

Satzung der Stadt Oranienburg über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der
Innenstadt

Erhaltungssatzung „Innenstadt Oranienburg“

Grundlagen der Satzung und Leitfaden zur Anwendung



Satzung der Stadt Oranienburg über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der
Innenstadt

Erhaltungssatzung „Innenstadt Oranienburg“

Grundlagen der Satzung und Leitfaden zur Anwendung

Stadt Oranienburg
Schloßplatz 1
16515 Oranienburg
Tel.: 03301 600-750
Fax: 03301 600-999

Ansprechpartner: Frank Oltersdorf, Baudezernent
Christian Kielczynski, Leiter Stadtplanungsamt
Georg Raiser, Stadtplanungsamt
Gabriele Perlick, Stadtplanungsamt
Ilona Lagé, Stadtplanungsamt

Bearbeitung: BIG-STÄDTEBAU GmbH
Zimmerstraße 90/91
10117 Berlin
Tel.: 030 – 212 33 79-0
Fax: 030 – 212 33 79-20

Gundula Schweizer
Jens Trommeshauser

Inhalt

1	Begründung zur Aufstellung der Erhaltungssatzung	4
2	Siedlungsentwicklung.....	6
3	Geltungsbereich und Ziele der Erhaltungssatzung.....	9
4	Städtebaulich-räumliche Merkmale	11
4.1	Stadtstruktur / Straßenraum	11
4.2	Baublock / Parzelle.....	12
4.3	Nutzung	13
4.4	Gebäude	14
4.5	Einfriedungen / Vorgärten	19
5	Leitfaden	20
5.1	Hinweise zum Umgang mit Bestandsgebäuden	20
5.2	Hinweise zur Neuerrichtung von Gebäuden	23
5.3	Rechtliches Genehmigungsverfahren	24
6	Satzungstext mit Anlage 1.....	27
7	Städtebauliche Differenzierung der Teilbereiche I - III (Anlage 2).....	30
8	Quellen.....	31

1 Begründung zur Aufstellung der Erhaltungssatzung

Nach 20 Jahren erfolgreicher Stadterneuerung wurden die Sanierungsziele innerhalb der Oranienburger Innenstadt im Wesentlichen erreicht. Die Innenstadt hat sich als Zentrum und attraktiver Wohnstandort etabliert, eine Vielzahl an Gebäuden wurde modernisiert und die öffentlichen Straßen- und Platzräume weitgehend erneuert. Mit dem Ausbau der öffentlichen Einrichtungen, der Sanierung des Schlossareals, der Herrichtung des Landeshofparks sowie der Anlage des Wasserwanderstützpunktes ist die Innenstadt darüber hinaus ein Ziel für Besucher und ein Ort für Freizeit und Tourismus geworden. Die Ausweisung der Innenstadt als Sanierungsgebiet bildete eine der wesentlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung dieser Ziele.

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ist die seit dem 05.01.1995 bzw. 04.07.2004 (inkl. Erweiterungsgebiet) gültige Sanierungssatzung aufzuheben. Damit entfällt der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Baugesetzbuch (BauGB), der u. a. für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen während der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme gilt. Grundstücke, bei denen die Sanierungsziele bereits vor Aufhebung der Satzung als erfüllt gelten, können vorzeitig aus der Sanierungsmaßnahme entlassen werden. Für sie entfällt damit der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt.

In der Innenstadt Oranienburg existiert ein rechtsgültiger, vorhabensbezogener Bebauungsplan, der die Bebauung der Grundstücke im Bereich Lehnitzstraße/ Louise-Henriette-Steg (VE-Plan Nr. 2) regelt. Für die Bereiche südlich des Schlossplatzes (B-Plan Nr. 45 - Dritte Achse am Schlossplatz), nördlich des Schlosses (B-Plan Nr. 49 - Wasserwanderstützpunkt westliches Havelufer), westlich der Sachsenhausener Straße (B-Plan Nr. 3.1 a - Wasserwanderstützpunkt östliches Havelufer, B-Plan Nr. 3.1b – Stadtvillen / Östliches Havelufer) und südlich des Louise-Henriette-Stegs (B-Plan Nr. 39 - Speicher am Louise-Henriette-Steg) befinden sich Bebauungspläne in der Aufstellung, die Festsetzungen zur geplanten städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Entwicklung enthalten.

In allen übrigen Teilen des Sanierungsgebietes würde sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach Wegfall des besonderen Städtebaurechtes (Sanierungsrecht) im Regelfall nach den Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB richten. Das in ihm enthaltene Einfügungsgebot ist nur bedingt geeignet, die erreichten Sanierungsziele nachhaltig zu sichern und das baukulturelle Erbe in der Innenstadt dauerhaft zu bewahren.

Übergeordnete städtebauliche Zielstellung der Erhaltungssatzung ist die langfristige Sicherung des noch erhaltenen, historischen Stadtgrundrisses sowie die Erhaltung der Kubatur und der wichtigen Gestaltmerkmale der historischen Bausubstanz. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Erhaltungssatzung wurden darüber hinaus die Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes definiert, in denen ein weiterer, städtebaulicher Neuordnungsbedarf mit dem Ziel der Wiederherstellung bzw. Weiterentwicklung des historischen Stadtgrundrisses besteht.

Die städtebauliche Eigenart der Innenstadt wird durch die Komponenten Stadtbild und Stadtgestalt definiert. Unter Stadtbild versteht man das bauliche Erscheinungsbild der Innenstadt. Die Stadtgestalt wird durch die historisch gewachsene Baustruktur bestimmt und umfasst die Baufluchten, die Höhenabwicklung, die Stellung sowie die Baumassen der Gebäude. Dabei ist die allgemein vorherrschende Stadtstruktur maßgeblich, welche die Berechtigung von abweichenden Solitärgebäuden oder Sonderbauformen besonderer Qualität und Funktion nicht ausschließt.

Unter Abwägung der individuellen Freiheit der Grundstückseigentümer und dem öffentlichen Interesse einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stellt die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein zweckmäßiges Instrument zum dauerhaften Bewahren der Struktur des historischen Stadtgrundrisses und des Ortsbildes dar. Durch den städtebaulichen Bezug wird hingegen nicht das Ziel verfolgt, die Gebäudesubstanz der Innenstadt im Detail zu konservieren, private Investitionen und Veränderungen zu blockieren oder auf eine historisierende Neubebauung hinzuwirken.

Die Regelungsmöglichkeiten der Erhaltungssatzung unterscheiden sich insofern von den restriktiven Vorschriften einer Gestaltungs- oder Werbesatzung und ersetzen diese ggf. nicht.

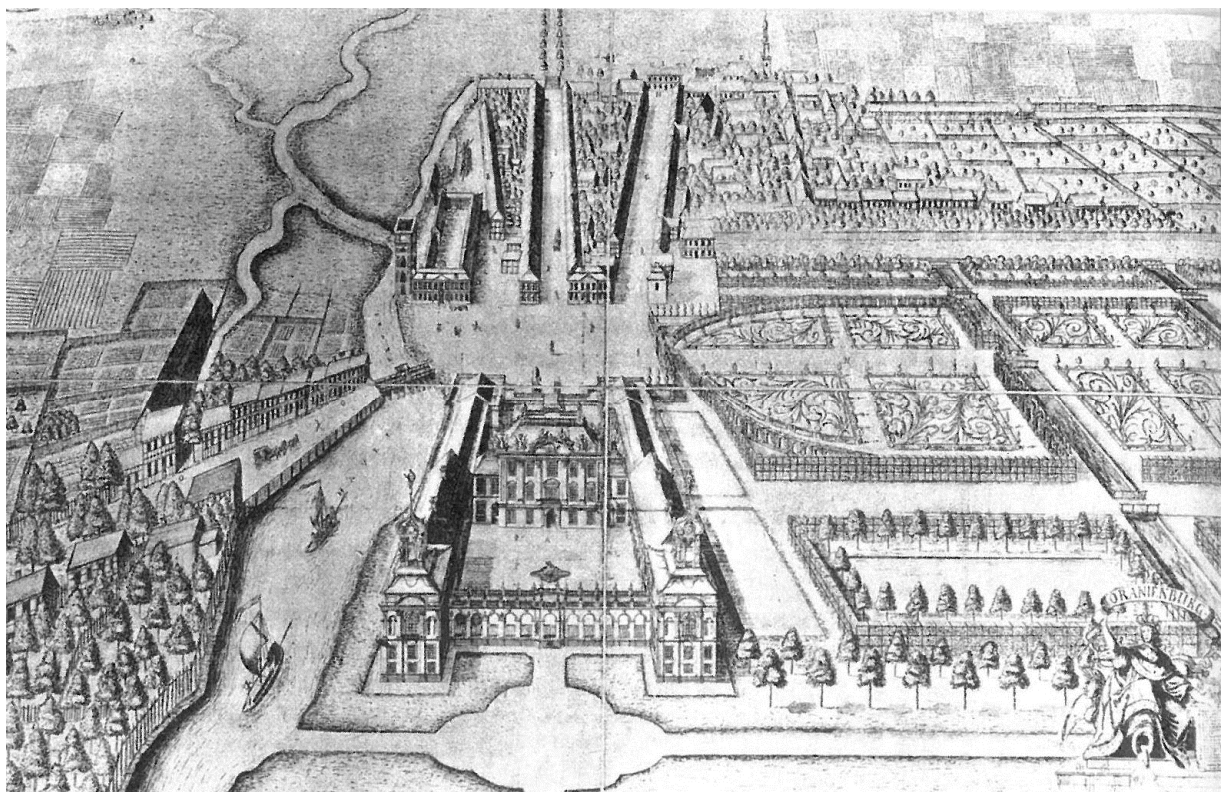
Über den formellen Satzungstext hinaus stellt der nachfolgende Leitfaden Grundstückseigentümern und potenziellen Bauherren ein Instrument mit Erläuterungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke, den wesentlichen städtebaulichen Erhaltungsmerkmalen und Entwicklungszielen sowie den zu beachtenden, rechtlichen Anforderungen zur Verfügung. Er dient gleichzeitig den für die Genehmigung nach § 172 BauGB zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung Oranienburg als objektive Orientierungshilfe bei der Vorhabensbeurteilung.

Für die als Denkmale gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG in seiner jeweils aktuellen Fassung ausgewiesenen Bauwerke gelten die dort festgeschriebenen Anforderungen zusätzlich zu den Regelungen der Erhaltungssatzung. Vorhandene, rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen, die den Zielen der Erhaltungssatzung widersprechen, genießen Bestandsschutz im Rahmen der rechtlichen Vorgaben.

2 Siedlungsentwicklung

Die baugeschichtliche Entwicklung Oranienburgs gliedert sich im Wesentlichen in drei Abschnitte, die bis heute im Stadtgrundriss erkennbar sind.

Um 1200 wurde etwa am heutigen Schlossstandort eine askanische Burg errichtet, 1216 fand im Umfeld dieser Burg erstmals eine Siedlung Bothzowe (später Bötzow) Erwähnung, die bereits 1216 Stadtrecht erhielt. Mit der Schenkung der Domäne Bötzow an Louise Henriette von Oranien im Jahr 1650 wurde nicht nur das heute noch weitgehend erhaltene, barocke Schloss erbaut, sondern auch eine Epoche der wirtschaftlichen Blüte eingeleitet, in der Musterlandwirtschaften eingerichtet sowie zahlreiche öffentliche Bauten (Kirche, Waisenhaus) und Kolonistensiedlungen errichtet wurden.



Planung der Schlossanlage um 1650

Nach einem Stadtbrand im Jahr 1688 erfolgte der Wiederaufbau der Altstadt auf dem bis heute erhaltenen, barocken Stadtgrundriss, wobei sich Oranienburg damals ausschließlich auf das westlich der Havel gelegene Stadtgebiet beschränkte. Die historischen, barocken Straßenachsen sind mit der Breiten Straße und der Berliner Straße noch immer erhalten, eine dritte barocke Straßenachse (Nehringstraße) wurde 2008/2009 im Ergebnis eines diskursiven Planungsverfahrens zur Entwicklung der Stadtmitte realisiert. Gebäude aus der Epoche des Barocks sind vereinzelt vorzufinden, die ursprüngliche Gestalt der Bebauung ist aufgrund von Zerstörung, Abbruch und z.T. nicht altstadtdäquater Nachnutzung der Grundstücke im Stadtbild nur noch beschränkt ablesbar.

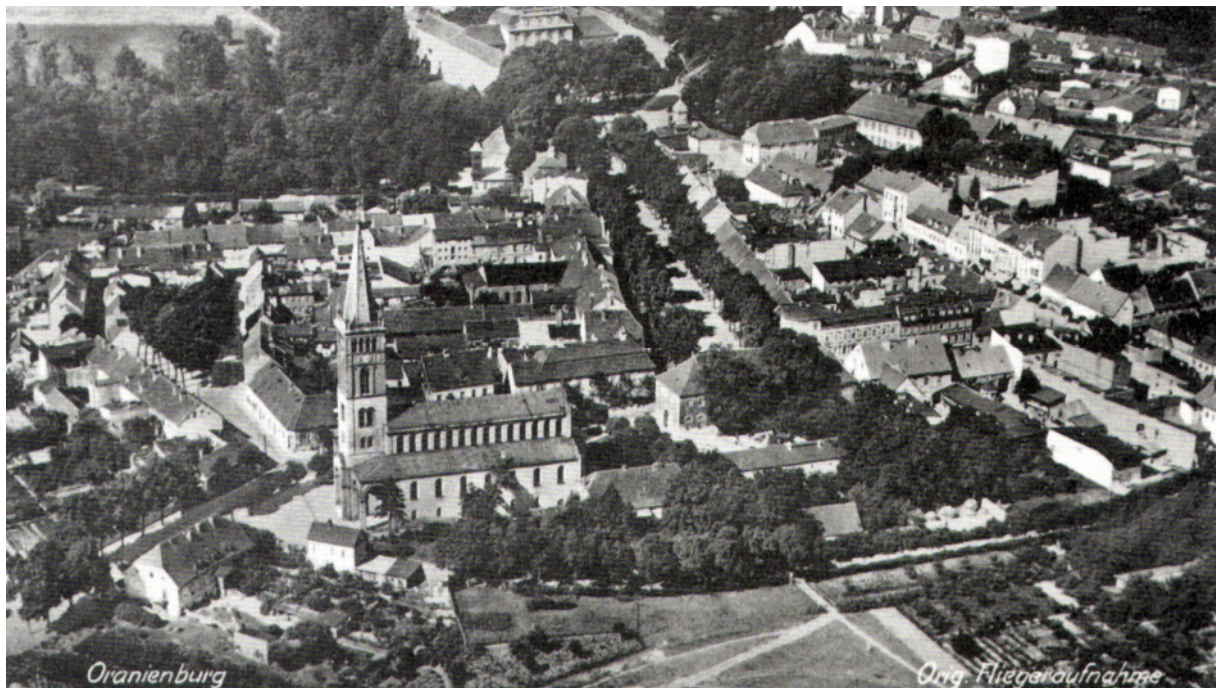
Anfang des 18. Jahrhunderts dehnte sich die Stadt Oranienburg nach Osten über die Havel aus, Reste dieser ersten Stadterweiterung sind im Bereich der Fischerstraße noch partiell erhalten.

Mit dem Eisenbahnanschluss Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Oranienburg sehr schnell von einer Residenz- zu einer Industriestadt, nachdem sich verschiedene Industriebetriebe, aber auch Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen etablierten. In diese Zeit fällt die Bebauung der Bernauer Straße, der Lehnitzstraße und des westlich des Bahnhofs gelegenen Abschnitts der Stralsunder Straße. Die barocke Altstadt westlich der Havel verlor in diesem Zusammenhang ihre alleinige, kernstädtische Funktion.



Historischer Stadtgrundriss um 1928

Die Bebauung der Bernauer Straße, der Stralsunder Straße und der Krebsstraße wurde analog des Ensembles Bahnhof – Post – Gymnasium erst in den 1930er Jahren vollendet. Die Blockinnenbereiche von Mittel- und Lehnitzstraße blieben weitgehend unbebaut. Selbst nachdem der Havelarm südlich der Fischerstraße begradigt und verfüllt wurde, erfolgte dort keine nennenswerte Bebauung. Stattdessen wurde eine großflächige Kleingartenanlage geschaffen, die bis heute erhalten geblieben ist.



Luftbild Stadtzentrum Oranienburg um 1930 (historische Postkarte)

Die vorerst letzte Phase der Stadtentwicklung begann 1945, nachdem insbesondere die Altstadt zu ca. 70% zerstört worden war. In Alt- und Mittelstadt erfolgte die Reparatur kriegbedingter Schäden eher zögerlich, anstelle eines kleinteiligen Wiederaufbaus wurden insbesondere in der Innenstadt (Bötzower Platz, Mittelstraße, Bernauer/Sachsenhausener Straße, Rungestraße, Liebigstraße) mehrgeschossige Wohngebäude in industrieller Bauweise errichtet, die nur am Bötzower Platz annähernd dem historischen Stadtgrundriss und der früheren Gebäudekubatur folgten. An den anderen Standorten wurden die historische Parzellenstruktur, die Baufluchten und die Proportionen der benachbarten / ursprünglichen Bebauung weitgehend ignoriert.

Der Investitionsdruck auf brach liegende Grundstücke in der Innenstadt war in den vergangenen 20 Jahren eher gering. Angesichts einer positiven Bevölkerungsentwicklung Oranienburgs, der aktuellen wirtschaftlichen Lage sowie der Imageverbesserung des Stadtzentrums im Kontext zur Landesgartenschau 2009 ist jedoch ein Anstieg der Nachfrage nach geeigneten, innerstädtischen Bauflächen spürbar.

3 Geltungsbereich und Ziele der Erhaltungssatzung

Die Innenstadt Oranienburgs weist insbesondere aufgrund der Zerstörungen während des 2. Weltkrieges und der sich daran anschließenden Wiederbebauung eine heterogene Struktur auf. Trotz dieser Überformungen und des Verlustes zahlreicher, historischer Einzelgebäude sind die unterschiedlichen Epochen der Stadtentwicklung zwischen dem 18. und 20. Jahrhundert anhand weitgehend einheitlicher Gestaltmerkmale im Stadtgrundriss ablesbar. Mit der Unterteilung der historischen Innenstadt Oranienburgs in die Teilbereiche „Altstadt / barocke Stadterweiterung“, „Stadterweiterung am östlichen Havelufer“ und „Gründerzeitliche Stadterweiterung“ werden diese städtebaulichen Merkmale aufgegriffen und im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Regelungsnotwendigkeiten differenziert betrachtet.

Durch die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung definierten, im Rahmen der Erarbeitung der Erhaltungssatzung nicht zu berücksichtigenden Flächen und sonstigen potenziellen Neuordnungsbereiche, beschränkt sich der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auf die in Anlage 1 zur Satzung dargestellten Grenzen mit den in Anlage 2 aufgezeigten, städtebaulichen Teilbereichen in nachfolgenden Abgrenzungen:

Teilbereich I - „Altstadt / barocke Stadterweiterung“

im Norden: Schlossplatz
im Osten: Westseite Breite Straße
im Süden: Nordseite Havelstraße und Südseite Bötzower Stadtgraben
im Westen: westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Havelstraße und Breite Straße

Teilbereich II - „Stadterweiterung am östlichen Havelufer“

im Norden: Südseite Fischerstraße
im Osten: östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Ostseite Fischerweg
im Süden: südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Südseite Fischerstraße
im Westen: Havel

Teilbereich III - „Gründerzeitliche Stadterweiterung“

im Norden: nördliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nordseite Bernauer Straße
im Osten: Bahnanlagen östlich Stralsunder Straße
im Süden: Südseite Krebsstraße
im Westen: Westseite Lehnitzstraße, ab Lehnitzstraße 37 westlich Grundstücksgrenze der Grundstücke Westseite Lehnitzstraße

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurden die Flächen des industriellen Wohnungsbaus der 70er und 80er Jahre des 20. Jahrhunderts. Sie prägen zwar maßgeblich den jeweiligen Teilbereich mit, negieren strukturell und bautypologisch jedoch überwiegend die angrenzende, historisch gewachsene Stadtstruktur. Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung überschreiten sie das Ausmaß eines städtebaulichen Fremdkörpers, der grundsätzlich in ein Erhaltungsgebiet aufgenommen werden könnte. Als wichtige Konstanten in der Wohnraumversorgung werden die Blöcke auf absehbare Zeit erhalten bleiben, besitzen aber keine stadt-bildprägenden Merkmale im Sinne der Erhaltungssatzung „Innenstadt“.

Darüber hinaus wurden großräumige Flächenareale (Schloss, Schlossplatz, Schlosspark), welche sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Oranienburg befinden, nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen. Ihr Erhalt versteht sich von selbst und bedarf keiner zusätzlichen, satzungsunterstützten Selbstbindung der Stadt.

Die südlich des Schlossvorplatzes gelegenen Quartiere Breite Straße/ Berliner Straße und Berliner Straße/ Neringstraße sind in Folge des Krieges weitgehend zerstört bzw. abgebrochen wurden. Reste der historischen Stadtstruktur sind in diesen Bereichen nur partiell erhalten/ rekonstruiert. Das durch die 2008/2009 realisierte, dritte barocke Straßenachse zwischen Neringstraße und Havel entstandene Quartier besitzt ebenfalls keine baulichen Anhaltspunkte einer städtebaulichen Struktur, da es vollkommen unbebaut ist. In allen drei Stadtquartieren besteht ein grundsätzlicher, städtebaulicher Neuordnungsbedarf, die Gebiete sind bereits Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne).

Mit der Kategorie „potenzieller Neuordnungsbereich“ (siehe Anlage 2) wurden weitere Flächen innerhalb der Kulisse des Sanierungsgebietes definiert, für die im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung Konzepte und Instrumente zu entwickeln sind. Aufgrund der nicht vorhandenen, städtebaulichen Konsistenz in diesen Bereichen, stellt die Erhaltungssatzung hierfür kein geeignetes Instrument zur Regulierung der baulichen Entwicklung dar.

Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt ist es, die historische Grundstruktur und die das Stadtbild prägende Gestalt dauerhaft zu erhalten und im Bestand weiter zu entwickeln. Gleichzeitig soll eine zeitgemäße, bauliche Neuentwicklung ermöglicht werden, die den Charakter der Innenstadt erhält. Dafür werden die Ziele der Erhaltungssatzung durch Festlegungen hinsichtlich folgender, städtebaulicher Merkmale konkretisiert:

- Stadtgrundriss und Straßenraum
- Parzellenstruktur
- Bauflucht, Bauweise und Einfriedungen
- Nutzungsarten
- Kubatur und Fassadengliederung von Haupt- und Nebengebäuden

4 Städtebaulich-räumliche Merkmale

4.1 Stadtstruktur / Straßenraum

Hinsichtlich der Stadtstruktur und der Gestaltung des Straßenraumes differenzieren sich die drei Teilbereiche der Oranienburger Innenstadt nach folgenden Merkmalen:

Teilbereich I - „Altstadt / barocke Stadterweiterung“

Die historische Anlage des barocken Stadtgrundrisses wird durch ihre breiten und repräsentativen Achsen und den zentralen Platzraum vor dem Schloss bestimmt. Baulich wurden die wesentlichen Elemente des barocken Stadtgrundrisses (Schloss mit Schlossplatz, Schlosspark und die drei Achsen Breite Straße, Berliner Straße und Neringstraße) im Kontext der Stadtsanierung sowie der Landesgartenschau 2009 erneuert bzw. wieder hergestellt.

Historische Bausubstanz aus dem 17. – 19. Jh. ist auf der Westseite der Breiten Straße, beiderseits der Havelstraße zwischen Breiter Straße und Berliner Straße sowie im Verlauf von Adolf-Dechert-Straße und Bötztower Stadtgraben erhalten geblieben. Aufgrund ihrer Maßstäblichkeit wirkt diese Bebauung trotz unterschiedlicher Stilmerkmale der einzelnen Epochen stadtbildprägend und ist besonders erhaltenswert. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung westlich der Havel beschränkt sich auf dieses Quartier.

Die Straßen wurden neu gestaltet und hinsichtlich ihrer Lage und Geometrie nicht verändert. In der Breiten Straße wurden Oberflächenbeläge und Straßenquerschnitt dabei den heutigen Verkehrserfordernissen angepasst und der Einsatz altstadttypischer Materialien auf die Nebenanlagen beschränkt. Der östliche Abschnitt der Havelstraße wurde entsprechend der historischen Gestalt wiederhergestellt. In der Adolf-Dechert-Straße wurde die historische Gliederung des Straßenraumes beibehalten, die Oberflächenmaterialität hingegen vollständig verändert. Der Bötztower Stadtgraben erhielt den Charakter eines Grünzuges.

Teilbereich II - „Stadterweiterung am östlichen Havelufer“

Die bauliche Substanz der Stadterweiterung des frühen 18. Jahrhunderts ist nur noch rudimentär erhalten. Das Quartier zwischen Bernauer Straße und Fischerstraße ist durch die Anlage des Parkplatzes sowie durch die Verlegung der Straßenführung / die Versetzung der Schlossbrücke vollständig überformt worden. Dadurch sind entlang der Fischerstraße zwei Blockkanten stadtbildwirksam geworden, die zuvor eine eher rückwärtige Lage hatten, weniger repräsentativ bebaut und nicht Bestandteil der Haupteinfahrungs- und Geschäftsstraße der Innenstadt waren. Die noch vorhandenen Gebäude südlich der Fischerstraße sind nur bedingt erhaltenswürdig und besitzen nicht das städtebauliche Gewicht, eine geschlossene Raumkante auszubilden. Die Ecke Bernauer Straße/ Fischerstraße wurde durch einen mehrgeschossigen Neubau räumlich gefasst, die neue Platzfläche des Fischerparkplatzes in altstadttypischen Oberflächenmaterialien (Kleinpflaster) hergestellt.

Teilbereich III - „Gründerzeitliche Stadterweiterung“

Die Stadterweiterung des 18. und 19. Jahrhunderts zwischen Havel und Bahntrasse ist durch ein unregelmäßiges Raumgerüst entlang der Erschließungsachsen definiert. Die Straßenräume sind linear angelegt. Die Bahntrasse Berlin – Rostock bildet im Osten des Gebiets eine stadträumliche Barriere, die nur durch die Bernauer Straße durchbrochen wird. Nördlich der Bernauer Straße ist mit Liebig- und Rungestraße der historische Straßenverlauf erhalten, die historische Raumstruktur hingegen durch große Baulücken und die städtebaulich untypische Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnblöcken weitgehend verloren gegangen. Gleiches gilt für die entsprechende Bebauung westlich der Mittelstraße, weshalb beide Bereiche aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ausgenommen wurden. Weitere Überformungen der städtebaulichen Struktur liegen im östlichen Kreuzungsbereich Sachsenhausener Straße/ Bernauer Straße vor. Die Neubebauung an der Bernauer Straße (Boulevard) ist gegenüber der historischen Bauflucht deutlich zurückgesetzt und ca. 1 m über das Straßenniveau angehoben wurden. Entlang der Ostseite der Sachsenhausener Straße wurde durch die Großblockbauweise eine zweite Baureihe hinter die Raumkante der historischen Gebäude Sachsenhausener Straße 1 und 2 sowie das frühere königliche Fortsamt implementiert.

Die Straßenräume weisen die für die Entstehungszeit typische Gliederung in Fahrbahn und relativ breiten Gehwegbereich auf. Bei der Erneuerung einzelner Straßen wurde diese Grundstruktur modifiziert und an die Erfordernisse der heutigen Erschließungsfunktion angepasst. In der Bernauer Straße wurden beidseitige Parktaschen und ein straßenparalleler Fahrradweg angelegt. Weiterhin wurde die Fahrbahn aus Asphalt hergestellt und durch mittige Aufpflasterungen (Verkehrinseln) gegliedert. Der gründerzeitliche Gestaltungsduktus wurde dadurch beeinträchtigt. Ähnlich verhält es sich mit der Neugestaltung der Anliegerstraßen (z.B. Rungestraße), in der die historischen Materialien (Natursteinpflaster) ausgebaut und durch Asphalt ersetzt sowie Änderungen in der Straßenraumgestaltung vorgenommen wurden. Die ursprünglich straßenbegleitend angelegten, für repräsentative Straßen der Gründerzeit typischen Baumreihen sind nur im östlichen Abschnitt der Bernauer Straße und in der Willy-Brandt-Straße erhalten geblieben.

4.2 Baublock / Parzelle

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Innenstadt“ dominiert eine kleinteilige Parzellenstruktur, die sich wie folgt differenziert:

Teilbereich I - „Altstadt / barocke Stadterweiterung“

Die Nordseite der Havelstraße, die Breite Straße, die Berliner Straße und die Nordseite der Adolf-Dechert-Straße sind durch eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, bestehend aus ein- bis dreigeschossigen, traufständigen Gebäuden mit durchgehenden Baufluchten und Parzellen von 10 bis 20 m Breite geprägt. Südlich der Havelstraße, zwischen Kremmener Straße und Breiter Straße, und nördlich des Bötztower Stadtgrabens herrscht hingegen eine offene Bauweise vor, die insbesondere durch den Bötztower Stadtgraben und dessen diagonale Geh- und Radwegverbindung zur Havelstraße im Bereich der Kirche stadtstrukturell aufgebrochen wird.

Eine Besonderheit stellt die Kanalstraße dar. Im östlichen Abschnitt sind die Einfriedungen der Grundstücke der Breiten Straße (Nr. 3 und 4) straßenraumbegrenzend, die sich anschließenden Hauptgebäude auf der Nordseite der Kanalstraße (Nr. 2 und 3) begrenzen mit ihrer geschlossenen, kleinteiligen Wohnbebauung den Straßenraum. Auf der Südseite der Kanalstraße (Nr. 69/ 71) wurde die Bebauung abgebrochen.

Charakteristisch für den Teilbereich I ist die straßenbegleitende Anordnung der Hauptgebäude, Nebengebäude beschränken sich auf die rückwärtigen Grundstücksteile. Lediglich die Kirche, das ehemalige Waisenhaus und Blumenthalsche Haus stellen in Bezug auf ihre Anordnung und ihre Proportionen Solitärbauten dar.

Teilbereich II - „Stadterweiterung am östlichen Havelufer“

Im Bereich der ersten Stadterweiterung östlich der Havel ist die schmale, lang gestreckte Parzellenstruktur mit Grundstücken von 10 – 16 m Breite und 70 – 80 m Tiefe noch erhalten. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abschnitt der Fischerstraße/ des Fischerweges war ursprünglich geschlossen mit ein- bis zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden bebaut. Anhand der wenigen, noch erhaltenen Gebäude sind die historischen Gebäudefluchten jedoch ablesbar. An der Südseite des Fischerparkplatzes ist nur ein Grundstück in seiner ursprünglichen Struktur mit Vorderhaus, Hofbereich und Nebengebäuden an der südlichen Grundstücksgrenze bebaut, auf den anderen befinden sich partiell Reste der rückwärtigen Nebengebäude.

Teilbereich III - „Gründerzeitliche Stadterweiterung“

Im Teilbereich III der Erhaltungssatzung ist die geschlossene Blockrandbebauung am stärksten ausgeprägt. Lediglich südlich der Willy-Brand-Straße/ östlich der Lehnitzstraße dominiert eine offene Bauweise. Die Gebäude sind mit wenigen Ausnahmen zwei- bis viergeschossig und traufständig angeordnet. Sie entstanden von Mitte des 19. Jahrhunderts bis in die 1930er Jahre, wenige Grundstücke wurden nach 1945 bebaut. Die vorherrschende Grundstücksstruktur ist durch kleinteilige Parzellen mit Breiten von 12 bis 20 m gekennzeichnet. Ausnahmen bilden nur die Solitargebäude („Lindenschule“, Bahnhof, Post, „F.-F.-Runge-Gymnasium“ und die Turnhalle in der Willy-Brandt-Straße), die insbesondere dem Bereich um den Bahnhof einen besonderen Charakter verleihen.

Gesondert zu betrachten sind darüber hinaus die Bereiche östlich der Stralsunder Straße (eingeschossige, z. T. temporär errichtete Gebäude mit geringer Parzellentiefe) und nördlich der Krebststraße (unbebaute, beräumte Fläche in Folge der Verlagerung eines Gewerbebetriebes).

4.3 Nutzung

Teilbereich I - „Altstadt / barocke Stadterweiterung“

Die Gebäude in der Breiten Straße, Berliner Straße und Havelstraße werden im Erdgeschoss in der Regel gewerblich genutzt (Läden, Gastronomie, Dienstleistungen), in den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung gegenüber der partiell auch vorhanden, gewerblichen Vollnutzung. Nördlich der Adolf-Dechert-Straße und des Bötztower Stadtgrabens ist die Wohnnutzung auch im Erdgeschoss bestimmend, wobei auch hier vereinzelte gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen bzw. gewerbliche Nutzungen des gesamten Gebäudes anzutreffen sind. Die in der Kanalstraße verblieben Hauptgebäude dienen ausschließlich dem Wohnen, wobei die benachbarten Erdgeschosszonen der an das Satzungsgebiet im Westen angrenzenden Bebauung gewerblich genutzt sind.

Teilbereich II - „Stadterweiterung am östlichen Havelufer“

Die noch erhaltenen Gebäude im Fischerweg werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, die Gebäude in der Fischerstraße sind durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt.

Teilbereich III - „Gründerzeitliche Stadterweiterung“

In der Bernauer Straße werden die Erdgeschosse nahezu aller Gebäude gewerblich genutzt. In den Obergeschossen ist neben der Wohnnutzung auch eine vollgewerbliche Nutzung (Büros, Praxen, Dienstleistungs- oder Verkaufseinrichtungen) vorzufinden. In der Stralsunder Straße, der südlichen Lehnitzstraße und der Willy-

Brandt-Straße beschränkt sich die gewerbliche Nutzung vorwiegend auf die Erdgeschosse, typisch sind in diesen Bereichen auch ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

4.4 Gebäude

Die städtebauliche und historische Entwicklung der Innenstadt Oranienburgs ist epochenübergreifend durch Abbrüche, Wiederaufbauten und Ergänzung der bestehenden Substanz gekennzeichnet. Kennzeichnend für diese Veränderungen (ausgenommen weitere Teile der Nachkriegsbebauung) ist die durchgängige Orientierung am historisch gewachsenen Grundriss der Stadt und dessen Ergänzung. An den architektonischen Gestaltungsmerkmalen des Einzelgebäudes lässt sich im Regelfall dessen Entstehungszeit ablesen. Die Entstehungszeit der einzelnen Teilgebiete der Oranienburger Innenstadt spiegelt sich hingegen in den Wohn- und Geschäftshäusern, die den überwiegenden Anteil der Bebauung ausmachen, nur bedingt wieder. Typisch für die Oranienburger Innenstadt ist die Überlagerung der einzelnen Entwicklungsepochen. Gründerzeitliche Bauten befinden sich innerhalb des barocken Stadterweiterungsgebietes, Gebäude der 30er und 50er Jahre des 20. Jh. in den Gebieten mit gründerzeitlicher Entstehungsgeschichte.

Im Kontext der gesamten Innenstadt lassen sich die Gebäude in der Regel einem der vier stadtbildprägenden, nachfolgend beschriebenen Gebäudetypen zuordnen.

Ein- bis zweigeschossige Gebäude, Baualter bis 1870

- horizontale Gliederung der Fassaden in Erdgeschoss mit Sockel und ggf. Obergeschoss
- Putzfassaden mit einfarbigem Anstrich
- Fassadengliederung durch Putzschnitte, Gesimse, zurückhaltende Stuckornamentik und Eckbetonungen
- Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, ggf. abweichenden Fenstergliederung im EG (Schau- fenster), Hauseingangstüren im Regelfall in einer Achse mit den darüber liegenden Fenstern
- keine Erker, Balkone oder Loggien
- Zweiflügelige, durch Sprossen gegliederte Fenster, im Regelfall mit geteilten Oberlichtern
- Mansard- oder Krüppelwalmdach, ggf. mit Gauben
- Dacheindeckung mit Tonziegeln (Bieberschwänze), rot bis rotbraun



Blumthalsches Haus (Schlossplatz)



Amtshauptmannshaus (Breite Straße 1, Baujahr 1657)



Sachsenhausener Straße 1a, Baujahr 1872



ehemaliges Königliches Forstamt (Sachsenhausener Str. 1, Baujahr 1722)

Zwei- bis viergeschossige Gebäude, Baualter 1871 bis 1919

- horizontale Gliederung der Fassaden in Erdgeschoss mit Sockel und Obergeschosse/ Dachgeschoss
- Putzfassaden mit einfarbigem Anstrich bzw. in verklinkerter Ausführung
- Fassadengliederung durch Gesimse, Stuckornamentik
- Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten, abweichenden Fenstergliederung im EG (Schaufenster), Hauseingangstüren im Regelfall in der Achse darüber liegender Fenster
- Erker, Balkone oder Loggien auf Straßen- und/ oder Hofseite
- Zwei - bzw. dreiflügelige Fenster mit geteilten Oberlichtern, teilweise Sprossierung in Fensterflügeln
- Mansard- oder Pultdach, ggf. mit Gauben oder Zwerchgiebeln
- Dacheindeckung mit Tonziegeln (Bieberschwänze), rot bis rotbraun, Pultdächer mit Dachpappe



Bernauer Straße 2 und 4



Lehnitzstraße 1



Adolf-Dechert-Straße 5 und 4



Bernauer Straße 12 und 14

Zwei- bis viergeschossige Gebäude, Baualter 1920 bis 1945

- horizontale Gliederung der Fassaden in Erdgeschoss und Obergeschosse
- glatte, schlichte Putzfassade mit einfarbigem Anstrich, ggf. in Verbindung mit Verklinkerung von Fassadenteilen
- zurückhaltende bis keine Betonung von Fensteröffnungen
- Lochfassaden, Fassadengliederung ausschließlich durch Fensteröffnungen mit stehenden bis liegenden (1930er Jahre) Fensterformaten, bei gewerblichen Nutzungen abweichende Fenstergliederung im EG (Schaufenster)
- Satteldach, ggf. mit Gauben
- Dacheindeckung mit Tonziegeln, rot bis rotbraun



Bernauer Straße 52



Bernauer Straße 61



Bernauer Str. 33

Drei- bis fünfgeschossige Gebäude nach 1945

- untergeordnete horizontale Gliederung der Fassaden, lediglich nutzungsbedingte Betonung des Erdgeschosses
- überwiegend einfarbige Fassaden, in der Regel als Putzfassade ohne signifikante Vor- und Rücksprünge, im Originalzustand ohne Loggien und Balkone zur Straßenseite (wurden in Einzelfällen nachträglich angebaut)
- im Regelfall Lochfassaden, Fensteröffnungen überwiegend in stehenden Formaten, wobei innerhalb einer Fassade in untergeordneter Anzahl auch abweichende Fensterformate vorkommen
- unterschiedliche Dachformen, in der Regel Sattel- oder Flachdach, ohne bzw. mit untergeordneten Dachaufbauten
- Dacheindeckung mit Tonziegeln rot bis rotbraun, Blech, Dachpappe oder Schindeln



Breite Straße 7



Bernauer Str. 16



Bernauer Str. 54



Bernauer Str. 30a

4.5 Einfriedungen / Vorgärten

Die Mehrzahl der Gebäude in der Innenstadt Oranienburgs wurde in geschlossener Bauweise und in einer an der Gehwegkante beginnenden Bauflucht errichtet. Einfriedungen und Vorgärten sind ein für das Satzungsgebiet untypisches Gestaltmerkmal. Einzige Ausnahme stellt die überwiegend in offener Bauweise errichtete Bebauung südlich der Willy-Brandt-Straße und in Teilbereichen der Lehnitzstraße zurückgesetzte Bauflucht dar. Typische Einfriedungen sind hier Metallzäune oder gemauerte Pfeiler mit Holz- oder Metallzaunfeldern, die grundsätzlich auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland bzw. in der Flucht angrenzender Blockrandbebauung stehen.

5 Leitfaden

Bedingt durch die historischen Überformungen und die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt ist eine restaurativ angelegte Stadterneuerung zu keiner Zeit Ziel des Sanierungsprozesses gewesen. Im Fokus steht vielmehr eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Innenstadt, die in angemessener Weise dem historischen Stadtgrundriss folgt und einem der Stadtgröße und Stadtgeschichte entsprechenden, baulichen Duktus folgt.

Aufgrund dieser historischen Überformungen des Stadtzentrums und der Differenziertheit der Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes kann der Leitfaden zum Umgang mit Bestandsgebäuden und zur Neuerrichtung von Gebäuden bautypologisch nicht jedes Grundstück abbilden. Darüber hinaus sind innerhalb der einzelnen Teilgebiete Differenzierungen im Hinblick auf die aus dem Bestand abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten und Regelungsnotwendigkeiten zu treffen, entlang homogener Raumkanten bestehen restriktivere Einschränkungen für den Um- und Neubau als in den stadträumlich heterogenen Bereichen der Innenstadt.

Nachfolgende, übergeordnete Ziele der städtebaulichen Sanierung sind vom Grundsatz her auch weiterhin innerhalb des Satzungsbereiches zu berücksichtigen (vgl. Rahmenplan, 1997, S.44):

- Erhalt der historischen Stadtstruktur und Bebauung, insbesondere der Fassaden in ihrer Vielschichtigkeit der unterschiedlichen Stilepochen
- Wiederherstellung der historischen Raumkanten durch Lückenschließung in Anlehnung an die historischen Baufluchten und die historische Parzellenstruktur
- Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit und Proportionen

Anhand repräsentativer Einzelbeispiele wird exemplarisch die behutsame Sanierung im Bestand aufgezeigt. Die Neuerrichtung eines Gebäudes im Kontext der Nachbarbebauung erfordert jeweils ein spezifisches Reagieren, Erhaltungskriterien werden diesbezüglich nur abstrakt und in grundlegender Weise beschrieben. Ausnahmen und Abweichungen von den Empfehlungen des Leitfadens sind jeweils im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

5.1 Hinweise zum Umgang mit Bestandsgebäuden

Ziel der Erhaltungssatzung ist neben dem behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz die Erhaltung der typischen, städtebaulichen Gestaltmerkmale der Innenstadt sowie ggf. der Rückbau von nachträglichem Veränderungen an Fassaden und Dächern. Dabei können im Rahmen des für das Baualter und den entsprechenden Gebäudetyp vorherrschenden Erscheinungsbildes durchaus Veränderungen am Bestand zugelassen werden, solange sich diese in die Proportionen des jeweiligen Gebäudes und der Nachbarbebauung sowie den in Oranienburg vorherrschenden Material- und Farbkanon einfügen. Die nachfolgenden Leitlinien gelten für alle Bestandsgebäude, wobei Maßnahmen an Baudenkmalen ggf. zusätzlichen Anforderungen unterliegen und grundsätzlich mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen sind.

Dächer

Die im vorangegangenen Kapitel für die unterschiedlichen Baualter beschriebenen typischen Dachformen sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Ein Umbau historischer Flach- oder Pultdächer zu Satteldächern ist nicht möglich, da dieser grundsätzlich die Gebäudeproportionen verändert. Der Aufbau von Staffelgeschossen, Penthäusern oder weiteren Vollgeschossen auf Gebäude eines Baualters vor 1946 ist im Regelfall auszuschließen.

Für Bestandsgebäude im Erhaltungsgebiet untypisch und daher im Zuge des Umbaus/ der Sanierung zu vermeiden sind:

- straßenseitige Dachflächenfenster und Dacheinschnitte in Satteldächern,
- nachträgliche Herstellung von Dachüberständen im Bereich der Traufe (ausgenommen Sanierung der Traufgesimse bzw. Traufkästen),
- vom Farbton rot bis rotbraun bzw. anthrazit bis grau abweichende Farben von Dachsteinen/ -ziegeln sowie glasierte bzw. glänzend engobierte Oberflächen von Dachsteinen/ -ziegeln,
- runde oder tonnenförmige Gauben bzw. Gauben, die unabhängig von ihrer Zahl in ihrer Gesamtbreite über $\frac{1}{3}$ der Dachbreite hinausgehen,
- Gauben, die in ihrer Breite die im Obergeschoss/ in den Obergeschossen vorhandenen Regelformate der Fenster überschreiten sowie Gauben, die ohne ausreichenden Abstand an Traufen oder Giebel anschließen.

Fassaden

Die für das Stadtbild Oranienburgs typischen Putzfassaden mit oder ohne Stuckornamentik sowie Fassaden mit aus der Bauzeit stammender, teilweiser Klinkerverkleidung sollen grundsätzlich erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Für Bestandsgebäude im Erhaltungsgebiet untypisch und daher im Zuge des Umbaus/ der Sanierung zu vermeiden sind:

- straßenseitige Balkone, Loggien, Erker mit Ausnahme von einzelnen Gebäuden des Baualters 1871 bis 1919,
- Gebäudevor- und Rücksprünge zwischen Erd- und Obergeschossen,
- innerhalb einer Gebäudefassade höhenversetzte Geschosshöhen, Gesimse oder Traufen
- nachträgliche Fassadenverkleidungen mit vorgeblendeten Fassaden- oder Natursteinplatten, Fliesen, Riemchen, Klinker, Fachwerk u. ä.,
- nachträglicher Anbau außen liegender Wärmedämmung bei Gebäuden mit Stuckelementen, Gesimsen, Fenstergewändern, Klinkerverkleidungen und anderen, fassadengliedernden Elementen,
- mehrfarbige Fassadenanstriche mit Ausnahme abweichender Farben im Sockel,
- Betonungen der Sockelzonen, die über abweichende Farbanstriche, Putzschnitte, Gesimse oder Klinkerverkleidungen (letzere nur bei Gebäuden aus den 1930er Jahren) hinausgehen,
- Schaufenster oder Ladeneingänge mit einer Breite von mehr als zwei benachbarten Fensterachsen,
- Anordnung von Fenstern in den Obergeschossen außerhalb der durchgehenden Achsen,
- liegende Fensterformate mit Ausnahme von Gebäuden aus den 1930er Jahren und nach 1945 errichteten Gebäuden, wobei auch hier nur einzelne Fensterachsen liegende Formate haben,

- ungegliederte Fenster bei Gebäuden mit einem Baualter vor 1946,
- für alle Baualtersgruppen zwischen oder hinter den Scheiben liegende Sprossierungen,
- über das Erdgeschoss hinausreichende Werbeanlagen.

Beispiele typischer/ vorbildlicher Fassadengestaltung/ -sanierung



Breite Straße 2



Bernauer Straße 56



Lehnitzstraße 26



Mittelstraße 12



Mittelstraße 11

5.2 Hinweise zur Neuerrichtung von Gebäuden

Für die Neubebauung von Grundstücken gilt der Grundsatz, dass sich diese in Gebäudestellung, Geschossigkeit, Kubatur, Gliederung und Nutzungsart in die benachbarte Bebauung einfügen sollen. Dabei sollen Neubauten nicht zwingend historisierend ausgeführt oder nach ausschließlich traditionellen Gestaltmustern errichtet werden. Eine zeitgemäße Formensprache und Materialwahl in hoher gestalterischer Qualität ist erstrebenswert, in Bezug auf Individualität, Originalität und Bedeutungsanspruch ist hingegen ein zurückhaltendes Agieren gegenüber dem baukulturellen Erbe der Innenstadt geboten.

Folgende, städtebaulich charakteristische Kriterien sind bei Neubauten zu beachten:

- Einhaltung der Baufluchten der Nachbarbebauung,
- Orientierung an der überwiegend vorhandenen Traufständigkeit,
- Erhalt der Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur durch differenziert gestaltete Einzelbaukörper und die Anordnung eines Hauszugang je Parzelle auf der Straßenseite,
- Anlehnung an die Geschossigkeit, die Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Bebauung, aber Vermeidung einer durchgehenden Trauf- und Firstlinie innerhalb der Gebäudezeile,
- Vermeidung von Vor- und Rücksprünge zwischen Erd- und Obergeschossen, wobei Erker oder Loggien auf der Straßenseite möglich sind,
- Errichtung von Flach- oder Satteldächern, ggf. mit straßenseitigen Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln (keine runden und tonnenförmigen Dachaufbauten oder Dachflächenfenster),
- Betonung der Erdgeschosse,
- axiale Fassadengliederung mit stehenden Fensterformaten, wobei einzelne Öffnungen aus den Fensterachsen heraustreten dürfen,
- Verzicht auf Garagen in den Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Hauptgebäude, die Anordnung von Hofdurchfahrten ist möglich.

Für das Erhaltungsgebiet untypisch sind:

- straßenseitige Dachterrassen und Balkone,
- mehr als zweigeschossige Sockelgeschosse,
- durchgehende Schaufenster über die gesamte Erdgeschossbreite,
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur- oder Werksteinplatten, Riemchen, Fliesen oder Holz, Fachwerkfassaden,
- mehrfarbige Fassadenanstriche (mit Ausnahme des Sockels),
- verspiegelte und getönte Scheiben,
- Dacheindeckungen deren Farbe von rot bis rotbraun, anthrazit oder der Fassadenfarbe abweichen und/oder glasiert oder glänzend engobiert sind.

5.3 Rechtliches Genehmigungsverfahren

Nachfolgende Begriffsdefinition soll einen Überblick der zu beachtenden Regelungen durch die Erhaltungssatzung geben. Im Einzelfall ist zwischen dem übergeordneten öffentlichen Interesse einer städtebaulich maßvollen Entwicklung / Veränderung der Oranienburger Innenstadt und den konkreten Bauabsichten des einzelnen Grundstückseigentümers / Bauherren abzuwägen. Unklarheiten, die beim Umgang mit dem Bau- und Verwaltungsrecht nie in Gänze ausgeschlossen werden können, sollten möglichst im Vorfeld der geplanten, baulichen Veränderung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Oranienburg (Schlossplatz 1 / Tel. 03301 600730) besprochen und ausgeräumt werden.

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung unterliegen alle in § 3 Abs. 1 der Erhaltungssatzung genannten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches einer Genehmigungspflicht. Ob das konkrete Vorhaben städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Erhaltungsmerkmale des jeweiligen Teilbereiches besitzt, wird bei der Bearbeitung des Genehmigungsantrages geprüft. Entspricht es den Erhaltungsmerkmalen, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Im Sinne der Erhaltungssatzung, die auf die städtebauliche Dimension und die Wirkung einer baulichen Anlage auf das Ortsbild abstellt, zählen dazu insbesondere Haupt- und Nebengebäude sowie sonstige, raumprägende Anlagen bspw. Einfriedungen, Mauern und Tore.

Errichtung und Änderung

Der Neubau, der Umbau, der Ausbau, die Erweiterung, die Modernisierung und die Instandsetzung unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt. Der Begriff Änderung ist im Sinne einer Veränderung der Substanz des Gebäudes zu verstehen, d. h. alle Veränderungen an baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die das äußere Erscheinungsbild betreffen und durch einen Dritten ohne weiteres wahrgenommen werden, unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung.

Rückbau

Im Sinne der Erhaltungssatzung sind der Abbruch und der Teilabbruch von Haupt- und Nebengebäuden sowie stadtbildprägenden Einfriedungen dem Rückbau zuzuordnen.

Nutzungsänderung

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn die bauliche Anlage einer anderen Zweckbestimmung zugeführt wird (z. Bsp. Wohnen anstelle Gewerbe).

Bestandsschutz und Instandhaltung

Maßnahmen, die im Rahmen des Bestandsschutzes einer gültigen Baugenehmigung erfolgen und reine Instandhaltungsmaßnahmen ohne Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung.

Antragsstellung

Der Antrag auf die erhaltungsrechtliche Genehmigung wird vom Bauherrn bei der Kommune gestellt. Im Zuge der Vorhabensplanung ist eine Beratung und Abstimmung des Bauvorhabens mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Oranienburg erforderlich. Das notwendige Antragsformular ist im Stadtplanungsamt erhältlich.

Unterliegt das Vorhaben nach § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) darüber hinaus der Baugenehmigungspflicht, wird die erhaltungsrechtliche Genehmigung im Zuge des gemeindlichen Einvernehmens im Baugenehmigungsverfahren erteilt. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist der Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung beizulegen. Angaben und Anlagen, die dem Antrag auf Baugenehmigung zu entnehmen sind, müssen nicht gesondert aufgeführt werden. Zur Vermeidung einer Versagung aufgrund entgegenstehender Erhaltungsziele wird auch in diesem Falle eine Abstimmung während der Planungsphase im Stadtplanungsamt empfohlen.

Für Vorhaben, die der Genehmigungspflicht gemäß der Erhaltungssatzung „Innenstadt Oranienburg“ unterliegen, werden im Rahmen der Antragstellung in der Regel folgende Unterlagen benötigt:

- maßstabsgerechter Lageplan mit genauer Einzeichnung des Vorhabens,
- Dokumentation des Bestandes durch Fotos bzw. Bauzeichnungen (Ansichten),
- eindeutige, zeichnerische Darstellung der geplanten Ausführung (Ansichten, ggf. Schnitte und Grundrisse),
- ggf. weitere, im Zuge der Erörterung nach § 173 (3) BauGB festgelegte Unterlagen.

Wird eine reine Nutzungsänderung ohne bauliche Veränderungen beantragt, sind ein Lageplan mit Einzeichnung des Vorhabens sowie die Beschreibung der geplanten Nutzung zur Antragsstellung ausreichend.

Fristen

Die Stadt Oranienburg entscheidet innerhalb eines Monats über den Antrag auf Erteilung der Genehmigung.

Kosten

Für die Erteilung der Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird eine Gebühr gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Oranienburg vom 01.01.2011 erhoben.

Genehmigung

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde nach § 173 Abs. 3 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In Verbindung mit § 172 Abs. 4 und 5 hat sie ggf. auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

Versagung

Wird die städtebauliche Gestalt der Innenstadt durch den Neubau, den Aus- und Umbau, den Rückbau, die Erweiterung oder die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen negativ beeinträchtigt, kann die erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt werden. Im Falle der Versagung darf ein Vorhaben auch dann nicht ausgeführt werden, wenn es nach sonstigen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen genehmigungsfähig wäre. Führt die Versagung dazu, dass es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, sein Grundstück in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er im Einzelfall gemäß §

173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Stadt Oranienburg die Übernahme des Grundstückes und eine damit verbundene Entschädigung verlangen.

Rechtsschutz

Gegen eine mögliche Versagung, die dem Bauherrn in der Form eines Bescheides zugestellt wird, kann im verwaltungsrechtlichen Widerspruch- und Klageverfahren vorgegangen werden.

Verhältnis zum Denkmalschutz / Sanierungsrecht

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch die Regelungen der Erhaltungssatzung nicht berührt. Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Innenstadt Oranienburg“ unterliegen parallel weiterhin den landesrechtlichen Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Weiterhin ersetzt die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung nicht die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, sofern das betreffende Grundstück noch nicht aus der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ entlassen bzw. die Sanierungssatzung aufgehoben wurde.

Vorkaufsrecht und Enteignung

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung steht der Stadt Oranienburg gemäß § 24 Abs. 1 Punkt 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Es darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Darüber hinaus ist die Enteignung einer baulichen Anlage nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig, wenn ein überwiegendes, öffentliches Interesse am Erhalt dieser baulichen Anlage besteht und nur durch eine Enteignung dem Verfall des Gebäudes entgegengewirkt werden kann.

6 Satzungstext mit Anlage1

Satzung der Stadt Oranienburg über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt

Erhaltungssatzung „Innenstadt Oranienburg“

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I / 07 S.286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I / 08 S.202, 207) und des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg in ihrer Sitzung am 20.12.2012 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke im Bereich der Innenstadt Oranienburg zwischen den Bahnanlagen östlich der Stralsunder Straße, der Rungestraße, der Sachsenhausener Straße, der Breiten Straße/Havelstraße, dem Bötzower Stadtgraben/Adolf-Dechert-Straße sowie der Lehnitzstraße/ Kreststraße. Der Geltungsbereich der Satzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebiets nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB. Sie gilt unbeschadet der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gemäß der Brandenburgischen Bauordnung und auch für solche Vorhaben, die nach der Brandenburgischen Bauordnung oder sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

§ 3

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) In Fällen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, d.h. bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (3) Die Genehmigung der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte, bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4

Zuständigkeit, Verfahren

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

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

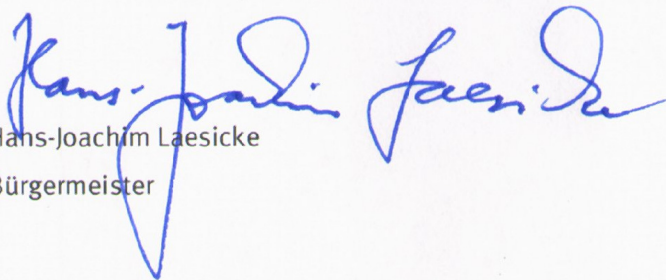
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder rückbaut. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- Euro geahndet werden.

§ 6

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Oranienburg, den 22. März 2012


Hans-Joachim Laesicke
Bürgermeister



Anlage 1

Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Innenstadt Oranienburg“

7. Städtebauliche Differenzierung der Teilbereiche I bis III

Anlage 2

8. Quellen

Sanierungsgebiet Oranienburg-Innenstadt, Weiterentwicklung der Sanierungsziele, Rahmenplan, 2006, Planergemeinschaft

Sanierungsgebiet Oranienburg Innenstadt - Überarbeitung und Fortschreibung der Rahmenplanung, 1997, STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, 2005, DIFU Arbeitshilfe, Autoren: Anton Strunz, Marie-Luis Wallraven-Lindl