

**Prüfung der Satzung und
Abwägung zu den im Verfahren vorgebrachten Hinweisen, Anregungen und
Bedenken**

Bei der Gestaltungssatzung handelt es sich um eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 81 der Brandenburgischen Bauordnung

**1. Vor Erlass einer örtlichen Bauvorschrift ist das Erfordernis einer solchen
Regelung zu prüfen.**

Ein Erfordernis zum Erlass einer Gestaltungssatzung wurde 1997 als auch 1999 darin gesehen, mit einem „milderen Mittel“ eine Unterschutzstellung der Siedlung als Denkmal zu vermeiden und gleichzeitig durch Gestaltungsregeln das Erscheinungsbild der „Fontanesiedlung“ in seiner städtebaulichen Qualität und Geschlossenheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Eine Unterschutzstellung der Siedlung ist derzeit, auch bei eventueller Aufhebung der Gestaltungssatzung weder von der Obersten noch von der Unteren Denkmalschutzbehörde beabsichtigt. Die Oberste Denkmalschutzbehörde teilt nach aktueller Beurteilung vor Ort mit, dass weder die Kriterien eines Denkmals im Sinne von § 2 Abs.1 BbgDSchG noch die des Denkmalbereiches im Sinne von § 3 Abs. 1,2 und §4 Abs. 1 erfüllt sind.

Aus einem Denkmalschutzanspruch ergibt sich kein Erfordernis

Bei Gestaltungssatzungserlass wurde die Erforderlichkeit ausschließlich darin gesehen, Regelungen zur Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude sowie der privaten Aussenanlagen zu treffen.

Zu prüfen war, insbesondere unter Enbeziehung der Eigentümer, inwiefern heute die Notwendigkeit einer Satzungsregelung besteht.

Die 13 Wohnhäuser befinden sich in jeweils privatem Eigentum, die Grundstücksflächen nach Teilungen im Sondereigentum. Wohnungen und Grundstücke wurden erworben, um diese langfristig zu nutzen. Vorrangig und überwiegend zur Deckung des Eigenbedarfes.

Das Interesse der Eigentümer ist es, ihr Eigentum zu erhalten.

**Aus Gründen des Erhaltes des Wohngebäudebestandes ergibt sich kein
Erfordernis**

Die baugleichen 13 Mehrfamilienhäuser befinden sich in zwei räumlich getrennten Bereichen. (6 Häuser westlich und 7 Häuser östlich der Fontanesiedlung). Durch die räumliche Trennung fehlt einerseits der erkennbare Zusammenhang (die Ensemblewirkung) der Häuserzeilen zueinander und andererseits bestehen lage- und nutzungsbedingt unterschiedliche Situationen und damit verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten/ Gestaltungsnotwendigkeiten (z.B. privater Vorgartenbereich- unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche)

Aus Gründen unterschiedlicher Bedingungen innerhalb der Siedlung ergibt sich kein Erfordernis einheitlicher Regelungen

Die städtebauliche Qualität der Wohnhäuser besteht darin, dass sie in gleicher Bauart und Entstehungszeit errichtet wurden.

Mehrere baugleiche Wohnhäuser mit einer bestimmten Entstehungszeit sind in der Stadt Hennigsdorf vielfach vorhanden. So auch im unmittelbaren Umgebungsbereich die Aktivistensiedlung und die Bebauung entlang der Marwitzer Straße.

Für diese Gebiete wurden jedoch keine örtlichen Bauvorschriften erlassen, obwohl die Gebäude aufgrund der städtebaulichen Qualität ebenfalls als erhaltenswert zu beurteilen sind.

Wesentliche Merkmale aus der Entstehungszeit sind an den Gebäuden in diesen Bereichen trotz baulicher Veränderungen entsprechend der Nutzungsanforderungen ablesbar.

Dies ist Beleg dafür, dass auch ohne örtliche Bauvorschrift in eigener Regie verantwortungsvoll mit historischer Bausubstanz umgegangen werden kann.

In der Fontanesiedlung können und sollen ebensolche Gestaltungsspielräume zur Aufwertung und Verbesserung des Eigentums in Eigenverantwortung möglich sein.

Bauliche Veränderungen erfordern in der Fontanesiedlung Beschlüsse der jeweiligen Eigentümergemeinschaften. Hierdurch kann in ausreichendem Umfang sichergestellt werden, dass ein verantwortungsvoller Umgang mit der Bausubstanz durch vorlaufenden Diskussions- und Meinungsbildungsprozess erfolgt.

Aus Gründen besonderer Gestaltungsanforderungen ergibt sich kein Erfordernis

Aus Gründen zu erwartender relevanter Fehlentwicklungen ergibt sich kein Erfordernis

2. Bei Satzungserlass sind die verfassungsrechtlichen Anforderungen (Eigentumsgarantie, Übermaßverbot, Gleichbehandlungsgrundsatz) zu beachten

Gründe des Wohles der Allgemeinheit könnten nach Grundgesetz (Art. 14 und 15) Einschränkungen von Rechten und Erweiterungen von Pflichten im Zusammenhang mit dem Eigentum begründen.

Der Erhalt und die Aufwertung der Gebäude und Anlagen sind ureigenes Interesse der Eigentümer.

Das städtische Interesse besteht im Erhalt wie auch der Nutzung vorhandener Gebäude und Anlagen aus den unterschiedlichsten Entstehungszeiten, um die Entwicklung der Stadt zu dokumentieren.

Ein weitergehendes Interesse der Allgemeinheit über das Interesse der Eigentümer besteht nicht.

Es liegen keine Gründe des Allgemeinwohles vor, die Eingriffe in das

Eigentum rechtfertigen

Im Umgebungsbereich der Fontanesiedlung wurde historische Bebauung erfolgreich den aktuellen Nutzungserfordernissen ohne Satzungsregelungen angepasst und gestaltet. Eine eigenverantwortliche Gestaltung ist auch in der Fontanesiedlung möglich.

Im Beteiligungsverfahren wurde deutlich, dass sich die Eigentümer ihrer Verantwortung dafür bewusst sind.

Für künftige Entscheidungen über bauliche Veränderungen können neben dem Beratungsangebot der Stadt auch die bisherigen Regelungen zur Fontanesiedlung als Orientierungsgrundlage dienen.

Besonderheiten der Fontanesiedlung, die eine sachliche Begründung für eine Satzung und damit einhergehendem Genehmigungserfordernis darstellen, sind im Beteiligungsverfahren weder vorgetragen noch begründet worden.

Eine erneute Satzungsregelung würde gegen das Übermaßverbot und den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen

3. Örtliche Bauvorschriften müssen sich an einem Schutzziel orientieren

Bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Gestaltungssatzung wurde mit der Formulierung „erhalten **bzw. wiederherzustellen**“ deutlich, dass das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung aus der Entstehungszeit 1927/1928 schon deutlich beeinträchtigt und verändert war.

Dies betraf sowohl Veränderungen an den Gebäuden als auch die beeinträchtigte städtebauliche Wirkung der Geschlossenheit der Siedlung als Ensemble durch bereits zu diesem Zeitpunkt realisierte Bauvorhaben wie

- die Erschließungsstraße für das Wohngebiet Hennigsdorf Nord, die die Siedlung durchschneidet
- die im Norden herangerückte individuelle Bebauung, die keine klare Abgrenzung der Siedlung mehr erkennen lässt
- die südöstlichen angrenzenden Garagenkomplexe, die die Wirkung und das Erscheinungsbild der Siedlung deutlich beeinträchtigen und eine klare Abgrenzung nicht mehr erkennen lassen

Eine wesentliche Veränderung dieser gewachsenen städtebaulichen Situation war zum damaligen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und ist auch heute nicht beabsichtigt.

Das Erfordernis einer örtlichen Bauvorschrift wurde deshalb damals beschränkt auf die Gebäude mit Grundstücken in zwei räumlich getrennten Bereichen gesehen und festgelegt.

Rückwirkend muss eingeschätzt werden, dass die getroffene Abgrenzung dem Ziel, das Erscheinungsbild der Siedlung in ihrer Geschlossenheit wiederherzustellen, bereits zuwiderläuft.

Die Fontanesiedlung als Wohnanlage war so konzipiert, dass zugehörig zu den Mehrfamilienhäusern Gartenflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung für Gartenbau, Erholung und Freizeit zur Verfügung standen. Mit der Bildung von Sondereigentum durch Teilung der Grundstücksflächen ist dieses Prinzip durchbrochen worden. Nunmehr erfolgt eine jeweils individuelle Nutzung der separierten Teilflächen.

Das ursprüngliche Bebauungs- und Nutzungskonzept berücksichtigte nicht die heutige Notwendigkeit zur Abstellung/ Unterbringung von Kraftfahrzeugen. Es besteht aber seitens der Eigentümerschaft ein berechtigtes Interesse an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken und auch das Sicherheitsbedürfnis zum Schutz des Eigentums durch Einzäunung.

Die heutige Situation der Siedlung entspricht sowohl in der Struktur und den rechtlichen Gegebenheiten als auch in den Nutzungsansprüchen einer individuellen Wohnbebauung. Somit kann weder aus städtischer noch aus Sicht der Eigentümer ein besonderes Schutzziel formuliert werden.

Ohne zu definierendes Schutzziel ist eine örtliche Bauvorschrift nicht gerechtfertigt.

Im zweistufigen Erörterungsprozess mit den betroffenen Bürgern/ Eigentümern wurde ausgiebig in Gruppengesprächen wie auch abschließend gemeinsam darüber diskutiert, inwiefern eine Überarbeitung/ Modifizierung der Gestaltungssatzung einer Satzungsaufhebung Vorrang zu geben ist. Im Ergebnis der vorstehend geschilderten aktuellen Sach- und Rechtslage musste jedoch festgestellt werden, dass keine Voraussetzungen zum Gebrauch der Ermächtigungsnorm vorliegen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung und Überarbeitung der Satzung fehlen