

Erhaltungsverordnung Prinzenviertel

Das Seen- /Prinzenviertel – wie alles begann



Die eigentliche Gründung des Viertel geht auf das Jahr 1893 zurück, als die gemeinnützige Bauvereinigung „Eigenhaus“ gebildet wurde, um Bauland zu erwerben und Wohnbebauung zu günstigen Konditionen für Minderbemittelte zu ermöglichen.

Mit der Planung der Wohnsiedlung wurde der Baumeister Oskar Gregorovius beauftragt, der in der Nähe der Eisenbahnhaltestelle Karlshorst eine Kolonie in einem einfachen rechteckigen Siedlungsgrundriss mit annähernd gleich großen Parzellen entwarf.

Damit entstand südlich der Eisenbahn das Seen-/Prinzenviertel, dessen Straßen ursprünglich nach preußischen Prinzen und heute nach Brandenburger Seen benannt sind. Die Vermarktung der Grundstücke übernahmen die Bauvereinigung „Eigenhaus“ sowie die Villen- und Landhausbaugesellschaft „Heimstätten AG“. Zunächst beabsichtigten beide Gesellschaften ausschließlich eine Verbesserung der Wohnsituation von Arbeitern, Angestellten und unteren Beamten durch Errichten kleiner Siedlungshäuser.

Kaiser Wilhelm II. selbst stiftete drei bescheidene Landhäuser, die 1894 in der damaligen Kaiser-Wilhelm-Straße 1-3 (heute Lehndorffstraße) fertig gestellt wurden und als die erste Bebauung des Seen- /Prinzenviertels gelten.

Grundbuchlich festgelegt war die ausschließliche Wohnnutzung der Kolonie; Fabriken, Gewerbe, Restaurationen etc. durften nicht zugelassen werden.



Mit der zunehmenden Nachfrage nach Bauland Ende des 19. Jahrhunderts sowie der Attraktivität des Vorortes Karlshorst mit der Lagegunst an der aristokratischen Trabrennbahn spekulierte vor allem die Bauvereinigung „Eigenhaus“ bald auf finanzkräftigere Bewohnerschichten.

So ist zirka ab der Jahrhundertwende mit der Errichtung repräsentativer Villen und Geschosswohnungsbauten ein „Gesinnungswechsel“ in der Bebauung zu erkennen. Aber auch bei diesen Gebäuden wurden bestehende Gestaltungselemente, wie niedriggeschossige offene Bauweise, ohne Hinterhäuser und Seitenflügel, aufgenommen.



... und wie es heute aussieht



Vorwiegend gepflasterte und von Bäumen gesäumte Straßen und Wege, vielfältig gestaltete Gebäude und Gärten mit wiederkehrenden Gestaltungsmerkmalen prägen heute das Seen-/Prinzenviertel und dokumentieren sehr anschaulich den Erhalt des nunmehr über 100 Jahre alten Gebietes im Villen- und Landhausstil.

Von den heute noch vorhandenen Gebäuden wurden über 63 % zwischen 1894 und 1908 - dem ersten großen Bauabschnitt der Siedlung - errichtet. Einige der Landhäuser und Villen stehen aufgrund ihrer Bedeutung und ihres ursprünglichen Zustandes unter Denkmalschutz.

Anlass der Erhaltungsverordnung



In den vergangenen Jahren haben Gebäudeleerstand und -verfall, Abriss ortstypischer Bausubstanz und unmaßstäbliche Neubauvorhaben zur Gefährdung des Gebietes beigetragen. Aber auch kleinere "Bausünden", wie der Einbau von Fenstern mit untypischen Formaten oder das Aufbringen von Wärmedämmstoffen haben zur Beeinträchtigung des Ortsbildes geführt. Der Bezirk Lichtenberg hat daher für das Seen-/Prinzenviertel eine Erhaltungsverordnung gem. §172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Dieses Instrument wird eingesetzt, um Gebiete mit einer besonderen Stadtstruktur und einem gut erhaltenen Ortsbild in dieser städtebaulichen Eigenart zu sichern. Mit der Erhaltungsverordnung wurde ein neuer Genehmigungsvorbehalt eingeführt, der für Vorhaben wie Abriss, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet zu beachten ist. Bei Ihren Vorhaben beraten Sie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung gerne zu erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen.

Was erhalten werden soll

... die Gebäude im Seen-/Prinzenviertel



Das Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die städtebauliche Eigenart des Seen-/Prinzenviertels als Landhaus- und Villensiedlung mit landschaftlicher Prägung und überwiegend niedriggeschossiger, kleinteiliger, offener Bebauung ohne Hinterhäuser zu erhalten. Die im Gebiet überwiegende Wohnnutzung soll weiterhin den Charakter des Viertels bestimmen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Handelseinrichtungen sollen auch künftig an der Ehrlichstraße konzentriert bleiben.



Die Gestaltung der einzelnen Gebäude ist durch eine reiche Formenvielfalt gekennzeichnet: verschiedene Dachformen, Giebel, Erker sowie unterschiedliche Materialien verleihen den Gebäuden ein individuelles „Gesicht“. Unmaßstäbliche Gebäude- und Fassadengestaltungen, die nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen, sollen auch weiterhin ausgeschlossen werden.



Die vorhandenen Gebäude werden innerhalb der Erhaltungsverordnung aufgrund der erläuterten Merkmale bewertet und nachfolgend nach ihrer Bedeutung für das Gebiet in prägende Gebäude, Gebäude von sonstiger städtebaulicher Bedeutung und Fremdkörper eingestuft (siehe Lageplan).

Mit dieser Bewertung der Gebäude ist es möglich, Vorhaben auf ihre städtebauliche Auswirkung für das Gebiet sachgerecht beurteilen zu können. Vor allem bauliche Maßnahmen an prägenden Gebäuden sollten sehr sensibel vorgenommen werden.

Die Erhaltungsverordnung enthält keine Aussagen zum Umgang mit Baudenkmalen; diese werden nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin beurteilt und hier nachrichtlich übernommen.

Prägende Gebäude, Gebäude von sonstiger städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper

Prägende Gebäude

Im Seen-/Prinzenviertel sind zahlreiche Gebäude vorhanden, die mit ihrer städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung auch heute noch den ursprünglichen Planungsansatz eines Vorortes in Form einer Villen- und Landhauskolonie widerspiegeln. Da diese Gebäude in herausragender Form die städtebauliche Eigenart des Gebietes bestimmen, werden sie als **für sich allein** oder **im Zusammenhang prägende Gebäude** bewertet.

Gebäude von sonstiger städtebaulicher Bedeutung

Einige der Gebäude im Seen-/Prinzenviertel sind nicht als Villa oder Landhaus errichtet worden, fügen sich aber dennoch in das städtebauliche Gefüge ein; sie gehören sozusagen „dazu“. Diese baulichen Anlagen werden als **Gebäude von sonstiger städtebaulicher Bedeutung** bezeichnet.

Fremdkörper

Als **Fremdkörper** werden Gebäude bezeichnet; die dem Ortsbild oder der Stadtgestalt des Gebietes nicht entsprechen - zum Beispiel aufgrund der unmaßstäblichen Proportion des jeweiligen Gebäudes oder dessen Nutzung.

... die Straßenräume



Die Straßen stellen aufgrund ihrer charakteristischen Merkmale das verbindende Element zwischen den differenziert gestalteten Gebäuden dar.



Fahrbahnen mit Reihenpflaster, beidseitig angelegte Gehwege mit Mosaikpflaster und einem Streifen mit zumeist großkronigen Laubgehölzen sowie angrenzend eingefriedete Grundstücke mit repräsentativ bepflanzten Vorgärten verleihen dem Ortsbild und der Stadtgestalt eine besondere Prägung.

... die Gärten und Freiräume



Der ursprüngliche Charakter einer naturnahen und landschaftlich geprägten Vorortsiedlung ist auch heute noch in großen Teilen des Seen- / Prinzenviertels erlebbar. Ländlich gestaltete Nutzgärten bilden mit landschaftsparkähnlichen Gärten einen überwiegend offenen und großzügigen rückwärtigen Freiraum mit dichtem Baumbestand, der zusammen mit den historischen Zäunen ebenso erhaltenswert ist wie die prägenden Gebäude.

Erhaltungsverordnung

gemäß § 172 BauGB

für das Gebiet „Seen-/Prinzenviertel“ im Bezirk Lichtenberg von Berlin

Vom 16. März 1999

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I. S. 137) in Verbindung mit § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210) wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:5000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet. Es wird begrenzt im Norden durch die nördliche Begrenzung der Wandlitzstraße, im Osten durch die östliche Begrenzung der Treskowallee, im Süden durch die nördliche Begrenzung des Traberwegs und seiner Verlängerung durch den Seepark und im Westen durch die westliche Begrenzung des Schmiedeberger Wegs, seiner Verlängerung und der Trautenauer Straße sowie der südlichen Begrenzung der Ehrlichstraße und der westlichen Begrenzung der Müritzstraße. Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte (Anlage) ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Gegenstand der Verordnung

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets 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 Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3

Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Lichtenberg 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 Baugesetzbuches enthaltenen Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb eines Jahres oder
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Lichtenberg von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 20 Abs. 2 AGBauGB wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen 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 innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§ 6

Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Lichtenberg 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.

§ 7

Inkrafttreten

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

Berlin, den 16. März 1999

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Friedersdorff
Bezirksbürgermeister

Geisel
Bezirksstadtrat für
Bau- und Wohnungswesen