

Sanierungsträger Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam

Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung

Konkretisierung der Sanierungsziele



November 2003

Landeshauptstadt Potsdam
Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung
Konkretisierung der Sanierungsziele

Auftraggeber:

Sanierungsträger Potsdam GmbH
Treuhand der Stadt Potsdam
Hermann-Elflein-Straße 12
14467 Potsdam

Auftragnehmer:

GfP
Gesellschaft für Planung
Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de

November 2003

| | |
|---|--------------|
| Inhaltsverzeichnis | Seite |
| 1. Vorbemerkung | 2 |
| 2. Rahmenbedingungen | 4 |
| 2.1 Wesentliche Aussagen zur historischen Entwicklung des Untersuchungsgebiets..... | 4 |
| 2.2 Funktion des Gebiets innerhalb der Gesamtstadt..... | 6 |
| 2.3 Rechtsbindungen..... | 6 |
| 2.3.1 Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung | |
| 2.3.2 Bebauungsplanverfahren..... | 6 |
| 2.3.3 Erhaltungssatzungen..... | 7 |
| 2.3.4 Denkmalschutz..... | 7 |
| 2.4 Stand der Sanierung..... | 10 |
| 2.4.1 Bilanz und Ausblick | 10 |
| 3. Bestandsanalyse | 13 |
| 3.1 Bewohner und Wohnungen..... | 13 |
| 3.2 Gebäudesubstanz, Baualter und Eigentumsverhältnisse | 17 |
| 3.3 Gewerbe, Handel und Dienstleistungen | 18 |
| 3.4 Soziale und kulturelle Infrastrukturstandorte, Bildungseinrichtungen, Spielplätze | 21 |
| 3.5 Verkehr/ Erschließung..... | 23 |
| 3.6 Grün- und Freiflächen | 24 |
| 4. Konkretisierung der Sanierungsziele | 25 |
| 4.1 Einleitung..... | 25 |
| 4.2 Übergeordnete Sanierungsziele, Leitlinien/ Grundsätze..... | 26 |
| 4.3 Wohnen | 33 |
| 4.4 Gewerbliche Nutzung..... | 38 |
| 4.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur | 44 |
| 4.6 Verkehr/ Erschließung..... | 48 |
| 5. Anhang | 53 |
| 5.1 Beteiligungsverfahren | 53 |
| 5.2 Erläuterung Biotopflächenfaktor BFF | 54 |
| 5.3 Quellenverzeichnis..... | 55 |
| 5.4 Kartenverzeichnis | 56 |

1. Vorbemerkung

Mit Datum vom 11.05.1993 ist das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt worden.

Grundlage des Satzungsbeschlusses war der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen, „die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“¹.

Aufgrund des somit mittlerweile seit über 10 Jahren laufenden Sanierungsverfahrens ist es gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches erforderlich, die zu Beginn der Sanierung formulierten Sanierungsziele unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklungen zu überprüfen und zu konkretisieren: „Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets kommt einmal der Zeitpunkt, in dem der Sanierungszweck für die einzelnen Grundstücke im positiven Sinne planerische Gestalt (Konturen) angenommen haben muss, wenn er sich auch noch nicht unbedingt in einem mindestens „planreifen“ Sanierungsbebauungsplan niedergeschlagen haben muss. Von diesem Zeitpunkt an müssen der planerische Verwendungszweck der Grundstücke und die voraussichtlich in Betracht kommenden wesentlichen Maßnahmen auf den Grundstücken (z. B. Abbruch, und zwar ganz oder teilweise oder/und Modernisierung und Instandsetzung) mit ausreichender Bestimmtheit feststellbar sein, so dass hieran Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB im positiven Sinne des sanierungsrechtlichen Zulässigen konkret gemessen werden können. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist auf Dauer rechtlich nur haltbar, wenn das Konzept, zunehmend konkretisiert und auch durch Handlungen der Gemeinde (Beschlüsse, zustimmende Kenntnisnahme u. dgl. der Gemeindevertretung oder eines zuständigen Ausschusses qualifiziert verfestigt, der Prüfung von Anträgen nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zugrunde gelegt werden kann. Eine bestimmte Zeit kann im Hinblick auf die sehr unterschiedlichen Sanierungssachverhalte nicht angegeben werden. Als Faustregel kann aber davon ausgegangen werden, dass, wenn nicht außergewöhnliche Umstände vorliegen, etwa fünf bis sechs Jahre ausreichen müssen, um in der oben dargelegten Weise ein ausreichend konkretes Sanierungskonzept zu entwickeln.“²

Unter der Leitlinie der Erhaltung der Potsdamer Innenstadt als Flächendenkmal hatte zu Beginn der Sanierung die Sicherung und Erhaltung der Bausubstanz höchste Priorität. Weitere Ziele waren u.a. zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen die Stärkung und der Erhalt der Wohnnutzung sowie die Qualifizierung der öffentlichen Räume und die Sicherung und Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur. Jedoch haben sich wesentliche Rahmenbedingungen seit dieser Zeit verändert: U. a. hat sich auch aufgrund der erheblichen Konkurrenz des Stern- als auch des Potsdam-Centers der Einzelhandel innerhalb des Gebiets der 2. Barocken Stadterweiterung trotz der Ansiedlung einiger namhafter Einzelhandelsunternehmen in der jüngeren Vergangenheit nicht in dem erwarteten Maße entwickelt, so dass die Innenstadt derzeit durch Mängel ihrer zentralen Versorgungsfunktion geprägt ist. Um auf diese aktuellen Entwicklungen entsprechend reagieren zu können sind die Sanierungsziele von 1993 zu prüfen und zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Konkretisierung der Sanierungsziele 2. Barocke Stadterweiterung ergibt sich aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Aufgrund der engen städtebaulichen Verflechtung mit dem östlich angrenzenden Bereich (Blöcke 7 und 10 des Sanierungsgebiets Hölländisches Viertel sowie Blöcke 17 und 23) als auch der besonderen Prägung der Friedrich-Ebert-Straße wurden die östlich an den Straßenzug angrenzenden Parzellen als erweitertes Untersuchungsgebiet mit in die Betrachtungen einbezogen. Aussagen zu diesem Bereich haben empfehlenden Charakter.

¹ § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB

² Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Bd. III, § 145 Rn. 34

Karte 000, Lage und Abgrenzung

2. Rahmenbedingungen

2.1 Wesentliche Aussagen zur historischen Entwicklung des Untersuchungsgebiets³

- Die Spuren des Potsdamer Stadtgrundrisses gehen zurück auf die Regierungszeit des Großen Kurfürsten (1640-1701), der mit dem Ausbau der alten Burg zu einem Schloss in Verlängerung des Corps de Logis eine Schlossfreiheit als Landschaftsallee, der heutigen Breiten Straße, anlegte;
- Auf Grundlage eines anfänglich rechtwinklig zur heutigen Breiten entwickelten Straßenrasters erfolgte unter dem Soldatenkönig Friedrich Wilhelm I. die 1. Stadterweiterung ab 1722, die durch eine Stadtmauer in den Straßenzügen der heutigen Linden- und Charlottenstraße nach Nordwesten bzw. Norden begrenzt war;
- Voraussetzung für die Bebaubarkeit dieser parallel zur Havel liegenden feuchten Niederung war die Anlage des Stadtkanals 1715 zwischen dem Heiligen See und der Neustädter Havelbucht;
- König Friedrich Wilhelm I. verfolgte eine Siedlungspolitik, die darauf ausgerichtet war, den Landstrich verstärkt zu besiedeln um die Stadt zur Garnisonsstadt zu entwickeln. Mit dem Hintergrund der weitgehenden Unabhängigkeit Preußens von Importen wurden zur besonderen Förderung der Ansiedlung von Handwerkern Häuser auf Kosten des Königs errichtet und zu günstigen Bedingungen vergeben;
- Auf die 1. Stadterweiterung von 1722 erfolgte eine zweite Stadterweiterung ab 1733. Das erweiterte Siedlungsgebiet wurde ebenso wie die 1. Stadterweiterung von einer Mauer umgeben, um Fahnenflucht der nicht freiwillig dienenden Soldaten zu verhindern. Der Abbruch der Stadtmauer im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung erfolgte erst in den Jahren 1905-1906. Das älteste noch vorhandene Stadttor ist das Jägertor im Einmündungsbereich der Jägerstraße in die Hegelallee aus dem Jahre 1733. Das Nauener Tor (Lage im Einmündungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße in die Hegelallee) sowie das Brandenburger Tor, als westlicher Abschluss der Brandenburger Straße, wurden unter Friedrich II. errichtet;
- In einer Bauzeit von nur 9 Jahren wurden trotz der schwierigen Baugrundverhältnisse ca. 600 Gebäude (einschließlich des Holländischen Viertels) errichtet.
- In den Jahren 1730 bis 1800 verfünffachte sich die Einwohnerzahl. Der Anteil des Militärs an der Gesamtbevölkerung lag dabei etwa bei einem Drittel, der Anteil der Gewerbetreibenden, die in erster Linie in den Textilmanufakturen sowie in einer Gewehrfabrik tätig waren, machte dagegen nur etwa ein Fünftel der Bevölkerung aus. Aufgrund jedoch der zunehmenden Rolle Potsdams als Beamtenstadt und der Expansion der Textilindustrie an anderen Standorten verlor die Stadt bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts als Industriestandort an Bedeutung. Etwa zu diesem Zeitpunkt begannen die besser gestellten Familien die Villenvororte zu besiedeln und damit die bisher bevorzugten Wohnbereiche (u.a. in der Brandenburger Straße) aufzugeben;
- Mit dem Wirken Friedrich-Wilhelms IV. konzentrierte sich das Interesse an der Stadtentwicklung in erster Linie auf die Landschaftsplanung, so dass in dieser Zeit das Innere Stadtgebiet, abgesehen von wenigen Ausnahmen, überwiegend durch eine meist ungeordnete Verdichtung der Hof- und Gartenräume geprägt wurde;

³ vgl.: Entwurf der Sanierungssatzung und Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung der 2. Barocken Stadterweiterung, S. 4 ff, Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Potsdam 1992

- Noch im Jahre 1926 kartiert die Baupolizeiverwaltung die Potsdamer Altstadt in Abgrenzung zu den Villenvororten als „Rauch- und Rußzone“. Allerdings ist diese Verordnung den Bemühungen verpflichtet, die Bedeutung des Stadtbildes rechtlich zeitgemäß zu fassen. Sie ist eine Antwort auf die gründerzeitlichen Überformungen und wenig behutsamen Kaufhausneubauten in der Brandenburger Straße vom Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Verordnung bildet den Vorlauf für die Bestrebungen in nationalsozialistischer Zeit, den Charakter der Stadt (u.a. durch drastische Einschränkung von Reklame, Abstockung von Gebäuden zur Wiederherstellung von Architektursymmetrie, behutsame Pflege der Pflastertradition) zu erhalten;
- Das Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung blieb weitgehend von den Folgen des englischen Bombenangriffs vom 14. April 1945 verschont und überstand auch den anschließenden Beschuss der sowjetischen Artillerie. In der Zeit der Einquartierung des sowjetischen Militärs bewirkten jedoch mangelnde Instandsetzung den Verfall nur leicht beschädigter Gebäude;
- Die Bevölkerungs- und Gewerbestruktur wandelte sich grundlegend in den Nachkriegsjahren. Während 1947 noch 41 Restaurants bestanden, gab es 1989 nur noch 6. Von 59 Schneidern blieben 3 und die Zahl der Schuhmacher ging von 27 auf 2 zurück. Andere Branchen waren in entsprechender Weise betroffen;
- Als ab 1958 eine neue Baupolitik in der DDR beschlossen wurde, richtete sich zuerst die Aufmerksamkeit auf die repräsentative Neuordnung des zerstörten Stadtbereiches zwischen Garnison- und Heilig-Geist-Kirche.
- Das Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung kam erst wieder in das öffentliche Interesse als der bauliche Verfall die Gebäude Mitte der 70er Jahre unbewohnbar machte. 1975 bis 1978 wurde die Brandenburger Straße „rekonstruiert“ und zur Fußgängerzone umgestaltet. Anfang der 80er Jahre wurde, wie überall in der DDR, nach der Leitlinie Abriss und Neubau verfahren. Aus organisatorischen Gründen wurde an einem „Ende“ der Stadt (Bereich Gutenbergstraße) begonnen mit dem Ziel Block für Block neu zu gestalten. Zum Glück kam man mit dem Flächenabriss nur langsam voran, so dass der Verlust an historischer Bausubstanz begrenzt blieb;
- Einer Bürgerinitiative ist es zu verdanken, dass bereits im Oktober 1989 die Abrissarbeiten innerhalb des Gebiets der 2. Barocken Stadterweiterung eingestellt wurden;
- Nach förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet im Mai 1993 wurde im Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung ein recht guter Sanierungsstand mit der Erneuerung von etwa 60% der Gebäude erreicht. Darüber hinaus erfolgten Lückenschließungen bzw. quartierergänzende Bebauungen, die sich ebenso wie der öffentliche Raum aufgrund zahlreicher erneuerter Straßenzüge positiv auf das Erscheinungsbild auswirkt.

2.2 Funktion des Gebiets innerhalb der Gesamtstadt

Nach der Zerstörung des Barocken Stadtkerns im 2. Weltkrieg bildet das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung mit den unmittelbar angrenzenden Bereichen (u.a. Holländisches Viertel) das „neue“ Zentrum von Potsdam.

Zentrale Achse des City-Bereiches ist die Brandenburger Straße, die zwischen 1975 und 1978 zur Fußgängerzone umgestaltet wurde. Sie ist, als Verbindung zwischen dem Bassinplatz im Osten und dem Brandenburger Tor im Westen, die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und erfüllt neben dem Stern- bzw. Potsdam Center sowie dem Zentrum Babelsberg als Einzelhandelsschwerpunkt zentrale Versorgungsfunktion innerhalb der Gesamtstadt.

Auf Grundlage der Sanierungsziele von 1993 konnte vor allem durch die Sicherung des Wohnanteils innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung die nach der Wende bestehende prägende Mischung aus Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Stadtbesuchern erhalten werden.

Mit dem Ausschluss zentraler Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude wurde, neben der Sicherung der städtebaulichen Struktur, einer drohenden Verdrängung bestehender Strukturen durch derartige Einrichtungen entgegengewirkt. Unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung befinden sich jedoch zahlreiche Verwaltungs- und Bürogebäude (u.a. Stadtverwaltung; Magistrat, Landratsamt), die sich durch ihre überörtliche Funktion auch auf das engere Untersuchungsgebiet (Besucher-/ Kundenaufkommen, Parksuchverkehr, etc.) auswirken.

2.3 Rechtsbindungen

(Sanierungssatzung, Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, Denkmalschutz)

2.3.1 Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung

Mit Beschluss vom 12.09.1990 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam den Magistrat mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen⁴ gemäß § 141 des Baugesetzbuches, auf deren Grundlage die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000 (Modifizierung bzw. Neuformulierung der Abgrenzung des Geltungsbereichs), Abl. 3/2000, erfolgte.

2.3.2 Bebauungsplanverfahren

Innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung befinden sich die Geltungsbereiche von insgesamt 8 verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Der Anlass bzw. die Erforderlichkeit für die Aufstellung der Bebauungsplanverfahren begründet sich in erster Linie aus der nicht herzuleitenden Genehmigungsfähigkeit von geplanten Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB, wie angestrebte großflächige Einzelhandelseinrichtungen (u.a. Karstadt Warenhaus), die zur Herstellung und Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gesamtstädtisches Versorgungszentrum beitragen sollen. Darüber hinaus erfolgt durch die Bebauungspläne eine Sicherung von Entwicklungszielen, die von den Sanierungszielen von 1993 abweichen, wie u.a. die Festsetzung eines auf 30% reduzierten zwingenden Wohnanteils im Bereich der Brandenburger Straße zur Stützung der Funktion der Fußgängerzone als Haupteinkaufsstraße Potsdams.

Des weiteren wird neben der Einschränkung bzw. dem Ausschluss der Zulässigkeit von Nutzungen, die sowohl der bauhistorischen Bedeutung als auch der angestrebten qualitativ hochwertigen Zentrumsfunktion des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung entgegenstehen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Sexgewerbe, Vergnügungsstätten, Spielhallen), in Korrespondenz zu den Sanierungszielen von 1993 der Ausschluss von Einrichtungen der

⁴ Entwurf der Sanierungssatzung und Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung der 2. Barocken Stadterweiterung, Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Potsdam, Dezember 1992

zentralen Verwaltung und Bankfilialen unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Umfeld liegenden derartigen Einrichtungen verbindlich geregelt. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der städtebaulichen Struktur als auch der heute noch vorhandenen und zu schützenden Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern.

2.3.3 Erhaltungssatzungen

Abgesehen von den o.g. verbindlichen Bauleitplänen liegt das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung innerhalb der Geltungsbereiche zweier Erhaltungssatzungen:

- Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord“ vom 10.08.1992, Abl. 9/1992;
- Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Süd“; vom 10.08.1992, Abl. 9/1992.

Während der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Nord“ komplett innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung liegt (Blöcke 1, 2/3, 4, 5, 6/9, 12, 13, 14, 15 und 16), erfasst die Erhaltungssatzung „Stadterweiterung Süd“ über die südliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets hinaus weitere Bereiche (Teilfläche Block 25, Block 27 und 28, Teilfläche Block 29 und Blöcke 29 und 30).

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.08.1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21.09.1992, wurde der spätere Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung unter die Anwendungsvoraussetzungen zweier Erhaltungssatzungen gestellt.

Ziel der Erhaltungssatzungen ist neben der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung die Sicherung der kleinräumigen Mischung von Wohnen und Gewerbe. Ferner wird durch die Satzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsverbehalt gestellt.

2.3.4 Denkmalschutz

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung (Straßenzüge der Brandenburger Straße, Dortustraße, Friedrich-Ebert-Straße, Gutenbergstraße, südliche Hegelallee, Hermann-Elflein-Straße, Jägerstraße, Lindenstraße, Schopenhauer Straße, nördliche Charlottenstraße) steht bereits seit dem 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. Nr. 20, S. 311).

Darüber hinaus ist der weitaus überwiegende Anteil der straßenbegleitenden Bebauung (Vordergebäude) des Untersuchungsgebiets laut „Verzeichnis der eingetragenen Denkmale der Stadt Potsdam“⁵ als Einzeldenkmal (sowie weitere Objekte als konstituierende Bestandteile des Bereiches als Einzeldenkmal) geschützt.

In Anbetracht der hohen Anzahl der gemäß Denkmalschutzgesetz geschützten Anlagen und Bereiche kommt dem Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung bezüglich seiner kulturhistorischen Bedeutung eine ganz besondere Rolle zu.

⁵ Stand: Februar 2003

Karte 002, Rechtsbindung

Karte 003, Einzeldenkmale

2.4 Stand der Sanierung

Mit Beschluss vom 12.09.1990 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam den Magistrat mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 des Baugesetzbuches, auf deren Grundlage die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung vom 11.05.1993, geändert am 18.02.2000 (Modifizierung bzw. Neuformulierung der Abgrenzung des Geltungsbereichs), Abl. 3/2000, erfolgte.

Seit nunmehr über 10 Jahren werden innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung, das nach der Zerstörung des Barocken Stadtkerns im 2. Weltkrieg mit den unmittelbar angrenzenden Bereichen (u.a. Sanierungsgebiet Holländisches Viertel) das „neue“ Zentrum von Potsdam bildet, Stadterneuerungsmaßnahmen der eingesetzten Landesprogramme durchgeführt. Darüber hinaus wird die Stadt Potsdam seit 1991 aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vom Bund und dem Land Brandenburg durch Fördermittel unterstützt.

Im Jahr 2001 wurde durch das Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (IWS) des Landes Brandenburg⁶ die Entwicklung innerhalb der Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt erfasst.

Bezüglich des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung kommt die Studie u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung mit einer Gesamtausdehnung von rd. 30 ha weist insgesamt 408 Grundstücke auf, die mit 425 Hauptgebäuden bebaut sind. Etwa 10% der Hauptgebäude standen nach Augenschein zum Erfassungszeitraum leer, ein nicht unbedeutender Anteil, auch in der Brandenburger Straße, wies Teilleerstand auf.

Zum Erfassungszeitraum war die Erneuerung von 22 Gebäuden (alle Baudenkmale) durch Förderung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung (B 3.1) abgeschlossen, bei 97 Gebäuden (91 Baudenkmale) erfolgte eine Förderung der Sanierung der Gebäudehülle (B 3.2), weitere 17 Maßnahmen waren noch in Planung. Eine Förderung von kleinteiligen Maßnahmen (B 9) erfolgte bei 11 Hauptgebäuden (davon 10 Baudenkmale), davon wies 1 Gebäude weiteren Sanierungsbedarf auf, 3 Gebäude wurden als B 3.2-Maßnahme weitergefördert.

Gemäß einer Bewertung nach Augenschein wurden etwa 116 Hauptgebäude ohne Unterstützung durch die Städtebauförderung instandgesetzt und modernisiert.

Unter Einbeziehung der zum Erfassungszeitraum fertiggestellten 14 Neubauten waren somit insgesamt 256 Hauptgebäude (ca. 59 %) erneuert worden.

Von den insgesamt vorhandenen 370 Baudenkmalen waren zum Erfassungszeitraum der Studie 232 (63 %), darunter auch das Jägertor und Brandenburger Tor erneuert worden. 139 Baudenkmale wiesen noch Sanierungsbedarf, 44 davon vollständigen Leerstand auf.

Hinsichtlich des öffentlichen Raumes waren zum Erfassungszeitraum folgende Bereiche erneuert: Hegelallee, Gutenbergstraße, Brandenburger Straße, Hermann-Elflein-Straße, Schopenhauerstraße Nord, Fußwege Lindenstraße, Dortustraße, Hermann-Elflein-Straße III. BA, Schopenhauerstraße II. BA, Lindenstraße bis zur Spornstraße.

2.4.1 Bilanz und Ausblick

„Im Sanierungsgebiet der 2. Barocken Stadterweiterung (Fördergebiet Stadterweiterung Nord und Süd) ist ein guter Sanierungsstand erreicht. Etwa 60 % der Gebäude wurden erneuert. Auch im öffentlichen Raum ist ein guter Stand erreicht. „.....“ Etwa 10 % der Gebäude stehen leer (nach Augenschein). Bei einem weiteren Teil der Gebäude, der ebenfalls nach Augenschein nicht ganz unerheblich sein dürfte, sind nur noch die Geschäfte in den Erdgeschosszonen bewirtschaftet, und die Wohnungen stehen z.T. leer (Brandenburger Straße).

⁶ Wirkungsanalyse der Städtebauförderung für die Stadterneuerung, Potsdam, SG Innenstadt, 10 Jahre erhaltende Stadterneuerung, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) des Landes Brandenburg, Frankfurt (Oder) 2001.

„.....“ Die eigentliche Hauptgeschäftsstraße, die Brandenburger Straße, die im Straßenraum in sehr guter Qualität erneuert wurde, hat noch nicht die erhoffte Wirkung auf die Belebung der Innenstadt. Funktionsschwächen werden hier deutlich. Große Erwartungen werden auf die Sanierung des ehemaligen Kaufhauses Karstadt gesetzt, das wieder mehr Potsdamer und Gäste in die Innenstadt locken soll. Mit der Wiederbelebung des Kaufhausstandortes muss aber auch das Problem des ruhenden Verkehrs gelöst werden (Standort Stadtverwaltungsgelände) um mit den konkurrierenden Standorten Stern-Center und Potsdam-Center Schritt zu halten.“⁷

Als Ausblick für das zukünftige Handlungserfordernis wird ein zum Erfassungszeitraum der ISW-Studie vorliegender Erneuerungsbedarf bei ca. 173 Hauptgebäuden (41% aller Hauptgebäude) bilanziert, bei denen hohe bis mittlere Instandhaltungsdefizite festgestellt wurden. Hinsichtlich des öffentlichen Raums bestand im nördlichen Sanierungsgebiet ein zu leistender Erneuerungsbedarf von etwa 37%. Die Förderkosten für die noch anstehenden Erneuerungsvorhaben bei der Gestaltung von Straßen- und Wegeflächen wurden für das gesamte Sanierungsgebiet mit ca. 4,1 Mio Euro angegeben.

„Abgeleitet aus dem erreichten Sanierungsstand wird davon ausgegangen, dass noch ca. 5 bis 6 Jahre intensive Sanierungstätigkeit notwendig ist, um in den Gebieten Holländisches Viertel und 2. Barocke Stadterweiterung die wichtigsten Sanierungsziele umzusetzen. Dies setzt voraus, dass wichtige Schlüsselvorhaben durchgeführt werden.“⁸

Der gegenwärtige Stadterneuerungsstand innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung wird in den nachfolgenden Planschicht „Stand der Sanierung - Durchgeführte und begonnene Vorhaben“ auf Grundlage des aktualisierten Sanierungsplans⁹ dargestellt.

⁷ Wirkungsanalyse der Städtebauförderung für die Stadterneuerung, Potsdam, SG Innenstadt, 10 Jahre erhaltende Stadterneuerung, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) des Landes Brandenburg, Frankfurt (Oder) 2001, S. 20 f

⁸ Protokoll der Vor-Ort Beratung zum Stand und zu den Problemen der Stadterneuerung in Potsdam am 07.12.2001, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) des Landes Brandenburg, Frankfurt (Oder) 2002, S. 6

⁹ Sanierungsplan (Entwurf) für die Sanierungsgebiete „Innenstadt Nord“ und „Innenstadt Süd“, Sanierungsträger Potsdam GmbH, bearbeitet durch Planergenmeinschaft Dubach, Kohlbrenner, Berlin, Stand 10/2002

Karte 004, Stand der Sanierung „Durchgeführte und begonnene Vorhaben“

3. Bestandsanalyse

3.1 Bewohner und Wohnungen¹⁰

Hinsichtlich der demographischen und sozialen Struktur der Bevölkerung wird in der Sozialstudie¹¹ von 1997 zu den Sanierungsgebieten 2. Barocke Stadterweiterung (ehemals Sanierungsgebiet Innenstadt) und Holländisches Viertel auf die bereits über einen längeren Zeitraum bestehende heterogene Bevölkerungszusammensetzung hingewiesen, die eine besondere Qualität darstelle auf deren Grundlage in der Untersuchung die Sanierungsgebiete als sozial intakte, funktionierende Wohngebiete charakterisiert werden.

Auch die Bindung der Bewohner an die Nachbarschaft und an den Stadtteil ist hoch: „Für die Entwicklung eines Stadtteils ist die Beziehung der Bewohner zu ihrer Umgebung ein entscheidender Faktor. Ein Gebiet, in dem gute nachbarschaftliche Kontakte überwiegen und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum von vielen dort lebenden Menschen genutzt werden, vermag es, auf verschiedene andere städtische Akteure Anziehungskraft auszuüben. Zugleich ist eine emotionale Bindung der Bewohner an ihren Kiez Ausdruck für Wohlbefinden in der Wohnumgebung und stellt einen entscheidenden Faktor der Wohnqualität dar.“...“Unsere Untersuchung zeigt insgesamt intensive soziale Beziehungen in den Sanierungsgebieten Innenstadt und Holländisches Viertel, die verschiedene Generationen und soziale Gruppen miteinander verbinden. So gibt es nur sehr wenige, die weder Freunde, Verwandte und Bekannte im Gebiet haben. Besonders beachtlich ist ebenfalls das Maß an gegenseitiger Unterstützung und Hilfe im Wohnhaus, das vor allem für alleinlebende ältere Bewohner und Alleinerziehende besonders wichtig ist.“...“Die guten und stabilen Beziehungen spiegeln sich schließlich in der subjektiven Bewertung der Bewohner wider: Über 80 % der Bewohner in den Sanierungsgebieten Innenstadt und Holländisches Viertel gefällt das Zusammenleben im Haus gut bzw. einigermaßen.“¹²

Die statistische Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung zwischen 1990 und 2002 ist zwar durchgängig dokumentiert, eine exakte Jahresvergleichbarkeit aller erfassten Inhalte seit Beginn der Sanierung ist jedoch nicht gegeben, da der jeweils zugrundeliegende räumliche Bezugsbereich mehrfach modifiziert wurde:

Zwischen 1990 und 1996 wurden für das Sanierungsgebiet die Bereiche „Stadterweiterung Nord“ und „Stadterweiterung Süd“ erfasst, deren Geltungsbereiche in der Summe eine nicht unerheblich größere Flächenausdehnung aufwiesen. Erst ab 1996 wurden die statistischen Daten auf Grundlage der exakten Abgrenzung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung erhoben. Da die Abgrenzung des Sanierungsgebiets jedoch im Jahr 2000 erweitert wurde, beziehen sich Teile der verfügbaren Daten zwischen 1990 und 2002 somit auf drei differierende Bereiche.

Am 31.12.2002 lebten im Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung mit Hauptwohnsitz 2.156 Einwohner.

In dem Zeitraum zwischen 1991 und 2002 hat sich die Bevölkerungszahl innerhalb des Sanierungsgebiets insgesamt um 220 Personen bzw. um 9,3 % verringert. Im gleichen Zeitraum verringerte sich auch die Bevölkerung der Gesamtstadt Potsdam um 8.460 Personen, was einem prozentualen Rückgang von 6,1 % entspricht (weitere Vergleichswerte: Potsdamer Mitte -7,1 %, Babelsberg Süd -22,6 %, Holländisches Viertel +16,9 %).

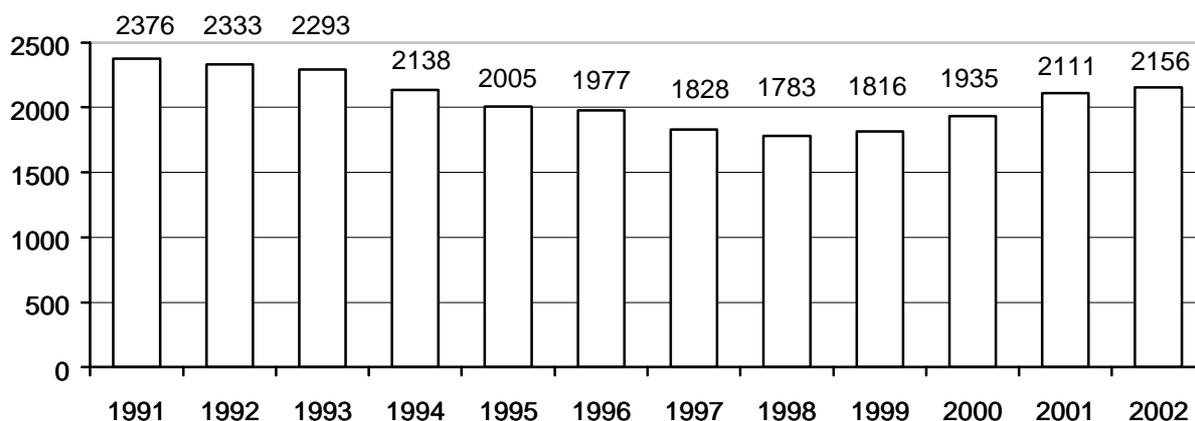
Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht jedoch, dass der Tiefpunkt des seit 1991 andauernden Bevölkerungsrückgangs (1998, 1.783 Einwohner, bezogen auf 1991 -25 %) seit 1999 überschritten ist und mit dem Jahr 2002 bereits wieder den Wert von 1994 überschritten hat.

¹⁰ alle aktuellen Angaben zu statistischen Daten: Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Statistik/ Berichtswesen, Loseblattsammlung für die Sanierungsgebiete der Stadt Potsdam, Stand 31.12.2002

¹¹ Sozialstudie Sanierungsgebiete Potsdam Innenstadt und Holländisches Viertel, Topos, Berlin 1997, S. 11

¹² ebenda S. 24f

Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2002, Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung



Das Durchschnittsalter der Bewohner lag am Jahresende 2002 mit 33,7 Jahren stark unter dem der Potsdamer Gesamtstadt mit 41,1 Jahren.

Seit 1991 ist ein stetiger Rückgang der Bevölkerungsgruppe der 0 bis unter 18 Jährigen bis 1999 zu verzeichnen, während die Bevölkerungsgruppe der 18 bis unter 65 Jährigen entsprechend zugenommen hat. Ab 1999 verläuft die Stärke beider Gruppen konstant, die Bevölkerungsgruppe der 65 Jährigen und Älteren nimmt seit dem Jahr 2000 leicht ab.

Während die Bevölkerungsgruppe der 0 bis unter 18 Jährigen mit 15,6 % fast exakt dem Anteil der Gesamtstadt Potsdam (15,1 %) entspricht, ist die Bevölkerungsgruppe der 65 Jährigen und Älteren mit 7,2 % stark unterrepräsentiert (Potsdam gesamt 17,0 %). Die Altersgruppe der 18 bis unter 65 Jährigen liegt dagegen mit 77,1 % beinahe 10 % über dem gesamtstädtischen Anteil (67,9 %).

Ebenfalls über dem Wert der Gesamtstadt von 4,2 % liegt der Ausländeranteil mit 7,1 % (weitere Vergleichswerte: Holländisches Viertel 4,7 %, Babelsberg Nord bzw. Süd 2,9 bzw. 2,8 %, Potsdamer Mitte 12,7 %).

Gemäß der Sozialstudie¹³ der Sanierungsgebiete Potsdam Innenstadt und Holländisches Viertel aus dem Jahr 1997 gilt die Wohndauer als indirekter Indikator für die Gebietsverbundenheit der Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Mobilitätsprozesse im Zusammenhang mit der Umbruchsituation nach 1989 wird danach die Wohndauer als überdurchschnittlich hoch eingeschätzt. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung lag zum Erfassungszeitraum bei 12 Jahren und im Gebiet bei 17 Jahren. Nach der Wende sind 40 % der Haushalte in das Gebiet und annähernd 50 % in die jetzige Wohnung gezogen. Bei jedem dritten Haushalt liegt eine lange Wohndauer von mehr als 10 Jahren vor. Jeder zweite Haushalt besteht über 10 Jahre im Gebiet.

¹³ Sozialstudie Sanierungsgebiete Potsdam Innenstadt und Holländisches Viertel, Topos, Berlin 1997, S. 21f

Bevölkerung 2002, Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung

| | Absolut | Prozent |
|--|---------|---------|
| Bevölkerung Hauptwohnung | 2.156 | 100,0 |
| männlich | 1.106 | 51,3 |
| weiblich | 1.050 | 48,7 |
| unter 18 Jahre | 337 | 15,6 |
| 18 bis unter 65 Jahre | 1.663 | 77,1 |
| 65 Jahre und älter | 156 | 7,2 |
| Anteil an der Potsdamer Bevölkerung in % | | 1,6 |
| Ausländer | 154 | 7,1 |
| Entwicklung 1991-2002 | -220 | -9,3 |

Der Wohnungsbestand innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung lag Ende des Jahres 2002 bei insgesamt 1.636 Wohnungen, die auf 354 Gebäude, die Wohnraum aufweisen, verteilt sind.

Seit 1998 hat sich der Wohnungsbestand um 51 Wohnungen reduziert, während sich die Anzahl der Gebäude mit Wohnraum im gleichen Zeitraum um 7 erhöht hat.

Anzahl der Gebäude mit Wohnraum, Anzahl der Wohnungen 1998-2002

| | Gebäude mit Wohnraum | Wohnungen |
|------|----------------------|-----------|
| 1998 | 347 | 1.687 |
| 1999 | 345 | 1.584 |
| 2000 | 357 | 1.654 |
| 2001 | 356 | 1.636 |
| 2002 | 354 | 1.636 |

Hinsichtlich des Wohnraumschlüssels ist innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung festzustellen, dass Ende des Jahres 2002 mit Abstand die meisten Wohneinheiten (691) 2 Wohnräume aufwiesen. Im Zeitraum zwischen 1998 und 2002 hat sich diese Gewichtung mit einer nur unwesentlichen Steigerung von weiteren fünf 2-Raum-Wohnungen verfestigt.

Im gleichen Zeitraum erfolgte dagegen eine recht starke Reduzierung sowohl der 1-Raum-Wohnungen (-11 %) als auch in geringerer Intensität der 3- und 5-Raum-Wohnungen (-6 % bzw. -5,5 %) während der Anteil der Wohnungen mit 4 Räumen um knapp 10 % anstieg und sich die Steigerung von 3 auf 5 vorhandene Wohnungen mit 6 oder mehr Räumen mit einem Zuwachs von 67 % darstellt.

Bezüglich der vorhandenen Größe der Wohnungen ist für den Zeitraum der vergangenen 5 Jahre zu vermerken, dass eine Reduzierung von kleinen Wohnungen erfolgte, während die Anzahl von Wohnungen ab 60 m² und darüber angestiegen ist. Besonders auffällig ist der sehr starke Rückgang um knapp ein Drittel (-32 %) bei Wohnungen von unter 40 m².

Anzahl der Wohnräume und Größe der Wohnungen 1998 und 2002

| Wohnräume | 1998 | 2002 | Diff. | Von.....bis unter....m ² | 1998 | 2002 | Diff. |
|-----------|------|------|-------|--|------|------|-------|
| 1 | 346 | 308 | -38 | < 40 | 336 | 228 | -108 |
| 2 | 686 | 691 | +5 | 40-60 | 641 | 634 | -7 |
| 3 | 491 | 461 | -30 | 60-80 | 442 | 463 | +21 |
| 4 | 125 | 137 | +12 | 80-100 | 169 | 186 | +17 |
| 5 | 36 | 34 | -2 | 100-120 | 71 | 77 | +6 |
| 6 u. mehr | 3 | 5 | +2 | > 120 | 28 | 48 | +20 |

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug im Sanierungsgebiet Ende 2002 63,14 m² und liegt damit nur leicht unter dem Wert der Gesamtstadt Potsdam mit 64,96 m² jedoch über den Werten anderer Sanierungsgebiete (Holländisches Viertel: 60,98 m², Potsdamer Mitte: 44,83 m², Babelsberg Nord bzw. Süd: 60,94 m² bzw. 62,32 m²). Im Zeitraum zwischen 1998 und 2002 stieg u.a. aufgrund des starken Rückgangs von kleinen Wohnungen (siehe voranstehende Tabelle) die Wohnfläche je Wohnung um 4 m² an.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner lag für den gleichen Erhebungszeitraum im Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung bei 47,91 m², was einer Reduzierung von rund 8 m² zum Vergleichszeitraum Ende 1998 entspricht. Hintergrund ist die seit 1998 wieder steigende Einwohnerzahl (+373) bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnungsanzahl (-51), was durch die von 1,1 (1998) auf 1,32 (2002) gestiegene Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung) belegt wird und nicht durch die im gleichen Zeitraum gestiegene Wohnfläche je Wohnung (s.o.) kompensiert wurde.

Hinsichtlich der Haushaltsstruktur ist auffällig, dass beinahe zwei Drittel (63,5 %) aller Haushalte Einpersonenhaushalte sind, womit ein Wert vorliegt, der deutlich über dem Wert der Gesamtstadt Potsdam mit 45,6 % liegt aber noch unter den Anteilen der Sanierungsgebiete Holländischen Viertel mit 66,4 % oder der Potsdamer Mitte mit 75,9 %.

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in den Sanierungsgebieten 2. Barocke Stadterweiterung und Holländisches Viertel lag 1996 bei ca. 2.970 DM¹⁴ und damit nur geringfügig unter dem Vergleichsgebiet Babelsberg mit 3.000 DM.

Bezogen auf einzelne Einkommensklassen lagen die Sanierungsgebiete im Vergleich zur Gesamtstadt Potsdam in der Klassifizierung 1.800 bis 2.500 DM mit 20 % über dem Anteil von Potsdam (16,5 %), ebenso in der Klassifizierung 3.000 bis 4.000 DM mit 21 % zu 18,4 % während in der Einkommenskategorie von 4.000 DM und mehr der Anteil der Sanierungsgebiete bei 28 % gegenüber 35 % der Gesamtstadt Potsdam lag.

Sozialhilfe erhielten Ende des Jahres 2002 4,7 % der Bevölkerung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung, was im Vergleich zu 1998 eine Steigerung von 2,2 % darstellt. Sowohl der Anteil der Sozialhilfeempfänger (Potsdam 3,5 %) als auch die Steigerungsrate seit 1998 (Potsdam +1 %) liegt dabei über den Werten für die Gesamtstadt und der anderen Sanierungsgebiete.

Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen (Einwohner mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet im Alter von 15 bis unter 65 Jahre) liegt bei 7,4 % und ist seit 1999 um 1,2 % gesunken.

Während sich die Anzahl der Haushalte, die Wohngeld bezogen, von Potsdam gesamt seit 1998 um 2 % auf 4,9 % Ende 2002 reduzierte, erfolgte im Sanierungsgebiet eine Verringe-

¹⁴ Sozialstudie Sanierungsgebiete Potsdam Innenstadt und Holländisches Viertel, Topos, Berlin 1997, S. 17

zung von 0,9 % auf 6,8 % (weitere Vergleichswerte: Holländisches Viertel 5,9 %, Babelsberg Nord bzw. Süd 3,8 bzw. 4,0 %, Potsdamer Mitte 8,6 %).

Einen Wohnberechtigungsschein hatten Ende 2002 im Sanierungsgebiet 59 Personen in 30 Haushalten erhalten. Dies entspricht einem Anteil von 2,7 % der Bevölkerung zu 2,1% für die Stadt Potsdam und 3,0 % für das Holländische Viertel bzw. 3,6 % in der Potsdamer Mitte.

3.2 Gebäudesubstanz, Baualter und Eigentumsverhältnisse

Nach einer Studie des Instituts für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) von Ende 2001¹⁵ war mit einem Anteil von knapp 60 % erneuerter Gebäude ein guter Sanierungsstand erreicht. Hinsichtlich des weiteren Handlungserfordernisses wurde ein zum Erfassungszeitraum noch vorliegender Erneuerungsbedarf bei ca. 173 Hauptgebäuden (41% aller Hauptgebäude) bilanziert, bei denen hohe bis mittlere Instandhaltungsdefizite festgestellt wurden.

Zum Erfassungszeitraum war die Erneuerung von 22 Gebäuden (alle Baudenkmale) durch Förderung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung (B 3.1) abgeschlossen, bei 97 Gebäuden (91 Baudenkmale) erfolgte eine Förderung der Sanierung der Gebäudehülle (B 3.2), weitere 17 Maßnahmen waren noch in Planung. Eine Förderung von kleinteiligen Maßnahmen (B 9) erfolgte bei 11 Hauptgebäuden (davon 10 Baudenkmale), davon wies 1 Gebäude weiteren Sanierungsbedarf auf, 3 Gebäude wurden als B 3.2-Maßnahme weitergefördert.

Von 370 Baudenkmalen waren bis zu diesem Zeitpunkt 232 erneuert worden, was einem Anteil von 63 % entspricht, sanierungsbedürftig waren noch 139 Baudenkmale.

Hinsichtlich des Baualters von Gebäuden und Wohnungen nach Altersgruppen¹⁶ stellt sich folgende Verteilung innerhalb des Sanierungsgebiets dar:

Gebäude und Wohnungen nach Baualtergruppen

| | Gebäude | Wohnungen |
|-----------------|---------|-----------|
| Bis 1750 | 158 | 681 |
| 1751 – 1800 | 98 | 448 |
| 1801 – 1850 | 11 | 33 |
| 1851 – 1900 | 28 | 144 |
| 1901 – 1948 | 4 | 31 |
| 1949 – 1970 | 13 | 89 |
| 1971 – 1990 | 22 | 136 |
| 1991 und später | 20 | 74 |

Im Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung befinden sich gemäß der vorliegenden statistischen Erhebungen von Ende 2002 nahezu 80 % aller Gebäude und 83 % aller Wohnungen in Privatbesitz¹⁷. In kommunalem Besitz (einschl. WVP) befinden sich 20,1 % der Gebäude (16,4 % der Wohnungen und 0,4 % in genossenschaftlichem Besitz (0,6 % der Wohnungen).

¹⁵ Wirkungsanalyse der Städtebauförderung für die Stadterneuerung, Potsdam, SG Innenstadt, 10 Jahre erhaltende Stadterneuerung, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) des Landes Brandenburg, Frankfurt (Oder) 2001, S. 20 f.

¹⁶ Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Statistik/ Berichtswesen, Loseblattsammlung für die Sanierungsgebiete der Stadt Potsdam, Stand 31.12.2002, S. 8

¹⁷ ebenda

Ende 1998 lag der Anteil der in privatem Besitz befindlichen Gebäude noch bei nur 62,5 % (1999: 71,6 %, 2000: 74,8 %, 2001: 78,0 %). Hintergrund dieser Verschiebungen sind die nach und nach geklärten Eigentumsverhältnisse sowie die Veräußerungen von kommunalen Immobilien.

3.3 Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Hinsichtlich des bestehenden Gewerbes innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung liegen Erfassungsdaten¹⁸ für den Zeitraum zwischen 1996 und 2002 vor.

Bezüglich der angezeigten Gewerbe ist abgesehen vom Baugewerbe und der Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen eine deutlich positive Entwicklung ersichtlich. Zwischen 1996 und 2002 haben die angezeigten Gewerbe um 29,5 % zugenommen.

Der Handel ist, entsprechend der Prägung des Sanierungsgebiets mit der als Fußgängerzone gestalteten Hauptgeschäftsstraße der Brandenburger Straße als Zentrum der Landeshauptstadt zwar mit weitem Abstand der größte Wirtschaftszweig, kann aber seit 1999 keine Zuwächse mehr verzeichnen, d.h. die Entwicklung des Einzelhandels in Potsdamer Innenstadt stagniert.

An zweiter Stelle, ebenso mit Abstand zu den weiteren Sparten, folgt der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung bew. Sachen, Erbringung von Dienstleistungen überwiegend für Unternehmen, der seit 1996 einen Zuwachs von 77 % zu verzeichnen hat.

Eine vergleichbare Steigerungsrate mit 70 % kann das Gastgewerbe aufweisen, das an dritter Stelle der Gewerbebezüge innerhalb des Sanierungsgebiets liegt, gefolgt von der Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen (Platz 4), dem Kredit- und Versicherungsgewerbe (Platz 5), dem Baugewerbe (Platz 6) und mit gleichen Anteilen dem Verarbeitenden Gewerbe und Sonstige (Platz 7).

Angezeigte Gewerbe 1996 bis 2002

| Wirtschaftszweig | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Verarbeitendes Gewerbe | 10 | 10 | 12 | 11 | 27 | 27 | 24 |
| Baugewerbe | 45 | 46 | 43 | 40 | 41 | 38 | 34 |
| Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern | 264 | 274 | 282 | 306 | 297 | 298 | 307 |
| Gastgewerbe | 46 | 46 | 57 | 56 | 57 | 65 | 78 |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 22 | 21 | 22 | 22 | 29 | 28 | 26 |
| Kredit- und Versicherungsgewerbe | 30 | 31 | 32 | 34 | 34 | 35 | 36 |
| Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung bew. Sachen, Erbringung von Dienstleistungen überwiegend für Unternehmen | 69 | 70 | 76 | 88 | 100 | 112 | 122 |
| Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen | 51 | 55 | 60 | 65 | 58 | 53 | 48 |
| Sonstige | 3 | 5 | 7 | 7 | 8 | 10 | 24 |
| insgesamt | 540 | 558 | 591 | 629 | 651 | 666 | 699 |

Aufgrund vorliegender Funktionsschwächen der Potsdamer Innenstadt als Versorgungszentrum sowohl für die Landeshauptstadt selbst als auch als Anziehungspunkt für das benach-

¹⁸ Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Statistik/ Berichtswesen, Loseblattsammlung für die Sanierungsgebiete der Stadt Potsdam, Stand 31.12.2002, Pt. 3.1, S. 6

barte Umland ist zur Einschätzung der Einzelhandelssituation im Jahr 2001 ein Gutachten¹⁹ erarbeitet worden, was, neben einer Analyse der einzelnen Zentren oder zentrenähnlichen Standorte, Handlungsempfehlungen formuliert. Das Zentrenkonzept sieht in der Innenstadt das „Hauptzentrum“, in dem die entsprechenden Funktionen mit regionalem Einzugsbereich weiterentwickelt werden sollen. Hinsichtlich des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung als innerstädtisches Geschäftszentrum kommt das Gutachten u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung waren rund 21.200 m² Verkaufsfläche, verteilt auf 342 Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Zum Vergleich: Potsdam-Center in unmittelbarer Nachbarschaft der Innenstadt (aufgrund dessen Beschränkung des Sortiments) ca. 15.400 m² und Stern-Center als größter Handelsschwerpunkt Potsdams mit ca. 36.500 m².

Bemängelt wird, neben den o.g. bestehenden starken Konkurrenzstandorten, dass innerhalb des Sanierungsgebiets derzeit keine frequenzfördernden Magnetbetriebe ansässig seien, die mit ihrer Ausstrahlungskraft Kunden anziehen und somit den Bereich stärken und beleben würden. Mittlerweile ist jedoch das Karstadt-Warenhaus innerhalb der Brandenburger Straße im Bau, von dessen stark positiver Wirkung für die Entwicklung der innerstädtischen Einzelhandelssituation ausgegangen wird.

Kritisiert wird im weiteren die vorhandene Struktur der kleinteiligen Ladenlokale mit einer durchschnittlichen Ladengröße von nur 65 m².

„Das Warenangebot differenziert sich in hochpreisige und auch exklusive Segmente, die in ihrer Gesamtschau jedoch durch das, insbesondere in der Brandenburger Straße dominierende „Billig- und Discountimage“ überlagert werden. Die Angebote sind dabei sehr tourismusbezogen, erkennbar auch am Gastronomie- und am ergänzenden Dienstleistungsangebot in den Geschäftsstraßen. Momentan erreicht die historische Altstadt mit dem innerstädtischen Geschäftszentrum daher lediglich stadtweite Versorgungsfunktion, was unter Berücksichtigung der touristischen Bedeutung der Stadt und ihrer Funktion als Oberzentrum aus gutachterlicher Sicht als unzureichend einzuschätzen ist.“²⁰

Als sehr ungünstig wird darüber hinaus die T-förmige Grundstruktur des Geschäftszentrums (Friedrich-Ebert-Straße, Brandenburger Straße) und die geringe Tiefenbildung der Handelslagen eingeschätzt. „Der wenig prägnante und spärliche Handelsbesatz in den Seitenstraßen sowie die überwiegend funktional und gestalterisch schwachen Innenhof-Passagen (Hinterhofcharakter) bieten nur sehr eingeschränkte Wege- und Einkaufsalternativen zur Brandenburger Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Dementsprechend ist die bandartige Struktur in ihrer starken Längsausdehnung sehr anfällig gegenüber funktionalen Unterbrechungen des Handelsangebots.“²¹

Als Maßnahmen zur Steigerung der aus Sicht des Handels derzeit erheblich eingeschränkten Strahlkraft des Gebiets werden u.a. neben der Ansiedlung zugkräftiger Magnetbetriebe und der Ausschöpfung der ermittelten zentrenrelevanten Verkaufsflächenpotenziale die Gestaltung des öffentlichen Raums, gezieltes Ladenleerstandsmanagement sowie die Nutzung der vorhandenen kleinteiligen Struktur als positives Identitätsmerkmal zur Steigerung der Attraktivität vorgeschlagen.

Da mit der Sanierung der Potsdamer Innenstadt eine Vielzahl von Ladeneinheiten entstand, wurde eine weitere Untersuchung²² zur Ermittlung vorliegender Angebotsdefizite beauftragt. Das Gutachten, das zur Prüfung der Branchenstruktur der Sanierungsgebiete 2. Barocke Stadterweiterung und Holländisches Viertel Anfang 1998 abgeschlossen wurde, kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

Neben der Wiedereröffnung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsniederlassungen (Warenhaus) soll im Einzelhandel ein tiefgreifender Wandel in der Angebotsstruktur vollzogen werden. Auf 12.000 m² Verkaufsfläche, die in erster Linie kleinen und mittelgroßen Be-

¹⁹ Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, Junker u. Kruse, Dortmund 2001

²⁰ ebenda, S. 38

²¹ ebenda, S. 40

²² Branchenkonzept für die Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt, Forschungsstelle für den Handel Berlin (FfH) e.V., Berlin 1998

trieben zur Verfügung stehen sollen, sollten Branchen angesiedelt werden, die derzeit große Defizite aufweisen: Technik/ Medien, Sport/ Freizeit, Haushaltswaren, Kinderbekleidung/ Kinderschuhe, Angebote für Junge Leute.

Im Dienstleistungsbereich sollte unter Beibehaltung der gegenwärtigen Angebotsflächen und zur Reduzierung des einseitigen Bestands an Reisebüros und Friseur- Kosmetiksalons die Ansiedlung von Haushaltsdienstleistungen (Reinigung/ Wäschedienst, Reparaturdienste), Sport- und Freizeitangeboten (Tanz- und Fitneßstudios), Kopierdiensten und Informations- und Servicediensten angestrebt werden.

Im Bereich des Gastgewerbes wird auf Grundlage der bestehenden Flächenpotenziale die Entwicklung „zeitgemäßer“ Cafés und Bistros sowie Schnellgastronomie als auch die Ansiedlung leistungsfähiger Restaurants vorgeschlagen.

Hinsichtlich der räumlichen Gliederung soll weiterhin die Brandenburger Straße als Hauptgeschäftsstraße Ansiedlungsschwerpunkt für den Einzelhandel und das Gastgewerbe sein. Vorrang sollte hier die Ansiedlung derzeit noch defizitärer Angebote sein. Darüber hinaus ist die Entwicklung hochwertiger Angebote aus dem Bereich des Textil- und Bekleidungssektors sowie Lifestyle-Angebot (Raumschmuck, Tischwäsche, Badeaccessoires, Bestecke/ Gläser, Kunstbücher u.ä.) kombiniert mit Einrichtungsgegenständen (moderne Kleinmöbel, Antiquitäten u.ä.).

Ansiedlungsschwerpunkt Nr. 2 soll die Friedrich-Ebert-Straße sein, in der die vorhandene heterogene Struktur von hochwertigen neben preiswerten Angeboten beibehalten werden soll.

Innerhalb der Straßenzüge der Lindenstraße, Dortustraße und Jägerstraße, vor allem im Bereich zwischen der Gutenbergstraße und der Charlottenstraße, sollen nach Aussage des Branchenkonzepts Angebote angesiedelt werden, die als Ergänzung des Angebotes der Brandenburger Straße fungieren.

3.4 Soziale und kulturelle Infrastrukturstandorte, Bildungseinrichtungen, Spielplätze

Innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung sind folgende Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie Bildungseinrichtungen vorhanden:

1. Einstein-Gymnasium (54), Hegelallee 30, Block 1, (gesamtstädtischer bzw. regionaler bis überregionaler Einzugsbereich);
2. Museums-Haus, Hermann-Elflein-Straße 3, Block 1 (gesamtstädtischer Einzugsbereich);
3. Haus der Begegnung, Gutenbergstraße 100-102, Block 4 (gesamtstädtischer Einzugsbereich);
4. Musikschule Johann Sebastian Bach, Jägerstraße 3/4, Block 5, (gesamtstädtischer bzw. regionaler bis überregionaler Einzugsbereich);
5. KunstWerk, Offener Kunstverein e.V., Hermann-Elflein-Straße 10, Block 12, „Elflein-Höfe“, (gesamtstädtischer Einzugsbereich);
6. Studentisches Kulturzentrum, Hermann-Elflein-Straße 10, Block 12, „Elflein-Höfe“, (gesamtstädtischer Einzugsbereich);
7. SEKIZ Selbsthilfe Kontakt- u. Informationszentrum, Hermann-Elflein-Straße 11, Block 12 – „Elflein-Höfe“, (gesamtstädtischer Einzugsbereich);
8. Gedenkstätte Lindenstraße 54 (ehem. Gefängnis der Staatssicherheit), Lindenstraße 54, Block 14 (gesamtstädtischer Einzugsbereich);

Innerhalb des Bereichs, um den das Untersuchungsgebiet (Sanierungsgebiet) aufgrund der besonderen Funktion der Friedrich-Ebert-Straße als zentraler Geschäftsbereich im Zusammenwirken mit der Brandenburger Straße erweitert wurde (Bebauung bzw. Grundstücke östlich angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße), liegen folgende soziale bzw. kulturelle Infrastruktureinrichtungen:

9. Abendschule, Friedrich-Ebert-Straße 17, Block 17, (gesamtstädtischer bzw. regionaler bis überregionaler Einzugsbereich);
10. Programmkinos Melodie, Friedrich-Ebert-Straße 12, (regionaler bis überregionaler Einzugsbereich);

Im unmittelbaren Umfeld des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung liegen folgende soziale bzw. kulturelle Infrastruktureinrichtungen:

11. Hermann von Helmholtz-Gymnasium (4), Kurfürstenstraße 53 (gesamtstädtischer bzw. regionaler bis überregionaler Einzugsbereich);
12. Eisenhart-Grundschule (24), Kurfürstenstraße, (stadtteilbezogener Einzugsbereich);
13. Grundschule Max Dortu (8), (stadtteilbezogener Einzugsbereich);
14. Voltaire-Gesamtschule (9), (gesamtstädtischer Einzugsbereich);
15. Kindertagesstätte Friedenshaus, (stadtteilbezogener bzw. gesamtstädtischer Einzugsbereich),
16. Altenpflegeheim Weinbergstraße, (gesamtstädtischer Einzugsbereich).

Die aufgeführten sozialen und kulturellen Infrastrukturstandorte bzw. Bildungseinrichtungen besitzen aufgrund ihrer zentralen Lage in der Potsdamer Innenstadt überwiegend nicht nur eine quartiersbezogene, sondern auch eine gesamtstädtische Bedeutung, Einrichtungen mit unmittelbarem Stadtteilbezug beschränken sich im wesentlichen auf Grundschulen und eine Kindertagesstätte, die jedoch nicht innerhalb des engeren Untersuchungsgebiets liegt.

Aufgrund der zahlreichen vorhandenen Angebote kultureller Nutzungen (u.a. Musikschule, Elflein-Höfe mit KunstWerk, studentischem Kulturzentrum und SEKIZ, s.o.) wird im Inte-

grierten Handlungskonzept Soziale Stadt Potsdamer Innenstadt²³ das Zentrum der Landeshauptstadt als zentraler Standort für generationsübergreifende Kulturangebote dargestellt. Hinsichtlich der vorhandenen Kinder- und Jugendeinrichtungen wird in der Untersuchung, die neben großen Anteilen des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung und Holländisches Viertel weitere ausgedehnte Bereiche der Potsdamer Innenstadt einbezieht, zwar auf den Bestand eines relativ umfangreichen Angebots hingewiesen, der jedoch aufgrund des eher stadtweiten Einzugsbereichs Defizite bei der quartiersbezogenen Versorgung aufweist. Desweiteren liegen Unterversorgungen hinsichtlich offener, nicht betreuter Freizeitmöglichkeiten (z.B. Streetballplätze, Skatermöglichkeiten) und informeller Treffpunkte für Jugendliche vor.²⁴

Auf Grundlage durchgeführter Umstrukturierungen der vergangenen Jahre als Reaktion auf sinkende Schülerzahlen können die bestehenden Grundschulstandorte der Potsdamer Innenstadt als gesichert gelten. Für die weiterführenden Schulen wirkt sich der Geburtenrückgang der Nachwendezeit erst in der näheren Zukunft aus, entsprechende Anpassungen werden im Rahmen der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans geprüft. Ungeachtet dessen gilt der Standort des Einstein-Gymnasiums an der Hegelallee 30 ebenfalls als gesichert.

Der Bedarf an Kindertagesstätten wird derzeit durch Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung gedeckt. Handlungsbedarf für die Zukunft ergibt sich ggf. jedoch aus den mittlerweile wieder ansteigenden Kinderzahlen: „Im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung wird bis 2006 mit einem Anstieg des Bedarfs an Kita-Plätzen für 3-6jährige um 32,4 %, für 6-12jährige um 30,1 % ausgegangen, wobei in Potsdam auch Betreuungsbedarfe von außerhalb abgedeckt werden. Von diesen Prognosen ausgehend gilt es, die verbliebenen Einrichtungen in der Innenstadt zu stabilisieren.“²⁵

Auf Grundlage der bevölkerungsorientierten Richtwerte ist die Innenstadt mit 124 % des Bedarfs an gedeckten Sportanlagen (Hallen) gut ausgestattet. In Anbetracht jedoch der starken Konzentration von Schulen in diesem Bereich relativiert sich dieser positive, zur Abdeckung des Schulsportbedarfs kaum ausreichende Flächenbestand. Einzige Halle innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung ist die Sporthalle des Einstein-Gymnasiums mit einer Nettofläche von 180m².

Hinsichtlich der Versorgung mit ungedeckten Sportanlagen ist mit 70 % des Bedarfs der Potsdamer Innenstadt ein nur sehr unzureichender Deckungsgrad erreicht.

Öffentliche Spielplätze sind innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht vorhanden. Der ehemalige Spielplatzstandort auf der Mittelpromenade der Hegelallee weist zwar Spielgeräte auf, die im Rahmen der Gestaltung der Freifläche gesichert und ergänzt wurden, stellt jedoch u.a. aufgrund der starken Verlärmung der Hegelallee keinen den Anforderungen genügenden Spielplatzstandort dar.

„Das gesamte Innenstadtgebiet weist ein Defizit an Spielflächen in einer Größenordnung von rd. 0,6 ha auf.“ ...“Die Unterversorgung betrifft gleichermaßen alle Altersstufen. Die Grünflächen und Parkanlagen im Umfeld, wie Bassinplatz, Platz der Einheit oder Neuer Garten, bieten aufgrund ihrer Lage bzw. ihrer Funktion relativ wenige nutzungs offene Freiflächen, die den Mangel an Spielplätzen kompensieren könnten. Der Hof der Musikschule wurde im Zuge der Sanierung des Standortes als öffentlicher „musikalischer“ Spielplatz mit Mitteln der Städtebauförderung angelegt.“²⁶

In der nachfolgenden Karte Soziale und kulturelle Infrastruktur sind innerhalb des Untersuchungsgebiets alle vorhandenen Einrichtungen dargestellt. Außerhalb dieses Bereichs beschränkt sich die Darstellung auf zwingend erforderliche Einrichtungen zur Bedarfsdeckung (Schulen, Kitas, etc.).

²³ Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Potsdamer Innenstadt, Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Potsdam 2002

²⁴ ebenda S. 26ff

²⁵ ebenda S. 30

²⁶ ebenda S. 20

3.5 Verkehr/ Erschließung

Die gegenwärtige Erschließungssituation der Potsdamer Innenstadt basiert einerseits auf der bereits 1995 von der Stadtverordnetenversammlung Potsdam beschlossenen Rahmenplanung Verkehrserschließung als auch auf einer darauf aufbauenden Untersuchung²⁷ zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt aus dem Jahr 2001.

Hauptleitlinie der Potsdamer Verkehrsplanung ist es, bei Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) den motorisierten Individualverkehr (MIV) in der Innenstadt zu reduzieren. In Anbetracht jedoch der vorliegenden Funktionsschwäche der Innenstadt im Vergleich zu konkurrierenden Einzelhandelsschwerpunkten soll unter Vermeidung von Schleichverkehren die Innenstadt von Potsdam auch wieder optimaler für den MIV erschlossen werden. „Die Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt soll insbesondere für Kunden, für Touristen und für den Wirtschaftsverkehr verbessert werden, um die Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe im Zentrum der Landeshauptstadt zu stärken. Damit soll die gewünschte wirtschaftliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt unterstützt werden.“²⁸

Zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung hinsichtlich der Reduzierung des MIV wurde das Untersuchungsgebiet durch die Realisierung des „Stadtringes“ als bündelnde Verkehrsstraße für den Durchgangsverkehr beruhigt. Die Umgehungsstraße wird als ein in beiden Richtungen befahrbarer Straßenring von derzeit folgenden Straßenzügen gebildet: Hegelallee/ Kurfürstenstraße, Einbahnstraßenpaar Behlertstraße und Hans-Thoma-Straße/ Gutenbergstraße, Berliner Straße/ Am Kanal/ Friedrich-Ebert-Straße/ Breite Straße, Zeppelinstraße/ Schopenhauer Straße. Im Zusammenhang mit den Planungen im Bereich des ehemaligen Potsdamer Stadtschlosses/ Alter Markt ist geplant, den übergeordneten Verkehr über die Yorckstraße/ Dortustraße zu leiten. Der südliche Abschnitt der derzeit dafür in Anspruch genommenen Friedrich-Ebert-Straße soll dann auf die Funktion einer Anliegerstraße reduziert werden. Alle übrigen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets stellen Anlieger- bzw. Sammelstraßen dar, so dass das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung abgesehen von den Straßenzügen Hegelallee und Schopenhauerstraße von beeinträchtigenden Durchgangsverkehrsströmen verschont wird.

Die Brandenburger Straße ist gemäß ihrer Funktion als Hauptgeschäftsstraße zwischen dem Brandenburger Tor und der Friedrich-Ebert-Straße als Fußgängerzone ausgebaut.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist innerhalb des Untersuchungsgebiets ein Stellplatzbewirtschaftungskonzept umgesetzt worden, um Dauerparker, die keine Anwohner sind, aus dem zentralen Innenstadtbereich herauszuhalten und ein zusätzliches Stellplatzangebot für Besucher und Kunden zu schaffen. Als eine der dargestellten Maßnahmen im Rahmen des Verkehrsgutachtens von 2001²⁹ wird vorgeschlagen, das gebührenpflichtige Parken tagsüber auch auf die Anwohnerparkbereiche auszudehnen, um weiteren Parkraum für Besucher der Innenstadt zur Verfügung zu stellen. Durch das sogenannte „Mischparken“ werden ausschließlich Anwohnerparkplätze in Anspruch genommen, die tagsüber nicht gebraucht werden. Darüber hinaus soll die Entwicklung des ruhenden Verkehrs über die Sicherung und Ergänzung von Parkhäusern (u.a. auf dem Gelände der Stadtverwaltung nördlich der Hegelallee) erfolgen. Der derzeitige Parkplatz im östlichen Bereich der Hegelallee soll dagegen langfristig zum Abschluss der Umgestaltung der Mittelpromenade des Straßenzugs zwischen Jägerstraße und Nauener Tor entfallen. Die durchgängige Neugestaltung des Straßenzugs war ein BUGA-Projekt, dessen Realisierung bereits für das Frühjahr 2001 vorgesehen war.

Haltepunkte des ÖPNV (Straßenbahn/ Bus) finden sich sowohl an der Hegelallee, der Schopenhauerstraße, der Charlottenstraße als auch der Friedrich-Ebert-Straße wodurch das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen ist.

²⁷ Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam 2001

²⁸ ebenda S. 2

²⁹ ebenda S. 5

3.6 Grün- und Freiflächen

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung besteht auf den Grundstücken nur ein sehr begrenztes Freiraumpotenzial zur Verfügung, aufgrund dessen bereits im Rahmen der Erarbeitung der Sanierungsziele von 1993 eine qualifizierte Freiflächengestaltung zur Entwicklung einer hohen Wohnqualität gefordert wurde.

Innerhalb des öffentlichen Raumes des Untersuchungsgebiets besteht abgesehen vom Grünstreifen der Hegelallee kein Freiraum mit „grüner“ Prägung. Unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet liegen jedoch der Bassinplatz sowie der Platz der Einheit als zwei öffentliche Platzräume mit hohem Grünanteil. Die Umgestaltung des Bassinplatzes wird seit 1993 betrieben und ist partiell abgeschlossen. Der Platz der Einheit wurde zur BUGA 2001 neu gestaltet.

Neben der stark positiven Prägung der durchgrüneten Straßenzüge (z.B. Hegelallee, Lindenstraße, Dortustraße) innerhalb des Sanierungsgebiets und der Platzräume in unmittelbarer Nähe (Luisenplatz, Platz der Einheit, Bassinplatz) wird mit der Wiederherstellung des Stadtkanals südlich des Sanierungsgebiets ein Freiraum- und Gestaltelement wieder aktiviert, welches sich stark attraktivitätssteigernd auf die angrenzenden Bereiche auswirkt. Im Rahmen der BUGA 2001 wurde ein erster Bauabschnitt innerhalb der Yorckstraße eröffnet, weitere Bauabschnitte befinden sich derzeit noch in Vorbereitung der Umsetzung.

Übergeordnete Grünräume in fußläufiger Entfernung zum Zentrum befinden sich unmittelbar westlich der Potsdamer Innenstadt mit dem Park Sanssouci bzw. mit dem Havelufer und der Freundschaftsinsel sowie dem Lustgarten im Südosten bzw. Süden.

4. Konkretisierung der Sanierungsziele

4.1 Einleitung

Die Festlegung der Sanierungsziele im Jahr 1993 erfolgte vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise und Mieten im Gebiet. Darüber hinaus zeigte sich eine Tendenz zur Verdrängung der damaligen Wohnbevölkerung und des ortsansässigen Gewerbes durch tertiäre Nutzungen. Im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung der Sanierungsatzung 2. Barocke Stadterweiterung wurden in den vergangenen 10 Jahren große Anteile der Bausubstanz erneuert.

Wesentliche Rahmenbedingungen, haben sich u.a. auf Grundlage der Ergebnisse von in der Zwischenzeit erstellten Untersuchungen in einigen Bereichen seit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Festlegung des Sanierungsgebiets geändert:

So ist hinsichtlich der Gewerbeimmobilien derzeit partiell ein erheblicher Angebotsüberhang zu verzeichnen während die Lage auf dem Wohnungsmarkt sich seit einigen Jahren „entspannt“ darstellt.

Dagegen ist die Funktionsschwäche der Potsdamer Innenstadt, die 1992 u.a. aufgrund der erst wesentlich später entstandenen starken Konkurrenzstandorte sowie des bis heute nicht realisierten Warenhauses nicht voraussehbar war, als ein wesentlicher aktueller Aspekt im Sanierungsverfahren zu berücksichtigen.

Partiell sind inhaltlich sowie räumlich innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung somit Modifizierungen der Sanierungsziele erforderlich, während für ausgedehnte Bereiche die 1993 festgelegten Ziele weiterhin ein geeignetes Instrument für die Fortführung der Sanierung darstellen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der erforderlichen Modifizierungen werden nachfolgend die Sanierungsziele von 1993 wiedergeben und im Falle einer erforderlichen Veränderung als modifizierte Zielstellung 2003, rechtlich bestimmt formuliert und erläutert, der „alten“ Zielstellung gegenübergestellt.

Hinsichtlich der im Jahr 1993 nicht behandelten Sachverhalte (wie z.B. der Funktionsschwäche der Potsdamer Innenstadt) erfolgt eine entsprechende Ergänzung.

Weiterhin als sinnvoll erachtete Sanierungsziele werden übernommen und dementsprechend gekennzeichnet.

Die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung gliedern sich in folgende Themenbereiche:

- Übergeordnete Sanierungsziele, Leitlinien/ Grundsätze
- Wohnen
- Gewerbliche Nutzung
- Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Verkehr/ Erschließung

4.2 Übergeordnete Sanierungsziele, Leitlinien/ Grundsätze

Basierend auf den übergeordneten Sanierungszielen als die grundlegenden Zielformulierungen zur Entwicklung des Innenstadtgebiets konnten bestehende Qualitäten wie u.a. die prägende Mischung der Bevölkerung sowie die charakteristische städtebauliche Struktur innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung bewahrt und positiv entwickelt werden. Durch die Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgt dementsprechend auch keine grundsätzliche Abkehr von diesen Leitlinien sondern, bei Modifizierung oder gar Wegfall, eine detailliertere Bestimmung bzw. Aktualisierung hinsichtlich geänderter Rahmenbedingungen.

| Sanierungsziele 1993 | Sanierungsziele 2003 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung und Entwicklung der hochwertigen städtebaulichen Struktur in den historischen Karrees mit den barocken Randgebäuden und der überwiegend gründerzeitlichen Verdichtung im Blockinneren in ihrer heutigen hohen Dichte unter Erhalt der traditionellen und heute noch vorhandene Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern als dem Kapital des Gebiets und der Stadt Potsdam insgesamt. • Gewährung von Mitspracherechten vorhandener Bewohner und Gewerbetreibender bei der Entwicklung des Gebiets unter Erhalt der Chance, auch nach erfolgter Modernisierung ihre Wohnungen bzw. Geschäftsstandorte zu behalten. • Entwicklung eines geringen Anteils von Neubauf Flächen im sozialen Wohnungsbau | <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Bei der Leitlinie handelt es sich um eine der grundlegenden Zielformulierungen zur städtebaulichen Situation und des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung, die unter Wahrung ihrer positiven Prägung entwickelt werden soll.</i> • Modifizierung Erhalt der Möglichkeit der Rückkehr von Bewohnern und Gewerbetreibenden in ihre ehemaligen Wohnungen bzw. Geschäftsstandorte nach erfolgter Modernisierung. <i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel dient der Vermeidung von Verdrängungsprozessen und somit dem Erhalt der bestehenden positiv prägenden Struktur von Bewohnern und Gewerbetreibenden. Aufgrund der bestehenden gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen innerhalb des Sanierungsverfahrens besteht kein gesondertes Erfordernis zur Formulierung einer Regelung zu Mitspracherechten bei der Gebietsentwicklung im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele.</i> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> <i>Aufgrund des nicht mehr bestehenden erhöhten Wohnungsbedarfs Stadt Potsdam einerseits, als auch in Anbetracht der fehlenden öffentlichen Mittel bzw.</i> |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Grundlage jeder Nutzung und Bebauung ist die Parzelle. Das Gebiet ist geprägt von der straßenseitigen Orientierung jeder Parzelle und einem in die Grundstückstiefe hineinreichenden teilöffentlichen bis privaten Raum. Öffentliche Durchquerungen der Blöcke, Passagen etc. entsprechen nicht dem Gebietscharakter. • Die Parzellen setzen auch dem Bauen oder Nutzen über Grundstücksgrenzen hinweg enge Schranken. Funktionseinheiten über Parzellengrenzen dürfen nicht gebildet werden. • Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte im Quartier zu halten und in hoher Qualität weiter zu entwickeln. Reserven innerhalb der Baukörperkonturen (Dachräume, Leerstand, Remisen) sind zu nutzen. | <p><i>des nicht mehr bestehenden Förderprogramms entfällt das Sanierungsziel.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Das positiv prägende Erscheinungsbild der durch den Parzellenbezug vorhandenen Gliederung der Bebauung, gebildet durch ein traufständiges Vorderhaus und eine verdichtete Folge von hofbildenden Nebengebäuden und Remisen, ist zu erhalten.</i> • Modifizierung Die Parzellen setzen auch dem Bauen oder Nutzen über Grundstücksgrenzen hinweg enge Schranken. Funktionseinheiten über Parzellengrenzen sollen nur in Ausnahmefällen, z.B. für die Verbesserung des Wohnumfelds und der Freiraumversorgung sowie für Einzelhandelseinrichtungen unter Vermeidung von Passagen zulässig sein. <i>Erläuterung:</i> <i>In begründeten Ausnahmefällen soll die Entwicklung von Funktionseinheiten über Parzellengrenzen zulässig sein. Die Ausnahmeregelung zielt einerseits auf die Anhebung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der z.T. sehr dicht bebauten Grundstücke ab, andererseits sollen zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Potsdamer Innenstadt auch Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise über Parzellengrenzen möglich sein, um dem Defizit an Verkaufsfläche sowie ausreichend großen Ladenflächen (die durchschnittliche Ladenfläche beträgt ca. 65 m² ³⁰) innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung entgegenzuwirken.</i> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Zum Erhalt der hochwertigen historischen Stadt- und Bebauungsstruktur soll die vorhandene Dichte gesichert werden. Vorhandene Potenzialflächen sind</i> |
|--|--|

³⁰ Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, Junker u. Kruse, Dortmund 2001, S. 38

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Neu- und Ergänzungsbauten sind auf ausgesuchten Parzellenteilen möglich. Das Konzept einer hohen innerstädtischen Dichte muss blockweise durchgearbeitet und differenziert werden. Das zulässige Maß der städtebaulichen Dichte wird von der GFZ 1,6 begrenzt. • Die Nutzung der Gebäude muss der historischen Struktur der Bebauung entsprechen. Für neue Nutzungen müssen spezifische ortsangepasste Formen, Gliederungen und Größen gefunden werden oder Standorte außerhalb des historischen Bestandes. • - | <p>zu nutzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Neubauten, als Ersatz und Ergänzung des Gebäudebestandes, sind auf ausgesuchten Parzellenteilen möglich. Das Konzept einer hohen innerstädtischen Dichte muss blockweise durchgearbeitet und differenziert werden. Als Orientierungswert hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird eine GFZ von 1,6 angestrebt. <p><i>Erläuterung:</i> <i>Das Nutzungsmaß bestimmt sich aus § 34 BauGB. Es ist im Bestand teilweise wesentlich höher (3,5 GFZ). Die pauschale zwingende Einschränkung des Nutzungsmaßes, das sich grundstücksbezogen aus Gebäudebestand und Neubauten errechnet, würde der grundsätzlichen Zielstellung zum Erhalt der bestehenden Strukturen (s. 1. Sanierungsziel, S. 26) und der partiell stark differenzierten Prägung des Sanierungsgebiets nicht gerecht werden und zur Forderung von Abrißmaßnahmen führen. Die Nennung eines Orientierungswertes kann den tatsächlichen grundstücksbezogenen Gegebenheiten besser gerecht werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <p><i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel dient dem Erhalt des prägenden historischen Erscheinungsbildes des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung Stärkung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung in seiner Funktion als überörtlicher Einzelhandelschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt gegenüber Standorten der Peripherie auf Grundlage des „Gutachtens zur gesamtstädtischen Steuerungsleitlinie zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“³¹. |
|---|--|

³¹ Junker u. Kruse, Dortmund 2001

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Um die ökonomische Situation der einzelnen Grundstücke angesichts des hohen Instandhaltungsdefizites zu verbessern, ist in den Erdgeschossen der Vorderhäuser gewerbliche Nutzung zulässig. Bestehende Wohnverhältnisse sind jedoch schutzwürdig. Im Einvernehmen mit Mietern und Eigentümern sind dem Einzelfall zugeordnete Lösungen zu suchen. | <p><i>Erläuterung:</i> Die Entwicklung des Einzelhandels und der Dienstleistungen hatte in den Sanierungszielen von 1993 nicht die gleiche Priorität wie der Erhalt und die Entwicklung des Wohnens. In den aktualisierten Sanierungszielen ist dieser Aspekt hinsichtlich der gesamtstädtischen Zentrumsfunktion des Sanierungsgebiets gleichwertig zu berücksichtigen. Neben der Ansiedlung zugkräftiger Magnetbetriebe sowie gestalterischer Maßnahmen und Maßnahmen zur Imageförderung des Standorts als auch der Optimierung der Erreichbarkeit sind gemäß des o.g. Einzelhandelsgutachtens vor allem die darin ermittelten zentrenrelevanten Verkaufsflächenpotenziale anzusiedeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Um die ökonomische Situation der einzelnen Grundstücke angesichts des hohen Instandhaltungsdefizites zu verbessern, ist in den Erdgeschossen der Vorderhäuser gewerbliche Nutzung zulässig. Umwandlung von Wohnraum ist bis zu den in der Karte „Wohnen“ festgelegten Wohnanteilen möglich. Im Einvernehmen mit Mietern und Eigentümern sind dem Einzelfall zugeordnete Lösungen zu suchen. <p><i>Erläuterung:</i> Zum Erhalt der gegenwärtigen Bevölkerungszusammensetzung (Milieuschutz) sowie zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen sind einvernehmliche Lösungen unabdingbar. Mit dem Ziel des Erhalts des bestehenden Wohnanteils innerhalb des Sanierungsgebiets, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden differenzierten Prägung der einzelnen Bereiche (Einzelhandelsschwerpunkte - geringer Wohnanteil, überwiegend durch Wohnen charakterisierte Bereiche – hoher Wohnanteil) soll die Umwandlung von Wohnraum bis zu den in der Karte „Wohnen“ festgelegten Anteilen (s. Pt. 4.3, S. 33) möglich sein.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Überbauungen und Überdachungen der Höfe sind nicht zulässig. • Es ist zu sichern, daß die Wohnnutzung ihre Umweltqualitäten erhält. Vielfältige Ausgleichsmaßnahmen sind zu treffen: Höfe und Gärten sind in hoher Raumqualität zu halten und anzubieten. Ein differenziertes Maßnahmenkonzept hat nachzuweisen, daß trotz der hohen baulichen Dichte die notwendigen Flächen für einen ausgeglichenen Naturhaushalt angeboten werden (Entsiegelung von Flächen, Anlage von Vegetationsflächen, Regenwasserversickerung, Vertikalbegrünung, Dachbegrünung, Pflege bestehender Bäume, Pflanzen von neuen Bäumen). • Wegen des hohen Freiflächendefizites ist die Neuanlage von öffentlichen Freiflächen, auch in kleinen Einheiten, notwendig. Grün- und Freiflächen sollen auch auf kommunalen Flächen, z.B. Doppelnutzungen von Schulhöfen, angeboten werden. • Das bestehende Angebot an Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten muss qualitativ aufgewertet werden. | <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> Das Sanierungsziel dient dem Erhalt des prägenden historischen Erscheinungsbildes des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung. • Modifizierung Wegfall eines Bezugs zur Ausgleichsregelung. Übernahme der grundsätzlichen Zielstellung an anderer Stelle. <i>Erläuterung:</i> Aufgrund der bestehenden gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen zu umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB ist eine zusätzliche Regelung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Festlegung der Sanierungsziele nicht erforderlich. Die Grundsätzliche Zielstellung zur Sicherung der Umweltqualitäten innerhalb des Sanierungsgebiets erfolgt unter Orientierung an einem Biotopflächenfaktorwert im Zusammenhang mit der Modifizierung des Sanierungsziels zu Freiräumen, Höfen und Blockinnenbereichen. • Übernahme <i>Erläuterung:</i> Mit dem Begriff der Freiflächen des formulierten Sanierungsziels sind derzeit bestehende, im kommunalen Besitz befindliche öffentliche Freiflächen gemeint, ein darüber hinausgehender Erwerb weiterer Liegenschaften zur Neuanlage von öffentlichen Freiflächen wird in Anbetracht der fehlenden öffentlichen Mittel nicht angestrebt. Der für die Standorterweiterung des Einstein-Gymnasiums erforderliche Grundstückserwerb zur Umsetzung der Schulhoferweiterung ist davon ausgenommen. • Übernahme <i>Erläuterung:</i> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Die teilöffentlichen und privaten Grünräume in den Höfen und im Blockinneren sind das zweite wichtige Element einer gesunden Stadtökologie. Verbesserungen sind anzustreben durch kleinteilige Zusammenlegungen wie Öffnungen zwischen Nachbargrundstücken und gemeinsame Nutzung von Blockinnenflächen, durch die Herausnahme von störenden Parkplätzen, durch Entsiegelung von Flächen und durch Berankungen, Neupflanzungen und Gründächer. Mehr ökologisch wirksame Flächen verbessern die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Die letzten Zeugnisse der historischen, gärtnerischen Nutzung der Freiflächen, alte Gartenanlagen, sind zu bewahren. | <p><i>Aufgrund des bestehenden Defizits an qualitativ hochwertigen Aufenthalts- und Spielflächen ist eine Aufwertung des bestehenden Angebots erforderlich.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Übernahme, Ergänzung und Richtigstellung Es ist zu sichern, dass Umweltqualitäten entsprechend der vorhandenen und wiederherzustellenden Wohnnutzung erhalten bzw. entwickelt werden. Höfe und Gärten müssen wegen der hohen baulichen Dichte besonders hohe Raumqualitäten aufweisen. Bei Veränderungen auf den Grundstücken ist durch ein Maßnahmenkonzept eine entsprechende Freiraumqualität nachzuweisen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Anlage von Vegetationsflächen, Regenwasserversickerung, Vertikalbegrünung, Dachbegrünung, Pflege bestehender Bäume, Pflanzung von weiteren Bäumen). Der Nachweis des ökologischen Ziels ist grundstücksbezogen zu bewerten und orientiert sich an einem Biotopflächenfaktorwert von 0,3 BFF (Erläuterung s. Anhang, S. 54). Die Durchführung ökologischer Verbesserungen hat im Einklang mit den denkmalrechtlichen Anforderungen zu erfolgen. <p><i>Erläuterung: Richtiggestellt wird der Begriff „Parkplatz“ in „Stellplatz“, da hier private Kfz-Abstellplätze gemeint waren. Eingeführt wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 als Orientierungswert zur einfachen Überprüfung des Ziels im späteren Genehmigungsverfahren. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgegebenheiten insbesondere in bezug auf die denkmalrechtlichen Anforderungen ist ein flexibler Umgang mit dem Zielwert notwendig.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Übernahme <p><i>Erläuterung: Das Sanierungsziel dient dem Erhalt des prägenden historischen Erscheinungsbildes des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung</i></p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Der Spielplatz auf dem Mittelstreifen der Hegelallee ist durch Umgestaltung aufzuwerten. Nach der Herausnahme des Durchgangsverkehrs von einer Fahrbahnseite ist seine Erreichbarkeit vom Wohnquartier verbessert. Der Baumbestand in den Straßen ist gärtnerisch zu pflegen und durch Neupflanzungen zu ergänzen. • Durch die Umstellung der Heizungssysteme auf Gasanlagen wird die Umweltsituation im Gebiet deutlich verbessert. Ziel ist es, eine blockbezogene Versorgung mit Heizungs- und Warmwasserenergie zu entwickeln. Modelle der Kraft-Wärme-Kopplung sind zu erproben. | <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Keine Übernahme des Spielplatzstandorts auf dem Mittelstreifen der Hegelallee. Es ist jedoch Ziel, die vorhandene hochwertige Ausstattung des Straßenraumes als Promenade, u.a. mit beispielbaren Ausstattungselementen zu erhalten. Übernahme der gärtnerischen Pflege und Ergänzung des Baumbestands der Straßen durch Neupflanzungen. <p><i>Erläuterung:</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nähe der stark befahrenen Verkehrsstrasse der Hegelallee stellt sich der Standort als zu sichernder Spielplatz aufgrund potentieller Gefährdungen sowie hinsichtlich der Immissionen der Straße als ungeeignet dar.</i> <i>Die Erhaltung der vorhandenen hochwertigen und außergewöhnlichen Gestaltung und Ausstattung des Straßenraumes, die sich trotz der stark einschränkenden Immissionen positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirkt, soll jedoch ausdrücklich erwähnt werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall <p><i>Erläuterung:</i> <i>Gasanlagen entsprechen dem heutigen Stand der Technik.</i> <i>Eine Förderung blockbezogener Versorgungen bzw. Modelle der Kraft-Wärme-Kopplung ist nicht umsetzungsorientiert.</i></p> |
|--|---|

4.3 Wohnen

Hauptbestandteil der Konkretisierung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung ist die Modifizierung der Mindestanteile für Wohnen. In Abweichung zu den Sanierungszielen von 1993, in denen ungeachtet der unterschiedlichen Prägung der einzelnen Teilbereiche des Quartiers für den Wohnanteil je Parzelle pauschal im gesamten Sanierungsgebiet mindestens 50% der Nutzfläche zu verwenden war, werden in den konkretisierten Sanierungszielen differierende Mindestwohnanteile formuliert.

Durch die Pauschal festlegung der Wohnanteile konnte u.a. der besonderen Prägung der Hauptgeschäftsstraßen in Bezug auf die Zielsetzung zur Stützung der Potsdamer Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Dagegen haben sich andere Bereiche des Sanierungsgebiets als fast ausschließlich wohngenutzte Bereiche entwickelt. Durch die diesen unterschiedlichen Prägungen gerecht werdende Festlegung der Mindestwohnanteile wird das Wohnen innerhalb des Sanierungsgebiets quantitativ und qualitativ bei gleichzeitiger Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums gesichert.

Die Regelung der Mindestwohnanteile erfolgt durch die Karte „Wohnen“, die im Anschluß an die Gegenüberstellung der Sanierungsziele Wohnen 1993 – 2003 (s. S. 37) dargestellt ist: Während einzelne Bereiche (nördliche Hermann-Elflein-Straße/ westliche Gutenbergstraße, südliche Lindenstraße/ Bäckerstraße) einen Mindestwohnanteil von 70% aufweisen sollen, entspricht der überwiegende Anteil der Grundstücke den Regelungen der Sanierungsziele von 1993 mit einem zu gewährleistenden Wohnanteil von mindestens 50%. Ausschließlich im Bereich der Hauptgeschäftsstraßen (Brandenburger Straße/ Friedrich-Ebert-Straße) wird der Mindestwohnanteil zur Reduzierung der bestehenden Funktionsschwächen des Einzelhandelszentrums Potsdamer Innenstadt auf 30% festgelegt. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen das Erdgeschoss des Vorderhauses gewerblich zu nutzen, die gewerbliche Nutzung des ersten Obergeschosses ist zulässig. Die darüber hinausgehenden Festlegungen geringerer Mindestwohnanteile innerhalb der Blöcke 15, 16, 21 und 22 sind ausschließlich nachrichtliche Übernahmen der Bebauungspläne SAN-P02, 09, 08 und 11.

| Sanierungsziele 1993 | Sanierungsziele 2003 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung des Wohnens durch die Beseitigung der bestehenden Leerstände, die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude, durch partielle Neubebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen, durch einige Lückenschließungen sowie durch den Dachausbau. • Das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung wird zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als besonderes Wohngebiet nach § 4a Baunutzungsverordnung ausgewiesen. | <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung bestehen derzeit noch ausgedehnte Potenzialflächen zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung als einem bestimmenden Anteil der traditionellen heute noch vorhandenen Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern.</i> • Modifizierung Das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung wird zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung hinsichtlich der Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a Baunutzungsverordnung betrachtet, sofern durch Bebauungspläne in Teilbereichen nicht andere Festsetzungen getroffen werden. |

| | |
|--|---|
| | <p><i>Erläuterung:</i> In Anbetracht der besonderen Eigenart u.a. aufgrund der zentralen Lage des überwiegend bebauten Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung und der damit in Zusammenhang stehenden Anforderungen als zentraler Versorgungsstandort der Potsdamer Innenstadt soll die Entwicklung der Art der Nutzung zum grundsätzlichen Erhalt und der Fortentwicklung der Wohnnutzung in Anlehnung an die Regelung des § 4a Baunutzungsverordnung (besondere Wohngebiete) erfolgen. Die Regelung der Mindestwohnanteile erfolgt gemäß der in der nachfolgenden Karte „Wohnen“ festgelegten Werte. Darüber hinaus befinden sich mehrere Bebauungspläne im Verfahren, die u.a. zur Entwicklung von großflächigem Einzelhandel davon abweichende Festsetzungen der Art der Nutzung verbindlich regeln.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Zweckentfremdung von Wohnraum ist nicht zulässig. | <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Umwandlung von Wohnraum ist bis zu den in der Karte „Wohnen“ festgelegten Wohnanteilen möglich. <p><i>Erläuterung:</i> Die Umsetzung der in der nachfolgenden Karte „Wohnen“ entsprechend der unterschiedlichen Bereichsprägungen (z.B. min. 30% Wohnanteil in der Brandenburger Straße, bei zwingender gewerblicher Nutzung des EG und zulässiger gewerblicher Nutzung des 1. OG des Vorderhauses) festgelegten Wohnanteilen erfordert u.U. auch eine Umwandlung von Wohnraum. Aufgrund jedoch der parallelen Erhöhung der Mindestwohnanteile in anderen Bereichen des Sanierungsgebiets (z.B. min. 70% in einem Abschnitt der Gutenbergstraße, der Hermann-Elfleinstraße oder der Lindenstraße) wird der bestehende Wohnanteil erhalten.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 50% der Nutzflächen auf jeder Parzelle sind für Wohnnutzung nachzuweisen. Insbesondere ist in den barocken Typenhäusern das 1. Obergeschoß und das Dachgeschoß für das Wohnen zu reservieren. | <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Mindestwohnanteil bis zu den in der Karte „Wohnen“ festgelegten Wohnanteilen, die entsprechend den unterschiedlichen geprägten Bereichen differenziert geregelt sind, eine Reduzierung |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzung soll gleichberechtigt mit dem Gewerbe auf der Parzelle und im Straßenraum an der Stadt teilhaben. Davon ist nur abzuweichen: <ul style="list-style-type: none"> - im Bestandsschutz; - wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden können; - wenn die Ökonomie des Grundstücks bei privat finanzierten Erneuerungen einen höheren Gewerbeanteil erzwingt, wobei gleichzeitig die Durchsetzung sozialer Sanierungsziele zu belegen ist; - bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. | <p>des Wohnanteils bis auf 0 ist in Einzelfällen möglich. In Teilbereichen ist jedoch auch eine Erhöhung des Wohnanteils auf 70 % vorgesehen.</p> <p><i>Erläuterung:</i> <i>Die Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung der vergangenen 10 Jahre erfordert eine kleinteiligere Betrachtung der Nutzungsverteilung als in der bestehenden Satzung mit einer Pauschal festlegung einer Verwendung von mindestens 50% der Nutzfläche für Wohnen. Die von den übrigen Bereichen abweichende Prägung der Hauptgeschäftsstraßen ist darin hinsichtlich der Zielsetzung zur Stützung der Potsdamer Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion nicht ausreichend berücksichtigt. Andere Bereiche des Gebiets haben sich dagegen als fast ausschließlich wohngenutzte Straßenzüge entwickelt. Die Regelung der Mindestwohnanteile durch die in der Karte „Wohnen“ festgelegten Werte wird somit der unterschiedlichen Gebietsprägung gerecht und berücksichtigt unter Minimierung von Nutzungskonflikten die verschiedenen Belange von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Die Wohnnutzung soll gleichberechtigt mit der gewerblichen Nutzung auf der Parzelle und im Straßenraum an der Stadt teilhaben. Davon ist nur abzuweichen: <ul style="list-style-type: none"> - im Bestandsschutz; - wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden können; - bzw. bei gesichertem Nachweis (Grunddienstbarkeit/ Baulast) eines höheren Wohnanteils eines anderen Grundstücks der gleichen Gebietskategorie der Karte „Wohnen“ in räumlicher Nähe (gleicher Block oder gegenüberliegende Straßenseite); - bei Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur. |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Im Wohnungsbestand ist ein Mindestanteil an familiengerechten Wohnungen abzusichern. Behindertengerechte Wohnungen in gut erreichbarer Lage sind in ausreichender Zahl vorzusehen. | <p><i>Erläuterung:</i> <i>Die Modifizierung des Sanierungsziels soll die Möglichkeit der Abweichung von den in der Karte „Wohnen“ festgelegten Mindestwohnanteile eröffnen, wenn der Nachweis geführt wird, dass auf einem anderen Grundstück der gleichen Gebietskategorie in räumlicher Nähe ein höherer Wohnanteil realisiert wird, wodurch gewährleistet ist, dass der Gesamtwohnanteil des Sanierungsgebiets gesichert wird.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Im Wohnungsbestand ist auch der Bedarf für familiengerechtes Wohnen zu berücksichtigen. <p><i>Erläuterung:</i> <i>Die Modifizierung erfolgt aufgrund des nicht definierten „Mindestanteils“ an familiengerechten Wohnungen. Die grundsätzliche Zielsetzung zur Sicherung auch familiengerechter Wohnungen innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung soll jedoch zur Sicherung und Förderung der Durchmischung der Bevölkerung übernommen werden. Eine Berücksichtigung einer Sonderregelung für Behinderte ist nicht erforderlich, da der Sachverhalt in der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 geregelt ist.</i></p> |
|--|---|

Karte 007, Wohnen

4.4 Gewerbliche Nutzung

In Korrespondenz zu den Ausweisungen der Karte „Wohnen“ hinsichtlich des zu gewährleistenden Mindestwohnanteils erfolgt in der Karte „Gewerbliche Nutzung“, die im Anschluss an die Gegenüberstellung der Sanierungsziele Gewerbliche Nutzung 1993 – 2003 (s. S. 43) dargestellt ist, die Regelung der maximal zulässigen Anteile gewerblicher Nutzungen.

Über die nutzungsstrukturellen Festlegungen hinaus ist neben der Darstellung des Fußgängerbereichs Brandenburger Straße (zwischen Brandenburger Tor und Friedrich-Ebert-Straße) die Jägerstraße als wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem auf dem Gelände der Stadtverwaltung geplanten Parkhaus und der Fußgängerzone als auch die den öffentlichen Raum prägende „Außengastronomie“ im Bereich Brandenburger/ Nauener Tor veranschaulicht.

| Sanierungsziele 1993 | Sanierungsziele 2003 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Attraktivität und Lebendigkeit des Gewerbestandortes hängt davon ab, ob es gelingt, eine Vielseitigkeit des gewerblichen Angebotes zu entwickeln. | <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Die Attraktivität und Lebendigkeit des Gewerbestandortes hängt davon ab, ob es gelingt, eine Vielseitigkeit des gewerblichen Angebotes zu entwickeln. Den z.T. noch vorhandenen Funktions- und Vitalitätsdefiziten sowie den Trading-Down-Effekten durch uniforme kurzlebige Geschäftstypen der Hauptgeschäftsstraßen ist entgegenzuwirken. <p><i>Erläuterung:</i> Gemäß den übergeordneten Sanierungszielen, Leitlinien/ Grundsätze zur Entwicklung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung soll der Bereich in seiner Funktion als überörtlicher Einzelhandelsschwerpunkt auf Grundlage der Ergebnisse des im Jahr 2001 vorgelegten Einzelhandelsgutachtens³² entwickelt werden (s. auch folgendes Sanierungsziel). Der u.a. aufgrund starker Konkurrenzstandorte, noch fehlender zugkräftiger Magnetbetriebe sowie aufgrund der Ansiedlung sich negativ auf das Image auswirkender Geschäftstypen derzeit trotz positiver Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit noch erheblich eingeschränkter Strahlkraft des Einzelhandelsstandorts Innenstadt ist entgegenzuwirken.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • In erster Linie ist die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten. Darüber hinaus können sich auch überörtliche Einzelhandelsangebote besonders im Bereich | <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Neben der Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs ist das Sanierungsge- |

³² Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, Junker u. Kruse, Dortmund 2001

| | |
|---|--|
| <p>der Brandenburger Straße, der Friedrich-Ebert-Straße und der Charlottenstraße ansiedeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Wohngebiet 2. Barocke Stadterweiterung gehört auch eine ausreichende Versorgung mit Handwerksunternehmen. Soziale Dienste haben hier für die Wohnbevölkerung und in zentraler Lage für die gesamte Stadt einen guten Standort. • Die Sanierung wird jedoch den Strukturwandel im Einzelhandel vom Gebiet nicht fernhalten; Aufgabe der Stadterneuerung ist es, in diesem Zusammenhang die Gebietsversorgung abzusichern. | <p>biet 2. Barocke Stadterweiterung in seiner Funktion als überörtlicher Einzelhandelsschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt auf Grundlage des „Gutachtens zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“ zu stärken. Höchste Priorität hat dabei die Ansiedlung zugkräftiger Magnetbetriebe (z.B. Warenhaus) sowie ergänzender, auch großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.</p> <p><i>Erläuterung:</i> Neben der Versorgung der Bevölkerung ist das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung in seiner zentralen Funktion für die Potsdamer Gesamtstadt zu stärken. Voraussetzung für diese Entwicklung und deren langfristigen qualitativ hochwertigen Bestand ist, gemäß des o.g. Einzelhandelsgutachtens, neben weiteren erforderlichen flankierenden Maßnahmen, die Ansiedlung zugkräftiger Magnetbetriebe, wie z.B. das Karstadt Warenhaus in der Brandenburger Straße. Durch die Entwicklung der großflächigen Einzelhandelsstandorte wird eine „Initialzündung“ für das gesamte innerstädtische Geschäftszentrum prognostiziert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> Das Sanierungsziel trägt neben der Versorgung der ansässigen Bevölkerung zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Potsdamer Innenstadt bei. • Wegfall <i>Erläuterung:</i> In Anbetracht der oben erläuterten Zielsetzung zur Sicherung sowohl der ansässigen Bevölkerung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung als auch der Entwicklung der Potsdamer Innenstadt in seiner zentralen Versorgungsfunktion ist ein Verlust der Gebietsversorgungsfunktion nicht zu befürchten. |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Zentralität des Gebiets darf nicht alleiniges Regulativ für die marktgerichtete Vergabe der Gewerbeflächen werden. Zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude sind nicht zulässig (§ 4a Abs. 3 Baunutzungsverordnung). Entscheidungskriterium ist die Frage, ob die Einrichtung der Gebietsversorgung dient (Filiale) oder übergreifend als zentrale Einrichtung für die Stadt, das Umland oder das Land vorgesehen ist (Zentrale). • Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. • Für vorhandene Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung stören, sind Konzepte zu einer nachbarschaftlich verträglichen Reduzierung der Immissionen zu entwickeln. Wenn das nicht gelingt, ist eine Verlagerung des Betriebes anzustreben. | <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel dient dem Erhalt der städtebaulichen Struktur als auch der heute noch vorhandenen Mischung von Bewohnern, Kunden und Besuchern. Zur Erhaltung und Fortentwicklung insbesondere der Wohnnutzung wird das Sanierungsgebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a Baunutzungsverordnung betrachtet, in dem unter Berücksichtigung der im unmittelbaren Umfeld liegenden zentralen Verwaltungen derartige Einrichtungen innerhalb des Sanierungsgebiets nicht zulässig sein sollen.</i> • Modifizierung Übernahme für die Brandenburger Straße und die Friedrich-Ebert-Straße (Hauptgeschäftsstraßen). Eingeschränkte Zulässigkeit in allen anderen Straßen. <i>Erläuterung:</i> <i>Eine sich negativ auf das Sanierungsgebiet auswirkende Konzentration von Vergnügungsstätten ist nur im geschäftlichen Fokus, d.h. innerhalb der Hauptgeschäftsstraßen zu befürchten, so dass hier ein Ausschluss erfolgt. Zur Herstellung der Wohnverträglichkeit soll eine Einschränkung in allen anderen Straßen entsprechend der Regelung der Bebauungspläne erfolgen: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten unter 120 m²; Beschränkung auf eine Einrichtung je Grundstück; Ausschluss von Spielhallen und Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund.</i> • Modifizierung Für vorhandene, benachbarte Nutzungen störende Gewerbebetriebe, sind Konzepte zu einer nachbarschaftlich verträglichen Reduzierung der Immissionen zu entwickeln. Wenn das nicht gelingt, ist eine Verlagerung des Betriebes unter beratender Unterstützung bei der Suche eines geeigneten Ersatz- |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Durch die gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre sind auf vielen Grundstücken Unterbrechungen einer kontinuierlichen Gewerbenutzung entstanden. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Begriff des Bestandsschutzes im Einzelfall weitgehend auszulegen, d.h. der Investition in ein mittelständisches Betriebsgebäude und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen ist Vorrang zu geben vor der strengen Einhaltung von Standardregeln wie der Stellplatzsatzung, der Gebäudeabstandsregel u.a. wenn es der Gebietsversorgung dient. | <p><i>der Karte „gewerbliche Nutzung“ die entsprechende Festlegung des maximalen gewerblich genutzten Anteils der Bruttogeschossfläche der jeweiligen Grundstücke.</i></p> <p><i>In Modifizierung der Sanierungsziele von 1993 mit einer Pauschalfestlegung einer Verwendung von mindestens 50% der Bruttogeschossfläche für Wohnen wird das modifizierte Sanierungsziel durch eine kleinteiligere Betrachtung der Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der differenzierten Prägung der einzelnen Gebietsteile (Geschäftsstraßen gegenüber fast ausschließlich wohngenenutzten Bereichen) den aktuellen Nutzungsanforderungen des Sanierungsgebiets gerecht und berücksichtigt unter Minimierung von Nutzungskonflikten die verschiedenen Belange von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Durch die gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre sind auf vielen Grundstücken Unterbrechungen einer kontinuierlichen Gewerbenutzung entstanden. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Begriff des Bestandsschutzes im Einzelfall weitgehend auszulegen, d.h. der Investition in ein Betriebsgebäude und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen ist Vorrang zu geben vor der strengen Einhaltung von Standardregeln wenn es der Gebietsversorgung dient. <p><i>Erläuterung: Die Grundsätzliche Zielsetzung wird übernommen, es erfolgt lediglich eine Richtigstellung der aufgeführten Beispiele von Standardregeln: Durch die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung werden die nachzuweisenden Abstandsflächen erheblich reduziert. Eine zusätzliche Regelung in der Sanierungssatzung ist entbehrlich. Die Aufstellung von Stellplatzsatzungen obliegt der Stadt Potsdam, die mit diesem Instrument eine entsprechende Regelung treffen kann.</i></p> |
|---|---|

Karte 008, Gewerbliche Nutzung

4.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Hauptleitlinie hinsichtlich der sozialen und kulturellen Infrastruktur ist neben der Gewährleistung der Versorgung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung der Erhalt der bestehenden Einrichtungen, die aufgrund der Lage in der Innenstadt von Potsdam überwiegend gesamtstädtischen Einzugsbereich aufweisen und damit der Zentrenfunktion des Untersuchungsgebiets gerecht werden.

Der Bedarf an Kindertagesstätten innerhalb des Sanierungsgebiets wird derzeit vollständig durch Einrichtungen, die in unmittelbar angrenzenden Bereichen liegen, gedeckt. Zur Umsetzung einer zukünftig ggf. erforderlich werdenden Bedarfsdeckung innerhalb des Sanierungsgebiets ist dann ein geeigneter Standort zu entwickeln, der derzeit in Anbetracht der bestehenden Baustruktur und Dichte sowie unter Zugrundelegung der zu erfüllenden Anforderungen an die Qualität (Freiraum) eines Kita-Grundstücks im Gebiet nicht vorhanden ist.

In der im Anschluss an die Gegenüberstellung der Sanierungsziele der sozialen und kulturellen Infrastruktur 1993 – 2003 dargestellten Karte (s. S. 47) sind innerhalb des Untersuchungsgebiets alle vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dargestellt. Außerhalb dieses Bereichs beschränkt sich die Darstellung auf zwingend erforderliche Einrichtungen zur Bedarfsdeckung (Schulen, Kitas, etc.).

| Sanierungsziele 1993 | Sanierungsziele 2003 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Versorgung des Wohnstandortes 2. Barocke Stadterweiterung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist neu zu überprüfen. Standorte sind ins Auge zu fassen, neuartige Einrichtungen erfordern neue Standorte. • Die Standortfläche der Universität, das Schulgebäude Hegelallee/ Ecke Schopenhauerstraße wird für die gebietsnahe Schulversorgung benötigt, da es eine der wenigen entwicklungsfähigen Standortflächen in der Innenstadt ist. | <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung sind zu sichern, die Versorgung der Einwohner des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung mit Einrichtungen ist zu gewährleisten. <i>Erläuterung:</i> <i>Der derzeitige Bedarf mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur innerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung wird mit den bestehenden Einrichtungen innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Gebiets gedeckt. Bei Entstehung eines darüber hinausgehender Bedarfs, ist die Versorgung der Einwohner des Sanierungsgebiets zu gewährleisten.</i> • Modifizierung Das Schulgebäude Hegelallee/ Ecke Schopenhauerstraße (Einstein-Gymnasium) wird für die schulische Versorgung der Potsdamer Bevölkerung und der Umlandgemeinden benötigt. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Schulstandort zu sichern und zu entwickeln, zumal sich das Gymnasium auf einer der wenigen entwicklungsfähigen (Sporthalle, Freifläche) Standortflächen in der Innenstadt befindet. |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Für die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen ist der Bedarf neu zu ermitteln. Mittelfristig müssen an mehreren Standorten kleinteilige Einrichtungen, eingegliedert in die vorhandene Bausubstanz, entwickelt werden, um den Quartierscharakter zu erhalten und eine wohnungsnahe oder arbeitsplatznahe Versorgung zu gewährleisten. • Es bestehen im Gebiet verschiedene soziale Einrichtungen, die von Initiativen, Vereinen, Kirchen u.a. Gruppen getragen werden. Jede dieser Einrichtungen spricht einen eigenen Nutzerkreis an und trägt zur sozialen Versorgung der Wohnbevölkerung bei. Diese Vielfalt der Einrichtungen ist zu unterstützen und zu fördern. | <p><i>Erläuterung:</i> Die Grundsätzliche Zielsetzung wird übernommen, es erfolgt lediglich eine Aktualisierung und Konkretisierung der Einrichtungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Der derzeitige Bedarf an Kindertagesstätten wird durch Einrichtungen außerhalb des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung gedeckt. Zukünftig ist ein darüber hinausgehender Bedarf, der durch eine gebietsinterne Einrichtung gedeckt werden muss, regelmäßig zu überprüfen. <p><i>Erläuterung:</i> Der derzeitige Bedarf an Kindertagesstätten des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung wird durch Einrichtungen an der Peripherie des Gebiets gedeckt. Für diese Kindertagesstätten wird die Sicherung des Bestandes empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung Es bestehen im Gebiet verschiedene soziale Einrichtungen, die von Initiativen, Vereinen, Kirchen u.a. Gruppen getragen werden. Jede dieser Einrichtungen spricht einen eigenen Nutzerkreis an und trägt zur sozialen Versorgung der Wohnbevölkerung bei. Diese Vielfalt der Einrichtungen ist zu unterstützen und zu fördern. Die Geschossfläche von Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wird deswegen nicht in die Berechnung des grundstücksbezogenen zwingenden Wohnanteils einbezogen. <p><i>Erläuterung:</i> Die Grundsätzliche Zielsetzung wird übernommen. Darüber hinaus wird der Bestand und die Entwicklung der vielfältigen sozialen Einrichtungen durch die Nichteinbeziehung in die Berechnung des grundstücksbezogenen zwingenden Wohnanteils gefördert.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Kultur ist in Potsdam ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Zeugnisse der Hochkultur preussischer Prägung bestimmten das Bild der Stadt. Besonders in den letzten Jahren sind kulturelle Initiativen von den Bewohnern der Stadt ausgegangen, die auf den Alltag und das Gebiet Bezug nehmen. Im Sanierungsprozeß besteht die Chance, diese kulturelle Eigeninitiative zu stützen und zu entwickeln mit dem Ziel, daß sie zum weiten kulturellen Bild der Stadt aktuelle Lebendigkeit beiträgt. | <ul style="list-style-type: none">• Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel trägt zur Stützung kultureller Initiativen innerhalb des Sanierungsgebiets bei, die sich wiederum positiv auf das kulturelle Erscheinungsbild der Gesamtstadt auswirken.</i> |
|--|---|

Karte 009, Soziale und kulturelle Infrastruktur

4.6 Verkehr/ Erschließung

Die angestrebte verkehrliche Entwicklung auf Grundlage abgestimmter Konzeptionen für die Potsdamer Innenstadt³³ wird durch die im Anschluss an die Gegenüberstellung der Sanierungsziele Verkehr/ Erschließung 1993 – 2003 dargestellten Karte (s. S. 52) verdeutlicht. Die angestrebte Reduzierung von Beeinträchtigungen des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung durch Durchgangsverkehre ist durch die Umsetzung des „Stadtrings“ bereits erfolgt. Im Zusammenhang mit den Neuordnungen im Bereich des ehemaligen Potsdamer Stadtschlusses/ Alter Markt ist geplant, in Abweichung der derzeitigen Trasse den übergeordneten Verkehr über die Yorckstraße/ Dortustraße zu leiten. Der derzeit dafür genutzte südliche Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße wird dann auf die Funktion einer Anliegerstraße reduziert werden. Alle übrigen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets stellen Anlieger- bzw. Sammelstraßen dar.

Die Brandenburger Straße (bis Friedrich-Ebert-Straße) sowie die Bereiche am Brandenburger und Nauener Tor sind als Fußgängerzone/ -bereich ausgebaut.

Während der in der östlichen Hegelallee bestehende Parkplatz zur Umgestaltung der Mittelallee der Hegelallee entsprechend der westlich daran angrenzenden Abschnitte entfällt, ist auf dem Gelände der Stadtverwaltung der Neubau eines Parkhauses geplant. Durch den weiteren Ausbau des sogenannten „Mischparkens“ (Öffnung der Anwohnerparkbereiche für die Parkraumbewirtschaftung tagsüber) soll zur Stärkung der Potsdamer Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion weiterer Parkraum für Besucher zur Verfügung gestellt werden.

| Sanierungsziele 1993 | Sanierungsziele 2003 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Der Durchgangsverkehr wird aus dem Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung herausgenommen. | <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> Das Sanierungsziel kann entfallen, da die Umsetzung bereits erfolgt ist. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Der Verkehrsstrom aus der Charlottenstraße wird auf die Breite Straße verlegt. | <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> Das Sanierungsziel kann entfallen, da die Umsetzung bereits erfolgt ist. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrsführung von Hegelallee und Schopenhauerstraße wird so geändert, daß der Verkehr vor den Stadttoren abfließt. | <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> Das Sanierungsziel kann entfallen, da die Umsetzung bereits erfolgt ist. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die freigewordene zweite innere Fahrbahn diesseits der Stadttore wird als Anwohnerstraße für Fußgänger, Fahrradverkehr und Parkplätze freigemacht. | <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> Das Sanierungsziel kann entfallen, da die Umsetzung bereits erfolgt ist. |

³³ Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam 2001

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Flächen an den Stadttoren werden dem Quartier deutlich zugeordnet. • Die Zufahrt in das Gebiet wird eingegrenzt. Vorrang haben Einwohner und notwendiger Gewerbeverkehr. • Auch die vorhandenen Stellplätze werden bevorzugt für Einwohner und den notwendigen Geschäftsverkehr vergeben. Es ist ein Stellplatzbewirtschaftungskonzept zu entwickeln, das die gewerbliche Nutzung respektiert. Großflächige neue Stellplatzausweisungen sind im Gebiet nicht möglich. Die vorhandenen Stellplätze sollen nicht weiter reduziert werden. • Große Stellplatzanlagen sind in der Nähe des Gebiets zu suchen, vorzugsweise an Umsteigepunkten zum öffentlichen Nahverkehr. Möglich sind Tiefgaragen am Stadthaus, unter dem Luisenplatz und dem Platz der Einheit. | <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel kann entfallen, da die Umsetzung bereits erfolgt ist</i> • Wegfall <i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel entfällt, da eine über die gegenwärtige Situation hinausgehende Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten der Leitlinie der Stärkung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung in seiner Funktion als überörtlicher Einzelhandelsschwerpunkt und Zentrum der Potsdamer Innenstadt entgegenstehen würde.</i> • Übernahme mit Richtigstellung Auch die vorhandenen Parkplätze werden bevorzugt für Einwohner und den notwendigen Geschäftsverkehr vergeben. Es ist ein Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln, das die gewerbliche Nutzung respektiert. Großflächige neue Parkplatzausweisungen sind im Gebiet nicht möglich. Die vorhandenen Parkplätze sollen nicht weiter reduziert werden. <i>Erläuterung:</i> <i>Die grundsätzliche Zielstellung wird übernommen. Gemeint sind hier jedoch öffentliche Parkplätze, da Stellplätze per Definition immer privat sind. Für private Stellplätze erfolgt keine Regelung im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele.</i> • Übernahme, Aktualisierung Große Stellplatzanlagen sind in der Nähe des Gebiets zu suchen, vorzugsweise an Umsteigepunkten zum öffentlichen Personennahverkehr, wie am Stadthaus. <i>Erläuterung:</i> <i>Die grundsätzliche Zielstellung wird übernommen, es erfolgt lediglich eine Aktualisierung entsprechend der bisherigen Entwicklung.</i> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Gestaltungs- und Materialqualität der historischen Straßenräume ist zu bewahren. Neugestaltungen der Straßen- und Platzräume sind im historischen Kontext zu entwickeln, insbesondere der stadtseitigen Plätze am Brandenburger und am Jägertor. • Eine Begrünung der Straßen- und Platzräume ist innerhalb des historischen Bildes zu suchen. | <ul style="list-style-type: none"> • Übernahme und Ergänzung Die Gestaltungs- und Materialqualität der historischen Straßenräume ist zu bewahren. Neugestaltungen der Straßen- und Platzräume sind im historischen Kontext zu entwickeln, insbesondere der stadtseitigen Plätze am Brandenburger und am Jägertor. Neben den Belangen des Denkmalschutzes sind auch die Belange der Funktionalität (u.a. Reinigung), der Wirtschaftlichkeit sowie die Belange von Behinderten zu berücksichtigen. <i>Erläuterung:</i> <i>Die zur Erhaltung des prägenden historischen Erscheinungsbildes des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung zu berücksichtigenden Belange des Denkmalschutzes sind gegen die Belange der Funktionalität (z.T. hoher Aufwand bei der Reinigung historischer Beläge aufgrund des nicht möglichen Einsatzes von Maschinen), der Wirtschaftlichkeit (z.T. hoher Mittelaufwand bestimmter Materialien und deren Pflege) sowie den Belangen von Behinderten abzuwägen.</i> • Modifizierung Eine Begrünung der Straßen- und Platzräume muss unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange erfolgen, die Aufenthaltsqualität insbesondere der Charlottenstraße ist zu verbessern. <i>Erläuterung:</i> <i>Das konkretisierte Sanierungsziel trägt zur Erhaltung der historischen Prägung des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung bei und muss unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange erfolgen. U.a. werden in diesem Zusammenhang Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Neubauten (nach 1949) durch die Denkmalschutzbehörden mitgetragen. Ein Schwerpunktbereich zur Entwicklung der derzeit stark defizitären Aufenthaltsqualität ist die Charlottenstraße.</i> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Für Fußgänger und Radfahrer sind Kreuzungspunkte und Wege sicherer und attraktiver zu gestalten. • Ein zusammenhängendes Verkehrskonzept für das Sanierungsgebiet wird dementsprechend entwickelt. Aussagen zur Straßenraumgestaltung sind integraler Bestandteil des Verkehrskonzeptes. | <ul style="list-style-type: none">• Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Das Sanierungsziel trägt zur Minderung von Verkehrsgefährdungen sowie zur Anhebung des Erscheinungsbildes des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung bei.</i> • Übernahme <i>Erläuterung:</i> <i>Die verkehrlichen Auswirkungen des fortschreitenden Sanierungsprozesses sind fortlaufend zu überprüfen. Die verkehrliche Konzeption ist fortlaufend zu modifizieren, z.B. in bezug auf die Zulässigkeit von Parken im öffentlichen Straßenraum.</i> |
|---|---|

Karte 010, Verkehr/ Erschließung

5 Anhang

5.1 Beteiligungsverfahren

Ämterbeteiligung

Im Vorfeld der weiteren geplanten Verfahrensschritte von Bürger- und Trägerbeteiligung erfolgte im Mai 2003 auf Grundlage eines mit dem Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege sowie mit dem Sanierungsträger Potsdam abgestimmten Entwurfs der Konkretisierung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung eine Beteiligung der Fachämter der Stadt Potsdam.

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes hervorgebrachten Ergänzungen und Detaillierungen sind noch vor der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in den Entwurf der Konkretisierung der Sanierungsziele eingeflossen.

Bürgerbeteiligung

Am 10.06.2003 fand im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Konkretisierung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula des Einstein-Gymnasiums statt. Die Unterrichtung der Bürger erfolgte anhand von Plänen, schriftlichen Unterlagen sowie ausführlichen mündlichen Erläuterungen. Neben Vertretern des mit der Erarbeitung beauftragten Büros GfP waren Mitarbeiter des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege der Landeshauptstadt Potsdam sowie des Sanierungsträgers Potsdam GmbH vertreten und standen für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Ab diesem Tag lag darüber hinaus der Entwurf der Konkretisierung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets 2. Barocke Stadterweiterung für einen Zeitraum von vier Wochen in den Räumen des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege öffentlich aus.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die vorgestellten Unterlagen und deren Erläuterung sowie der Termin der Bürgerinformationsveranstaltung waren im Vorfeld der Beteiligungen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Desweiteren erfolgte am 03.07.2003 auf Einladung eines Bürgervereins eine weitere öffentliche Versammlung, in dessen Rahmen ein Vertreter des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege der Landeshauptstadt Potsdam die Konkretisierung der Sanierungsziele erneut erläuterte und für Fragen und Meinungsäußerungen zur Verfügung stand.

Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die konkrete Nutzergruppen der Innenstadt vertreten (Einzelhandelsverband, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Werbegemeinschaft).

Ergebnis Beteiligungsverfahren

Änderungsbedarf für die Konkretisierung der Sanierungsziele ergab sich aufgrund geäußelter Bedenken eines Bürgervereins hinsichtlich der ursprünglich in der Karte „Wohnen“ dargestellten Zielstellung des bestehenden Sanierungsziels eines Mindestwohnanteils von 50% bei Nutzung des EG des Vorderhauses für gewerbliche Nutzungen und möglicher gewerblicher Nutzung des 1. OG in Teilen der Lindenstraße, der Dortustraße und der Jägerstraße, in Abschnitten der östlichen Gutenbergstraße sowie in geringem Umfang (vier Grundstücke) der Nordseite der Charlottenstraße.

Zur Vermeidung befürchteter Verdrängungsprozesse von Wohnen innerhalb der Vorderhäuser dieser Bereiche des Sanierungsgebiets wurde die Zielstellung hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des EG und 1. OG nicht weiterverfolgt. Das bestehende Sanierungsziel eines Mindestwohnanteils von 50% wurde beibehalten.

5.2 Erläuterung Biotopflächenfaktor BFF³⁴

(zu Pt. 4.2, übergeordnete Sanierungsziele, Leitlinien/ Grundsätze, S. 26)

Ähnlich den städtebaulichen Kennwerten in der Bauleitplanung wie Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die das Maß der baulichen Nutzung regeln, benennt der BFF den Flächenanteil eines Grundstücks, der als Vegetationsstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen des Grundstücks je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet:

| Flächentyp | Anrechnungsfaktor |
|---|-------------------|
| versiegelte Fläche | 0,0 |
| teilversiegelte Fläche | 0,3 |
| halboffene Fläche | 0,5 |
| Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss (Bodenauftrag unter 80 cm) | 0,5 |
| Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss (Bodenauftrag über 80 cm) | 0,7 |
| Vegetationsfläche mit Bodenanschluss | 1,0 |
| Regenwasserversickerung je m ² Dachfläche | 0,2 |
| Vertikalbegrünung fensterloser Außenwände und Mauern bis max. 10 m Höhe | 0,5 |
| Dachbegrünung | 0,7 |

³⁴ Handbuch der Berliner Landschaftspläne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abt. I E, Berlin 1992, letzte Änderung 2003

5.3 Quellenverzeichnis

- Entwurf der Sanierungssatzung und Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung der 2. Barocken Stadterweiterung, Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Potsdam 1992;
- Sozialstudie Sanierungsgebiete Potsdam Innenstadt und Holländisches Viertel, Untersuchung zur Fortschreibung der sozialen Sanierungsziele, TOPOS, Berlin 1997;
- Wirkungsanalyse der Städtebauförderung für die Stadterneuerung, Grundlagen für die Evaluierung von Ergebnissen im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Potsdam, SG Innenstadt, 10 Jahre erhaltende Stadterneuerung, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) des Landes Brandenburg, Frankfurt (Oder) 2001;
- Protokoll der Vor-Ort Beratung zum Stand und zu den Problemen der Stadterneuerung in Potsdam am 07.12.2001, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW) des Landes Brandenburg, Frankfurt (Oder) 2002;
- Sanierungsplan (Entwurf) für die Sanierungsgebiete „Innenstadt Nord“ und „Innenstadt Süd“, Sanierungsträger Potsdam GmbH, bearbeitet durch Planergenmeinschaft Dubach, Kohlbrenner, Berlin, Stand 10/2002;
- Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Statistik/ Berichtswesen, Loseblattsammlungen für die Sanierungsgebiete der Stadt Potsdam, Jahrgänge 1998 - 2002;
- Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, Junker u. Kruse, Dortmund 2001;
- Branchenkonzept für die Sanierungsgebiete der Potsdamer Innenstadt, Forschungsstelle für den Handel Berlin (FfH) e.V., Berlin 1998;
- Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Potsdamer Innenstadt, Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Potsdam 2002;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, Potsdam 2001;
- Potsdam Holländisches Viertel Blöcke 7, 8, 10 und 11, Konkretisierung der Sanierungsziele, Sanierungsträger Potsdam mbH mit Jochen Mindak, Potsdam 1995;
- Potsdams neue Mitte, Ziele der Stadterneuerung, Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Potsdam 2001;
- Potsdam alter Markt – Neuer Lustgarten, Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Potsdam 2001;
- Handbuch der Berliner Landschaftspläne, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin Abt. I E, Berlin 1992, letzte Änderung 2003.

5.4 Kartenverzeichnis

- Karte Lage und Abgrenzung, S. 3;
- Karte Rechtsbindung, S. 8;
- Karte Einzeldenkmale, S. 9;
- Karte Stand der Sanierung „Durchgeführte und begonnene Vorhaben“, S. 12;
- Karte Wohnen, S. 37;
- Karte Gewerbliche Nutzung, S. 43;
- Karte Soziale und kulturelle Infrastruktur, S. 47;
- Karte Verkehr/ Erschließung, S. 52.