



Betreff:

öffentlich

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet "Jägervorstadt-Ost"

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	28.08.2014
	Eingang 922:	28.08.2014
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
17.09.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für das Gebiet „Jägervorstadt-Ost“ in den Grenzen der beigefügten Karte (Anlage) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

siehe Anlage

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1	0	0	0	0	30	geringe

Begründung:

1. Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet besteht aus den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 72 bis 83 mit den dahinter liegenden und von dort erschlossenen Grundstücksteilen sowie dem darüber hinaus reichenden Gelände der Stadtverwaltung einschließlich des Parkhauses.

Die grundstücksscharfe Abgrenzung ist der beigefügten Karte zu entnehmen (Anlage).

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 66.420 m².

2. Ausgangssituation

Nachdem die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Holländisches Viertel und 2. Barocke Stadterweiterung weit fortgeschritten ist bzw. vor ihrem Abschluss steht, sind die städtebaulichen Defizite des sich zwischen der Hegelallee und der Helene-Lange-Straße befindlichen Stadtraumes besonders signifikant. Mit Ausnahme einzelner, konsolidierter Grundstücke vorrangig an den Außenrändern, die keinen funktionalen Bezug zum Kernbereich des Gebietes haben, sind funktionale und strukturelle Mängel dieses Stadtraumes offenkundig.

Die erstrangige Funktion des Gebietes zur Erbringung qualifizierter Dienstleistungen für die Bürger der Landeshauptstadt erfüllen die baulichen Strukturen nur mit großen Einschränkungen. Die funktionalen Mängel werden u.a. an der fehlenden städtebaulichen Orientierung von außen und an der dispersen baulichen Struktur innerhalb des Blockes deutlich. Eine wahrnehmbare städtebauliche Ordnung, die die Grundfunktion des Gebietes befördert ist nicht erkennbar.

Daneben wird der Stadtraum durch eine Häufung von baustrukturellen Mängeln beeinträchtigt, die durch die hochgradige Öffentlichkeit der internen Räume und auch unmittelbar im Straßenraum deutlich wahrnehmbar sind. Neben den Hochbauten stehen auch die Freiflächen weder funktional noch strukturell in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Gebietes.

Die Summe erkennbarer Missstände und Mängel gebietet, im Rahmen der verfügbaren Instrumente des Baugesetzbuches nach kommunalen Interventionsmöglichkeiten mit hochgradiger Wirksamkeit zu suchen und dazu Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Erfolgsversprechende Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts sollen im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen ausgelotet werden. Die Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB wäre als Gesamtmaßnahme darauf angelegt, für den ausgewählten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren, gleichwohl möglichst kompakten Zeitraum mit besonderen Rechts- und Finanzierungsinstrumenten zu steuern, aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Andere Instrumente mit geringerer Komplexität müssen sich daran messen lassen, ob sie für das Areal eine vergleichbare Effektivität entfalten können.

3. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Verfahrensbestandteile der vorbereitenden Untersuchungen sind insbesondere:

- die Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer

- die Formulierung der städtebaulichen Ziele und die Ermittlung der Maßnahmen zur Bodenordnung
- eine überschlägige Berechnung der Kosten der Maßnahme und eine Darstellung der beabsichtigten Finanzierung
- die Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die Abwägungsentscheidung
- die Erarbeitung eines Vorschlags zur Verfahrensart
- Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

4. Ziel des Untersuchungsverfahrens

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. Vorbehaltlich der Ergebnisse der Untersuchung soll das Planungsziel in einem Maßnahmenpaket zur Beseitigung der funktionalen und strukturellen Missstände und Mängel bestehen. Dies soll mit der energetischen Entwicklung der Gebäudebestände, der Ordnung des Stadtraumes, der Qualifizierung der Freiflächen, der Verbesserung der Arbeitsverhältnisse und Klärung der Erschließungsfragen verbunden werden.

Das Resultat der vorbereitenden Untersuchungen wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt.

5. Hinweise

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichzusetzen mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung eines Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes. Diese bedarf der gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über dessen förmliche Festsetzung.

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.

Vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen an hat die Baugenehmigungsbehörde Entscheidungen über Baugesuche für Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB bis zu 12 Monate zurückzustellen und die Beseitigung baulicher Anlagen vorläufig zu untersagen. Dies gilt für solche Fälle, bei denen zu befürchten ist, dass durch die genannten Vorhaben die in dem Untersuchungsgebiet absehbaren Planungen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden (§ 141 Abs. 4 i.V.m. § 15 BauGB).

Anlagen:
Darstellung finanzieller Auswirkungen
Gebietsabgrenzung

Anlagen:
Darstellung finanzielle Auswirkungen
Geltungsbereich