

Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „POTSDAMER MITTE“ gem. Beschluss der STVV vom 05.03.2003

BERICHT
über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. sonstige hinreichende Beurteilungsunterlagen
(§ 141 Abs. 1 und 2 BauGB)

und

Begründung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal/Stadtmauer“ im einfachen Verfahren.

STAND: Februar 2004

INHALTSVERZEICHNIS	Seite	
1.0	VORBEMERKUNG	
1.1	Lage im Raum	4..
1.2	Geschichte	4..
1.3	Untersuchungsgebiet.....	5..
1.4	Übergeordnete Planungen	6..
2.0	RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER STADTSANIERUNG	
2.1	Zweck der Städtebauförderung.....	7..
2.2	Vorbereitung der Sanierung	7..
2.3	Sanierungssatzung	8..
2.4	Sanierungsverfahren	8..
2.5	Abschluss der Sanierung.....	10
3.0	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	
3.1	Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.....	11
3.2	Städtebauliche Missstände	12
3.2.1	Gebäudebestand / Bauliche Mängel.....	13
3.2.2	Wohnverhältnisse	14
3.2.3	Soziale Verhältnisse	14
3.2.4	Nutzung der Grundstücke / Eigentumsverhältnisse.....	15
3.2.5	Verkehr / Erschließung / Straßenraum.....	15
3.2.6	Altlasten	16
3.3	Städtebauliche Funktionsfähigkeit des Gebietes.....	16
3.4	Sanierungs- und Mitwirkungsbereitschaft.....	17
3.5	Sonstige Beurteilungsunterlagen für die förmliche Festlegung	17
4.0	SANIERUNGSPLANUNG / ALLGEMEINE ZIELE	
4.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	18
4.2	Verkehrsplanung.....	18
4.3	Denkmalschutz	19
4.4	Altlastensanierung	19
4.5	Stadtbild.....	19
4.6	Wiederherstellung des Stadtkanals.....	20
5.0	SICHERUNG DER PLANUNG	
5.1	Erhaltungssatzung.....	21
5.2	Bebauungsplanung.....	21

6.0 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

6.1	Gründe, die die förmliche Festlegung rechtfertigen.....	21
6.2	Ziele der Sanierung	21
6.3	Verzicht auf die Anwendung des Besonderen Bodenrechtes.....	23
6.4	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	23
6.5	Auswirkungen im sozialen Bereich	24
6.6	Öffentliches Interesse an der Sanierung.....	24
6.7	Anhörung der Träger öffentlicher Belange.....	25
6.8	Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	25

7.0 DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

7.1	Organisation der Abwicklung.....	26
7.2	Bodenordnung	26
7.3	Behebung städtebaulicher Missstände.....	26
7.4	Kosten und Finanzierung.....	26
7.5	Beteiligungsverfahren.....	27

8.0 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DER MASSNAHME.....28

ANLAGEN

- Anlage 1 Plan des Geltungsbereiches
- Anlage 2 Kosten-und Finanzierungsübersicht
- Anlage 3 Auswertung der Trägerbeteiligung
- Anlage 4 Auswertung der Ämterbeteiligung
- Anlage 5 Protokoll der Bürgerbeteiligung

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.

Der Landschaftsraum um Potsdam erfuhr seine heutige Prägung während der letzten Inlandvereisung und ist geprägt durch die ausgedehnten Urstromtäler von Nuthe und Havel sowie die Höhenrücken der beim Rückzug des Gletschereises entstandenen Grundmoränen. Im Süden reicht die Zauche-Hochfläche (45 – 72 müNN), im Osten die Teltow-Hochfläche (35 – 65 müNN) bis an die Stadtgrenze heran. Während die Stadt in den Talbereichen entstand, die von weitgehend unbebaut gebliebenen Hangkanten begrenzt werden, sind die Höhenzüge von Schlössern, Parkanlagen oder Aussichtspunkten besetzt, was in ganz erheblichem Maße den einzigartigen Reiz dieser Kulturlandschaft ausmacht.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat etwa 130.500 Einwohner (Stand 31.12.2002), das administrative Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 10.938 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.

In Potsdam kreuzen sich mit der B 1, B 2 und B 273 drei Bundesstraßen, darüber hinaus liegt die Stadt in unmittelbarer Nähe zu den Bundesautobahnen BAB 115, BAB 10 (Berliner Ring) und BAB 9 (Berlin-Nürnberg). Darüber hinaus ist Stadt gut an das regionale und überregionale Eisenbahnnetz angebunden, in geringer Entfernung befinden sich die Flughäfen Berlin-Tegel, Berlin-Tempelhof und Berlin-Schönefeld. Somit ist die Stadt sehr gut verkehrlich erschlossen.

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.

In der Stadt sind mehr als zwanzig wissenschaftliche Einrichtungen mit einem breiten Spektrum an Lehrangeboten und Forschungsgebieten ansässig. Produzierendes Gewerbe und Industrie spielen dagegen in Potsdam keine entscheidende Rolle, statt dessen präsentiert sich die Stadt als modernes Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum. In den vergangenen zwölf Jahren haben sich vor allem zukunftssträchtige Wirtschaftszweige wie Medien-, Kommunikations- und Informationswirtschaft, aber auch Betriebe für Softwareentwicklung und Biotechnologie angesiedelt.

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 gehört mehr denn je zum Pflichtprogramm ausländischer Besucher Deutschlands.

Im Potsdamer Stadtzentrum konzentrieren sich zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen befinden sich dagegen vor allem im Südosten der Stadt.

1.2 GESCHICHTE

An der Wende vom 7. und 8. Jahrhundert wurde die Potsdamer Landschaft von slawischen Stämmen besiedelt, am späteren Standort der Heilig Geist Kirche befand sich eine slawische Niederungsburg.

Die erste urkundlich belegte Erwähnung Potsdams datiert aus dem Jahr 993, das Stadtrecht wurde 1345 gewährt. Unter dem Großen Kurfürsten Friedrich Wilhelm I. wurde Potsdam 1660 neben Berlin zur Zweitresidenz.

Großen Einfluss auf die Stadtentwicklung hatte das Edikt von Potsdam aus dem Jahr 1685, mit dem die Mark Brandenburg für Siedler aus ganz Europa geöffnet wurde. Diese Politik der Ansiedlung von Einwanderern aus vielen europäischen Ländern wurde auch von den preußischen Königen im 18. Jahrhundert, besonders unter Friedrich Wilhelm I., weiter betrieben. Das Holländische Viertel, das 1737-42 errichtet wurde, legt noch heute von dieser Phase der Stadtentwicklung Zeugnis ab. In den Jahren 1722, 1733 und 1753 erfolgten drei Barocke Stadterweiterungen, die jeweils mit einer Stadtmauer geschützt wurden. Die Entwicklung der bis heute in weiten Teilen erhaltenen Potsdamer Kulturlandschaft wurde im wesentlichen im 19. Jh. durch Friedrich Wilhelm IV. initiiert. Die Entwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes begann mit der Errichtung von Schloss und Park Sanssouci durch Friedrich II. und wurde durch Friedrich Wilhelm IV. fortgesetzt. In den Jahren 1840-61 wurde Potsdam unter Karl Friedrich Schinkel und Peter Joseph Lenné zum „Märkischen Arkadien“ umgestaltet. Über die Jahrhunderte hinweg war Potsdam Regierungssitz, Garnisonsstadt und kulturelles Zentrum, Industrie und Gewerbe spielten von jeher eine eher untergeordnete Rolle.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde Potsdam ab 1952 als Bezirkshauptstadt ausgebaut, was mit einem umfangreichen Abriss und der weitgehenden Überformung des historischen Stadtgrundrisses in der Altstadt sowie der Errichtung von ausgedehnten Neubaugebieten im Südosten der Stadt einherging. Ab 1967 wurden auch in der Innenstadt mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude in industrieller Fertigung errichtet und die Breite Straße als „Sozialistische Magistrale“ angelegt. Ab Mitte der 70er Jahre vollzog sich in der Folge des Internationalen Denkmaljahres bzw. des Beitritts der DDR zur Welterbekonvention eine Rückbesinnung auf die städtebaulichen Qualitäten der historischen Stadtquartiere. Damit verbunden waren teilräumliche Sanierungsmaßnahmen in der Brandenburger Straße (ehemals Klement-Gottwald-Straße), der Kiezstraße und dem Holländischen Viertel. Gleichzeitig schritt der Substanzverfall in anderen Straßen voran und führte 1988/89 zum Ab-

bruch von ganzen Straßenzeilen der Zweiten Barocken Stadterweiterung.

1989 hatte die Stadt etwa 142.000 Einwohner, die Einwohnerzahl nahm bis auf 127.600 im Jahr 1999 ab. Seitdem steigt die Bevölkerungszahl wieder leicht an.

1.3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Im Untersuchungsgebiet befindet sich der älteste bekannte Siedlungskern der Stadt. Am späteren Standort der Heilig-Geist-Straße befand sich eine slawische Niederungsburg. In diesem Bereich wurden darüber hinaus Reste bronzezeitlicher Siedlungen und Gräber gefunden. Slawische und deutsche Siedlung aus dem Mittelalter sind insbesondere im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes belegt.

In der folgenden Besiedlungsperiode lag das Gebiet am Rand der Stadt, die sich nun um das Stadtschloss herum gruppierte. Über Jahrhunderte war die parallel zur Havel liegende Niederung zwischen Heiligem See und Neustädter Havelbucht die natürliche Grenze der Bebaubarkeit und gleichzeitig Schutz für die Stadt.

Das Untersuchungsgebiet wurde erst 1715 mit dem Bau des Stadtkanals und der Zweiten Barocken Stadterweiterung von 1733 in die Stadt einbezogen. Die Anlage des Stadtkanals war die Voraussetzung dafür, die feuchte Niederung zu entwässern und die Stadt nach Norden erweitern zu können. Im Verlauf des in Form einer holländischen Gracht angelegten Stadtkanals wurde eine Vielzahl von Brücken angelegt, die die beiderseits des Kanals gelegenen Stadtteile miteinander verbanden. Die barocke Stadt verdankt ihre Entwicklung der Entscheidung Friedrich Wilhelms I. aus dem Jahr 1713, seine Garde nach Potsdam zu verlegen.

Wegen der besonderen Form der Kasernierung in Potsdam, der Unterbringung der Soldaten in Bürgerhäusern, bedingte eine Verstärkung der Garnison auch immer eine Erweiterung der Stadt. Die Zweite Barocke Stadterweiterung wurde von den „Ingenieurkapitänen“ Berger und Pierre de Gayette geplant und durchgeführt. Die Aufgabe, 600 Häuser in 9 Jahren zu errichten, meisterten diese städtebaulich und technisch. Das gesamte Stadterweiterungsgebiet wurde mit einem zweigeschossigen Ge-

bäudetyp mit mittigem Zwerchhaus bebaut. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind heute noch eine Reihe von Gebäuden aus dieser Bauzeit erhalten. Die Konstruktion war durchgängig billig und schnell zu errichtendes Fachwerk, nur in den bedeutenderen Straßenzügen wurden Steinfassaden gebaut. Wegen des schlechten Baugrundes waren vielfach aufwendige Gründungen erforderlich. Am Stadtkanal wurde ähnlich schlicht gebaut. Allerdings erhielten die Fachwerkgebäude dort eine geschlossene Putzfassade und ein vornehmeres, gerade in Mode gekommenes Mansarddach. Auch hier war die Einquartierung in zwischen den Grundstücken gelegenen, kleineren Gebäuden vorgesehen. Zwei Gebäudetypen dieser Art sind im Untersuchungsgebiet erhalten.

Die Erweiterungsgebiete wurden jeweils mit einer Mauer umgeben, um Fahnenflucht der nicht freiwillig dienenden Soldaten zu verhindern. Die Mauer wurde im Bereich des östlichen Stadtkanals aus Pfeilern, die mit gemauerten Korbbögen verbunden waren, errichtet. Die Mauerfelder konnten aus statischen Gründen jedoch nur halb so stark wie die Pfeiler ausgeführt werden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich östlich der Großen-Fischer-Straße und nördlich Am Kanal die letzten vollständig erhaltenen Teile einer solchen Mauer. Das Wassertorhaus am Ende der Straße Am Kanal wurde wegen seiner Kriegsschäden 1960 abgebrochen.

Potsdam wuchs im Verlauf des 19. Jahrhunderts deutlich langsamer als vergleichbare Städte mit stärker ausgeprägter industrieller Entwicklung. Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begannen hier die wohlhabenderen Familien in die Villenvororte umzuziehen und die Altstadt zu verlassen.

Im Zweiten Weltkrieg wurde der Bereich zwischen Heilig-Geist-Kirche und Garnisonskirche weitgehend zerstört, die Reste der alten Bebauung wurden mit Ausnahme des Gebietes Große Fischerstraße im Zuge der Neubebauung „Zentrum-Süd“ abgeräumt. Die verbliebenen alten Viertel waren danach jahrzehntelang vom Verfall der Gebäude, der mit dem Verfall des Handwerks zugunsten des vorgefertigten Wohnungsbaus einherging, geprägt.

Der Stadtkanal wurde ab 1960 bis in die 70er Jahre hinein abschnittsweise zuge-

schüttet. Die Mauern und die Fundamente der Brücken blieben erhalten, der Kanal selbst wurde unterirdisch durch Leitungsgräben gequert, oberirdisch im Zuge des Straßenumbaus meist als Parkplatz umfunktioniert. Die Höhenbewegung der Straße zwischen den Brücken ist auch heute noch im Stadtbild ablesbar. Von der Berliner Brücke ragt noch die beschriftete Wange aus dem Gelände.

1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam ist der Stadtkanal als Wasserfläche, östlich der Berliner Straße mit begleitender Grünfläche dargestellt. Nördlich davon ist ein Mischgebiet höherer Dichte (GFZ 0,8-1,2), südlich davon ein Allgemeines Wohngebiet mittlerer Dichte (GFZ 0,4-0,9) ausgewiesen. Die Uferbereiche der Havel sind als Grünfläche dargestellt.

Für den Bereich nördlich des Stadtkanals befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung (Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ der Stadt Potsdam), der eine Teilfläche östlich der Heilig-Geist-Straße als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, offene, maximal 2-geschossige Bauweise) ausweist. Die übrigen Flächen sind als Mischgebiete (GRZ 0,4 bzw. 0,5, maximal 2- bis 3-geschossige Bebauung) festgesetzt. Die Uferbereiche sind außerhalb der Baufelder als öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorausgegangenen Bereichsentwicklungsplanung für die Innenstadt.

Darüber hinaus wurde 2003 für das Bebauungsplangebiet und den südlichen angrenzenden Bereich ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

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 DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

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 erhöh-

tem 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 verpflichtet. 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, struktu-

rellen 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 durchzuführen 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 Bodenordnungsmaßnahmen, 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. Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung trägt das Grundbuchamt aufgrund einer von der Gemeinde zu erstellenden Liste den sogenannten „Sanierungsvermerk“ in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein. Dieser Vermerk hat keine unmittelbar rechtliche, sondern lediglich nachrichtliche Bedeutung.

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 Bo-

denrechtes (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 der Maßnahme 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.

3.0 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.03.2003 eingeleitet worden. Der Beschluss wurde am 05.08.2003 im Amtsblatt Nr.9 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

- Innenstadt Potsdam – Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Ergebnisbericht 1995
- Denkmalpflegerisches Gutachten zur Einordnung der frühen Wiederaufbauphase zwischen 1945 und 1958, 1996
- Projekt Stadtkanal – Ermittlung des Leitungsbestandes im Bereich des ehemaligen Stadtkanals 1997
- Entwicklungskonzept Stadtkanal, 2000
- Wiederherstellung des Stadtkanals Potsdam, Machbarkeitsstudie zur Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen 2001
- Stadtkanal Potsdam – Machbarkeitsstudie 2001

- B-Plan Nr. 27 „Türkstraße“, Entwurf Febr. 2003
- Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsplan Holzmarktstraße/Türkstraße Entwurf August 2003

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

Es wurden weiterhin mit dem Gutachten „Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Wiederherstellung des Stadtkanals mit Vorschlägen für eine effektive Verfahrensgestaltung“ bereits die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wiederherstellung des Stadtkanals geprüft.

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

Der als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ vorgesehene Bereich im östlichen Abschnitt des Stadtkanals umfasst ein ca 5,7 ha großes, am östlichen Rand der historischen Potsdamer Innenstadt gelegenes Gebiet. Es grenzt östlich unmittelbar an die Havel.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Straßenzug Am Kanal sowie das Quartier Heilig-Geist-Straße/Große Fischerstraße. Es reicht im Westen bis zur Straße Am Alten Markt heran, im Osten wird es durch die Havel begrenzt. Das Quartier Heilig-Geist-Straße/Große Fischerstraße ist bis zur Eltesterstraße Teil des Gebietes, im Norden wird der westliche Teil des Gebietes von der Bauflucht der Straße Am Kanal begrenzt.

Das Gebiet erstreckt sich, ausgehend von der Straße Am Alten Markt und somit in unmittelbarem Anschluss an das Stadtzentrum, etwa 750 m in östlicher Richtung. Darüber hinaus ist es auch von Babelsberg und der Berliner Vorstadt aus gut erreichbar. Die besondere Lagequalität des Gebietes begründet sich zum einen aus seiner Lage am Rand des Potsdamer Zentrums an der wichtigen Verkehrsachse Bundesstraße 1 (Verbindung Potsdam-Berlin). Zum anderen grenzt es unmittelbar an die

Zum anderen grenzt es unmittelbar an die Havel an und hat damit einen direkten Bezug zum Landschaftsraum. Die beabsichtigte bzw. bereits begonnene Wiederöffnung des Stadtkanals im Verlauf der Yorckstraße sowie die beabsichtigte weitere Öffnung wird das derzeit eher abgelegene Gebiet auf eine ganz neue Weise mit der Innenstadt verbinden. Das Gebiet liegt im Umgebungsbereich der Berlin-Potsdamer Garten- und Parklandschaft, von der Teile in die Weltkulturerbe-Liste der UNESCO aufgenommen wurden.

Innerhalb des landschaftlich und stadträumlich exponierten, aber hinsichtlich seiner städtebaulichen Entwicklung stark vernachlässigten Gebietes südlich der Straße Am Kanal liegen beiderseits des Großen-Fischer-Straße zahlreiche bauhistorisch und stadtgeschichtlich bedeutsamen Einzelgebäude und Anlagen, die zu einem großen Teil denkmalgeschützt sind. Der Bereich um die Straße Am Kanal wurde im Zuge der Barocken Stadterweiterungen bebaut, was aufgrund der fast flächendeckenden Neubebauung nach 1945 zwischen Havel und Am Kanal kaum noch erkennbar ist. Das Havelufer im Osten des künftigen Sanierungsgebietes ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich; an der Türkstraße werden diese Bereiche vom Wasser- und Schifffahrtsamt, östlich der Großen-Fischer-Straße durch verschiedene kleinere Gewerbebetriebe genutzt. Südlich der Straße Am Kanal dominiert die Wohnnutzung, ergänzt durch größere Gemeinbedarfseinrichtungen. Nördlich der Straße findet sich das Wohnen nur noch in Teilen der straßenbegleitenden Bebauung, ansonsten herrschen hier verschiedene gewerbliche Nutzungen vor.

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in folgende vier Teilbereiche:

- Östliche Teil des Straßenzugs „Am Kanal“
Ruhige Erschließungsstraße;
- Westlicher Teil des Straßenzuges
„Am Kanal“ Hauptverkehrsstraße
(Bundesstraße 1) mit Straßenbahn
- Das Wohngebiet um die Große Fischerstraße;

- Das gewerblich genutzte Havelufer südlich des Kanals mit einem der letzten erhaltenen Teile der Stadtmauer

Im Zusammenhang mit den zahlreichen städtebaulichen Voruntersuchungen wurde deutlich, dass im Bereich Stadtkanal ein Großteil der mehr als 50 Jahre alten Gebäude durchgreifend modernisierungs- und sanierungsbedürftig sind.

Weiterhin bedarf der Uferbereich der Havel aufgrund unzureichender Erschließungsbedingungen und eines hohen Anteils brachgefallener Gewerbeflächen 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, Wohnungen und Arbeitsstätten, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden;
- ein hohes Maß an leerstehenden Wohnungen und brachgefallenen Grundstücksflächen;
- Starke Mängel in der baulichen Beschaffenheit der Straßen, Plätze und Freiräume;
- das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen;
- Gravierende, die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes hemmende, Mängel im stadträumlichen Gefüge, insbesondere:
 - Fehlen des strukturbildenden historischen Stadtkanals;
 - die von geringwertigen Nutzungen eingeschlossenen Stadtmauerabschnitte;
 - die lückenhafte Baustruktur sowie
 - die stadtbildstörende Wirkung des Gebietes von der Wasserseite aus;
- die bauliche Überformung des kulturgeschichtlich bedeutenden Teilbereiches der Barocken Stadterweiterung;

- die fehlende Zugänglichkeit der Uferzone für die Freiraum- und Erholungsnutzung.

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 Standortqualität als ältester bekannter besiedelter Bereich in Potsdam und als Teil der Barocken Stadterweiterungen, in Verbindung mit seiner unmittelbaren Lage am Wasser ist derzeit gänzlich unentwickelt.

3.2.1 GEBÄUDEBESTAND / BAULICHE MÄNGEL

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 24 Hauptgebäude mit insgesamt 108 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Verwaltungseinrichtung (Außenstelle des Wasserstraßenamtes). Alle diese Gebäude liegen am östlichen Ende des Untersuchungsgebietes und östlich der Heilig-Geist-Straße.

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude, von denen nur wenige bisher modernisiert bzw. instandgesetzt wurden.

Unter den 24 Hauptgebäuden sind folgende Baualtersstufen vertreten:

- Ende des 18. Jahrhunderts:
7 Gebäude
- bis erste Hälfte des 19. Jahrhunderts:
1 Gebäude
- 1920er Jahre:
1 Gebäude
- Wiederaufbauzeit der 1950er Jahre:
12 Gebäude
- 1960er bis 1990er Jahre:
3 Gebäude

Folgende Bauzustandsklassen wurden festgestellt:

- Bauzustandsklasse 1 „Ohne sichtbare Schäden“
5 Gebäude

- Bauzustandsklasse 2 „Leichte Schäden“
12 Gebäude
- Bauzustandsklasse 3 „Mittlere Schäden“
1 Gebäude
- Bauzustandsklasse 4 „Starke Schäden“
2 Gebäude
- Bauzustandsklasse 5 „Umfassend geschädigt“
4 Gebäude

Bei allen 18 Gebäuden der Bauzustandsklassen 2 bis 5 ist zudem die technische Gebäudeausstattung durchweg unzureichend, es besteht umfassender Modernisierungsbedarf.

Bei den Gebäuden Bauzustandsklasse 4 und 5 handelt es sich durchweg um unsanierte Baudenkmäler des 17. und 18. Jahrhunderts. Von diesen Gebäuden sind bislang nur 2 saniert und somit der Bauzustandsklasse 1 zuzuordnen.

Bei den Gebäuden im Gebiet Bauzustandsklasse 2 handelt es sich um die Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren des 20. Jh.

Das Werkstattgebäude Am Kanal 1 ist als städtebaulich störend einzuordnen, der Wert der Bausubstanz ist gering. Gebäudestellung und gestalterische Qualität stehen hier in starkem Widerspruch zu der außergewöhnlichen städtebaulichen Situation. Störende Gebäudeveränderungen an anderen Gebäuden spielen im Untersuchungsgebiet hingegen keine herausragende Rolle.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit Stand November 2002 folgende Gebäude als Baudenkmale eingetragen:

- Heilig-Geist-Straße/ Am Kanal, Stadtraum, Standort der ehemaligen Kellertorbrücke mit Einmündung Stadtkanal, Kanalteilen bis zur Brücke, 1788
- Große Fischerstraße/ Am Kanal, Straßenzug einschließlich Resten der barocken Stadtmauer, 1732
- Große Fischerstraße 3, bürgerliches Wohnhaus, 1786
- Große Fischerstraße 4, bürgerliches Wohnhaus, 1786
- Große Fischerstraße 5, bürgerliches Wohnhaus, 1786 (existiert nicht mehr)

- Große Fischerstraße 6, bürgerliches Wohnhaus, 1785
- Große Fischerstraße 7, bürgerliches Wohnhaus, 1785
- Große Fischerstraße 8, bürgerliches Wohnhaus, 1785
- Große Fischerstraße 9, bürgerliches Wohnhaus, 1785
- Große Fischerstraße 10, bürgerliches Wohnhaus, 1785
- Heilig-Geist-Straße 10, bürgerliches Wohnhaus, 1837/38 (ein Gebäude mit Nr. 11)
- Heilig-Geist-Straße 11, bürgerliches Wohnhaus, 1837/38 (ein Gebäude mit Nr. 10)

Im unmittelbaren Umgebungsbereich sind eine Vielzahl weiterer Baudenkmale eingetragen, insbesondere das Ehemalige Kommandantenhaus der Garde du Corps, Am Kanal 3 von 1752; die Bürgerlichen Wohnhäuser mit Kaserne, Am Kanal 4/4a und 7 von 1724; die Mietwohnhäuser Am Kanal 5, 5a, 5b, 6 und 6a vom Anfang der 50er Jahre; die Pfarrhäuser Burgstraße 32 und 33 von 1781 sowie die ehemalige Kinderkrippe und Kindertagesstätte der Deutschen Post, Am Kanal 66/67 von 1954.

Folgende Bereiche sind als Bodendenkmale eingetragen:

Fundplatz Potsdam Nr. 2:

Siedlung und Gräberfeld der Bronzezeit, Burgwall des slawischen Mittelalters, Siedlung des deutschen Mittelalters (Bereich südlich Kleine Fischerstraße)

Fundplatz Potsdam Nr. 3

Siedlung mehrerer urgeschichtlicher Perioden, Burgwall des slawischen und deutschen Mittelalters, Stadtbefestigung des deutschen Mittelalters, Gräberfeld des deutschen Mittelalters (Bereich zwischen Am Kanal, Türkstraße, Havel und Heilig-Geist-Straße)

Fundplatz Potsdam Nr. 15

Siedlung der Bronzezeit sowie des slawischen und deutschen Mittelalters (Bereich südlich Am Kanal in Höhe Einmündung Berliner Str.)

Fundplatz Potsdam Nr. 16

Siedlung der Bronzezeit sowie des slawischen und deutschen Mittelalters (Bereich Am Kanal östlich Große-Fischer-Straße)

Fundplatz Potsdam Nr. 66
Stadtkanal der Neuzeit

3.2.2 WOHNVERHÄLTNISSE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich im Bereich östlich der Heilig-Geist-Straße 23 Wohngebäude mit insgesamt 108 Wohnungen. Davon stehen derzeit in unsanierten und nicht mehr bewohnbaren Gebäuden des 17./18. Jahrhunderts mindestens 21 Wohnungen leer.

In den um 1950 errichteten Wohngebäuden ist der Leerstand von Wohnungen nicht gravierend.

Die Qualität des Wohnumfeldes ist durch den Zustand der öffentlichen Straßenräume und halböffentlichen Freiräume beeinträchtigt, grundsätzliche strukturelle Probleme gibt es in dieser Hinsicht jedoch nicht. Im unmittelbaren Wohnumfeld fehlen Kinderspielplätze sowie öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen.

Mängel an den Wohnungen ergeben sich in erster Linie aus deren Bauzustand und Ausstattung. Da sich die gewerblichen Nutzungen im wesentlichen auf den Uferbereich der Havel und auf das Gebiet nördlich des Stadtkanals beschränken, gibt es keine Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbebenutzung.

3.2.3 SOZIALE VERHÄLTNISSE

Die Aufstellung eines Sozialplanes wird nicht für erforderlich gehalten, da keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen geplant sind und sich der zu sanierende Gebäudebestand z.T. im Besitz von Wohnungsgesellschaften befindet, an denen die Stadt Potsdam selbst beteiligt ist.

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

Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich seiner baulichen Nutzungen sehr klar strukturiert; das Gebiet nördlich Am Kanal wird fast ausschließlich gewerblich genutzt, südlich Am Kanal dominiert die reine Wohnnutzung, lediglich am Havelufer befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Die Abgrenzung der Grundstücke zwischen Straßen- und Bauland sowie den einzelnen Nutzungen entspricht bereits in weiten Teilen den Erfordernissen. Die Notwendigkeit einer Grundstücksneuordnung bzw. des Grunderwerbs besteht aus heutiger Sicht lediglich im Bereich des Havelufer und entlang der Stadtmauer.

Im Sanierungsgebiet sind im einzelnen folgende Grundstückseigentümer vertreten:

- Stadt Potsdam
- e.dis Energie Nord AG
- Bund (Wasserstraßenamt)
- Wohnungsgesellschaften
- Private

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 Straßenbahn- und Buslinien ist ebenso eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Das Zentrum der Stadt Potsdam liegt nur etwa 500 m entfernt.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes ist als ausreichend zu bezeichnen. Der Straßenraum Am Kanal besteht im westlichen Abschnitt aus der als innerörtliche Sammelstraße mit Straßenbahn und einem hohen Anteil von Parkflächen ausgebauten B 1, im östlichen Abschnitt ist der frühere Charakter des Straßenraumes zwar noch zu ahnen, wird aber empfindlich gestört von großflächigem Parken im Verlauf des ehemaligen Stadtkanals.

Der Straßenausbau verhält sich im Bestand wie folgt:

- Am Kanal/ östlich Berliner Str.
Südfahrbahn: Granit-Großpflaster, Fuß-

weg Mosaikpflaster, Distanzstreifen asphaltiert, Fußweg abschnittsweise aus Beton-Gehwegplatten,
Nordfahrbahn: Kupfer-Schlackensteine, Fußweg Mosaikpflaster,
Mittelstreifen: Parkplatzflächen mit Betonbelag, Spielplatz und straßenbegleitender Grünstreifen,
Vereinzelter Altbaumbestand (bis ca. 50 Jahre alt) auf dem Mittelstreifen, teilweise auch im Bereich des früheren Kanals.

- Am Kanal/ westlich Berliner Str.
Fahrbahnen: mit Fahrradstreifen Asphalt, Straßenbahntrasse Betonpflaster grau, Straßenbahnhaltestelle Betonpflaster farbig, Fußweg Beton-Gehwegplatten,
Parkplatz Südseite: Betonplatten, Grünflächen,
Baumbestand ca. 40 Jahre alt auf den Grünstreifen.
- Große Fischerstraße
Fahrbahn: Granit-Großpflaster, westlicher Fußweg Mosaikpflaster, östlicher Fußweg nicht vorhanden (Grünstreifen)
Wertvoller Altbaumbestand im Grünstreifen.
- Kleine Fischerstraße
Fahrbahn: Granit-Großpflaster, nördlicher Fußweg Beton-Gehwegplatten, südlicher Fußweg Mosaikpflaster.
- Heilig-Geist-Straße/ südlich Am Kanal:
Fahrbahn: Granit-Großpflaster, Fußweg Kleinpflaster, Randstreifen asphaltiert, Streifen mit Bäumen wassergebundene Decke,
Westlicher Fußweg: teilweise Beton-Gehwegplatten
Vereinzelter Altbaumbestand, einzelne Neupflanzungen.
- Eltesterstraße
Fahrbahn: Granit-Großpflaster, Fußwege: Mosaikpflaster.
- Heilig-Geist-Straße/ nördlich Am Kanal
Fahrbahn: Beton, Fußwege: Beton-Gehwegplatten,
Parkplätze: Beton-Rasengittersteine.

Im Bestand sind insgesamt 268 Stellplätze auf den Flächen des zugeschütteten Kanals vorhanden, die bei Wiederherstellung des Kanals entfallen werden:

- Am Kanal/ Ost:
Parkplatz Mittelstreifen 108 Stellplätze

- Am Kanal/ West:
Parkplatz Mittelstreifen 160 Stellplätze

Weitere 133 Stellplätze sind derzeit in folgenden Straßenräumen vorhanden:

- Am Kanal/ Ost:
Längsparken beidseitig 75 Stellplätze
- Große Fischerstraße:
Längsparken einseitig 26 Stellplätze
- Kleine Fischerstraße:
Längsparken einseitig 7 Stellplätze
- Heilig-Geist-Straße/ Süd:
Längsparken beidseitig 54 Stellplätze
- Eltesterstraße:
Längsparken einseitig 8 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf aus dem Untersuchungsgebiet selbst beträgt etwa 120 Stellplätze, da die Wohngrundstücke im Bestand fast ausnahmslos nicht über Stellplätze verfügen.

Hinzu kommen die Anwohner der Westseite der Heilig-Geist-Straße außerhalb des Untersuchungsgebietes, deren Bedarf bei etwa 50 Stellplätzen liegt.

Im Straßenzug Am Kanal parken heute neben den Anrainern vor allem die Bewohner des Wohngebietes „Zentrum-Süd“. Tagsüber parken hier weiterhin die Angestellten des ca. 400 m entfernten Krankenhauses sowie der e.dis.

Einen Uferweg gibt es im Gebiet nicht, die am Wasser liegenden Grundstücke sind bis an die Uferkante eingezäunt.

Beim und nach dem Zuschütten des Kanals wurde eine Vielzahl von Leitungen im und durch das Kanalbett verlegt. Die Lage der Leitungen wurde nicht dokumentiert. Für den gesamten Kanalbereich wurde 1997 eine Lageerkundung erstellt. Für die Kostenermittlung wurde zudem eine Machbarkeitsstudie für die Umverlegung der Leitungen aus dem gesamten Kanalraum angefertigt.

3.2.6 ALTLASTEN

Innerhalb des Untersuchungsgebietes werden die Grundstücke Große Fischerstraße 12 (Fischereibetrieb, Schlosserei), Große Fischerstraße 11 (Tankstelle Weiße Flotte) und Am Kanal 61 (ehemalige chemische Reinigung) im Altlasten- und Altlastenver-

dachtsflächenkataster der Stadt Potsdam als Altlastenstandorte geführt. Für die Grundstücke Große Fischerstraße 11 und 12 sowie den ab 1961 mit Bauschutt verfüllten Stadtkanal liegen beprobungslose Gutachten vor, die bestätigt haben, dass von diesen Bereichen keine unmittelbare Gefahr für die betrachteten Schutzgüter ausgehen. Allerdings wird ein weiterer Untersuchungsbedarf angemeldet, wenn diese Flächen umgenutzt und in eine sensible Nutzungform überführt werden.

Das Altlastenkataster enthält allerdings nur Tatsachen, Daten und Erkenntnisse, die laut Brandenburgischem Abfallgesetz vom 6. Juni 1997 erhoben wurden. Ob sich auf weiteren Grundstücken Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen befinden, die die jeweiligen Eigentümer nicht angezeigt haben, ist z.Z. nicht bekannt.

3.3 STÄDTEBAULICHE FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES GEBIETES

Das Gebiet „Am Kanal - Stadtmauer“ ist derzeit nur eingeschränkt städtebaulich funktionsfähig.

Wesentliche Störungen gehen insbesondere von dem ausschließlich unter Verkehrsgesichtspunkten für das Parken geopfertem Mittelbereich östlich der Berliner Straße, dem ungeordneten Bereich nördlich „Am Kanal“ und dem mit geringwertigen Nutzungen verbauten Uferbereich der Havel aus.

Auch der Verfall der denkmalgeschützten Bausubstanz und der schlechte bauliche Zustand der Straßenräume stellt eine Einschränkung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit des Gebietes dar.

Aufgrund der historisch bedeutsamen Lage und der städtebaulichen Anlage besitzt das Gebiet enorme städtebauliche Potenziale, die in der jetzigen Situation nicht ausgeschöpft werden können. Dazu zählen insbesondere die Reste der Stadtmauer und des Stadtkanals.

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

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Gesamtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam, den Stadtkanal in seiner historischen Form und Lage wieder herzustellen.

Die Stadt möchte damit 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 wurden, sind konzeptionelle Überlegungen für den unmittelbaren Umgebungsbereich des Stadtkanals entstanden, die derzeit durch einen in Bearbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplan ergänzt werden.

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 13. August 2003 durchgeführt.

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, die es ermöglichen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ohne Abschluss vorbereitender Untersuchungen vorzunehmen.

Auf der Grundlage der unter Pkt. 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.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes musste insofern gegenüber dem Aufstellungsbeschluss korrigiert werden, als dass der westliche Abschnitt der Straße Am Kanal nicht in die aktuelle Satzung aufgenommen wurde. Damit wird der durch das BauGB geforderten Zügigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung Rechnung getragen. Insbesondere in der Machbarkeitsstudie wird im Zeitplan für den Stadtkanal der sinnvolle Baubeginn für diesen Abschnitt erst ab 2012 angegeben.

4.0 SANIERUNGSPLANUNG

4.1 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das bereits vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt im wesentlichen fünf zentralen Ziele:

- Wiederherstellung des historischen Stadtkanals im Straßenzug „Am Kanal“
Diese Maßnahme ist der wichtigste Baustein für die Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur in Potsdam. Sie ist eingebettet in das Gesamtkonzept der Landeshauptstadt zur Wiederherstellung des historischen Stadtkanals;
- Sicherung und Sanierung der Reste der historischen Stadtmauer
Die noch vorhandenen Abschnitte der barocken Stadtmauer, die in Potsdam einmalig sind, sollen gesichert und instandgesetzt werden. Die sie umgebenden Bereiche sollen geordnet, aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht werden;
- Entwicklung des Havelufers
Das Havelufer soll für als Erholungsraum für die Öffentlichkeit zugänglich werden, indem zumindest im Mündungsbereich des Stadtkanals eine Öffnung im Uferbereich geschaffen wird;
- Sanierung des Gebäudebestandes
Die barocke Bausubstanz im Gebiet soll gesichert und instandgesetzt werden, die städtebauliche Struktur soll dort wiederhergestellt werden, wo sie lückenhaft bzw. aufgelöst ist.
- Neugestaltung der Verkehrsflächen
Der Verkehr im Straßenzug „Am Kanal“ soll insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs neu geordnet werden. Alle übrigen Straßenräume sollen in angemessener gestalterischer und baulicher Qualität instandgesetzt bzw. neu gestaltet werden.

Im östlichen Mündungsgebiet des Stadtkanals ist zur Verwirklichung dieser Ziele eine teilweise städtebauliche Neuordnung erforderlich, da die heutigen Grundstückszuschnitte eine Öffnung des Kanals nur bedingt zulassen.

Im Zusammenhang mit dem im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ sind wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Am Kanal definiert.

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung Holzmarktstraße/ Türkstraße für den Bereich nördlich und südlich der Straße Am Kanal werden die Anforderungen an das Gebiet fortgeschrieben und präzisiert.

4.2 VERKEHRSPLANUNG

Im Zuge der Verkehrsplanung für die Potsdamer Innenstadt ist vorgesehen, die verkehrliche Belastung der Straßen in der Innenstadt deutlich zu verringern. Der überörtliche Verkehr soll zukünftig nördlich und südlich um den Stadtkern herumgeleitet werden.

Der heute zum Hauptstraßennetz zählende westliche Teil der Straße „Am Kanal“ (Bundesstraße 1) soll zur „Sammelstraße mit lokaler Verbindungsfunktion“ zurückgestuft werden. Dem entspricht die geplante Reduktion der Fahrbahn auf 6,50 m je Richtung bzw. Ufer einschließlich Straßenbahn, die dann abschnittsweise die Fahrbahn mitbenutzt. Die Anlage von Radwegen und großzügigen Fußwegen und Uferpromenaden ist ebenfalls geplant.

Eine grundsätzliche Neuordnung von Erschließungsanlagen innerhalb des Gebietes ist weder notwendig noch vorgesehen.

Insgesamt sind im Straßenraum derzeit 133 Stellplätze vorhanden, die den Bedarf aus den Wohngebäuden im Gebiet und den außerhalb des Gebietes liegenden Anrainern der Straßen im Gebiet annähernd decken. Bei Lückenschließungen kann auf Stellplätze auf dem Grundstück ggf. verzichtet werden, größere Neubebauungen müssen hingegen ihre Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen.

Weitere 108 Stellplätze sind auf den Flächen des zugeschütteten Stadtkanals vorhanden, die bei Wiederherstellung des Kanals entfallen werden. Sie werden tagsüber stark von den Bediensteten des Klinikums in der Charlottenstraße genutzt. Nachts parken heute hier neben den Anrainern vor allem die Bewohner des unterversorgten Wohngebietes „Zentrum-Süd“. Ob Ersatzmaßnahmen von der öffentlichen Hand

oder den privaten Grundeigentümern erfolgen, soll im Rahmenplanverfahren geklärt werden.

Die Herstellung der Zugänglichkeit von Uferbereichen muss im Rahmen der Sanierung sichergestellt werden.

4.3 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 davon umgeben. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Ufergestaltung für den Umgebungsschutz relevant. Das nächstliegende einschließlich seiner Umgebungsbe- reiche geschützte Bau- und Gartendenkmal, der Babelsberger Park befindet sich havelaufwärts am gegenüberliegenden Ufer.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich verschiedene als Einzeldenkmale geschützte Gebäude sowie 5 Bodendenkmale (siehe Pkt. 3.2.1 des Berichtes).

4.4 ALTLASTENSANIERUNG

Im Rahmen der Wiederöffnung des Stadtkanals ist eine Altlastenerkundung notwendig. Im Zuge von Schachtarbeiten an Leitungen und am Kanal ist eine Kampfmitteluntersuchung und ggf. eine baubegleitende Munitionssuche und -bergung erforderlich. Für die als Altlastenverdachtsflächen bekannten Grundstücke (siehe Pkt. 3.1.6 dieses Berichtes) besteht ebenfalls der Bedarf weitergehender Untersuchungen, sofern die bestehende Nutzung der Grundstücke geändert werden soll.

4.5 STADTBILD

Das historische Stadtbild im Untersuchungsgebiet war früher von einer relativ einheitlichen zweigeschossigen Bebauung

entlang des Stadtkanals geprägt. Am Ende des Zweiten Weltkrieges wurden viele der alten Gebäude zerstört, ein weiterer Teil wurde im Zuge der Neubebauung der historischen Altstadt durch das Wohngebiet „Zentrum-Süd“ abgebrochen. Der Kanal wurde ab 1961 abschnittsweise zugeschüttet.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes wurde nach Kriegsende behutsamer mit dem Bestand umgegangen. Am Kanal / Nordseite wurde die Lücke zwischen den alten Gebäuden mit einer barockisierenden Neubebauung in der Bauflucht geschlossen. Allerdings wurde die wichtige Ecke zur Heilig-Geist-Straße nicht wieder bebaut. Dies wurde durch die e.dis in 2003 nachgeholt. Östlich der Heilig-Geist-Straße wurde der Straßenraum mit einer eingeschossigen Gewerbehalle bebaut und abge- zäunt.

Am Kanal/ Südseite ist heute sehr disparat bebaut. Während drei Wohnhäuser und eine Kindertagesstätte aus den 1950er Jahren noch in der Bauflucht stehen, war in den 1970er Jahren beim Anbau an die Kindertagesstätte (hier wurde ein historischer Straßenzug überbaut) der historische Stadtraum nicht mehr maßgebend.

Im Bereich Große Fischerstraße / Heilig-Geist-Straße, wo ebenfalls noch ein hoher Anteil historischer Bausubstanz erhalten ist, wurden die Lücken in den 1950er Jahren wieder mit zurückhaltenden Gebäuden mit angepasster Höhe geschlossen. In der Heilig-Geist-Straße sind dabei teilweise größere offene Hofbereiche entstanden, die im Vergleich mit der früheren geschlossenen Blockrandbebauung störend wirken.

Nördlich der Straße Am Kanal und östlich der Heilig-Geist-Straße ist heute keine geordnete Baustruktur vorhanden, der Bereich ist geprägt von einzelnen Häusern, Garagen und Hallen, zwischen denen sich im Innenbereich der Grundstücke ein Stück Stadtmauer befindet.

Das Havelufer ist von verschiedenen Nutzungen okkupiert, die vom Angelverein, der Wartung von Schiffen bis hin zum Wasserstraßenamt reichen. Das optische Erscheinungsbild von der Wasserseite her ist sehr heterogen und ungeordnet und im Zusammenhang mit dem Umgebungs-

schutz des Weltkulturerbes Babelsberger Park als störend zu bezeichnen.

Aus der baugeschichtlichen Entwicklung des Gebietes sind recht klare gestalterische Vorgaben für geplante Neubaumaßnahmen, abzuleiten.

4.6 WIEDERHERSTELLUNG DES STADTKANALS

Grundlage dieses zentralen Zieles im geplanten Sanierungsgebiet ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.01.2001, in dem sie sich zur Wiederherstellung des Stadtkanals in seiner historischen Lage und Gestalt bekennt.

Daraufhin wurde durch den Sanierungsträger Potsdam das Büro Gruppe Planwerk mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, in der insbesondere folgende Fragestellungen des StVV-Beschlusses untersucht wurden:

- notwendige Nutzungsverlegungen;
- Gesamtkostenermittlung in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Potsdam;
- Zeitplan und sinnvolle Bauabschnitte;
- Finanzierung und
- wasserrechtliche und wasserbautechnische Problemstellungen.

Zusammen mit den anderen hierfür angefertigten Untersuchungen liegen somit umfassende Daten zu diesem Herzstück der geplanten Sanierung vor.

Im Abstimmungsverfahren zwischen den Beteiligten wurde bereits geklärt, dass für die Wiederherstellung des Stadtkanals ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist. Die technische, finanzielle und organisatorische Machbarkeit ist damit grundsätzlich als gegeben anzusehen.

5.0 SICHERUNG DER PLANUNG

5.1 ERHALTUNGSSATZUNG

Eine Erhaltungssatzung gibt es für das Gebiet nicht, sie wird aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse und der Gebietsspezifika derzeit nicht für notwendig erachtet.

5.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Auf Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahre 1993 wurde derzeit der Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ bearbeitet. Er liegt derzeit im Vorentwurf mit Stand Februar 2003 vor und soll im Jahr 2004 offengelegt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 8,6 ha und umfasst etwa 4,0 ha des Untersuchungsgebietes, sowie weitere Flächen nördlich davon. Im Untersuchungsbereich sind der Straßenzug „Am Kanal“ von der Kanalmündung bis zur Berliner Straße sowie die nördlich angrenzenden gewerblichen Flächen sowie das Wasserstraßenamt einschließlich des nördlichen Abschnittes der Heilig-Geist-Straße von der Planung berührt.

Für das Untersuchungsgebiet relevante Planungsziele sind insbesondere die Wiederherstellung des Stadtkanals, die Entwicklung von Grünflächen an der Kanalmündung und entlang der Reste der Stadtmauer, die Entwicklung der Gewerbeflächen zum Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche des Wasserstraßenamtes zum Mischgebiet.

6.0 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

6.1 GRÜNDE, DIE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG RECHTFERTIGEN

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

Das Gebiet um den östlichen Abschnitt des Stadtkanals hat besondere Aufgaben für die Gesamtstadt zu erfüllen, die es in seinem jetzigen Zustand nicht erfüllen kann. Durch die geplante Öffnung des Stadtkanals wird das Gebiet zu einem wichtigen Entrée zur Innenstadt, wenn man sich dieser von der Havel aus nähert. Es liegen, bedingt durch mangelnde Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz in den Jahren 1945 bis 1989 und durch aufgelöste städtebauliche Strukturen Verhältnisse vor, die eine umfassende und komplexe Sanierung erfordern.

Der Zustand der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die Gestaltung bzw. das Nichtvorhandensein öffentlicher Freiflächen stellen wesentliche städtebauliche Missstände dar.

Maßnahmen der Stadtsanierung wären deshalb im Untersuchungsgebiet ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes gemäß §§ 136 ff. BauGB und die im Zusammenhang mit der Festlegung als Sanierungsgebiet zur Verfügung stehenden Finanzmittel nicht durchführbar.

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Anwendung des besonderen Bodenrechtes nicht erforderlich ist, keine durchgreifenden Ordnungsmaßnahmen notwendig werden und Wertsteigerungen der Grundstücke aufgrund der Durchführung der Sanierung nicht erwartet werden.

6.2 ZIELE DER SANIERUNG

Die grundlegenden Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes sind Gegenstand verschiedener Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam und insbesondere in Form der dem Bebauungsplanentwurf

zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption dokumentiert. Im einzelnen werden mit der Sanierung folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine Wiedereröffnung des Stadtkanals,
- Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven Wohnstandort,
- Erhaltung und Wiedernutzbarmachung der historisch und baulich oder städtebaulich wertvollen Bausubstanz,
- Erhaltung der Reste der Stadtmauer,
- Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume,
- Berücksichtigung der Belange des denkmalpflegerischen Umgebungs-schutzes für die Denkmale im unmittelbaren Umgebungsbereich,
- Herstellung von attraktiven Freiraumangeboten im Mündungsbereich des Stadtkanals in die Havel,

generellen Mitwirkungsbereitschaft im Interesse einer positiven Gesamtentwicklung des Gebietes auszugehen.

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 Eröffnung des Stadtkanals soll ein wesentliches Hemmnis für eine zügige Entwicklung des Gebietes beseitigt werden, die im übrigen auch durch das Neubauvorhaben der e.dis nördlich Am Kanal befördert wird.

Die gegenwärtige Zeit- und Finanzierungsplanung sieht vor, dass die öffentlichen Maßnahmen für den Abschnitt Stadtkanal bis Berliner Brücke etwa 2007 abgeschlossen werden können, wenn die bisher nicht durch Bewilligungen gedeckten Finanzierungsmittel zeitgerecht zur Durchführung der entsprechenden Maßnahmen zur Verfügung stehen. Für die Entwicklung des übrigen Gebietes wird ein Zeitrahmen bis 2013 für realistisch angesehen. Private und Neubaumaßnahmen können auch nach Abschluss der öffentlichen Maßnahmen noch durchgeführt werden.

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

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 sich insbesondere auf den öffentlichen Raum beziehen. Die Gesamtentwicklung des Bereichs kann nur dann Erfolg haben, wenn sowohl die öffentlichen wie auch privaten Maßnahmen zur Durchführung kommen. Die geplanten einschneidenden Veränderungen der gewachsenen Strukturen betreffen jedoch fast ausschließlich den öffentlichen Raum und Grundstücke in öffentlichem Besitz. 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. Statt dessen werden Ausbaubeiträge entsprechend den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben. Da die Ausbaubeiträge zeitnah nach Abschluss von Teilabschnitten, und somit bereits während der Sanierung erhoben werden tragen sie zur Finanzierung der Maßnahme bei.

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 umfas-

senden Verfahren festgelegten Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ 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. 3,7 ha und ist angepasst an die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Potsdam.

Die Feinabgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen und wurde gegenüber dem Untersuchungsbereich, für den mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.03.2003 der Beginn Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen wurde, an drei Stellen korrigiert.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes musste insofern gegenüber dem Aufstellungsbeschluss korrigiert werden, als dass der westliche Abschnitt der Straße Am Kanal nicht in die aktuelle Satzung aufgenommen wurde. Damit wird der durch das BauGB geforderten Zügigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung Rechnung getragen. Insbesondere in der Machbarkeitsstudie wird im Zeitplan für den Stadtkanal der sinnvolle Baubeginn für diesen Abschnitt erst ab 2012 angegeben.

Darüber hinaus rechtfertigt der Zustand der Eltesterstraße nicht die Aufnahme in das Sanierungsgebiet, da die Straße z.T. nach dem Neubau der Heilig-Geist-Senioren-Residenz erneuert wurde.

Der nordöstliche Teil wird entgegen dem Aufstellungsbeschluss bis zur vollen Größe des Grundstückes 781/1 erweitert, um die nördliche Heilig-Geist-Straße soweit mit einzubeziehen, dass eine eventuell erforderliche Anrampung des Brückenbereiches möglich wird und auch die östlichen Grundstücke soweit einbezogen werden, dass die dort erforderliche Grundstücksteilung für die Anlage des Stadtkanals möglich wird.

Die östliche Sanierungsgebietsgrenze verläuft etwa in der Uferlinie der Havel.

Der südöstliche Teil wird von der Heilig-Geist-Straße und der Eltesterstraße (wobei letztere nicht einbezogen ist.) begrenzt, die das Gebiet von dem angrenzenden Wohngebiet trennen, für die kein städtebaulicher Sanierungs- bzw. Neuordnungsbedarf festgestellt wurde. Die Große und Kleine Fischerstraße weisen wie auch die Heilig-Geist-Straße hohen baulichen Sanierungsbedarf auf und werden daher ebenfalls mit einbezogen.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Kanal -Stadtmauer“ 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.
- Das Verkehrssystem, insbesondere die innere Erschließung und die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind für die Funktionsfähigkeit des Gebietes von maßgebender Bedeutung.
- Der kalkulierte Finanzierungsaufwand und der zeitliche Rahmen können bei einer Förderung in dem in Aussicht gestellten Umfang eine zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme erwarten lassen.

- Die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die sie ersetzenden Voruntersuchungen haben gezeigt, dass im gesamten Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen und demzufolge im Untersuchungsgebiet Sanierungsbedarf besteht.

Die beabsichtigte Abgrenzung des zur förmlichen Festlegung vorgesehenen Bereiches erfolgt in Abstimmung mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg und gewährleistet so die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme, auch unter dem Aspekt der Finanzierbarkeit. Die bereits mit Förderbescheid vom 22.05.2003 bewilligten Mittel aus dem LBS-Programm des Landes für die Stadtmauer sind in der Finanzierungsübersicht mit dargestellt.

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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

Für Bereiche, in denen Umstrukturierungs- oder Umsetzungsmaßnahmen vorgesehen sind, können im Einzelfall und bei Bedarf Vereinbarungen zur Abwendung nachteiliger Auswirkungen getroffen werden.

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.

Darüber hinaus liegt ein großer Teil der beabsichtigten Maßnahmen im öffentlichen Raum selbst, woraus sich ein öffentliches Interesse in besonderem Maße begründet.

6.7 ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 11. April 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur beabsichtigten Festlegung des Sanierungsgebietes gebeten.

Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen liegt in Form eines Vorschlages zur Berücksichtigung bzw. Abwägung der eingegangenen Hinweise bei (Anlage 3).

6.8 BÜRGERBETEILIGUNG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Am 13.08.2003 hat die Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes stattgefunden (Protokoll der Bürgerbeteiligung siehe Anlage 5).

7.0 DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

7.1 ORGANISATION DER ABWICKLUNG

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 Durchführung der Sanierung soll durch einen Sanierungsträger als Treuhänderischer Sanierungsträger gemäß § 157 BauGB erfolgen.

Für die Vorbereitung von Einzelmaßnahmen werden im wesentlichen freiberuflich tätige Stadtplanungs-, Architektur-, Landschaftsplanungs- und Ingenieurbüros beauftragt.

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.

Bodenordnungsmaßnahmen und bodenwertsteigernde Maßnahmen stehen nicht im Vordergrund der Sanierungsdurchführung.

7.3 BEHEBUNG STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

Zur Behebung städtebaulicher Missstände sind bereits folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

Ordnungsmaßnahmen:

- Grabungen und Teilfreilegung des Kanalbetts an der Kellertorbrücke
- Leitungserkundungen

Baumaßnahmen:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude (ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln)

Darüber hinaus sind weitere Ordnungs- und Baumaßnahmen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich, um die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen. Zeitpunkt und Umfang sind der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

7.4 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die voraussichtlichen Kosten sowie die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sind der als Anlage 4 beiliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen. Danach ergeben sich geschätzte Gesamtkosten von 13.680.250,00 € in einem geschätzten Durchführungszeitraum von rund 10 Jahren.

Die Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen soll mit Hilfe von Städtebaufördermitteln erfolgen, danach ergibt sich aufgrund der derzeit im Land Brandenburg geltenden Eigenanteilsregelung von einem Fünftel im D-Programm und einem geschätzten Durchführungszeitraum von 10 Jahren eine durchschnittliche jährliche Belastung für den städtischen Haushalt von ca. 190.000 €. Dabei berücksichtigt die Finanzierungsübersicht einen Mehrbedarf durch nicht förderfähige Leistungen.

Die Finanzierung soll zu 38 % aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Brandenburg, zu rund 46 % aus privaten Investitionen und KAG-Beiträgen sowie zu ca. 1 % aus anderen Förderprogrammen finanziert werden. In der Gesamtfinanzierungsübersicht sind die bereits 2003 bewilligten Fördermittel aus dem LBS-Programm des Landes für die Stadtmauer enthalten.

Unter Ausnutzung der o.a. anderen Finanzierungsmöglichkeiten und dem Einsatz von KAG-Beiträgen ist damit zu rechnen, dass nachdem die Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung zügig in Gang gekommen sind, diese in einigen Bereichen auch kurzfristig abgeschlossen sein können.

Zur Sicherung der Gesamtfinanzierung und deren zügiger Durchführung ist die Bereit-

stellung von Städtebauförderungsmitteln unabdingbar.

In Anbetracht der stadt- und regionalstrukturellen Bedeutung der vorgesehenen Maßnahmen werden sowohl der Umfang als auch der geplante Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme als angemessen angesehen.

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
05. März 2003
- Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen .
Amtsblatt 9, 05.08.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
11. April 2003 bis 26. Mai 2003
- Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
13.08.2003

8.0 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DER MASSNAHME

Kreis	kreisfreie Stadt
Name der Gemeinde	Landeshauptstadt Potsdam
Einwohnerzahl	ca. 130.500
Sanierungsmaßnahme	Erweiterung Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Am Kanal-Stadtmauer“
Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm	
Größe des Untersuchungsgebietes	ca. 5,7 ha
Größe des Sanierungsgebietes	ca. 3,7 ha
Einwohner im Sanierungsgebiet	ca. 240
Kosten der Gesamtmaßnahme	13.680.250,00 €
Beabsichtigter Abschluss der Gesamtmaßnahme	2013
Beschluss der Erhaltungssatzung	liegt nicht vor
Genehmigung der Erhaltungssatzung	./.
Veröffentlichung der Erhaltungssatzung	./.
Beschluss der Gestaltungssatzung	liegt nicht vor
Genehmigung der Gestaltungssatzung	./.
Veröffentlichung der Gestaltungssatzung	./.
Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	05.03.2003
Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	05.08.2003
Termin der Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	13.08.2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	April/Mai 03
Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet	liegt noch nicht vor
Veröffentlichung der Sanierungssatzung	noch nicht erfolgt
Beschluss der städtebaulichen Rahmenplanung	liegt nicht vor
Aufstellungsbeschluss über den Sozialplan	nicht erforderlich
Sanierungsträger	Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Bedeutung der Maßnahme:

- Wiederherstellen des Stadtkanals als ein zentrales Element der historischen Stadtstruktur;
- Erhaltung und Sanierung der Stadtmauerabschnitte im Gebiet;
- Öffnung der Uferzone der Havel als Erholungsraum;
- Modernisierung und Instandsetzung der noch vorhandenen städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz (Bereich Große Fischerstraße);
- Neugestaltung der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze.