

# Protokollauszug

aus der  
75. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 27.11.2018

---

öffentlich

## **Top 5.2 Gestaltungssatzung "Babelsberg Nord" Öffentliche Auslegung**

### **18/SVV/0727 geändert beschlossen**

Die Tagesordnungspunkte 5.2 und 5.3 werden gemeinsam behandelt.

Herr Lehmann (Bereich Stadterneuerung) berichtet, dass die Verwaltung die Hinweise aus der vergangenen Sitzung aufgegriffen hat und erläutert anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt), in welcher Form sich die gestalterischen Ziele in den künftigen Gestaltungssatzungen wiederfinden. Auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder geht Herr Lehmann gemeinsam mit Herrn Kickinger (Sanierungsträger Stadtkontor) ein. Herr Lehmann bestätigt, dass sich die Gestaltungssatzungen nicht auf die bestehenden Anlagen auswirken. Als Änderung im Satzungstext wird für beide Gestaltungssatzungen in § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen im Absatz (6) die Ergänzung der Worte „in Anlehnung an historische Vorbilder“ vorgeschlagen.

Der Bitte von Herrn Jäkel eine Festlegung aufzunehmen, die in Vorgärten mindestens 50 % lebende Begrünung vorschreibt, kann nicht entsprochen werden, da diese Festlegung bereits in den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen SAN B 07 und SAN B 08 mit folgender Formulierung geregelt ist. (Auszug: „4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke, 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § BauNVO)“.)

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) verweist auf die rechtlichen Rahmenbedingungen, hier auf die BauO für das Land Brandenburg. Danach können Regelungen für Grünflächen im Land Brandenburg nicht aufgenommen werden und ausschließlich in die Begründung bzw. Erläuterungen zu den Gestaltungssatzungen durch Querverweis auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan eingearbeitet werden (hierzu Ergänzung der Erläuterungen „zu § 8 Außenanlagen und Einfriedungen“ in beiden Satzungen).

Herr Lehmann informiert weiterhin, dass zusätzlich eine Änderung des Gebietseingriffes für die Gestaltungssatzung im Nordbereich vorgeschlagen wird, um auch Bereiche zu erfassen, die aus dem Geltungsbereich Sanierungssatzung ausgeklammert waren. Für die Anwendung der Gestaltungssatzung bei künftigen Veränderungen und im Sinne einer klaren Gebietsabgrenzung sind diese Bereich aber von Bedeutung.

Der Ausschussvorsitzende bittet die entsprechenden Austauschseiten vor der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2018 auszureichen.

Der Ausschussvorsitzende stellt die geänderte Vorlage mit der Maßgabe zur Abstimmung, in die Erläuterungen einen Querverweis zu den Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Planes bzgl. der Vorgärten aufzunehmen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Entwurf der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam, "Babelsberg Nord" gemäß § 87 Abs. 8 Satz 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist gemäß Anlage öffentlich auszulegen.

**Einschließlich folgender Änderungen:**

**Im Satzungstext § 5 (6) folgende Einfügung:**

Fenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind zu erhalten, bei Erneuerung sind die Fenster **in Anlehnung an historische Vorbilder** in Holz auszuführen. Andere Materialien sind, soweit sie aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes vorhanden bzw. nachweisbar sind, zulässig. Kunststoff und Aluminium sind als Materialien für die Fenster im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

**Im Satzungstext § 1 Ergänzung/Änderung der Straßenliste wie folgt:**

Alt Nowawes 22 – 130 gerade, 39 – 107 ungerade  
Tuchmacherstraße (jetzt mit allen Hausnummern)  
Wollestraße (jetzt mit allen Hausnummern)

Sinngemäß ist die Erläuterung (zu § 1) zu ergänzen.

**Im Satzungstext § 2 (1) Ergänzung der Aufzählung durch:**

- die Gebäude der Nachkriegszeit bis 1990 (z.B. Wollestraße 64 – 74)
- Nachwendebauten (z.B. Weberpark, Theodor-Hoppe-Weg)

---

# Gestaltungssatzungen Babelsberg Nord u. Süd

75. öffentliche Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr  
27.11.2018

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Abs. (2)

Alle Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, sowie bauliche Neuanlagen und Wiederaufbauten, die das äußere Erscheinungsbild und die Gestaltung betreffen, unterliegen den Festsetzungen dieser Satzung.

*Der Neuanstrich von Fassaden, Fenstern/-läden, Türen im gleichen und bereits einmal abgestimmten Farbton (malermäßige Instandsetzung) stellt keine Veränderung dar.*

## § 4 Fassadenmaterialien und -farbe

**Text bisher (gestalterische Sanierungsziele):**

(12)

Alle mineralischen Oberflächen müssen nach Abschluß der Baumaßnahme ein mattes Erscheinungsbild aufweisen. Im gesamten Bereich A sowie bei allen Einzeldenkmalen in den Bereichen B und C, ist die Farbgestaltung aller baulichen Anlagen mit dem Stadterneuerungsamt und dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

Im Bereich B und C ist die Farbgestaltung aller baulichen Anlagen mit dem Stadterneuerungsamt abzustimmen.

**Text künftig (Gestaltungssatzung):**

(8)

Verputzte oder gestrichene Fassaden sind in einem Farbton aus dem nachfolgend genannten Spektrum des Natural Color System (NCS) 2. Edition auszuführen:

Gelb bis Gelbrot:

S1005-Y	bis S1005-Y30R
S1010-Y	bis S1010-Y50R
S1020-Y	bis S1020-Y40R
S2020-Y10R	bis S2020-Y50R
S2030-Y10R	bis S2030-Y50R
S3010-Y	bis S3010-Y40R
S3020-Y	bis S3020-Y50R
[...]	

## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

### **Text bisher (gestalterische Sanierungsziele):**

(9)

Die Farbigkeit der Fensterrahmen ist auf der gesamten Fassade einheitlich und auf die Fassadenfarbigkeit abgestimmt auszuführen.

Die farbige Gestaltung von Schaufensterrahmen kann von den Wohnfenstern abweichen.

### **Text künftig (Gestaltungssatzung):**

(23)

Fenster, Schaufenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in einem Farbton aus dem nachfolgend genannten Spektrum des Natural Color System (NCS) 2. Edition auszuführen:

#### Brauntöne:

S4010-Y10R	bis S4010-Y50R
S4020-Y	bis S4020-Y40R
S4030-Y	bis S4030-Y40R
S5010-Y10R	bis S5010-Y50R
S5020-Y	bis S5020-Y60R
S5030-Y	bis S5030-Y60R
S5040-Y10R	bis S5040-Y90R
[...]	

## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen



## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

### Text bisher (gestalterische Sanierungsziele):

(4)

Fenster aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind zu erhalten, bei Erneuerung sind die Fenster in Holz auszuführen.

Andere Materialien sind, soweit sie aus der Entstehungszeit des Gebäudes vorhanden bzw. nachweisbar sind, zulässig.

### Text künftig (Gestaltungssatzung):

(6)

Fenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind zu erhalten, bei Erneuerung sind die Fenster **in Anlehnung an historische Vorbilder** in Holz auszuführen.

Andere Materialien sind, soweit sie aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes vorhanden bzw. nachweisbar sind, zulässig.

Kunststoff und Aluminium sind als Materialien für die Fenster im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.



## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

### **Text bisher (gestalterische Sanierungsziele)(entfällt):**

- (5)
- Holzfenster im Bereich der Straßen- und Giebelfassaden sind zu erhalten. Abweichungen sind zulässig, soweit eine Verwendung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Wirtschaftliche Unvertretbarkeit liegt vor, wenn der Aufwand der Instandsetzung für die Holzfenster um mehr als 50 % über dem Neuanschaffungspreis gleichwertiger Holzfenster liegt; soweit danach Abweichungen zulässig sind, sind gleichwertige Holzfenster zu verwenden.*
- Sind Holzfenster im Bestand vorhandenen und zu erhaltenen, so hat eine einheitliche Gestaltung aller Fenster entsprechend den vorhandenen und zu erhaltenden Holzfenstern zu erfolgen. Bei notwendigem kompletten Austausch aller Fenster in Straßen- und Giebelfassaden können Holzfenster mit Isolierverglasung (bei Eingeschossern in der Regel mit außenliegendem Holzkasten) verwendet werden. Form, Teilung und Profilierung der Fenster sind entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes auszuführen.[...]*

## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

### Text bisher: (gestalterische Sanierungsziele)(5)

[...] Jegliche Fensterteilung durch Kämpfer, Stulp oder Pfosten ist als konstruktive und funktionelle Teilung auszuführen. ~~Sprossen sind als konstruktive Teilung auszuführen.~~ Soweit vorhanden oder nachweisbar sind straßenseitige Kastenfenster mit Fensterläden entsprechend dem historischen Vorbild auszustatten (siehe auch Kapitel 8). ~~Hofseitig ist der Ersatz von Einfachfenstern durch Holzisolierglasfenster nach dem Vorbild aus der Entstehungszeit zulässig.~~

Hier sind bei Fensterabmessungen mit einem lichten Öffnungsmaß kleiner als 1,40 m<sup>2</sup> auch zweiflügelige Stulpfenster mit glasteilender Kämpfersprosse zulässig.

### Text künftig (Gestaltungssatzung): (7)

Jegliche Fensterteilung durch Kämpfer, Stulp oder Pfosten ist als konstruktive und funktionelle Teilung auszuführen. Bei Fensterabmessungen mit einem lichten Öffnungsmaß kleiner als 1,40 m<sup>2</sup> sind auch zweiflügelige Stulpfenster mit glasteilender Kämpfersprosse zulässig. Soweit vorhanden oder nachweisbar sind straßenseitige Kastenfenster mit Fensterläden entsprechend dem historischen Vorbild auszustatten. Wenn erforderlich, sind Öffnungen für eine Zwangsentlüftung in Fenstern nicht sichtbar (z.B. in einer Aussparung der Wetterschenkel) einzufügen.

## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

### **Text bisher (gestalterische Sanierungsziele): (6)**

Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze festgelegt:

- für den äußeren Rahmen incl. Fensterflügel maximal 5,5 cm
- für den unteren Querrahmen bis 9,5 cm
- für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel 10,0 - 13,0 cm
- für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel sowie Stulp desselben Fensters 12,5 - 16,0 cm
- für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel 12,0 - 17,0 cm
- für die Sprossen 2,0 - 3,5 cm. [...]

### **Text künftig (Gestaltungssatzung): (8)**

Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze festgelegt:

- für den äußeren Rahmen incl. Fensterflügel max. 5,50 cm
- für den unteren Querrahmen bis 9,50 cm
- für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel 10,00 – 13,00 cm
- für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel sowie Stulp desselben Fensters 12,50 – 16,00 cm
- für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel 12,00 – 17,00 cm
- für die Sprossen 2,00 – 3,50 cm. [...]

## § 5 Fassadenöffnungen, Fenster und Türen

### **Text bisher (gestalterische Sanierungsziele): (6)**

[...] Dabei ist ein Kämpfer breiter als ein Pfosten bzw. Stulp auszuführen. Beim Nachbau noch vorhandener Originalfenster aus der Entstehungszeit des Gebäudes sind abweichende Maße zulässig. Regenschienen dürfen von außen nicht sichtbar sein.

### **Text künftig (Gestaltungssatzung):**

(8)

[...] Dabei ist ein Kämpfer breiter als ein Pfosten bzw. Stulp auszuführen. Beim Nachbau noch vorhandener Originalfenster aus der Entstehungszeit (vgl. § 2) des Gebäudes sind abweichende Maße zulässig. Regenschienen dürfen von außen nicht sichtbar sein.

Die energetische Ertüchtigung sowie den Schallschutz verbessernde Maßnahmen an Bestandfenstern, sind durch den Einbau einer zusätzlichen Fensterebene, welche im Inneren der Gebäude angeordnet wird, zulässig.

## § 6 Dächer und Dachfenster

### **Text bisher (gestalterische Sanierungsziele):**

*Es gilt für Neubauten:*

(17)

Geneigte Dächer sind grundsätzlich symmetrisch auszubilden. Ausnahmen sind bei mehrgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig, wenn deren Giebelfläche nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar ist. In den Hofbereichen sind Pultdächer zulässig.

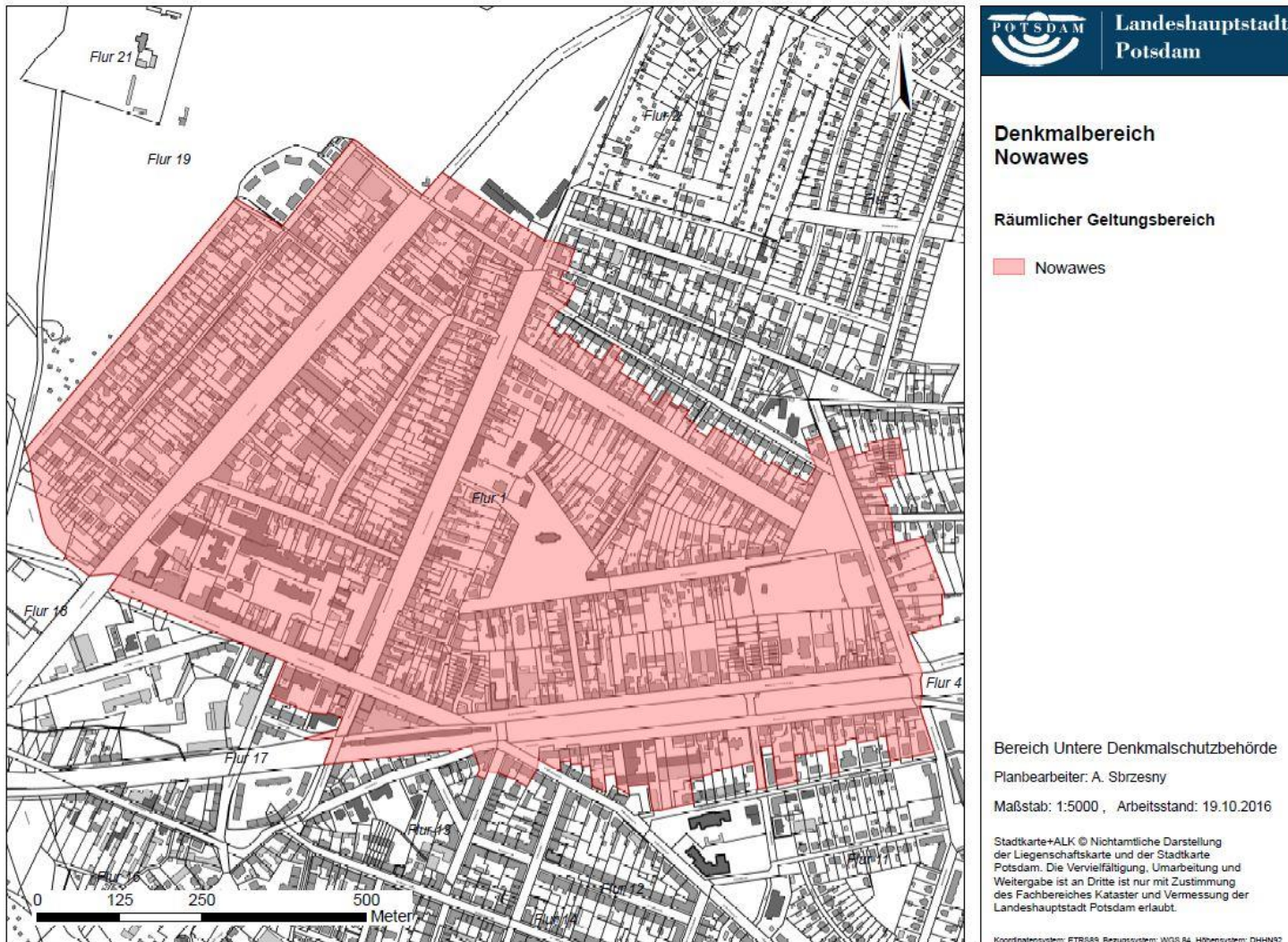
### **Text künftig (Gestaltungssatzung):**

(2)

Die Dächer der an den Straßen gelegenen Gebäude sind als Satteldächer, Mansarddächer, Berliner Dächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Tonnendächer, Pultdächer und reine Flachdächer sind unzulässig. Pult- und Flachdächer sind nur bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig. Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist bei Gebäuden die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.

*Dieser Absatz bezieht sich ausschließlich auf Neubauten.*

## Räumliche Abgrenzung Denkmalbereich Nowawes



## Textliche Festsetzungen in B-Plänen SAN B 07/SAN B 08

Bebauungsplan SAN B 08

Teil G – Textliche Festsetzungen

### 3. Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### 4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)*

- 4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

# Räumlicher Geltungsbereich Babelsberg Süd



Karte Geltungsbereich „Babelsberg Süd“



# Räumlicher Geltungsbereich Babelsberg Nord



Karte Geltungsbereich „Babelsberg Nord“

# Räumlicher Geltungsbereich Babelsberg Nord

---



# Räumlicher Geltungsbereich Babelsberg Nord



Karte Geltungsbereich „Babelsberg Nord“