

Erläuterungen zum Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung

A.) Erläuterungen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen

§172 (1) Satz 1 Nr. 1 bestimmt das Erhaltungsziel der aufzustellenden Satzung:

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Es umfasst die beiden Sachverhalte

- den Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes sowie
- den Schutz baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Im Hinblick auf die Wahrung der gestalterischen und funktionsräumlichen Gesamtkonzeption stellt die Erhaltungssatzung ein planungsrechtliches Steuerungsinstrument für bauliche Änderungen und Ergänzungen dar, das die Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter den Genehmigungsvorbehalt stellt.

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

Zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit i. S. des § 172 (1) Nr. 1 muss die Gemeinde über vorausgehende Untersuchungen verfügen wie z. B. die Stadtstrukturanalyse. Darüber hinaus ist es empfehlenswert ein gemeindlichen Handlungskonzept analog dem Neuordnungskonzept und der Gestaltungskonzeption zu entwickeln. Grundlage für den Erlass einer Erhaltungssatzung können die Ergebnisse der Stadtstrukturanalyse sein.

Zur förmlichen Festlegung einer Erhaltungssatzung ist kein Aufstellungsbeschluss erforderlich. Um das Verfahren jedoch transparent und unter Mitwirkung der Grundstückseigentümer zu gestalten, soll hier das Verfahren analog eines B-Planverfahrens gewählt werden.

Der Untersuchungsbereich zum Erhaltungsgebiet ist momentan Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern Hennigsdorf“ und liegt zum Großteil im Geltungsbereich der derzeit anzuwendenden Gestaltungskonzeption. Aus gesamtstädtischer Sicht bedarf es auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentes für den notwendigen Erhalt, der durch die Sanierungsmaßnahme erreichten Qualität des Orts-, Stadt- und Landschaftsbildes im alten Ortskern von Hennigsdorf. Dieses sich für dieses zuvor genannte Ziel eignende städtebauliche Steuerungsinstrument ist die „Erhaltungssatzung“.

B.) Erläuterungen zur städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebietes

Die städtebauliche Struktur und Gestalt im historischen Ortskern wird durch bestimmte gestaltwirksame und städtebaulich bedeutende Merkmale und Eigenarten gekennzeichnet, die für die Erhaltung und sensible Weiterentwicklung des Ortskernbildes von großer Bedeutung sind.

Die Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns stellt sich als vom übrigen Ortskern und dem Stadtgebiet klar abgrenzbarer und eigenständig geprägter Stadtbereich dar und weist eine spezifische Eigenart von besonderer städtebaulicher und gestalterischer Qualität auf.

Der Grundriss seiner Siedlungsfigur ist geprägt durch die ursprünglich als Reihendorf entstandene dörfliche Siedlung am westlichen Ufer der Havel. Die überwiegend geschlossenen Baufluchten und die in der Mehrzahl ein- und zweigeschossig, in offener und geschlossener Bauweise bebauten Straßenzüge prägen das Ortsbild. Das Straßenbild wirkt, unterbrochen von einigen Bereichen mit fehlenden Raumkanten oder gestalterisch unproportionierten Gebäuden, insgesamt harmonisch geschlossen.

Die historisch gewachsenen und leicht geschwungenen Straßenräume der alten Dorfstraßen Hauptstraße und der später entstandenen Berliner Straße weiten sich zu Angern auf, die mit doppelten Baumreihen bepflanzt sind. Beide Dorfstraßen, die Hauptstraße und die Berliner Straße, bilden bis heute das Grundnetz der dörflichen und gesamtstädtischen Hauptstraßenzüge und zugleich das Grundgerüst des Ortskerngrundrisses. Sie werden ergänzt um die in ihrer städtebaulichen, verkehrlichen und gestalterischen Bedeutung nachrangigen Straßenräume der Fabrikstraße und der Friedhofstraße.

Die den Straßenraum seitlich begrenzenden Fassaden und Bäume bilden die räumliche Fassung des öffentlichen Stadtraums. Die Raumkanten in der Haupt- und Berliner Straße haben linearen Charakter: Die Gebäude stehen in einer Flucht oder leicht versetzt und trotz zum Teil offener und halboffener Bauweise ergibt sich das Bild eines zusammenhängenden Straßenbildes. Durch die beidseitigen Baumreihen wird diese Ortsbildwirkung verstärkt.

Bedingt durch die Führung der Hauptstraßenzüge Hauptstraße und Berliner Straße hat der Ortskern bis heute seinen straßendörflich geprägten Grundriss erhalten. Die für Kleinstädte typische Herausbildung von Baublöcken, bei denen mehrere Gebäude und Grundstücke von vier Straßenzügen eingefasst sind und einen gemeinsamen und ruhigen Innenhof bilden, hat es im Hennigsdorfer Ortskern nicht gegeben. Hier ist die städtebauliche Struktur vielmehr dadurch charakterisiert, dass die Hauptgebäude den einzelnen Straßenverläufen folgend ausgerichtet sind und auf den Straßen abgewandten Grundstücksteilen sich die Nebengebäude, Schuppen und Remisen befinden. Daran anschließend erstrecken sich die Gartenbereiche, die in den offenen Landschaftsraum übergehen bzw. an die anders geprägte Stadtbereiche anschließen (wie z. B. das Quartier der vier fünfgeschossigen Wohngebäude mit der ehemaligen Kaufhalle an der Kirchstraße).

Auf der westlichen Seite, an den Anger in der Hauptstraße angelehnt, bestimmen dem Gemeinwesen dienende Solitärbauten, wie die Backstein-Kirche, das Pfarrhaus (ehemals Gasthaus) und das Rathaus mit ehemaligem Gefängnis die Gestalt des Ortskerns und markieren den ursprünglichen Mittelpunkt des Dorfes.

Der zweigeschossige Bau des ehemaligen Dorfkrugs „Zum Anker“ an der Nordwestseite des Angers gab bis zu seinem Abriss diesem Straßenraum eine städtebaulich prägnante bauliche Fassung und trug dazu bei, dass der Anger eine geschlossene städtebauliche Figur von dörflicher Gestaltqualität aufwies. Mit dem Baukörper von „Burger King“ wurden diese Strukturen wieder aufgegriffen.

Die Straßenraumfluchten und das baulich-gestalterisch geschlossen wirkende Straßenraumbild geben dem Ortsbild seine insgesamt harmonische Prägung. Bei genauerer Betrachtung setzt es sich jedoch in seinem, durch die sich in der Abfolge an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zusammengesetzten Erscheinungsbild, insgesamt aus einer Vielzahl von in Höhe, Größe, Proportion, Baualter, Gebäudetyp, äußere Gestaltung und Nutzung z. T. sehr unterschiedlich, abwechslungsreich und vielgestaltig geprägten Gebäudevielfalt zusammen.

Diese typische heterogene Gestaltprägung ist für den Ortskern kennzeichnend. Sie spiegelt zum einen die Vielschichtigkeit der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung und gibt zum

anderen die Vielfalt der unterschiedlichen baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken wider.

Diese städtebaulich und gestalterisch heterogene Struktur ist für das Ortsbild im Ortskern von unverwechselbarer Qualität, sie ist in ihrem Erscheinungsbild einzigartig und stellt daher eine erhaltenswerte und behutsam fortzuentwickelnde Substanz bei der Gestaltung und Erhaltung des historischen Ortskerns dar.

Innerhalb dieser heterogenen Struktur haben sich gleichzeitig auch einzelne kleinräumliche Teilbereiche herausgebildet, in denen im Laufe der baulichen Entwicklung und z. T. aufgrund gestalterisch einheitlich geprägter Bauphasen die Bautätigkeit offensichtlich nach eher gleichgestaltigen Grundsätzen erfolgt ist. Diese Teilbereiche zeichnen sich heute dadurch aus, dass hier mehrere Gebäude im Straßenverlauf anzutreffen sind, die sich nach Baualter, Größe, Typik, äußerer Gestaltung und Nutzung ähnlich sind. Die homogene städtebauliche Gestalt dieser Teilbereiche ist innerhalb der gestalterisch heterogenen, dabei jedoch harmonischen Gesamtwirkung des Ortskerns prägnant und von großer Qualität. In erster Linie handelt es sich bei diesen Bereichen um die baulichen Strukturen der sogenannten „Drei-Seiten-Hofanlagen“ in der Hauptstraße, um mehrere Wohngebäude am Anger in der Berliner Straße und um eine Abfolge großstädtisch geprägter Wohngebäude aus der Zeit nach der Jahrhundertwende in der oberen Berliner Straße. Diese Bereiche sind aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht als Ensemble zu bezeichnen und sollten erhalten werden.

C.) Städtebauliche Zielstellung (vorrangige Erhaltungsziele)

Aufgrund seiner Struktur, geprägt durch die Gesamtheit der Gebäude in ihrer Nutzung und in ihrem städtebaulichen Bezug zueinander sowie zu den Straßen und Hofräumen, besitzt das Gebiet eine städtebauliche Eigenart und Qualität, die geschützt, erhalten und behutsam ergänzt werden soll:

- Erhalt des historisch **gewachsenen Ortsgrundrisses, der ortsbildprägenden Raumkanten** und der historischen und straßenraumbegrenzenden **Baumluchten**, welche sich aus den naturräumlichen und siedlungsgeographischen Bindungen und Potentialen heraus entwickelt haben.
- Erhalt, Sicherung und behutsame Gestaltentwicklung der geschichtlich gewachsenen Bereiche mit **heterogener Bau- und Gestaltstruktur** und der sich daraus hervorhebenden, **homogen gestalteten Gebäudeensemble sowie ortsbildprägender Gebäude**
- Erhalt der städtebaulich und ortsbildnerisch **spezifischen Prägung der unterschiedlichen Teilbereiche des Ortskernes und ihrer eigenständigen und unverwechselbaren Gestaltcharakter**
- **Ortsbildgerechter Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und der öffentlichen und privaten Freiräume**
- Erhalt der **traufständig geprägten Gebäudestellung, der Vielfalt der Gebäudetypen, Dachformen sowie Sicherung der Gestaltentwicklung von Gebäudefassaden** unter Einbeziehung neuer rechtlicher bautechnischer Anforderungen zum Klimaschutz