

# Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Innere Nordvorstadt“ (städtebauliche Erhaltungssatzung) – Entwurfsstand 30.04.2025

Auf Rechtsgrundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. September 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GFBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) erlässt die Stadt Cottbus/Chósebus folgende Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt „Innere Nordvorstadt“.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Norden durch die beidseitige Bebauung der Bonnaskenstraße,
- im Osten durch die Ewald-Haase-Straße sowie die beidseitige Bebauung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße,
- im Süden durch die Abgrenzung des Denkmals mit Gebietscharakter „Puschkinpromenade“ und die Petersilienstraße,
- im Westen durch die Verlängerung der Petersilienstraße bis zur Erich-Weinert-Straße, die Karl-Marx-Straße (ohne Hausnummern 54, 55, 56), die Nordstraße (ohne Hausnummer 10 - 13) und die Sielower Straße.

Der Geltungsbereich ist in beigefügtem Lageplan dargestellt.

Der Plan mit der Gebietsabgrenzung im Maßstab 1:2.500 ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Stadtgestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 BauGB.

Sie gilt unbeschadet der Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der BbgBO oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

### **§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe**

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung oder
- die Nutzungsänderung sowie
- die Errichtung

baulicher Anlagen der Genehmigung.

Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung kann bei Maßnahmen wie Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen von stadtbildprägender oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn das Ortsbild oder die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Die Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach BbgBO und der Erlaubnispflicht für bauliche Maßnahmen an oder in Gebäuden nach § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

### **§ 4 Ausnahmen**

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

### **§ 5 Genehmigungsverfahren**

(1) Für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 BbgBO wird die Genehmigung durch die Stadt Cottbus/Chósebus, durch den Fachbereich Stadtentwicklung erteilt. Diese Genehmigung lässt andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, nach denen eine Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung erforderlich ist, unberührt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, durch den Fachbereich Bauordnung der Stadt Cottbus/Chósebus im Einvernehmen mit der Stadt Cottbus/Chósebus erteilt.

(2) Wird in den Fällen des § 3 (2) und (3) dieser Satzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Cottbus/Chósebus unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Cottbus/Chósebus mit dem Eigentümer oder sonstigen zu Unterhalt Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erörtern.

### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 (dreißigtausend) Euro geahndet werden.

**§ 7 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Cottbus, den

Tobias Schick  
Oberbürgermeister

Anlage 1: - Plan Gebietsabgrenzung Erhaltungssatzung „Innere Nordvorstadt“ Maßstab 1:2.500

Anlage 2: - Begründung der Erhaltungssatzung „Innere Nordvorstadt“