



## Erhaltungsverordnung „Altstadt Spandau“

Informationen für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer / -innen

# EINLEITUNG

Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau



Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat am 10. Mai 2016 beschlossen, für die Altstadt Spandau eine städtebauliche Erhaltungsverordnung zu erlassen. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die geschichtliche Identität sowie die Struktur und den Bestand der historisch wertvollen Altstadt dauerhaft zu sichern, behutsam weiterzuentwickeln und an heutige Nutzungserfordernisse anzupassen. Zur Erreichung dieser Zielstellung braucht es nicht nur entsprechende rechtliche Instrumentarien, sondern auch die Unterstützung der Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen sowie Gewerbetreibenden vor Ort.

Aktive Mitwirkung setzt zunächst vor allem Verständnis, aber auch Orientierung voraus. Durch die Verordnung soll die Sensibilität der Eigentümer und Nutzer für die besondere Bedeutung der Altstadt Spandau gestärkt und eine Abstimmung aller beabsichtigten Maßnahmen vor deren Beginn erreicht werden. So muss künftig für jedes Bauvorhaben nach festgelegten Kriterien eine erhaltungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

Die vorliegende Informationsbroschüre erläutert die Qualitäten und Besonderheiten der Altstadt Spandau und informiert über den rechtlichen Rahmen und die daraus abgeleiteten Konsequenzen für bauliche Veränderungen im Gebiet. Nur gemeinsam kann es gelingen, die Altstadt Spandau in ihrer Erscheinungsform langfristig zu bewahren und diese für Bewohner, Gewerbetreibende und Besucher zu einem attraktiven und lebendigen Zentrum weiterzuentwickeln.

Dezember 2016

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Anlass zur Aufstellung der Erhaltungsverordnung	4
1.2. Gebietsabgrenzung	6
1.3. Ziele der Erhaltungsverordnung	6
2. Auswirkungen	12
2.1. Genehmigungspflichten	12
2.2. Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen	13
3. Praktische Hinweise zur Antragstellung	16
4. Überblick Antragsverfahren	17
5. Beratung und Auskunft	18
6. Anhang	20
6.1. Verordnungstext	20
6.2. Begründung	22
6.3. Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung	30

# 1. GRUNDLAGEN

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

### 1.1 Anlass zur Aufstellung der Erhaltungsverordnung

Die Altstadt Spandau ist einer der stadthistorisch bedeutendsten Orte Berlins und kultureller sowie touristischer Anziehungspunkt. Als eine von drei mittelalterlichen Stadtanlagen Berlins ist die Altstadt Spandau vor allem durch ihre Insellage am Zusammenfluss von Spree und Havel geprägt. Der historische Stadtgrundriss ist bis auf das 13. Jahrhundert zurückzuführen und noch heute im Stra-

ßenverlauf nachvollziehbar. Die Vielfalt aus unterschiedlichen Bauepochen reicht von wertvollen Einzeldenkmälern, teilweise erhaltenen historischen Fachwerkensembles, denkmalgeschützten Bürgerhäusern und Gründerzeitbauten über eine Vielzahl an Gebäuden aus der Phase der Altstadtsanierung von 1978 bis in die 1990er Jahre.

Neben dem historischen Wert der Spandauer Altstadt erfüllt sie im Verbund mit den Spandauer Arcaden am Bahnhof Berlin-Spandau vielfältige Aufgaben eines Hauptzentrums. Sie ist nicht nur der



Blick vom Rathausturm über die Altstadt



bedeutendste Einzelhandelsstandort des Bezirks mit der größten Fußgängerzone Berlins, sondern ebenso der zentrale Verkehrsknotenpunkt, der Sitz der Bezirksverwaltung sowie das historische und kulturelle Zentrum des Bezirks.

Die Spandauer Altstadt steht aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen vor stetig wachsenden wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Herausforderungen. Zunehmender Standortwettbewerb im Einzelhandel gegenüber der Berliner City und den benachbarten Umland-

gemeinden, Umsatzwachstum im Online-Handel, fehlende Barrierefreiheit, gestalterische Defizite und funktionale Mängel in der Fußgängerzone, zunehmender Modernisierungsrückstand im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Gebäuden sowie steigender Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf an zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern beschreiben einige der Herausforderungen, welche in der Spandauer Altstadt zu bewältigen sind.

Um diese Probleme zu beheben, aber auch die vorhandenen Potenziale zu stärken, wurde die



# 1. GRUNDLAGEN

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

Altstadt Spandau im Juli 2015 in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Im Rahmen des Förderprogramms stehen finanzielle Mittel von Bund und Land zur Verfügung, um den Erhalt und die Zukunft der Spandauer Altstadt zu sichern und zu entwickeln.

**Das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützt die Sicherung, Erhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung historisch bedeutender Ensembles, wie Straßenzüge, Plätze, Stadtkerne bzw. -quartiere. Im Vordergrund steht dabei die Bewahrung des städtebaulichen Charakters. Ziel ist es, die historischen Orte zu lebendigen Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Lebensräumen zu entwickeln, die sowohl für die Bewohner als auch für Besucher attraktiv sind.** (Quelle: SenStadtUm, BSM mbH: Programmleitfaden Städtebaulicher Denkmalschutz, März 2015)

Programtleitfaden Städtebaulicher Denkmalschutz, März 2015)

Als formale Voraussetzung für die Aufnahme der Altstadt Spandau in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde von Oktober 2014 bis April 2015 unter Begleitung eines umfassenden Beteiligungsverfahrens und einer breit angelegten Online-Beteiligung ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ erarbeitet. Das ISEK wurde vom Bezirksamt Spandau im Mai 2015 beschlossen. Es zeigt die Potenziale und Defizite der Altstadt und die darauf aufbauenden zukünftigen Entwicklungsziele mit Auflistung aller geplanten Maßnahmen und deren Priorisierung auf.

Um die historisch bedeutsame Altstadt in ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten und vor weiterer Überformung zu schützen, hat das Bezirksamt Spandau von Berlin in seiner Sitzung am 28. April 2015 die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung beschlossen (Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Berlin Nr. 23/2015 vom 05.06.2015). Rechtliche Grundlage bildet der § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Erhaltungsverordnung für die Altstadt Spandau wurde am 15. Juni 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht (GVBL. S. 323), trat zum 16. Juni 2016 in Kraft und wurde mit Datum 26. Juli 2016 berichtigt (GVBL. S. 424).

Nähere Informationen zum Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und den Zielen und Maßnahmen des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)“ können Sie der Website [www.altstadtmanagement-spandau.de](http://www.altstadtmanagement-spandau.de) sowie der Informationsbroschüre „Das Erhaltungs- und Fördergebiet Altstadt Spandau im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – Allgemeine Informationen zum Förderprogramm für Bewohner-, Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer / -innen“ entnehmen. Die Broschüre steht auf der oben genannten Website zum Download bereit und ist im Vor-Ort-Büro des Altstadtmanagements in der Mönchstraße 8 sowie im Bezirksamt Spandau, Fachbereich Stadtplanung, in der Carl-Schurz-Straße 2/6 in 13597 Berlin erhältlich.

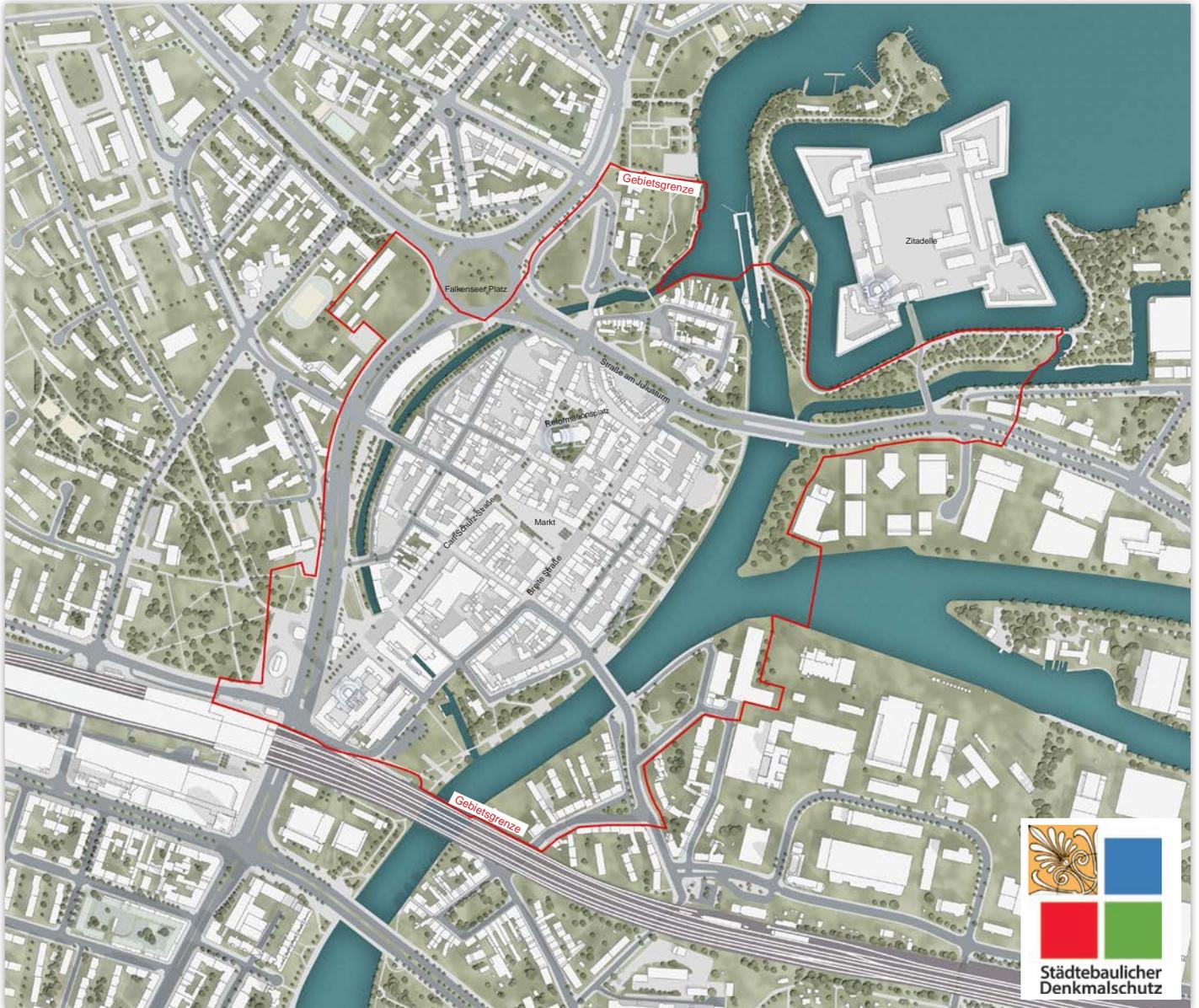
## 1.2. Gebietsabgrenzung

Mit dem Beschluss über den Erlass der Erhaltungsverordnung erfolgt die räumliche Festlegung des Erhaltungsgebiets. Die Fördergebietskulisse sowie der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung umfassen die Altstadt Spandau und die unmittelbar umliegenden Einzugsbereiche (s. Karte auf Seite 7).

## 1.3. Ziele der Erhaltungsverordnung

Ziel der Verordnung ist es, das oben genannte Erhaltungsgebiet aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart - wie sie nachfolgend beschrieben wird - zu sichern, behutsam weiterzuentwickeln und an heutige Nutzungserfordernisse anzupassen.

Die städtebauliche Eigenart im Erhaltungsgebiet ergibt sich sowohl aus der Stadtgestalt als auch aus dem Ortsbild. Prägend ist das historisch gut erhaltene Straßennetz, die Altstadtsilhouette und Wasserlage, die Mischung der vielen unterschiedlichen Bauepochen sowie die Konzentration denkmalgeschützter Gebäude und Denkmalensembles in der Altstadt.



Erhaltungsgebiet Altstadt Spandau



Carl-Schurz-Straße - Blick zur Nikolaikirche



Carl-Schurz-Straße - Blick Richtung Rathaus

# 1. GRUNDLAGEN

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau



Blick in die Mönchstraße



Am Lindenufer

### Stadtgestalt

Hauptmerkmal der Stadtgestalt ist der noch im Wesentlichen erhaltende typisch mittelalterliche Stadtgrundriss des Altstadtkerns aus dem 13. und 14. Jahrhundert und dessen klar wahrnehmbare Abgrenzung zur Umgebung.

Die schützenswerte Stadtgestalt des Erhaltungsgebietes wird insbesondere durch folgende Merkmale geprägt:

- die markanten städtebaulichen Merkzeichen/Figuren, die an die Spandauer Festungsgeschichte erinnern (die Stadtkante der Spandauer Altstadt, die Festungsanlage der Zitadelle, die Halbinsel Sophienwerder und die ehemalige Geschützgießerei),
- den die Altstadt umgebenden „grünen Saum“

entlang von Havel, Spree und Mühlengraben (Lindenufer und Grünflächen am Mühlengraben),

- die historisch gewachsenen Grünanlagen um die Altstadt herum (Münsinger Park, Wröhmännerpark, Stabholzgarten und Zitadellenglacis),
- das weitgehend aus der mittelalterlichen Entstehungszeit erhaltene orthogonale Straßen- und Platzgefüge (Schmuckplatz um die Reformationskirche St. Nikolai, Stadtplatz am Markt und südlicher Eingangsbereich zur Altstadt am Rathausvorplatz) sowie die verhältnismäßig engen Straßen und Gassen (mit Ausnahme Carl-Schurz-Straße und Breite Straße),
- die in weiten Teilen der Altstadt vorliegende kleinteilige Parzellenstruktur,
- die stadtbildprägenden Gebäude, Fernsichtziele



Blick auf die ehemalige Geschützgießerei



Unterschiedliche Gebäudehöhen und Fassaden in der Fischerstraße



Blickbeziehung zwischen Gotisches Haus und Lindenufer



Blick auf den Reformationsplatz

und Identitätsträger (das Rathaus, die St. Nikolai-Kirche, die St. Marienkirche sowie die ehemalige Geschützgießerei und die ehemalige Reiterstaffel),

- die „Kammstruktur“ der Gebäude am Möllentordamm, am nördlichen Viktoria-Ufer und am östlichen Havelufer (Stresow),

tordamm, am nördlichen Viktoria-Ufer und am östlichen Havelufer (Stresow),

- die Nutzungsstrukturen der Fußgängerzone und der sie umgebenden überwiegenden Wohnnutzung.



Fassaden- und Dachgliederung durch Gesimsband bzw. Gauben in der Judenstraße

# 1. GRUNDLAGEN

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

### Ortsbild

Das Ortsbild des Altstadtkerns zeigt bis heute den Wandel der Struktur- und Bauelemente hinsichtlich der unterschiedlichen Bautypen und architektonischen Gestaltungsmerkmale. Im Zuge von verschiedenen Bauepochen sowie den zum Teil massiven Einschnitten durch Brände, Kriegseinwirkungen und Abrissmaßnahmen ist eine Vielfalt an Gebäudetypen entstanden, die von havelländischen Kleinstadthäusern über fünfgeschossige Berliner Miethäuser bis zu Gebäuden der 1960er und 1970er / 1980er Jahre reicht. Es gibt eine besonders hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden, Ensembles und Gesamtanlagen.

Das schützenswerte Ortsbild des Erhaltungsgebietes wird insbesondere durch folgende häufig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale der Gebäude geprägt:

- den Wechsel zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen, überwiegend zwei- bis viergeschossig,
- die Ausführung der Fassaden mit Putz,
- die reiche Plastizität der Fassaden, insbesondere durch Erker, Balkone, Loggien und Gesimse und die Untergliederung der Dachflächen durch Gauben und Zwerchhäuser,
- die wirkungsvollen Blickbeziehungen und raumbildenden Gebäudestellungen,
- die traufständige Gebäudeorientierung.

**Die Stadtgestalt und das Ortsbild des historisch bedeutsamen Altstadtkerns werden neben den öffentlichen Grünflächen durch die Gebiets- und Baustrukturen, das historische Wegenetz und die Straßenräume, die besonderen Platzräume sowie regelmäßig wiederkehrende Elemente unterschiedlicher Charakteristik geprägt.**

Diese Besonderheit gilt es für die Zukunft zu bewahren. Das Instrument der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stellt hierbei ein unkompliziertes Steuerungs- und Sicherungsinstrument der Stadtentwicklung dar. Die Gefahr von Verlusten besteht vor allem durch den Um- und Ausbau der vorhandenen Gebäude, beispielsweise durch überdimensionierte Dachausbauten, Anbauten, Fassaden- oder Fensteränderungen, aber auch durch Detailänderungen wie z.B. bei der Farbgebung oder Materialauswahl. Ohne entsprechende Regelungen droht grundsätzlich eine Beeinträchtigung respektive Schädigung der noch sichtbaren geschichtlichen Identität und städtebaulichen Eigenart der Altstadt Spandau.

Die Erhaltungsverordnung dient zugleich dazu, Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und den Eigentümern sowie Gewerbetreibenden eine Orientierung an die Hand zu geben, um die Stadtgestalt und das Ortsbild vor unsachgemäßen Veränderungen zu bewahren. Entsprechend sollen auch die mit dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ anstehenden umfassenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und an öffentlichen Gebäuden die Kriterien der Erhaltungsverordnung berücksichtigen. Die Festsetzung der Erhaltungsverordnung sichert zudem nach Abschluss der Förderung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eine qualitätsvolle und städtebaulich anspruchsvolle Weiterentwicklung der Altstadt Spandau.

Nicht zuletzt ist die Erhaltungsverordnung ein geeignetes Instrument, um die Altstadt Spandau als attraktiven Wohnstandort behutsam und bestands-erhaltend weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion als Hauptzentrum Spandaus zu stärken. Eine Altstadt mit erlebbarer Geschichte und einem anspruchsvoll gestalteten öffentlichen Raum erhöht die Attraktivität für Bewohner wie Besucher und kann gleichzeitig für Gewerbetreibende, u.a. durch erhöhte Kundenfrequenzen, wirtschaftlich von Nutzen sein.



Fassadengliederung durch Erker und Balkone am Reformatorenplatz



Fassadengliederung durch Gesims, Balkone beziehungsweise Loggien und Schmuckelemente in der Ritterstraße

## 2. AUSWIRKUNGEN

### Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

#### 2.1. Genehmigungspflichten

Grundgedanke der Erhaltungsverordnung ist die Pflicht zur Einholung einer Genehmigung für alle im Erhaltungsgebiet beabsichtigten baulichen Maßnahmen – egal ob es sich hierbei um kleine oder große, baugenehmigungsfreie oder -pflichtige Maßnahmen handelt. Nur so kann es gelingen, den Gebietscharakter der Altstadt Spandau langfristig zu bewahren.

Rechtsgrundlage für die vom Bezirk Spandau erlassene Erhaltungsverordnung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bezirk Spandau durch Rechtsverordnung Gebiete ausweisen, in denen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die städtebaulichen Ziele der Erhaltungsverordnung beeinträchtigt.

**Die Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn das geltende Planungsrecht diese Vorhaben eigentlich zulassen würde. Dies gilt ebenfalls für verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Berliner Bauordnung (BauOBl). Auch hierfür ist im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung eine Genehmigung erforderlich.**

Mit der Verordnung wird das Erhaltungsgebiet Altstadt Spandau zunächst nur flächenbezogen festgelegt und die grundsätzliche Genehmigungspflichtigkeit nach § 172 Abs. 1 BauGB begründet. Ob ein Vorhaben im konkreten Fall genehmigt werden kann bzw. die Voraussetzung für die Versagung einer Genehmigung vorliegt, kann erst im Rahmen der Entscheidung über den entsprechenden Antrag geprüft werden.

#### Genehmigungspflichtige Maßnahmen

- **Rückbau baulicher Anlagen:**  
Der Genehmigungsvorbehalt bezieht sich nicht nur auf die vollständige Beseitigung, sondern auch auf den Teilabbruch einer baulichen Anlage wie beispielsweise den Rückbau eines Gebäudes um ein Stockwerk oder den Abriss eines Nebengebäudes.
- **Änderung baulicher Anlagen:**  
Der Genehmigungsvorbehalt umfasst sowohl Maßnahmen an der äußeren als auch der inneren Bausubstanz. Bei Maßnahmen an der Außenhülle kann es sich beispielsweise um den Austausch von Fenstern und Türen, die Veränderung von Schaufensterfronten und Werbeanlagen, die Farbe des Fassadenanstrichs, die Unterteilung der Fenster oder das Material der Dächer handeln.
- **Nutzungsänderung baulicher Anlagen:**  
Der Genehmigungsvorbehalt bezieht sich auf soziale und wirtschaftliche Änderungen, welche städtebauliche Folgen nach sich ziehen wie z.B. die Umwidmung städtebaulich bedeutsamer Gebäude in Vergnügungsstätten oder die Umwandlung von Wohnraum für Büroräume. Nach wie vor bleiben Nutzungsänderungen bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig.
- **Errichtung baulicher Anlagen:**  
Der Genehmigungsvorbehalt bezieht sich sowohl auf die erstmalige Herstellung einer baulichen Anlage als auch die Wiederherstellung einer Anlage in früherer oder veränderter Form im Sinne der Rekonstruktion. Bauausführungen sollen so erfolgen, dass die städtebauliche Eigenart nicht beeinträchtigt wird, wie es beispielsweise durch die Verwendung gebietsfremder Gestaltungselemente erfolgen kann.

In jedem Einzelfall wird angestrebt einen gemeinsamen Weg zu finden, der möglichst alle Belange berücksichtigt. Es gilt für alle Beteiligten tragfähige Lösungen zu finden, welche die Ziele der Erhaltungsverordnung mit den Nutzungsanforderungen in Einklang bringen.



## 2.2. Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen

Jede im Erhaltungsgebiet beabsichtigte Maßnahme (Änderung, Nutzungsänderung, Errichtung oder Rückbau von Gebäuden) muss zunächst auf ihre Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen geprüft werden. Aus diesem Grund hat das Bezirksamt Spandau Gestaltungsgrundsätze formuliert, um Eigentümern und Gewerbetreibenden zu helfen, ihre baulichen Maßnahmen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Altstadt auszuführen.

**Die nachfolgend aufgeführten Gestaltungsgrundsätze, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben herangezogen werden, ersetzen keine einzelfallbezogene Prüfung.**

Detaillierte Informationen können dem im Anhang befindlichen Verordnungstext nebst Begründung und zugehörigem erhaltungsrechtlichem Genehmigungsformular entnommen werden.

### Allgemeine Gestaltungsgrundsätze zur Erhaltung der Stadtgestalt

Grundsätzlich sind bauliche Maßnahmen zulässig, wenn folgende Merkmale erhalten werden:

- das historische Straßenraster,
- historisch wertvolle Stadtgebäude/-ensembles wie z.B. das Rathaus, die Stadtbibliothek oder die ehemalige Geschützgießerei,
- die Sichtbeziehungen zu den besonderen Hochpunkten der Altstadt wie dem Rathauturm, die St. Nikolai-Kirche und die St. Marienkirche,
- die Raumkanten an den historischen Plätzen und in besonders altstadttypischen Straßenräumen/Gassen,
- der raumprägende Baumbestand,
- die in der Außenwahrnehmung historisch kleinteilige Parzellenstruktur,
- die vielfältige kleinteilige Gebäudestruktur.

### Allgemeine Gestaltungsgrundsätze für bauliche Anlagen zur Erhaltung des Ortsbildes

#### (1) Fassade

Grundsätzlich sind bauliche Maßnahmen zulässig, wenn:

- historische Elemente der Fassadengliederung wie Achsen und Öffnungen mit allen gestalterischen Details, Gesimsen, Erkern, Balkonen und Loggien erhalten werden,
- Reparaturen von Schäden material- und handwerksgerecht erfolgen,
- An- und Umbauten nicht überdimensioniert sind (bis 1/3 der Fassade),
- gestalterische Veränderungen (wie z.B. nachträglich angebrachte Balkone und Brüstungen) dem Gebäudetypus entsprechend gestaltet sind und keine schützenswerten Merkmale überdeckt oder zerstört werden,
- Fassadenmaterialien dem entsprechenden historischen Gebäude bzw. bei Neubauten dem Ortsbild angepasst sind,
- Fassaden nicht mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Kunststoff, verkleidet oder verblendet werden,
- Anordnung und Proportion der Fassadenöffnungen und der einheitlichen Gestaltung aller Fenster einer Fassade (ausgenommen Schau-fenster) eingehalten werden.

#### (2) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund ihrer äußeren Gestalt nicht mit dem historischen Erscheinungsbild der Spandauer Altstadt vereinbar und wirken sich störend auf das Orts- und Straßenbild aus.

Die Anbringung, Änderung oder Erneuerung von Werbeanlagen ist grundsätzlich zulässig, wenn:

## 2. AUSWIRKUNGEN

### Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

- Fenster, Gesimse oder sonstige architektonische Gliederungen oder Teile des Bauschmucks nicht durch Werbeelemente verdeckt oder überschritten werden (und auch nicht an diese angrenzen),
- Werbeanlagen in den Erdgeschosszonen des Gebäudes oberhalb des Schaufensters an der Stätte der Leistung angebracht werden,
- Werbung in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm ausgeführt wird und deren Beleuchtung von außen oder zwischen Buchstaben und Fassade erfolgt,
- Werbe-Ausleger eine max. Größe von 60 x 80 cm einhalten,
- Schaufenster als Werbeträger sind in Einzelfällen zulässig, wenn gut gestaltete und sich maßstäblich in eine solche Fläche einfügende Schriftzüge verwendet werden, bis max. 25 % der Schaufensterfläche,
- pro Gewerbeeinheit nur eine Werbeanlage angebracht wird oder mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude gestalterisch aufeinander abgestimmt oder ggf. zusammengefasst sind,
- Werbeanlagen flach auf der Außenwand des Gebäudes mit einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sind,
- auf Putz gemalte Einzelbuchstaben, Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole als plastische Schrift ausgeführt werden,
- keine freistehenden großflächigen Werbeanlagen aufgestellt werden,
- keine Leuchtkästen und Wechsellichtanlagen angebracht werden,
- keine Werbeanlagen auf dem Dach, oberhalb der Traufkante, angebracht werden.

Bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird darauf Rücksicht genommen, dass die Altstadt durch kundenintensive Einrichtungen geprägt ist und damit ein entsprechendes (berechtigtes) Bedürfnis nach Außendarstellung einhergeht. Inwieweit sich die Anlagen stadtverträglich in die historisch wertvolle, kleinteilige Altstadt einordnen lassen, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Bei Werbeanlagen mit einer Größe von über 2,5 m<sup>2</sup> ist zusätzlich bei der Bau- und Wohnungsaufsicht ein Antrag auf Austausch/ Errichtung einer Werbeanlage zu stellen.



Dezente Werbeanlage in der Breite Straße



Altstadttypischer Werbeausleger in der Jüdenstraße



### (3) Sonnen - und Wetterschutzanlagen

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn:

- Markisen als bewegliche Pultdachmarkisen über Schaufenstern und Eingängen von Ladengeschäften angebracht, gestaltprägende Architekturteile nicht überschneiden und vorzugsweise einzeln über dem Schaufenster angeordnet werden (Farbabstimmung erforderlich),
- keine glänzenden Materialien oder grellen Farben für die Bespannung verwendet werden,
- keine Beschriftungen oder Grafiken auf der Bespannung verwendet werden (Ausnahme bei Einzelbuchstaben auf Volant),
- Rollladenkästen nicht auf der Fassade montiert werden.

### (4) Solaranlagen und Parabolantennen

Solaranlagen und Parabolantennen sind mit dem Erhaltungsziel vereinbar, wenn:

- Solaranlagen sowohl in sich selbst als auch bezogen auf das Gebäude maßstabgerecht gestaltet werden, d.h. der Dachflächencharakter bei geneigten Dächern erhalten bleibt,
- Solaranlagen bei Flachdächern so aufgestellt werden, dass sie vom straßenseitigen öffentlichen Raum und öffentlich zugänglichen Höfen nicht einsehbar sind,
- Parabolantennen soweit möglich auf der straßenabgewandten Dachfläche montiert und damit vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind sowie der Dachfläche angepasst werden, nach Möglichkeit sind Gemeinschaftsanlagen einzubauen. Die Anbringung von Parabolantennen an Fassaden, Balkonen und Loggien ist unzulässig.

**Für die Pflege und Weiterentwicklung des Stadtbildes wurde im Jahr 2017 unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein Gestaltungshandbuch erarbeitet. Dieses ist eines der zentralen Projekte im Rahmen des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“.**

Das Handbuch enthält Empfehlungen und Hilfestellungen zur Gestaltung u.a. von Baukörpern, Dächern, Fassaden und Einfriedungen, Außengastronomiebereichen, Warenauslagen sowie Werbeanlagen und fasst alle bestehenden Regelungen anschaulich in einem Werk zusammen. Es ergänzt und präzisiert somit die Regelungen der Erhaltungsverordnung.

Bei der Erarbeitung stand neben der Beteiligung aller berührten Fachämter des Bezirks die Mitwirkung der Grundeigentümer, Einzelhändler und Gastronomen im Vordergrund, um eine erfolgreiche spätere Umsetzung sicherzustellen. In drei „Stadtwerkstätten“ im Jahr 2017 wurden Vorschläge diskutiert, Meinungen ausgetauscht und Anregungen aufgegriffen. Auch die Altstadtvertretung setzte sich intensiv mit den Entwürfen auseinander. Gemeinsam wurden Lösungen erarbeitet, die Störungen des typischen Erscheinungsbildes der Gebäude und Straßenräume verhindern und die gestalterische Qualität und das historische Ambiente der Altstadt bei Besuchern wie Bewohnern stärker ins Bewusstsein rücken. Durch den Beschluss des Bezirksamtes sind die Gestaltungshinweise sowohl für die Verwaltung als auch für die Nutzer der Altstadt verbindlich.

Das **Gestaltungshandbuch** ist beim Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie beim Altstadtmanagement Spandau in gedruckter Form erhältlich und kann auf der Webseite des Altstadtmanagements ([www.altstadtmanagement-spandau.de](http://www.altstadtmanagement-spandau.de)) unter „Downloads“ heruntergeladen werden.

# 3. PRAKTISCHE HINWEISE ZUR ANTRAGSTELLUNG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

Aufgrund der am 16. Juni 2016 in Kraft getretenen Erhaltungsverordnung für die Altstadt Spandau unterliegen alle in § 172 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben (Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen) im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung der **Genehmigungspflicht**.

Bei Vorhaben, die nach der Bauordnung für Berlin (BauOBl) **baugenehmigungspflichtig sind**, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 173 BauGB geprüft. Die Antragsunterlagen sind beim Stadtentwicklungsamt Spandau, **Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht** einzureichen.

Bei **verfahrensfreien** Vorhaben nach der BauOBl ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung nach § 172 BauGB beim Stadtentwicklungsamt Spandau, **Fachbereich Stadtplanung**, einzuholen.

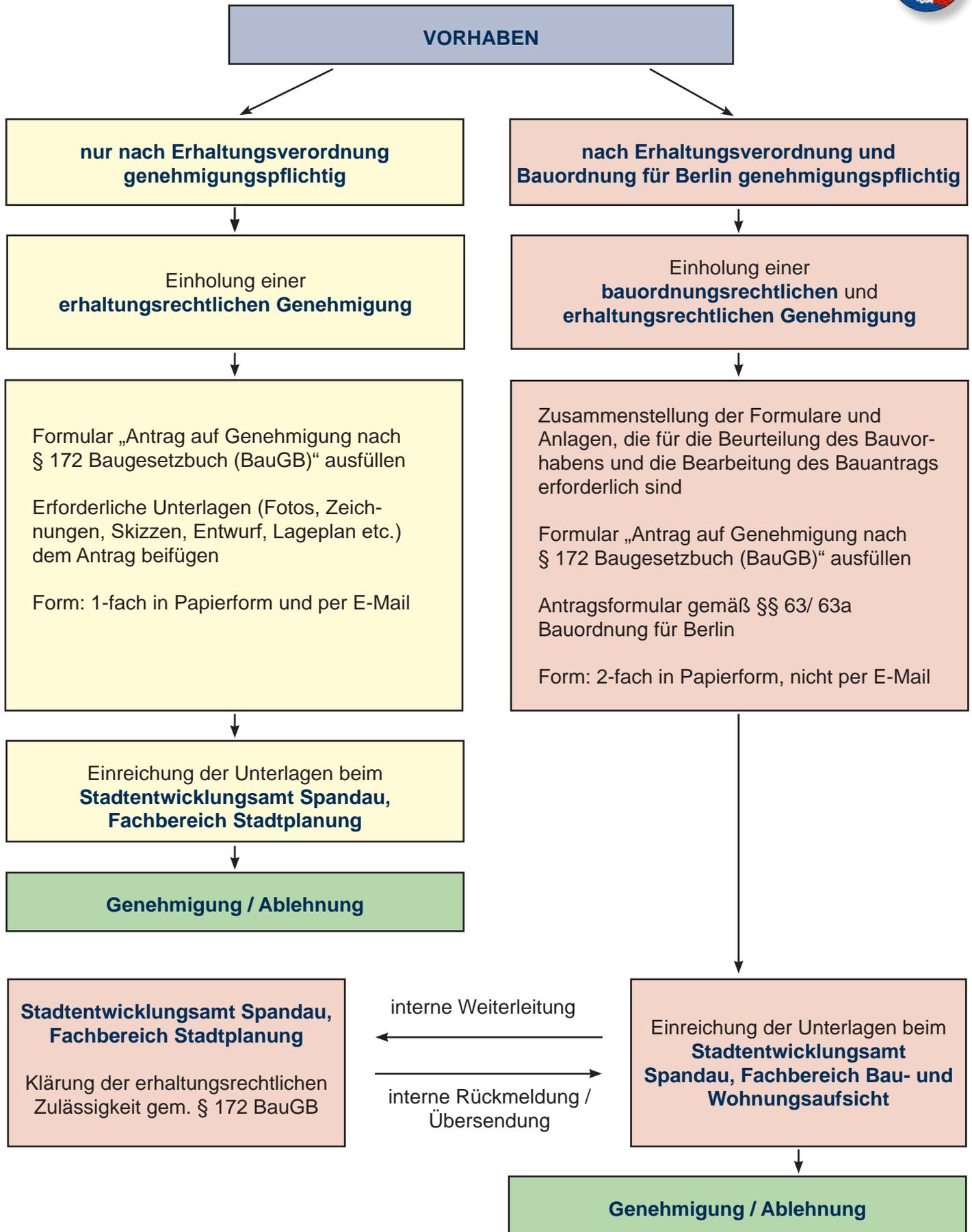
Die entsprechenden Kontaktdaten finden Sie auf Seite 18 unter dem Punkt 5. „Beratung und Auskunft“.

**Erst nach Erteilung aller Genehmigungen darf mit der Maßnahme begonnen werden. Die erhaltungs- und bauordnungsrechtliche Genehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, weitere öffentlich rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen anderer Behörden (zum Beispiel Denkmalschutz) einzuholen.**

## BITTE BEACHTEN:

Zur **Klärung der rechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben** sowie zur **Vermeidung finanzieller Schäden**, die sich aus der Durchführung einer baulichen Maßnahme ohne Genehmigung ergeben können, wird dringend empfohlen, sich frühzeitig vom Stadtentwicklungsamt Spandau, **Fachbereich Stadtplanung**, hinsichtlich der Erhaltungsverordnung beraten zu lassen. Bei Vorhaben die nach der Bauordnung Berlin (BauOBl) genehmigungspflichtig sind wird zusätzlich geraten, sich mit dem Stadtentwicklungsamt Spandau, Fachbereich **Bau- und Wohnungsaufsicht**, in Verbindung zu setzen. Darüber hinaus steht das **Team vom Altstadtmanagement Spandau** beratend zur Verfügung.

# 4. ÜBERBLICK ANTRAGSVERFAHREN



## 5. BERATUNG UND AUSKUNFT

### Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

Die vorstehenden Informationen können nur einen allgemeinen Überblick über die erhaltungsrechtlichen Belange geben. Um Fragen bezüglich der Erhaltungsverordnung schnell zu klären, stehen die zuständigen Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes Spandau, Fachbereich Stadtplanung beziehungsweise Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

### Bezirksamt Spandau von Berlin

#### Stadtentwicklungsamt

Carl-Schurz-Straße 2/6  
13597 Berlin

#### Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

##### Sprechzeiten

dienstags und freitags von 9 bis 12 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung

##### Ansprechpartner

Frau Hülsemann (Bauvorhaben)  
Zimmer: 216  
Tel.: (030) 90279 – 2963  
Mail: sabine.huelsemann@ba-spandau.berlin.de

Herr Möller (Werbeanlagen)  
Zimmer: 220  
Tel.: (030) 90279 – 2579  
Mail: thomas.moeller@ba-spandau.berlin.de

#### Fachbereich Stadtplanung

##### Sprechzeiten

dienstags und freitags von 9 bis 12 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung

##### Ansprechpartner

Frau Spiza (Erhaltungsverordnung)  
Zimmer: 240  
Tel.: (030) 90279 – 2218  
Mail: mona.spiza@ba-spandau.berlin.de

Herr Anders (Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz)  
Zimmer: 251  
Tel.: (030) 90279 – 2195  
Mail: markus.anders@ba-spandau.berlin.de

Frau Deiwick (Gruppenleitung Städtebauförderung)  
Zimmer: 252  
Tel.: (030) 90279 – 2526  
Mail: nadine.deiwick@ba-spandau.berlin.de

### Altstadtmanagement Spandau

Weitere Unterstützung bei der Antragstellung, aber auch zu allgemeinen Fragen rund um das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in der Altstadt Spandau bietet das Altstadtmanagement Spandau, welches das Bezirksamt Spandau bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme unterstützt.

##### Kontaktdaten

Mönchstraße 8  
13597 Berlin

Tel.: 030 - 35 10 22 70  
Mail: info@altstadtmanagement-spandau.de  
Web: www.altstadtmanagement-spandau.de

##### Sprechzeiten

montags 15 bis 18 Uhr  
dienstags 10 bis 12 Uhr  
donnerstags 17 bis 19.30 Uhr  
oder nach Vereinbarung



# 6. ANHANG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

### 6.1. Verordnungstext

**Festsetzung der Rechtsverordnung zum Erlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB unter Beifügung der Begründung zur Erhaltungsverordnung vom 17.03.2016 im Bezirk Spandau, Ortsteil Spandau.**

**Beschluss:**

Das Bezirksamt beschließt unter Vorlage der Begründung vom 17.03.2016:

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Bereich der Altstadt Spandau, im Bezirk Spandau von Berlin, Ortsteil Spandau.

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte mit einer geschlossenen Linie eingegrenzte Gebiet (s. dazu Karte auf Seite 7 dieser Broschüre). Die in der Beschreibung genannten Flurstücksangaben des Liegenschaftskatasters beziehen sich auf den Aktualitätsstand vom 6. März 2015. Soweit die benannten Fluren nicht zur Gemarkung Spandau gehören, ist jeweils die Gemarkungsbezeichnung hinzugesetzt.

Ausgehend von dem östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 57 der Flur 23 (Neuendorfer Straße), gegenüber vom Grundstück Neuendorfer Straße 105, folgt die Gebietsgrenze im Uhrzeigersinn der Flurgrenze der Flur 23, anschließend weiter der Flurgrenze der Flur 13 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 728/9 der Flur 13; von dort aus kreuzt in einem Winkel von etwa 45 Grad gegen die Nordrichtung eine Gerade das Flurstück 9 der Flur 1 (Gemarkung Zitadelle) und stößt auf den dort westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 26 der Flur 2 (Gemarkung Zitadelle). Die Gebietsgrenze folgt dann der nördlichen Grenze dieses Flurstücks 26 und verlängert diese geradlinig über die Flurstücke 26, 72/6 und 18 (jeweils Flur 2, Gemarkung Zitadelle) in das Flurstück 22 (Flur 2, Gemarkung Zitadelle) hinein bis sie die westliche Uferlinie des Zitadellengrabens erreicht; sie folgt in Richtung Süden und anschließend Osten verlaufend dieser Uferlinie, quert dabei den Zugangs-damm zur Zitadelle, bis sie die westliche Grenze des Flurstücks

21/6 der Flur 2 (Gemarkung Zitadelle) schneidet und nun dieser Flurstücksgrenze nach Süden folgt. Von dem südwestlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks begrenzt sich das Gebiet weiter mit einer Geraden, die über die Flurstücke 22 und 63/14 der Flur 2 (Gemarkung Zitadelle) hinaus zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 76 der Flur 24 führt. Nun folgt die Grenze in Richtung Süden den westlichen Grenzen der Flurstücke 76 und 31 der Flur 24 bis zu der Straße Am Juliusturm. Von dort verschwenkt sie als Gerade zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 50 der Flur 24. Nun folgt sie weiter in der Flur 24 der Grenze dieses Flurstücks 50 bis zu dessen nordwestlichem Grenzpunkt, von dort weiter als Gerade über das Flurstück 77 zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 53. Sie folgt nun der südlichen Grenze dieses Flurstücks und des dann folgenden Flurstücks 14/8 der Flur 2 (Gemarkung Zitadelle) bis zur Gemarkungsgrenze von Spandau. Weiter verläuft sie entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 4/15 der Flur 24 bis zu dessen südöstlichsten Grenzpunkt. Von dort kreuzt eine Gerade die Spree (Flurstücke 89 und 80 der Flur 24) bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 128 der Flur 26. Die Gebietsgrenze verläuft dann weiter in Richtung Süden entlang dessen östlicher Grenze für rd. 19 m, wo sie dann um 90° abknickt, um weiter als Gerade zu dem gegenüberliegenden Grenzknickpunkt in der westlichen Grenze dieses Flurstücks zu gelangen. Von dort geht es entlang der Flurstücksgrenze weiter südlich bis der südwestlichste Grenzpunkt dieses Flurstücks erreicht wird. Von dort werden, nun in der Flur 16, mit einer Geraden die Flurstücke 88 und 15/23 gequert bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 49. Von hier geht es weiter in der Flur 16 entlang der südlichen Grenzen des Flurstücks 15/23 (Obermeierweg) und der östlichen Grenzen des Flurstücks 85 bis zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstück 92; nun verschwenkt eine Gerade zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 30/5 der Flur 16, von wo die Gebietsgrenze dann weiter entlang dessen südlicher Grenzführung bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 66 der Flur 16 verläuft (Eisenbahnbrücke, Ende Stresowplatz). Von hier verläuft die Gebietsgrenze weiter in der Flur 16 als Gerade über dieses Flurstück 30/5 zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 78 und dann weiter entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 78, 74 und 77. Vom westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 77 ist dann eine Gerade über die Flurstücke 39/3, 98 sowie 95 (alle Flur 16) sowie 78 (Flur 28) zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 77 (Flur 28) gezogen. Von dort aus grenzt sich das Gebiet in Richtung Westen weiter in der Flur 28 entlang der nördlichen Grenzen des Flurstücks 68 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 66, dann entlang der südlichen Grenzen des Flurstücks 75 bis die Gemarkungsgrenze von Spandau erreicht wird. Von dort folgt die Gebietsgrenze in der Flur 1 der Gemarkung Klosterfelde auf einer Geraden, die das Flurstück 1359 überquert, bis zum südöstlichsten Grenzpunkt



des Flurstücks 1358 und dann weiter entlang der südlichen Grenze dieses Flurstücks, bis diese nach 96,3 m an einem Grenzpunkt in Richtung Norden und anschließend an einem weiteren Grenzpunkt wieder in Richtung Westen verspringt. Nach weiteren 5 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1358 wird die Gebietsgrenze rechtwinklig über das Flurstück 1358 geschlagen und verläuft dann weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks zurück in Richtung Osten bis zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 62 (Flur 28 der Gemarkung Spandau). Von diesem Grenzpunkt wird in der Flur 28 über das Flurstück 60 eine Gerade bis zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 71 geschlagen; die Gebietsgrenze folgt nun in Richtung Osten und dann in Richtung Norden den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 71 und 47 bis zur Flurgrenze der Flur 23. Von hier verläuft sie im Weiteren in der Flur 23 entlang der westlichen Grenzführung des Flurstücks 66 und überquert dann als Gerade das Flurstück 58 zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 3/82. Von dort zieht sie sich entlang der westlichen Grenzen des Flurstücks 41 bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 3/57. Nach weiteren 24,5 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 3/57 wird die weiter in Geraden verlaufende Gebietsgrenze in einem rechten Winkel in Richtung Nordwest verschwenkt, nach weiteren 47 m rechtwinklig in Richtung Südwest und dann nach weiteren 22 m wieder rechtwinklig in Richtung Nordwest, wo sie dann auf die westliche Grenze des Flurstücks 19 stößt und dieser nun in Richtung Nordost folgt. Anschließend verläuft die Gebietsgrenze entlang der Grenzen des Flurstücks 3/57, zunächst bis zum Falkenseer Damm, dann in Richtung Osten bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 61. Von dort folgt sie in Richtung Südost und dann Nordost dem Grenzverlauf des Flurstücks 61 und zwar bis zum ersten gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück 57. Von dort grenzt sich das Gebiet weiter entlang der östlichen Grenzführung des Flurstücks 57 (Neuendorfer Straße) ab, bis die Flurgrenze der Flur 23 erreicht ist und sich dort die Gebietsabgrenzung abschließt. Die Innenkante der geschlossenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

## § 2 Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur

versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## § 3 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Spandau von Berlin erteilt.

## § 4 Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthaltenen Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb von zwei Jahren,
2. beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Spandau von Berlin geltend machen.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuchs mit einer Geldbuße belegt werden.

## § 6 Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen und nicht auf die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Spandau von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

# 6. ANHANG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

### § 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 15. Juni 2016  
Bezirksamt Spandau von Berlin

Kleebank  
Bezirksbürgermeister

Röding  
Bezirksstadtrat

### Berichtigung

der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Bereich der Altstadt Spandau, im Bezirk Spandau von Berlin, Ortsteil Spandau, vom 10. Mai 2016

Die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Bereich der Altstadt Spandau, im Bezirk Spandau von Berlin, Ortsteil Spandau, vom 10. Mai 2016 (GVBL S. 324 - 325) wird wie folgt berichtigt:

#### „§ 4 Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthaltenen Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb von einem Jahr,

2. beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs innerhalb von einem Jahr

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Spandau von Berlin geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.“

Berlin, den 12.07.2016  
Bezirksamt Spandau von Berlin

Kleebank  
Bezirksbürgermeister

Röding  
Bezirksstadtrat

### 6.2. Begründung

Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet Altstadt Spandau im Bezirk Spandau von Berlin, Ortsteil Spandau

#### Ausgangslage:

Die Altstadt Spandau ist eine der stadthistorisch bedeutendsten Orte Berlins und kultureller sowie touristischer Anziehungspunkt. Als eine von drei mittelalterlichen Stadtanlagen Berlins ist die Altstadt Spandaus vor allem durch ihre Insellage am Zusammenfluss von Spree und Havel geprägt. Der historische Stadtgrundriss ist bis auf das 13. Jahrhundert zurückzuführen und noch heute im Straßenverlauf nachvollziehbar. Die Vielfalt unterschiedlicher Bauepochen reicht von wertvollen Einzeldenkmälern, teilweise erhaltenen historischen Fachwerkensembles, denkmalgeschützten Bürgerhäusern und Gründerzeitbauten über eine Vielzahl an Gebäuden aus der Phase der Altstadtsanierung von 1978 bis in die 1990er Jahre. Neben dem historischen Wert der Spandauer Altstadt erfüllt sie im Verbund mit den Spandauer Arcaden am Bahnhof Berlin-Spandau vielfältige Aufgaben eines Hauptzentrums. Sie ist nicht nur der bedeutendste Einzelhandelsstandort des Bezirks mit der größten Fußgängerzone Berlins, sondern ebenso der zentrale Verkehrsknotenpunkt, der Sitz der Bezirksverwaltung sowie das historische und kulturelle Zentrum des Bezirks.

Dennoch unterliegt die Altstadt seit einigen Jahren

- einer massiven Konkurrenz im Einzelhandel gegenüber der Berliner City und den benachbarten Umlandgemeinden,
- einer negativen Dynamik bei einem insgesamt niedrigen sozialen Status sowie
- einem erhöhten gestalterischen Defizit und funktionalen Mängeln in der Fußgängerzone
- einem zunehmenden Modernisierungsrückstand im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Gebäuden
- einem steigenden Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf an zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern.

Demgegenüber sind der historische Stadtgrundriss, das vielfältige bauliche Erbe und die Lagegunst am Zusammenfluss von Spree und Havel nur einige der Qualitäten der Altstadt.

#### Gebietsabgrenzung:

Im Ergebnis einer städtebaulichen Analyse wurde vorgeschlagen, für das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner prägenden Stadtgestalt, dem städtebaulich bedeutsamen Ortsbild und der historisch schützenswerten Bebauung eine Erhaltungsverordnung aufzustellen. Die schützenswerte Gebietskulisse umfasst den kompakten, historischen Altstadtkern, umgeben von den Gewässern Havel, Spree und Mühlen-



graben, sowie die direkt angrenzenden und im historischen Zusammenhang zur Altstadt stehenden Bereiche historischer Stadttore, stadtbildprägender Gebäude, Baudenkmale und an die Altstadt angrenzende Uferbereiche. Der sich daraus ergebende Geltungsbereich ist in einem Lageplan dargestellt.

### **Begründung der Schutzwürdigkeit:**

Durch Maßnahmen der Änderung, Anpassung, des Abrisses oder des Neubaus sowie durch störende Einwirkungen z.B. durch Werbeanlagen droht grundsätzlich eine Beeinträchtigung respektive Schädigung der noch sichtbaren geschichtlichen Identität und städtebaulichen Eigenart der Altstadt Spandau. Auf Grund ihrer Bedeutung und Qualität, wie sie nachfolgend beschrieben wird, soll die Altstadt nach einheitlichen Grundsätzen erhalten bleiben. Für die Durchsetzung dieses städtebaulichen Ziels sind die §§ 9 und 10 der Bauordnung Berlin (BauOBl) nicht ausreichend. In Betracht kommt daher das Instrument der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diese dient dazu, Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und den Eigentümern sowie Gewerbetreibenden eine Orientierung an die Hand zu geben, um die Stadtgestalt und das Ortsbild vor unsachgemäßen Veränderungen zu bewahren. Entsprechend sollen auch die mit dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz anstehenden umfassenden Maßnahmen im öffentlichen Raum und an öffentlichen Gebäuden die Kriterien der Erhaltungsverordnung berücksichtigen.

Die städtebauliche Eigenart im Erhaltungsgebiet ergibt sich sowohl aus der Stadtgestalt als auch aus dem Ortsbild. Prägend ist das historisch gut erhaltene Straßennetz, die Altstadtsilhouette und Wasserlage, die Mischung der vielen unterschiedlichen Bauepochen sowie die Konzentration an denkmalgeschützten Gebäuden und Denkmalbereichen in der Altstadt.

### Stadtgestalt

Am Zusammenfluss von Spree und Havel errichteten die Askanier ab 1100 nördlich des Spreezuflusses eine Burg, in dessen Schutz eine slawische Siedlung, der Kolk, entstand. Die Ausdehnung der Siedlung auf die heutige Größe und die Ausbildung des historischen Stadtgrundrisses der Altstadt entstand bereits im 13. Jh. und prägt bis heute die siedlungsgeschichtliche Entwicklung Spandaus. Es wurde systematisch ein rasterförmiges Straßennetz angelegt und eine Stadtmauer um die Altstadt herum errichtet. In der zweiten Hälfte des 16. Jh. wurde die Zitadelle als Festungsanlage an der Stelle der mittelalterlichen Burg der Askanier erbaut. Nach der Verfestigung der Stadtmauer verdichtete sich die Baustruktur im Zuge des ‚Stadtwachstums‘ innerhalb der Altstadt. Platz für Grünflächen gab es keine. Die Rayonbestimmungen begünstigten vielmehr deren Lage um die Altstadt herum. Mit dem Freihalten des

Schuss- und Rückzugsfeldes wurden vorstädtische Siedlungen nur mit großer Distanz vom Stadtkern gebaut. Dies hemmte die räumliche Entwicklung Spandaus entscheidend.

In den 1960er und 1970er Jahren wurde mit der autogerechten Stadtentwicklung die Straße Am Juliesturm und die Umgehungsstraße Altstädter Ring mit dem Kreisverkehr Falkenseer Platz gebaut. Mit der Straße am Juliesturm wurde die Verbindung zwischen Altstadt und Behnitz maßgeblich unterbrochen. Der Markt wurde für eine bessere verkehrliche Erschließung gemäß dem Wiederaufbauplan von 1950 erweitert. Nachdem der historischen Stadtstruktur viele Jahre nur wenig Beachtung geschenkt wurde, sollte der historische Stadtgrundriss während der Altstadtsanierung ab 1978 behutsam weiterentwickelt werden. Ein Schlüsselprojekt war die Umgestaltung der Altstadt zu einer Fußgängerzone. Dies hat wesentlich zur Aufwertung des öffentlichen Raums beigetragen.

Trotz einiger Veränderungen entspricht das gradlinige Straßennetz im Wesentlichen dem typischen mittelalterlichen Stadtgrundriss des Altstadtkerns aus dem 13. und 14. Jahrhundert. Das Straßensystem aus zwei Hauptstraßen, Breite Straße und Carl-Schurz-Straße, und dazu rechtwinkelig angeordneten Querstraßen hat sich bis in das 19. Jahrhundert nur geringfügig verändert. Die Straßenbreite und -profile entsprechen überwiegend den ursprünglichen Funktionen der Straßen (Erschließungs- bzw. Straßen für den Durchgangsverkehr). Sie weisen meist eine durchgängige Gliederung von Geh- und Fahrbahn im Verhältnis 1/3 zu 2/3 auf. Eine Ausnahme bilden die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen verkehrsberuhigten Straßenräume der heutigen Fußgängerzone.

Für die zukünftige Entwicklung der Altstadt ist das Straßennetz in seiner historischen Struktur sowie in der Dimensionierung, welche die Hierarchie deutlich prägt, von den Geschäftsstraßen der Fußgängerzonen bis hin zu den kleinen Gassen zum Lindenufer zu erhalten.

Die schützenswerte städtebauliche Eigenart der Spandauer Altstadt wird insbesondere durch folgende Merkmale geprägt:

- die klar wahrnehmbare Abgrenzung der Altstadt mit ihrer charakteristischen Mandelform, resultierend aus dem nahezu geschlossenen grünen Ring auf den ehemaligen Wallanlagen bzw. der kompakten Baustruktur und den verbliebenen Abschnitten der ehemaligen Stadtmauer,
- die markanten städtebaulichen Merkzeichen/Figuren, die an die Spandauer Festungsgeschichte erinnern (die Stadtkante der Spandauer Altstadt, die Festungsanlage der Zitadelle, die Halbinsel Sophienwerder und die ehem. Geschützgießerei),
- den die Altstadt umgebenden ‚grünen Saum‘ entlang von

# 6. ANHANG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

- Havel, Spree und Mühlengraben (Lindenufer und Grünflächen am Mühlengraben),
- die historisch gewachsenen Grünanlagen um die Altstadt herum (Münsinger Park, Wröhmännerpark, Stabholzgarten und Zitadellenglaci),
- das weitgehend aus der mittelalterlichen Entstehungszeit erhaltene, orthogonale Straßen- und Platzgefüge (Schmuckplatz um die Reformationskirche St. Nikolai, Stadtplatz am Markt und südlicher Eingangsbereich zur Altstadt am Rathausvorplatz) sowie die verhältnismäßig engen Straßen und Gassen (mit Ausnahme der Carl-Schurz-Straße und Breite Straße),
- der die Altstadt in weiten Teilen noch prägenden kleinteiligen Parzellenstruktur,
- die stadtbildprägenden Gebäude, Fernsichtziele und Identitätsträger (das Rathaus, die St. Nikolai-Kirche, die St. Marienkirche sowie die ehem. Geschützgießerei und die ehem. Reiterstaffel),
- die ‚Kammstruktur‘ der Gebäude am Möllentordamm, am nördlichen Viktoria-Ufer und am östlichen Havelufer (Stresow) sowie
- die Nutzungsstrukturen der Fußgängerzone und der sie umgebenden überwiegenden Wohnnutzung.

### Ortsbild

Im Zuge der Reformation entwickelte sich Spandau zu einer Garnisonstadt und das Stadtbild wurde von kleinen, meist traufständigen Fachwerkhäusern geprägt. In der Phase der Renaissance und des Barock waren Wohn- und Handelshäuser aus Stein und mit Unterkellerung nur selten vorzufinden. Überwiegend waren die Gebäude einem ständigen Umbau unterworfen, einfache Bauausführungen führten zum schnellen Verfall und verdeutlichten die ärmlichen Wohnverhältnisse. Das vorindustrielle Blockbild Spandaus blieb bis 1800 in großen Teilen erhalten. Einzige Ausnahme ist die mittelalterliche Vorstadt Stresow auf dem gegenüberliegenden Havelufer. Hier sind überwiegend Kammstrukturen vorzufinden. In den Freiheitskriegen 1813 wurde die Stadt- und Baustruktur erheblich durch die Beschießung der preußischen Armee auf die von Franzosen besetzte Stadt zerstört, unter anderem auch das Rathaus am Markt. Der großzügige Neubau des Rathauses südlich der Altstadt (1891 bis 1913) demonstrierte die zunehmende Bedeutung Spandaus (gleichzeitig die Citybildung der Altstadt) sowie den Anspruch auf Unabhängigkeit gegenüber Berlin. Die eigenständige Großstadt Spandau wurde 1920 in Berlin eingemeindet und gehörte ab diesem Zeitpunkt zu Groß-Berlin. Durch die expandierende Rüstungsindustrie wurden neue Wohn- und Geschäftshäuser gebaut. Es entstanden bis zu 5-geschossige Berliner Mietshäuser (z.B. am Lindenufer 17) und für das Spandauer Bürgertum wurden Gebäude mit repräsentativen klassizistischen Fassaden errichtet.

Aufgrund der in Spandau etablierten Rüstungsindustrie war Spandau im Zweiten Weltkrieg Ziel schwerer Luftangriffe. Das Ausmaß der Bombardierung von 1944 und 1945 umfasste rund 40% der Bausubstanz. In der Wiederaufbauphase wurden v.a. eingeschossige Behelfsbauten und insb. großmaßstäbliche Gebäude errichtet, die der Gestalt und dem Maßstab der historischen Baustruktur keinesfalls entsprachen. Die Altstadtsanierung ab 1978 hatte die sensible Reparatur des Ortsbildes zum Ziel. Bei der Umsetzung privater Einzelbaumaßnahmen und Modernisierungsvorhaben sollten insbesondere altstadttypische Stilmerkmale berücksichtigt werden. Die klassizistische Phase der Spandauer Hausentwicklung diente als architektonisches Leitbild der neuen Gebäude.

Das Ortsbild des Altstadtkerns zeigt bis heute den Wandel der Struktur- und Bauelemente hinsichtlich der unterschiedlichen Bautypen und architektonischen Gestaltungsmerkmale. Im Zuge von verschiedenen Bauepochen sowie den zum Teil massiven Einschnitten durch Brände, Kriegseinwirkungen und Abrissmaßnahmen ist eine Vielfalt an Gebäudetypen entstanden, die von havelländischen Kleinstadthäusern über fünfgeschossige Berliner Mietshäuser und Gebäude der 1960er und 1970er Jahre reicht. Es gibt eine besonders hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden, Ensembles und Gesamtanlagen.

Die schützenswerte Eigenart des Ortsbildes der Spandauer Altstadt wird durch die Vielfalt in der Einheit und somit einer individuellen und ausgewogenen Gestaltung der Bebauung charakterisiert. Sie ist insb. durch folgende häufig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale geprägt:

- den Wechsel zwischen unterschiedlichen Gebäudehöhen, überwiegend zwei- bis viergeschossig,
- die Ausführung der Fassade mit Putz,
- die reiche Plastizität der Fassaden durch insb. Erker, Balkone, Loggien und Gesimse und die Untergliederung der Dachflächen durch Gauben und Zwerchhäuser,
- die wirkungsvollen Blickbeziehungen und raumbildende Gebäudestellungen,
- die traufständige Gebäudeorientierung.

### **Ziele der Erhaltungsverordnung:**

Das Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicher zu stellen. Hierzu gehören insbesondere die in der Begründung näher beschriebenen Gestaltungsmerkmale. Das Erhaltungsziel wird bewahrt, wenn durch die zur Genehmigung anstehende Maßnahme (Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen) der einheitliche Gebietscharakter erhalten bleibt. Die Stadtgestalt und das Ortsbild des historisch bedeutsamen Altstadtkerns werden



neben den besonderen öffentlichen Grünflächen durch die Gebiets- und Baustrukturen, das historische Wegenetz und die Straßenräume, die besonderen Platzräume sowie regelmäßig wiederkehrende Elemente unterschiedlicher Charakteristik geprägt. Dies beinhaltet insb. folgende Merkmale:

- die Gebäudedimension,
- den Gebäudetyp, die Dachgliederung (z.B. Gauben),
- die architektonischen Besonderheiten wie Balkone, Erker, Loggien und Gesimse,
- die Gebäudeorientierung zum Straßenraum und zu den unbebauten Grundstücksflächen,
- die Nutzungsstruktur sowie
- den öffentlichen Raum mit Freianlagen.

Es ist allgemein davon auszugehen, dass nicht jede Änderung der Gestaltung den Charakter des historischen Orts- und Straßenbildes negativ beeinflusst, auch wenn sie vom Straßenraum einsehbar ist.

#### **Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Anlagen:**

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen und Modernisierungsvorhaben (bei Änderung, Nutzungsänderung, Erneuerung und beim Abriss von Gebäuden) sollten grundsätzlich insbesondere altstadttypische Stilmerkmale berücksichtigt werden, um die Stadtgestalt und das Ortsbild der Altstadt zu bewahren. Hier gilt es, das historische Straßennetz, die prägenden Raumkanten und die Blickbeziehungen zu erhalten und zu stärken.

#### Allgemeine Gestaltungsgrundsätze zur Erhaltung der Stadtgestalt

Folgende Merkmale sollen insbesondere geschützt werden:

- das historische Straßenraster,
- die Erhaltung der bestehenden historischen Stadtbausteine und die Entwicklung in ihrer Funktion (z.B. Rathaus, Stadtbibliothek, Gotisches Haus, ehem. Reiterstaffel und ehem. Geschützgießerei)
- die Fernsichtbeziehungen zu den besonderen Hochpunkten - Rathauturm, St. Nikolai- Kirche und St. Marienkirche-; Werbeanlagen, Gebäude u.a., dürfen dabei die Fernwahrnehmung der Altstadt nicht einschränken,
- die Baufluchten, insbesondere bei den besonders sensiblen Räumen - wie Raumkanten insbesondere an den historischen Plätzen und in besonders altstadttypischen Straßenräumen/Gassen,
- der raumprägende Baumbestand,
- die in der Außenwahrnehmung historisch kleinteilige Parzellenstruktur sowie
- die vielfältige kleinteilige Gebäudestruktur.

#### Allgemeine Gestaltungsgrundsätze für bauliche Anlagen zur Erhaltung des Ortsbildes

##### (1) Fassade

Grundsätzlich sind bauliche Maßnahmen zulässig, wenn:

- historische Elemente der Fassadengliederung wie Achsen und Öffnungen mit allen gestalterischen Details, Gesimsen, Erkern, Balkonen und Loggien erhalten werden,
- Reparaturen von Schäden material- und handwerksgerecht erfolgen,
- An- und Umbauten nicht überdimensioniert sind (bis 1/3 der Fassade),
- gestalterische Veränderungen (wie zum Beispiel nachträglich angebrachte Balkone und Brüstungen) dem Gebäudetypus entsprechend gestaltet sind und keine schützenswerten Merkmale überdeckt oder zerstört werden,
- Fassadenmaterialien dem entsprechenden historischen Gebäude bzw. bei Neubauten dem Ortsbild angepasst sind,
- Fassaden nicht mit glatter oder glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Kunststoff, verkleidet oder verblendet werden (Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie baugeschichtlich begründet sind und eine Einfügung in das Erscheinungsbild des Straßenraums gewährleistet ist),
- Anordnung und Proportion der Fassadenöffnungen und der einheitlichen Gestaltung aller Fenster einer Fassade (ausgenommen Schaufenster) eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Fassaden, die nicht öffentlich einsehbar sind, grundsätzlich weniger schutzwürdig.

An straßenseitigen Fassaden ist eine äußere Wärmedämmung dann nicht zulässig, wenn dadurch der historische Wert des Gebäudes oder das Stadtbild negativ beeinflusst werden. An rückwärtigen Fassaden ist eine äußere Wärmedämmung mit dem Erhaltungsziel vereinbar; davon ausgenommen sind öffentlich zugängliche Höfe. Auffällige und gemusterte Putze, glänzende Wandverkleidungen oder Werkstoffimitationen (soweit bauzeitlich nicht nachweisbar) sind auszuschließen, die Verkleidung oder starke farbliche Absetzung des Erdgeschossbereiches ist unzulässig. Neubauten bzw. Ergänzungsbauten unterliegen den gestalterischen Hinweisen zur Fassadengestaltung bezüglich Gliederung, Betonung von Achsen und Oberflächenmaterial. Bei der Änderung baulicher Anlagen ist das Fensterformat an die vorhandene Gebäudespezifik (den bestehenden Charakter des Bautyps) anzupassen.

# 6. ANHANG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

### (2) Werbeanlagen

Unangemessene Werbeanlagen sind aufgrund ihrer äußeren Gestalt nicht mit dem historischen Erscheinungsbild der Spandauer Altstadt vereinbar und wirken sich störend auf das Orts- und Straßenbild aus. Die Anbringung, Änderung oder Erneuerung von Werbeanlagen ist grundsätzlich zulässig, wenn:

- Fenster, Gesimse oder sonstige architektonische Gliederungen oder Teile des Bauschmucks nicht durch Werbeelemente verdeckt oder überschritten werden (und auch nicht an diese angrenzen),
- Werbeanlagen in den Erdgeschosszonen des Gebäudes oberhalb des Schaufensters an der Stätte der Leistung angebracht werden (Ausnahmen bestehen bei Nutzungen, die sich vom Erdgeschoss über mehrere Gebäudegeschosse erstrecken; dabei muss die Werbeanlage zurückhaltend gestaltet sein und sich der Fassadengliederung sowie der Rhythmisierung unterordnen),
- Werbung in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 60 cm ausgeführt wird und deren Beleuchtung von außen oder zwischen Buchstaben und Fassade erfolgt. Im Einzelfall ist eine Höhe bis zu 80 cm zulässig, wenn der Gebäudetypus oder die Fassadenfläche dies zulässt (z.B. Kauf- oder Warenhaus).
- Werbeausleger eine max. Größe von 60 x 80 cm einhalten,
- Schaufenster als Werbeträger sind in Einzelfällen zulässig, wenn gut gestaltete und sich maßstäblich in eine solche Fläche einfügende Schriftzüge verwendet werden, bis max. 25 % der Schaufensterflächen,
- pro Gewerbeeinheit nur eine Werbeanlage angebracht wird oder mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude gestalterisch aufeinander abgestimmt oder ggf. zusammengefasst sind. Ausnahmen für Eckgebäude können zugelassen werden.
- Werbeanlagen flach auf der Außenwand des Gebäudes mit einem Abstand von maximal 20 cm angebracht sind (Ausnahmen sind altstadttypische Ausleger),
- auf Putz gemalte Einzelbuchstaben, Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole als plastische Schrift ausgeführt werden,
- keine freistehenden großflächigen Werbeanlagen aufgestellt werden,
- keine Leuchtkästen und Wechsellichtanlagen angebracht werden,
- keine Werbeanlagen auf dem Dach, oberhalb der Traufkante, angebracht werden.

Werbeanlagen (und Warenauslagen) in den heute verbreiteten Formen sind innerhalb der mittelalterlich entstandenen kleinteiligen Altstadt mit ihrem umfangreich erhaltenen Gebäudebestand ein stark wechselndes Gestaltungsmerkmal. Aufgrund

der Schwerpunktnutzung der Altstadt durch kundenintensive Einrichtungen und ihres (berechtigten) Bedürfnisses nach Außendarstellung besteht ein hoher Regelungsbedarf zur stadtverträglichen Einordnung der Anlagen.

### (3) Sonnen- und Wetterschutzanlagen

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn:

- Markisen als bewegliche Pultdachmarkisen über Schaufenstern und Eingängen von Ladengeschäften angebracht, gestaltprägende Architekturteile nicht überschritten und vorzugsweise über dem einzelnen Schaufenster angeordnet werden (Farbabstimmung erforderlich),
- keine glänzenden Materialien oder grellen Farben für die Bespannung verwendet werden,
- keine Beschriftungen oder Grafiken auf der Bespannung verwendet werden (Ausnahme bei Einzelbuchstaben auf Volant)
- Rollladenkästen nicht auf der Fassade montiert werden.

### (4) Solaranlagen und Parabolantennen

Solaranlagen und Parabolantennen sind mit dem Erhaltungsziel vereinbar, wenn:

- Solaranlagen sowohl in sich selbst als auch bezogen auf das Gebäude maßstabgerecht gestaltet werden, d.h. der Dachflächencharakter bei geneigten Dächern erhalten bleibt. Denkmalrechtliche Genehmigungstatbestände bleiben erhalten.
- Solaranlagen bei Flachdächern mit einem Abstand zur Gebäudekante gestellt werden, damit sie vom straßenseitigen öffentlichen Raum und öffentlich zugänglichen Höfen nicht einsehbar sind,
- Parabolantennen soweit möglich auf der straßenabgewandten Dachfläche montiert und damit vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind sowie der Dachfläche angepasst werden, nach Möglichkeit sind Gemeinschaftsanlagen einzubauen. Die Anbringung von Parabolantennen an Fassaden, Balkonen und Loggien ist unzulässig.

#### Rechtsgrundlagen:

Das besondere Städtebaurecht enthält die Regelungen über eine Erhaltungssatzung bzw. in Berlin eine Erhaltungsverordnung. Der § 172 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gesetzesgrundlage für die Erhaltungsverordnung. Er umfasst die Hauptvorschrift, die durch die §§ 173 und 174 ergänzt wird. Der § 173 regelt das Verwaltungsverfahren, den Anspruch auf Übernahme des Grundstücks und das Verhältnis des Genehmigungsverfahrens zu den landesrechtlichen Vorschriften. Besondere Bestimmungen über das Verfahren bei Grundstücken



bestimmter öffentlicher Bedarfsträger im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung sind im § 174 enthalten.

Das Bezirksamt Spandau von Berlin beabsichtigt durch eine Erhaltungsverordnung ein Gebiet festzulegen, in dem der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen eine Genehmigung erfordern. Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit ihren charakteristischen Bauformen und gestaltrelevanten Nutzungsstrukturen vor unsachgemäßer Behandlung geschützt und historische Gebäudestrukturen erhalten werden. Die Verordnung gilt für den förmlich festgelegten Geltungsbereich des Gebiets. Demnach sind schützenswerte Gebäude künftig dem Baualter entsprechend zu behandeln und Neubauten maßstäblich und gestalterisch in das Ortsgefüge einzuordnen.

Nach der Definition des § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild entscheidend prägen, d. h. eine maßgebliche optische Auswirkung auf die Umgebung vorliegt, oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn:

- bauliche Anlagen eine prägende Wirkung für ein städtebauliches Ensemble haben (städtebaulicher Ensembleschutz / Denkmalschutz wie z.B. bei einem Quartier bzw. einem Altstadt kern) oder
- ein Einzelbauwerk typisch für eine stadthistorische Epoche ist oder ein rein städtebauliches erhaltenswertes Erscheinungsbild aufweist (objektbezogener Denkmalschutz wie z.B. eine Kirche als städtebauliche Dominante).

„Nicht erforderlich ist, [dass] die in einem Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen einzeln oder insgesamt die Bedeutung von Kulturdenkmälern haben. Das Gesetz verlangt auch nicht ein bestimmtes Alter der baulichen Anlagen. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt kann sich auch aus gestalterischen Kontrasten im Einzelfall [, einer heterogenen Struktur,] ergeben.“

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird insbesondere durch seine charakteristische Gestalt bzw. das Ortsbild / die Stadtgestalt geprägt. Mit dem Schutz der Stadtgestalt sind der Grundriss der Siedlungsstruktur, der Stadt- und Ortsgrundriss mit seinem Straßennetz und Plätzen sowie bestimmte topographische Gegebenheiten gemeint. Das Ortsbild umfasst im Wesentlichen die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils, eines Straßenzugs, eines Platzes oder sonstigen Bebauungs-

zusammenhangs. Diese wird durch Gestaltungselemente wie z.B. Dachformen, Dachneigungen, Dachausbauten, Fenstergrößen, Fensteranordnungen, Fensterformen, Hauseingänge oder Werbeanlagen bestimmt. Es sind dabei nicht nur Merkmale maßgebend, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Vielmehr kann auch eine wiederholt vorkommende Erscheinungsform eine schützenswerte Eigenart darstellen.

Damit beim Genehmigungsverfahren unnötige Konflikte im Einzelfall vermieden werden können, „macht es Sinn, auch in Erhaltungsgebieten durch Festsetzungen in Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen die Erhaltungsziele zu fördern und zu konkretisieren.“

### **Festlegungsvoraussetzungen und Verfahren**

Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, dann wird das Instrument der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zulässig. Danach „hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“ Die Zurückstellung von Baugesuchen ermöglicht der Gemeinde bereits vor Erlass der Erhaltungsverordnung die Sicherung der Erhaltungsziele / der schützenswerten Eigenart.

Die Erhaltungsverordnung ist gemäß § 16 BauGB von der Gemeinde zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem In-Kraft-Treten der Verordnung wird die Festlegung des Gebietes rechtsverbindlich. Zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit des Gebietes sollen Untersuchungen durchgeführt werden, um die für die Festlegung des Erhaltungsgebietes maßgeblichen Gründe zu belegen. Dabei werden die Schutzwürdigkeit der städtebaulichen Eigenart, die Ziele der Erhaltungsverordnung sowie die Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen definiert.

Innerhalb des Erhaltungsgebietes sind der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Wie in § 173 Abs. 3 BauGB definiert, sind vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag alle erheblichen Tatsachen zur Entscheidungsfindung durch die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung verpflichteten Personen zu erörtern.

„Das Ergebnis der Versagung der Genehmigung ist ein Bauverbot, denn nach dieser Vorschrift kann ein ansonsten planungsrechtlich zulässiges Vorhaben wegen Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt eines Gebietes versagt

# 6. ANHANG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

werden.“

### Rückbau baulicher Anlagen

Handelt es sich beim § 172 Abs. 1 Satz 1 um den Rückbau baulicher Anlagen, reicht die Bestimmung über den Vorhabensbegriff des § 29 BauGB hinaus. Der Genehmigungsvorbehalt kann sich nicht nur auf die völlige Beseitigung, sondern auch auf den Teilabbruch einer baulichen Anlage wie z.B. den Rückbau eines Gebäudes um ein Stockwerk beziehen, da in diesem Fall auch ein Teilrückbau die städtebauliche Eigenart beeinträchtigen kann.

### Änderung baulicher Anlagen

Gemäß des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB umfasst eine Änderung baulicher Anlagen sowohl Maßnahmen an der äußeren als auch an der inneren Bausubstanz. Bei Maßnahmen an der Außenhülle kann es sich u.a. um den Austausch von Türen und Fenstern, nicht aber allein um die Erneuerung des Fassadenanstrichs handeln.

„Soweit es nur um die Veränderung der Innenausstattung der Wohnung geht, ohne dass damit bauliche Veränderungen einhergehen, besteht keine Genehmigungspflicht (.). Die Genehmigungspflicht erstreckt sich insoweit lediglich auf Änderungen, die sich auf das einschlägige Erhaltungsziel auswirken können (.).“

Während Modernisierungsmaßnahmen eine Genehmigung nach § 172 BauGB erfordern, sind Maßnahmen zur baulichen Instandhaltung, Instandsetzung oder Beseitigung, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung von Dritten entstanden sind nicht genehmigungspflichtig.

„Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung [des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB] kann es bei baulichen Anlagen [i.S. von § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB] erforderlich sein, schon Änderungen geringeren Umfanges an ihnen zu unterbinden (.). Es kommt nicht darauf an, ob die Änderung i.S. von § 29 ff. [BauGB] planungsrechtlich relevant ist (.). Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich daher auch auf Gestaltungselemente, die nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, wie die Farbe des Fassadenanstrichs, die Unterteilung der Fenster oder das Material der Dachhaut.“

### Nutzungsänderung baulicher Anlagen

Mit der Genehmigungspflicht bei Nutzungsänderung baulicher Anlagen sollen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart bezugnehmend auf die Erhaltungsziele durch z.B. die Umwidmung von städtebaulich bedeutsamen Gebäuden in Vergnügungsstätten, die Zweckentfremdung von Wohnraum in Büroräume oder die Änderung der Größe der Grundstückspartellen verhindert werden. Dies gilt nur, wenn von der Nutzungsänderung eine maßgebliche Auswirkung auf die Umgebung bzw. die erhaltenswerte Eigenart ausgeht. Eine Versagung

der Genehmigung tritt nicht ein, wenn eine Nutzungsänderung keine Bedeutung für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt hat. „Die Erhaltungssatzung [bzw. Erhaltungsverordnung] dient nicht der Verhinderung von sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen, die keine städtebaulichen Folgen nach sich ziehen.“

### Errichtung baulicher Anlagen

Die Errichtung baulicher Anlagen kann sowohl die erstmalige Herstellung als auch die Wiederherstellung einer Anlage in früherer oder veränderter Form i.S. der Rekonstruktion betreffen. Durch Anwendung des Genehmigungsvorbehaltes kann die Gemeinde die Einhaltung der Erhaltungsziele sicherstellen. Demnach sollen Bauausführungen innerhalb des Erhaltungsgebietes so erfolgen, dass die städtebauliche Eigenart nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann z.B. durch die Verwendung gebietsfremder Gestaltungsmerkmale oder die Errichtung einer großflächigen Werbetafel für wechselnden Plakatschlag entstehen. In solchen Fällen ist die Genehmigung zu versagen.

Nach § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann darüber hinaus auch die Freihaltung von Flächen von jeglicher Bebauung durchgesetzt werden, wenn sie für die städtebauliche Eigenart prägend sind.

### **Anwendung und Rechtsfolgen**

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Im Falle der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird im Genehmigungsverfahren über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden. Entsprechend „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.“

Kann der Eigentümer eine bauliche Anlage infolge einer Versagung seines Genehmigungsantrages gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nicht mehr wirtschaftlich nutzen, kann er nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. In diesem Fall sind § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB entsprechend anzuwenden. Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben nach § 173 Abs. 4 Satz 1 BauGB unberührt.



Innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu. Damit eine im Geltungsbereich liegende bauliche Anlage erhalten werden kann, ist nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Enteignung zulässig.

### **Rechtsschutz**

Die Erhaltungsverordnung unterliegt der Normenkontrolle gem. § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Demnach sind Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke und die Inhaber grundstücksgleicher Rechte (z.B. Erbbaurecht) antragsbefugt, wenn sie sich gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt sehen oder dies in absehbarer Zeit tun werden. Der Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift gestellt werden. Die Versagung einer Genehmigung für ein erhaltungsrelevantes Vorhaben kann nach geltendem Recht vom Antragsteller entsprechend mit Widerspruch und Klage vor dem Verwaltungsgericht beanstandet werden.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wenn eine bauliche Anlage ungenehmigt innerhalb des Geltungsbereiches rückgebaut oder geändert wird, handelt es sich nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße gemäß § 213 Abs. 2 BauGB geahndet wird. Im Falle des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann die Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro betragen.

### **Ausnahmen**

Mit dem § 174 sind im Baugesetzbuch Ausnahmen des § 172 BauGB geregelt. Sie gelten nach § 174 Abs. 1 BauGB für Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger mit in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken und für in § 26 Nr. 3 bezeichnete Grundstücke. Im § 174 Abs. 2 BauGB heißt es weiter: „Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung [bzw. Erhaltungsverordnung], hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.“

Berlin, den 15. Juni 2016

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung

Röding

Bezirksstadtrat

Schulte

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

# 6. ANHANG

## Erhaltungsverordnung Altstadt Spandau

### 6.3. Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung

#### Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit  
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Spandau von Berlin  
Dienstgebäude  
Carl-Schurz-Str. 2/6  
13597 Berlin  
**E-Mail-Adresse:**  
stadtplanung@ba-spandau.berlin.de  
(gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Antrag auf Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB)  
für ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der **Erhaltungsverordnung** Altstadt Spandau

Posteingang <small>(wird von der Verwaltung ausgefüllt)</small>	Aktenzeichen <small>(wird von der Verwaltung ausgefüllt)</small>
--	---

<b>1. Antragsteller / Bauherr</b> Name, Vorname	
Wohnanschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	
Telefon-Nr. (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
Ist der Antragsteller auch Eigentümer des Grundstücks? <input type="checkbox"/> Ja. <input type="checkbox"/> Nein.	Liegt eine Stellungnahme des Eigentümers vor? <input type="checkbox"/> Ja. <input type="checkbox"/> Nein.
Name, Vorname des Vertreters bzw. Bevollmächtigten	Telefon-Nr. (mit Vorwahl)
Wohnanschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort) des Vertreters bzw. Bevollmächtigten	

<b>2. Angaben zum Grundstück</b> PLZ, Straße, Haus-Nr.
Hinweis bei einem Denkmal: denkmalschutzrechtlicher Antrag notwendig

<b>3. Vorhaben</b>	
<input type="checkbox"/> Errichtung einer baulichen Anlage	<input type="checkbox"/> Änderung einer baulichen Anlage
<input type="checkbox"/> Abbruch einer baulichen Anlage	<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung



#### 4. Erläuterung der Maßnahme

Soweit für die Beurteilung erforderlich, sind zur geplanten Ausführung im Maßstab 1 : 100 oder 1 : 200 **Grundrisse, Schnitte und Ansichten** mit Angabe der **Maße**, der wesentlichen **Baustoffe und Bauarten, der Art der Befestigung und Beleuchtung von Werbeanlagen, der Materialauswahl und Farbe** der Außenhaut unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung vorzulegen. Eine vollständige Fassadendarstellung ist bei Änderung der baulichen Hülle zwingend erforderlich. Die Bauvorlagen sind zu unterschreiben. Falls erforderlich, separates Blatt verwenden, Zeichnung und Fotos beifügen.

#### 5. Anlagen (Die Anlagen bitte in zweifacher Ausführung einreichen)

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte usw.) | <input type="checkbox"/> Lageplan |
| <input type="checkbox"/> ggf. Fotos                                 | <input type="checkbox"/>          |
| <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>          |

#### 6. Erklärung

**Die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben wird versichert.  
Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Maßnahmen erst nach der Genehmigung begonnen werden dürfen.**

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Antragssteller / Vertreter

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bezirksamt Spandau von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Carl-Schurz-Str. 2/6  
13597 Berlin

### Redaktion, Layout und Fotos

Altstadtmanagement Spandau  
Mönchstraße 8  
13597 Berlin

2. Auflage, Dezember 2017

