

Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ gem. Beschluss der STVV vom 01.10.2003

bzw. sonstige hinreichende Beurteilungsunterlagen (§ 141 Abs. 1 und 2 BauGB)

und

Begründung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Obelisk“ im einfachen Verfahren.

STAND: 02. April 2004

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	VORBEMERKUNG	
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Untersuchungsgebiet	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2.0	RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER STADTSANIERUNG	
2.1	Zweck des Sanierungsverfahrens	5
2.2	Vorbereitung der Sanierung	6
2.3	Sanierungssatzung	7
2.4	Sanierungsverfahren	7
2.5	Abschluss der Sanierung	7
3.0	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	
3.1	Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	8
3.2	Städtebauliche Missstände	9
	3.2.1 Gebäudebestand / Bauliche Mängel	9
	3.2.2 Wohnverhältnisse	11
	3.2.3 Soziale Verhältnisse	11
	3.2.4 Nutzung der Grundstücke / Eigentumsverhältnisse	12
	3.2.5 Verkehr / Erschließung / Straßenraum	12
	3.2.6 Altlasten	12
3.3	Städtebauliche Funktionsfähigkeit des Gebietes	12
3.4	Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft	12
3.5	Sonstige Beurteilungsunterlagen für die förmliche Festlegung	13
4.0	SANIERUNGSPLANUNG / ALLGEMEINE ZIELE	
4.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept	14
4.2	Denkmalschutz	14
5.0	SICHERUNG DER PLANUNG	
5.1	Erhaltungssatzung	14
5.2	Bebauungsplanung	14

6.0	FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	
6.1	Gründe, welche die förmliche Festlegung rechtfertigen	15
6.2	Ziele der Sanierung	15
6.3	Verzicht auf die Anwendung des Besonderen Bodenrechtes	16
6.4	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	16
6.5	Auswirkungen im sozialen Bereich	17
6.6	Öffentliches Interesse an der Sanierung	17
6.7	Anhörung der Träger öffentlicher Belange	17
6.8	Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	17
7.0	DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG	
7.1	Organisation des Verfahrens	18
7.2	Bodenordnung	18
7.3	Behebung städtebaulicher Missstände	18
7.4	Kosten und Finanzierung	18
7.5	Beteiligungsverfahren	18
8.0	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER MASSNAHME	19

ANLAGEN

- Anlage 1 Plan des Geltungsbereiches
- Anlage 2 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 3 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4 Auswertung der Beteiligung der städtischen Ämter
- Anlage 5 Protokoll der Bürgerbeteiligung vom 01.04.2004

1.0 VORBEMERKUNG

1.1 LAGE IM RAUM

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt inmitten der waldreichen Seenkette von Nuthe und Havel und ist Teil einer in Jahrhunderten gewachsenen Kulturlandschaft.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat etwa 144.819 Einwohner (Stand 31.12.2003), das administrative Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 18.729 ha.

1952 wurde die Stadt Bezirkshauptstadt des damals neugebildeten Bezirkes Potsdam. Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 ist Potsdam Landeshauptstadt des wieder entstandenen Bundeslandes Brandenburg.

Potsdam besitzt als Oberzentrum und Landeshauptstadt wesentliche Versorgungsfunktionen nicht nur für den unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum sondern auch für das gesamte Bundesland Brandenburg. Als Sitz der Landesregierung kommt der Stadt eine wichtige Verwaltungsfunktion zu.

Ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für die Stadt ist der Tourismus. Mit dem Fall der Berliner Mauer 1989 verlor die Stadt ihre Randlage und wurde mit ihrer interessanten Innenstadt, ihren Schlössern und Gärten sowie einer überaus reizvollen Umgebung zum Ausflugsziel vor allem für die Bewohner der benachbarten Metropole Berlin. Mit der Aufnahme der Potsdamer Kulturlandschaft in die von der UNESCO geführten Liste des Weltkulturerbes (Denkmal Nr. 532) im Jahre 1990 erlangte Potsdam eine noch größere weltweite Bekanntheit und ist mehr denn je Ziel vieler ausländischer Besucher Deutschlands.

1.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet entwickelte sich im nordwestlich der Altstadt Potsdams vor der Stadtmauer der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Das Gebiet wurde zuerst lediglich gärtnerisch genutzt. Es war geteilt durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden

Wassergraben, welcher im Teich an der Friedenskirche mündete. Ab 1838 wurde mit der Villa Persius (benannt nach ihrem Architekten) die bewusste bauliche Gestaltung des Areals begonnen. Mit Beginn der planmäßigen Gestaltung gab es auch verschiedene Entwürfe zur ganzheitlichen Gestaltung des Gebietes (Friedrichsdenkmal und Hypodrom; Schinkel, Persius). Weitere Entwürfe zielten darauf ab, die Sichtachse des Parks mittels eines halbkreisförmigen Bauwerkes zu schließen. Zur Ausführung kamen diese Entwürfe nicht, aber es entstand um den Obelisk am Parkzugang in dieser Zeit ein klassizistisches Ensemble mit Weinberghaus, Tor (Triumphbogen), Villa Arnim, Villa Persius, Villa Tieck, Dreikönigstor, Friedenskirche. Die Wohnhäuser der südlichen Weinbergstraße und der westlichen Mauerstraße entstanden alle zwischen 1859 und 1900 als letzte Entwicklungsetappe. Die heute vorhandenen Wohngebäude entlang der Hegelallee entstanden zwischen 1860 und 1900. Sie sind mit den Bauten der Weinbergstraße und Mauerstraße vergleichbar. Eine Ausnahmestellung nehmen das Werner-Alfred-Bad und das Haus der Offiziere ein. Das Werner-Alfred-Bad nimmt durch seinen Baukörper und seine Funktion eine besondere Stellung im Stadtgefüge ein. Das Haus der Offiziere (ehemals Thalia) erfuhr von 1860 bis 1930 ständig bauliche Veränderungen z. B. mit Kegelbahnen bis an die Straßenbegrenzungslinie der heutigen Hegelallee und mit Toilettenanlagen vor der heutigen Bauflucht. Weitere Veränderungen folgten während der Nutzung des Gebäudes durch die Rote Armee. Im Laufe der Jahre wurde der Blockinnenbereich zunehmend durch Erweiterungen verdichtet. Dadurch stellt sich heute ein kompakter Baukörper, teils ohne Einhaltung von Grundstücksgrenzen und Abstandsflächen dar, der die ursprüngliche grüne Mitte durchbricht und den Zusammenhang des Gesamtquartiers erheblich beeinträchtigt. Ein weiteres markantes Bauwerk, die frühere Intershop-Verkaufsstelle, die heute durch ein Fahrradgeschäft genutzt wird, entstand auf ehemaligen Tennisplätzen. Es hat, wie viele Gewerbebauten, die nach 1945 errichtet wurde, keine gestalterische und stadträumliche Qualität.

1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt für die Bebauung an der Mauer- und Weinbergstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Der südöstliche Teil des Untersuchungsgebietes ist als Mischgebiet dargestellt. Für die Bereiche nördlich der Hegelallee und östlich der Schopenhauerstraße ist die Darstellung als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hotel erfolgt. Der Bereich der Villa Arnim ist ebenfalls als Sondergebiet dargestellt, allerdings ohne Zweckbestimmung. Die Fläche des Seniorenheims ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Alters- und Pflegeheim ausgewiesen.

Diese Festsetzungen entsprechen der vorausgegangenen Bereichsentwicklungsplanung für die Innenstadt.

Für den gesamten Block befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der Plan trägt die Nr. 20 „Am Obelisk“ Entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 4. Dezember 1991 befindet sich das Flurstück des ehemaligen Werner-Alfred-Bades nicht mehr im Geltungsbereich. Für den Bereich des Werner-Alfred-Bades befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 in Aufstellung.

Das Gebiet befindet sich im Bereich der Erhaltungssatzung „Jägervorstadt“ vom 07.07.1999.

2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER STADTSANIERUNG

Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung war seit dem erstmaligen Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) am 01.07.1987 im ersten Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des 2. Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ geregelt (jetzt § 136 bis § 164b BauGB). In wesentlichen Teilen basiert das „Besondere Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches in seiner aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I

S. 2850) auf den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.

Auf Detailvorschriften über die Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch Bundesfinanzhilfen und über Bindungen für den Einsatz solcher Mittel verzichtet das Baugesetzbuch. Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel und die Verwaltungsvereinbarungen sind in den §§ 164a und § 164b BauGB geregelt.

Grundlage der Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit Bundesfinanzhilfen bilden Artikel 104a IV Grundgesetz und Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern. Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern gewährt, die sie - ergänzt um eigene Mittel - an die Gemeinden zur Förderung bestimmter Maßnahmen weiter bewilligen.

2.1 ZWECK DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände können sich sowohl aus Mängeln der baulichen Substanz und Struktur wie ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse und ungenügende Erschließung eines Gebietes als auch aus mangelnder Funktionsfähigkeit eines Gebietes innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges ergeben.

Weil Sanierungsmaßnahmen mit den rechtlichen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechtes nur schwer oder mit erhöhtem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden können, ergänzt das Baugesetzbuch diese für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete durch besondere Instrumentarien. Hierzu gehören vor allem die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und die Regelungen zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Außerdem soll die Gemeinde die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig, also im Allgemeinen schon vor Aufstellung einer Planung erörtern, sie zur Mitwirkung anregen und sie beraten.

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind zu Auskünften über sanierungsrelevante Tatsachen ver-

pflichtet. Dabei sind personenbezogene Daten geschützt, sie dürfen von den Sanierungsbehörden nicht veröffentlicht werden. Jedoch ist deren Weitergabe an die Finanzbehörden zulässig.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist auch mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern abzustimmen, da diese aufgrund des Baugesetzbuches zur Unterstützung bei Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet sind.

2.2 VORBEREITUNG DER SANIERUNG

Das Gesetz unterscheidet zwischen der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung. Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde. Hierzu gehören vor allem die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Bereitstellung bzw. Beschaffung sonstiger hinreichender Beurteilungsunterlagen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die städtebauliche Planung und, falls erforderlich, die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplanes.

Die Vorbereitung der Sanierung beginnt im Allgemeinen mit einem Beschluss der Gemeinde über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, dieser ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sind die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen oder liegen anderweitige und hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, über die anzustrebenden allgemeinen Zwecke, über die Durchführung der Sanierung im Allgemeinen sowie über die voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen für Betroffene im wirtschaftlichen und sozialen Bereich vor, so legt die Gemeinde, soweit sie die Sanierung auch in finanzieller Hinsicht durchführen in der Lage ist, das Sanierungsgebiet durch Satzung förmlich fest.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind nach der förmlichen Festlegung weiter zu konkretisieren, und zwar im Allgemeinen auf Grundlage des sogenannten städtebaulichen Rahmenplanes, der das Orientierungs- und Handlungsprogramm für die

Gemeinde darstellt. Liegen andere geeignete städtebauliche Planungen vor, können diese den Rahmenplan ersetzen.

Die wesentlichen Arbeiten zur Vorbereitung der Sanierung sollten bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorliegen, da danach die Durchführung der Sanierung beginnt.

Für die Durchführung der Sanierung unterscheidet das Baugesetzbuch zwischen den Ordnungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen.

Zu den Ordnungsmaßnahmen, die von der Gemeinde durchzuführen sind, gehören die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, um die Baumaßnahmen durchführen zu können. Die Gemeinde kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen aber auch aufgrund eines abzuschließenden Vertrages den Eigentümern überlassen.

Zu den Baumaßnahmen gehören die Modernisierung und Instandsetzung, die Neubebauung und die Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verlagerung und Änderung von Betrieben.

Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt es jedoch immer, für die Errichtung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und für die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen zu sorgen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder es nicht gewährleistet ist, dass diese von einzelnen Eigentümern zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Die Gemeinde hat für eine zügige Durchführung der Sanierung zu sorgen und zwar schon deshalb, weil die bei der Sanierung möglichen Beschränkungen für Eigentümer und sonstige Betroffene in Grenzen zu halten sind. Sie hat deshalb notfalls auch Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote anzuordnen, Miet- und Pachtverhältnisse aufzuheben, Enteignungen zu beantragen und Bodenord-

nungsmaßnahmen, insbesondere Umlagen, einzuleiten.

2.3 SANIERUNGSSATZUNG

Die Durchführungsphase der Sanierung beginnt im Allgemeinen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine von der Gemeinde zu beschließende Satzung. In ihr wird das Sanierungsgebiet bezeichnet, das so abzugrenzen ist, dass die Sanierung zweckmäßig durchzuführen ist. Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

ist oder sie sich als undurchführbar erweist, oder aber wenn die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

2.4 SANIERUNGSVERFAHREN

Das Baugesetzbuch kennt grundsätzlich zwei Sanierungsverfahren: das Umfassende und das Vereinfachte Sanierungsverfahren.

Dabei hat die Gemeinde nach § 142 (4) BauGB grundsätzlich das Vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden, wenn die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird.

Im Vereinfachten Sanierungsverfahren finden die Vorschriften des Besonderen Bodenrechtes (Dritter Abschnitt, §§ 152 bis 156a BauGB - Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise sowie den Ausgleichsbetrag des Eigentümers) keine Anwendung. Es kann zudem die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt oder Absatz 1 oder 2 nach § 144 BauGB ausgeschlossen werden. Die teilweise Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen erfolgt ebenso wie außerhalb von Sanierungsgebieten über Erschließungsbeiträge, die sich an den anrechenbaren Kosten orientieren und nach Fertigstellung der einzelnen Teilmaßnahme zeitnah erhoben werden können. Damit ist eine Refinanzierung schon während der noch laufenden Sanierungsmaßnahme möglich.

2.5 ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn entweder die Sanierung durchgeführt

3.0 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.10.2003 eingeleitet worden. Der Beschluss wurde am 30.10.2003 im Amtsblatt Nr.13 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Beschlussfassung über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde noch keine Festlegung über das anzuwendenden Sanierungsverfahren getroffen.

3.1 ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu gewinnen, sind auf Grundlage des § 141 Abs. 1 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Wenn jedoch ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die Einschätzung der Sanierungsbedürftigkeit bereits vorliegen, kann gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen abgesehen werden.

Für das Untersuchungsgebiet liegen mit den Planungen

- B-Plan Nr. 20 „Am Obelisk“, Entwurf Mai 1997
- VEP Nr. 15 „Werner-Alfred-Bad“, Entwurf Oktober 1997
- Innenstadt Potsdam – Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Ergebnisbericht 1995

bereits eine Vielzahl städtebaulicher Voruntersuchungen und Planungen vor, die als Beurteilungsgrundlage für die Einschätzung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsbedürftigkeit herangezogen werden konnten.

Auf die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen wurde verzichtet, weil die vorhandenen Materialien ausreichen, die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes hinreichend zu begründen.

Der als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ der Stadt Potsdam vorgesehene Bereich umfasst ein ca. 3 ha großes, am nordwestlichen Rand der historischen Potsdamer Innenstadt gelegenes Gebiet. Es grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Block zwischen Hegelallee, Schopenhauerstraße, Weinbergstraße und Mauerstraße.

Am Fuße des Mühlenberges gelegen hat das Erweiterungsgebiet eine besondere Lagequalität. Dies begründet sich zum einen aus seiner Lage am Rand des Potsdamer Zentrums an der wichtigen Verkehrsachse der Schopenhauerstraße, die Teil der Bundesstraße B 273 ist. Darüber hinaus ist es auch von den nördlichen Vorstädten aus gut erreichbar. Zum anderen grenzt es unmittelbar an den Park Sanssouci an und hat damit einen direkten Bezug zum Landschaftsraum. Es liegt am Endpunkt der West-Ost-Hauptachse des Parks. Der Bereich liegt damit im Umgebungsbereich der Berlin-Potsdamer Garten- und Parklandschaft, die 1991 in die Weltkulturerbe-Liste der UNESCO aufgenommen wurde.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB beschlossen. Dieses ist als Satzung am 20.03.1992 mit der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Das Untersuchungsgebiet umfasst alle von den Straßenbegrenzungslinien umgebenen Grundstücke im Block.

Im Zusammenhang mit den zahlreichen städtebaulichen Voruntersuchungen wurde deutlich, dass im Laufe der Jahre der Blockinnenbereich zunehmend durch Erweiterungen verdichtet wurde. Dadurch stellt sich heute insbesondere das ehemalige Thalia als ein kompakter Baukörper ohne Einhaltung von Grundstücksgrenzen und Abstandsflächen dar, der die ursprüngliche grüne Mitte durchbricht und den Zusam-

menhang des Gesamtquartiers erheblich beeinträchtigt.

Ein weiteres, markantes Bauwerk, die frühere Intershop-Verkaufsstelle, die heute als Fahrradgeschäft genutzt wird, entstand auf ehemaligen Tennisplätzen nach 1945 und stellt keine gestalterische und stadträumliche Bereicherung des Plangebietes dar.

Das Plangebiet liegt im Einsichtsbereich verschiedener Sichtbeziehungen. Als störende Höhendominanten sind der Bühnenturm des Hauses der Offiziere sowie ein Schornstein einzuschätzen. Besonders wirksam sind diese Störungen durch fehlendes Grün im Bereich der Schopenhauerstraße. Durch Kriegseinwirkung ist das Persius'sche Wohnhaus verloren gegangen, für das Pläne zum Wiederaufbau vorliegen. Durch maßstablose Neubauten, Garagen und Provisorien ist das städtebauliche Ensemble hier empfindlich gestört und zu korrigieren.

Quer durch das Quartier von der Weinbergstraße bis zu Hegelallee verläuft ein Bruch der Nutzungsstrukturen. Während im Norden und im Osten die Wohnfunktion vorherrscht, bestimmen im Süden leerstehende, z.T. ehemals militärisch genutzt Bauten das Stadtbild. Die Verkehrsbelastung in der Hegelallee und der Schopenhauerstraße beeinflusst das mögliche Nutzungsspektrum dieses Gebietes. Insbesondere im südlichen Bereich des Blockes besteht eine Funktionsschwäche wegen des jahrelangen Leerstandes, die es zu beseitigen gilt. Im angrenzenden, westlichen Bereich zur Parklandschaft, der ein wichtiger Zielpunkt für in- und ausländische Besucher des Parks und der Stadt Potsdam ist, befinden sich die Gebäude ausnehmend in einem schlechten baulichen Zustand und sind zum Teil vom Verfall bedroht. Neben der historischen Bausubstanz befinden sich auch Gebäude aus den 80-er und 90-er Jahren des letzten Jahrhunderts, die sich nur bedingt oder nicht in das historisch geprägte Stadtbild einfügen. Unbefriedigend sind auch die Baulücken im Bereich der Hegelallee / Schopenhauerstraße. Hier besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Reparatur des Stadtbildes.

Zum Teil besteht aufgrund unzureichender Erschließungsbedingungen und eines hohen Anteils brachgefallener Gewerbeflächen der Bedarf einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung.

3.2 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Im Untersuchungsgebiet liegen komplexe städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor, die die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in besonderem Maße erforderlich machen. Hierzu gehören insbesondere:

- Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden;
- ein hohes Maß an leerstehenden Gebäuden und brachgefallenen Grundstücksflächen;
- Gravierende, die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes hemmende, Mängel im stadträumlichen Gefüge, insbesondere:
 - Fehlen der baulichen Fassung der Schopenhauerstraße
 - der von Leerstand geprägte Blockbereich, der an besonders wertvolle historische Stadtbereiche angrenzt
 - die lückenhafte Baustruktur sowie
 - die stadtbildstörende Wirkung des Radhauses sowie anderer maßstabloser Neubauten

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände in erheblichem Umfang beeinträchtigt. Dieser historisch bedeutsame Bereich lässt sich nur dann wieder zu einem funktionsfähigen Bestandteil der Potsdamer Altstadt entwickeln, wenn unter Erhaltung des noch vorhandenen Gebäudebestandes eine umfassende städtebauliche Entwicklung im Gebiet erfolgt. Die besondere Qualität des Standortes aus seiner Lage am Rand des Potsdamer Zentrums an der wichtigen Verkehrsachse der Schopenhauerstraße und dem unmittelbaren Angrenzen an den Park Sanssouci ist derzeit gänzlich unentwickelt.

3.2.1 GEBÄUDEBESTAND / BAULICHE MÄNGEL

Innerhalb des stadträumlich exponierten, aber hinsichtlich seiner städtebaulichen Entwicklung vernachlässigten Gebietes liegen zahlreiche bauhistorisch und stadt-

geschichtlich bedeutsamen Einzelgebäude und Anlagen, die zu einem Teil denkmalgeschützt sind. Das Untersuchungsgebiet entwickelte sich um Nordwesten der Altstadt Potsdams vor der Stadtmauer an der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Das Gebiet wurde zuerst lediglich gärtnerisch genutzt. Es war geteilt durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Wassergraben, welcher im Teich an der Friedenskirche mündete. Ab 1838 wurde mit der Villa Persius (benannt nach ihrem Architekten) die bewusste bauliche Gestaltung des Areals begonnen. Mit Beginn der planmäßigen Gestaltung gab es auch verschiedene Entwürfe zur ganzheitlichen Gestaltung des Gebietes (Friedrichsdenkmal und Hypodrom; Schinkel, Persius). Weitere Entwürfe zielten darauf ab, die Sichtachse des Parks mittels eines halbkreisförmigen Bauwerkes zu schließen. Zur Ausführung kamen diese Entwürfe nicht, aber es entstand um den Obelisk am Parkeingang in dieser Zeit ein klassizistisches Ensemble mit Weinberghaus, Tor (Triumphbogen), Villa Arnim, Villa Persius, Villa Tieck, Dreikönigstor, Friedenskirche. Die Wohnhäuser der südlichen Weinbergstraße und der westlichen Mauerstraße entstanden alle zwischen 1859 und 1900 als letzte Entwicklungsetappe. Die heute vorhandenen Wohngebäude entlang der Hegelallee entstanden zwischen 1860 und 1900. Sie sind mit den Bauten der Weinbergstraße und Mauerstraße vergleichbar. Eine Ausnahmestellung nehmen das Werner-Alfred-Bad und das Haus der Offiziere ein. Das Werner-Alfred-Bad nimmt durch seinen Baukörper und seine Funktion eine besondere Stellung im Stadtgefüge ein. Das Haus der Offiziere (ehemals Thalia) erfuhr von 1860 bis 1930 ständig bauliche Veränderungen z. B. mit Kegelbahnen bis zu heutigen Hegelallee und Toilettenanlagen vor die heutige Bauflucht. Weitere Veränderungen folgten während der Nutzung des Gebäudes durch die Rote Armee. Im Laufe der Jahre wurde der Blockinnenbereich zunehmend durch Erweiterungen verdichtet. Dadurch stellt sich heute ein kompakter Baukörper, teils ohne Einhaltung von Grundstücksgrenzen und Abstandsflächen dar, der die ursprüngliche grüne Mitte durchbricht und den Zusammenhang des Gesamtquartiers erheblich beeinträchtigt.

Ein weiteres, markantes Bauwerk, das Rad-Haus, die frühere Intershop-Verkaufsstelle, entstand auf ehemaligen Tennisflächen, wie viele Leichtbauten nach 1945 und stellt keine gestalterische und stadträumliche Bereicherung des Plangebietes dar.

Im Untersuchungsgebiet gibt es 19 denkmalgeschützter und stadtbildprägende Gebäude an der Weinberg- und Mauerstraße, von denen die meisten bereits modernisiert bzw. instandgesetzt wurden.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich eine Vielzahl weiterer Baudenkmale.

Das Verkaufsgebäude der Radhauses sowie weitere maßstablose Neubauten, Garagen und Provisorien sind als städtebaulich störend einzuordnen, der Wert der Bausubstanz ist gering. Gebäudestellung und gestalterische Qualität stehen hier in starkem Widerspruch zu der außergewöhnlichen städtebaulichen Situation.

Bodendenkmale sind nicht bekannt, können aber vermutet werden und sind bei Fund ebenfalls nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu sichern.

Der Zustand der einzelnen Grundstücke war am 13.10.2003 nach Inaugenscheinahme wie folgt zu beurteilen:

Weinbergstraße 20: Gewerbevilla, saniert, teilweise leerstehend

Weinbergstraße 20: Gartenhaus / Wohnhaus, unsaniert bis ruinös, leerstehend, Denkmal

Weinbergstraße 21: Gewerbevilla, saniert, grundstücksübergreifend mit der Weinbergstraße 22 ein Gartenhaus, unsaniert, leerstehend, Denkmal

Weinbergstraße 22: Wohnhaus, teilsaniert, grundstücksübergreifend mit der Weinbergstraße 21 ein Gartenhaus unsaniert, leerstehend

Weinbergstraße 23: Pension, Vorderhaus teilsaniert / in Bau, rechter Seitenflügel leerstehend unsaniert

Weinbergstraße 24: Vorderhaus saniertes Wohn- u. Geschäftshaus, Hofgebäude unsaniert

Weinbergstraße 25: Wohnhaus, saniert, Hofgebäude

Weinbergstraße 26: Vorderhaus Wohn- und Geschäftshaus, saniert, teilweise schon wieder Instandsetzungsbedarf, SF rechts und vorderer SF links Gastronomie, hinterer SF links Wohnen

Weinbergstraße 27: Wohn- und Geschäftshaus, saniert, Vorderhaus und Schuppen

Weinbergstraße 28: Wohnheim im Blockinnenbereich (Wohnstätte Monteveni), teilsaniert

Weinbergstraße 29: Wohnhaus, saniert, Vorderhaus und Garage

Weinbergstraße 30: Wohnhaus, unsaniert, Vorderhaus und Schuppen

Mauerstraße 6: Wohnhaus mit einer Praxisseinheit, saniert, Vorderhaus und eine Remise

Mauerstraße 7: Wohnhaus, saniert, Vorderhaus und Schuppen

Mauerstraße 8: Wohnhaus, saniert, Vorderhaus und Garage

Mauerstraße 8a: Wohnhaus, saniert, Vorderhaus und mehrere Nebenanlagen

Mauerstraße zwischen 8a und 9: Unbebautes Grundstück, mehrere Schuppen

Mauerstraße 9: Wohnhaus, saniert, Vorderhaus und Schuppen

Mauerstraße 10: Wohnhaus, unsaniert, Vorderhaus, Garage und Seitenflügel, teilweise leerstehend

Mauerstraße 11: Wohnhaus, Neubau, Vorderhaus unterkellert mit Tiefgarage

Hegelallee 20: Geschäftshaus, saniert

Hegelallee 21: Wohn- und Geschäftshaus, saniert

Hegelallee 22: Vorderhaus unsaniert leerstehend, Hofgebäude Seniorenwohnen in Bau

Hegelallee 23: Werner-Alfred-Bad, Fassade saniert, ansonsten unsaniert leerstehend, Denkmal

Hegelallee 24: Wohnhaus, Fassade saniert, ansonsten unsaniert leerstehend

Hegelallee 25/26: Haus der Offiziere, leerstehend, mehrere Gebäude, unsaniert bis ruinös, Grundstück verwildert

Hegelallee 27: Geschäftshaus, saniert

Hegelallee 28: zum Haus der Offiziere zugehörig, leerstehend, mehrere Gebäude, unsaniert bis ruinös, Grundstück verwildert

Hegelallee 29: Imbisspavillon, leerstehend, Abriss empfohlen

Schopenhauerstraße 21: Imbisspavillon, leerstehend, Abriss empfohlen

Schopenhauerstraße 22: Eingeschossiger Gewerbebau, Trafostation im Blockinnenbereich

3.2.2 WOHNVERHÄLTNISSE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich im nordöstlichen Bereich 19 Wohngebäude, die größtenteils bereits saniert sind. Diese Gebäude sind nicht von Leerstand betroffen. Auch die zugehörigen Grundstücke sind in ihren Grünbereichen bereits neu hergestellt, so dass das Wohnumfeld keine Beeinträchtigung mehr erfährt.

3.2.3 SOZIALE VERHÄLTNISSE

Die Aufstellung eines Sozialplanes wird nicht für erforderlich gehalten, da keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen geplant sind und der Gebäudebestand zum größten Teil bereits saniert ist. Auch ist eine Änderung der Nutzungsabgrenzung

von Wohnen und Gewerbe, wie sie sich im Block in ostwestlicher Richtung darstellt nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wohnens ist aus dieser strukturellen Differenzierung nicht zu erwarten, vielmehr soll das Wohnen in den vorgenannten Bereichen durch die Entwicklung des südwestlichen Blockteils gestärkt werden. Von den geplanten neuen Nutzungen gehen keine negativen sozialen Auswirkungen innerhalb des Gebietes sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus.

3.2.4 NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Norden und Osten dominiert eine fast reine Wohnbebauung. Der südwestliche Teil steht leer oder wird gewerblich genutzt.

Die Abgrenzung der Grundstücke zwischen Straßen- und Bauland sowie den einzelnen Nutzungen entspricht im nordöstlichen Teil den Erfordernissen. Die Notwendigkeit einer Grundstücksneuordnung muss im südwestlichen Teil geprüft werden. Dabei muss von der Möglichkeit des Grunderwerbs aus heutiger Sicht kein gebrauch gemacht werden.

Im zukünftigen Sanierungsgebiet befinden sich außer zwei städtischen Grundstücken alle anderen Grundstücke in privater Hand.

3.2.5 VERKEHR / ERSCHLIESSUNG / STRASSENRAUM

Die Einbindung des Gebietes in das städtische und überregionale Straßennetz ist sehr gut, in diesem Punkt gibt es keinerlei Defizite. Über verschiedene Buslinien ist ebenso eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben wie von der Straßenbahn am Luisenplatz. Das Zentrum der Stadt Potsdam mit der Fußgängerzone liegt nur etwa 400 m entfernt.

Ein Straßenausbau ist nicht erforderlich und auch nicht Gegenstand des Sanierungsgebietes.

Der Stellplatzbedarf aus dem Untersuchungsgebiet muss insbesondere bei neuen Nutzungen auf den Grundstücken selbst untergebracht werden.

3.2.6 ALTLASTEN

Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht für das Grundstück Hegelallee 28 der Verdacht, dass sich dort eine Reparaturrampe für Kfz befunden haben könnte. Der Verdacht ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu untersuchen. Weitere Altlasten werden nicht vermutet. Im Altlastenkataster der Stadt Potsdam sind entsprechende Grundstücke nicht aufgeführt. Das Altlastenkataster enthält allerdings nur Tatsachen, Daten und Erkenntnisse, die laut Brandenburgischem Abfallgesetz vom 6. Juni 1997 erhoben wurden. Ob sich auf anderen Grundstücken Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen befinden, welche die jeweiligen Eigentümer nicht angezeigt haben, ist z.Z. nicht bekannt.

3.3 STÄDTEBAULICHE FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES GEBIETES

Das Gebiet „Am Obelisk“ ist derzeit nur eingeschränkt städtebaulich funktionsfähig. Auch der Verfall der denkmalgeschützten Bausubstanz und der hohe Leerstand stellt eine Einschränkung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit des Gebietes dar.

Aufgrund der historisch bedeutsamen Lage und der städtebaulichen Orientierung besitzt das Gebiet enorme städtebauliche Potenziale, die in der jetzigen Situation nicht ausgeschöpft werden können.

Das Gebiet spielt in seiner jetzigen Gestalt und Nutzung nur eine untergeordnete Rolle im gesamtstädtischen Kontext.

Die Stadt möchte diesen historisch bedeutsamen Bereich wieder zu einem funktionsfähigen Bestandteil der historischen Altstadt entwickeln.

3.4 SANIERUNGS- UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Die bisher dargestellte Zustandsbeschreibung legt die Notwendigkeit der Sanierung dar.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Sanierungsziele, die aus den durchgeführten Voruntersuchungen abgeleitet werden, werden der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Obelisk“ und der Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplan Nr. 15 „Werner-Alfred-Bad“ weiterbearbeitet.

Zur Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes haben sich die Stadtverordneten mit ihrem Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen im wesentlichen bekannt. Die Erörterung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes innerhalb der politischen Gremien sowie mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern wird erfolgen, sobald dieses Konzept vorliegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde durchgeführt, die Auswertung liegt vor. Die Bürgeranhörung zur Gebietsabgrenzung wurde in einer Bürgerversammlung am 1. April 2004 durchgeführt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes muss gegenüber dem Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung korrigiert werden. Die westlichen Grundstücke an der Mauerstraße und die nördlichen Grundstücke an der Weinbergstraße werden auf Grund ihres Erneuerungsstandes nicht in das Satzungsgebiet einbezogen. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Weinbergstraße 23 und 24 auf Grund ihrer Bedeutung für den Blockinnenbereich.

3.5 SONSTIGE BEURTEILUNGS-GRUNDLAGEN FÜR DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Es wurde bereits eingangs ausgeführt, dass gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlage vorliegen.

Auf der Grundlage der unter Punkt 3.0 dieses Berichtes aufgeführten, bereits vorhandenen Einzeluntersuchungen, konnten sehr schnell die wesentlichen Sanierungsbereiche konkretisiert werden.

Damit ist die Stadt Potsdam in der Lage

- die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen;
- die anzustrebenden allgemeinen und speziellen Ziele und Zwecke der Sanierung und
- die Durchführbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen

zu überprüfen und zu bewerten.

Die Gesamtanalyse der vorliegenden Unterlagen belegt die Sanierungsnotwendigkeit sowie die städtebaulichen Konsequenzen der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes für die angrenzenden Bereiche und die Gesamtstadt. Damit ist eine ausreichende Begründung für den durch die Stadt zu fassenden Satzungsbeschluss nach § 142 Baugesetzbuch gegeben.

4.0 SANIERUNGSPLANUNG

4.1 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das bereits geplante städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt im wesentlichen folgende zentrale Ziele:

- Geordnete Entwicklung des Innenbereiches unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- Sanierung des Gebäudebestandes und Beseitigung des vorhandenen Leerstandes
- Ergänzende Blockrandschließung an der Schopenhauerstraße unter Einbeziehung des Wiederaufbaus der Villa Persius
- Gliederung der Bebauung durch weitestgehenden Erhalt der Grünflächen im Blockinnenbereich und an der Schopenhauerstraße

Im Zusammenhang mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sind wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich bereits definiert.

4.2 DENKMALSCHUTZ

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 30.10.1996 die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO beschlossen. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im direkten Geltungsbereich dieser Satzung wird aber von diesem berührt. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung für den Umgebungsschutz relevant. Das nächstliegende einschließlich seiner Umgebungsbereiche geschützte Bau- und Gartendenkmal ist der Park Sanssouci. Weitere Einzeldenkmale befinden sich in unmittelbarer Umgebung des vorgesehenen Satzungsbereiches, vor allem in der südwestlichen Weinbergstraße..

Innerhalb des Satzungsgebietes ist lediglich das Werner-Alfred-Bad als Einzeldenkmal geschützt.

5.0 SICHERUNG DER PLANUNG

5.1 ERHALTUNGSSATZUNG

Das Gebiet befindet sich im Bereich der Erhaltungssatzung „Jägervorstadt“. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung der Stadt Potsdam. Zu der Erhaltungssatzung wurde ein Leitfaden erarbeitet.

5.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Für den gesamten Block befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der Plan trägt die Nr. 20 „Am Obelisk“ Entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 4. Dezember 1991 befindet sich das Flurstück des ehemaligen Werner-Alfred-Bades nicht mehr im Geltungsbereich. Für dieses Gebiet wird parallel der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 erarbeitet.

Für das Untersuchungsgebiet relevante Planungsziele sind insbesondere die funktionelle Gliederung des Baublockes, die Belange des Denkmal- und des Umweltschutzes, die Ergänzung der Bebauung und die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

6.0 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

6.1 GRÜNDE, WELCHE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG RECHTFERTIGEN

Im Untersuchungsgebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor, welche die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen.

Das Gebiet ist geprägt von schwerwiegenden und seine Entwicklungsfähigkeit hemmenden Mängeln im stadträumlichen Gefüge, durch Kriegseinwirkungen, maßstabslose Neubauten und bauliche Provisorien. Dadurch wird das kulturhistorisch bedeutende, städtebauliche Ensemble von „Zweiter Barocker Stadterweiterung“ und Park Sanssouci an seiner Schnittstelle empfindlich gestört. Es liegt im Interesse der Stadt Potsdam, diesen Bereich für die Öffentlichkeit verstärkt zugänglich und erlebbar zu machen

Neben der historischen Bausubstanz befinden sich auch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts in dem Bereich, die sich nur bedingt oder gar nicht in das historische Stadtbild einfügen.

Unbefriedigend sind auch die Baulücken im südwestlichen Teil des Blocks. Hier besteht ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich der Reparatur des Stadtbildes. Insbesondere im südlichen Bereich des Blockes besteht eine Funktionsschwäche durch jahrelangen Leerstand, die es zu beseitigen gilt.

Mit dem Verfall und dem Leerstand, der Unternutzung und dem städtebaulichen Nichteinfügen stellt die Situation insbesondere im Süd- und Westbereich des Blockes einen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 BauGB dar.

Die Entwicklung des als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ der Stadt Potsdam vorgesehenen Bereiches liegt im besonderen, öffentlichen Interesse, da dieser historisch bedeutsame Bereich am Hauptzugang des Parks Sanssouci als wichtiger touristischer Zielpunkt für Potsdam-Besucher derzeit gänzlich unentwickelt ist. Zum anderen steht die Revitalisierung dieses Blockes in

unmittelbarem Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet und wird nach Beseitigung des Leerstandes die soziale Infrastruktur in diesem Stadtbereich wieder ergänzen.

Das Gebiet am Rande der Altstadt hat besondere Aufgaben für die Gesamtstadt zu erfüllen, die es in seinem jetzigen Zustand nicht erfüllen kann. Durch die geplante Entwicklung wird das Gebiet zu einem wichtigen Entree zur Innenstadt, wenn man sich dieser von Norden aus nähert.

Maßnahmen der Stadtsanierung wären deshalb im Untersuchungsgebiet ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes gemäß §§ 136 ff. BauGB nicht durchführbar.

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Anwendung des besonderen Bodenrechtes nicht erforderlich ist und weder durchgreifende Ordnungsmaßnahmen, noch Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

6.2 ZIELE DER SANIERUNG

Die grundlegenden Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes sind in Form der dem Bebauungsplanentwürfen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption dokumentiert. Im einzelnen werden mit der Sanierung folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Bewahrung und Sanierung des historischen Gebäudebestandes
- Ersatz unangepasster und ortsbildbeeinträchtigender Nachkriegsbauung durch stadtbildverträgliche Neubauten
- Ergänzende Blockrandschließung an der Schopenhauerstraße unter Einbeziehung des Wiederaufbaus der Villa Persius
- Gliederung der Bebauung durch weitestgehenden Erhalt der Grünflächen im Blockinnenbereich und an der Schopenhauerstraße
- Geordnete Entwicklung des Innenbereiches

- Beseitigung des vorhandenen Leerstandes
- Funktionale Entwicklung des Gebietes mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wobei der Tourismus im westlichen Bereich des Gebietes besonders zu unterstützen ist.

Die gesamte Entwicklung hat unter Berücksichtigung des Weltkulturerbes zu erfolgen.

Die städtebauliche Sanierung ist im Untersuchungsgebiet bisher nur zögerlich in Gang gekommen, da der Bereich bislang nicht unbedingt im Brennpunkt des öffentlichen Interesses lag. Mit der Satzung wird eine Fokussierung des öffentlichen Interesses erreicht.

Die Mitwirkungsbereitschaft der von der Planung betroffenen bzw. begünstigten Träger öffentlicher Belange ist gegeben. Aufgrund der bisherigen Beteiligung von privaten Eigentümern bzw. Mietern oder sonstigen Nutzern ist auch hier von einer generellen Mitwirkungsbereitschaft im Interesse einer positiven Gesamtentwicklung des Gebietes auszugehen.

6.3 VERZICHT AUF DIE ANWENDUNG DES BESONDEREN BODENRECHTES

Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände erfordert in dem zur förmlichen Festlegung vorgesehenen Sanierungsgebiet keine Anwendung des Besonderen Bodenrechtes nach §§ 152 bis 156a BauGB.

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden durch Untersuchungen und Planungen vorbereitet, die im privaten Raum z.T. bereits vorbereitet werden. Alle Sanierungsziele und die einzelnen vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen lassen sich ohne Anwendung des Besonderen Bodenrechtes im Besonderen Städtebaurecht des BauGB hinreichend steuern.

Aus diesen Maßnahmen wird sich aller Voraussicht nach allenfalls eine unwesentliche Werterhöhung für Grund und Boden

ergeben, so dass eine Abschöpfung der sanierungsbedingten Werterhöhung nicht geboten erscheint.

Somit kann die Maßnahme im „Vereinfachten Sanierungsverfahren“ durchgeführt werden, die Vorschriften des Besonderen Bodenrechtes (Dritter Abschnitt, §§ 152 bis 156a BauGB) finden keine Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB für die Rechtsvorgänge und Vorhaben im Sanierungsgebiet und die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch können aufgrund der vorstehend beschriebenen Voraussetzungen entfallen. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bedeutet allerdings, dass das Gebiet nicht als Erweiterung des im umfassenden Verfahren festgelegten Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ behandelt werden kann, sondern statt dessen als eigenständiges Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden muss.

6.4 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte nach den Gesichtspunkten der Erforderlichkeit und zügigen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme sowie der Abhängigkeit von Maßnahmen untereinander. Sie ergibt sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten, den Zielen der Sanierung und dem städtebaulichen Neuordnungsbedarf bzw. den städtebaulichen Missständen.

Die Größe des zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet vorgesehenen Bereiches beträgt rd. 3 ha.

Die Feinabgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen und wurde gegenüber dem Untersuchungsbereich, für den mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.10.2003 der Beginn Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen wurde, hinsichtlich seiner nördlichen und östlichen Ausdehnung korrigiert.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes musste insofern gegenüber dem Aufstellungsbeschluss korrigiert werden, als dass die o.g. Bereiche im wesentlichen bereits saniert sind und eine entsprechende Satzung keinesfalls gerechtfertigt wäre.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Obelisk“ wird der Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen aufgehoben.

Das Sanierungsgebiet ist so begrenzt, dass die Durchführung der Gesamtmaßnahme zügig vonstatten gehen kann und alle für die Funktionsfähigkeit des Gebietes erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes liegen.

Grundlage für die Entscheidung über die Gebietsabgrenzung waren folgende Untersuchungsergebnisse:

- Die im Gebiet vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen stehen in einem städtebaulichen Zusammenhang.
- Eine Veränderung an der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich, so dass eine Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen in das Sanierungsgebiet nicht erfolgen braucht.
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und die geklärten Eigentums- und Grundstücksverhältnisse lassen eine zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme erwarten.
- Die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die sie ersetzenden Voruntersuchungen haben gezeigt, dass in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände vorliegen und demzufolge im Untersuchungsgebiet Sanierungsbedarf besteht.

6.5 AUSWIRKUNGEN IM SOZIALEN BEREICH

Die Struktur des Sanierungsgebietes und die beabsichtigten Maßnahmen lassen erwarten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Einwohnern oder die Existenzbedingungen von Gewerbetreibenden im wirtschaftlichen und sozialen Bereich eintreten, die wesentliche Ausgleichsmaßnah-

men erforderlich machen würden. Eines Sozialplanes bedarf es deshalb nicht.

Unabhängig davon werden alle von der Sanierung Betroffenen über die konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung sowie insbesondere über die Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen informiert.

6.6 ÖFFENTLICHES INTERESSE AN DER SANIERUNG

Die im Sanierungsgebiet durchzuführenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse und dienen dem Wohl der Allgemeinheit, da sie der Entwicklung des Oberzentrums Potsdam insofern dienen, als ein wichtiger Bereich der historischen Altstadt und der barocken Stadterweiterungen stadträumlich wieder hergestellt wird.

Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und baulichen Mängeln an der wertvollen Bausubstanz sowie die Verbesserung des Stadtbildes in diesem Bereich tragen dazu bei, diesen wichtigen Teil der Potsdamer Innenstadt gestalterisch und funktionell in die Stadt zurückzuholen.

Die Randlage des Gebietes zum Park Sanssouci gebietet es, die Missstände zügig zu beseitigen.

6.7 ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 1. März 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur beabsichtigten Festlegung des Sanierungsgebietes gebeten. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen liegt in Form eines Abwägungsvorschlages bei (Anlage 3).

6.8 BÜRGERBETEILIGUNG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Am 01.04.2004 hat die Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes stattgefunden (Protokoll der Bürgerbeteiligung siehe Anlage 5).

7.0 DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

7.1 ORGANISATION DES VERFAHRENS

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit der Vorbereitung der Sanierung, d.h. der Erarbeitung der notwendigen Unterlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht den Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung GmbH beauftragt.

Die Ziele der Sanierung werden mit dem Bebauungsplan Nr.20 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 konkretisiert.

7.2 BODENORDNUNG

Um eine zügige Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme zu gewährleisten und die vorhandenen baulichen, städtebaulichen und funktionalen Missstände zu beheben, ist für das Untersuchungsgebiet die Anwendung des besonderen Bodenrechtes nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich.

7.3 BEHEBUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

Zur Behebung städtebaulicher Missstände sind die privaten Eigentümer zu befähigen nach den vorhandenen Planungen und städtebaulichen Zielstellungen die Erneuerung ihrer Grundstücke im städtischen Kontext vorzunehmen.

7.4 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die voraussichtlichen Kosten sowie die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sind der als Anlage 4 beiliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

7.5 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Um entsprechend den Bestimmungen des BauGB eine möglichst frühzeitige Beteiligung aller von der Sanierung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange zu bewirken, wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen
01. Oktober 2003
- Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen, Amtsblatt 13, 30.10.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
01. März 2004 bis 26. März 2004
- Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes vom 01.04.2004

8.0 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DER MASSNAHME

Kreis	kreisfreie Stadt
Name der Gemeinde	Landeshauptstadt Potsdam
Einwohnerzahl	ca. 143.800
Sanierungsmaßnahme	förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Am Obelisk“ (einfaches Verfahren)
Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm	Nein
Größe des Untersuchungsgebietes	ca. 3,7 ha
Größe des Sanierungsgebietes	ca. 3,0 ha
Einwohner im Sanierungsgebiet	ca. 25
Beabsichtigter Abschluss der Gesamtmaßnahme	2013
Beschluss der Erhaltungssatzung „Jägervorstadt“	07.07.1999
Genehmigung der Erhaltungssatzung	Nicht erforderlich
Veröffentlichung der Erhaltungssatzung	30.09.1999, Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9, Jahrgang 10
Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	01.10.2003
Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	30.10.2003, Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13, Jahrgang 13
Termin der Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	01.04.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	März 2004
Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet	02. Juni 2004
Veröffentlichung der Sanierungssatzung	01. Juli 2004
Aufstellungsbeschluss über den Sozialplan	Nicht erforderlich
Sanierungsträger	Nicht vorgesehen