

A. Anlaß für die Erhaltungsverordnung

Für Teile des Gebietes Westend wurde 1985 ein „geschützter Baubereich“ auf Grund des § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) Berlin in der Fassung vom 22. Dezember 1977 (GVBl. S. 2540) geändert durch Gesetz vom 30. November 1982 (GVBl. S. 1470) ausgewiesen.

Fünf Jahre nach Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes Berlin vom 24.04.1995 (GVBl. S. 274) trat gemäß § 23 Abs. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz Berlin die erlassene Rechtsverordnung über den geschützten Baubereich Westend am 07.05.2000 außer Kraft.

Um die städtebaulich prägenden Bebauungsstrukturen auch weiterhin zu schützen, erfolgte der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Bezirksamt Charlottenburg. Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ist deckungsgleich mit dem Gebiet des ehemaligen geschützten Baubereiches Westend.

B. Ziel der Verordnung

Ziel dieser Verordnung ist es, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicher zu stellen.

Das Erhaltungsgebiet ist eines der ältesten Berliner Villengebiete. Es ist bis heute über gesellschaftliche und politische Veränderungen hinweg in seiner offenen, durch intensive Begrünung der Straßen und Gärten geprägten Struktur erhalten geblieben. Der Charakter eines großbürgerlichen Wohnviertels mit Wohngebäuden in Form der Villa und kleineren Einfamilienhäusern kennzeichnet das Gebiet.

Die erhaltenswerte Eigenart des Gebietes liegt in dem charakteristischen Zusammenwirken von öffentlichem begrüntem Straßenraum mit qualitativ gestaltetem Plätzen und der villenartigen Einzelhausbebauung auf gärtnerisch gestalteten Grundstücken.

Die Bauten der Zeit bis 1945 bestimmen den Charakter des Erhaltungsgebietes. Insbesondere die Gebäude aus der Zeit von 1871 bis zum Ende des 1. Weltkrieges können als städtebauliches Leitbild gelten, an dem sich die Errichtung von Neubauten oder die Änderung baulicher Anlagen vorrangig zu orientieren hat. Das gilt namentlich für die Gebäudestellung, die Grundstücksgliederung, die Gebäudehöhe, die Dachform, Dachaufbauten und Dachdeckung und die Gestaltung der Gebäudefront einschließlich ihrer Farbgebung und Materialwahl.

Die nach 1945 errichteten baulichen Anlagen sind, auch soweit sie sich in die städtebauliche Eigenart des Gebiets einfügen, in der überwiegenden Zahl keine Bauten, welche die Architektur ihrer Entstehungszeit in besonderer Weise widerspiegeln, so dass sie das Ortsbild und die Stadtgestalt weder allein noch im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen prägen oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder historischer Bedeutung sind. Ein Schutz der Nachkriegsbauten durch die Verordnung ist daher nicht erforderlich.

C. Städtebauliche Eigenart des Gebietes

Die Entstehung von Westend außerhalb der im Hobrecht-Plan festgelegten Wachstumsgrenzen Berlins sicherte eine weitgehende eigenständige Entwicklung als durchgrüntes vornehmes Villenviertel, so dass die sich ausdehnende Stadt zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf ein in seinen wesentlichen Zügen und städtebaulichen Eigenschaften bereits geprägtes Quartier trifft.

Trotz Veränderungen durch Modernisierung und Errichtung von Neubauten bleibt die städtebauliche Charakteristik des Erhaltungsgebietes als Villenviertel außerhalb der Stadt erhalten. Im heutigen Bild von Westend hat sich sowohl das orthogonale Straßenraster mit der Ausbildung der Straßen als Alleen sowie den drei Schmuckplätze Branitzer Platz, Lindenplatz

und Ahornplatz als auch die offene Bebauungsstruktur und die weitgehende Orientierung der Bauten an der vorgesehenen Bauflucht erhalten. Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile von Bebauung, mit Ausnahme einiger weniger Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenzen, lässt noch den Charakter einer Siedlung nach dem Modell der "Kolonie" erkennen. Es besteht ein regelmäßiges Straßenbild und eine Gliederung des Raumes vom öffentlichen Straßenraum zum Gartenbereich.

D. Errichtung baulicher Anlagen

Kennzeichnend ist die offene Bauweise im Geltungsbereich dieser Verordnung. Im Gebiet befinden sich bauliche Anlagen in einer Vielfalt unterschiedlicher Haus- und Gebäudeformen, wobei die bis 1945 errichteten baulichen Anlagen für das Ortsbild und die Stadtgestalt prägend sind. Gebäude, die nach 1945 in dieser Tradition errichtet worden sind und diese mit moderner Formensprache wieder aufnehmen, fügen sich überwiegend ein. Die Gebäude im Geltungsbereich weisen in der Regel ein oder zwei Geschosse auf.

Typische Merkmale der bis 1945 errichteten baulichen Anlagen sind:

1. die Grobgliederung des jeweiligen freistehenden Baukörpers, der in der Regel geprägt wird
 - a) bei Gebäuden aus der Zeit von 1871 bis 1918 durch mittels Erkern kräftig gegliederte, mit gereihten, hochrechteckigen Fenstern versehene Fassaden von meist zwei Vollgeschossen und ein sichtbares oder flach geneigtes Dach mit ausladendem Traufgesims, einschließlich Türmen, Eckbekrönungen, Giebeln, Zwerchhäusern oder Gauben und
 - b) bei Gebäuden aus der Zeit von 1919 bis 1945 durch flächig gehaltene, mit querrechteckigen Fenstern versehene Fassaden und einem Winkel- oder Flachdach,
2. die Feingliederung der jeweiligen Gebäudefront, die in der Regel geprägt wird durch mit Pfosten, Kämpfern und Sprossen versehene Fenster, sowie
 - a) bei Gebäuden aus der Zeit von 1871 bis 1918 durch sichtbares Mauerwerk, Quaderputz, Glattputz oder Holzwerk sowie plastischen Schmuck, Grobgesimse, Fensterverdachungen, Fenster- oder Türgewände und
 - b) bei Gebäuden aus der Zeit von 1919 bis 1945 durch Gliederungselemente, welche die Waagerechte betonen und sparsam verwendetes Dekor in Form von Ziegelflächen, figürlichen oder abstrakten Darstellungen,
3. die Farbgebung der jeweiligen Gebäudefront, die durch den Naturton der jeweils verwendeten Baustoffe oder einen hellen Anstrich der Putz- und Stuckflächen gekennzeichnet wird, einschließlich der Farbe der Fensterrahmen, Fensterflügel und Türen.

Nach 1945 errichtete bauliche Anlagen

Die nach 1945 errichteten baulichen Anlagen sind, auch soweit sie sich in die städtebauliche Eigenart des Gebiets einfügen, in der überwiegenden Zahl keine Bauten, welche die Architektur ihrer Entstehungszeit in besonderer Weise widerspiegeln, so dass sie das Ortsbild und die Stadtgestalt weder allein noch im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen prägen oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder historischer Bedeutung sind. Ein Schutz der Nachkriegsbauten durch die Verordnung ist daher nicht erforderlich.

Grundstücksgliederung und Gärten

Die Gliederung und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke trägt wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebietes bei. Besonders zu beachten ist:

- die Einhaltung der Grundstücksgliederung in Vorgarten, Bebauung und Garten.
- der Erhalt der auf Grund der förmlich festgestellten Baufluchtlinien und Baugrenzen vorhandenen Vorgartentiefen.
- der Erhalt der Grundstückseinfriedungen (Mauern/Zäune/Tore/Pfeiler), insbesondere aus der Zeit bis 1918.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind dem Erhaltungsgebiet grundsätzlich fremd. Bauordnungsrechtlich zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Sie sollen an der Grundstückseinfriedung erscheinen und sich in Gestaltung und Größe - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung - in diese einfügen.

E. Resumee

Bauliche Veränderungen unterliegen im Erhaltungsbereich einem Genehmigungsvorbehalt innerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens oder als eigenständiges Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB für ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben.

Innerhalb der Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu entscheiden, ob das beantragte Vorhaben mit der „städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ konform geht. Für diesen Beurteilungsprozess finden die aufgeführten Kriterien Anwendung.