

# **Erhaltungssatzung für die Innenstadt Brandenburg (Altstadt, Neustadt, Dominsel)**

ABl. Nr. 15 vom 29.06.1992

Die Stadt Brandenburg erläßt nach § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), folgende Erhaltungssatzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der Innenstadt mit der Neustadt, der Altstadt und der Dominsel. In dem als Anlage beigefügten Plan ist dieses Gebiet umrandet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

- (1) Zur Erhaltung der städtischen Eigenarten des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.
- (2) Die Genehmigung darf 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 von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (3) Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen.
- (4) Der als Anlage enthaltene "Katalog von Merkmalen" ist Bestandteil dieser Satzung; jede Änderung des Kataloges bedarf eines satzungsändernden Beschlusses.
- (5) Sollten sich Bestimmungen in den Absätzen 1 - 4 widersprechen, so gelten sie in der angegebenen Reihenfolge.

## **§ 3 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

## **§ 4 Ausnahmen**

Die den in § 26 Nr. 2 Baugesetzbuch bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 Baugesetzbuch bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet, ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM belegt werden.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Katalog von Merkmalen

zur Beschreibung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt und ihrer bestimmenden baulichen Anlagen, die zu erhalten Voraussetzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart ist.

Der Katalog ist Grundlage des Rahmenplanes.

### Inhalt

1. Betrachtungsebene Stadtteil, Stadtkörper, Landschaftsraum, Altstadt, Neustadt, Dominsel
2. Betrachtungsebene Block
3. Betrachtungsebene Straße, Platz
4. Betrachtungsebene Parzelle, Haus

Betrachtungsebene Stadtteil, 3 Stadtkörper

Die 3 Stadtkörper Dominsel - Altstadt - Neustadt bilden in sich geschlossene bauliche Anlagen, komplexe Stadtteile, die jeweils als Ganzes zu erhalten sind.

### Die Gestalt der einzelnen Stadtteile wird bestimmt:

#### 1. durch ihren inneren Aufbau

- 1.1. Märkte, erfassbare Stadträume mit offenen, zwangsläufigen Zugängen.
  - Altstädtischer Markt mit geschlossenen Platzwänden aus Häusern, deren Gestaltung und Höhe die Dominanz des Rathauses nicht in Frage stellt, Maßstab gibt das Haus Altstädtischer Markt 2 nicht das Haus Altstädtischer Markt 7.
  - Neustädtischer Markt mit wiederherzustellender Platzwand im Nordwesten (ehemals Rathaus) und Südwesten (Friedensstraße).
  - Molkenmarkt mit wiederherzustellender Platzwand im Süd-osten (ehemals Rathaus).
- 1.2. Kirchplätze, abgeschlossene ruhige Stadträume, durch Hausreihen von den Hauptstraßen getrennt (Katharinenkirche: Haupt- und Steinstraße; Gotthardtkirche; Mühlentorstraße; Dom; Domlinden), durch Torhäuser, Engstellung von Häusern und engen Gassen erreichbar.
- 1.3. Netz der historischen Straßenräume in seiner hierarchischen Ordnung aus hervorgehobenen und nachgeordneten Straßen.
  - Plauer Straße, Parduin, Hauptstraße und Bäckerstraße als Magistralen der Altstadt (mit entsprechender Funktion und Form).
  - Steinstraße, Hauptstraße, Friedensstraße (St. Annenstr.) als Magistralen der Neustadt (mit entsprechender Funktion und Form).

Keine Ausweitung der Räume, Keine Vor- oder Rücksprünge in die Räume hinein.  
Keine Öffnung der Kreuzungen. Erhaltung der "geschlossenen" Räume.

Rekonstruktion des öffentlichen Raumes im Bereich der Einmündung Stein-, Hauptstraße im Sinne des historischen (mittelalterlichen) Gefüges .

Abweichendes Gefüge im Bereich der Friedenstraße, Str. d. Jungen Pioniere, Paulinerstraße, Abtstraße und Der Temnitz ohne Vorbildwirkung für Rekonstruktionen, keine Akzentuierung und Erweiterung des Vorhandenen.

#### 1.4. Gefüge der Quartiere aus Teilen unterschiedlicher historischer Entwicklung.

- Der Kietz der Altstadt mit innerer Grenze zur Altstadt und Parzellenstruktur bis zur Havel ohne Havel-(Treidel) Weg.
- Der Huck in der Altstadt.
- Parduin
- Die Altstadt
- Das Deutsche Dorf auf dem Damm zwischen St. Annentor und Mühlen-/Wassertor.
- Das Areal des Pauliklosters in der Neustadt
- Stadtwiese
- Venedig
- Die Neustadt
- Dom Kietz und Neustadt Kietz auf der Dominsel
- Das Burg- bzw. Domareal

### 2. durch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in ihrer Summe

- Im ganzen homogenes, dem Stadtkörper nach oben abschließendes Relief aus der Summe der in Ausführung, Deckung und Hohe unterschiedlicher Dächer der Häuser.

Kein Flachdach, kein Turmhaus, kein Schornstein, keine Antennen oder Werbeanlagen, die dieses Relief durchbrechen und beeinträchtigen.

- Dominanz der Kirchen mit ihren Türmen und Schifften, die über dieses Relief, diese Landschaft aus Dächern hinausragen.

### 3. durch einen eindeutigen Rand

- Mauern, Türme der Altstadt im Bereich der Havel mit dem Treidelweg, der Havelböschung als Vorfeld. Keine baulichen Überformungen, kein Verstecken hinter Gehölz oder Buschwerk.
- Kante aus Häusern im Bereich des Walls am Marienberg.
- Mauern, Türme und Tore der Neustadt mit Vorfeldern unterschiedlicher Form (Park, Havel mit Treidelweg, Auenlandschaft) im Bereich der Neustadt.
- Geländesprünge zwischen den ehemaligen inneren und äußeren Bereichen der Stadt.

### 4. durch die Einbindung und Zuordnung im und zum Landschaftsraum

- Hartes Nebeneinander des Havelraums und des durch die Mauer gefasten Stadtkörpers der Altstadt, Erkennbarer Mauerfuß. Baumbestandener Treidelweg, Böschung, Havel und jenseitiges Havelufer bilden den weiträumigen "innerstädtischen" Landschaftsraum Havel.
- Gärten des Kietz der Altstadt ohne Weg an die Havel.

- Nebeneinander der Doppelwallanlage als bedeutsames städtebauliches und historisches Element, landschaftsgärtnerisch überformt, und der Stadt. Baumbestandene Straße als Bindeglied zwischen Wall und Stadt. Funktionale Verknüpfung über die Tore, Übergänge zum Marienberg.
- Dominanz des Marienbergs aus kulturhistorischen, landschaftsräumlichen und städtebaulichen Gründen.
- Landschaftsgarten, Park im Bereich der ehemaligen Befestigungsanlage im Westen der Neustadt - vor den Toren. Erkennbarer Mauerfuß.
- Treidelweg im Süden der Neustadt, der gemeinsam mit dem Treidelweg des gegenüber liegenden Ufers (Jungfernsteig) den innerstädtischen "Kanalcharakter" der Oberhavel, bestimmt. Erkennbarer Mauerfuß. Eindeutige Maueröffnungen (keine Überformung in der Form, dass die Mauer Element eines Parks wird).
- Stadtlandschaft im Osten (Deutsches Dorf) und Norden (Stadtweise) vor der Mauer Neustadt. Landschaftsräume des Vorfeldes der Stadt hier Teile der weiträumigen innerstädtischen Havellandschaft.
- Dombereich als Insel im innerstädtischen Landschaftsraum der Dominsel. Freies Umfeld Teil der Fluß-/Auenlandschaft Havel.

## **5. durch die Verbindung der Stadtteile untereinander und zur Stadt Brandenburg allgemein**

- Brücken, Brückenköpfe, Brückenräume sind Elemente der Stadtgestalt (nicht allein Instrumente der Verkehrsfunktion). Vorhandenen, im Ganzen intakten Anlagen (Steintor) stehen weitgehend zerstörte gegenüber (ehem. St. Annentor). Als erhaltenswert gelten die den beschriebenen Stadtkörpern angemessenen Anlagen. Das sind in der Regel Anlagen, die den historischen Strukturen folgen. Zerstörte sind in diesem Sinne wieder herzustellen.
- Die Mühlendämme von und zur Dominsel sind in ihrem Wert für die Stadt einschließlich der Mühlen nicht hoch genug einzuschätzende bauliche Anlagen. Sie genießen Ensembleschutz. Ergänzungen sind unstatthaft.
- Grillendamm mit den unter Naturschutz stehenden Sumpfympressen.

## **Betrachtungsebene Block**

Als "Block" wird die Gruppe von Häusern und Parzellen bezeichnet, die in der Regel von vier Straßen umgeben ist. Die Häuser einer solchen Gruppe, eines Blocks bilden gemeinsam einen Innenbereich. Die Gestaltung (Ausbildung der Form und Funktion) des Innenbereichs ist für die spezifische Eigenart der Stadt von großer Bedeutung.

- Reihen aus Einzelhäusern auf historischen Parzellen in unterschiedlicher Größe und Höhe, mit dem "Gesicht" zur Straße, bilden den Blockrand.
- Unterschiedliche Anordnung von weiteren Haupt- und Nebengebäuden (Werkstätten, Remisen, Lagerhäusern) und unterschiedliche Gestaltung der Freiflächen als Hof, Garten bestimmen die Gestalt im Innenbereich.
- Dem relativ weiten öffentlichen Straßenraum der Hauptstraßen (vor allem Kurstraße, Steinstraße, Hauptstraße/Friedensstraße, Bäckerstraße, Plauer Straße), stehen enge private Innenhöfe gegenüber, die die Dominanz der Straßenhäuser i. d. R. nicht in Frage stellen.

Diese Vielfältigkeit des Blockrandes und der Räume im inneren Bereich und die Qualität der Raumfolge vom engen, ruhigen, privaten Bereich zum weiten, lauten, öffentlichen sind unverzichtbare Details der städtebaulichen Gestalt.

### **Betrachtungsebene Straße, Platz**

Die Form und die Funktion der Straßenräume und der Plätze, das heißt die der öffentlichen Räume, werden durch die Ausbildung der Ränder der einzelnen Straßenräume untereinander entscheidend bestimmt.

- Die Geometrie des Randes (konvex, konkav, gerade usw.) und seine jeweilige Höhe (Höhe der Häuser) lassen den Eindruck von ausgeweiteten oder verengten, "fließenden" Räumen entstehen.
- Die historische Geometrie der Straßenbegrenzungslinien bestimmt wesentlich den typischen Charakter, die Eigenart des Stadtraumes.
- Versetzte Einmündungen (etwa Kurstraße - Siebertstraße), verstellte Abschlüsse (Tore oder das ehemalige Rathaus der Neustadt) und starke Krümmungen (etwa Bäckerstraße) lassen alle Straßenräume im Ganzen als "geschlossene" Räume erscheinen.
- Die großen Häuser - Kirchen und Kloster - stehen abseits der Straßenräume. Sie sind von diesen durch Hauszeilen getrennt.
- Die raumbegrenzenden Fassaden, der am Blockrand aufgereihten Häuser, zeigen ein vielfältiges Bild, das grundsätzlich zu erhalten ist, Notwendige Veränderungen im Einzelfall sollten nicht zu einer Homogenisierung der Höhen der Häuser oder der Art der Fassaden führen. Das würde die Proportion des Straßenraums entscheidend verändern.
- Die Pflasterung mit unterschiedlich großen und unterschiedlichen Arten von Natursteinen muss grundsätzlich erhalten bleiben. Veränderungen in der Ausbildung der eigentlichen Fahrstreifen, Gehwegen und Bankette, in der Gliederung der Straßenflächen werden notwendig und sind möglich, wenn der Gesamteindruck des Straßenraums dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Die Straßen im inneren Bereich der Innenstadt sind in der Regel ohne Bäume. Bäume ragen allenfalls in den Straßenraum herein.
- Die Plätze, insbesondere die Kirchplätze, sind mit Bäumen bepflanzt.
- "Straßenmöbel" wie Laternen und Bänke, die fest installiert werden müssen, sind Teile des Raums und stützen in ihrer Form und Lage die Gestalt des Straßenraums.
- Fest installierte Buden, Lauben vor Cafés, Gaststätten usw., Schirmwände, Markisen, umfangreiche Vordächer und Vitrinen stören Form und Funktion des Straßenraums und beeinträchtigen damit die Eigenart des Straßenraums.
- Reklame, unbeleuchtet oder beleuchtet darf die wesentlichen Merkmale der einzelnen Häuser nicht verdecken und die Maßstäblichkeit der Räume nicht stören. Die Erkennbarkeit der den Straßenraum abschließenden Häuserflucht als eine Reihe einzelner, selbständiger Häuser muss gesichert sein.

## Betrachtungsebene Haus

Das Einzelhaus ist immer auch Teil der den Blockrand bestimmenden Hausreihe.

Im Innenbereich ist das Einzelhaus in der Regel Teil der Hausgruppe einer Parzelle. Gestalt, Form und Funktion werden durch die Nutzung der Parzelle bestimmt.

Veränderungen innerhalb der Gruppe dürfen diese Ein- und Zuordnung nicht verletzen. Insbesondere darf die Dominanz des Haupthauses an der Straße nicht in Frage gestellt werden.

Das Verhältnis des Einzelhauses zum Ganzen der Reihe wird bestimmt durch:

- Seine Selbständigkeit innerhalb der Vielfalt,
- Das additive Nebeneinander der jeweils selbständigen Einzelhäuser,
- Seine Einpassung durch Verwendung verwandter Ordnungsprinzipien beim Aufbau des Hauses und seiner Fassaden.

Eckhäuser der Reihen an den Hauptstraßen haben Vorrang vor Häusern der Nebenstraßen. Ihr Gesicht ist den älteren historischen Formen der Stadt, den Hauptstraßen zugewandt.

Das einzelne Haus des Blockrandes hat zu den Straßen und Plätzen hin sein "eigenes Gesicht".

- Es ist in der Regel traufenständig, horizontal gegliedert in Sockelzone (Erdgeschoß/Ladengeschoß), Obergeschoß und Dachzone (Drempel, Gesims, Traufe, Dach).
- Ladengeschosse haben ausreichende Anteile aufgehenden Mauerwerks (Pfeiler). Proportionierte Schaufenster, statt durchgehende Glasfassaden (Die Häuser "stehen" nicht auf Glas).
- Die Häuser haben unterschiedliche Dachformen. Die Grundform und die Regel ist das Satteldach.

Brandgiebel sind in verschiedenen Fällen sichtbar.

- im Dach haben liegende Gauben (Fledermaus-, Schleppgauben) den Vorrang.

Die Fassaden sind in der Regel glatt geputzt, ornamentiert und farbig. Kunststoff- und Metallbauteile sind historisch fremde Fassadenteile.

Farben sind abgestimmt auf den Gesamtcharakter des Hauses und die Ensemblewirkung im Straßenraum, Grelle und dunkle Farbtöne sind im historischen Straßenbild fremd.

Die Fassaden sind überwiegend axialsymmetrisch aufgebaut. einfache Elemente werden in der Reihe und im Feld wiederholt (z. B. stehende zwei- bzw. vierflügelige Fenster).

Sie haben in der Regel ein flaches Relief. Die Fenster sind sowohl bündig als auch mit tieferem Anschlag angeordnet.

Es gibt keine Baumassengliederung im einzelnen Haus, keine vor- oder zurückliegenden Teile des Hauses.

Im eigentlichen Innenstadtbereich sind Balkone und/oder Erker in der Regel Fremdkörper.