

Erläuterungen zur Änderung der Regelungen zu Einfriedungen

I. Anhebung der maximal zulässigen Höhe straßenseitiger Einfriedungen von derzeit 1,30 m auf neu 1,50 m

Nach Auswertung einer umfangreichen Bestandsaufnahme der Bauverwaltung zu den Höhen der vorhandenen Einfriedungen (vgl. Anlage 4) ist festzustellen, dass die derzeit festgesetzte maximal zulässige Höhe von 1,30 m von straßenseitigen Einfriedungen bei ca. 50 Prozent der Grundstücke eingehalten ist. Ca. 30 weitere Prozent der Grundstücke weisen straßenseitige Einfriedungen mit Höhen von mehr als 1,30 m bis zu 1,50 m auf. Ca. 16 Prozent der Grundstücke weisen straßenseitige Einfriedungen mit Höhen von mehr als 1,50 m auf. Ca. vier Prozent der Grundstücke sind straßenseitig nicht eingefriedet oder Höhen wurden dort nicht ermittelt.

Bei zahlreichen Grundstücken wurde die Höhe von 1,30 m bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-022 am 30.10.2001 mit dieser Höhenfestsetzung überschritten (vgl. Anlage 5). Im Zeitraum des damaligen Bebauungsplanverfahrens galt das Maß von 1,30 m für Einfriedungshöhen im Gemeindegebiet bereits vielfach als ortsüblich. Mit dem Ziel einer für Kleinmachnow einheitlichen Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes war auch für die „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ eine Einfriedungshöhe von maximal 1,30 m festgesetzt worden.

Für die historischen Einfriedungen der Zehlendorfer Villenkolonie und die in dieser Siedlung typische Baukultur bestätigt sich das Maß von 1,30 m jedoch nicht. Der Fokus bei der neuen Höhenfestsetzung von maximal 1,50 m liegt deshalb stärker als bisher auf dem Erhalt der städtebaulichen Gestalt der Zehlendorfer Villenkolonie, die sich baukulturell von anderen Siedlungen im Ort unterscheidet.

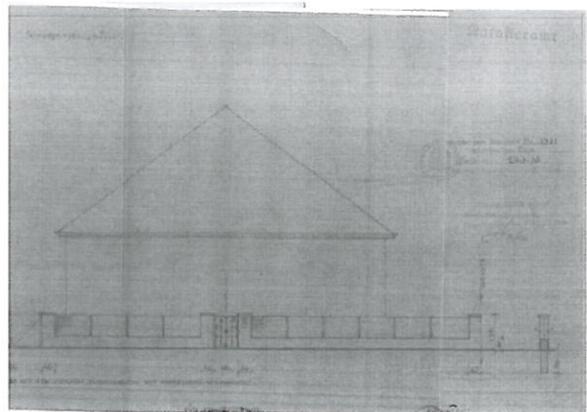
Um zukünftig eine gestalterische Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-022 unter Berücksichtigung der historisch bestehenden straßenseitigen Einfriedungshöhen zu ermöglichen, wird die maximal zulässige straßenseitige Einfriedungshöhe von derzeit 1,30 m auf 1,50 m angehoben.

II. Rücknahme der Festsetzung zu Zaunarten – und typen

Die bisher festgesetzten Zaunarten bzw. –typen, hier: grüner Maschendrahtzaun, Holz- oder Stahlrankzäune, Holzzäune und –tore mit senkrechter Lattung, Scherengitterzäune (Jägerzäune), Welldrahtzaunfelder in Stahleinfassung, sind nicht alle typisch für die Architektur der Zehlendorfer Villenkolonie. Die Einfriedungen der in der Siedlungsbauzeit bebauten Grundstücke waren oftmals eng auf die Architektur der jeweiligen Hauptanlage abgestimmt. In ihren Ausführungen nehmen die Einfriedungen, bestehend aus Sockel, Pfeiler und Gitter, die Formensprache des Bauwerks auf.



Gradnauerstraße 5 mit Einfriedungselementen aus der Ursprungsbauzeit



Gradnauerstraße 5, Bauzeichnung von 1936 mit Einfriedung, Quelle: Gemeindearchiv



Erlenweg 31 mit Einfriedungselementen aus der Ursprungsbauzeit



Clara-Zetkin-Straße 23 mit Einfriedungselementen aus der Ursprungsbauzeit

Bei denkmalgeschützten Bauten in der Zehlendorfer Villenkolonie gehört die Einfriedung zu den Ausstattungsstücken und wird als Teil des Gesamtensembles betrachtet.



Gradnauerstraße 14 mit Mauer aus der Ursprungsbauezeit, denkmalgeschützt



Villenkolonie Zehlendorf - Kl.-Machnow

Landhaus Hoffmann
Architekt: A. Rieder

Gradnauerstraße 14, um 1911,
Quelle: BRÖCKER 2010, 21.

Bei Howcraft 1993, 98 heißt es: „Das an Einfluss gewinnende Bürgertum des 19. Jahrhunderts imitierte die adeligen Vorbilder und brachte das Gitter in die Stadt. ... Gemeint waren Eisengitter von 100 bis 150 cm Höhe, montiert auf einen Sockel in Höhe von 20 bis 50 cm. Der Sockel diente als sauberer Abschluss zum Trottoir, als Grenze zum dahinter liegenden Vorgarten und gleichzeitig als Basis für die Gitter. Der umfriedete Vorgarten wurde somit klar dem Gebäude zugeordnet.“



Geschwister-Scholl-Allee 33 mit schmiedeeisernem, verziertem Zaunelement sowie Sockel und Pfeilern aus der Ursprungsbauezeit in saniertem Zustand

Um die Jahrhundertwende wurden in den bürgerlichen Vorortsiedlungen Wellengitter beliebt, die industriell gefertigt wurden. „Das Wellengitter wurde in einen Rahmen gespannt, der je nach Baustil und Wunsch des Käufers entsprechend angepasst werden konnte. So finden sich die Gitter im Jugendstil bis hin zur neuen Sachlichkeit wieder.“ (RAHNER/SCHIERWAGEN, 2011, 104.)



Geschwister-Scholl-Allee 46 mit Well-
drahtzaunfeldern, Sockel und Pfeiler aus
der Ursprungsbauezeit



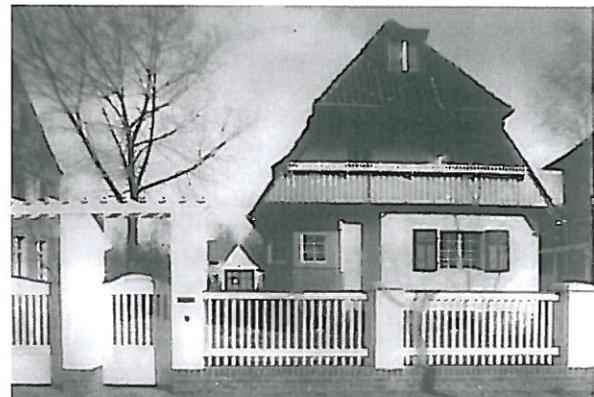
Klausenerstraße 11 mit Welldrahtzaun-
feldern und Sockel aus der Ursprungs-
bauezeit

Zu DDR-Zeiten konnten die Bewohner der Zehlendorfer Villenkolonie aufgrund der all-
gemeinen Materialknappheit neue Einfriedungen oftmals nicht mit der Architektur
der vorhandenen Hauptanlagen abstimmen. So standen etwa Jägerzäune zur Ver-
fügung, Schlosserarbeiten für Metallzaunelemente im Stile der Ursprungsbauezeit wa-
ren jedoch finanziell zu aufwändig. Nach 1989 stand bei den Bautätigkeiten auf den
Grundstücken der Zehlendorfer Villenkolonie eine Bewahrung des architektonischen
Zusammenhangs zwischen Gebäuden und Einfriedungen, d. h. eine behutsame Be-
standsentwicklung, vielfach nicht im Vordergrund.

Auch mit der seit dem 30.10.2001 geltenden Festsetzung zu Einfriedungen aus dem
Bebauungsplan KLM-BP-022 wurde eine Bewahrung und Weiterentwicklung der be-
stehenden Zaunarten bzw. -typen mit den klassischen Elementen Sockel – Pfeiler –
Metallzaun nicht gefördert. Vielfach sind seit Inkrafttreten des Bebauungsplans des-
halb Zäune entstanden, die eine gestalterisch eher unerwünschte Kombination aus
alten und neuen Elementen darstellen.



Medonstraße 8 mit Jägerzaun



Medonstraße 8, um 1926, mit ursprüng-
licher Einfriedung, Quelle: BRÖCKER 2010, 71.

„Der Jägerzaun hat seinen Ursprung in den Feldzäunen. ... Jägerzäune, auf Sockel gesetzt, sind die gärtnerische Umwandlung des Zauns, vielfach eine Eigeninterpretation des Zauntyps, der weder zur Fassadenverschönerung noch zur Aufwertung des Gartens beiträgt.“
(HOWCROFT 1993, 84.)



Zehlendorfer Damm 52 mit neuem Jägerzaun auf Sockel aus der Ursprungsbauzeit

Mit der neuen Festsetzung werden keine Zaunarten bzw. -typen mehr vorgegeben. Ein abschließender Katalog als zukünftige Festsetzung erscheint nicht sinnvoll, da einerseits die in der Ursprungsbauzeit realisierten Einfriedungen von Grundstück zu Grundstück doch im Detail variieren und andererseits auch viele Grundstücke in der Zehlendorfer Villenkolonie in jüngerer Vergangenheit völlig neu bebaut wurden.

III. Ergänzung der Festsetzung zu Sockelmauern um eine Ausnahme für Stützmauern

Im Zuge der Bestandsaufnahme ist deutlich geworden, dass neben Sockelmauern bis zu 0,40 m Höhe auf einigen Grundstücken auch Stützmauern mit mehr als 0,40 m Höhe vorhanden sind. Dies ist auf vorhandene Höhenunterschiede zwischen Straße/Bordstein und Grundstück zurückzuführen. Insbesondere Grundstücke in der Nähe des Buschgrabens weisen diese Geländeprofile auf. Mit der neuen Festsetzung soll die vorhandene Situation berücksichtigt werden. Ausnahmsweise sollen Stützmauern in der Höhe, die das natürliche Geländeprofil an der straßenseitigen Grundstücksgrenze erfordert, zulässig sein und zwar wie aus der Ursprungsbauzeit ableitbar in Klinker- oder Ziegelmauerwerk sowie Naturstein.



Klausenerstraße 25 mit Stützmauer



Klausenerstraße 27 mit Stützmauer

IV. Festsetzung zum Höhenbezug

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-022 sind in den Textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 27 Art und Höhe zulässiger Einfriedungen bestimmt, nicht jedoch der Höhenbezug.

Die Regelung ist nach Auffassung der Verwaltung und auch des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausreichend bestimmt und damit vollziehbar.

Dennoch soll im Verfahren zur Zweiten Änderung des Bebauungsplans KLM-BP-022 vorsorglich auch der Höhenbezug für Einfriedungen klargestellt und dazu eine Textliche Festsetzung Nr. 28 angefügt werden. Maßgeblich ist und bleibt die Fläche, die von der jeweiligen Einfriedung, von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird (vgl. Anlage 2).

Literaturverzeichnis:

BRÖCKER, Nicola, 2010: Kleinmachnow bei Berlin, Wohnen zwischen Stadt und Land 1920-1945. Berlin.

HOWCRAFT, Heidi, 1993: Hecken und Zäune, Gitter und Mauern, Grenzen setzen rund ums Haus. München.

RAHNER, Martina und SCHIERWAGEN, Jörg, 2011: Zäune, Mauern, Hecken, Design am Grundstücksrand. München.