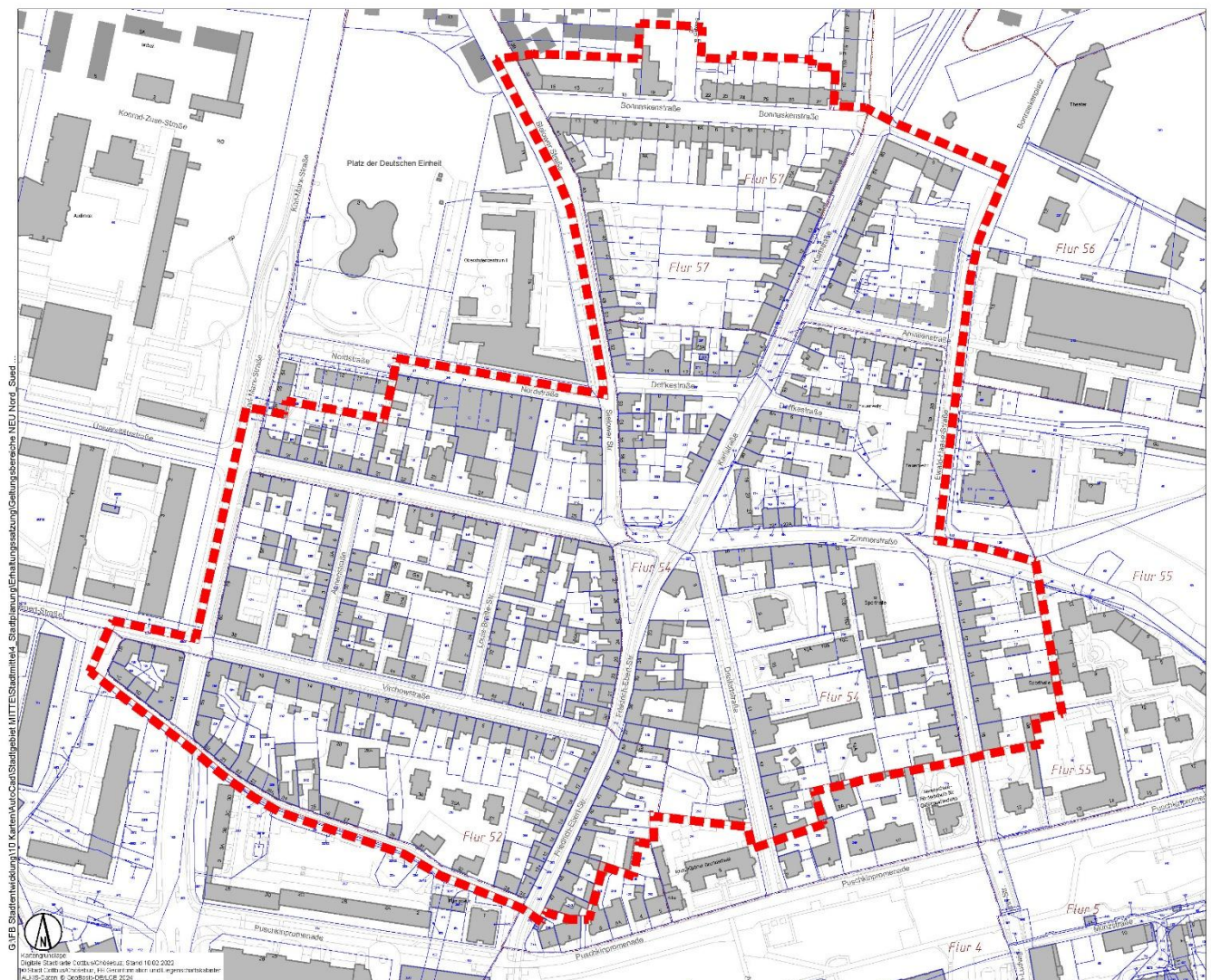


# Begründung zur Erhaltungssatzung Innere Nordvorstadt

30.04.2025 | Entwurfsfassung



## Impressum

### Herausgeber

Stadt Cottbus/Chósebus

**DEZERNAT STADTENTWICKLUNG, MOBILITÄT & UMWELT**

Fachbereich Stadtentwicklung

Neumarkt 5

03046 Cottbus

T 0355 6124106

[Susan.Baudach-Scholz@cottbus.de](mailto:Susan.Baudach-Scholz@cottbus.de)

T 0355 6124107

[Britta.Franke@cottbus.de](mailto:Britta.Franke@cottbus.de)

**[www.cottbus.de](http://www.cottbus.de)**

### Bearbeitung

GRAS\* Gruppe Architektur & Stadtplanung

Unterer Kreuzweg 6

01097 Dresden

Bettina Wolter

Tilli Sträb

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass .....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>2. Siedlungsentwicklung / städtebauliche Genese .....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>                                                  | <b>9</b>  |
| <b>4. Allgemeine Zielstellung.....</b>                                                      | <b>10</b> |
| <b>5. Städtebaulich-freiräumliche Gestaltmerkmale und spezifische Erhaltungsziele .....</b> | <b>11</b> |
| 5.1. Der Straßenraumcharakter mit den Straßen und Plätzen .....                             | 11        |
| 5.2. Der Bebauungscharakter und die Bauweise .....                                          | 12        |
| 5.3. Der Nutzungscharakter .....                                                            | 14        |
| <b>6. Ergänzende Hinweise.....</b>                                                          | <b>15</b> |
| 6.1. Erläuterung rechtlicher Grundlagen.....                                                | 15        |
| 6.2. Begriffsdefinitionen.....                                                              | 15        |
| 6.3. Genehmigungsverfahren.....                                                             | 17        |
| 6.4. Ausnahmen .....                                                                        | 18        |
| 6.5. Ordnungswidrigkeiten.....                                                              | 18        |
| <b>7. Anlage – Plan räumlicher Geltungsbereich.....</b>                                     | <b>19</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                            |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Abb. 1 Plan von Cottbus 1861 nach Lortzing © Stadtarchiv Cottbus/Chósebus; überlagert mit<br>Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Nordvorstadt“ ..... | 7 |
| Abb. 2 Plan von Cottbus 1892 © Stadtarchiv Cottbus/Chósebus; überlagert mit Abgrenzung des<br>Erhaltungsgebietes „Innere Nordvorstadt“ .....               | 8 |

## 1. Anlass

Nach fast 30 Jahren Stadterneuerung im ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“ kann eine positive Bilanz gezogen werden. Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht: Die Instandsetzung und Modernisierung von historisch und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden ist erfolgt, zentrale Brachen konnten bebaut werden, Neubauten und Sanierungen haben ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, die Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und die Anpassung der kommunalen Infrastruktur sind weitgehend abgeschlossen und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen wurde deutlich verbessert.

Während des Geltungszeitraums der Sanierungssatzung von 1992 bis 2021 galt für sämtliche Maßnahmen der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen ein Genehmigungsbedarf gemäß § 144 BauGB. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung steht der Kommune dieses Instrument zur Sicherung der bisherigen Sanierungserfolge sowie des noch unsanierten, aber hochwertigen Bestandes nicht mehr zur Verfügung.

Zur Sicherung des besonderen städtebaulichen und baukulturellen Wertes der „Westlichen Stadterweiterung“ wurde 2006 für Teile des westlichen Satzungsgebietes der Modellstadt Cottbus - Innenstadt die Denkmalebereichssatzung „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“ um die Bahnhofstraße und den Schillerplatz beschlossen. Weitere baukulturell bedeutende Bereiche, wie die Altstadt, die Bebauung entlang der Puschkinpromenade sowie die Grünanlagen der ehemaligen Wallanlagen sowie der Mühleninsel wurden bereits vor 1990 als Denkmale mit Gebietscharakter bzw. Denkmale Gartenanlagen unter Schutz gestellt und sind gemäß Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) geschützt. Damit stehen für diese Quartiere umfassende Steuerungsinstrumente für den Bestandserhalt von Gebäuden, für die Einfügung von Neubauten sowie zur Sicherung der Gestaltqualität an baulichen Anlagen und deren Umfeld zur Verfügung. Für die Altstadt gilt darüber hinaus die Gestaltungssatzung „Cottbus-Altstadt“.

Innerhalb der Altstadt sowie östlich und westlich angrenzend sind einige rechtsgültige Bebauungspläne mit Festsetzungen unterschiedlichen Umfangs in Kraft gesetzt. In diesen Bereichen stehen damit ebenfalls Steuerungsinstrumente für deren weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

In den übrigen Bereichen des ehemaligen Sanierungsgebietes unterliegt mit Aufhebung der Sanierungssatzung die Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Regel den Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 34 BauGB, was jedoch kein ausreichend hohes Steuerungspotenzial erwarten lässt, um langfristig das besondere Stadtbild dieser Quartiere der Innenstadt zu bewahren. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Cottbus/Chósebus zur Sicherung der Sanierungserfolge und zur Erhaltung des Stadtbildes den Einsatz einer Erhaltungssatzung für das besonders erhaltenswerte Quartier der Inneren Nordvorstadt.

Mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt der Gesetzgeber der Kommune ein Instrument zur Wahrung der historisch gewachsenen Stadt- und Baustruktur, zur

Sicherung ihrer stadtbildprägenden Gestalt und zur baulichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart zur Verfügung. Die Beseitigung, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen werden damit unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Die vorliegende Begründung zur Erhaltungssatzung für die Innere Nordvorstadt von Cottbus/Chósebus soll zum einen als Erläuterung der Erhaltungsziele für investitionsbereite Eigentümer dienen und zum anderen der Verwaltung empfehlende Hinweise für die Genehmigungsprüfung von Veränderungsanträgen im Satzungsgebiet liefern.

## 2. Siedlungsentwicklung / städtebauliche Genese

### Die Innere Nordvorstadt

Die sogenannte „Innere Nordvorstadt“ bezeichnet das Gebiet nördlich der ehemaligen Wallanlagen, welches sich aus den ehemaligen Brunschwig-Dörfern zum Vorstadtquartier entwickelte.

Der Mitte des 19. Jahrhundert einsetzende wirtschaftliche Aufschwung führte auch im Norden der Altstadt zu einer Stadterweiterung mit der Ansiedlung von Gewerbetreibenden, die Produktionsstätten und Mietswohnhäuser errichteten. Stattliche und reich dekorierte Gebäude zeugen noch heute vom Wohlstand der Industriellen und des Großbürgertums.

Die heutige Friedrich-Ebert-Straße (ehemals Wallstraße) bildete eine wichtige Achse außerhalb der Altstadt, die im weiteren Verlauf Richtung Berlin und Frankfurt/Oder führte. Sie hatte bereits im 19. Jahrhundert eine bedeutende Funktion für Handel und Gewerbe.<sup>1</sup> Ab 1850 wurde die bis dahin eher lockere Bebauung durch eine geschlossene, zumeist zweigeschossige gründerzeitliche Straßenrandbebauung ersetzt. Kleingewerbe, Läden und Gastronomie siedelten sich an, eine Struktur, die sich bis heute erhalten hat.

In westlicher und nördlicher Quartiersrichtung, in der Virchowstraße, der Annenstraße und der Louis-Braille-Straße, entstanden Wohnstraßen, vereinzelt durchsetzt mit Gewerbeeinheiten.

Auch in nördlicher Richtung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße setzte bereits ab 1850 die Stadterweiterung ein, die Ostseite der Straße ist geprägt durch eine in großer Einheitlichkeit überkommenen frühkaiserzeitlichen Gebäudezeile aus zweigeschossigen Mietwohnhäusern in weitgehend geschlossener Bauweise<sup>2</sup>.

Zwischen den beiden Ausfallstraßen Karlstraße und Sielower Straße entstanden repräsentativ mit Straßenbäumen angelegte Wohnstraßen und schmuckvolle, zunehmend mehr als zweigeschossige Mietwohnhäuser in geschlossener Bauweise. Die hier überwiegende Wohnnutzung erforderte ein Zurücksetzen der Gebäude von der Straßenraumkante. Der repräsentative Charakter der Straßenzüge wurde über die Ausgestaltung dieser Zwischenräume als hochwertig gestaltete Vorgärten und durch die Anlage von Baumalleen zusätzlich unterstrichen.

---

<sup>1</sup> Herwarth + Holz Planung und Architektur (Konzeption/Inhalt), Stadtverwaltung Cottbus und DSK Regionalbüro Cottbus (Hrsg.), Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 9 Stadterwerdung – Stadtwandel, Cottbus 2006, S. 44

<sup>2</sup> Irmgard Ackermann, Marcus Cante, Antje Mues u.a. (Bearbeitung), Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Brandenburg Bd. 2.1, Stadt Cottbus Altstadt und innere Stadtteile, Worms 2001, S. 396



Abb. 1 Plan von Cottbus 1861 nach Lortzing © Stadtarchiv Cottbus/Chósebus; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Nordvorstadt“

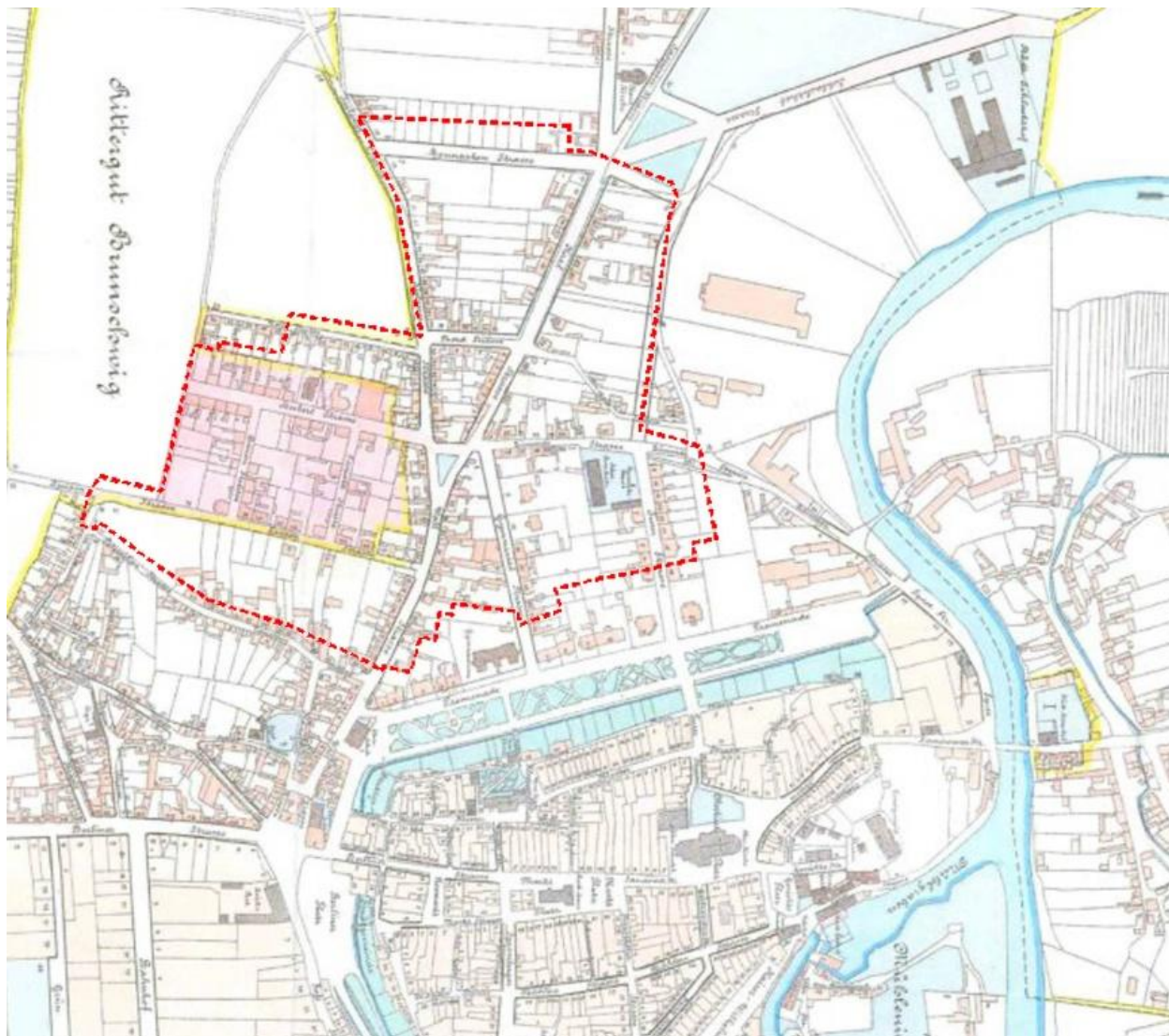


Abb. 2 Plan von Cottbus 1892 © Stadtarchiv Cottbus/Chósebusz; überlagert mit Abgrenzung des Erhaltungsgebietes „Innere Nordvorstadt“

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung beschränkt sich auf das im Folgenden beschriebene Quartier, welches keinem Denkmalschutzstatus untersteht.

Seine Abgrenzung wird in der Anlage zur Satzung dargestellt und schließt die Bebauung und Flächen entlang der folgenden Straßen ein: die beidseitigen Bauflächen entlang der Bonnaskenstraße, der Deffkestraße, der Hubertstraße, der Virchowstraße, der Annenstraße, der Louis-Braille-Straße, der Dreifertstraße, der Friedrich-Ebert-Straße, der Karlstraße bis Bonnaskenplatz, der Amalienstraße bis Ewald-Haase-Straße, der Zimmerstraße bis Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bis Puschkinpromenade, die westlichen Bauflächen entlang der Ewald-Haase-Straße, die südlichen Bauflächen am Bonnaskensplatz; die westlichen Bauflächen entlang der Sielower Straße zwischen Deffkestraße und Bonnaskenstraße, die südlichen Bauflächen entlang der Nordstraße, die östlichen Bauflächen entlang der Karl-Marx-Straße zwischen Petersilienstraße und Nordstraße und der Quartiersblock westlich der Karl-Marx-Straße und südlich der Erich-Weinert-Straße.

Damit geht die Abgrenzung des Geltungsbereichs über die des ehemaligen Sanierungsgebietes hinaus und schließt auch den Bereich der Deffkestraße, Karlstraße, Bonnaskenstraße und Sielower Straße sowie den Bereich zwischen Karlstraße, Bonnaskenplatz, Ewald-Haase-Straße und Zimmerstraße ein. Sie umfasst somit ein Quartier, welches in der Gründerzeit als sogenannte nördliche Stadterweiterung entstanden ist und sich durch seine weitgehend homogene und charakteristische städtebauliche Gestalt auszeichnet. Deren Merkmale werden in nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

## 4. Allgemeine Zielstellung

Das seitens der Stadt Cottbus/Chósebus formulierte Ziel, „die in verschiedenen Epochen entstandenen Quartiere der Innenstadt in ihrer charakteristischen Besonderheit zu bewahren und zeitgemäß weiterzuentwickeln“<sup>3</sup> wird mit der Erhaltungssatzung Innere Nordvorstadt fortgeschrieben. Mithilfe der Erhaltungssatzung soll der städtebauliche Charakter und das Stadtbild des Quartiers in seiner Unverwechselbarkeit erhalten und positiv weiterentwickelt werden.

Folgende Ziele werden mit der Erhaltungssatzung verfolgt:

- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart der Inneren Nordvorstadt unter Ermöglichung zeitgemäßer baulicher Entwicklungen und Beachtung gesetzlicher Anforderungen, z. B. zum Klimaschutz
- Erhalt und Sicherung der prägenden Gebäude und Gebäudeensembles durch einen behutsamen Umgang mit der vorhandenen, historisch gewachsenen Bausubstanz
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der historischen und straßenbildprägenden Baufluchten und Raumkanten, der prägenden Straßen- und Platzstruktur und des prägenden Stadtgrüns (Grünflächen, Bäume, Vorgärten)
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der ortsbildprägenden Gestalt von Gebäuden mit ihren Bauteilen Fassade, Dach, Fenstern, Türen und Toren
- Ortsbild- und maßstabsgerechte Einbindung von Um- und Neubauten in das Gesamterscheinungsbild des Straßenraumes bzw. des Quartieres

---

<sup>3</sup> Herwarth + Holz Planung und Architektur (Inhalt / Redaktion), Baudezernat Cottbus und DSK Regionalbüro Cottbus (Hrsg.), Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 6 Rahmenplanung 2000, Cottbus 2000

## **5. Städtebaulich-freiräumliche Gestaltmerkmale und spezifische Erhaltungsziele**

Erhaltungsziel ist die Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Die spezifischen Gestaltmerkmale und die spezifischen Erhaltungsziele werden nachfolgend differenziert beschrieben.

- Der typische Straßenraumcharakter mit der Gestalt seiner Straßen und Plätze und privaten Außenanlagen
- Der typische Bebauungscharakter mit seinen Haupt- und Nebengebäuden sowie die prägende Bauweise der Gebäude mit ihrer Fassadengestalt
- Der das Quartier prägende Nutzungscharakter

### **5.1. Der Straßenraumcharakter mit den Straßen und Plätzen**

#### **Straßenraum**

Die Stadtstruktur des Quartiers stellt sich als historisch gewachsenes, überwiegend gründerzeitliches und weitgehend orthogonales Straßensystem dar. Die Friedrich-Ebert-Straße sowie im weiteren Verlauf die Sielower Straße und die Karlstraße bilden die historischen Wegeführungen und Handelsrouten nördlich der Altstadt nach.

Vor der Fünf-Straßen-Kreuzung (Friedrich-Ebert-Straße / Hubertstraße / Sielower Straße / Karlstraße / Zimmerstraße) erweitert sich der Straßenraum in der Friedrich-Ebert-Straße platzartig und wird von stadtbildprägenden Gebäuden eingefasst. Hier erfolgte eine für einen innerstädtischen Platzraums bedeutende und erhaltenswerte Baumpflanzung-

Der Straßenraum wird von überwiegend geschlossener Bauweise in Blockrandbebauung geprägt. Abweichend von der straßenseitig grenzständigen Blockrandbebauung ist in den Straßen Bonnaskenstraße, Amalienstraße, Karlstraße und Ewald-Haase-Straße sowie nördliche Virchowstraße und partiell in der westlichen Dreifertstraße die Blockrandbebauung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Dieser Flurstücksteil als Zwischenraum zwischen Straßenraum und Bebauung ist als Vorgarten gärtnerisch ohne bauliche Nebenanlagen angelegt. Im Gesamtbild der Straße verbreitern sie optisch den Straßenraum, werten diesen durch die Pflanzenanordnung und -auswahl auf und wirken prägend in den Straßenraum. Ein- bis zweireihige Alleen strukturieren und prägen mit den jeweiligen Baumarten den öffentlichen Raum.

Als Vorgartenbegrenzung sind häufig in Stileinheit mit der gründerzeitlichen Bebauung schmiedeeiserne Zäune und Tore auf niedrigem Naturstein- oder Klinkersockel anzutreffen. Die innerhalb der

Vorgartenbereiche befindlichen Wege, Zugänge sowie Hofeinfahrten mit ihren Belägen aus Natur- oder Klinkersteinen sind von besonders erhaltenswerter städtebaulicher Qualität.

Im Norden des Geltungsbereiches, auf der Deffkestraße, der Amalienstraße sowie der Bonnaskenstraße ist die Fahrbahn in historischem Natursteinpflaster im Wilden Verband erhalten und besonders stadtbildprägend.

Historisches Kleinpflaster ist auf den überwiegenden Gehwegen der Wohnstraßen erhalten. Die Gehwege der beiden Straßen Dreifertstraße sowie Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sind nach historischem Vorbild stadtbildprägend saniert.

### **ERHALTUNGSZIELE UND HINWEISE FÜR DIE GENEHMIGUNGSPRÜFUNG**

*Die überkommenen Straßen- und Platzräume, die Zeugnis der historischen Entwicklung des Quartiers sind, sind in ihrer Raumwirkung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Das prägende Erscheinungsbild des öffentlichen Raums mit hochwertigen Oberflächengestaltungen einschließlich Baumbesatz sowie die historischen Pflasterbeläge aus Naturstein sind zu erhalten und im Bedarfsfall wiederherzustellen oder zu ergänzen.*

*Die Gebäudevorzonen mit ihren Bepflanzungen als Vorgärten und straßenraumprägenden Einfriedungen sind zu erhalten, wiederherzustellen oder bei Neubau entsprechend der typischen Gestaltungsmerkmale anzulegen. Nicht vermeidbare Nebenanlagen für Müll und Fahrräder müssen sich in der Fläche deutlich unterordnen und sind gestalterisch einzubinden und zu begrünen.*

*Die in den Straßenraum wirkenden Hauszugänge mit ihrer typischen Materialität in Naturstein oder Klinker sind zu erhalten und auch bei Neuanlage entsprechend zu gestalten.*

*Die vorhandenen Baumreihen und Alleen sind in ihrem ortsbildprägenden Erscheinungsbild zu erhalten, zu sichern und nach Möglichkeit standortgemäß zu ergänzen.*

## **5.2. Der Bebauungscharakter und die Bauweise**

Der Bebauungscharakter und die Bauweise definieren sich aus der Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen und straßenseitigen Grundstücksgrenzen, aus dem Gestaltbild der Fassaden sowie aus der typischen Gebäudebreite und Geschossigkeit.

### **Bebauungsstruktur**

Die Bebauungsstruktur ist im Wesentlichen durch eine straßenbegleitende überwiegend grenzständige Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise geprägt.

Einige Gebäude, insbesondere in der Dreifertstraße, der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, der Louis-Braille-Straße, der Hubert- und der Virchowstraße weichen teilweise von der geschlossenen Blockrandstruktur ab. Diese sind in offener und halboffener Bauweise mit einseitigem seitlichen

Grenzabstand errichtet, bei den Gebäuden sind teilweise auch die seitlichen Fassaden als Schauseiten ausgebildet.

### **Bauweise und Dachform**

Die Hauptbaukörper in geschlossener Bauweise stehen traufständig zur Straße in einer weitgehend einheitlichen Bauflucht. Die sich anschließenden Dächer sind überwiegend als zum Straßenraum geneigte Dächer oder partiell als Flachdächer jeweils mit Traufgesims gestaltet.

### **Fassadengestalt und Geschossigkeit**

Das den Straßenraum prägende Erscheinungsbild der Gebäude zeichnet sich durch eine Abfolge individuell gestalteter Einzelhausfassaden aus. Typisch sind Lochfassaden, bei denen der Wandanteil gegenüber dem Öffnungsanteil deutlich überwiegt. Die Öffnungen sind als stehende Formate ausgebildet. Bauzeitliche Holztüren und -tore mit teilweise aufwendigem Dekor und Schnitzereien wirken in den Straßenraum.

Die aus der frühen gründerzeitlichen Bauzeit erhaltenen Gebäude weisen eine Geschossigkeit von 2 Geschossen unter einem traufständig zur Straße geneigten Dach auf. Sie sind insbesondere in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie auf der westlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße in eindrücklicher Geschlossenheit erhalten. Im Übrigen prägen überwiegend drei- bis viergeschossige Gebäude das Erscheinungsbild des Gebietes.

Viele Gebäudefassaden sind mit differenzierten Gliederungselemente und Schmuckmotiven gestaltet. Die einzelnen Gebäude weisen eine unterschiedliche Farbigkeit auf, sind insgesamt in einem pastelligen Farbspektrum gehalten und erscheinen so in einem städtebaulich einheitlichen Bild.

### **Blockinnenbereiche und Nebengebäude**

Die eher heterogene Baustruktur in den Blockinnenbereichen ist Zeugnis der geschichtlichen Entwicklung des Quartiers. Oft prägen hier schmale und niedriggeschossige, grenzständig angeordnete ehemalige Lager- und Werkstattgebäude das Bild, im Zusammenwirken mit vereinzelt vorhandenem Großbaumbestand. Zu Wohnzwecken wurden die Blockinnenbereiche bis ca. 1990 nur vereinzelt genutzt. Der weitgehend durchgrünte Blockinnenbereich zwischen Karlstraße und Sielower Straße stellt eine freiräumliche Qualität dar.

## **ERHALTUNGSZIELE UND HINWEISE FÜR DIE GENEHMIGUNGSPRÜFUNG**

*Die überkommene Bauflucht und die Bauweise sind zu erhalten. Bei Neubebauung sind die für den Straßenzug typische Baustruktur zu erhalten bzw. fortzuführen. Vorgärten sind zu erhalten und zur Erhaltung der überkommenen Straßenansicht auch bei Neubauten in den entsprechenden Straßenzügen gärtnerisch zu gestalten und in ortstypischer Weise einzufrieden.*

*Bei Neubauten ist der Einzelhauscharakter und eine Traufständigkeit der Gebäude mit ausgebildeter Traufkante zu wahren.*

*Die zweigeschossige Bauweise in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sowie in der Friedrich-Ebert-Straße ist zu erhalten.*

*Im übrigen Satzungsgebiet ist die drei- bis viergeschossige Bauweise zu erhalten.*

*Die baustrukturelle Diversität in den Blockinnenbereichen ist zu erhalten, in Abhängigkeit von der baulichen Dichte und dem Anspruch an ein klimaverträgliches Wohnquartier. Vorhandener Großbaumbestand sowie die durchgrünten Freiräume in den Blockinnenbereichen sind zu erhalten.*

*Die städtebaulich prägende Fassadengliederung sowie die typische Farbigkeit und Materialität, auch der Türen und Tore, ist zu erhalten und auch bei Um- und Neubauten entsprechend zu berücksichtigen.*

### **5.3. Der Nutzungscharakter**

Die Innere Nordvorstadt ist ein durchmischtes genutztes Quartier. Entlang der Hauptverkehrsachse Friedrich-Ebert-Straße und Karlstraße sind in den Erdgeschosszonen Gastronomie, Läden, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

In den übrigen Quartiersstraßen überwiegt die Wohnnutzung auch in den Erdgeschosszonen.

#### **ERHALTUNGSZIELE UND HINWEISE FÜR DIE GENEHMIGUNGSPRÜFUNG:**

*Die in den Straßen Friedrich-Ebert-Straße und Karlstraße prägende Nutzungsmischung aus Wohnnutzung, Geschäftsnutzung und Gastronomie sowie die Ansiedlung von Kleingewerbe ist zu erhalten. In den Seitenstraßen soll weiterhin die Wohnnutzung dominieren.*

## 6. Ergänzende Hinweise

### 6.1. Erläuterung rechtlicher Grundlagen

Der Erhaltungszweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ist gerichtet auf die optisch wahrnehmbaren, für die städtebauliche Gestalt des Gebietes bedeutsamen baulichen Gegebenheiten. Diese städtebauliche Eigenart wird durch die ortsprägende Gestaltmerkmale der Gebäude sowie der Straßen-, Frei- und Grünräume maßgeblich bestimmt.

§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben der Errichtung baulicher Anlagen als genehmigungsbedürftige Vorhaben innerhalb der Erhaltungssatzung „Rückbau“, „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ auf.

In § 172 Abs. 3 BauGB sind diejenigen Gründe geregelt, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen. Der Versagungsgrund des § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die betreffende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Wahrscheinlichkeit einer geschichtlichen Bedeutung wird durch das Alter der baulichen Anlage beeinflusst. Für die künstlerische Bedeutung einer baulichen Anlage ist deren äußeres Erscheinungsbild maßgeblich.

Rückbau- und Änderungsmaßnahmen berühren das Erhaltungsziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in der Regel bei allen verändernden Eingriffen, die das Erscheinungsbild, die Struktur oder die Funktion der baulichen Anlage in nicht unerheblichem Maße verändern und damit die städtebauliche, städtebau-künstlerische oder sonstige städtebauliche Bedeutung der Anlage ganz aufheben oder schmälern.

Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Unter Beeinträchtigung ist jede negative gestalterische Auswirkung zu verstehen. Eine beabsichtigte bauliche Anlage darf nicht zu einem Fremdkörper im Sinne der Ziele der Erhaltungssatzung werden.

Veränderungen des Gebäudeinneren berühren das Erhaltungsziel des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht, da dieses auf die Erhaltung optisch wahrnehmbarer Gegebenheiten gerichtet ist.

### 6.2. Begriffsdefinitionen

Die **städtebauliche Eigenart** eines Gebietes wird durch offensichtliche und besondere Gestaltmerkmale von städtebaulicher Dimension gebildet. Das können beispielsweise die Zusammenwirkung von Gebäuden, Dachformen, Fassadengliederungen oder Vorgärten sein.

Das **Ortsbild bzw. die Städtebauliche Gestalt / Stadtgestalt** definiert sich aus der sichtbaren äußeren Erscheinung eines Ortes. Dazu zählen Gebäude, Straßen, Plätze, Parkanlagen und Ausstattungselemente. Das **Ortsbild** ist in diesem Zusammenhang vor allem in seiner städtebaulichen Wirkung von Bedeutung. Hierzu gehören solche Merkmale, wie Standort und Stellung baulicher Anlagen, ihre Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung. **Prägend** sind bauliche Anlagen bzw. Ensembles, dem sie angehören, wenn sie eine besondere Gestaltwirkung ausüben und dadurch die städtebauliche Gestalt und Eigenart eines Gebietes charakterisieren. Auch ein einzelnes Gebäude oder einzelne Gestaltmerkmale baulicher Anlagen können im Einzelfall ortsbild- und stadtgestaltprägend sein. Baugestalterische Merkmale haben in ihrer Summierung häufig wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Qualität eines Gebietes und damit auf das Ortsbild.

**Bauliche Anlagen** werden im § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) definiert. Darunter werden alle mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen verstanden. Dazu zählen in erster Linie Haupt- und Nebengebäude, jedoch auch raumprägende Anlagen, wie z.B. Einfriedungen und Mauern sowie Straßen, Plätze und Gehwege, Aufschüttungen und Abgrabungen, PKW- und Fahrradstellplätze.

Unter **Rückbau** wird jede Reduzierung von bestehenden baulichen Anlagen verstanden. Es kann den vollständigen Abbruch oder nur den Rückbau eines Bauteiles beinhalten, wie etwa der Abbruch eines Geschosses oder den Abbruch eines Anbaus.

Als **Änderung** wird jede Änderung an der baulichen Anlage verstanden, die nicht unter die Definition des „Rückbaus“ fällt, somit der Umbau, der Ausbau und auch die Erweiterung einer baulichen Anlage. Zur Änderung einer baulichen Anlage gehören z. B. die Veränderung der Fassadengestaltung, die Änderung oder veränderte Ausführung von Dachüberständen oder die Veränderung vorhandener Fenster und Türen. Die Änderung kann auch geringfügige Vorgänge erfassen, die dennoch städtebaulich relevant sind. In diesem Sinne relevant kann daher auch die Anbringung von Werbeanlagen sein. Maßnahmen, die allein der Instandhaltung dienen, fallen nicht unter den Vorbehalt der Genehmigung.

Eine **Nutzungsänderung** liegt vor, wenn eine bauliche Anlage eine neue Zweckbestimmung erhält. Bedeutsam sind vor allem Nutzungsänderungen, die über das betreffende Grundstück hinaus Bedeutung haben. Auch die Nutzung eines bisher ungenutzten oder nur teilweise genutzten Dachgeschosses zu Wohnzwecken oder die Umnutzung von Wohnungen in Büros oder Nebengebäude in Wohngebäude stellt eine Nutzungsänderung dar.

Die **Errichtung** einer baulichen Anlage beinhaltet deren Bau, Aufstellung oder Herstellung unabhängig davon, ob diese nach der BbgBO genehmigungspflichtig oder -frei ist.

Unter den Genehmigungsvorbehalt zählt auch eine Wiederherstellung einer beseitigten baulichen Anlage in der alten oder in einer veränderten Form.

### 6.3. Genehmigungsverfahren

Innerhalb des Satzungsgebietes sind sämtliche Vorhaben, wie der Rückbau und die Änderung von baulichen Anlagen, Nutzungsänderungen, die das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen verändern sowie die Errichtung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Das schließt auch eine Genehmigungspflicht für die in § 61 BbgBO geregelten nicht genehmigungsbedürftige Anlagen/genehmigungsfreie Anlagen ein.

Für Vorhaben, die nach dieser Satzung genehmigungspflichtig sind, aber keiner Baugenehmigung bedürfen, sind beurteilungsfähige Unterlagen, aus denen das beabsichtigte Vorhaben unzweifelhaft hervorgeht, bei der Stadt Cottbus/Chósebus (Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus, E-Mail: [stadtentwicklung@cottbus.de](mailto:stadtentwicklung@cottbus.de)) einzureichen und die Maßnahmen zu beantragen.

Zur Beurteilung des erhaltungsrechtlichen Genehmigungstatbestandes werden seitens der Genehmigungsbehörde die maßgeblichen Merkmale der städtebaulichen Gestalt herangezogen.

Der Genehmigungsbescheid wird durch die Stadt Cottbus/Chósebus, Fachbereich Stadtentwicklung, innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde gebührenfrei erteilt. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, wird die Frist vor ihrem Ablauf über einen Zwischenbescheid um den Zeitraum verlängert, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können, höchstens jedoch um drei Monate. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, den Fachbereich Bauordnung, im Einvernehmen mit der Stadt Cottbus/Chósebus unter vorgenannten Fristenregelungen erteilt.

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, sich bereits in der Planungsphase bzw. vor dem Genehmigungsantrag mit der Stadtverwaltung der Stadt Cottbus/Chósebus, Fachbereich Stadtentwicklung, zu beraten.

Vor einer nach Aktenlage abschlägigen Entscheidung über den Genehmigungsantrag wird die Stadt Cottbus/Chósebus die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller.

Wird die Genehmigung aus Prägungs-, Bedeutungs- oder Beeinträchtigungsgründen versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Cottbus/Chósebus gemäß § 173 Abs. 2 unter der Voraussetzung des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Andere Rechtsvorschriften, insbesondere die BbgBO, das BbgDSchG und Bebauungspläne bleiben von den Bestimmungen der Erhaltungssatzung unberührt.

## 6.4. Ausnahmen

In § 174 BauGB sind Ausnahmetatbestände geregelt. Demnach ist die Satzung nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen und auch nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Es sind dies Grundstücke, die

- von einem öffentlichen Bedarfsträger den Zwecken der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
- von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts den Zwecken des Gottesdienstes oder der Seelsorge oder
- baulichen Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren dienen.

Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1 BauGB, hat er dies der Stadt Cottbus/Chósebus anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Stadt Cottbus/Chósebus von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Stadt Cottbus/Chósebus berechnen würden, die Genehmigung nach § 172 BauGB zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

## 6.5. Ordnungswidrigkeiten

Die Stadt Cottbus/Chósebus ist gesetzlich ermächtigt, Zuwiderhandlungen mit einer Geldbuße zu ahnden, d. h. wer eine bauliche Anlage in dem Gebiet der Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung abbricht, ändert oder neu errichtet, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße in der bezeichneten Höhe belangt werden.

Werden Anlagen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dieser Satzung errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Werden Anlagen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dieser Satzung genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

## **7. Anlage – Plan räumlicher Geltungsbereich**

Der Plan mit der Gebietsabgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung im Maßstab 1 : 2500 (DIN A3) ist als Anlage 1 dem Satzungstext beigelegt und Bestandteil der Satzung.