



**Betreff:**

öffentlich

**Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet '2. Barocke Stadterweiterung'**

Erstellungsdatum 12.02.2004

Eingang 902: \_\_\_\_\_

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.03.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „2. Barocke Stadterweiterung“ vom November 2003 bestehend aus den textlichen Erläuterungen mit einer Synopse der Sanierungsziele von 1993 und von 2003 und den dazugehörigen Plänen wird als Grundlage zur Steuerung des Sanierungsprozesses bestätigt.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium: \_\_\_\_\_

Sitzung am: \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

### **Begründung:**

Grundlage des Satzungsbeschlusses zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ gemäß § 142 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.01.1993 war der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen über die Notwendigkeit der Sanierung im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung. Dieser Bericht, erstellt von der Sanierungsträger Potsdam GmbH, ist datiert auf den Dezember 1992. Aus dieser Zeit stammen auch die bisher als Grundlage für die Erteilung von Sanierungsgenehmigungen angewandten Sanierungsziele.

Während laufender Sanierungsverfahren ist es erforderlich, die am Beginn der Sanierung formulierten Sanierungsziele unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklungen zu überprüfen und bei Bedarf zu konkretisieren.

Mit den Erfahrungen des mittlerweile seit über 10 Jahren laufenden Sanierungsverfahrens ist es dringend notwendig, die 1992 ermittelten und 1993 beschlossenen Sanierungsziele auf ihre Aktualität und Sinnhaftigkeit zu überprüfen und diese den evtl. geänderten gesellschaftlichen Bedürfnissen anzupassen.

Mit der vorliegenden Modifizierung der Sanierungsziele ist keine grundsätzliche Änderung der Sanierungszielstellung beabsichtigt. Vielmehr wird eine „Feinjustierung“ hinsichtlich der Funktionen „Wohnen“ und „Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ vorgenommen.

Die Bausubstanzerhaltung der Potsdamer Innenstadt als Flächendenkmal hatte zu Beginn der Sanierung 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.

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 erster Linie sollte die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleistet werden. Beide Ziele sind dank des erreichten Standes der Sanierung und der Entwicklung angrenzender Stadtgebiete erreicht und stehen nicht mehr im Vordergrund der Sanierung.

Gleichzeitig ist es gelungen, den Abwärtstrend in der Einwohnerzahl anzuhalten und umzukehren. Seit 2001 steigt die Zahl der Einwohner wieder und das Durchschnittsalter der Bewohner liegt mit 34,2 Jahren deutlich unter dem Potsdamer Durchschnitt von 40,9 Jahren. Dies lässt darauf schließen, dass die Innenstadt als Wohnlage für junge Menschen und Familien mit Kindern interessant geworden ist. Diese Entwicklung soll im weiteren Sanierungsprozess gesichert werden.

### **Ziel der Sanierung: Wohnstandort erhalten – Zentrumsfunktion ausbauen**

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Bedeutung des Gebietes (Stadtzentrum) sowie der unterschiedlichen Wertigkeit einzelnen Lagen im Gebiet sollen die bisherigen Sanierungsziele akzentuiert und differenziert werden.

Als wichtigste Modifizierung der Sanierungsziele soll daher eine grundstückswise Regelung bezüglich der Nutzung eingeführt werden. Bisher waren die Ziele der Sanierung einheitlich für das Gesamtgebiet, ohne Beachtung der Zentralität der Grundstücke benannt. Auch wurden die z. T. veränderten Belange von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern, die nach 10 Jahren Sanierungsgeschehen zu verzeichnen sind, nach Möglichkeit berücksichtigt.

Aufgrund der nach wie vor existierenden Defizite in der Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen soll deren Stärkung als Sanierungsziel deutlicher als zuvor benannt werden:

- Die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Brandenburger Straße und in der Friedrich-Ebert-Straße sollen den nötigen Raum erhalten, um sich dem gesamtstädtischen Zentrum gemäß entwickeln zu können. Hier soll es zukünftig möglich sein, den Wohnanteil von bisher 50% auf in der Regel 30% zu reduzieren. Gleichzeitig soll der Raum für großflächigere Einheiten im Bereich Brandenburger Straße / Jägerstraße gesichert werden.

- Die vorrangig für das Wohnen geeignete Bereiche, wie Teile der Hermann-Elflein-Straße und der südlichen Lindenstraße sollen für das Wohnen weiterhin gesichert werden. Zwar war bisher kein wesentlicher gewerblicher Ansiedlungsdruck vorhanden, jedoch können Verdrängungsgefahren künftig nicht ausgeschlossen werden. Dazu bietet die derzeitige Pauschalregelung von 50% Wohnanteil auf jeder Parzelle nicht die ausreichende Sicherheit. Daher soll hier der Wohnanteil auf mindestens 70% erhöht werden. Damit wird ein Ausgleich geschaffen für den reduzierten Wohnanteil in der Brandenburger und der Friedrich-Ebert-Strasse.
- Die bisherige Aussage der Nutzungsmaßbegrenzung der GFZ auf 1,6 GFZ hat sich in der Praxis nicht bewährt. Das Nutzungsmaß bestimmt sich außerhalb der Bebauungsplangebiete nach § 34 BauGB. Es ist im Bestand teilweise mehr als doppelt so hoch. Die Durchsetzung dieses Ziels würde u.U. Planungsschäden durch (ungewolltes) Herabstufen des Nutzungsmaßes hervorrufen. Letztlich hat sich mit der geänderten Vollgeschossdefinition in der neuen Brandenburgischen Bauordnung die Notwendigkeit ergeben, die Festsetzungen zum Nutzungsmaß zu überarbeiten, so dass bisherige Vorgaben nicht mehr angewendet werden können. Auf eine für das Gesamtgebiet geltende GFZ-Festsetzung wird daher Abstand genommen.
- Unverändert gilt: Großflächige Überbauungen und Überdachungen der Höfe sowie weitere Passagen sind nicht zulässig. Die ökologischen Bedingungen für die Bewohner sollen durch kleinteilige Maßnahmen verbessert werden. Maßstab der baulichen Entwicklung bleibt grundsätzlich die historische Parzelle.

Anlage:

Landeshauptstadt Potsdam  
 Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung  
 Konkretisierung der Sanierungsziele  
 November 2003

38 Seiten, davon 6 Seiten DIN A3 Farbkopien -> siehe Originalvorlage.