



**Beschlussvorlage**

**BV0097/2001**

Für die **ö f f e n t l i c h e** Sitzung

Beratungsfolge	Ja	Nein	Enth.	
Bau- Planungs- und Umweltausschuss				<u>28.06.2001</u>
Hauptausschuss				<u>04.07.2001</u>
Stadtverordnetenversammlung				<u>18.07.2001</u>

**Einreicher:** FB II/FD 1 Stadtplanung

**Betreff:** Beschluss über die Erhaltungssatzung Cohnsches Viertel

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung von Hennigsdorf beschließt,

1. die Erhaltungssatzung "Cohnsches Viertel" in der vorliegenden Fassung (Anlage 1).
2. die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Begründung:**

**I. Sachverhalt**

Anlage 1            Erhaltungssatzung "Cohnsches Viertel"  
Anlage 2            Begründung

**II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen**

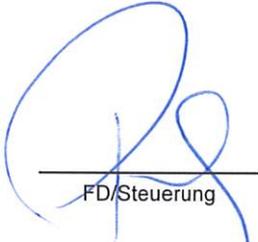
- BV 0284/1999 vom 15.12.1999 Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet gemäß § 172 (1) BauGB
- BV 0011/2001 vom 14.03.2001 Entwurfsbeschluss über den Rahmenplan "Cohnsches Viertel"
- BV 0012/2001 vom 14.03.2001 Beschluss über den Entwurf der Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet "Cohnsches Viertel"

III. Finanzielle Auswirkungen

ja  nein

IV. Bericht/Wiedervorlage

Hennigsdorf, den 14.06.2001



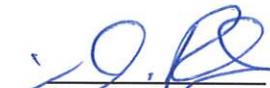
FD/Steuerung



Kämmerer



Fachbereichsleiter



Bürgermeister

## Anlage 1

**Erhaltungssatzung  
nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
für das Erhaltungsgebiet „Cohnsches Viertel“ in Hennigsdorf**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.19993 (GVBl. Teil I. S. 398) in der derzeit geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf in ihrer Sitzung am 18.07.2001 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet zwischen der Fontanestrasse im Osten, der Forststrasse im Norden, der Fasanenstrasse im Westen und der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke südlich der Nauener Straße.

Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Plan gekennzeichnet, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Betroffene Flurstücke der Flur 4 sind:

221-223;	224/1-224/2;	225-233;	234/1-234/4;	235-242;	244;	245/1-245/3;
246/1;	246/3-246/5;	249/1-249/6;	250/2-250/5;	252/1-252/2;	255/1-255/2;	
256/2-256/3;	257-260;	262-266;	267/1;	268-271;		

Betroffene Flurstücke der Flur 5 sind:

1 und 2

**§ 2 Gegenstand der Satzung**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung kann 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, insbesondere 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 Zuständigkeit**

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

### § 4 Ausnahmen

Die den § 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 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ändert oder abbricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs.2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM, ab 01.01.2002 bis zu 25.564,59 Euro geahndet werden.

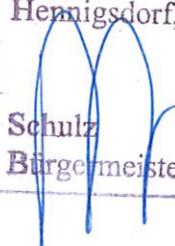
### § 6 Inkrafttreten

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

Hennigsdorf, den 19.7.01

.....  
Schulz  
Bürgermeister

  
.....  
Ziesel  
Vorsitzender der  
Stadtverordnetenversammlung

Vorsteher der Stadtverordnetenversammlung Hennigsdorf  
in ihrer Sitzung am 18.07.2001 beschlossene Satzung  
über Erhaltungssatzung Colonia des Uebel  
wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.  
Hennigsdorf, den 23.7.2001  
  
Schulz  
Bürgermeister

*VB öffentlich im Amtsblatt Nr. 6/2001*

## Anlage 2

### Begründung

#### zur Erhaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet „Cohnsches Viertel“ in Hennigsdorf

##### 1. Vorbemerkungen

Das „Cohnschen Viertel“ war in der Vergangenheit aufgrund nicht geklärter Eigentumsverhältnisse von den im übrigen Stadtgebiet Hennigsdorfs deutlich sichtbaren Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes weitestgehend ausgenommen. Mit der Klärung der Eigentumsfrage sind im Gebiet umfangreiche Veränderungen zu erwarten, die sich nachteilig auf die städtebauliche Eigenart des Gebietes auswirken können. Die besondere Qualität einheitlich konzipierter Siedlungsanlagen ist insbesondere dort bedroht, wo einzelne Eigentümer unterschiedliche bauliche Veränderungen vornehmen.

Aus gesamtstädtischer Sicht bedarf es für den notwendigen ganzheitlichen Revitalisierungsprozess eines städtebaulichen planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentes. Dieses Steuerungsinstrument ist die Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr.1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. „Schutzgut der Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr.1 ist die überkommene Bausubstanz in ihrer auf den Menschen bezogenen Nutzungsvielfalt, Maßstäblichkeit und Vielgestaltigkeit als Ensemble.“

Im „Cohnschen Viertel“ bezieht sich die Schutzwürdigkeit insbesondere auf die Hauptnutzung Wohnen, einschließlich der vereinzelt vorhandenen gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss und deren tragende Gebäudesubstanz.

Mit der Erhaltungssatzung gilt ein Genehmigungsvorbehalt. Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung. Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von prägenden Merkmalen geprüft und entschieden, ob sich diese Vorhaben im Sinne der Erhaltungsgründe in die städtebauliche Eigenart störungsfrei einfügt.

Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der städtebaulichen Rahmenplanung für das „Cohnsche Viertel“, die den erhaltenswerten Bestand umfassend dokumentiert und das gemeindliche Handlungskonzept für das Erhaltungsgebiet festschreibt.

Gemäß § 173 BauGB wird die Genehmigung durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Nach § 172 Abs.3 darf die Genehmigung 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 geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

##### 2. Städtebauliche Eigenart des Gebietes

Das „Cohnsche Viertel“ befindet sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe des neuen Stadtzentrums und umfasst 1225 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten auf einer Fläche von ca. 18 ha. Aufgrund seiner innerstädtischen zentrumsnahen Lage hat das Viertel große Auswirkungen auf das Ortsbild und die Stadtgestalt.

**zentrale innerstädtische Lage**

Die städtebauliche Eigenart des „Cohnschen Viertels“ ist durch Werkssiedlungsbau mehrerer Zeitepochen geprägt, der im Zuge der industriellen Entwicklung der Stadt für Industriearbeiter errichtet wurde. Der Werkwohnungsbau war seit dem Ende des 19. Jh. unverzichtbarer Bestandteil großindustrieller Betriebspolitik, deren Interesse es war, kostengünstigen Wohnraum mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Das „Cohnsche Viertel“ ist somit ein charakteristisches und qualitätsvolles Zeugnis der Entwicklungs- und Werkssiedlungsgeschichte der Stadt und als Siedlungstyp prägend für das Land Brandenburg.

**Werkssiedlungsbau der 40er, 50er und 60er Jahre**

**historische Bedeutung**

Die städtebauliche Grundstruktur des Viertels basiert auf einem Gesamtsiedlungsplan von 1941, der jedoch nicht vollständig umgesetzt wurde. Entsprechend der zeitlichen Abfolge der Bebauung wurde dieser Plan modifiziert und weitergeführt.

Im „Cohnsche Viertel“ sind drei Bauabschnitte städtebaulich und architektonisch ablesbar, die in den 40er, 50er und 60er Jahren realisiert wurden.

Innerhalb einer Zeitepoche entstandene Wohngebäude haben aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Gestaltmerkmale einen prägenden Einfluss auf den Gebietscharakter und wirken so in ihrer Gesamtheit und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang als Ensemble. Trotz des langen Entstehungszeitraums hat sich das Viertel zu einem homogenen Siedlungsbereich entwickelt, den es zu erhalten gilt.

Die städtebauliche Struktur des Viertels besteht im wesentlichen aus 2-3 geschossigen Wohngebäuden teils in geschlossener, teils in offener Blockrandbebauung mit Satteldach.

Das rasterförmige Straßennetz gliedert das Gebiet in Quartiere unterschiedlicher Größe und bestimmt damit als Grundstruktur des Viertel wesentlich deren städtebauliche Eigenart. Das Straßenraumprofil liegt durch die tiefen Vorgartenbereiche zwischen 20,00 m und 32,00 m. Straßenbäume befinden sich lediglich in der Fasanenstraße (beidseitig), in der Forststraße (beidseitig), im nördlichen Abschnitt der Bergstraße (beidseitig) sowie in der Humboldtstraße (einseitig). Bis auf die im südlichen Abschnitt unbefestigte Bergstraße weisen alle Straßen einen klassischen Straßenquerschnitt mit beidseitigen Bordsteingehwegen auf.

Besondere städtebauliche Blickpunkte werden durch querstehende Wohngebäude mit gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss und kleinen Vorplätzen gegenüber den Straßeneinmündungen der Falkenstraße und der Hirschstraße geschaffen. Außerdem markieren Torhäuser mit gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss den Einmündungsbereich der Bergstraße in die Nauener Straße. Auch die zurückgesetzte Häuserzeile an der Fontanestraße/Ecke Forststraße mit ihren gewerblichen Einheiten und der vorgelagerten Grünfläche setzt einen städtebaulichen Akzent. Eine gestalterisch prägende Funktion besitzt auch die Birkenreihen in den Vorgärten entlang der Fontanestraße.

Das äußere Erscheinungsbild des Viertels ist insbesondere in den Quartieren der 50er Jahre 1,00 m – 1,40 m hohe schlicht gestaltete Einfriedungsmauern zwischen den Wohnhäusern gekennzeichnet.

Planmäßig angelegte Vorgärten und kleine Nutzgärten in den weiträumigen Innenhöfen insbesondere in den Quartieren der 40er Jahre berücksichtigen bei der Freiflächengestaltung die funktionalen Aspekte der Selbstversorgung, der Erholung sowie die zeitgemäßen Forderungen nach Luft, Licht und Sonne und stellen bis heute eine hohe Freiraumqualität dar.

Heckenstrukturen, insbesondere zur Einfassung der Vorgärten durchziehen das gesamte Gebiet.

Das ausgeprägte Fußwegenetz innerhalb der Quartiere stellt ein weiteres wichtiges Strukturmerkmal im Viertel dar.

Ein guter Großbaumbestand im Wohngebiet schafft den Übergang von den Quartieren zum südlich gelegenen Stadtpark Konradsberg.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des „Cohnschen Viertels“ wird durch die Bautypen der 40er, 50er und 60er Jahre geprägt. Nicht nur die unterschiedlichen architektonischen Ausdrucksformen, sondern auch die verwendeten Materialien und Konstruktionsweisen dokumentieren gleichermaßen ein wirtschaftliches wie auch quali-

## **Ensemblewirkung**

## **Städtebauliche Struktur# offene und geschlossene Blockrandbebauung**

## **Städtebauliche Akzente**

## **Freiraumqualitäten**

## **Ortsbildprägende Bau- formen**

tätsvolles Bauen. Die industrielle Entwicklung der Stadt ist an der jeweiligen Bauweise des Werkssiedlungsbaus heute noch ablesbar. Somit besitzen die Wohngebäude in ihrem städtebaulichen Zusammenhang aufgrund ihrer stilistisch originalen Fassaden (homogene Bebauung) eine prägende Funktion für das Ortsbild und die Stadtgestalt.

Die typischen Gestaltungswerte der Bestandsgebäude der einzelnen Zeitepochen sind durch behutsame historisch adäquate Sanierung zu erhalten. Die wesentlichsten schützenswerten Qualitätsmerkmale sind.

## Gestaltungswerte

<b>Gestaltungswerte für die Bebauung der 40 er Jahre:</b> zwischen Fontanestraße, Forststraße, Bergstraße, An der Wildbahn, Falkenstraße und Nauener Straße	
<b>Städtebauliche Grundstruktur</b>	geschlossene Blockrandbebauung, traufständig, Realisierung etwa der Hälfte des ursprünglich geplanten Wohngebietes
<b>Gebäudetypologie</b>	Geschosswohnungsbau
<b>Nutzung</b>	Wohnen, vereinzelt gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
<b>Bauweise</b>	traditionelle Mauerwerksbauweise, vollunterkellert bis 1,20 m über Terrain
<b>Dach</b>	Satteldach mit einzelnen Schornsteinköpfen aus Klinker; Dachneigung ca. 45°;
<b>Dachdeckung</b>	in Dachpfannen Farbe Rot
<b>Dachgauben</b>	in Holz verschalt, dunkle Holztöne
<b>Fassade</b>	Putzfassade mit einzelnen Klinkerumrahmungen an Haustüren und Hausdurchgängen, Glattputz mit Putzfaschen an den Fenstern
<b>Geschosstrennung KG- EG</b>	durch Läuferschicht aus Klinkern
<b>Fenster</b>	Hauptfenster als Kastenfenster aus Holz in Stulpausführung mit zwei horizontalen Quersplassen, stehendes Format
<b>Haustür und Treppenhausfenster</b>	mit Segmentbogen
<b>Haustür</b>	in Holz, mit Glas-Sprossenteilung
<b>Balkone</b>	vereinzelt massive Balkone, teilverglast, Putzfarbigkeit
<b>Tordurchgänge</b>	analog Fassadenputz mit Klinkerumrahmungen
<b>Außentreppen</b>	Kellertreppen in Klinker mit Ziegelrollschicht und einfachem Metallrohrgeländer

## schlichte zweckmäßige Gestaltung

<b>Gestaltungswerte für die Bebauung der 50er Jahre:</b> zwischen Falkenstraße, An der Wildbahn, Bergstraße, Forststraße Fasanenstraße und Nauener Straße	
<b>Städtebauliche Grundstruktur</b>	offene Blockrandbebauung, traufständig ursprüngliche Planung der 40er Jahre im Stadtgrundriss noch ablesbar, überwiegend Ost-Westorientierung der Ge- bäude (gute Besonnung)
<b>Gebäudetypologie</b>	Geschosswohnungsbau
<b>Nutzung</b>	Wohnen, vereinzelt gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
<b>Bauweise</b>	traditionelle Mauerwerksbauweise, vollun- terkellert bis 1,20 m über Terrain
<b>Dach</b>	Satteldach mit einzelnen Schornsteinköpfen aus Klinker; Dachneigung ca.40°
<b>Dachdeckung</b>	in Dachpfannen Farbe Rot
<b>Fassade</b>	Putzfassade mit einzelnen Klinkerelemen- ten, Zierelemente aus Keramik unter den Fenstern, Metallziergitter, Putzfaschen an den Fenstern, betonte Hauseingänge,
<b>Sohlbänke</b>	Klinkerplatten, Farbe Ziegelrot
<b>Eingangsportale</b>	mit Zierelementen über den Türen
<b>Gesimse</b>	zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss, Traufgesims
<b>Kellerputz</b>	Glattputz mit horizontaler Bossenstruktur
<b>Fenster</b>	Hauptfenster als Kastenfenster aus Holz in Stulpausführung mit einer horizontale Quer- sprosse, stehendes Format
<b>Haustür</b>	in Holz, kassettiert mit Glas-Sprossenteilung
<b>Balkone</b>	offene Balkone in Kalkstein mit Holzver- schalung und Metallziergittern
<b>Außentreppen</b>	Kellertreppen in Klinker mit Ziegelrollschicht und einfachem Metallrohrgeländer
<b>Mauern</b>	analog Fassadenputz mit Betonabdeckung

**gestalterische Vielfalt in  
der Fassadengestaltung**

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die siedlungshistorisch geprägte städtebauliche Eigenart des „Cohnschen Viertels“ zeichnet sich aus:

- durch die teils offene, teils geschlossene Blockrandbebauung
- durch erhaltenswerte Einzelgebäude und Ensembles mit unterschiedlicher architektonischer Ausformung entsprechend der jeweiligen Entstehungszeit
- durch das rasterförmige Netz der Straßenzüge
- durch tiefe unverbaute Vorgartenbereiche und große grüne z.T. in Nutzgärten parzellierte Innenhöfe
- durch schlicht gestaltete Einfriedungsmauern und Durchgänge sowie Heckenstrukturen
- durch ein umfangreiches Wegenetz innerhalb der Quartiere und verbindendes Element zwischen den Quartieren

Das „Cohnsche Viertel“ ist in seiner Gesamtheit als städtebauliche Siedlungseinheit schützenswert, weil die o.g. städtebaulichen Qualitäten im gesamten Viertel zwischen Fasanenstraße, Forststraße, Fontanestraße und dem Konradsberg zu finden sind.

Der Genehmigungsvorbehalt bezieht sich deshalb auf das „Cohnsche Viertel“ als Ganzes.

### 4. Handhabung des Genehmigungsvorbehalts

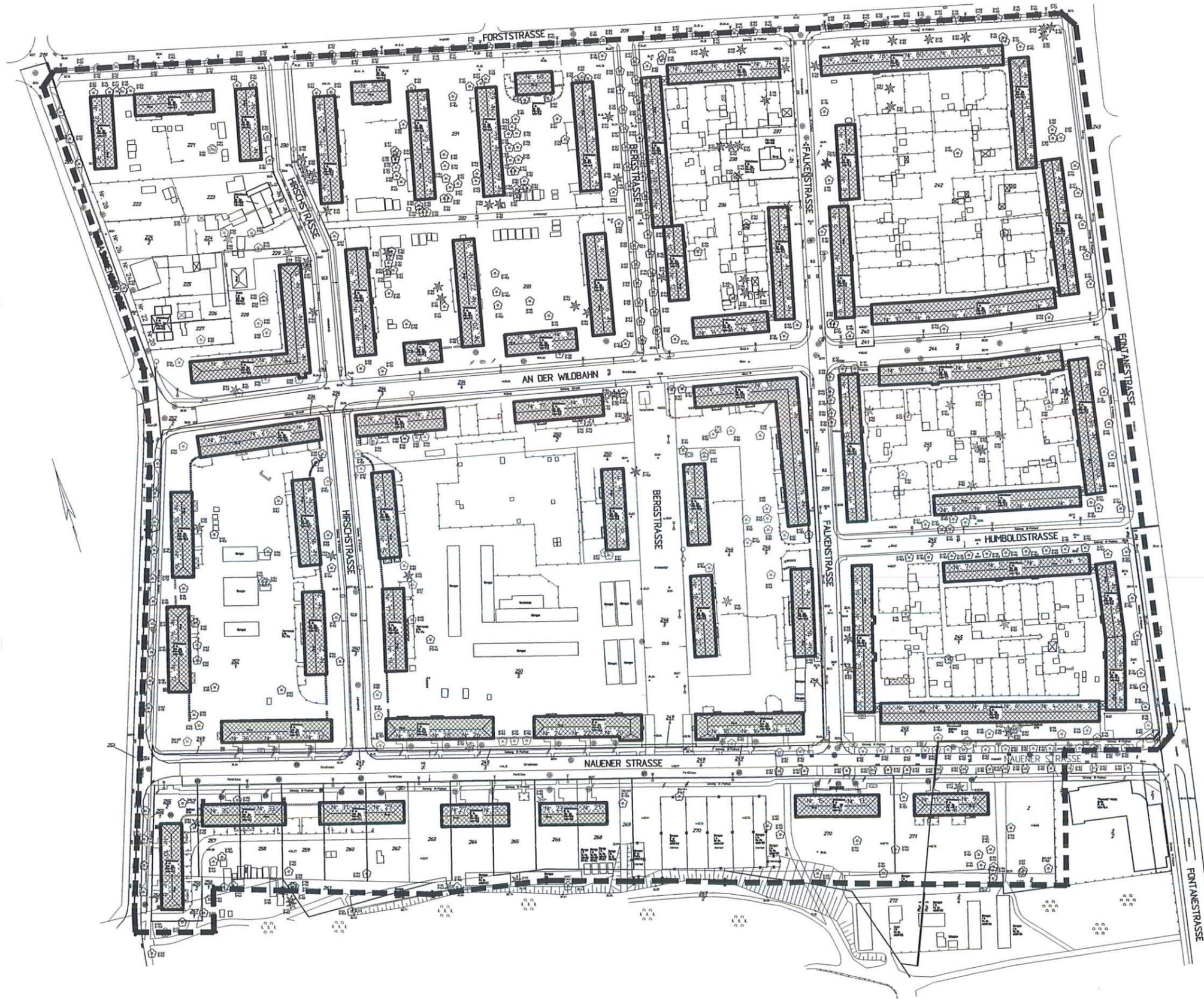
Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des „Cohnsche Viertels“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung (Genehmigungsvorbehalt).

Zur Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes für den Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen insbesondere dann das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen, wenn die in der Anlage 1 aufgeführten Gestaltungswerte zutreffen.

Zur Handhabung des Genehmigungsvorbehalts für die Errichtung baulicher Anlagen wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Gestalt des Satzungsgebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage dann nicht beeinträchtigt sein wird, wenn folgende Kriterien auf sie zutreffen:

- Geschossigkeit analog der benachbarten Bestandsgebäude
- Die Firsthöhe der Neubauten darf die Firsthöhe der Bestandsgebäude nicht übersteigen.
- In der Quartieren A, B, C, D, F, I und K darf die Firsthöhe der Neubauten max. 1,0 m über der Traufhöhe der Bestandsgebäude liegen.
- Adaption der Gebäudegeometrie durch rektanguläre Baukörper (keine geschwungenen Gebäudeformen)
- Anpassung der Putzfarbigkeit durch gebrochene Farbtöne/ Pastellfarben
- Gartenlauben, Geräteschuppen und überdachte Sitzplätze sind erst ab einer Gartengröße von 150 qm zulässig
- Anordnung von offenen eingegrünten Stellplätzen nur an den Randbereichen der Innenhöfe gemäß Rahmenplan
- Gestaltung der Außenanlagen mit Materialien und Ausstattungselementen gemäß Anlage 1

### **Bestandsergänzung durch Neubauten**



Stadt  
Hennigsdorf



ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG  
NACH §172 BauGB FÜR DAS  
ERHALTUNGSGEBIET "COHNSCHES VIERTEL"  
IN HENNINGSDORF

KARTENGRUNDLAGE : BESTANDSPLAN M 1 : 2000  
STAND 6/2000

--- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES  
DER ERHALTUNGSSATZUNG