



**Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ergänzung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.1997**

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

**und**

**Begründung zur Ergänzung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“**

**STAND: 25. Juli 2006**

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

6.0	FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	
6.1	Gründe, welche die förmliche Festlegung rechtfertigen.....	14
6.2	Ziele der Sanierung .....	16
6.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	16
6.4	Auswirkungen im sozialen Bereich.....	16
6.5	Öffentliches Interesse an der Sanierung .....	17
6.6	Anhörung der Träger öffentlicher Belange .....	17
6.7	Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	17
7.0	DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG	
7.1	Organisation der Abwicklung .....	18
7.2	Bodenordnung .....	18
7.3	Kosten und Finanzierung .....	18
7.4	Beteiligungsverfahren .....	18
8.0	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER MASSNAHME .....	19
9.0	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT.....	20

#### ANLAGEN

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

## 1.0 VORBEMERKUNG

### 1.1 LAGE IM RAUM

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt in Mit-ten der waldreichen Seenkette von Nuthe und Havel und ist Teil einer in Jahrhunder-ten gewachsenen Kulturlandschaft.

Der Landschaftsraum um Potsdam erfuhr seine heutige Prägung während der letzten Inlandvereisung und ist geprägt durch die ausgedehnten Urstromtäler von Nuthe und Havel sowie die Höhenrücken der beim Rückzug des Gletschereises entstandenen Grundmoränen. Im Süden reicht die Zau-che-Hochfläche (45–72 m ü.NN), im Osten die Teltow-Hochfläche (35–65 m ü.NN) bis an die Stadtgrenze heran. Während die Stadt in den Tälern entstand, die von weit-gehend unbebaut gebliebenen Hangkanten begrenzt werden, sind die Höhenzüge von Schlössern, Parkanlagen oder Aussichts-punkten besetzt, was in ganz erheblichem Maße den einzigartigen Reiz dieser Kultur-landschaft ausmacht. Die sumpfigen Berei-che in der Stadt wurden im 18. Jahrhun-derts. nicht bebaut. Sie bilden auch heute noch die innerstädtischen Platz- und Grün-flächen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat 147.583 Einwohner (Stand 31.12.2005 nach LDS Brandenburg), das administrative Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 18.729 ha.

1952 wurde die Stadt Bezirkshauptstadt des damals neugebildeten Bezirkes Pots-dam. Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 ist Potsdam Landeshauptstadt des wieder entstandenen Bundeslandes Bran-denburg.

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

Potsdam besitzt als Oberzentrum und Lan-deshauptstadt wesentliche Versorgungs-

funktionen nicht nur für den unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum, sondern auch für das gesamte Bundesland Bran-denburg. Als Sitz der Landesregierung kommt der Stadt eine wichtige Verwal-tungsfunktion zu.

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

Im Potsdamer Stadtzentrum konzentrieren sich zahlreiche Handels- und Dienstlei-stungseinrichtungen, die großflächigen Ein-zelhandelseinrichtungen befinden sich da-gegen vor allem im Südosten der Stadt.

### 1.2 GESCHICHTE

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

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

Großen Einfluss auf die Stadtentwicklung hatte das Edikt von Potsdam aus dem Jahr 1685, mit dem die Mark Brandenburg für Siedler aus ganz Europa geöffnet wurde. Diese Politik der Ansiedlung von Einwanderern aus vielen europäischen Ländern wurde auch von den preußischen Königen im 18. Jahrhundert, besonders unter Fried-rich Wilhelm I., weiter betrieben. Das Hol-ländische Viertel, das 1737-42 errichtet wurde, legt noch heute von dieser Phase der Stadtentwicklung Zeugnis ab. In den Jahren 1722, 1733 und 1753 erfolgten drei barocke Stadterweiterungen, die jeweils mit

einer Stadtmauer geschützt wurden. Die Entwicklung der bis heute in weiten Teilen erhaltenen Potsdamer Kulturlandschaft wurde im wesentlichen im 19. Jahrhundert durch Friedrich Wilhelm IV. initiiert. Die Entwicklung des Stadt- und Landschaftsbildes begann mit der Errichtung von Schloss und Park Sanssouci durch Friedrich II. und wurde durch Friedrich Wilhelm IV. fortgesetzt. In den Jahren 1840-61 wurde Potsdam unter Karl Friedrich Schinkel und Peter Joseph Lenné zum „Märkischen Arkadien“ umgestaltet. Über die Jahrhunderte hinweg war Potsdam Regierungssitz, Garnisonsstadt und kulturelles Zentrum, Industrie und Gewerbe spielten von jeher eine eher untergeordnete Rolle.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde Potsdam ab 1952 als Bezirkshauptstadt ausgebaut, was mit einem umfangreichen Abriss und der weitgehenden Überformung des historischen Stadtgrundrisses in der Altstadt sowie der Errichtung von ausgedehnten Neubaugebieten im Südosten der Stadt einherging. Ab 1967 wurden auch in der Innenstadt mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude in industrieller Fertigung errichtet und die Breite Straße als „Sozialistische Magistrale“ angelegt. Ab Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts vollzog sich in der Folge des Internationalen Denkmaljahres bzw. des Beitritts der DDR zur Welterbekonvention eine Rückbesinnung auf die städtebaulichen Qualitäten der historischen Stadtquartiere. Damit verbunden waren teilräumliche Sanierungsmaßnahmen in der Brandenburger Straße (ehemals Klement-Gottwald-Straße), der Kiezstraße und dem Holländischen Viertel. Gleichzeitig schritt der Substanzverfall in anderen Straßen voran und führte 1988/89 zum Abbruch von ganzen Straßenzeilen der Zweiten Barocken Stadterweiterung.

1989 hatte die Stadt etwa 141.430 Einwohner, die Einwohnerzahl nahm bis auf 128.983 im Jahr 1999 ab (nach LDS Brandenburg). Seitdem steigt die Bevölkerungszahl wieder leicht an.

### 1.3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Platz der Einheit und den westlich davon

liegenden Straßenbereich der Friedrich Ebert-Straße. Der Platz gehört mit dem Bassinplatz und der Plantage zu den bedeutendsten Plätzen der barocken Altstadt. Seine Entstehung in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts verdankt er der Tatsache, dass sein Untergrund für eine Bebauung zu sumpfig war. Im Süden des Platzes lag der historische Stadtkanal, der die feuchten Bereiche der Stadt miteinander verband. Nach den ersten Gestaltungen zum grünen Stadtplatz wurde er mehrfach überarbeitet, weil der Boden immer wieder nachgab. Da die Bäume im Boden versanken, mussten sie nachgepflanzt werden. 1831 wurde der Platz wiederum mit dem Schutt der abgebrannten Nikolaikirche aufgeschüttet und 1862 durch Peter Joseph Lenné neu gestaltet. Er versah den Platz mit zwei diagonal verlaufenden, sich kreuzenden Hauptwegen und einer Einfassung mit einer doppelten Baumreihe. Erst 1929 entfernte man das Wegekreuz und ersetzte es durch eine einheitliche Rasenfläche. Seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts war der Name Wilhelmplatz üblich geworden. Die umgebende, barocke Bebauung wurde im zweiten Weltkrieg stark zerstört und in den 50er Jahren abgerissen und zum Teil durch Neubauten ersetzt. Dieses Schicksal teilte auch die Synagoge neben dem Postgebäude. An der Nordseite des Platzes erhebt sich heute an der Stelle einer friderizianischen Großfassade, deren Ruine 1948 abgetragen wurde, der Neubau der Wilhelmgalerie, ein Laden- und Bürokomplex nach einem Wettbewerbsentwurf von 1995.

Im Süden des Platzes befinden sich zwei Denkmale, das Mahnmal für die antifaschistischen Widerstandskämpfer und das Denkmal für den unbekanntes Deserteur.

### 1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam weist für den Platz eine Grünfläche aus. Der angrenzende östliche und westliche Stadtbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der nördliche (Wilhelmgalerie) sowie der südöstliche Bereich (Hauptpost) wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der südlich des Platzes liegende Stadtkanal ist bereits wieder als Wasserfläche dargestellt.

Diese Festsetzungen entsprechen der vorausgegangenen Bereichsentwicklungsplanung für die Innenstadt.

Der Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan stellt die Platzfläche ebenfalls als Grünfläche dar. Nur die östlich angrenzende Bebauung ist als Wohnbaufläche 1 ausgewiesen. Zu den anderen Seiten wird die Bebauung als Gemischte Baufläche 1 dargestellt. Der südlich des Platzes liegende Stadtkanal ist auch wieder als Wasserfläche dargestellt. Die Yorckstraße und die Straße Am Kanal sind dem Straßennetz zugeordnet.

Für die Gestaltung der Verkehrsflächen ist das Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr erarbeitet worden, das die Friedrich-Ebert-Straße als ÖPNV- und Radverkehrstrasse kartiert. Darüber hinaus werden im südlich angrenzenden Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte Planungen erarbeitet, die aber die Verkehrsführung am Platz der Einheit grundsätzlich nicht verändern. Davon wird aber eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Quermöglichkeiten der Straßen für Fußgänger zu erwarten sein.

Die Machbarkeitsstudie für den Stadtkanal stellt eine neue Straßenbahnführung in der Charlottenstraße als Ersatz für die Trasse in der Straße Am Kanal dar. Damit entstehen neue Chancen für die äußere Platzgestaltung des Platzes der Einheit.

## 2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER STADTSANIERUNG

### 2.1 ZWECK DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung war seit dem erstmaligen Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) am 01.07.1987 im ersten Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des 2. Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ geregelt (jetzt § 136 bis § 164b BauGB). In wesentlichen Teilen basiert das „Besondere Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches in seiner aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2144), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2007 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) auf den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.

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

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

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

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

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind zu Auskünften über sanierungsrelevante Tatsachen verpflichtet. Dabei sind personenbezogene Daten geschützt, sie dürfen von den Sanierungsbehörden nicht veröffentlicht werden.

Jedoch ist deren Weitergabe an die Finanzbehörden zulässig.

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

## 2.2 VORBEREITUNG DER SANIERUNG

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

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

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

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

nete städtebauliche Planungen vor, können diese den Rahmenplan ersetzen.

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

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

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

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

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

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

### 2.3 SANIERUNGSSATZUNG

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

### 2.4 SANIERUNGSVERFAHREN

Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als Ersatzflächen in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen.

Dabei hat die Gemeinde nach § 142 (2) BauGB grundsätzlich für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

### 2.5 ABSCHLUSS DER SANIERUNG

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

### 3.0 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 16.06.1997 eingeleitet worden. Der Beschluss wurde am 21.08.1997 im Amtsblatt Nr.8 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Beschlussfassung über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde noch keine Festlegung über das anzuwendenden Sanierungsverfahren getroffen.

#### 3.1 ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

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

Mit Beschluss vom 12.09.1990 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam die vorbereitende Untersuchung für drei Untersuchungsgebiete im Innenstadtbereich nach § 141 des Baugesetzbuches. Die Ergebnisse dieser vorbereitenden Untersuchungen dienen der Beurteilung des Ergänzungsgebietes für das mit Satzung vom 11.05.1993 festgesetzte Sanierungsgebiet II. Barocke Stadterweiterung in Potsdam (veröff. im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 5/93 vom 19. Mai 1993). Von vorbereitenden Untersuchungen direkt zum Platzbereich wird abgesehen, da hinreichende Beurteilungsunterlagen nach § 141 (2) BauGB bereits vorliegen und sich im übrigen die Aufstellungsnotwendigkeit aus den vorbereitenden Untersuchungen zu o. g. Satzung ergibt. Diese Beurteilungsunterlagen sind ausreichend, um insbesondere darzustellen, dass sich keine nachteiligen

Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Beziehung auf die unmittelbar Betroffenen durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes ergeben.

Für das Untersuchungsgebiet liegen mit den Planungen

- Bereichentwicklungsplanung Innenstadt
- Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam
- Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung der 2. Barocken Stadterweiterung 1992
- Gutachten zum historischen und künstlerischen Wert der Denkmale am Platz der Einheit in Potsdam 1996
- Innenstadt Potsdam – Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Ergebnisbericht 1995
- Machbarkeitsstudie Stadtkanal
- Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

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

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

Der als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ der Stadt Potsdam vorgesehene Bereich umfasst ein ca. 2,5 ha großes, im Zentrum der historischen Potsdamer Innenstadt gelegenes Gebiet. Es grenzt an die südliche Grenze des Sanierungsgebietes „Holländisches Viertel“ und an die nördliche Grenze des Sanierungsgebietes Potsdamer Mitte. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Platzfläche sowie die begleitende Friedrich-Ebert-Straße zwischen Charlotten- und Yorckstraße.

Durch seine zentrale Situation hat das Erweiterungsgebiet eine besondere Lagequalität. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich förmlich festgesetzter Schutzgebiete.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flurstücke 671/2 und 672 der Flur 25 in Potsdam.

Im Zusammenhang mit den zahlreichen städtebaulichen Voruntersuchungen wurde deutlich, dass die Freifächensituation im Sanierungsgebiet der „Zweiten barocken Stadterweiterung“, bedingt durch die enge Bebauung und stark ausgeprägte gewerbliche Nutzung, generell als unbefriedigend zu bezeichnen ist.

Das Sanierungsgebiet „Zweite barocke Stadterweiterung“ umfasst einen Stadtbereich, der in den vergangenen Jahrhunderten umfangreiche Entwicklungen erfahren hat. Die ursprünglich zweistöckig angelegten geschlossenen Quartiere mit ihrer gärtnerischen Nutzung im Inneren wurden durch verschiedene Maßnahmen der Verdichtung zu dem heutigen Stadtgefüge. So sind nicht nur Aufstockungen der Vorderhäuser vorgenommen worden, sondern es fand vor allem auch eine starke bauliche Verdichtung der Hofbereiche statt. Die barocke gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung der hinteren Grundstücksteile ist zuletzt durch die gründerzeitliche Bebauung einer Kette von Hofräumen gewichen. Der Freiflächenwert der einzelnen Höfe ist dabei höchst unterschiedlich. Grüne Wohnhöfe sind seltener anzutreffen als vollständig versiegelte Anlagen gewerblichen Charakters.

Die zumeist sehr kleinen Flächen sind häufig versiegelt und durch Mauern oder Gebäude eingegrenzt. Sie dienen als Lagerplätze, zum Abstellen von Müllgefäßen oder zur Erschließung der Hofbereich befindlichen Gebäude. Nur auf wenigen Grundstücken ist die Anlage von Kinderspielflächen möglich.

In den Blockinnenbereichen hat die dichte Bebauung wenig Platz für Bäume gelassen. Eine Ausnahme macht lediglich der Block 20 mit dem teilentkernten Innenbereich.

Die kleinen Höfe sind durch Mauern oder Gebäude voneinander getrennt. Oftmals ist durch eine schlechte Belichtung oder hohe Feuchtigkeit der Bewuchs mit Blumen, Büschen und Bäumen nicht möglich, so dass

diese Flächen kahl erscheinen. Selbst die wenig genutzten Restflächen der Höfe sind meist versiegelt.

Besonders im Bereich der Brandenburger Straße sind die Hofbereiche stark durch die gewerbliche Nutzung für Lager- und Abstellflächen ausgenutzt und größtenteils auch mit einer starken Betondecke versiegelt worden.

Die einzige Ausnahme bildet der Block 25 dessen nordöstlicher Blockrand zum Sanierungsgebiet gehört. Hier ist insbesondere das Grundstück Lindenstraße 25 hervorzuheben, das mit mehreren großen alten Bäumen diesen Bereich prägt. Ebenfalls sind die Gärten der in diesem Block an der Charlottenstraße liegenden Grundstücke als eine Besonderheit einzustufen.

Insgesamt besteht ein hohes Defizit an öffentlich nutzbaren Freiflächen, Kinderspielflächen und Sportflächen. Im Stadtgrundriss des Untersuchungsgebietes ist heute in den Baublöcken keine entsprechende Fläche nachzuweisen. Die drei Schulhöfe im Gebiet wurden zwar bereits neu gestaltet, sind aber alle drei nicht öffentlich nutzbar. Ein Spielplatz ist auf dem Mittelstreifen der Hegelallee angelegt. Weitere Kinderspielflächen sind nicht vorhanden. Der Mittelstreifen der Hegelallee und Schopenhauerstraße ist teilweise als Grünfläche ausgebaut, jedoch sehr stark vom Verkehrslärm belastet. Eine Neugestaltung wird zwar die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessern, aber das Defizit im Flächenbedarf nicht ausgleichen können.

Außerhalb des Sanierungsgebietes liegen die teilweise als Grünfläche zu betrachtenden Plätze Platz der Einheit und die Plantage. Diese Plätze waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Vorbereitenden Untersuchungen nur beschränkt als quartiersnahe Freifläche anzusehen und bedurften, bzw. bedürfen der entsprechenden Neugestaltung. Der Park Sanssouci ist von eingeschränktem Nutzen für die Bewohner des Sanierungsgebietes, da er nur für erholungssuchende, spazieren gehende Erwachsene das entsprechende Angebot ist.

Durch die beengte Situation für Stellplätze im Straßenraum ergibt sich ein verstärkter

Druck auf die Hofflächen als Abstellmöglichkeiten für PKW. Dabei sind einzelne Blockinnenbereiche in unverhältnismäßiger Weise belastet. Die Erschließung erfolgt durch die historischen Vorderhäuser, über die Brandgassen und über vorhandene Baulücken bis in die Blockinnenbereiche, so dass wohnungsnahen Flächen nicht als Freiflächen genutzt werden können, sondern Verkehr und die befestigten Stellplatzflächen die Wohnsituation stören.

Durch die Nutzungsintensivierung und die Beseitigung des Leerstandes ist dieser Missstand durchaus nicht in allen Bereichen gänzlich abzustellen, da für bauliche Anlagen die Nachweispflicht oder Ablösung des Eigentümers über die Stellplätze zu erfolgen hat.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass nicht nur aus der Bestandssituation heraus die Defizite zu formulieren sind, sondern sich auch aus den Sanierungszielen ableiten, da diese von einer Stärkung der Wohnfunktion ausgehen. Dies bedeutet in vielen Bereichen eine Verdichtung des Bestandes. Die Sanierungsziele formulieren gleichzeitig zur Stärkung der Wohnfunktion auch die Verbesserung der Freiraumsituation. Dies kann bei entsprechend erforderlicher Verdichtung nur qualitativ geschehen, eine quantitative Verbesserung der Situation ist im Sanierungsgebiet nicht möglich. Damit ist das Sanierungsziel der Freiraumverbesserung nicht allein im Gebiet umsetzbar und erfordert die Ausweisung des Ergänzungsgebietes.

Für die vorgenannten Ergänzungsfunktionen bietet sich in stadträumlicher Nähe lediglich der Platz der Einheit an. Dieser Bereich ist der einzige unbebaute, der auch eine entsprechende entwicklungsstrukturelle Beziehung zum Gebiet hat. Nicht nur die unmittelbare Nähe ist hervorzuheben, sondern auch seine städtebauliche Nutzungsstruktur, die in unmittelbarer Beziehung zum Sanierungsgebiet steht sowie auch seine historisch gewachsene Funktionalität für das Gebiet.

Von der Aufwertung des Platzes werden auch andere Wohnquartiere in der Umgebung profitieren. Dieser Effekt ist städtebaulich durchaus erwünscht. Die Notwen-

digkeit der Maßnahme ergibt sich aber aus den Erfordernissen im Sanierungsgebiet.

### 3.2 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Im Untersuchungsgebiet lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen keine gravierenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Im vorhergehenden Kapitel wurden die Defizite im Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“, dargestellt. Hier ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung im Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ die Notwendigkeit, Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes in Anspruch zu nehmen. Diese werden nach § 142 Abs. 2 BauGB als Ersatz- oder Ergänzungsgebiete bezeichnet. Gleichzeitig muss allerdings festgestellt werden, dass die enormen städtebaulichen Potenziale, die das Gebiet aufgrund der historisch bedeutsamen Lage und der städtebaulichen Orientierung besitzt, durch die Gestaltung mit der einheitlichen und heruntergekommenen Rasenfläche nicht ausgeschöpft werden konnten. Von einer Neugestaltung wird also auch nicht nur eine neue Aufenthaltsqualität sondern auch eine größere Nutzungsvielfalt erwartet.

#### 3.2.1 GEBÄUDEBESTAND

Innerhalb des stadträumlich exponierten, aber hinsichtlich seines städtebaulichen Entwicklungspotentials zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen untergenutzten Gebietes lagen keine Hochbauten. Lediglich das baulich vernachlässigte öffentliche Toilettenhaus und das ebenfalls zu sanierende südliche Denkmal sind hier zu nennen.

#### 3.2.2 WOHNVERHÄLTNISSE

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Wohngebäude, so dass Wohnverhältnisse nicht direkt betroffen sind. Gerade die Festsetzung zum Ergänzungsgebiet soll aber die Wohnverhältnisse im Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ verbessern.

### 3.2.3 SOZIALE VERHÄLTNISSE

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich, da keine Mieter betroffen sind und keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen geplant werden.

Eine Beeinträchtigung des Wohnens ist aus der Erneuerung des Platzes nicht zu erwarten, vielmehr soll das Wohnen in den vorgenannten Bereichen durch die Entwicklung des Platzes gestärkt werden.

Von den geplanten neuen Nutzungen gehen keine negativen sozialen Auswirkungen innerhalb des Gebietes sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus.

### 3.2.4 NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Der Platz wird öffentlich genutzt. Die große Rasenfläche ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen durch eine Hecke vom umliegenden Weg getrennt. Die Platzgestaltung ist wenig kommunikativ. Die öffentliche Toilettenanlage dominiert die Westseite des Platzes. Die Gehwege der Straßenbereiche mit wechselnden Betonbelägen sind erneuerungsbedürftig.

### 3.2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam.

Die Abgrenzung der Grundstücke zwischen Straßen- und Platzfläche sowie den einzelnen Nutzungen entspricht den Erfordernissen. Die Notwendigkeit einer Grundstücksneuordnung besteht nicht.

### 3.2.6 VERKEHR / ERSCHLIESSUNG / STRASSENRAUM

Die Einbindung des Gebietes in das städtische und überregionale Straßennetz ist sehr gut, in diesem Punkt gibt es keinerlei Defizite. Über Straßenbahn- und Buslinien ist eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. Der Platz befindet sich im Zentrum der Stadt Potsdam. Die Platzkanten sind zentraler Umsteigebereich für den ÖPNV.

Ein Straßenausbau ist nicht erforderlich. Die Erneuerung des westlichen Gehweges

der Friedrich-Ebert-Straße ist in absehbarer Zeit notwendig.

In Abhängigkeit von den Umbaumaßnahmen im Bereich der südlichen Friedrich-Ebert-Straße zur Schaffung der Baufreiheit für den Landtagsneubau ist ggf. eine Anpassung der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich des Ergänzungsgebietes erforderlich.

Stellplätze sind nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

### 3.3 STÄDTEBAULICHE FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES GEBIETES

Das Gebiet des Platzes der Einheit war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen nur eingeschränkt städtebaulich für die ergänzenden Ansprüche aus dem Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ funktionsfähig.

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

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

### 3.4 SANIERUNGS- UND MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

Die bisher dargestellte Zustandsbeschreibung legt die Notwendigkeit zur Festlegung als Ergänzungsgebiet für das Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ dar.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Sanierungsziele, die aus den durchgeführten Voruntersuchungen abgeleitet wurden, ist ein Wettbewerb durchgeführt worden. Zur Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes haben sich die Stadtverordneten mit ihrem Beschluss über die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen im wesentlichen bekannt. Während der Wettbewerbsphase ist eine Erörterung der konzeptionellen Überlegungen und Entwürfe innerhalb der politischen Gremien sowie

mit den Anliegern, Bürgern und sonstigen Betroffenen erfolgt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Festsetzung des Sanierungsgebietes wurde durchgeführt, die Auswertung liegt vor. Die Bürgeranhörung zur Gebietsabgrenzung wurde in einer Bürgerversammlung am 12. April 2006 durchgeführt.

### 3.5 SONSTIGE BEURTEILUNGS-GRUNDLAGEN FÜR DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Es wurde bereits eingangs ausgeführt, dass gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen, die es ermöglichen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ohne Abschluss vorbereitender Untersuchungen vorzunehmen.

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

Damit ist die Stadt Potsdam in der Lage

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

zu überprüfen und zu bewerten.

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

## 4.0 SANIERUNGSPLANUNG

### 4.1 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die grundlegenden Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes sind in einem internationalen landschaftsgestalterischen Ideen- und Realisierungswettbewerb ermittelt worden. Im einzelnen werden mit der Erneuerung des Platzes folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Der Platz erhält seine diagonale Wegeführung und damit den historischen Charakter als in sich ruhender gerahmter, nicht ausgerichteter Platz zurück
- Die Platzkanten werden in im Süden und Westen in den historischen Dimensionen wiederhergestellt. Auf der gewonnenen Fläche wird die vorhandene Baumreihe zu einer Doppelreihe ergänzt.
- Hauptgestaltungsmerkmal ist das diagonal verlaufende, leicht abgesenkte Wegekrenz. Die Wege unterteilen die zur Mitte ansteigende Rasenfläche. Die Höhendifferenzen werden durch Sitzstufen ausgeglichen.

Damit wird die historische Gestaltung des Platzes durch Lenne tradiert und in neuer Form wieder aufgenommen. In der Wiederholung der Figur wird der Platz um die Sitzstufen bereichert, welche die Aufenthaltsqualität im Sommer wesentlich verbessern.

### 4.2 DENKMALSCHUTZ

Das Untersuchungsgebiet liegt im direkten Geltungsbereiches denkmalgeschützter Straßenbereiche. Dies ist insbesondere für die Friedrich-Ebert-Straße relevant. Weitere Einzeldenkmale befinden sich in unmittelbarer Umgebung des vorgesehenen Satzungsgebietes.

Im Untersuchungsgebiet selbst lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen kein denkmalgeschütztes und stadtbildprägendes Gebäude.

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

## 5.0 SICHERUNG DER PLANUNG

### 5.1 ERHALTUNGSSATZUNG

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

### 5.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Für den Platzbereich kann die bauliche Figur durch den städtebaulichen Wettbewerb bestmöglich bestimmt werden. Eine Sicherung der ausgeführten Planung durch einen Bebauungsplan ist aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

## 6.0 FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

### 6.1 GRÜNDE, WELCHE DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG RECHTFERTIGEN

Das Sanierungsgebiet „Zweite barocke Stadterweiterung“ umfasst einen Stadtbereich, der in den vergangenen Jahrhunderten umfangreiche Entwicklungen erfahren hat. Die ursprünglich zweistöckig angelegten geschlossenen Quartiere mit ihrer gärtnerischen Nutzung im Inneren wurden durch verschiedene Maßnahmen der Verdichtung zu dem heutigen Stadtgefüge. So sind nicht nur Aufstockungen der Vorderhäuser vorgenommen worden, sondern es fand vor allem auch eine starke bauliche Verdichtung der Hofbereiche statt. Die barocke gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung der hinteren Grundstücksteile ist zuletzt durch die gründerzeitliche Bebau-

ung einer Kette von Hofräumen gewichen. Der Freiflächenwert der einzelnen Höfe ist dabei höchst unterschiedlich. Grüne Wohnhöfe sind seltener anzutreffen als vollständig versiegelte Anlagen gewerblichen Charakters.

Die Freifächensituation im Sanierungsgebiet ist, bedingt durch die enge Bebauung und stark ausgeprägte gewerbliche Nutzung, aber generell als unbefriedigend zu bezeichnen. Die zumeist sehr kleinen Flächen sind häufig versiegelt und durch Mauern oder Gebäude eingegrenzt. Sie dienen als Lagerplätze, zum Abstellen von Müllgefäßen oder zur Erschließung der Hofbereich befindlichen Gebäude. Nur auf wenigen Grundstücken ist die Anlage von Kinderspielplätzen möglich. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über vorbereitende Untersuchungen gab es lediglich einen Spielplatz im Hof des Grundstückes Dortustraße/Ecke Charlottenstraße im Block 20. In den Blockinnenbereichen hat die dichte Bebauung wenig Platz für Bäume gelassen. Eine Ausnahme bildet auch hier der Block 20 mit dem teilentkernten Innenbereich.

Die kleinen Höfe sind durch Mauern oder Gebäude voneinander getrennt. Oftmals ist durch eine schlechte Belichtung oder hohe Feuchtigkeit der Bewuchs mit Blumen, Büschen und Bäumen nicht möglich, so dass diese Flächen kahl erscheinen. Selbst die wenig genutzten Restflächen der Höfe sind meist versiegelt. Besonders im Bereich der Brandenburger Straße sind die Hofbereiche stark durch die gewerbliche Nutzung für Lager- und Abstellflächen ausgenutzt und größtenteils auch mit einer starken Betondecke versiegelt worden.

Die einzige Ausnahme bildet der Block 25 dessen nordöstlicher Blockrand zum Sanierungsgebiet gehört. Hier ist insbesondere das Grundstück Lindenstraße 25 hervorzuheben, das mit mehreren großen alten Bäumen diesen Bereich prägt. Ebenfalls sind die Gärten der in diesem Block an der Charlottenstraße liegenden Grundstücke als eine Besonderheit einzustufen.

Insgesamt besteht ein hohes Defizit an öffentlich nutzbaren Freiflächen, Kinderspielflächen und Sportflächen. Im Stadt-

grundriss des Untersuchungsgebietes ist heute in den Baublöcken keine entsprechende Fläche nachzuweisen. Die drei Schulhöfe im Gebiet sind nicht öffentlich nutzbar. Ein Spielplatz ist auf dem Mittelstreifen der Hegelallee angelegt. Weitere Kinderspielplätze sind nicht vorhanden. Der Mittelstreifen der Hegelallee und Schopenhauerstraße ist teilweise als Grünfläche ausgebaut, jedoch sehr stark vom Verkehrslärm belastet. Eine Neugestaltung hat zwar die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert, aber das Defizit im Flächenbedarf nicht ausgleichen können.

Außerhalb des Sanierungsgebietes liegen die teilweise als Grünfläche zu betrachtenden Plätze Platz der Einheit und die Plantage. Diese Plätze waren beide zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorbereitender Untersuchungen nur beschränkt als quartiersnahe Freifläche anzusehen weil beide einer Neugestaltung bedurften. Auch der Park Sanssouci ist von eingeschränktem Nutzen für die Bewohner des Sanierungsgebietes, da er nur für erholungssuchende, spazieren gehende Erwachsene das entsprechende Angebot ist.

Durch die beengte Situation für Stellplätze im Straßenraum ergibt sich ein verstärkter Druck auf die Hofflächen als Abstellmöglichkeiten für PKW. Dabei sind einzelne Blockinnenbereiche in unverhältnismäßiger Weise belastet. Die Erschließung erfolgt durch die historischen Vorderhäuser, über die Brandgassen und über vorhandene Baulücken bis in die Blockinnenbereiche, so dass auch durch diese Nutzung wohnungsnahen Flächen nicht als Freiflächen genutzt werden können, sondern Verkehrs- und befestigte Stellplatzflächen die Wohnsituation stören. Durch die Nutzungsintensivierung und die Beseitigung des Leerstandes ist dieser Missstand durchaus nicht in allen Bereichen gänzlich abzustellen, da für bauliche Anlagen die Nachweispflicht oder Ablösung des Eigentümers über die Stellplätze zu erfolgen hat.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass nicht nur aus der Bestandssituation heraus die Defizite zu formulieren sind, sondern sich auch aus den Sanierungszielen ableiten, da diese von einer Stärkung der Wohnfunktion ausgehen. Dies bedeutet in vielen Be-

reichen eine Verdichtung des Bestandes. Die Sanierungsziele formulieren gleichzeitig zur Stärkung der Wohnfunktion auch die Verbesserung der Freiraumsituation. Dies kann bei entsprechend erforderlicher Verdichtung nur qualitativ geschehen, eine quantitative Verbesserung der Situation ist im Sanierungsgebiet nicht möglich. Damit ist das Sanierungsziel der Freiraumverbesserung nicht allein im Gebiet umsetzbar und erfordert die Ausweisung des Ergänzungsgebietes.

Für die vorgenannten Ergänzungsfunktionen bietet sich in stadträumlicher Nähe lediglich der Platz der Einheit an. Dieser Bereich ist der einzige unbebaute, der auch eine entsprechende entwicklungsstrukturelle Beziehung zum Gebiet hat. Nicht nur die unmittelbare Nähe ist hervorzuheben, sondern auch seine städtebauliche Nutzungsstruktur, die in unmittelbarer Beziehung zum Sanierungsgebiet steht sowie auch seine historisch gewachsene Funktionalität für das Gebiet.

Der Platz und der zum Untersuchungsgebiet gehörende Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Potsdam. Mehrere Bürgerversammlungen für die Eigentümer, Mieter und Pächter der an dem Ergänzungsgebiet anliegenden Grundstücke sind im Zuge der Wettbewerbe zur nördlichen Bebauung (Wilhelmgalerie) und der Platzgestaltung durchgeführt worden. Trotz der für die Durchführung der Maßnahme günstigen Eigentumslage ist die Festlegung des Platzes als Ergänzungsgebiet erforderlich, weil sich die Gestaltung des Platzes eng an den Sanierungszielen orientieren muss, eine hiervon losgelöste Planung und Durchführung die Verwirklichung dieser Ziele nicht gewährleisten würde und eine dauerhafte Sicherung der o.g. Funktionen des Platzes so gewährleistet wird. Die förmliche Festlegung ist auch deshalb geboten, weil der Platz der Einheit sowohl räumlich als auch funktional in enger städtebaulicher Beziehung zum Sanierungsgebiet „2. Barocke Stadterweiterung“ steht und auch deshalb einer einheitlichen Behandlung bedarf.

Von der Aufwertung des Platzes werden auch andere Wohnquartiere in der Umgebung profitieren. Dieser Effekt ist städte-

baulich durchaus erwünscht. Die Notwendigkeit der Maßnahme ergibt sich aber aus den Erfordernissen im Sanierungsgebiet.

## 6.2 ZIELE DER SANIERUNG

Die Ergänzung des Sanierungsgebietes um das Gebiet eines öffentlichen Platzes dient dem Zweck der Ausgleichung des Freiflächendefizits im Sanierungsgebiet der zweiten barocken Stadterweiterung, da die vorhandenen öffentlichen und privaten Flächen von ihrer Lage und Größe für die zu entwickelnde Wohnfunktion nicht ausreichend bemessen sind.

Mit dem Beschluss der Sanierungsziele wurden umfangreiche Ziele für die Entwicklung der Freiflächen im Sanierungsgebiet formuliert, die zur Verbesserung der grundstücksbezogenen Möglichkeiten für die Bewohner führen werden. Die qualitative Aufwertung des bestehenden Angebotes an Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten ist aber in der Fläche begrenzt und soll deshalb in dem Ergänzungsgebiet eine quantitative Erweiterung erfahren.

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

## 6.3 ABGRENZUNG DES ERGÄNZUNGSGEBIETES

Die Abgrenzung des Ergänzungsgebietes erfolgte nach den Gesichtspunkten der Erforderlichkeit und zügigen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme sowie der Abhängigkeit von Maßnahmen untereinander. Sie ergibt sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten, den Zielen der Sanierung und dem städtebaulichen Erneuerungsbedarf bzw. dem städtebaulichen Fehlbedarf an privaten Freiflächen.

Die Größe des zur förmlichen Festlegung als Ergänzungsgebiet vorgesehenen Bereiches beträgt rd. 2,5 ha.

Die Feinabgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen und wurde gegenüber dem Untersuchungsbereich, für den die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 16.06.1997 die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches beschloss, geringfügig hinsichtlich der Ausdehnung der beiden betroffenen Flurstücke korrigiert.

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

Grundlage für die Entscheidung über die Gebietsabgrenzung waren folgende Untersuchungsergebnisse:

- Die im Gebiet vorgesehenen Maßnahmen stehen in einem städtebaulichen Zusammenhang.
- Das vorhandene Verkehrssystem wird nicht beeinträchtigt
- Die städtebauliche Situation lässt eine zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme erwarten.

Die beabsichtigte Abgrenzung des zur förmlichen Festlegung vorgesehenen Bereiches erfolgt in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg und gewährleistet so die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme, auch unter dem Aspekt der Finanzierbarkeit.

## 6.4 AUSWIRKUNGEN IM SOZIALEN BEREICH

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

men erforderlich machen würden. Eines Sozialplanes bedarf es deshalb nicht. Unabhängig davon werden alle von der Sanierung Betroffenen über die konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung sowie insbesondere über die Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen informiert. Im Gegenteil wird erwartet, das die vorgeannten strukturellen Defizite im Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ mit dieser Maßnahme ausgeglichen werden können.

#### 6.5 ÖFFENTLICHES INTERESSE AN DER SANIERUNG

Die im Ergänzungsgebiet durchzuführenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegen im öffentlichen Interesse und dienen dem Wohl der Allgemeinheit, da sie der Entwicklung des Oberzentrums Potsdam insofern dienen, als ein wichtiger Bereich der historischen Altstadt und der barocken Stadterweiterungen in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt wird.

Die Beseitigung von Defiziten und die Verbesserung des Stadtbildes tragen dazu bei, diesen wichtigen Teil der Potsdamer Innenstadt gestalterisch und funktionell wieder seiner Bedeutung entsprechend zu beleben.

#### 6.6 ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit Schreiben vom 17. März 2006 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur beabsichtigten Festlegung des Sanierungsgebietes gebeten.

Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen liegt in Form eines Vorschlages zur Berücksichtigung bzw. Abwägung der eingegangenen Hinweise bei (Anlage 2).

#### 6.7 BÜRGERBETEILIGUNG ZUR FESTLEGUNG DES ERGÄNZUNGSGEBIETES

Am 12.04.2006 hat die Bürgerbeteiligung zur Festsetzung des Ergänzungsgebietes stattgefunden (Protokoll der Bürgerbeteiligung siehe Anlage 3).

## 7.0 DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

### 7.1 ORGANISATION DER ABWICKLUNG

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

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

### 7.2 BODENORDNUNG

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

Bodenordnungsmaßnahmen und bodenwertsteigernde Maßnahmen stehen nicht im Vordergrund der Sanierungsdurchführung, da die Maßnahmen ausschließlich auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen durchgeführt werden.

### 7.3 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgte aus dem Unterabschnitt für die Stadterweiterung Süd - 61530. Der Realisierungszeitraum umfasste die Jahre 1996 - 2006. Die Gesamtkosten betragen 2.454.329€. Zur Beendigung der Maßnahme ist die Erneuerung der Gehwege Friedrich-Ebert-Straße West notwendig. Dies erfolgt in den Jahren 2007 bis 2012. Die Kosten werden dafür voraussichtlich 129.600€ betragen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Hilfe von Städtebaufördermitteln, danach ergibt sich aufgrund der derzeit im Land Brandenburg geltenden Eigenanteilsregelung von einem Fünftel im D-Programm eine Belastung für den städtischen Haushalt von ca. 557.679 € (Vergleiche Kosten- und Finanzierungsübersicht, S. 20).

Zur Finanzierung der vorbereitenden Untersuchungen ist die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln unabdingbar.

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

### 7.4 BETEILIGUNGSVERFAHREN

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

- Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen  
16. Juni 1997
- Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen  
Amtsblatt 8, 21.08.1997
- Bürgerversammlung zum Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs 7.10.1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Festsetzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes  
17. März 2006 bis 30. April 2006
- Bürgerbeteiligung zur Festsetzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes  
12.04.2006

## 8.0 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DER MASSNAHME

Kreis	Kreisfreie Stadt
Name der Gemeinde	Landeshauptstadt Potsdam
Einwohnerzahl	ca. 147583
Ergänzungsmaßnahme	Erweiterung Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“, förmliche Festlegung als Ergänzungsgebiet zum Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“
Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm	
Größe des Untersuchungsgebietes	ca. 2,5 ha
Größe des Sanierungsgebietes	ca. 2,5 ha
Einwohner im Sanierungsgebiet	Keine
Kosten der Gesamtmaßnahme	2.583.929 €
Beabsichtigter Abschluss der Gesamtmaßnahme	2012
Beschluss der Erhaltungssatzung	liegt nicht vor
Genehmigung der Erhaltungssatzung	./.
Veröffentlichung der Erhaltungssatzung	./.
Beschluss der Gestaltungssatzung	liegt nicht vor
Genehmigung der Gestaltungssatzung	./.
Veröffentlichung der Gestaltungssatzung	./.
Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	16.06.1997
Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen	21.08.1997
Termin der Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	12.04.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	März/April 2006
Beschluss über die förmliche Festlegung als Ergänzungsgebiet	liegt noch nicht vor
Veröffentlichung der Ergänzungssatzung	noch nicht erfolgt
Beschluss einer städtebaulichen Rahmenplanung	Ergebnis des internationalen landschaftsgestalterischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs 1997
Aufstellungsbeschluss über den Sozialplan	nicht erforderlich
Sanierungsträger	Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung

9.0 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahmen	Kosten/Zeitplanung in €		Gesamtkosten in €
	1996-2006	2007-2012	
<b>Vorbereitende Untersuchungen und Planungen</b>			
Vorbereitende Untersuchungen	7.500,-		7.500,-
Satzung	2.881,-		2.881,-
Wettbewerb	199.565,-		199.565,-
Städtebauliche Gutachten	2.000,-		2.000,-
<b>Maßnahmen zur Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze</b>			
Neugestaltung des Platzes	2.039.005,-		2.039.005,-
Erneuerung Gehwege Fr.-Ebert-Straße West		120.000,-	120.000,-
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
Abriss des Kiosk	24.378,-		24.378,-
<b>Durchführungsaufgaben der Gemeinde</b>			
Regiekosten Sanierungsträger	160.000,-	9.600,-	169.600,-
Plausibilitätsprüfungen			
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b>	19.000,-		19.000,-
<b>Gesamtkosten</b>	2.454.329,-	129.600,-	<b>2.583.929,-</b>
<b>davon Bund/Land</b>	1.922.570,-	103.680,-	2.026.250,-
<b>davon KMA</b>	531.759,-	25.920,-	557.679,-

Für den Wettbewerb wurden Planungsmittel bereitgestellt.

Alle übrigen Kosten wurden ausschließlich aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Bislang sind nicht förderfähige Kosten lediglich in Höhe von 51.116,- € in der Platzgestaltung (u.a. für die Berechnungsanlage) angefallen, die im dargestellten KMA (letzte Zeile) enthalten sind.