



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt

Erstellungsdatum 09.04.2002

Eingang 02: 19.06.2002

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister / IV.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.07.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	X	
27.08.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	X	
04.09.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ ist gemäß § 89 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung aufzustellen (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.)

Diese Maßnahme wird durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, jetzt Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (LBBW/LBVS) gefördert.

Lt. Zuwendungsbescheid LP 54/027-99 vom 17.08.99 / Änderungsbescheid LP 54/027-99 A vom 10.09.01 betragen die Gesamtkosten 75.980,00 DM / 38.847,95 EUR.

Diese wurden wie folgt aufgeteilt:

Im Jahr 2000 betragen die Gesamtkosten von 36.590,00 DM 18.708,17 EUR (HH-Stelle 61010.63022), davon Fördermittel in Höhe von 22.000,00 DM / 11.248,42 EUR (HH-Stelle 61010.17112) und Eigenanteil in Höhe von 14.590,00 DM / 7.459,75 EUR.

Im Jahr 2001 sind Gesamtkosten von 30.000,00 DM / 15.338,75 EUR (HH-Stelle 61010.63022), davon Fördermittel in Höhe von 18.000,00 DM / 9.203,25 EUR (HH-Stelle 61010.17112) und Eigenanteil in Höhe von 12.000,00 DM 6.135,50 EUR.

Im Jahr 2002 sind Gesamtkosten von 9.390,00 DM / 4.801,03 EUR vorgesehen (HH-Stelle 61000.63021), davon Fördermittel in Höhe von 5.588,00 DM / 2.857,10 EUR (HH-Stelle 61000.17121) und Eigenanteil in Höhe von 3.802,00 DM / 1.943,93 EUR.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Anlage

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 89 Abs. 1 BbgBO die Aufstellung der Gestaltungssatzung „Berliner Vorstadt“.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt umfasst das Gebiet in folgenden Grenzen:

im Norden: Jungfernsee
im Osten: Glienicker Lake, Tiefer See
im Süden: Grundstück Berliner Straße 28 (Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 737 und 738 der Flur 3, Gemarkung Potsdam), nordöstliche Grenze des Grundstücks Berliner Straße 135
im Westen: Heiliger See und Hasengraben

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst ca. eine Fläche von ca. 72 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung schließt somit die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 7 „Berliner Straße - Havelseite“, Nr. 35-1 „Nördlicher Berliner Vorstadt“ und Nr. 35-2 „Südlicher Berliner Vorstadt“ vollständig ein. Für den gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gilt weiterhin auch die Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt.

Erfordernis einer Gestaltungssatzung für die Berliner Vorstadt

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Berliner Vorstadt und seiner Gebäude werden zunehmend durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten „ortsfremder“ Architektur beeinträchtigt. Darüber hinaus bedarf die geplante Bebauung bisher unbebauter Blockinnenbereiche klarer Gestaltungsvorgaben.

Mit den bisher innerhalb der Berliner Vorstadt anwendbaren Bestimmungen des Baurechts können gestalterische Fehlentwicklungen nicht in ausreichendem Umfang verhindert werden. In Anwendung des § 12 der Brandenburgischen Bauordnung können lediglich Verunstaltungen ausgeschlossen und das grobe Einfügen eines Bauvorhabens in die nähere Umgebung sichergestellt werden.

Die planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 des Baugesetzbuches, der gegenwärtig für alle nordwestlich der Berliner Straße gelegenen Grundstücke anzuwenden ist, bestimmen ausschließlich die Grundstücksausnutzung sowie die Größe und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, nicht die Gestaltung. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Berliner Straße/Havelseite“ regeln ebenfalls keine Gestaltung. Die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 35-1 und 35-2 („Nördliche und Südliche Berliner Vorstadt“) können nicht als Rechtsgrundlage für die Versagung einer unangemessenen Gebäudegestaltung herangezogen werden.

Die für die gesamte Berliner Vorstadt geltende Erhaltungssatzung zielt vor allem auf den Erhalt ortsbildprägender Gebäude. Auch wenn mit der Erhaltungssatzung der Abriss prägender Gebäude verhindert und der Erhalt strukturprägender Gestaltungsmerkmale entsprechend dem Satzungszweck daher sichergestellt werden kann, so ist ihr Wirkungsfeld weitestgehend auf den Bestand beschränkt und in der Eingriffstiefe begrenzt. Der Einfluss der Erhaltungssatzung auf die äußere Gestaltung des jeweiligen Gebäudes ist bei Neubaumaßnahmen gering. Differenzierte Bindungen wie etwa zur Fassadengliederung und Farbgestaltung lassen sich nicht mit dem Erhaltungsrecht begründen. Für den Bereich der Werbeanlagen sind die geltenden Regelungen der städtischen Werbesatzung angesichts der oben beschriebenen gesamtstädtischen Bedeutung der Berliner Vorstadt zu schwach und bedürfen der Ergänzung.

Die Gestaltungssatzung schließt die bestehende Regelungslücke. Abgeleitet aus der Analyse vorhandener Gestaltqualitäten und aktueller Fehlentwicklungen setzt sie den Rahmen für eine gezielte Stadtbildpflege, sodass die Spezifik und Identität der Berliner Vorstadt auch bei Durchführung erforderlicher Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erhalten bleibt.

Ziele der Gestaltungssatzung

Vordringliches Anliegen der Gestaltungssatzung ist die Sicherung der vorhandenen Gestaltqualitäten. Störungen des Erscheinungsbildes von Einzelgebäuden, Ensembles und Straßenräumen sollen verhindert werden. Dies gilt gleichermaßen für die „Verunstaltung“ bestehender Gebäude durch gestaltverändernde Umbauten wie für Neubauten mit „ortsfremder“ Architektur. Die Gestaltungssatzung gibt daher für Baumaßnahmen einen Gestaltungsrahmen vor, dessen Regeln aus der vorhandenen Architektur abgeleitet sind. Für Baumaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden steht die Sicherung bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen Gestaltqualitäten im Vordergrund. Bei Neubauten soll ein Einfügen in die vorhandene städtebaulich-architektonische Struktur gesichert werden. Ziel der Gestaltungssatzung ist dabei ausdrücklich nicht eine Vereinheitlichung der Gestaltung, sondern die Festlegung auf einen konsensfähigen Gestaltungsrahmen, der von Bauvorhaben zu Bauvorhaben architektonisch verschiedenartig ausgefüllt werden kann und soll.

Auf der Grundlage des vorliegenden Textentwurfes, erläuternder Zeichnungen und Fotos soll nach dem Aufstellungsbeschluss eine Bürgerbeteiligung sowie eine Beteiligung der von der Satzung berührten Fachbehörden durchgeführt werden. Die Bürgerbeteiligung findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Während der Auslegungszeit können die Stellungnahmen abgegeben werden.

Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage soll durch die Gestaltungsatzung gemäß § 89 BbgBO Abs. 1 geschaffen werden.

- BbgBO vom 01.06.1994 zuletzt geändert 18.12.1997 (GVBl. I S. 124), Bekanntmachung der Neufassung der BbgBO vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82)
- § 5 Gemeindeordnung vom 15.10.1993, zuletzt geändert 30.06.1994

Lageplan Geltungsbereich Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt (1 Seite) - sh. Originalvorlage