



**Betreff:**

öffentlich

**Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet "Am Findling"**

Erstellungsdatum 18.10.2007

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

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

4/49

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.11.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das Gebiet „Am Findling“ in den Grenzen der beigefügten Karte (Anlage 2) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141, BauGB durchgeführt.

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.)

Die Untersuchungen werden zum Teil in der Verwaltung durchgeführt; bedürfen aber für spezifische Aufgaben einer externen Auftragsvergabe.  
 Dafür werden anhand von Vergleichswerten (VU für die Gebiete Am Kanal/Stadtmauer und Obelisk) max. 10.000 € veranschlagt.  
 Die Finanzierung soll im Rahmen des Haushaltsjahres 2008, vorbehaltlich der Bestätigung des Planansatzes erfolgen.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister
-------------------

Geschäftsbereich 1
--------------------

Geschäftsbereich 2
--------------------

Geschäftsbereich 3
--------------------

Geschäftsbereich 4
--------------------

## **Anlage 1**

### **1. Geltungsbereich**

Das Gebiet bildet das städtebauliche Scharnier zwischen der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ und dem Entwicklungsbereich „Babelsberg“. (Anlage 1)

Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt.

- im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Großbeerenstraße unter Einschluss der Grundstücke Großbeerenstraße 103 und Fr.-Zubeil-Straße 2 und 4;
- im Westen durch die Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Babelsberg-Süd“;
- im Norden durch die Grenze zwischen den Grundstücke Kopernikusstraße und Heideweg unter Einschluss der Grundstücke Pestalozzistraße 2, 4, 6, 8 und 10;
- im Osten durch die Grenze zwischen den Grundstücken Heideweg 20A/ 20B, Pestalozzistraße 1, 3, 5, Großbeerenstraße 92, 94, 96, 98, 100, 102 und den nördlich und östlich anschließenden Grundstücken Heideweg und Großbeerenstraße.

Die grundstückscharfe Umgrenzung ist der beigefügten Karte zu entnehmen (Anlage 2)

### **2. Ausgangssituation**

Die Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ ist weit fortgeschritten. Insbesondere im Sanierungsgebiet wurden die Substanzschwächen der Mehrzahl der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits behoben. Diese positive Entwicklung strahlt aber nur begrenzt auf unmittelbar angrenzende Bereiche aus.

So bestehen wesentliche städtebauliche Missstände im Gebiet um den Findling.

Der überwiegende Teil der Gebäude weist einen mittleren bis großen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes wird seiner städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht. Der siedlungsgeschichtliche Fixpunkt - das denkmalgeschützte Heidehaus (Großbeerenstraße 98 A) - ist leer stehend und ohne weitergehende Intervention dem Verfall preisgegeben.

Die Gebäude Großbeerenstraße 103 und 105/ Fr.-Zubeilstraße 2 und 4 sind zum überwiegenden Teil leer stehend.

Der Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92, 94, 96, 98, 100, 102, Pestalozzistraße 1, 3, 6 und Heideweg 20A/ 20B bedarf einer durchgreifenden Modernisierung, um seinen Wohnwert zu erhalten.

### **3. Denkmalschutz:**

In die Denkmalliste des Landes Brandenburg sind im bezeichneten Gebiet bisher folgende Objekte eingetragen:

„Siedlung am Findling einschl. Grünflächen, Heidehaus und Findling“

(davon im VU-Bereich: Großbeerenstraße 92, 94, 96, 98, 100, 102; 89 A, Heideweg 20A, 20B, Pestalozzistraße 2, Kopernikusstraße 48, 50, 52 und 54).

Denkmalwert sind darüber hinaus die zum gleichen Ensemble gehörenden Objekte Pestalozzistraße 1,3 und 5.

### **4. Ziele:**

Ziel der Untersuchung nach § 141, BauGB ist es, unter Berücksichtigung der Auswirkungen für die Betroffenen und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die Mängel und Missstände behoben werden können und ob das Verfahren durchführbar ist. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt. Dabei ist auch darüber zu entscheiden, ob eine städtebauliche Sanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchgeführt werden soll.

### **5. Hinweise:**

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes.

Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes bzw. der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die berufs-, Erwerbs und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 137, BauGB die Erörterung der Situation und des weiteren Verfahrens mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen.

Gemäß § 141, Abs 2 BauGB ist ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn vorbereitender Untersuchungen § 15, BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne von § 29 Abs. 1, BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Anlage 2

1 Karte