



Begründung der Erhaltungssatzung „Westliche Innenstadt“ der Stadt Forst (Lausitz)

ANLAGE 3 zur Erhaltungssatzung



Begründung der Erhaltungssatzung „Westliche Innenstadt“ der Stadt Forst (Lausitz)

IMPRESSUM

Im Auftrag der
Stadt Forst (Lausitz)
Verwaltungsvorstand für Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
Lindenstraße 10-12
03149 Forst (Lausitz)

betreut durch
John-Willy Schöning (Fachbereichsleiter Stadtentwicklung)
Isabelle Krebs

Bearbeitung

GRUPPE PLANWERK

Uhlandstraße 97
10715 Berlin
Tel. 030 – 88916390
mail@gruppeplanwerk.de

Projektleitung
Annette Hartfiel

Mitarbeit
Benedikt Schroeter

Berlin, 11.06.2025

INHALT

1. Grundlagen und Zielsetzung	4
1.1 Anlass der Planung.....	4
1.2 Historischer Entwicklungshintergrund	4
1.3 Sanierungsgebiet Westliche Innenstadt	5
1.4 INSEK Stadt Forst (Lausitz)	6
1.5 Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung	6
2. Der Geltungsbereich	8
2.1 Räumliche Lage und funktionale Einbindung im innerstädtischen Kontext	8
2.2 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung	8
2.3 Planungsrecht	9
2.4 Gestaltungsrecht.....	10
2.5 Denkmalschutz.....	11
3. Beschreibung der Stadtgestalt	12
3.1 Städtebauliche Struktur und Einbindung.....	12
3.2 Nutzungsstrukturen / Nutzungsart.....	12
3.3 Proportionen / Maßstäblichkeit der Bebauung (Nutzungsmaß)	14
3.4 Typologie / Bauweise.....	14
3.5 Gestalterische Elemente.....	15
3.6 Straßen- und Freiräume.....	17
4. Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze	19
4.1 Zusammenfassung der Erkenntnisse: städtebauliche Eigenart der Stadtgestalt	19
4.2 Empfehlung zur Bewahrung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart	19
5. Verfahren	22
5.1 Satzungsbeschluss	22
5.2 Genehmigung von Vorhaben	22
6. Anhang.....	23
6.1 Fotodokumentation.....	23
6.2 Analysekarten	23

1. Grundlagen und Zielsetzung

1.1 Anlass der Planung

Der überwiegende Teil der historischen Innenstadt von Forst (Lausitz) ist infolge des Zweiten Weltkriegs und der Neubebauung in der Nachkriegszeit überformt sowie im Zuge des Strukturwandels (Einwohnerückgang, Deindustrialisierung) nach der politischen Wende durch Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus weiter fragmentiert worden. Die „Westliche Innenstadt“ gehört zu den wenigen erhaltenen, konsistenten gründerzeitlichen Stadtstrukturen in der Forster Innenstadt. Im Rahmen der Stadterneuerung ist es gelungen, hier die historische Bausubstanz und tradierten Strukturen zu sichern und aufzuwerten. Nach förderrechtlichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Westliche Innenstadt“ im Jahr 2022 sollen nunmehr die Sanierungsziele mittels Erhaltungssatzung gesichert und gleichzeitig eine nachhaltige und zukunftsfähige Quartiersentwicklung ermöglicht werden. Parallel zum Inkrafttreten dieser Erhaltungssatzung tritt somit die Sanierungssatzung durch Beschluss einer Aufhebungssatzung außer Kraft.

1.2 Historischer Entwicklungshintergrund

Die bauliche Entwicklung der „Westlichen Innenstadt“ vollzog sich weitestgehend in den letzten Jahrzehnten des ausgehenden 19. Jahrhunderts (siehe Anhang 6.2, Plankarte 2: Gebäudealter). Von Beginn an prägte überwiegend die Wohnnutzung das Quartier. Dabei profitierte v.a. der südliche Bereich des Quartiers ab 1872 vom Ausbau der Bahnstrecke und der Errichtung des Bahnhofs Forst (Lausitz). Rund um den Bahnhof siedelten sich Gaststätten, Cafés und Beherbergungsbetriebe an. Bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts war der nördliche Teil noch bürgerlich geprägt, doch ab den 1920er Jahren wandelte sich das Quartier im Zuge der boomenden Textilindustrie zunehmend zu einem Arbeiterwohnstandort.

Die sozio-ökonomischen Umbrüche der politischen Wende ab 1990, die einhergingen mit erheblichen Einwohnerverlusten, führten zu Funktionsverlusten der Stadt Forst (Lausitz) als Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort. Davon war auch die „Westliche Innenstadt“ betroffen. Das Erscheinungsbild der „Westlichen Innenstadt“ war Anfang der 1990er durch Vernachlässigung geprägt, was sich in Leerstand, Verfall, einem erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsstau sowie offensichtlichen funktionalen Defiziten zeigte. Vor dem Hintergrund des zu diesem Zeitpunkt stetig voranschreitenden Sanierungsprozesses im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nordstadt“, wurde der Kontrast zwischen beiden gründerzeitlich geprägten Quartieren bis Ende der 1990er Jahre immer deutlicher erkennbar. Zur Sicherung und Aufwertung der „Westlichen Innenstadt“ wurde daher auch hier die Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme angestrebt.

1.3 Sanierungsgebiet Westliche Innenstadt



Abbildung 1: Karte der Stadt Forst aus dem Jahr 1935 (Quelle: Stadtarchiv Forst), Geltungsbereich Erhaltungssatzung „Westliche Innenstadt“ (blau gestrichelt)

Aufgrund der räumlichen Lage in der Stadt zwischen dem Bahnhof und dem Stadtzentrum und seiner teils wertvollen gründerzeitlichen Baustrukturen veranlasste die Stadt Forst (Lausitz) nach Abstimmung mit den Vertretern von MIL (vormals MSWV) und LBV (vormals LBBW) 1997 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) für die „Westlichen Innenstadt“. Ziel war es, städtebauliche Missstände festzustellen und Grundlagen für eine Sanierungsstrategie zu schaffen. Die Untersuchungen ergaben zahlreiche bauliche und funktionale Defizite: verwahrloste Gebäude, unzureichende Infrastruktur, leerstehende Gewerbeflächen, ungenutzte Innenhöfe sowie fehlende Freiflächen und marode Straßen. Daraufhin wurde 1999 das 14,1 ha große Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ förmlich festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt bestätigte sich, dass das Gebiet aus eigener Kraft und ohne finanzielle Unterstützung aus der Städtebauförderung keine seiner zentralen Lage entsprechende Entwicklung nehmen würde, was die Ausweisung des Gebiets als Sanierungsgebiet begründete. Die Ziele umfassten:

- Erhalt und behutsame Erneuerung der gründerzeitlichen Bausubstanz,
- Neugestaltung von Blockinnenbereichen,
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäude,
- Förderung von Grünflächen und Umstrukturierung des ruhenden Verkehrs.

Blockkonzepte (2000–2002) konkretisierten die teilräumlichen städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen. Eine Fortschreibung im Jahr 2005 passte die Strategie an die veränderten demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an. Trotz eines zwischenzeitlichen Bevölkerungsanstiegs im Sanierungsgebiet selbst sank die Gesamtbevölkerung der Stadt nämlich deutlich – was zu einer Neuausrichtung der Stadtentwicklungsziele führte, insbesondere hinsichtlich Wohnungsrückbau, Aufwertung von Freiflächen und der Umgestaltung leerstehender Gewerbebrachen.

In den Folgejahren wurden in der „Westlichen Innenstadt“ sukzessive mit Mitteln verschiedener Städtebauförderprogramme zahlreiche Maßnahmen umgesetzt: So erfolgten die Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Altbausubstanz, die Sanierung der Albertstraße sowie diverse Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen über das Programm Stadtumbau Ost. Im Rahmen des Programms Soziale Stadt konnte u.a. ein Bündel aus investiven und nicht-investiven Maßnahmen am Standort der Gutenberg Oberschule umgesetzt werden.

Insbesondere bei der Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Wohngebäude bestand und besteht z.T. noch erheblicher Handlungsbedarf. Daher wurde eine Verlängerung der Sanierungslaufzeit bis Ende 2024 beschlossen.

Neben dem Erhalt der zusammenhängenden, teilweise sehr wertvollen Altbausubstanz, trugen die Erneuerung von Straßenräumen und die Schaffung neuer Freiflächen zur Stabilisierung der „Westlichen Innenstadt“ als attraktives Wohnquartier in der Forster Innenstadt bei. Dennoch bestehen weiterhin Herausforderungen, u. a. durch schwierige Eigentumsverhältnisse, fehlende Investitionsmittel von Stadt und Privaten und durch anhaltenden Bevölkerungsrückgang in der Gesamtstadt einhergehend mit geringer Wohnraumnachfrage.

1.4 INSEK Stadt Forst (Lausitz)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wurde für die Stadt Forst (Lausitz) erstmals 2006/2007 erarbeitet und 2011, 2017 sowie 2019 jeweils unter Einbindung der Stadtgesellschaft fortgeschrieben bzw. angepasst. Das aktuelle INSEK (2019) bildet den strategischen Rahmen für die Stadtentwicklung mit Blick auf das Jahr 2030+ und formuliert unter dem Leitsatz „*Kreis- und Rosenstadt Forst – Kleine Stadt in der Lausitz mit großen Potenzialen für Wohnen, Arbeiten und Erholen*“ übergeordnete Ziele und prioritäre Maßnahmen (Zentrale Vorhaben). Als wichtige Herausforderungen werden u.a. die Bevölkerungsentwicklung (Schrumpfung, Alterung), der Erhalt der mittelzentralen Funktion, die Belebung der Innenstadt trotz wachsendem Leerstand sowie die Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur hervorgehoben. Dabei wird im Leitbildbereich I „*Mittelzentrum mit attraktiven, vielfältigen Funktionen für Stadt und Umland, differenzierten Wohnangeboten und hoher Lebensqualität*“ die Sicherung und Erhalt der stadtbildprägenden gründerzeitlichen Bausubstanz, insbesondere in den zentralen Stadtlagen, als wichtige Zielsetzung benannt.

In Bezug auf die „Westliche Innenstadt“ wird im INSEK auf die Sicherung der Sanierungsergebnisse mittels Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung) nach der förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets hingewiesen.

1.5 Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung

Ziel der Erhaltungssatzung ist der Schutz des stadtgestaltprägenden städtebaulichen Ensembles der „Westlichen Innenstadt“. Die „Westliche Innenstadt“ ist eines der wenigen noch weitestgehend erhaltenen gründerzeitlichen Quartiere in Forst (Lausitz) und ist sowohl baukulturell als auch stadthistorisch von besonderer Bedeutung. Insbesondere die gründerzeitliche Blockrandstruktur unterscheidet sich von den umliegenden Stadträumen, in denen die vor- und gründerzeitlichen Stadtstrukturen infolge mehrerer Transformationen weitestgehend überformt wurden (siehe Kapitel 3). Somit weist die „Westliche Innenstadt“ eine städtebauliche Eigenart auf, die es zu sichern gilt.

Neben dem Erhalt der Blockrandstruktur – die städtebau-(boden-)rechtlicher Natur ist – kann das Erhaltungsziel nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Gestalt) auch das landesrechtliche Baugestaltungsrecht (ästhetische Belange) miteinschließen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadtgestalt schützenswert ist und die Gestaltung der Gebäude „einen besonderen Charakter, eine gewisse Eigenheit haben, die dem Ort oder dem Ortsteil eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht.“¹ Dies trifft auf die „Westliche Innenstadt“ mit ihren hochwertig gestalteten Fassaden (gebaut Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts) zu, die sich gegenüber anderen Forster Quartieren besonders herausheben. Somit soll die Erhaltungssatzung die stadtgestaltprägenden, geschmückten Fassaden und den tradierten Stadtgrundriss schützen.

¹ BVerwG, Urteil vom 11. 5. 2000 - 4 C 14/98 (München) - NVwZ 2000, 1169.

2. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung muss derart gewählt werden, dass die städtebauliche Gestalt deutlich erkennbar ist und sich hauptsächlich bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs befinden, von denen eine einheitliche bauliche Prägung des Gebietes ausgeht.

2.1 Räumliche Lage und funktionale Einbindung im innerstädtischen Kontext

Die „Westliche Innenstadt“ befindet sich nördlich des Bahnhofs und südwestlich des historischen Zentrums mit Marktplatz, Kirche sowie der Cottbuser Straße als innerstädtische Einzelhandelslage. Die Bahnhofstraße, als zentrale Quartiersachse, stellt dabei eine wichtige stadträumliche Verbindung zwischen Bahnhof und Zentrum dar. Das Bahnhofsumfeld ist als Mobilitätsstandort von großer Bedeutung und bildet als Ort des Ankommens die Visitenkarte der Stadt. Das Quartier ist als innerstädtischer Wohnstandort mit attraktiven Wohnlagen und nachgefragter sanierter Altbausubstanz von Bedeutung. Auch befinden sich hier wichtige öffentliche und soziale Einrichtungen, wie die Gutenberg Oberschule und Standorte der Landes- und Bundespolizei.

2.2 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

In seiner Abgrenzung orientiert sich der Geltungsbereich (Abb. 2) größtenteils an dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche: Der nördliche Teilbereich erstreckt sich entlang der Cottbuser Straße von der Ziegelstraße bis einschließlich der Kreuzung Cottbuser Straße / Bahnhofstraße. Der südliche Teilbereich befindet sich entlang der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Sorauer Straße begrenzt. Im Norden endet der Geltungsbereich südlich der Weststraße. Im Osten verläuft die Grenze östlich der Bahnhofstraße entlang der Straßen Roßstraße und Berliner Straße. Die westliche Abgrenzung bildet die Karl-Liebknecht-Straße. Entlang der August-Bebel-Straße erweitert sich der Geltungsbereich bis zum westlichen Abschluss der Blockbebauung.

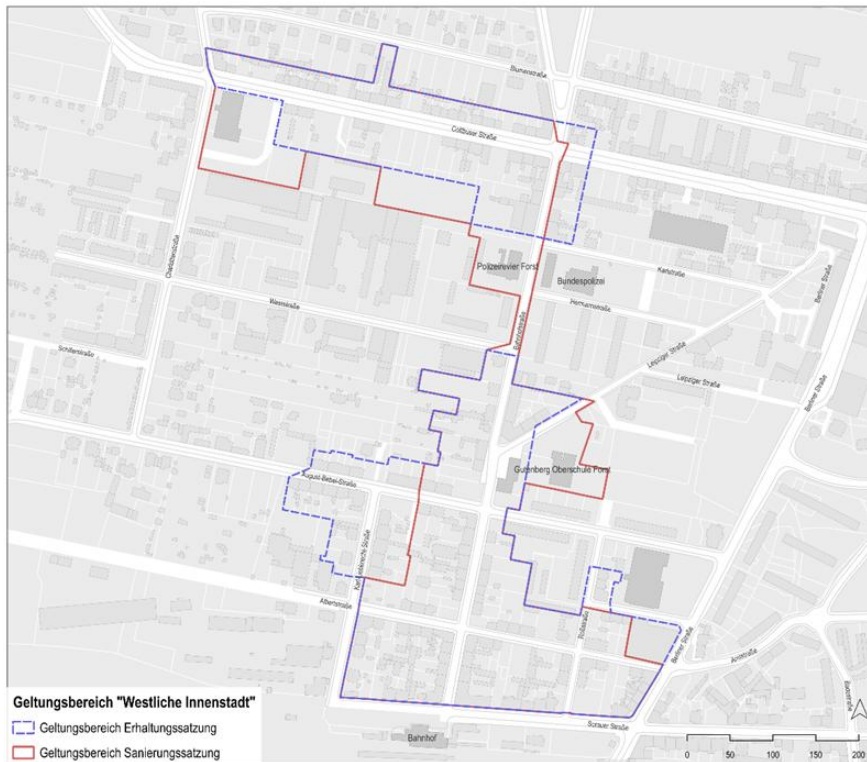


Abbildung 2: Geltungsbereich "Westliche Innenstadt"

2.3 Planungsrecht

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung besteht überwiegend Planungsrecht gemäß § 34 Abs. 2 BauGB (unbeplanter Innenbereich), nur im Norden liegt ein Teilbereich innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt“ (qualifizierter Bebauungsplan).

2.3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt zwischen Bahnhofstraße, Blumenstraße und Karlstraße die 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt“. Der Bebauungsplan trifft bauplanungsrechtliche wie auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Bauplanungsrechtlich ist ein Mischgebiet festgesetzt, in dem jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung sieht in der Regel eine Geschossigkeit zwischen III und V zwingenden Vollgeschossen vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, während die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 2,0 und 3,2 liegt. Die Bauweise ist als geschlossen festgesetzt. Eine Überbauung der Grundstücke ist in der Regel bis zu einer Tiefe von 15 Metern zulässig, was straßenseitig mittels einer Baulinie und rückwärtig einer Baugrenze festgesetzt ist.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gelten darüber hinaus gestalterische Vorgaben. So sind technische Anlagen an den Fassaden, die von der Straße aus einsehbar sind, unzulässig. Die Fassaden sollen verputzt ausgeführt werden und die Dächer eine Neigung von über 15 Grad aufweisen. Werbeanlagen dürfen gestalterische Elemente der Fassade – wie beispielsweise Stuck – nicht überdecken. Zudem ist darauf zu achten, dass Hausmüllanlagen nicht einsehbar sind. Auch für die Gestaltung von Einfriedungen, insbesondere von Zäunen, bestehen konkrete Vorgaben.

2.3.2 Unbeplanter Innenbereich

Abgesehen von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt“ liegt der Geltungsbereich planungsrechtlich überwiegend im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Da es keine verbindlichen Bauleitpläne für die Gebiete gibt, orientiert sich das Planungsrecht an der vorherrschenden städtebaulichen Struktur. (Bau-)Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in den Ortsteil einfügen. Da das Gebiet in Bezug auf die Art der Nutzung die Charakteristik eines Baugebiets gemäß BauNVO aufweist, ist § 34 Abs. 2 BauGB anzuwenden, sodass die Nutzungsart des (Bau-)Vorhabens sich in das entsprechende Baugebiet einfügen muss.

Ergebnis der Beurteilung (ausführlich siehe Kapitel 3.2) ist, dass die „Westliche Innenstadt“ von der Nutzungszusammensetzung dem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO entspricht. Innerhalb dieses Gebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

1. „Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Ausnahmsweise können zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen zugelassen werden (vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO).

Die weitere planungsrechtliche Einordnung, bei der das Einfügen von Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche abhängt, erfolgt mit der differenzierten Erläuterung der städtebaulichen Charakteristika im Kapitel 3.3 und Kapitel 3.4.

2.3.2 Weitere städtebauliche Instrumente

Bis 2024 lag der Geltungsbereich vollumfänglich innerhalb des Stadtumbaugebietes (§ 171a ff. BauGB). 2024 wurde das der westliche Teil nördlich der August-Bebel-Straße aus dem Stadtumbaugebiet gelöst. Der Bereich östlich der Bahnhofsstraße ist Gegenstand der Förderkulisse der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Sozialer Zusammenhalt“.

2.4 Gestaltungsrecht

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiets „Westlichen Innenstadt“ (außer dem Bereich zwischen Magnusstraße, Cottbuser Straße und Ziegelstraße sowie südwestlich der August-Bebel-Straße/Karl-Liebknecht-Straße) liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung wurde erstmals am 29.11.1991 beschlossen, und ist inzwischen mit der 3. Änderungssatzung (Beschluss 11.09.1998) seit dem 07.11.1998 in Kraft. Sie gibt Gestaltungsvorschriften für Gebäude sowie Einfriedungen und Erschließungsflächen vor:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Forst (Lausitz) legt großen Wert auf die Erhaltung der historischen Gebäudestrukturen, insbesondere des charakteristischen Dreiklangs aus Sockel, Korpus und Dach. Neubauten und Sanierungen müssen sich in Form, Material und Farbgestaltung am historischen Bestand orientieren. Ornamentik und Fassadenschmuck sind zu erhalten bzw. originalgetreu wiederherzustellen. Die Fassaden sollen überwiegend in hochwertigem Putz ausgeführt werden, wobei untergeordnete Fassadenteile mit anderen Materialien hergestellt werden können. Geneigte Dächer müssen mit klassischen Materialien wie Ziegel, Schindeln oder Schiefer gedeckt sein. Als Dachform muss eine für Forst (Lausitz) typische Ausprägung gewählt werden (z. B. Satteldacht). Andere Dächer wie Mansard- und Walmdächer sowie Ein-

zelgauben sind ebenfalls zulässig. Hauseingänge sind gestalterisch hervorzuheben und die Türen aus Holz anzufertigen. Fenster müssen sich harmonisch in das Stadtbild einfügen, bevorzugt in traditioneller Form und möglichst aus Holz. Technische Anlagen, wie Antennen und Parabolspiegel, dürfen nur auf straßenabgewandten Seiten angebracht werden. Einfriedungen sind auf maximal 1,20 m Höhe begrenzt und sollen in Form von schmiedeeisernen Zäunen, Holz oder Hecken auftreten. Zufahrten, Stellplätze und weitere Flächenbefestigungen müssen mit gebietstypischen Materialien, wie Natursteinpflaster, gestaltet werden. Farbgestaltungen im öffentlichen Raum sind mit dem Baudezernat abzustimmen.

2.5 Denkmalschutz

Folgende Baudenkmale sind im Geltungsbereich gemäß Datenbank des BLDAM Stand Mai 2025 vorfindlich:

- Bahnhofstraße 31 (Schulgebäude)
- Bahnhofstraße 40
- Bahnhofsstraße 54a
- Cottbusser Straße 56
- Cottbusser Straße 58
- Cottbusser Straße 66
- Albertstraße 4
- Albertstraße 7
- Alberstraße 11
- Sorauer Straße 14

3. Beschreibung der Stadtgestalt

Im Rahmen der Beschreibung der Stadtgestalt werden Inhalte des Ortsbildes aber auch strukturelle und funktionale Gesichtspunkte, insbesondere Nutzungen, einbezogen. Grundlage der vorliegenden Bewertung ist eine umfassende Bestandsanalyse, bei der die städtebauliche Struktur, die Bausubstanz, Straßenzüge und Freiflächen aufgenommen wurden. Ebenso wurden die Parzellenstruktur und Nutzungen analysiert sowie Freiraum- und Landschaftsaspekte, wie Grünanlagen und Plätze, berücksichtigt. In dem Zusammenhang erfolgte auch eine Quellenrecherche, unter Einbeziehung historischer Karten, Fotos und weiterer schriftliche und bildliche Dokumente. Abschließend wurden die Inhalte anhand ihrer ortsgeschichtlichen, gestalterischen und funktionalen Bedeutung für die Stadtgestalt bewertet. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

3.1 Städtebauliche Struktur und Einbindung

Das Erhaltungsgebiet befindet sich westlich des historischen Zentrums der Stadt Forst. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Cottbuser Straße sowie die Berliner Straße, welche als Teil der Bundesstraße 112 auch eine wichtige überregionale Bedeutung haben. Die übrigen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches haben hingegen keine überörtliche Verkehrsfunktion und dienen v.a. der Quartierserschließung.

Das Gebiet selbst ist durch ein klar gegliedertes, orthogonales Straßenraster geprägt (siehe Anhang 6.2, Plankarte 1: Städtebaulich prägende Strukturen). Besonders hervorzuheben sind die Bahnhofstraße und die Leipziger Straße, die als zentrale Fußwegeverbindungen zwischen dem Bahnhof und dem Forster Zentrum fungieren. Entlang der Bahnhofstraße besitzen einige Kreuzungsbereiche eine städtebauliche Bedeutung. So sind die Kreuzungen mit der Sorauer Straße (vor dem Bahnhof) und die Kreuzung mit der Leipziger Straße (vor der Schule) als Platz städtebaulich qualifiziert.

Das direkte östliche Umfeld des Geltungsbereichs ist durch städtebauliche Überformungen der Nachkriegszeit gekennzeichnet, die ein abweichendes städtebauliches Leitbild repräsentieren. Kennzeichnend hier sind vor allem eine reine Wohnbebauung in Form offener Zeilenstrukturen mit umgebenen halböffentlichen Freiräumen (z.T. Abstandsgrün).

3.2 Nutzungsstrukturen / Nutzungsart

Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt (siehe Anhang 6.2, Plankarte: Gebäudenutzung). Entlang der Bahnhofsstraße und der Cottbuser Straße finden sich jedoch auch Wohngebäude mit gewerblich genutzten Erdgeschosszonen, etwa für Gastronomie, Dienstleistungen und andere dem Wohnen dienende Nutzungen.

Das in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt“ festgesetzte Mischgebiet – was sich im nördlichen Bereich des Erhaltungsgebietes befindet – ist durch Gebäude mit publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen geprägt, wobei die Wohnnutzung innerhalb der Gebiete überwiegt. Viele Ladengeschäfte stehen derzeit allerdings leer.

Die Gutenberg Oberschule in der Bahnhofstraße stellt, wie oben bereits erwähnt, einen wichtigen Infrastrukturstandort im Gebiet mit überörtlicher Bedeutung dar.

Außerhalb des Erhaltungsgebiets ist die Nutzung differenzierter: Neben Wohnnutzung finden sich hier auch großflächiger Einzelhandel und teils brachliegende Gewerbeflächen. Die beson-

dere Bedeutung der Bahnhofstraße zeigt sich zudem in der Ansiedlung überregionaler Einrichtungen, wie der Bundes- und Landespolizei sowie dem Bahnhof mit Vorplatzbereich als zentraler und übergeordneter Mobilitätsstandort in der Forster Innenstadt.



Abbildung 3: Gemischte Nutzung in der Bahnhofstraße 24



Abbildung 4: Wohnnutzung Bahnhofstraße 20

3.3 Proportionen / Maßstäblichkeit der Bebauung (Nutzungsmaß)

Innerhalb des betrachteten Gebiets finden sich Baugrundstücke unterschiedlicher Größe, so dass die überbaute Grundfläche variiert. Trotz dieser Unterschiede liegen die Geschossflächen meistens bei etwa der Hälfte der Grundstücksfläche. Abweichungen davon sind in bestimmten Fällen, beispielsweise bei Eckgrundstücken, möglich.

Die Gebäudehöhe beträgt im Regelfall drei bis vier Vollgeschosse (siehe Anhang 6.2, Plankarte: Geschossigkeit). In Ausnahmefällen sind sowohl ein- als auch fünfgeschossige Bauten zu finden. Bestätigt wird die Zahl der Vollgeschosse auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt“, wo drei Vollgeschosse regelmäßig und teilweise auch bis zu fünf Vollgeschosse zulässig sind. Im Vergleich zur Umgebung des Geltungsbereichs fällt auf, dass dort generell niedrigere Gebäudehöhen vorherrschen. Gewerbebauten treten häufig in Form von leerstehenden Hallen oder großflächigem Einzelhandel auf und erreichen meist nur ein bis zwei Vollgeschosse. Auch im Wohnungsbau wurden außerhalb des Erhaltungsgebiets maximal vier Vollgeschosse realisiert.

Gleichzeitig zeigt sich ein deutlicher Unterschied in der baulichen Dichte zwischen den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs und denen, die außerhalb liegen: Gewerbeanlagen und großvolumige Strukturen weisen oftmals eine deutlich höhere GRZ auf, während in Bereichen mit Zeilenbebauung oder Einfamilienhäusern eine niedrigere GRZ dominiert.

3.4 Typologie / Bauweise

3.4.1 Bauweise

Der Geltungsbereich ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt – die auch in der 1. Änderung des Bebauungsplan „Innenstadt“ vorliegt. Gebäude dürfen grundsätzlich bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, es bestehen keine seitlichen Abstandsflächen. In einigen Fällen sind Baugrundstücke nicht bebaut, sodass die geschlossene Blockstruktur Lücken aufweist.

3.4.2 Überbaute Grundstücksfläche

Die Gebäude (Hauptnutzung) innerhalb des Geltungsbereichs stehen entlang von Baufluchten und bilden sogenannte faktische Baulinien. Der überwiegende Teil dieser Baulinien grenzt an die Straßenverkehrsfläche an. In weniger Fällen sind die Baulinien etwas zurückversetzt, so dass ein kleiner Vorgarten entsteht. In der Regel ist die volle Breite des Grundstücks mit der Hauptnutzung bebaut. Die Hauptnutzung erstreckt sich von der Straßenverkehrsfläche bis zu einer Tiefe von ca. 12-15 m, es liegt somit eine faktische rückwärtige Baugrenze vor. Bestehen Vorgärten, ist der gesamte Baukörper entsprechend deren Tiefe versetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen befinden sich außerhalb der rückwärtigen Baugrenze.

Abweichungen von den Baulinien liegen nur in Ausnahmefällen vor. Vereinzelt untergeordnete Auskragungen sind zwar vorhanden, diese haben jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf das Straßenbild oder die städtebauliche Ordnung. Vielmehr ergeben sich aus dem Folgen der Baulinie streng geordnete Raumkanten.

Beachtlich ist, dass trotz der vergleichbar einheitlichen Hauptnutzung, der Umfang der Nebenanlagen erheblich variiert. Während einige Baugrundstücke nur durch eine Hauptnutzung bebaut sind, gibt es andere Baugrundstücke, wo der Grundstücks-Anteil der Nebenanlage dem der Hauptnutzung gleichkommt. Wegen der hohen Heterogenität und der fehlenden städtebaulichen Wahrnehmbarkeit besitzen die Blockinnenbereiche keine prägende Bedeutung.

3.5 Gestalterische Elemente

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurde die Fassaden- und Dachgestaltung der Bestandsbebauung im Erhaltungsgebiet eingehend betrachtet. Hintergrund ist, dass neben den Inhalten des Städtebau(-rechts) auch gestalterische Merkmale in dem Gebiet prägend sind. Somit wurden die charakteristischen Merkmale hinsichtlich Materialität, Gliederung, Schmuckelementen, Dachform und -ausbildung sowie deren Einfluss auf das Gesamtbild der Stadtgestalt erfasst.

3.5.1 Stadtraumwirksame Fassadengestaltung

Fassadenmaterialität

Bezüglich der Fassadenmaterialität ist festzuhalten, dass der überwiegende Teil verputzt ausgeführt ist. Verblendungen mit Klinker sind deutlich seltener anzutreffen. In zwei Einzelfällen wurden Fassaden in Naturstein ausgeführt; diese stellen jedoch Ausnahmen dar und haben insgesamt keine prägende Wirkung auf die Stadtgestalt. Bestätigt wird diese Einschätzung auch von der Gestaltungssatzung, die als typische Fassadenmaterialien Glatt-, Edel- und feinkörnigen Kratzputz vorgibt; in Teilbereichen können von Sockel- und anderen Sonderbereichen auch Baukeramik, Klinker, Naturstein abgesetzt werden.

Fassadenöffnungen

Die Gestaltung der Öffnungen folgt einem weitgehend einheitlichen Muster. So überwiegen gründerzeitlich typische, senkrecht stehende Formate bei Türen und Fenstern deutlich, was auch die Gestaltungssatzung vorsieht. Liegende oder quadratische Öffnungen treten nur vereinzelt auf und haben keine maßgebliche Relevanz für das Erscheinungsbild des Erhaltungsgebiets.



Abbildung 5: Aufwändige Fassadengestaltung Sorauer Straße 14

Fassadenschmuck

Der Fassadenschmuck ist nahezu flächendeckend vorhanden. Dies weist eindeutig auf die zeitliche Entwicklung des Quartiers hin, die sich in der jetzigen Gestalt während der Gründerzeit (Ende 19. Jahrhundert) vollzog. Demzufolge weist die Mehrheit der Gebäude bauzeitlich typische Stuckelemente oder vergleichbare gestalterische Details auf. Dabei variiert der gestalterische Aufwand deutlich: In über der Hälfte der Gebäude fällt der Fassadenschmuck schlicht und zurückhaltend aus, während andere Gebäude eine repräsentative Fassadengestaltung aufweisen. Sehr häufig anzutreffen sind waagerechte Gestaltungselemente, wie Gesimse und Frieze, die mit Betonungen der Öffnungen (Faschen) kombiniert werden. Etwas weniger sind Lisenen als vertikale Gliederungselemente verbreitet. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die aufwendig gestalteten Fassaden in der Sorauer Straße, der Karl-Liebnecht-Straße sowie bei den Eckgebäuden, die sich durch eine überdurchschnittlich hohe gestalterische Qualität auszeichnen. Insbesondere die aufwändig gestalteten Eckgebäude betonen die stadträumlichen Ecksituationen und sind prägend.



Abbildung 6: Eckbebauung Cottbusser Straße 56 u. 58

3.5.2 Dachformen

Die überwiegende Mehrheit der Gebäude weist entweder traufständige Satteldächer oder Flachdächer auf (siehe Anhang: Analysekarte Dachformen). Die Gestaltungssatzung definiert diesbezüglich sogar das Satteldach als typische Forster Grundform.

Häufig findet sich auch eine Mischform, das sogenannte Berliner Dach, bei dem ein steiles vorderes Dachsegment mit einem flachen hinteren Teil kombiniert wird. Giebelseitige Dachausrichtungen (giebelseitige Stellung zur Straße) sind im Gebiet nur in Einzelfällen vorhanden und haben somit kein gestalterisch prägendes Gewicht. Vereinzelt treten abweichende Dachformen wie Mansard- oder Walmdächer auf, diese stellen jedoch Ausnahmen dar und beeinflussen das übergeordnete Dachbild nicht wesentlich.

Bezüglich der Ausbildung von Gauben lässt sich feststellen, dass diese im Erhaltungsgebiet nur in Einzelfällen vorhanden sind. In der Regel sind die Dachflächen glatt ausgeführt, was dem schlichten Charakter der Dachlandschaft entspricht. Eine Begrenzung der Gauben und Dachaufbauten findet sich auch in der Gestaltungssatzung.

3.6 Straßen- und Freiräume

Die Freiraumstruktur im Erhaltungsgebiet wird in hohem Maße durch das bestehende Straßennetz, Raumkanten sowie punktuelle Platzsituationen geprägt (siehe Anhang 6.2, Plankarte: Freiraumstruktur). Wie bereits in vorangegangenen Abschnitten beschrieben, ist das Straßennetz streng orthogonal ausgeprägt und bildet damit eine klare städtebauliche Grundordnung, die sich in regelmäßigen Raumfolgen und ausgeprägten Sichtachsen widerspiegelt.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal sind die Raumkanten, die durch die faktischen Baulinien definiert werden. Diese strukturieren den öffentlichen Raum und begrenzen die Straßenräume eindeutig. In Fällen, in denen keine Bebauung an der Baufluchtlinie vorhanden ist, übernehmen Mauern die raumbegrenzende Funktion und sichern die Kontinuität der Straßenraumfassung. Einfriedungen in Form von Zäunen sind untypisch und treten lediglich vereinzelt im südlichen Teil des Erhaltungsgebiets – insbesondere entlang der Sorauer Straße – auf.

Der Straßenquerschnitt ist überwiegend einfach und funktional gegliedert. Es liegt eine typische, symmetrische Dreier-Gliederung – Gehweg-Fahrbahn-Gehweg, mit entsprechenden durchgehenden Bordlagen – vor. Die Fahrbahn nimmt mehr als die Hälfte der gesamten Verkehrsfläche ein. Die seitlichen Bereiche werden überwiegend von parkenden Kfz genutzt. Der Belag der Fahrbahnen besteht je nach Straße aus Asphalt oder aus Großpflaster. Beidseitig der Fahrbahn verlaufen Gehwege, die in einigen Abschnitten durch Straßenbäume ergänzt werden. Straßenbegleitende Bäume stehen in der Cottbuser Straße (beidseitig), der Bahnhofstraße (beidseitig zwischen Leipziger Straße und Albertstraße), der Sorauer Straße (zwischen Berliner Straße und Karl-Liebknecht-Straße) sowie nördlich in der August-Bebel-Straße. Teilweise befinden sich in den Straßenraum hineinwirkende Bäume auf Privatgrundstücken, beispielsweise entlang der Leipziger Straße. In der Berliner Straße verläuft zudem ein Radweg, der innerhalb des Gehwegs geführt ist. Eine Besonderheit sind die Schienen in der Albertstraße, die ab der Bahnhofstraße Richtung Westen in der Fahrbahn liegen. Die Schienen stellen eine Reminiszenz an die Forster Stadteisenbahn - auch schwarze Jule genannt - dar.



Abbildung 7: Albertstraße, Kreuzung Karl-Liebknecht-Straße, Blick Richtung Osten

Als besondere Verkehrs- und Freianlage ist der Bahnhofplatz hervorzuheben. Dieser stellt eine größere Platzfläche im südlichen Bereich des Erhaltungsgebiets dar. Er ist funktional als

Verkehrsknotenpunkt ausgebildet und umfasst sowohl Pkw-Stellflächen als auch einen Omnibusbahnhof mit Überdachung. Die Platzfläche ist weitgehend versiegelt und mit Großpflaster befestigt. Eine Reihe von locker über den Platz verteilten Bäumen sorgt für eine gewisse Gliederung und Begrünung.

Eine weitere platzartige Fläche befindet sich an der Straßengabelung vor der Gutenberg Oberschule, an der die Leipziger Straße von der Bahnhofstraße abzweigt. Diese Fläche ist durch wenige Straßenbäume und kleinere Grünflächen mit Bepflanzungen gestaltet. Weitere Freiflächen befinden sich in den Kreuzungsbereichen der Bahnhofstraße, wo auf unbebauten Eckgrundstücken Wiesenflächen oder begrünte Stellplatzanlagen hergestellt worden sind.

4. Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze

4.1 Zusammenfassung der Erkenntnisse: städtebauliche Eigenart der Stadtgestalt

Das Erhaltungsgebiet westlich des historischen Zentrums von Forst ist durch einen klar gegliederten, orthogonalen Stadtgrundriss und eine gründerzeitliche Blockrandbebauung, hauptsächlich mit Wohnnutzung, geprägt. Entlang der Bahnhofstraße finden sich im Erdgeschoss z.T. zusätzlich Nutzungen zur Versorgung des Gebiets, etwa kleinere Läden oder Dienstleistungsangebote, die der Nahversorgung dienen.

Die Hauptnutzung nimmt in der Regel etwa die Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche ein. Die Gebäude weisen meist drei bis vier Vollgeschosse auf und sind in geschlossener Bauweise errichtet. Die Bebauung orientiert sich an einer faktischen Baulinie, die die Straßenräume präzise fasst. Die Bautiefen liegen überwiegend zwischen 12 und 15 Metern. Architektonische Vor- oder Rücksprünge wie Erker oder Auskragungen sind kaum vorhanden, wodurch ein ruhiges, klar strukturiertes Straßenbild entsteht.

Die Dachlandschaft ist durch traufständige Satteldächer sowie Flachdächer geprägt. Gauben und Dachaufbauten treten nur in Einzelfällen auf, wodurch die Dachsilhouette insgesamt ruhig und einheitlich wirkt.

Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend verputzt und besitzen stehende Fensteröffnungen. Der Fassadenschmuck ist zurückhaltend eingesetzt, er betont vor allem die waagerechte Gliederung sowie die Fenster und Türen. Die gestalterische Sprache ist überwiegend der Gründerzeit zuzuordnen – insbesondere dem Historismus und der Reformarchitektur der Jahre zwischen 1871 und 1914.

Die Straßenräume sind durch klare Raumkanten definiert und folgen einer typischen Gliederung bestehend aus Gehweg – Fahrbahn – Gehweg. In mehreren Abschnitten ist ein straßenbegleitender Baumbestand vorhanden, der das Stadtbild zusätzlich strukturiert und aufwertet. Entlang der Bahnhofstraße öffnen sich zudem vereinzelt kleinere Platzsituationen, die dem öffentlichen Raum eine zusätzliche Bedeutung verleihen.

4.2 Empfehlung zur Bewahrung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart

Auf Grundlage der Bestandsbewertung lassen sich konkrete Empfehlungen für den Umgang mit Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren formulieren. Ziel ist einerseits, das Quartier langfristig zu stabilisieren und die Ergebnisse der Stadterneuerung – insbesondere im Rahmen der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und des Programms Stadtumbau Ost – zu sichern. Andererseits sollen Investitionen innerhalb des Erhaltungsgebietes weiterhin attraktiv bleiben.

4.2.1 Rückbau und Änderung baulicher Anlagen

Grundsätzlich sind bauliche Veränderungen innerhalb des Erhaltungsgebiets zulässig, können jedoch im Einzelfall Einschränkungen unterliegen. Keine besonderen gestalterischen Vorgaben bestehen für:

- die Renovierung und Instandsetzung konstruktiver Bauteile,
- den Bau, die Umnutzung oder den Abriss von Nebenanlagen innerhalb der Blockinnenbereiche,
- Erweiterungen der Hauptnutzung im Blockinnenbereich, z. B. durch Balkone, Terrassen, Anlagen, die der Barrierefreiheit dienen sowie weitere untergeordnete bauliche Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen,
- Dachausbauten innerhalb der Kubatur,
- Wärmedämmmaßnahmen, sofern sie sich auf die Blockinnenseite beschränken.

Demgegenüber können bauliche Maßnahmen, die prägende Elemente des Erhaltungsgebiets berühren, sodass die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt werden könnte, unzulässig sein; daher sind folgende Vorhaben und Aspekte besonders zu beurteilen:

- Der Rückbau von Hauptgebäuden.
- Gestaltete, straßenseitige Fassaden, insbesondere mit Stuck und anderen historischen Gestaltungselementen, sind stadtbildprägend und zu erhalten. Statt straßenseitig vorgehangener Wärmedämmverbundsysteme sind möglichst Alternativen zu wählen (z.B. Innendämmung).
- Die faktische Baulinie (s.o.) ist einzuhalten; straßenseitige Auskragungen wie Balkone oder Erker sind zu vermeiden.
- Gauben und Dachaufbauten sind zurückhaltend auszuführen und dürfen nicht die Dachlandschaft dominieren.

4.2.2 Errichtung baulicher Anlagen

Neben Maßnahmen im Bestand sind auch städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen möglich. Insbesondere die Revitalisierung nicht genutzter Gebäude und das Schließen von Baulücken – einschließlich der Eckbebauung – tragen zur Bewahrung der ortsbildprägenden Blockrandstruktur bei. Neue Gebäude sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügen. Maßgebliche Kriterien hierbei sind:

- Orientierung an der faktischen Baulinie,
- Bautiefe von 12 bis 15 Metern,
- drei bis vier Vollgeschosse,
- stehende Fensterformate,
- verputzte Fassaden,
- traufständige Sattel- oder Flachdächer.

4.2.3 Nutzungsänderung baulicher Anlagen

Die Funktion der „Westlichen Innenstadt“ als innerstädtisches Wohnquartier ist auch in Zukunft zu sichern. Funktionsunterlagerungen in den Erdgeschosszonen (z.B. für Einzelhandel und Dienstleistungen), insbesondere entlang der Bahnhofstraße, sind zur Versorgung und Belebung des Quartiers wünschenswert und wenn möglich zu sichern. Eine Umnutzung der Ladelokale, wie bereits in der Vergangenheit erfolgt, ist jedoch angesichts von Leerständen bzw. fehlenden Nutzungsperspektiven nicht auszuschließen. Hier bedarf es eines sensiblen baulich-gestalterischen Umgangs mit den jeweiligen gebäudebezogenen Erdgeschosszonen.

4.2.4 Ergänzende Regelungen durch die Gestaltungssatzung

Neben den Regelungen aus der Erhaltungssatzung bestehen weitere gestalterische Vorgaben, die sich aus der örtlichen Gestaltungssatzung ergeben (s.o.). Teilweise überschneiden sich die Inhalte beider Regelwerke, in anderen Bereichen ergänzt die Gestaltungssatzung die Erhaltungssatzung dort, wo diese materiell-rechtlich keine ausreichende Regelungstiefe bieten kann.

4.2.5 Öffentlicher Raum

Auch wenn die Freiraumstrukturen nicht Gegenstand des Regelungsgehalts einer Erhaltungssatzung sind, können folgende Empfehlungen für den öffentlichen Raum getroffen werden: So sollte bei künftigen Straßenumbaumaßnahmen die klassische Straßenraumgliederung – bestehend aus Gehweg, Fahrbahn und Gehweg sowie eine geradlinige Bordführung und symmetrische Straßenraumgliederung – beibehalten werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen oder Entsiegelung sind ggf. unter Beachtung von denkmalpflegerischen Aspekten möglich bzw. wünschenswert und können zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Klimaanpassung beitragen.

5. Verfahren

5.1 Satzungsbeschluss

Die Satzung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2026 beschlossen und wurde entsprechend BekanntmV im Amtsblatt bekanntgemacht.

5.2 Genehmigung von Vorhaben

Die Gemeinde bzw. die Stadt hat gemäß §172 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Genehmigung zu prüfen, ob das bauliche Vorhaben (zum Beispiel bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder Rückbauten) das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn das Vorhaben städtebaulich prägend ist und die städtebauliche Eigenart des Gebietes stört bzw. beeinträchtigt. Der Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist zulässig, wenn das abzubrechende Objekt keine prägende Wirkung hat oder es baulich nicht erhalten werden kann bzw. eine Instandsetzung unwirtschaftlich wäre. Ein Ersatzneubau kann genehmigt werden, wenn er unter Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen der Stadt hergestellt wird. Das heißt: Alle Vorhaben im Geltungsbereich, die Auswirkungen auf den Stadtraum / das Stadtbild bzw. auf die Gebietsfunktion haben, müssen in ihrer Typik der Stadtgestalt entsprechen.

Innerhalb des Genehmigungsverfahrens müssen Eigentümer oder die sonst für das Gebäude verantwortlichen Personen von der Gemeinde gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB angehört werden, um die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

Ist das Vorhaben gemäß § 61 BbgBO genehmigungsfrei, wird die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Gemeinde erteilt. Ist neben der erhaltungsrechtlichen auch eine bauordnungsrechtliche Genehmigung notwendig, wird diese zwischen der Gemeinde und der Bauaufsicht im Einvernehmen erteilt. Wird die erhaltungsrechtliche Genehmigung nicht gegeben, ist ein ansonsten nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben unzulässig.

6. Anhang

6.1 Fotodokumentation

Eine Fotodokumentation des Erhaltungsgebiets aus den Monaten November 2024 und April 2025 liegt bei der Stadt Forst (Lausitz), Fachbereich Stadtentwicklung, vor.

6.2 Analysekarten

Plankarte 1: Städtebaulich prägende Strukturen

Plankarte 2: Gebäudealter

Plankarte 3: Dachstruktur

Plankarte 4: Gebäudenutzung

Plankarte 5: Freiraumstruktur

Plankarte 6: Geschossigkeit



PLANKARTE 1: Städtebaulich prägende Strukturen

- Blockrandbebauung
- Zeilenbebauung
- Einzelbebauung
- Eckbebauung
- Großstruktur
- Nebengebäude
- ⓓ Denkmal
- Straßenbäume

Strukturelemente

- Gebäudekante
- - - strukturell prägende Einfriedung (Mauer / Zaun)
- geschlossene Blockrandbebauung
- ➔ Sichtachse
- [] Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- [] Geltungsbereich Sanierungssatzung

(Bestandsaufnahme 11/2024)



PLANKARTE 2: Gebäudealter

- bis 1856
- 1857 - 1912
- 1913 - 1949
- 1950 - 1969
- nach 1989
- Ⓓ Denkmal
- Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich Sanierungssatzung

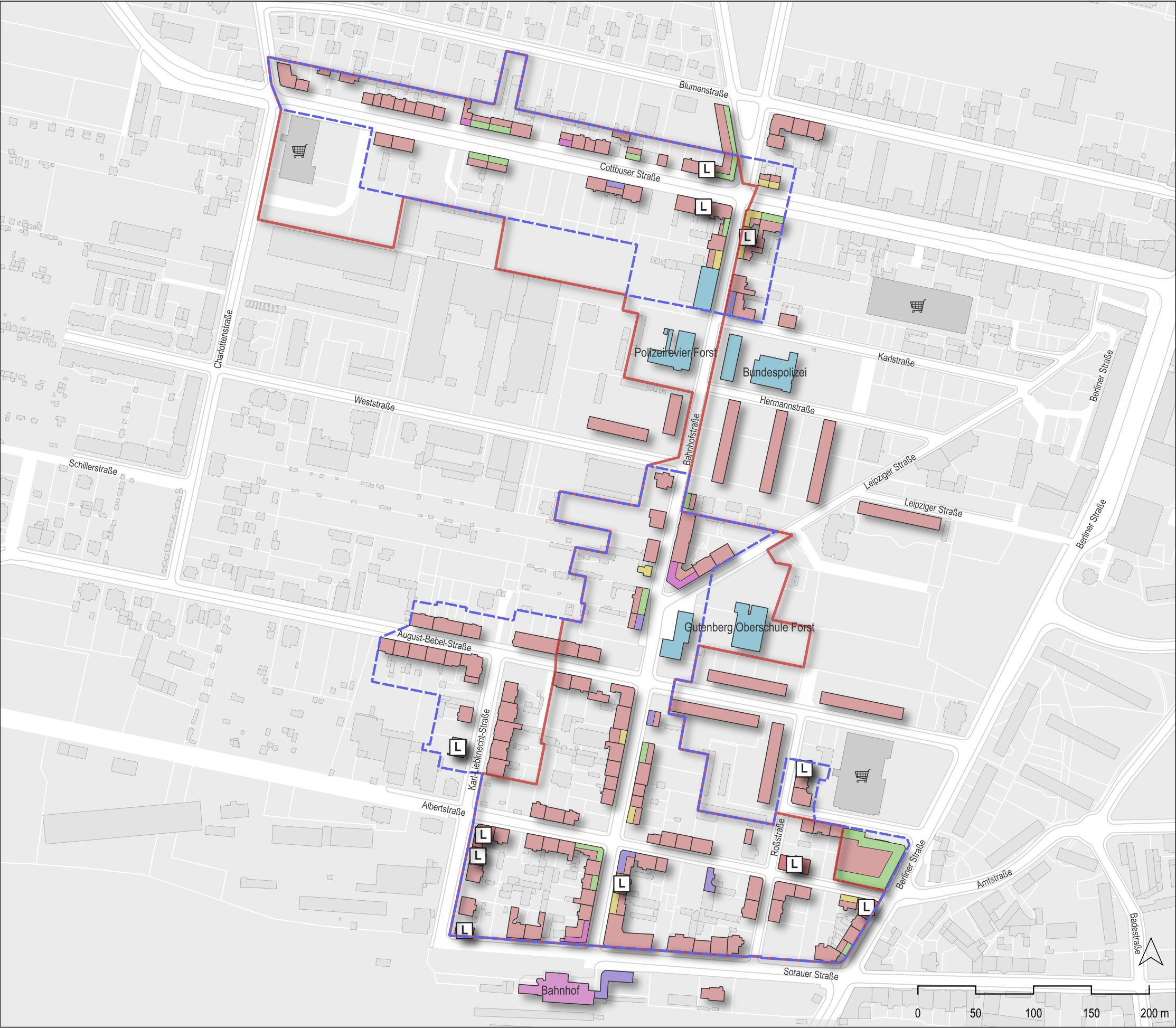
(Bestandsaufnahme 11/2024)

PLANKARTE 3: Dachstruktur

- Dachform
- Flachdach
 - Satteldach
 - Berliner Dach
 - Mansarddach
 - Sonstiges
- Ständigkeit
- giebelständig
 - traufständig
 - keine Ständigkeit (Flachdach)
- Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich Sanierungssatzung



(Bestandsaufnahme 11/2024)



PLANKARTE 4: Gebäudenutzung

- Gebäudenutzung
- Wohnen
 - Dienstleistung
 - Einzelhandel
 - Gewerbliche Nutzung
 - Gastronomie
 - Gemeinbedarf
 - Leerstand
 - Großflächiger Einzelhandel
 - Geltungsbereich Erhaltungssatzung
 - Geltungsbereich Sanierungsgebiet

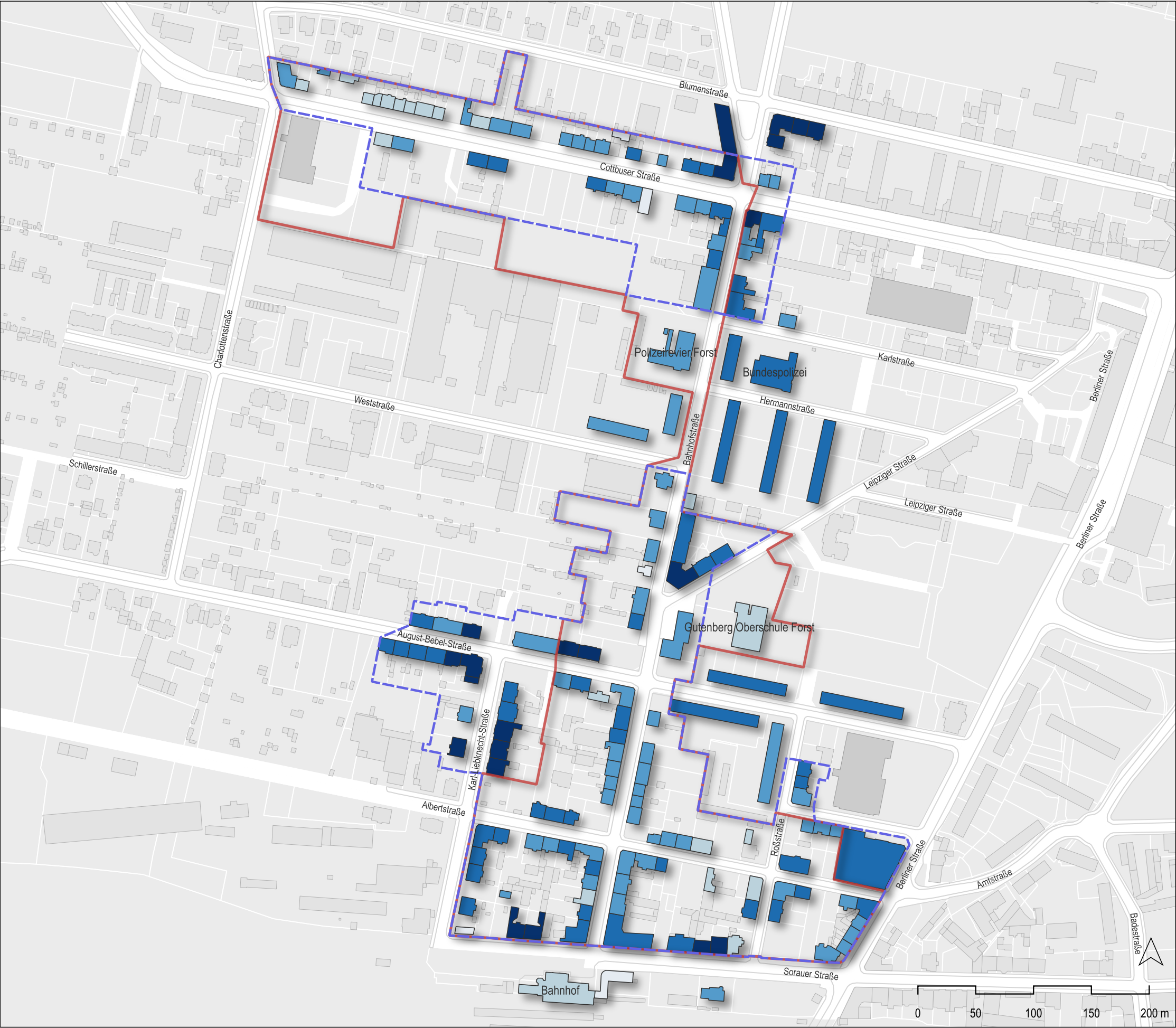
(Bestandsaufnahme 11/2024)



PLANKARTE 5: Freiraumstruktur

- Vorgarten
- öffentliche Grün- und Freifläche
- halböffentliche Grün- und Freifläche
- privates (Blockinnen)grün
- Parkfläche
- begrünte Parkfläche
- Bahnhofsvorplatz
- Schulhof
- Straßenbäume
- Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich Sanierungssatzung

(Bestandsaufnahme 11/2024)



PLANKARTE 6: Geschossigkeit

Anzahl Vollgeschosse

- I
- II
- III
- IV
- V
- Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich Sanierungssatzung

(Bestandsaufnahme 11/2024)