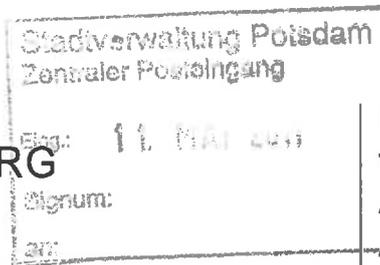




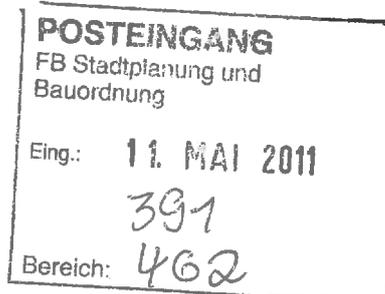
LAND BRANDENBURG



Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam



Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de
Dezernat Bodendenkmalpflege
Referat Großvorhaben / Stadtarchäologie
Gebietsbodendenkmalpflege
Brandenburg/Havel und Potsdam
Telefon: 03 37 02 / 7 14 06
Telefax: 03 37 02 / 7 15 01

Bearbeiterin: Joachim Wacker.
Durchwahl: 03 37 02 / 7 15 70
E-Mail: joachim.wacker@bldam-brandenburg.de

Wünsdorf, den 09. Mail 2011
Unser Zeichen
BP2011:047

Ihr Zeichen

Stadt Potsdam, Bebauungsplan Nr. 36-2, „Leipziger Straße / Brauhausberg“

Hier: Fachliche Stellungnahme Träger öffentlicher Belange zum Schutzgut Bodendenkmale im Vorhabensbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind derzeit **keine Bodendenkmale** im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.

Auflage:

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde **zwei Wochen im Voraus** anzuzeigen.

Verkehrsverbindungen: B 96 gegenüber Bushaltestelle Waldstadt-Feuerwache
RE 3 Stralsund/Schwedt – Elsterwerda/Senftenberg; RE 7 Dessau/Belzig bis Wünsdorf-Waldstadt
Bus 618 ab Potsdam, Bassinplatz; Bus 700 ab Zossen bis Waldstadt-Feuerwache

Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Joachim Wacker
Referat Großvorhaben/Stadtarchäologie
Gebietsbodendenkmalpflege Brandenburg/Havel und Potsdam

Kopie an - Ldkr. Potsdam, Denkmalschutzbehörde



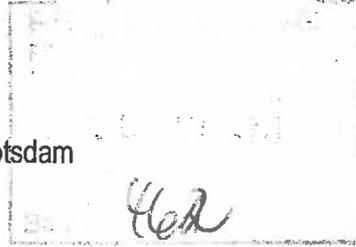
Berlin

Stadtverwaltung Potsdam
Zentraler Posteingang
no.: 28. MAI 2011
Signum:
an:

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 6809752 | 14441 Potsdam

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam



27.05.11

Lindenstraße 34a
14467 Potsdam

Bearb.: Elvira Fichtelmann
Gesch.-Z.: GL 5.12-3637
Tel.: 0331-866-8756
Fax: 0331-866-8703
Elvira.fichtelmann@gl.berlin-brandenburg.de

www.gl.berlin-brandenburg.de

Potsdam, 23. Mai 2011

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 4. Mai 2011 (Posteingang 6. Mai 2011)

Gemeinde: Potsdam
Region: Havelland-Fläming
Bebauungsplan: Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“
AZ: GL5-0294/2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01. Februar 2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der innenstadtnah und verkehrsgünstig gelegenen Brachfläche zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort. Es sollen Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. alternativ nur Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt werden.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die vorgelegte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus:

Dienstsitze	Telefon	Fax	ÖPNV
AL/SAL/GL 1-5	0331-866-8701	0331-866-8703	Tram 92, 93, 96, Bus 695
GL 5	0335-560-3101	0335-560-3118	Tram 3, 4, Bus 981
GL 6	0355-7828-105	0355-7828-192	Bus 16

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 182).

Beurteilung der Planungsabsicht

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum gemäß (Z) 2.7 LEP B-B.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2 liegt im Gestaltungsraum Siedlung.

Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung/ die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 LEP B-B). Innerhalb dieser Räume haben die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist auch im Gestaltungsraum Siedlung Rechnung zu tragen (s. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B).

Die dargelegte Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Den nachstehenden Grundsätzen

- aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007 und 2.8 LEP B-B, wonach Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen sollen
 - aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung vorrangig u.a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll,
- wird mit der dargelegten Planungsabsicht entsprochen.

Hinweise:

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Anforderungen oder Empfehlungen.

Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Elvira Fichtelmann

Stadtverwaltung Potsdam
Zentraler Posteingang
Eing.: 15. JUNI 2011
Signum:
an:

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

14461 Potsdam

St 15.06.11

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen ☒

Stadt/Gemeinde/Amt:

Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungsplan (B-Plan)

Nr.: 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Vorentwurf, Stand April 2011

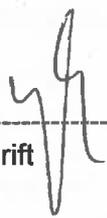
Bebauungsplan der Innenentwicklung

vorhabenbezogener Bebauungsplan

sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3 BauGB): 06.06.2011

08.06.2011



Datum, Unterschrift

stn.078.doc

POSTEINGANG
FB Stadtplanung und Bauordnung
Eing.: 15. JUNI 2011
526
Bereich: 462

Ho 15.06.11 - St

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange:

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West

Absender: Seeburger Chaussee 2

Tel.: (033201) 442-416

14476 Potsdam OT Groß Glienicke

Fax.: (033201) 442-199

Bearbeiter: Frau Rabach

Az: 078/11

Keine Einwände

1. Einwendungen:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Immissionsschutz

(Bearbeiter Frau Rabach, RW4, Az: 078/11, Tel: 033201/442-416)

In Überprüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind die vorhandene Immissionssituation und die durch die Planung zu erwartende Zusatzbelastung zu beurteilen.

Im o.g. Plangebiet wurden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt.

Aus Schallschutzgründen sollten jeweils nur Baugebiete benachbart ausgewiesen werden, die sich in denen ihnen zugeordneten Schallorientierungswerten möglichst nur um eine Abstufung - das entspricht 5 dB(A) unterscheiden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind an den Straßen Leipziger Straße/Brauhausberg die eingeschränkten GEE 1 bis 3 festgesetzt und südlich angrenzend sind die WA 4 und 5 vorgesehen..

Gemäß der TF 6 sind im GEE nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke in Gebäuden sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Weiterhin ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die südlich angrenzenden WA 4 und 5 vor Lärm u.a. Immissionen Gewerbeverkehr zu schützen.

Demzufolge sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, so dass mit geringeren Immissionen für die WA 4 und 5 zu auf Grund der GEE rechnen ist.

Zu beachten ist, dass bei Betriebs- und Öffnungszeiten nach 22:00 Uhr der in der TF 6 zulässigen Nutzungen u. U. Beeinträchtigungen mit dem angrenzenden WA nicht auszuschließen sind.

Der B-Plan ist ein Teilgebiet des Rahmenplanes Brauhausberg/östliche Templiner Vorstadt, der uns im Entwurf von 2008 zur Stellungnahme vorlag.

In diesem Verfahren wurde bereits auf die hohe Verkehrsbelastung durch die vorbeiführenden Straßen (Brauhausberg und Leipziger Straße) hingewiesen.

In den MI sind gemäß der TF 4 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im MI1 befindet sich in der Leipziger Straße 60. das Archiv, das uns als Bauantrag zur Brandschutzsanie rung vorlag. Diesem Antrag war zu entnehmen, dass hier ein reger Veranstaltungsbetrieb, auch im Freien vorgesehen ist. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Bei der Beurteilung wurde die Freizeitlärmrichtlinie herangezogen. Das LUGV stimmte dem Vorhaben zu, wenn die im Gutachten enthaltenen schalltechnischen Anforderungen als Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden (eine Baugenehmigung liegt dem LUGV RW derzeit nicht vor). Trotz dieser Auflagen ist zu klären, ob es sich hier möglicherweise um eine Vergnügungsstätte handeln könnte.

Jedoch könnte auch keine Zustimmung erfolgen, wenn Vergnügungsstätten im Plangebiet zugelassen werden.

Den hier vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass für das B-Plangebiet ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben wurde. In den textlichen Festsetzungen sind auf der Grundlage dieses Gutachtens Maßnahmen zum Lärmschutz und evtl. auch zu den Luftschadstoffen¹ festzulegen.

Dem Vorentwurf stehen drei Alternativen zur Diskussion.

Zur Alternative 1 sind keine Hinweise und Anregungen vorzubringen.

Die Alternative 2 stellt die Baugebiete an der Leipziger Straße und Heinrich-Mann-Allee nicht als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) sondern als gemischte Bauflächen (MI4 und MI5) dar. Danach sind auch an den verkehrsreichen Straßen Wohnbebauungen möglich. Aufenthalts- und Schlafräume sollen an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Diese Alternative wird unsererseits nur dann empfohlen, wenn das Gutachten belegt, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen [(tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) und Überschreitungen der Grenzwerte nach der 39. BImSchV zu rechnen ist.

Dasselbe gilt auch für die Alternative 3. Hier ist statt dem MI5 das WA4 vorgesehen. Diese Alternative sollte erst nach Erstellung des Gutachtens diskutiert werden, wenn abzusehen ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen [für WA tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)] auf Grund des Straßenverkehrslärmes vom Brauhausberg zu erwarten sind.

Für die beiden Alternativen ist auch der Schutz der Außenwohnbereiche zu beachten.

1. Bei der im B-Plan vorgesehenen Bebauungsverdichtung, vor allem bei einer geschlossenen IV bis V-stöckigen Bebauung ist eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung zu erwarten. Kritisch könnte es entlang der Leipziger Straße und am Brauhausberg werden, da dort schon eine den Grenzwerten der 39. BImSchV nahe Vorbelastung mit Luftschadstoffen besteht. Grenzwertüberschreitungen können nicht toleriert werden.

2. Wasserwirtschaft, Hydrologie

[Bearbeiter Herr Seiler, RW5, Az: LUGV RW5.1/Se/201 (1209), vom 25.05.2011, Tel: 033201/442-442)

Die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4, Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebrachte werden.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Schutzgut Wasser sollte die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine Baugrunduntersuchung genauer geprüft werden und die Auswirkungen der Planung auf das Trinkwasserschutzgebiet untersucht werden. Das Plangebiet liegt nach den uns vorliegenden Daten innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets des Wasserwerks Leipziger Straße Zone III.

3. Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung:

(Bearbeiterin Frau Peschel, Az: RW6/582/lfd. Nr. 126-11; vom 31.05.2011, Tel: 033210/442 588)

In der Nähe zum B-Plan befindet sich die Havel, ein Bundesgewässer I. Ordnung. Sie wird jedoch nicht von dem Vorhaben berührt. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ nicht berührt.

4. Naturschutz, besonderer Artenschutz:

(Bearbeiter Frau Kozlowski, RW 7, Az: 43.11/17.02.00.2064 vom 30.05.2011; Tel. 033201/442-474)

LUGV, RW 7 nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im o.g. Bauleitplanverfahren die Belange des besonderen Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz, mit Ausnahme der gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14.7.2010 an die unteren Naturschutzbehörden übertragenen Arten, wahr.

Eine Abstimmung bezüglich der im Umweltbericht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandelnden Arten / Artengruppen fand bereits im Februar 2011 mit dem Planungsamt der Stadt Potsdam statt.

Dabei wurde folgender Bedarf festgestellt:

- Brutvögel
- Zauneidechse

Anzahl der Begehungen und Untersuchungszeiträume sowie Umgang mit Heldbock und Eremit siehe Aktennotiz vom 14.2.11.

Ergänzende Hinweise gibt es dazu aktuell nicht.

Zur Beurteilung des Vorliegens der Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf die im Gebiet erfassten Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten bedarf es neben der Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung folgender Angaben:

1. Vorkommen im Geltungsbereich / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte; Bestandskarte im Maßstab der Satzungskarte)
 2. welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
 - Beschreibung und Verortung der Handlung (Text und Karte)
 - Benennung der Verbotstatbestandes
 3. in welchem Umfang ist die Art betroffen
 - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
 - bei dem Störungsverbot Größe der gestörten Population
 4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen
- Wenn die Verbotstatbestände erfüllt sind, sind für die Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 folgende Angaben erforderlich:
5. Ausführungen zu Alternativen
 6. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses
 7. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population
 8. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen)

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als separater Bestandteil des Umweltberichtes zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind in die Satzungskarte aufzunehmen.

Hinweis:

Die Belange des besonderen Artenschutzes für Fledermäuse, Amphibien und ausgewählte Vogelarten werden von der Stadt Potsdam als untere Naturschutzbehörde wahrgenommen.

Mit Erlassen wurde durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (jetzt MUGV) geregelt, dass LUGV, RW 7 in Bauleitplanverfahren gegenüber dem Planaufsteller für den Bereich Natura 2000 und im Hinblick auf geplante, einstweilig sichergestellte, im Verfahren gem. § 28 BbgNatSchG befindliche sowie festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, für die das MUGV zuständig ist, Stellung nimmt.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass keines dieser Gebiete direkt von der Planung betroffen ist.

Abschließend:

Sollten neue Gesichtspunkte für die Beurteilung des Vorhabens vorliegen, ist die Stellungnahme auf ihre Aussage hin zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.

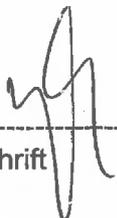
Stellungnahmen anderer Behörden bleiben unberührt.

Das Ergebnis der Abwägung in der Gemeinde (§ 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB) bzw. das Inkrafttreten des B-Planes (Rechtswirksamkeit) durch **Erteilung der Genehmigung** (§ 10 BauGB) bitte ich dem LUGV mitzuteilen.

Im Auftrag

08.06.2011

Datum, Unterschrift



stn.078.doc

Stadtverwaltung Potsdam
Zentraler Posteingang
Eing.: 20. JUNI 2011
Signum:
an:



STIFTUNG
PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN
BERLIN-BRANDENBURG

Hb 22 26 M 057

Stadtverwaltung Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Frau Strache
Hegelallee 6-10, Haus 1
14461 Potsdam

POSTEINGANG
FB Stadtplanung und
Bauordnung
Eing.: 22. JUNI 2011
Bereich: 540
462

GENERALDIREKTION
STIFTUNGSKONSERVATOR
Ansprechpartner Frau Dr. Horn, GD (3)
Durchwahl +49 (0)331.96 94-311
Telefax +49 (0)331.96 94-299
E-Mail p.colm@spsg.de

Ihre Nachricht vom 04.05.2011
Ihre Zeichen
Datum 14.06.2011

St 22.06.11

**Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Bauhausberg“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Rechtsgrundlagen

1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004
2. Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg
3. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996

teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Dem vorliegenden Bebauungsplan kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Die blockhafte Bebauung und die damit verbundene Riegelwirkung ist in einzelne Baukörper aufzulösen. Die Höhe der Baukörper sollen keine nivellierten Linien ergeben, sondern müssen der Topografie des Berges folgen. Die Bebauung soll nach oben von drei auf zwei Geschosshöhen reduziert und die Bebauungsdichte von unten nach oben lockerer werden. Die Baumassen müssen sich mit ansteigender Höhe auflösen, stärker durchgrünen und unscheinbar in die von Großgrün charakterisierte Bergkuppe übergehen. Grün über PKW-Stellplatzanlagen kann eine Durchgrünung nur teilweise ersetzen.

Hier sind absolute Gebäudehöhen angegeben, die mit dem B-Plan 36-1 im relativen Bauhöhen nicht vergleichbar sind.

Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Sichtbeziehungen zu legen, die vom Bauhausberg, vornehmlich Kaiser-Wilhelm-Blick, Kaiser-Friedrich-Blick, Aussicht vom Standort des ehemaligen Belvederes (Wilhelmswarte), auf die Stadt, die Gärten mit den Schlösser und Prospektgebäuden

ausgehen. Ebenso sind die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und des Stif-
tungsgeländes zu beachten, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild
setzen.

Das Gebiet wird von folgenden Sichtbeziehungen aus dem Park Babelsberg überstrichen:

- a) Die sehr tiefliegende und über 7 km lange so genannte Lange Sicht vom südöstlichen Drive
und vom Grünen Weg zum Wildpark bei Geltow,
- b) Die Sicht von der Siegestsäule zum Gaisberg bei Geltow.

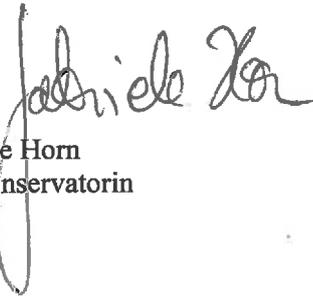
Begründung

Der Brauhausberg bildet einen wesentlichen Zielpunkt in der Vielzahl der Sichtbeziehungen aus
den Gärten, von darin befindlichen Baulichkeiten und aus der Stadt Potsdam. Die Bebauung darf
nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten (mittelfristiger Abtrag des Hotels Mercure) Blicke auf
die grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des Berges visuell ge-
mindert. Die Aussicht auf die Welterbestätten muss erlebbar bleiben, nicht nur auf die Hochpunkte,
sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer.

Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen.

Der genius loci des Brauhausberges mit seiner Topografie und seiner Lage in der Teltower Vor-
stadt mit lockerer Bebauung ist weiter zu entwickeln. Die Rahmenplanung Brauhausberg 2009 ist
weiter zu verfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Gabriele Horn
Stiftungskonservatorin

Kopie

SPSG, IV 1 (1), Herrn Dr. Wacker
SPSG, IV 1 (3), Frau Schröder
BLDAM, Herrn Graefrath/Herr Dreger
LHP, UDB-Potsdam, Frau Dornbusch



LAND BRANDENBURG

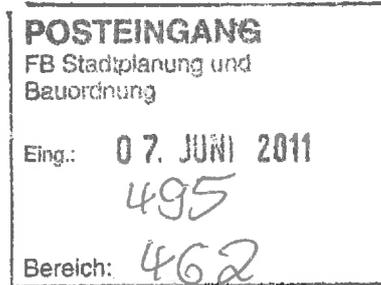


Zentraldienst der Polizei
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Zentraldienst der Polizei | Kampfmittelbeseitigungsdienst
Verwaltungszentrum B | Hauptallee 116/8 | 15806 Zossen | OT Wünsdorf

Stadtverwaltung Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6-10

14461 Potsdam



Hauptallee 116/8
15806 Zossen, OT Wünsdorf

Bearb.: Herr Stroh
Gesch.Z.: KMBD 1.2.2
Telefon: 033702 / 214 0
Fax: 033702 / 214 200
E-mail:
ralf.stroh@polizei.brandenburg.de

40 27.06.11 -> ST ST 02.06.11

Zossen, 06.06.11

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg**
Ihr Zeichen: **Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de**
Reg. / RPL-Nr.: **1119110000**
(bei Schriftwechsel bitte angeben)
Ihr Schreiben vom: **04.05.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Bisherig Freigaben ab dem Jahr 2000 haben entsprechend den Räumstellenprotokollen der Fachfirmen oder den Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stroh

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

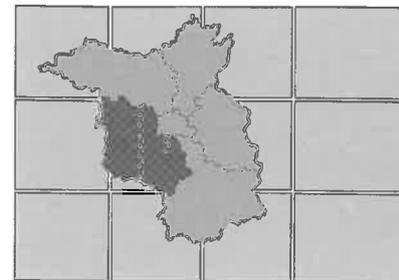
- Der Vorsitzende -

Stadtverwaltung Potsdam
Zentraler Posteingang

Eing.: 19. MAI 2011

Signum:

an:



Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

14461 Potsdam

POSTEINGANG
FB Stadtplanung und
Bauordnung

Eing.: 19. MAI 2011

418

Bereich: 462

HO 19.05.11 - ost
S/23.05.11

Bearbeiter	Tel.	E-Mail	Az	Teltow
Herr Naubert	-0	torsten.naubert@havelland-flaeming.de	9zz_6538_xh.doc	17.05.2011

Planung: Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ der Stadt Potsdam

Hier: Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 04.05.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 13. Mai 1993 (GVBl.I S. 170), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I 2003 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBl.I S. 96), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).

• Körperschaft des öffentlichen Rechts •
Oderstraße 65, 14513 Teltow
Tel.: (03328) 3354-0, Fax: (03328) 3354-20,
E-Mail: info@havelland-flaeming.de, Internet: www.havelland-flaeming.de

Verkehrsverbindung: - Potsdam Hauptbahnhof: Bus X1 oder 601 bis Teltow, Haltestelle Teltow/Feuerwehr – alle 20 min.
- Berlin S-Bahn 25 nach S Teltow/Stadt, dann Bus X1 oder 601 bis Haltestelle Teltow/Feuerwehr – alle 20 min.

Ferner hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 14.09.2010 den Regionalplan Havelland-Fläming Sachlicher Teilplan Windenergienutzung vom 2.9.2004 für unwirksam erklärt (Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming im Amtsblatt für Brandenburg vom 24. November 2010).

Damit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 07. Februar 2008 wurde dieser Beschluss mit der Festlegung der Mindestinhalte des Regionalplanes 2020 bestätigt. Die Kriterien zur Ausweisung der inhaltlichen Planelemente wurden von der Regionalversammlung am 10.03.2011 beschlossen und können auf der Internetpräsentation der Regionalen Planungsgemeinschaft nachgelesen werden.

2. Regionalplanerische Belange

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ sowie in „Standortbereichen für die gehobene Daseinsvorsorge sowie für die Grundversorgung“ des Arbeitsentwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming.

In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die „Standortbereiche für die gehobene Daseinsvorsorge“ dienen der Schwerpunktsetzung auf eine Qualifizierung vorhandener und der Ansiedlung neuer Einrichtungen für die mittel- und oberzentrale Versorgung in der Region. In den „Standortbereichen für die Grundversorgung“ soll der Qualifizierung vorhandener und der Ansiedlung neuer Einrichtungen der täglichen Grundversorgung ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die beabsichtigte innenstadtnahe Entwicklung der Flächen zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort steht mit diesen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

Mit freundlichen Grüßen



Blasig

Hinweis: Diese Stellungnahme kann auch als Datei per E-Mail bezogen und für die Abwägung weitergenutzt werden. Hierzu wenden Sie sich bitte an den zuständigen Bearbeiter.