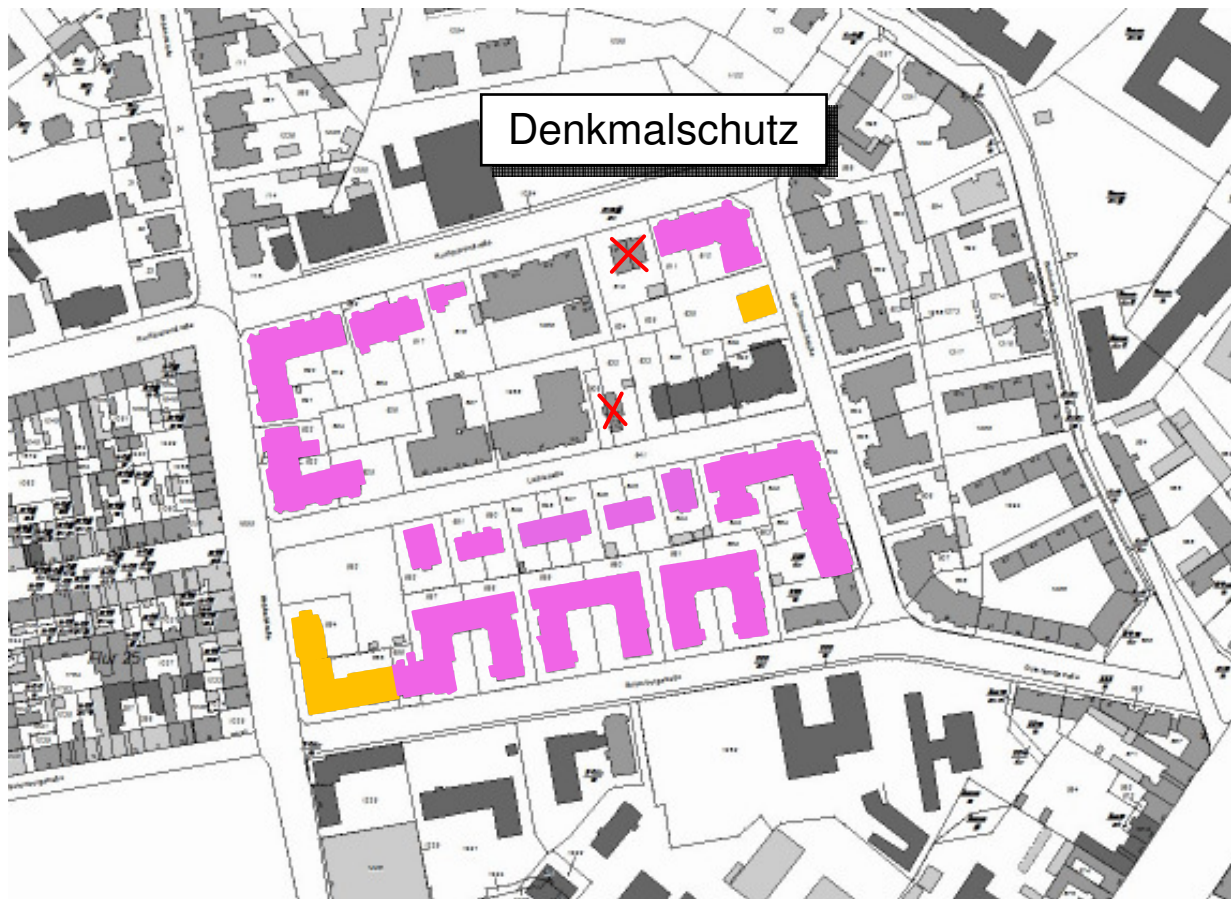
Der Geltungsbereich unterliegt keinen weiteren städtischen Satzungen (wie Bebauungspläne, Sanierungsgebiete, Gestaltungssatzung o.a.) oder einer denkmalrechtlichen Satzung.

Mit der Erhaltungssatzung Leiblstraße wird das **Ziel** verfolgt, die **städtebauliche Eigenart des Bereichs** zu erhalten. Sie ist gekennzeichnet durch die prägenden Gebäude und deren Gestaltungsmerkmale, aber auch durch die städtebauliche Struktur des Gebietes, also die Bauweise und die Geschossigkeit der Gebäude sowie durch die Proportion und Gestaltung der Straßenräume.

Obwohl es sich bei dem Gebiet um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist sie doch aufgrund der zentralen Lage für die Gestalt der Potsdamer Innenstadt bedeutend und dokumentiert wichtige Merkmale der Potsdamer Stadtentwicklung.

In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der **Schutzgegenstand** der Erhaltungssatzung nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern ihre spezifische **städtebauliche Funktion** im Gesamtbild der Stadt, die durch weitere Veränderungen charakteristischer Merkmale nachteilig beeinträchtigt werden könnte. Die auf Grundlage der Erhaltungssatzung möglichen Eingriffe in das Privateigentum sind grundsätzlich städtebaulich zu begründen.

Ein Großteil der Gebäude ist unter Denkmalsschutz gestellt, jedoch ist das **Instrumentarium des Denkmalschutzes** zum Schutz des Gebietes alleine nicht ausreichend, da auch Charakteristika erhalten werden sollen, die keinen Denkmalwert besitzen, aber die besondere Eigenart des Gebiets prägen. Dies betrifft zum einen Gebäude, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber im Zusammenhang mit anderen Gebäuden zu der Eigenart des Gebietes beitragen und deshalb erhalten werden sollen. Zum anderen sollen auch städtebauliche Strukturmerkmale geschützt werden, die nicht Gegenstand der Denkmalpflege sondern städtebauliche Planung sind (so z.B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücke, die Bauweise, die Gestaltung der Einfriedung).



(Dargestellt nur Denkmäler innerhalb des Geltungsbereichs.)



Eingetragenes Einzeldenkmal  
Erhaltenswertes Gebäude



Gebäude abgerissen, Neubau geplant

Wegen der attraktiven Lage des Gebietes am Rande der Innenstadt besteht **akuter Veränderungsdruck**. Aufgrund der zentralen Lage besteht von Seiten der Eigentümer häufig der Wunsch nach hoher Grundstücksausnutzung. Dieser Wunsch kollidiert häufig mit den städtebaulichen Zielen, wenn die Baumaßnahmen die Eigenart des Gebiets nachhaltig verändern.

In jüngster Vergangenheit wurden bereits Veränderungen in der städtebaulichen Gestalt vorgenommen, die die städtebauliche Eigenart des Gebiets beeinträchtigt haben. Ohne eine Erhaltungssatzung wäre zu befürchten, dass sich weitere Entwicklungen nachteilig auf die Eigenart des Gebiets auswirken könnten. Der Beschluss ist daher **erforderlich**.

## 2. Entstehungsgeschichte und städtebauliche Eigenart

Der Satzungsbereich stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Holländischen Viertel der historischen Innenstadt und der Berliner Vorstadt dar und ist aufgrund seiner zentralen Lage in der Potsdamer Innenstadt von besonderer Bedeutung.

Die städtebauliche Eigenart des Gebiets ist zum einen geprägt durch die repräsentativen Gebäude der Wohnanlage „Witam“ an den Straßenecken und Blockaußenkanten. Zum anderen stellt sich der Innenbereich zwischen den zwei Blöcken mit der denkmalgeschützten, innerstädtische Wohnsiedlung an der Leiblstraße durch prägende Einflüssen einer Gartenstadt dar. Weitere wichtige Baudenkmäler befinden sich innerhalb des Gebietes bzw. in direkter Nachbarschaft, wie z.B. die Gymnastikschule Ulrich und das alte Depot der Städtischen Straßenreinigung.

Der Bau der **Wohnanlage „Witam“**, das größte private Wohnungsbauvorhaben Potsdams zu Beginn des 20. Jahrhunderts, schloss eine lange vorhandene Lücke zwischen der Berliner Vorstadt und der historischen Innenstadt. In halboffener Bauweise entstanden mehrgeschossige, hochherrschaftliche Wohnhäuser in Doppel- und Dreiergruppen sowie in traditioneller Blockrandbebauung. Besonders prägend für die südliche Seite des Gebiets sind die drei prächtigen Doppelmietshäuser der Gutenbergstraße 60-65 mit üppig gestalteten Fassaden und großen begrünten Ehrenhöfen. Die Anlage wurde nach einheitlichem Konzept 1906/08 unter Beteiligung von Regierungsbaumeister Otte errichtet. Die Bauten zeigen Gestaltungselemente unterschiedlicher Stilrichtungen, Formen der Neurenaissance, des holländischen Barock, Spätklassizismus als auch Jugendstil- und Reformstilelemente.

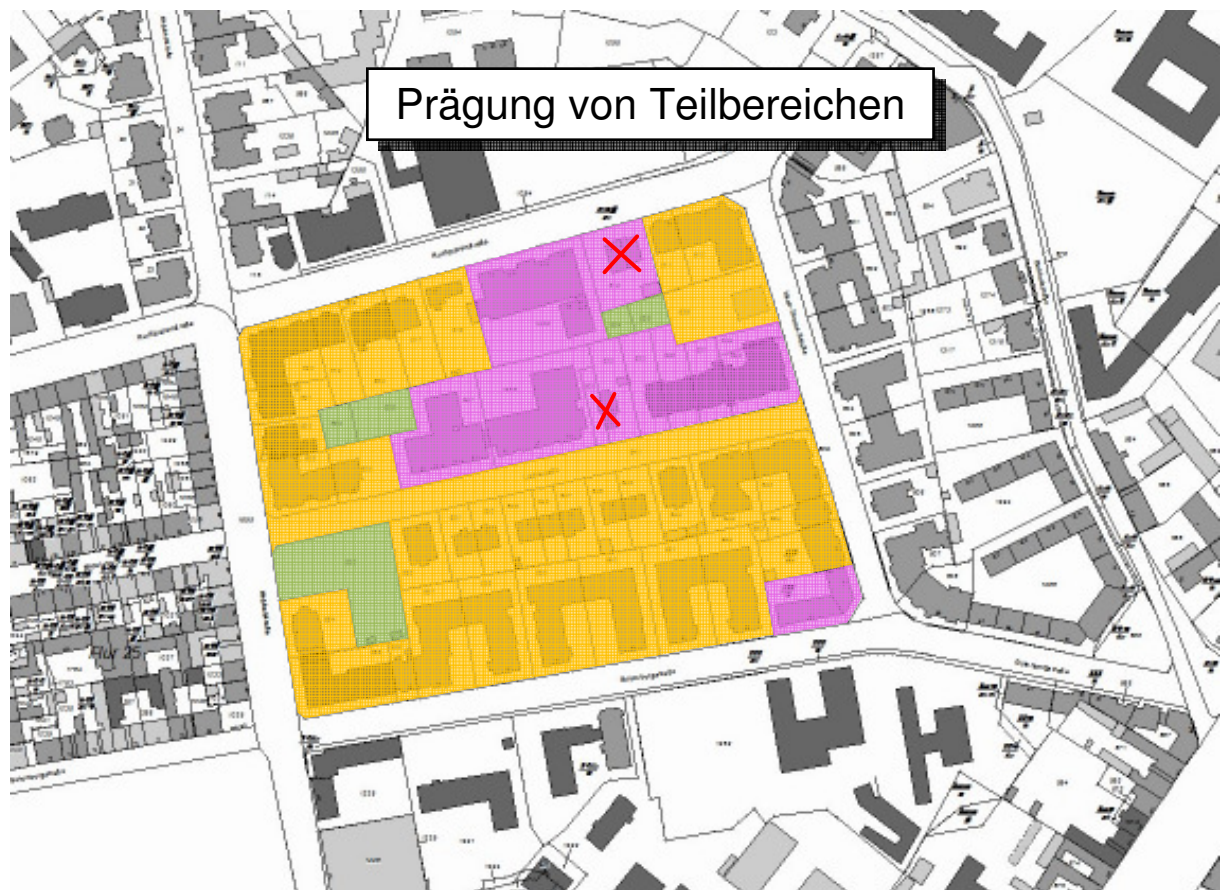
Die Firma Tuchscherer baute 1924 in der Leiblstraße eine **innerstädtische Wohnsiedlung** mit Gartenstadtcharakter und schloss so Lücken in der nicht fertiggestellten Wohnanlage „Witam“. Die zweigeschossigen Putzbauten mit Walmdächern wurden wegen des Grundwasserstandes auf einem hohen Klinkersockel errichtet. Die Häuser sind mit Vorgärten und einheitlichen Einfriedungen ausgestattet.





In den Zwischenräumen zwischen den Häusern entsteht ein räumlicher Bezug und eine Höhenstaffelung zur rückwärtigen Wohnanlage an der Gutenbergstraße.

An der Kurfürstenstraße 23 wurde 1927 die Gymnastikschule Ullrich erbaut. Der zweigeschossige Holzbau mit weiß geputztem Sockelgeschoss und angegliedertem eingeschossigen Turnhallentrakt zählt zu den wenigen Beispielen des Neuen Bauens in Potsdam. Es orientiert sich in der Maßstäblichkeit an den Bauten in der Leiblstraße.

Die prägnanten Straßenecken des Gebiets sind an der Kurfürstenstraße/Hebbelstraße bzw. Kurfürstenstraße/ Hans-Thoma-Straße durch denkmalschützte Eckgebäude der „Witam“ besetzt. An der Ecke Gutenbergstraße/Hebbelstraße wurde die Bebauung der Gutenbergstraße als geschlossene Blockrandbebauung weitergeführt und bildet in seiner städtebaulichen Eigenart eine Fortführung des städtebaulichen Gesamtbildes.

In betonter Ecklage liegt an der gegenüberliegenden Ecke (außerhalb des Satzungsbereichs) das 1929/30 errichtete Depot für Fahrzeuge der Städtischen Straßenreinigung und Müllabfuhr. Der expressionistisch gestaltete dunkle Klinkerbau ist winkelförmig mit einem Turmbau an der Ecke angeordnet.



-  Teilbereich andersartige Planung ohne Erhaltungsziel
-  Kernbereich
-  Erhaltenswerte Grün - und Freibereiche
-  Gebäude abgerissen

### 3. Verfahren

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 über die Erhaltungssatzung 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.

Zusätzlich wird die Regelung von Vorhaben möglich, die nach der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen können.

Die Gründe für ein **Versagen der Genehmigung** sind in §172 Abs. 3 BauGB 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.

Die Genehmigung wird durch den **zuständigen Fachbereich** Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam erteilt. Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam erteilt.

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuchs ist zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen **kein formelles Verfahren** erforderlich. Von einer Beteiligung von Bürgern und Träger öffentlicher Belange konnte daher hier abgesehen werden.



## **Erhaltungssatzung Leiblstraße**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am TT.MM.JJJJ die folgende Satzung beschlossen:

### Rechtsgrundlage

§ 172 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dez. 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32]) i.V.m. § 23 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 06.05.2015 und 02.03.2016

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Bereich zwischen dem Holländischen Viertel in der Innenstadt und der Berliner Vorstadt und wird begrenzt:

- im Süden durch die Gutenbergstraße,
- im Westen durch die Hans-Thoma-Straße
- im Norden durch die Kurfürstenstraße
- im Osten durch die Hebbelstraße.

Die Leiblstraße liegt innerhalb des Satzungsbereichs und teilt diesen in zwei Blöcke. Der räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage dieser Satzung beigefügten Plan umrandet dargestellt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung..

### **§ 2 Schutzzweck**

Schutzzweck der Satzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in § 1 dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

### **§ 3 Genehmigung**

(1) Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der vorherigen Genehmigung. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich an die nach § 4 zuständige Behörde zu richten.

(2) Die Genehmigung nach Abs. 1 kann 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 einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Die Genehmigung ist schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

#### **§ 4 Zuständigkeit**

Die Genehmigung nach § 3 Abs. 1 wird durch die Landeshauptstadt Potsdam (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) erteilt. Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Landeshauptstadt Potsdam (untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) erteilt.

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne vom § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 Abs. 1 abbricht, ändert, errichtet oder ihre Nutzung ändert.

(2) Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- (in Worten dreißigtausend) Euro geahndet werden.

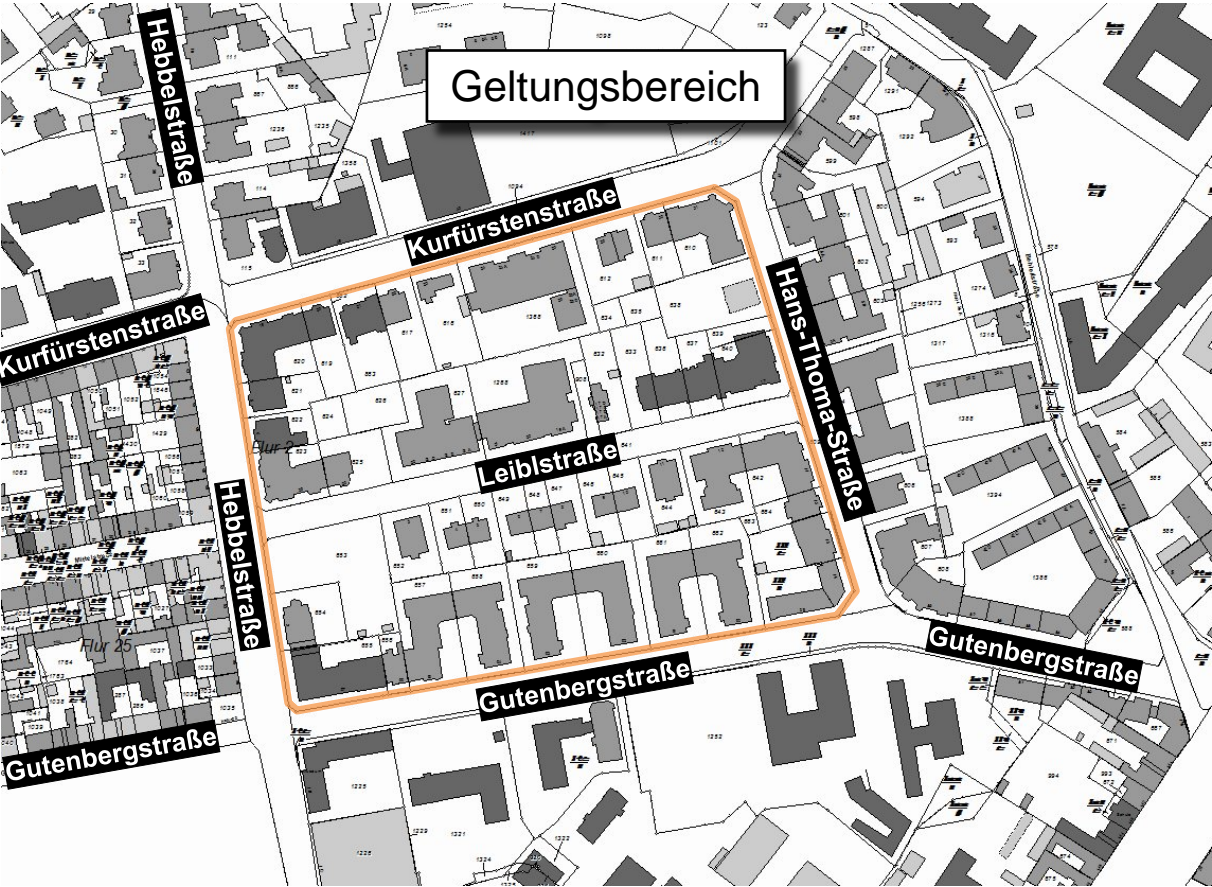
#### **§ 6 Inkrafttreten**


Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft. Sie wird von diesem Zeitpunkt an von der Stadtverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

Potsdam, den

Jann Jakobs  
Oberbürgermeister

Anlage zur Erhaltungssatzung Leiblstraße



 Geltungsbereich der Satzung