



Betreff:

öffentlich

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

Erstellungsdatum 12.08.2004

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ beschlossen (s. Anlage).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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.

Anlage

Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“

Rechtsgrundlage

§172 Abs. 1 S.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU- Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 v. 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Der räumliche Geltungsbereich ist als Anlage Bestandteil dieser 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 den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Potsdam erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung 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. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- (in Worten fünfundzwanzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.