

**Ergänzungspapier zur Mitteilungsvorlage „Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt“ (DS 19/SVV/1104)**  
**Darstellung der Möglichkeiten eines verstärkten Schutzes der vorhandenen Höfe vor einer zusätzlichen Bebauung**

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 zur DS 18/SVV/0876 hat die Verwaltung in der Mitteilungsvorlage „Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt“ über die Chancen und Risiken einer städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung der Brandenburger Vorstadt informiert (DS 19/SVV/1104). In der Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 12.11.2019 ist ergänzend darum gebeten worden zu überprüfen, ob durch eine mögliche Änderung der Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt oder der Denkmalschutzsatzung Innere Brandenburger Vorstadt ein verstärkter Schutz der hier vorhandenen privaten Höfe vor einer zusätzlichen Bebauung möglich wäre. Verwaltungsseitig ist hierzu eine Berichterstattung im Ausschuss im Februar 2020 in Aussicht gestellt worden.

Hierzu wird der folgende Sachstand dargestellt.

## **1. Untersuchungsgegenstand und -methodik**

Die verwaltungsseitige Prüfung erstreckte sich auf die städtebaulich relevanten größeren privaten Höfe bzw. Blockinnenbereiche in der Brandenburger Vorstadt, wie sie in der beigefügten Übersichtskarte exemplarisch dargestellt sind (siehe nachfolgende Seite). Diese Übersicht ist nicht abschließend, da eine belastbare Einschätzung eine intensive Beschäftigung mit jedem einzelnen Grundstück, seiner Bebauung und den ausgeübten und bzw. bestehenden Baurechten, inkl. Ortsbesichtigung und Recherche in den historischen Bauakten (auch in der acta specialia bei der Unteren Denkmalschutzbehörde) verlangen würde, die im verfügbaren zeitlichen Rahmen nicht geleistet werden konnte.

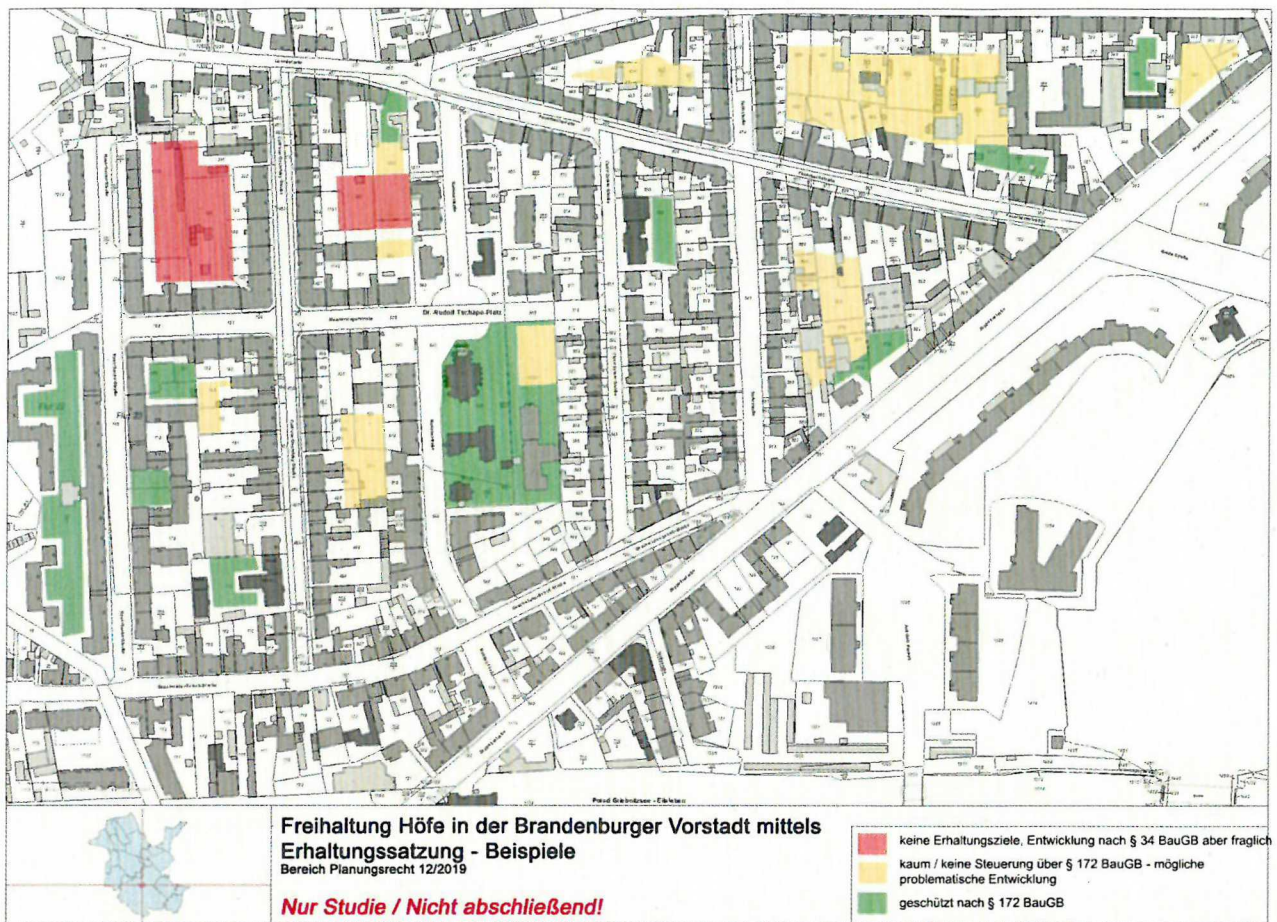
Die vorgenommene Prüfung befasste sich zunächst mit der Frage welche Steuerungsmöglichkeiten für einen intensiveren Schutz der vorhandenen privaten Höfe bzw. Blockinnenbereiche vor einer Bebauung mit Gebäuden bereits durch die bestehende Erhaltungssatzung bestehen. Hierauf gestützt wurde untersucht, ob und ggf. mit welchen Änderungen der Erhaltungssatzung ein demgegenüber verstärkter Schutz sichergestellt werden könnte. Anschließend wurden die Steuerungsmöglichkeiten der Denkmalschutzsatzung Innere Brandenburger Vorstadt geprüft. Auch hier wurde ermittelt, welche Steuerungsmöglichkeiten eine mögliche Änderung dieser Denkmalschutzsatzung eingeräumt werden könnten.

## **2. Untersuchungsergebnisse**

### **2.1 Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt**

§ 172 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) legt fest, dass mit einer Erhaltungssatzung Gebiete bestimmt werden können, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt neben dem Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die zu erhaltende 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.

Auf diesen Rechtsrahmen stützt sich auch die Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt.



In der o.g. Übersichtskarte ist die Darstellung der bei Beschreibung des Untersuchungsgegenstands beschriebenen städtebaulich relevanten Flächen mit privaten Höfen bzw. Blockinnenbereichen in den Farben grün, gelb und rot vorgenommen worden.

### Grün dargestellte Flächen

Mit grüner Farbe sind darin die insgesamt zehn Flächen dargestellt, bei denen ein Erhalt der vorhandenen Höfe bzw. Blockinnenbereiche auf Grundlage des § 172 BauGB vorgenommen werden kann.

Die grundsätzliche Freihaltung von Freiräumen nach § 172 BauGB - unter Einschränkung von Baurechten nach § 34 BauGB - ist nur dann möglich, wenn sie entweder selbst erhaltungsrechtlich wertvoll oder wenn sie Teil eines architektonischen Ensembles bzw. einer städtebaulichen Komposition sind.

In der Brandenburger Vorstadt könnten allenfalls die Vorgärten als erhaltungsrechtlich wertvoll eingestuft werden. Als Teil eines architektonischen Ensembles bzw. einer städtebaulichen Komposition können jedoch der Bereich um die Erlöserkirche und das Hasenheyer-Stift, die freistehenden verbliebenen Landhäuser, die Schulhöfe sowie auch die im Jugendstil errichteten Baublöcke in der Hans-Sach-Straße bezeichnet werden. Daneben kann ein architektonisches Ensemble im Sinne von § 172 BauGB auch eine weitgehend original überkommene Grundstückssituation sein, wie beispielhaft durch ein spätklassizistisches Vorderhaus, eine anderthalbgeschossige Remise/Werkstatt- oder Stallgebäude und ein eingeschossiges Nebengelass. Diese Grundstückssituation tritt in der östlichen Brandenburger Vorstadt relativ häufig auf (z.B. in der Sellostraße und in der Clara-Zetkin-Straße), eine differenziertere Darstellung dieser Bereiche ist

jedoch wegen der Kleinteiligkeit der hier vorhandenen Bebauungsstrukturen an dieser Stelle nicht darstellbar.

Für die zehn in grüner Farbe dargestellten Flächen ist ein Schutz der privaten Höfe bzw. Blockinnenbereiche vor der Bebauung mit zusätzlichen Gebäuden bereits im Rahmen der Anwendung der bestehenden Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt sichergestellt. Es bedarf daher hier keiner Änderung der Erhaltungssatzung.

### **Gelb dargestellte Flächen**

In gelber Farbe sind die insgesamt neun Flächen markiert, bei denen allenfalls eine sehr geringe Steuerungsmöglichkeit über § 172 BauGB möglich wäre. Allein die Anwendung der Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt kann hier zu einer problematischen Entwicklung führen.

Die gelben Bereiche erfassen „gröber strukturierte“ Beispiele wie etwa auf einem Grundstück in der Sellostraße. Vorgeprägt in der Umgebung sind mehrgeschossige Gründerzeitbauten (bspw. 4- oder 5-geschossige Seitenflügel). Es gibt keine nach Erhaltungs- oder Denkmalrecht zu erhaltende Bebauung, die einer Neubebauung „im Wege“ steht. Die freien Flächen sind so groß, dass sie rein geometrisch große Baumassen ermöglichen. Eine großformatige, zu stark verdichtete Bebauung ist zwar städtebaulich seitens der Bauverwaltung nicht gewollt, kann aber nicht nach § 172 BauGB wegen „Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt“ abgelehnt werden, wenn sie der vorhandenen städtebaulichen Gestalt und Struktur entspricht – unabhängig davon, ob diese nun negativ oder positiv bewertet wird.

Für die neun in gelber Farbe dargestellten Bereiche ist ein Schutz vor zusätzlicher Bebauung mit Gebäuden allein durch die Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt nicht möglich. Die Intention der Stadtverordnetenversammlung, eine städtebaulich ungesteuerte Verdichtung in der Brandenburger Vorstadt zu vermeiden, wird jedoch verwaltungsseitig als wichtige Grundlage bei der planungsrechtlichen Würdigung dieser Bauvorhaben bewertet und hilft häufig, Bauherren und Architekten von einer verträglichen Integration ihrer Vorhaben in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext zu überzeugen.

Eine mögliche Änderung der Erhaltungssatzung würde keine grundsätzlich andere Handhabung in der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben eröffnen. Im Übrigen wird auf die Darstellung einer möglichen Änderung der Erhaltungssatzung zu den rot dargestellten Flächen verwiesen.

### **Rot dargestellte Flächen**

Mit roter Farbe gekennzeichnet sind diejenigen beiden Höfe bzw. Blockinnenbereiche, für die der geltenden Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt keine Erhaltungsziele entnommen werden können, die die Errichtung von Gebäuden ausschließen würden. Eine städtebauliche Steuerung, die die Freihaltung dieser Flächen von Gebäuden zum Gegenstand hätte, ist jedoch in Anwendung des § 34 BauGB ausgesprochen fraglich – auch weil es auf anderen Flächen in der Brandenburger Vorstadt bereits Beispiele für die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche oder Höfe gibt.

Bei diesen beiden etwas größeren überwiegend nicht baulich genutzten Blockinnenbereichen kann ein Schutz vor einer weiteren Bebauung allein aus der Erhaltungssatzung nicht abgeleitet werden. Bei diesen Flächen steht im Übrigen in Frage, ob überhaupt eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB existiert. Denn hier besteht keine überbaubare Grundstücksfläche bzw. keine Vorprägung von Bebauung im Blockinnenbereich, die als Orientierungsrahmen einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB zugrunde gelegt werden könnte.

Für die zwei mit roter Farbe dargestellten Flächen muss aus den dargestellten Gründen eine Steuerung durch die Erhaltungssatzung vor einer zusätzlichen Bebauung mit Gebäuden ausgeschlossen werden.

Die Rahmenbedingungen für die Möglichkeit einer demgegenüber stärkeren Abwehr von Bebauungswünschen durch eine mögliche Änderung der Erhaltungssatzung liegen jedoch nicht vor. Denn die rechtliche Beurteilungsgrundlage nach § 172 BauGB verändert sich nicht. Eine Unzulässigkeit besteht nur bei Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt, die es über die Erhaltungssatzung zu wahren gilt. Wenn ein Neubau vorhandene Strukturen und Baukörperformen respektiert und aufgreift, ist er zulässig. Solche Strukturen können auch Baumassen der gründerzeitlichen Bauspekulation sein.

## **2.2 Denkmalbereichssatzung Innere Brandenburger Vorstadt**

Über die Denkmalbereichssatzung Innere Brandenburger Vorstadt kann eine Bebauung der Höfe nur geregelt werden, wenn ein Garten bzw. eine Freifläche ausdrücklich als Gartendenkmal ausgewiesen ist. Das betrifft bisher nur die Vorgärten und das Gelände der Erlöserkirche (grün dargestellte Fläche).

Für die in gelber und roter Farbe dargestellten Innenhöfe und Flächen ist mit der geltenden Denkmalbereichssatzung nur eine Regelung über den Umgebungsschutz der vorhandenen Bebauung im Denkmalbereich oder ausgewiesener Einzeldenkmale möglich. Das kann möglicherweise bereits im Bereich des Hasenheyer-Stiftes und der Umgebung der Erlöserkirche zu einem Problem führen. Diese Flächen sind jedoch über die Erhaltungssatzung abgesichert (s. Pos. 2.1, grün dargestellte Flächen).

## **3. Fazit**

### **3.1. Steuerungsmöglichkeiten über eine Änderung der Erhaltungssatzung**

In der Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt ist gemäß § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) festgelegt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt neben dem Rückbau, der Änderung oder Nutzungsänderung auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die zu erhaltende 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.

Für die in der Übersichtskarte mit grüner Farbe dargestellten zehn Bereiche ist, da die hier gelegenen Gebäude Teile eines städtebaulich erhaltenswerten Ensembles sind, ein entsprechender Schutz bereits unter Anwendung der bestehenden Erhaltungssatzung sichergestellt. Die neun mit gelber Farbe markierten Flächen lassen sich, wie oben dargestellt, rechtssicher weder durch die Anwendung der bestehenden Erhaltungssatzung noch durch eine Änderung dieser Satzung vor der Möglichkeit einer Bebauung mit Gebäuden wirkungsvoll schützen. Für die Überzeugungsarbeit gegenüber Bauherren und Investoren ist jedoch die Intention der Stadtverordnetenversammlung, unverträgliche Verdichtungen in der Brandenburger Vorstadt zu vermeiden, ausgesprochen hilfreich.

Für die mit roter Farbe gekennzeichneten beiden Flächen ist die Steuerung über die Erhaltungssatzung oder deren Änderung ausgeschlossen, da die rechtlichen Rahmenbedingungen hierfür nicht vorliegen. Ob und inwieweit hier jedoch Ansprüche auf eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu erwarten sind, kann jedoch bezweifelt werden.

Im Ergebnis der vorgenommenen Prüfung kann festgehalten werden, dass eine Bebauung dieser Höfe nur dann über die Erhaltungssatzung abgelehnt werden kann, wenn die in § 172 BauGB bezeichneten Voraussetzungen vorliegen, die vorgesehene Bebauung also das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild in seiner Erhaltungsqualität stören würde. Zur städtebaulichen Steuerung gegen eine Verdichtung ist die Erhaltungssatzung jedoch nur bedingt geeignet. Sie eignet sich gut, um erhaltenswerte Gebäudesubstanz zu bewahren und kann die rechtliche Wirkung der Denkmalbereichssatzung in einzelnen Fällen sinnvoll unterstützen.

Auch mit einer möglichen Änderung der Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt ließe sich daher ein entsprechender genereller Schutzstatus für die vorhandenen Höfe, der über die bereits bestehenden Steuerungsmöglichkeiten der Erhaltungssatzung hinausginge, nicht begründen.

### **3.2 Steuerungsmöglichkeiten der Denkmalbereichssatzung**

Mit der Denkmalbereichssatzung Innere Brandenburger Vorstadt ist der denkmalrechtliche Rahmen für die bauliche Entwicklung der hier gelegenen Grundstücke festgelegt worden. Bauliche Veränderungen oder die Errichtung neuer baulicher Anlagen sind bereits mit der aktuellen Satzung nur in dem Rahmen zulässig, in dem die Denkmaleigenschaft der Inneren Brandenburger Vorstadt dies zulässt. Höfe auf den privaten Grundstücken können auch bei einer Änderung der Denkmalbereichssatzung keinen zusätzlichen Schutz vor Bebauung erhalten, da diesen Höfen eine Denkmalqualität nicht attestiert werden kann.

Für eine Änderung der Erhaltungssatzung Brandenburger Vorstadt oder der Denkmalbereichssatzung Innere Brandenburger Vorstadt, der zufolge die privaten Höfe einen zusätzlichen erhaltungs- oder denkmalrechtlichen Schutzstatus genießen könnten, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vor. Der Erhalt dieser Höfe kann weiterhin in dem in der Mitteilungsvorlage „Aufstellung von Bebauungsplänen für die Brandenburger Vorstadt“ dargestellten Rahmen vorgenommen werden.

Die politische Intention der Stadtverordnetenversammlung, eine ungezügelte Nachverdichtung der Brandenburger Vorstadt zu vermeiden, steht jedoch in Einklang mit der Haltung der Planungsverwaltung. Für die planungsrechtliche Steuerung stellt dies eine gute Unterstützung dar, auch wenn nicht in jedem Fall eine Ablehnung von Verdichtungswünschen verwaltungsseitig zugesagt werden kann.

  
Bernd Rubelt

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt