

POSTEINGANGFB Stadtplanung und
Bauordnung

Eing.: 23. MAI 2011

429

Bereich:

462

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindlichen Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14461 Potsdam

St 23.05.11

Stellungnahme Bürger 1

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße /
Brauhausberg" (Vorentwurf)**

Name:

Anschrift:

Telefon:

Zu o.g. Bebauungsplan wird folgende Stellungnahme vorgebracht:

Schlendern
Die Behauptung im "Landschaftsplan", dass der
"Erhalt eines hohen Grünanteils im Bereich Brauhaus-
berg" bei der Planung vorgesehen solle, ist durch diesen
Entwurf letztlich nicht unterlegt. Die geschlossenen (!)
Baukonten an den Straßen müssen unterbrochen werden.

23.5.11

Datum

Unterschrift

b.w.

Auf Seite 60 (Umweltbericht) „Soll darüber hinaus in den Baugebieten eine Überschränkung der festgesetzten Oberkante durch Aufbauten für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien in geringfügiger Umgebung ausnahmsweise zugelassen werden“ – nein, auf keinen Fall auch das noch. Haben wir nicht schon genug unsensible Großbetonbaumasse im Semmelhaack-Quartier? Nun auch noch am Beuges hang über Potsdamm? Bei welchem wartenden Investor tickt denn da schon die Zinsuhr?

Die Behauptungen ab S. 63 f über „Brachfallen“ des Schwimmhallengeländes, eintreffend Nüchternrechen „städtebaulichen Ziele durch (eventuelle?!) Erteilung von Einzelgenehmigungen“ und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch dieses noch gar nicht stattfindende Brachfallen der Schwimmhalle sind als Begründung für Bebauungsnotwendigkeit aber teuerlich. Wenn gar auf S. 64 steht, dass „nach derzeitiger Einschätzung ... sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans positiv auf die Umwelt und den Naturhaushalt auswirken (werden)“, dann kann ich nur sagen, der vorliegende Plan mit teilweise geschlossenen Baumassen in erheblicher Höhe und Dichte wird das Gegenteil tun und den nachfolgenden Generationen ein schlechtes Beispiel für Stadtentwicklung sein, so wie der Hauptbahnhof, die Wilhelmstraße, der Hilke und andere Bauten.

Stellungnahme Bürger 3, 4, 5, 7 und 8

Von: [REDACTED]

An: "Gabriele Strache" <Gabriele.Strache@rathaus.potsdam.de>

Datum: 23.05.2011 14:24

Betreff: Re: Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans zum Brauhausberg

POSTEINGANG
FB Stadtplanung und
Bauordnung

Eing.: 24. MAI 2011

<bauleitplanun... 434

Reich: 462

St 23.05.2011

Sehr geehrte Frau Strache,

Um die Frist nicht verstreichen zu lassen, möchte ich an dieser Stelle zum Vorentwurf des Bebauungsplans zum Brauhausberg Stellung nehmen. Ich spreche mich entschieden gegen den veröffentlichten Planungsentwurf aus folgenden Gründen aus:

- 1.. Durch eine Wohnbebauung des Brauhausberges wird die bisherige Freifläche versiegelt und deshalb für die Potsdamer Bürger "unnutzbar".
- 2.. Die Ästhetik des Brauhausberges als Sichtachse auf das Minsk, die Schwimmhalle und den Landtag wird ruiniert.

[REDACTED]

Durch den Verlust der Freifläche wird der Wohnungsbau bei der Bevölkerung nicht als Bereicherung sondern tatsächlich als Verlust angesehen. Damit sinkt die Identifikation mit der Stadt bzw. dem Stadtbild und löst weitere Frustrationen aus (wie bereits in der Vergangenheit durch die Umstrukturierung der Potsdamer Kultur- und Freiraumlandschaft geschehen). Aus sozialer Perspektive wäre eine Aufwertung des Brauhausberges als Frei- und Erholungsfläche wünschenswert. Daran schließen sich ökologische Aspekte an. Ein weitere Versiegelung der Fläche wäre dem Stadtklima nicht förderlich.

[REDACTED]

Ich hoffe inständig, dass meine Stellungnahme Berücksichtigung im Planungsverfahren findet. Über eine Rückmeldung bezüglich des weiteren Verfahrens wäre ich sehr dankbar.

Freundliche Grüße
[REDACTED]

Stellungnahme Bürger 10

Von: Bauleitplanung
An: Strache, Gabriele
Datum: 26.05.2011 07:30
Betreff: Wtrlt: Bebauungsplanentwurf 36.2

POSTEINGANG

FB Stadtplanung und
Bauordnung

Eing.: 26. MAI 2011

Bereich:

458
462
26.05.11

25.05.2011 17:46 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

an einer persönlichen Unterschrift im Rathaus bin ich leider aus beruflichen Gründen gehindert.

Ich schließe mich aber der folgenden Kritik von [REDACTED] auch in eigenem Namen an:

*
*



Wenn es eine Straßenkante im unteren Bereich geben soll, so darf sie nicht die Sicht auf die Landschaft zerstören, also eher kleingeschossig sich an den Berg schmiegen.



2. Eine Gestaltungssatzung sollte Geschosshöhe und Dachgestaltung vorgeben, damit historisch geschaffene Sicht Achsen erhalten bleiben und der Berg auch durch Baumkronen ein innerstädtischer „Grüner Berg“ bleibt.





Mit freundlichen Grüßen



**

*

*

*

*

An

**Frau Strache, Zimmer 832
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Haus 1, Eingang Hegelallee 6-10,
14461 Potsdam, 8. Etage**

Potsdam, 25.5.2011

**Betreff: Bebauungsplanvorentwürfe Nr. 36.1 und 36.2
Überreichung Kritik und Forderungen von [REDACTED]**

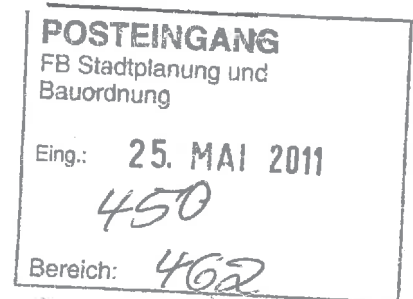
Sehr geehrte Frau Strache,

In der Anlage erhalten Sie Kritik und Forderungen von [REDACTED] an den aktuellen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36.2 und 36.1 Leipzigerstraße/Brauhausberg und Speicherstadt/Leipzigerstraße sowie eine Unterschriftenliste zur Weiterleitung und weiterer Verwendung.

Bei eventuellen Rückfragen melden Sie sich bitte bei [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen
unterschrieben

Anlage: wie erwähnt



IV. St 25.05.11

Stellungnahme Bürger 11

Kritik und Forderungen von [REDACTED] zur aktuellen Bebauungsplanung Brauhausberg

**Bebauungsplanvorentwürfe Nr. 36.2 Leipziger Straße/Brauhausberg
und 36.1 Speicherstadt/Leipzigerstraße**



Deswegen fordert [REDACTED] für den Brauhausberg:

1. Architektonisch eine lockere Hangbebauung mit dominanter Begrünung durch überragende Baumbepflanzung.

2.

3.

4.

5.



Potsdam, 25. Mai 2011

An

**Frau Strache, Zimmer 832
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Haus 1, Eingang Hegelallee 6-10,
14461 Potsdam, 8. Etage**

Potsdam, 25.5.2011

**Betreff: Bebauungsplanvorentwürfe Nr. 36.1 und 36.2
Überreichung Kritik und Forderungen von [REDACTED]**

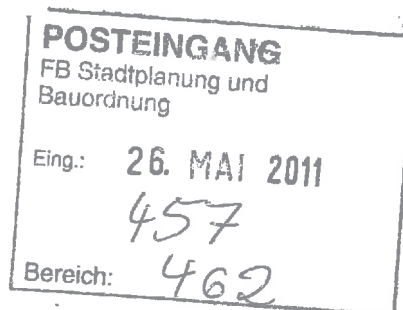
Sehr geehrte Frau Strache,

In der Anlage erhalten Sie Kritik und Forderungen von [REDACTED] an den aktuellen Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36.2 und 36.1 Leipzigerstraße/Brauhausberg und Speicherstadt/Leipzigerstraße sowie eine Unterschriftenliste zur Weiterleitung und weiterer Verwendung.

Bei eventuellen Rückfragen melden Sie sich bitte bei [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen
unterschrieben

Anlage: wie erwähnt



i.V. 81 26.05.2011

Stellungnahme Bürger 12

Kritik und Forderungen von [REDACTED] zur aktuellen Bebauungsplanung – Brauhausberg

[REDACTED]

Wenn es eine Straßenkante im unteren Bereich geben soll, so darf sie nicht die Sicht auf die Landschaft zerstören, also eher kleingeschossig sich an den Berg schmiegen.

[REDACTED]

2. Eine Gestaltungssatzung sollte Geschosshöhe und Dachgestaltung vorgeben, damit historisch geschaffene Sicht Achsen erhalten bleiben und der Berg auch durch Baumkronen ein innerstädtischer „Grüner Berg“ bleibt.
- [REDACTED]

Potsdam, den 25. Mai 2011

Anlage



POSTEINGANG	
FB Stadtplanung und Bauordnung	
Eing.:	25. MAI 2011
	454
Bereich:	462

SA 26.05.2011

Stellungnahme Bürger 13

Landeshauptstadt Potsdam
462 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 - 10, Haus 1
14461 Potsdam

Potsdam, 23.05.2011

**STELLUNGNAHME ZUM VORENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36-2 "LEIPZIGER STRASSE /
BRAUHAUSBERG"**

Sehr geehrte Frau Strache,

An dieser Stelle möchten meine Mitunterzeichner und ich zum Vorentwurf des Bebauungsplans zum Brauhausberg Stellung nehmen. Wir sprechen uns entschieden gegen den veröffentlichten Planungsentwurf aus folgenden Gründen aus:

1. Durch eine Wohnbebauung des Brauhausberges wird die bisherige Freifläche versiegelt und deshalb für die Potsdamer Bürger "unnutzbar".
2. Die Ästhetik des Brauhausberges als Sichtachse auf das Minsk, die Schwimmhalle und den Landtag wird ruiniert.

3.

4.

5.

6.



Durch den Verlust der Freifläche wird der Wohnungsbau bei der Bevölkerung nicht als Bereicherung sondern tatsächlich als Verlust angesehen. Damit sinkt die

Anlage

Identifikation mit der Stadt bzw. dem Stadtbild und löst weitere Frustrationen aus (wie bereits in der Vergangenheit durch die Umstrukturierung der Potsdamer Kultur- und Freiraumlandschaft geschehen). Aus sozialer Perspektive wäre eine Aufwertung des Brauhausberges als Frei- und Erholungsfläche wünschenswert. Daran schließen sich ökologische Aspekte an. Eine weitere Versiegelung der Fläche wäre dem Stadtklima nicht förderlich.

7.

Wir hoffen inständig, dass unsere Stellungnahme Berücksichtigung im Planungsverfahren findet. Über eine Rückmeldung bezüglich des weiteren Verfahrens wären wir sehr dankbar.

Freundliche Grüße



ANLAGE

Weitere Unterzeichner

zusammengefasste Stellungnahme Bürger 14

Landeshauptstadt Potsdam

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ vom 02.05.2011

Stellungnahme von Bürgern
gemäß Liste, beginnend auf Seite 1
vom 25.05.2011

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	Grundmoränenplatten unterschiedlicher Größe, denen gestauchte Moränen aufgesetzt sind. Geologie Der Potsdamer Raum wurde während des Pleistozäns (Eiszeiten) als Folge direkter Gletschereinwirkung und der formenden Kräfte der Schmelzwässer gestaltet. Dadurch entstand ein abwechslungsreiches, bewegtes Landschaftsrelief, in dem flachwellige Grundmoränenplatten und hügelige Endmoränenzüge neben ausgedehnten Sanderflächen die vorherrschenden Elemente sind. Während der letzten Phase der Nordischen Inlandvereisung erreichte die Vergletscherung die zweite Eisrandlage, die zur Bildung der ca. 20 km langen „Saarmunder Endmoräne“ führte. Dies ist eine Hügelkette, die mit dem 88 m hohen Potsdamer Brauhausberg beginnt und sich gegen Süden über den Telegrafenberg (93,5 m) über die 115 hohen Ravensberge zu den Saarmunder Bergen (95 m) wieder leicht ansenkt. Im Norden führt der Höhenzug weiter über den Pfingstberg (76 m) und Neufahrland in Richtung Nordwesten. Die hügelige Kette bildet eine landschafts- und stadtbildprägende Kulisse für Potsdam und viele der Kuppen wurden vor 1900 aus militärischen bzw. gestalterischen Gründen punktuell bebaut.	
03.8	3.8 Naturhaushalt / Landschaft Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine Biotopflächenkartierung und ein faunistisches Gutachten erarbeitet, das mit zur Grundlage der Abwägung des Bebauungsplanes wird. Eine Ersteinschätzung führte zu folgenden Ergebnissen: Die Biotopausstattung wird von den anthropogenen städtischen Nutzungen bestimmt. Der südwestliche und südliche Bereich des Geltungsbereichs ist durch Parkanlagen und ältere Baumbestände geprägt. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Boden Der Untergrund des Brauhausbergs besteht aus bindigen und nicht bindigen Sanden nach-eiszeitlichen Ursprungs. Der Boden auf dem Brauhausberg wird durch einen schwach humosen Sand gebildet, der aufgrund der Magerkeit der Böden als Vegetationsstandort für viele	Die Darlegungen zum Naturhaushalt / Landschaft werden kritisch zur Kenntnis genommen: Dass die südlichen und südwestlichen Grünflächen zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die südlich und westlich des Plangebiets großflächig vorhanden sind (Gehölze, Feuchtgebiete, Gewässer) gehören blendet aus, dass auch die nördlichen Freiflächen diese Funktionen inne haben. Die Darlegungen im Umweltbericht unter dem Abschnitt Schutzgut Klima / Luft untersetzen die Fragwürdigkeit der mit der Planung verbundenen klimatisch bedenklichen baulichen Verdichtung des Plangebietes.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	Arten als „ungünstig“ einzuordnen ist. Das Gelände des Brauhausbergs ist stark erosionsgefährdet. Im Untersuchungsgebiet sind Pararendzina-Böden und Lockersyroeme sowie Regosole aus Kippsand vorhanden. Die Böden sind durch anthropogene Aktivitäten entstanden und weisen Bauschuttanteile auf. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Wasser Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die kürzeste Distanz zur Havel beträgt zwischen Leipziger Straße und Havelufer, südwestlich des Plangebiets, ca. 60 m. Auf den Flächen nahe der Leipziger Straße ist ein hoher Grundoder Stauwasserhorizont zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Leipziger Straße. Das bedeutet u.a., dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erfolgen muss. Aber auch für eine etwaige Ableitung des Regenwassers in die Potsdamer Havel würden erhöhte Anforderungen erfüllt werden müssen. Klima/Luft Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Teil des durch Baukörper und Straßen belasteten Siedlungsgebiets. Die südlichen und südwestlichen Grünflächen gehören zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die südlich und westlich des Plangebiets großflächig vorhanden sind (Gehölze, Feuchtgebiete, Gewässer). Arten/Biotope Für den Geltungsbereich wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Arten und Biotope sind in dieser dargestellt (siehe Anlage). Landschaftsbild/Erholung Die naturräumliche Lage des Plangebiets am Übergang des Potsdamer Havelgebiets zum Höhenzug der „Saarmunder Endmoräne“ ist anhand des Reliefs noch erkennbar. Die ca. 20	Die stadtklimatischen Wirkungen des bisher von Versiegelungen weitgehend verschont gebliebenen Plangebietes mit seinen für das klimatisch bedeutenden Gehölzbeständen, Freiräumen und bis vor kurzem auch noch mit seinen Wasserkaskaden können nicht durch die marginalen Grünfestsetzungen innerhalb einer hoch verdichteten Überbauung aufgefangen werden. Für das Gesamtklima, insbesondere auch der notwendigen Kaltluftschneisen ist die vorgesehene städtebauliche Planung mehr als schädlich.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

erfordernis erbrachten, gilt der Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung.

Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

11 Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/2001 vom 04.10.2001

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 02.03.2005 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfs (Stand: 05.03.2008) hat in der Zeit vom 08.05.2008 bis zum 13.06.2008 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des FNP der Landeshauptstadt Potsdam sowie des geänderten Entwurfs des Landschaftsplanes fand in der Zeit vom 21. Juni bis zum 30. Juli 2010 statt.

Der Entwurf zum FNP der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 9. 2. 2011) stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 – 1,6) dar. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplans Nr. 36-2 sind aus dem Entwurf des FNP entwickelbar.

Abb.: Entwurf zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Ausschnitt (Stand: 9. 2. 2011)

04.3 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, als ein Fachplan des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam, wird derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan überarbeitet. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplanes. Als Leitbild und Ziele für diesen Bereich formuliert der Landschaftsplan eine hochwertige Gestaltung der Stadteingangssituation, die Prüfung der Reduktion störender

Die Schlussfolgerung zu den durch aus begrüßenswerten und fachlich begründeten Darlegungen und Darstellungen des Landschaftsplanes, dass die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt wird ist nicht nachvollziehbar.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	gewandt sind, folgende Voraussetzungen erfüllen: a) Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 15% der Fassaden, die der Landschaft zugewandt ist, nicht überschreiten. b) Sie dürfen bei Integration in Einfriedungen eine Fläche von 6/1 Bogen (3 qm) nicht überschreiten. c) Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden. d) Fremdwerbung, die der Landschaft zugewandt ist, darf eine Fläche von 12/1 Bogen (6 qm) nicht überschreiten. Warenautomaten sind erlaubt. Pylone und Werbefahnen dürfen in den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung, ungeachtet der Ausrichtung der Werbung, das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen. Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung dürfen eine Fläche bis zu 1 Bogen (0,5 qm) nicht überschreiten. In den Flächen von Hauptverkehrsstraßen sind folgende Werbeanlagen zulässig: a) Hinterleuchtete Werbesäulen. b) Fremdwerbung an Litfasssäulen mit Wechselanschlag. c) Pylone und Werbefahnen. d) Werbetafeln auch hinterleuchtet, in einem Abstand von mind. 100 m voneinander. e) Werbeuhren.	
04.9	4.9 Energieeffizienz in der Bauleitplanung Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rah-	Die vorgesehene Bebauung mit der vom Masterplan abgeleiteten Städtebaulichen Struktur steht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Aspekten der Energieeffizienz in der Bauleitplanung.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
03.4	Grundlage des bestehenden Baurechts zulässige Bebauung zu berücksichtigen. 3.4 Schutzgut Wasser Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die kürzeste Distanz zur Havel beträgt zwischen Leipziger Straße und Havelufer, südwestlich des Plangebiets, ca. 60 m. Auf den Flächen nahe der Leipziger Straße ist ein hoher Grund- oder Stauwasserhorizont zu erwarten. Nach den Zielen des Landschaftsplans soll im Plangebiet der Versiegelungsgrad reduziert und die Wasserrückhaltung erhöht werden. Dem gegenüber werden bei Realisierung des Bebauungsplans im Vergleich zum Bestand die sickerefähigen Flächen um ca. 2 ha verringert. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks „Leipziger Straße“. Das bedeutet u.a., dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenzone erfolgen muss. Aber auch für eine etwaige Ableitung des Regenwassers in die Potsdamer Havel müssten erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Zurzeit wird das Verfahren zur Neuaufstellung der Wasserschutzzone durchgeführt.	Die Darlegungen zum Schutzgut Wasser untersetzen die Fragwürdigkeit der mit der Planung verbundenen flächenhaften Versiegelung des Plangebietes. Hier wird eine sachliche Auseinandersetzung im weiteren Planverfahren erwartet.
03.5	3.5 Schutzgut Klima/Luft Ein Teil des Plangebiets ist durch vorhandene Baukörper und Straßen dem belasteten Siedlungsgebiet zuzuordnen. Die südlichen und südwestlichen Grünflächen gehören zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die sich nach Süden und Westen hin weit ausdehnen. Durch die Planung wird tendenziell die stadtklimatische und lufthygienische Belastung erhöht. Gemindert wird diese Belastung durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen. Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rah-	Die Darlegungen zum Schutzgut Klima / Luft untersetzen die Fragwürdigkeit der mit der Planung verbundenen klimatisch bedenklichen baulichen Verdichtung des Plangebietes. Die stadtklimatischen Wirkungen des bisher von Versiegelungen weitgehend verschont gebliebenen Plangebietes mit seinen für das klimatisch bedeutenden Gehölzbeständen, Freiräumen und bis vor kurzem auch noch mit seinen Wasserkaskaden können nicht durch die marginalen Grünfestsetzungen innerhalb einer hoch verdichteten Überbauung aufgefangen werden. Für das Gesamtklima, insbesondere auch der notwendigen Kaltluftschneisen ist die vorgesehene städtebauliche Planung mehr als schädlich.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	men der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ 27 vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen aufzeigen.	
	27 „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010	
	Die Wahl des Standorts, der bereits bebaut war und der eine hervorragende Lagegunst bezüglich des Anschlusses an den ÖPNV hat, entspricht den Zielen des Klimaschutzes. Unter Ausnutzung der durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten soll darüber hinaus in den Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Aufbauten für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien in geringfügigem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.	
03.6	3.6 Landschaftsbild/Erholung	Der in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf geäußerten Feststellung, dass das Landschaftsbild durch die "Brachfläche" beeinträchtigt wird, ist eine subjektive Einschätzung, die einer fachlich fundierten Untersetzung entbehrt.
	Die naturräumliche Lage des Plangebiets am Übergang des Potsdamer Havelgebiets zum Höhenzug der „Saarmunder Endmoräne“ ist anhand des Reliefs noch erkennbar. Die ca. 20 km lange hügelige Kette, die das Landschafts- und Stadtbild prägt, erstreckt sich vom Brauhausberg in südlicher Richtung über den Telegrafenberg und die Ravensberge bis zu den Saarmunder Bergen. Im Norden führt der Höhenzug weiter über den Pfingstberg und Neufahrland in Richtung Nordwesten. Die Kuppen wurden meist aus militärischen Gründen bereits vor 1900 bebaut. Von dem höher gelegenen Gebäude des Brandenburger Landtags und vom Aussichtspunkt „Kaiser-Wilhelm-Blick“ ergeben sich weite Sichtbeziehungen über das Plangebiet hinweg zu herausragenden Bezugspunkten.	
		Brachen sind immer Übergangszustände und nicht von vorn herein zu diskreditieren. Sie dienen unter anderem zur Regeneration von Natur und Landschaft aber auch von Stadträumen.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	• Farbgestaltung der Fassaden von Hochhäusern, • Aufbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, • Aufbau technischer Anlagen, z.B. Lüfter, • Einbau von Dachflächenfenstern, • Veränderung der Dacheindeckung, • offener Anbau von Satelliten- und Funkantennen.	
04	4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	
04.1	4.1 Prognose bei Durchführung Durch die Planung wird die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung in zentraler Lage ermöglicht. Damit verbunden ist ein erhöhter Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung des Plangebiets. Die geplante Gewerbebebauung entlang der Leipziger Straße und der Straße Am Brauhausberg führt zu einer Abschirmung der Verkehrsimmissionen im Inneren des Plangebiets, so dass dort voraussichtlich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. In den Gewerbegebieten können gesunde Arbeitsverhältnisse sowie in den Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich durch passive Schallschutzmaßnahmen gewahrt werden (Annahme vorbehaltlich der Ergebnisse des noch ausstehenden Schallgutachtens). Im Vergleich zum aktuellen Bestand gehen durch Neuversiegelung und Überbauung ca. 2 ha naturhaushaltswirksame Flächen des Plangebiets verloren. Beeinträchtigt werden somit Boden, Wasser, Klima/Luft und Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die naturschutzfachlich bedeutenden Flächen und Baumbestände sowie ein unterirdisches Fledermauswinterquartier bleiben jedoch weitgehend erhalten. Die stadtklimatische und lufthygienische Belastung wird durch die künftige Bebauung ten-	An dieser Stelle muss jedoch hervorgehoben werden, dass die erforderliche Lärmabschirmung von den Verkehrsimmissionen der das Plangebiet begleitenden Hauptverkehrsstraßen durch eine geschlossen fünfgeschossige Straßenrandbebauung aufgefangen werden soll und damit eine städtebauliche unvertretbare Barrierewirkung zum Berg hinaus bewirkt. Optisch wird der Berg "geschluckt". Es ist nach den Erfahrungen und Erkenntnissen in der Auseinandersetzung mit der europäischen Baukultur zweifelhaft, städtebauliche Immissionskonflikte durch bauliche Abschirmungen lösen zu wollen, wenn es auch andere grundsätzliche Ansätze gibt. Diese sind in einem öffentlich geführten Dialog herauszuarbeiten, wie z. B. in Wettbewerbsverfahren.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	an technischen Infrastruktureinrichtungen durchzuführen. Dafür stehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans ausreichend öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Die Planumsetzung macht darüber hinaus eine umfangreiche Grundstücksneuordnung der im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und im Eigentum der Stadtwerke befindlichen Flächen erforderlich.	
04	4. Auswirkungen auf die Umwelt Um die ökologischen Folgewirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes beurteilen zu können, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. In dem der Begründung beizufügenden Umweltbericht werden daraufhin die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet. Nach derzeitiger Einschätzung werden sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes positiv auf die Umwelt und den Naturhaushalt auswirken. Eine genaue Einschätzung der einzelnen Schutzzguter wird mit Vorlage des Umweltberichtes erfolgen.	Die getroffene derzeitige Einschätzung entbehrt einer fundierten fachlichen Grundlage, zumal die Umweltprüfung nach den Darlegungen der Begründung zum Vorentwurf noch nicht abgeschlossen ist.
05	5. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes sollen eine Umsetzung	

Von: Bauleitplanung
An: Strache, Gabriele
Datum: 23.05.2011 14:01
Betreff: Wtrlt. Brauhausberg



>>> [REDACTED] 23.05.2011 14:00 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

St 23.05.2011
(2)



Erhalten Sie bitte Ostdeutsches Kulturgut!



Gutes Gelingen!



Von meinem iPod gesendet

Von: Bauleitplanung
An: Strache, Gabriele
Datum: 24.05.2011 07:30
Betreff: Wtrlt: Bebauung Brauhausberg

POSTEINGANG	
FB Stadtplanung und Bauordnung	
Eing.:	24. MAI 2011
	437
Bereich:	402

>>> [REDACTED] 24.05.2011 00:26
Sehr geehrte Damen und Herren,

ST 24.05.11

ein Brauhausberg mit einigen **sichtbaren** Zeugen der Vergangenheit, einer schönen Schwimmhalle und einer freien Sicht vom Potsdamer Hauptbahnhof ins Grüne wäre für mich sehr wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen

6

[REDACTED]

--

[REDACTED]

POSTEINGANG

FB Stadtplanung und
Bauordnung

Eing.: 25. MAI 2011

458

Bereich: 462

SA 26.05.2011

B-PLAN 36-2

LEIPZIGER STRASSE / BRAUHAUSBERG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Da ein Schwimmbecken östlich der Wasserschneise liegen muss, wurden bergseitige Flächen mit erbergen und durch Strukturmatten abgefangen. Der stadtsseitige Hang hingegen wurde von Bepflanzung festgehalten und zu einer großzügigen öffentlichen Grünanlage mit Wasserspielen passend gestaltet.

Flucht nach vorn" gefolgt:
Bäume sind gefällt, Altlasten beseitigt - Supergrünland zum Veranlassen.

Für die zwischenzeitlich erbaute Brücke muss es grünpunkthafere und stadtverträglichere Ideen als die vorgelegten geben.

POTSDAM 17.05.11.

Landeshauptstadt Potsdam
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ vom 02.05.2011

Stellungnahme von Bürgern
gemäß Liste, beginnend auf Seite 1
vom 25.05.2011

Landeshauptstadt Potsdam
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ vom 02.05.2011

Stellungnahme von Bürgern gemäß nachfolgender Liste
verfasst am 25.05.2011
und abgegeben per doppelten Boten am 25.05.2011 im Briefkasten der Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79/81 in 14469 Potsdam
(Botenprotokoll wird auf Anforderung bereitgestellt)

Poststempel: Potsdam, 25.05.2011
Handwritten: 14469
Handwritten: 30.05.11
Handwritten: 14469

Lfd. Nr.	Vorname und Name	Straße	PLZ und Ort	Unterschrift
01				14473 Potsdam
02				14473 Potsdam
03				14469 Potsdam
04				14478 Potsdam
05				14478 Potsdam
06				14473 Potsdam
07				14476 Potsdam
08				14469 Potsdam

Nr. **Inhalt des Bebauungsplanorentwurfs bzw. seiner Begründung**

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

A A. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

01 1. Planungsanlass und -erforderlichkeit

Anlass für die Planung ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen Flächen am Fuße des Brauhausberges sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des bereits heute leer stehenden Gebäudes der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ in der Max-Planck-Straße sowie der benachbarten Fläche der heutigen Schwimmhalle am Brauhausberg, die durch einen Neubau an einem anderen Standort in Potsdam ersetzt werden wird.

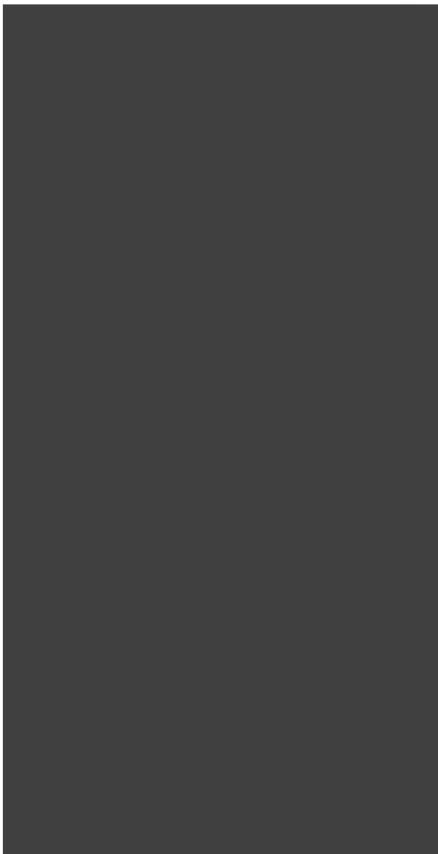
Auf den bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebauten Flächen am Fuße des Brauhausberges soll im Zusammenhang mit der Neubebauung der Speicherstadt auf der Grundlage des von den Architekten Krier-Kohl erarbeiteten und von der Stadtverordnetenversammlung bestätigten Masterplans „Speicherstadt – Brauhausberg“ ein innerstädtisches, urbanes und gemischtes Stadtquartier entstehen. Mit dem Bereitstellen neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage kann dem in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Wohnungsmangel begegnet werden und den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen Rechnung getragen werden.

Die Schwimmhalle „Am Brauhausberg“ genügt heutigen Anforderungen nicht mehr und wegen erheblicher baulicher Mängel erlischt die Betriebserlaubnis im November 2011 (die Stadtwerke Potsdam GmbH steht dazu im Austausch mit der Bauaufsicht und dem Bereich Gesundheitswesen der Landeshauptstadt Potsdam). Aufgrund des Bevölkerungszuwachses, insbesondere im Norden der Landeshauptstadt Potsdam, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 27. Januar 2010 beschlossen, das Sport- und Freizeitbad im Bornstedter Feld neu zu bauen und über Entwicklung und Veräußerung von Flächen auf dem Brauhausberg zu refinanzieren (DS 10/SVV/0037). Im Hinblick auf die heutigen Brachflächen Brauhausberg und die zur Disposition stehenden Flächen der heutigen Schwimmhalle „Brauhausberg“ sowie der benachbarten heute leer stehenden Gaststätte „Minsk“ besteht die Notwendigkeit einer umfangreichen städtebaulichen Neuordnung.

Die einstigen im Krieg zerstörten Bebauungen der heutigen Max-Planck-Straße sowie die Straßenbegleitende Bebauungen am „grünen“ Leipziger Dreieck und seinen zulaufenden Straßen war davon geprägt, dass deren Hinterland großzügige den Berghang hinauf führende Gärten umfasste.

Im Zuge der Neugestaltung des Berghanges in den 1970er Jahren mit der Schwimmhalle und dem Terrassenrestaurant "Minsk" wurden die ehemals hangseitigen Gartenpartien baulich in Anspruch genommen, um das erforderliche waagerechte Plateau zu schaffen.

Dafür ist auf eine Wiederbebauung des talseitigen Brauhausberghanges verzichtet worden, zugunsten eines großzügigen, sich zur Stadt öffnenden Landschaftsraumes. Diese städtebauliche Lösung war auch nach 1990 sowohl bei der Potsdamer Bürgerschaft als auch in Potsdamer Stadtplanung und der Kommunalpolitik unumstritten. So ist auch zur 1000-Jahr-Feier der Stadt Potsdam aus Spenden der Partnerstadt Bonn ein Rosengarten angelegt worden.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
03	3. Beschreibung des Geltungsbereiches	
03.1	3.1 Lagebeschreibung	
03.2	Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Innenstadt und der Havel in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof und der Staatskanzlei. Nordwestlich schließen sich die Flächen der Speicherstadt (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“) an, im Süden der Brauhausberg mit dem heutigen Landtagsstandort.	
	3.2 Historische Entwicklung des Brauhausbergs Der Brauhausberg war vormals Standort des ehemaligen königlichen Brauhauses, das ihm seinen Namen gab. Seit 1716 bestand das königliche Brauhaus, das 1829 von den Braumeistern Adlung und Hoffmann übernommen und in privater Regie weitergeführt wurde. Bereits 1728 wurden Brauhausberg Stollen in den Berg getrieben, um Eis aus der Havel zu lagern. Die Brauerei-Inhaber Adlung und Hoffmann ließen zudem im Berg unterirdische Kellergewölbe ausheben und in Klinkerstein ausbauen, um diese als Eiskeller für die Brauerei-Erzeugnisse nutzen zu können. Es entstanden Ausflugsrestaurants und Biergärten und der Brauhausberg wurde mit Rundwegen und einem Belvedere zu einem beliebten Ausflugsziel der Potsdamer. Vom so genannten Kaiser-Wilhelm-Blick, oberhalb des Plangebietes an der Straße Am Havelblick gelegen, bot und bietet sich ein einmaliges Panorama vom Park Babelsberg im Osten über die Heilig-Geist-Kirche, den Alten Markt mit Nikolaikirche und dem ehemaligen Stadtschloss, das Militärwaisenhaus über die Garnisonkirche bis hin nach Sanssouci. Die Flächen am Fuß des Brauhausberges zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße Brauhausberg und der Max-Planck-Strasse waren bis zu ihrer kriegsbedingten Zerstörung am Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut. Die Schwimmhalle „Am Brauhausberg“ wurde in den Jahren 1969 – 1971 in der Max-Planck-	

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

Straße gebaut und am 7. Oktober 1971 eröffnet. Sie weist nach Jahren intensiver Nutzung Bauschäden auf, so dass ihre Nutzungsgenehmigung in Kürze endet. Östlich neben der Schwimmhalle wurde 1977 zum 60. Jahrestag der Oktober-Revolution das Terrassen-Restaurant Minsk eröffnet. Seit Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts steht das Restaurantgebäude leer. Unter der Terrasse der ehemaligen Gaststätte befindet sich ein nicht öffentlich zugänglicher Schutzraum, der noch bis ins Jahr 2004 vom Katastrophenschutz der Stadt Potsdam als Lager genutzt wurde.

Stadt öffnenden Landschaftsraumes. Diese Städtebauliche Lösung war auch nach 1990 sowohl bei der Potsdamer Bürgerschaft als auch in Potsdamer Stadtplanung und der Kommunalpolitik umstritten. So ist auch zur 1000-Jahr-Feier der Stadt Potsdam aus Spenden der Partnerstadt Bonn ein Rosengarten angelegt worden.

03.3 3.3 Baulicher Bestand und Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2 ist vorwiegend durch Brachflächen, die beiden Solitäre der Schwimmhalle „Brauhausberg“ und den leerstehenden Baukörper der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ sowie gewerblich genutzte Gebäude entlang der Leipziger Straße und Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebiets geprägt.

Die nähere Umgebung wird heute durch den gegenüberliegenden Potsdamer Hauptbahnhof mit seinem südlich Bahnhofsvorplatz, den Straßenverkehrsflächen des Leipziger Dreiecks

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen nicht. Die Planung ist auf die Wiedernutzbar-
machung der zentral zwischen Hauptbahnhof und dem heutigen Landtag gelegenen Flächen
am Fuße des Brauhausberges ausgerichtet. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung steht in
engem städtebaulichen Zusammenhang mit der Entwicklung der Speicherstadt zwischen der
Leipziger Straße und der Havel.
Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam sieht für die Flächen
Gemische Baufläche M 1 vor, die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ent-
sprechen den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Die Aufstellung des Be-
bauungsplans trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

02 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36-2 „Leipziger Straße /
Brauhausberg“ umfasst Grundstücksflächen zwischen den Straßen Leipziger Straße, Hein-
rich-Mann-Allee, Brauhausberg und der Straße Am Havelblick im Ortsteil „Teltower Vorstadt“
in der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss 1993/2003 auf die Flä-
chen reduziert, für die das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Flächen,
die nunmehr nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 36-2 „Leipziger
Straße / Brauhausberg“ belegen sind, sind überwiegend bebaut und eine geordnete städte-
bauliche Entwicklung ist auch durch die Anwendung des § 34 BauGB gewährleistet. 9

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 6,9 ha groß und umfasst die Brachflächen
an der Leipziger Straße, die Flächen des heutigen Schwimmbades „Brauhausberg“ und der
ehemaligen Gaststätte „Minsk“ sowie angrenzende Grundstücke an der Leipziger Straße so-
wie an der Straße Am Havelblick in der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Westen und im Norden
durch die Leipziger Straße gebildet. Im Osten begrenzen die Heinrich-Mann-Allee und die

Insbesondere durch die Blickbeziehungen aus der Stadtmitte und
umgekehrt haben die planungsrechtlich vorbereiteten Baugebiete
des B-Planes Nr. 36-1 erhebliche Auswirkungen auf die städtebau-
liche Qualität und deren Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 36-2.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

sowie der viergeschossigen Bebauung aus den 1930er Jahren am Brauhausberg geprägt. Künftig wird die Neubebauung der Speicherstadt wesentlich zur Prägung der näheren Umgebung beitragen.

Brachen sind immer Übergangszustände und nicht von vorn herein zu diskreditieren. Sie dienen unter anderem zur Regeneration von Natur und Landschaft aber auch von Stadträumen.

Wenn der Hang des Brauhausberges nunmehr überreift als zu be-
seitigende "Brache" eingeschätzt wird, dann stellen wir die Forde-
rung auf, diese "Brache" wieder dorthin zu entwickeln, was sie einst
verkörperte: ein gestalteter Landschaftsraum mit einzelnen Solitär-
bauten mit öffentlichem gesamtstädtisch wirksamen Nutzungen.

03.4 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum der Landeshaupt-
stadt Potsdam und der Stadtwerke Potsdam GmbH sowie in privatem Eigentum.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung**Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht**

Grundmoränenplatten unterschiedlicher Größe, denen gestauchte Moränen aufgesetzt sind.

Geologie

Der Potsdamer Raum wurde während des Pleistozäns (Eiszeiten) als Folge direkter Gletschereintrwirkung und der formenden Kräfte der Schmelzwässer gestaltet. Dadurch entstand ein abwechselungsreiches, bewegtes Landschaftsrelief, in dem flachwellige Grundmoränenplatten und hügelige Endmoränenzüge neben ausgedehnten Sanderflächen die vorherrschenden Elemente sind. Während der letzten Phase der Nordischen Inlandvereisung erreichte die Vergletscherung die zweite Eisrandlage, die zur Bildung der ca. 20 km langen „Saarmunder Endmoräne“ führte. Dies ist eine Hügelkette, die mit dem 88 m hohen Potsdamer Brauhausberg beginnt und sich gegen Süden über den Telegrafenberg (93,5 m) über die 115 hohen Ravensberge zu den Saarmunder Bergen (95 m) wieder leicht ansenkt. Im Norden führt der Höhenzug weiter über den Pfingsberg (76 m) und Neufahnd in Richtung Nordwesten. Die hügelige Kette bildet eine landschafts- und stadtbildprägende Kulisse für Potsdam und viele der Kuppen wurden vor 1900 aus militärischen bzw. gestalterischen Gründen punktuell bebaut.

03.8 3.8 Naturhaushalt / Landschaft

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine Biotopflächenkartierung und ein faunistisches Gutachten erarbeitet, das mit zur Grundlage der Abwägung des Bebauungsplanes wird. Eine Ersteinschätzung führte zu folgenden Ergebnissen: Die Biotopausstattung wird von den anthropogenen städtischen Nutzungen bestimmt. Der südwestliche und südliche Bereich des Geltungsbereichs ist durch Parkanlagen und ältere Baumbestände geprägt.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Boden

Der Untergrund des Brauhausbergs besteht aus bindigen und nicht bindigen Sanden nach-eiszeitlichen Ursprungs. Der Boden auf dem Brauhausberg wird durch einen schwach humosen Sand gebildet, der aufgrund der Magerkeit der Böden als Vegetationsstandort für viele

Die Darlegungen zum Naturhaushalt / Landschaft werden kritisch zur Kenntnis genommen:

Dass die südlichen und südwestlichen Grünflächen zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die südlich und westlich des Plangebiets großflächig vorhanden sind (Gehölze, Feuchtgebiete, Gewässer) gehören blendet aus, dass auch die nördlichen Freiflächen diese Funktionen inne haben.

Die Darlegungen im Umweltbericht unter dem Abschnitt Schutzgut Klima / Luft untersetzen die Fragwürdigkeit der mit der Planung verbundenen klimatisch bedenklichen baulichen Verdichtung des Plangebietes.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

Arten als „ungünstig“ einzuordnen ist. Das Gelände des Brauhausbergs ist stark erosionsgefährdet.

Im Untersuchungsgebiet sind Pararendzina-Böden und Lockersyrosole sowie Regosole aus Kippsand vorhanden. Die Böden sind durch anthropogene Aktivitäten entstanden und weisen Bauschuttanteile auf. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die kürzeste Distanz zur Havel beträgt zwischen Leipziger Straße und Havelufer, südwestlich des Plangebiets, ca. 60 m. Auf den Flächen nahe der Leipziger Straße ist ein hoher Grundoder Stauwasserhorizont zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Leipziger Straße.

Das bedeutet u.a., dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone erfolgen muss. Aber auch für eine etwaige Ableitung des Regenwassers in die Potsdamer Havel würden erhöhte Anforderungen erfüllt werden müssen.

Klima/Luft

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Teil des durch Baukörper und Straßen belasteten Siedlungsgebiets. Die südlichen und südwestlichen Grünflächen gehören zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die südlich und westlich des Plangebiets großflächig vorhanden sind (Gehölze, Feuchtgebiete, Gewässer).

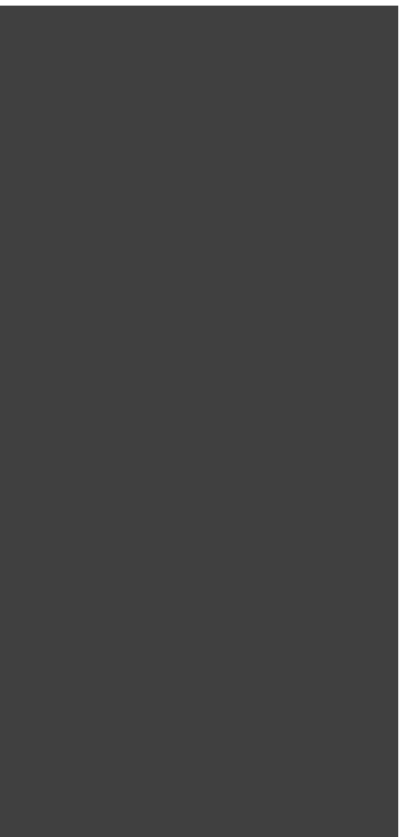
Arten/Biotope

Für den Geltungsbereich wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Arten und Biotope sind in dieser dargestellt (siehe Anlage).

Landschaftsbild/Erholung

Die naturräumliche Lage des Plangebiets am Übergang des Potsdamer Havelgebiets zum Höhenzug der „Saarmunder Endmoräne“ ist anhand des Reliefs noch erkennbar. Die ca. 20

Die stadtklimatischen Wirkungen des bisher von Versiegelungen weitgehend verschont gebliebenen Plangebietes mit seinen für das klimatisch bedeutenden Gehölzbeständen, Freiräumen und bis vor kurzem auch noch mit seinen Wasserkaskaden können nicht durch die marginalen Grünfestsetzungen innerhalb einer hoch verdichteten Überbauung aufgefangen werden. Für das Gesamtklima, insbesondere auch der notwendigen Kaltluftschneisen ist die vorgesehene städtebauliche Planung mehr als schädlich.



Brachen sind immer Übergangszustände und nicht von vorn herein zu diskreditieren. Sie dienen unter anderem zur Regeneration von Natur und Landschaft aber auch von Stadträumen.

Wenn der Hang des Brauhausberges nunmehr übereilt als zu be-seitigende "Brache" eingeschätzt wird, dann stellen wir die Forde-rung auf, diese "Brache" wieder dorthin zu entwickeln, was sie einst verkörperte: ein gestalteter Landschaftsraum mit einzelnen Solitär-bauten mit öffentlichem gesamtstädtisch wirksamen Nutzungen.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
km lange hügelige Kette, die das Landschafts- und Stadtbild prägt, erstreckt sich vom Brauhausberg in südlicher Richtung über den Telegrafenberg und die Ravensberge bis zu den Saarmunder Bergen. Im Norden führt der Höhenzug weiter über den Pfingstberg und Neufahnd in Richtung Nordwesten. Die Kuppen wurden meist aus militärischen Gründen bereits vor 1900 bebaut. Von dem höher gelegenen Gebäude des Brandenburger Landtags ergehen sich weite Sichtbeziehungen über das Plangebiet hinweg zu herausragenden Bezugspunkten sowie umgekehrt vom Stadtgebiet und von der Havel aus zum Brauhausberg. Im Plangebiet selbst ist die starke Beeinträchtigung durch die große Brachfläche im nördlichen Teil, durch den desolaten Gebäudebestand und die angrenzenden, stark belasteten Straßen vorherrschend. Im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets sind landschaftlich prägende Elemente in Form von Baum- und Gehölzbeständen vorhanden. Unterhalb des Brauhausberges (Leipziger Straße / Brauhausberg) treffen sich die Europäischen Fernwanderwege E10 und E11.	Der in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf geäußerten Feststellung, dass das Plangebiet durch eine "Brachfläche" beeinträchtigt wird, resultiert auch aus der systematischen und umfangreichen Munitionssuche / -bergung zur Baufeldfreimachung für das vormals geplante Freizeitbad. Auch im Zusammenhang mit der Behandlung des Themas Kampfmittelbelastung und Altlasten wird deutlich, dass der aktuelle Zustand Folge einer stadtentwicklungspolitischen Entscheidung, die nun nicht mehr zum Tragen gekommen ist (Freizeitbad-Neubau am Brauhausberg).	
03.9 3.9 Kampfmittelbelastung / Altlasten	Eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Bebauungsplans ist der Landeshauptstadt Potsdam gegenwärtig nicht bekannt und die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Kampfmitteln wird als gering eingestuft. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden (z.B. Polizei) zu benachrichtigen sind. Eine Teilfläche des B-Plangebietes ist im Altlasten / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur entsprechend Abschnitt 7 § 29 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (vom 06. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 08], S.175) registriert. Es handelt sich hierbei um einen sanierten Altstandort, der ehemaligen Tankstelle, Leipziger Straße 76. Im Rahmen der systematischen und umfangreichen Munitionssuche / -bergung zur Baufeld-	

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

freimachung für das vormals geplante Freizeitbad wurden noch 3 Tanks sowie kontaminier-
tes Erdreich geborgen und entsorgt. Es wurden darüber hinaus eine Vielzahl an Munition
entdeckt und beseitigt, z.B. wurde eine Fliegerbombe Vorort entschärft.
Aufgrund der ursprünglichen Nutzung der Fläche durch Brauereien und Ausflugsastätten
sowie die hier vorherrschende Wohnungsnutzung erscheinen weitere Belastungen des Bo-
dens mit Schadstoffen unwahrscheinlich.

04 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

04.1 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 10 trifft Aussagen zu raumbe-
deutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch
genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als
Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamt-
raum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft
getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rah-
men für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung
und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen
Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines
Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen
(Grundsätze der Raumordnung).

Im System Zentrale Orte wird der Landeshauptstadt Potsdam die Funktion eines Oberzent-
rums zugeordnet (Festlegungskarte 1). Auf Potsdam als Oberzentrum sollen die hochwer-
tigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur-
und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung sowie

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg liegt das
Plangebiet liegt im Freiraumverbund. Gemäß dem Ziel 5.2 LEP B-B
ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hoch-
wertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in
seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Dabei sind gemäß den Ausführungen des LEP B-B seine Regeln-
gen dahingehend differenziert, dass sie

- verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich be-
stimmten oder bestimmbaren letztabgewogenen Festlegungen als
beachtungspflichtige Ziele der Raumordnung sind, die einer Über-
windung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind,
und

- allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung
des Raumes als berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Rau-
mordnung als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Er-
messensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird von dem
letztabgewogenen Ziel der Raumordnung unzulässigerweise abge-
wichen. Eine Überwindung der Ziele der Raumordnung im Rahmen
der Abwägung schließt der LEP B-B kategorisch aus.

Der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist nicht zu ent-

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	großräumige Verkehrsknoten konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechen gesichert bzw. qualifiziert werden.	nehmen, mit welcher konkreten und dokumentierten Rechtfertigung hiervon abgewichen worden ist.
	Das Plangebiet liegt zudem im Freiraumverbund. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.	
	Den Grundsätzen einer integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1. LEP B-B ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.	
	10 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, Land Brandenburg, GVBl. Nr.13.vom 14.05.2009	
04.2	4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	
	Im seit dem 04.10.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam 11 sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Realnutzung entsprechend als Mischgebiet, Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet und Grünfläche dargestellt.	
	Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ist allerdings als überholt zu betrachten, da er die heutigen Entwicklungsabsichten der Landeshauptstadt Potsdam – Schaffung eines neuen urbanen Stadtquartiers Brauhausberg auf der Grundlage des Masterplans „Speicherstadt / Brauhausberg“ – nicht wiedergibt.	
	Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 02.03.2005 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mit der Beschlussfassung vom 05.03.2008 sowie vom 05.05.2010 zum Entwurf des Flächennutzungsplans und dessen Auslegung sowie nach Auswertung der Stellungnahmen, die zu diesem Gebiet kein Änderungs-	

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
	erfordernis erbracht, gilt der Entwurf als Grundlage für die vorliegende Planung. Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam 11 Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/2001 vom 04.10.2001	
	Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 02.03.2005 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfs (Stand: 05.03.2008) hat in der Zeit vom 08.05.2008 bis zum 13.06.2008 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des FNP der Landeshauptstadt Potsdam sowie des geänderten Entwurfs des Landschaftsplanes fand in der Zeit vom 21. Juni bis zum 30. Juli 2010 statt.	Der Flächennutzungsplan ist immer nur den Tagespolitischen Entscheidungen nachjustiert worden. Eine strategische städtebauliche Ausrichtung hat die Landeshauptstadt Potsdam mit der Wegnahme der Darstellung "Grünfläche" bzw. "Sondergebiet" ohne grundsätzliche breit aufgestellte stadtentwicklungspolitische Diskussion verlassen.
	Der Entwurf zum FNP der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 9. 2. 2011) stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 – 1,6) dar. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplans Nr. 36-2 sind aus dem Entwurf des FNP entwickelbar.	Dieses ist nachzuholen im laufenden Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.
	Abb.: Entwurf zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Ausschnitt (Stand: 9. 2. 2011)	
04.3	4.3 Landschaftsplan Der Landschaftsplan, als ein Fachplan des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam, wird derzeit gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan überarbeitet. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplanes. Als Leitbild und Ziele für diesen Bereich formuliert der Landschaftsplan eine hochwertige Gestaltung der Städteingangssituation, die Prüfung der Reduktion störender	Die Schlussfolgerung zu den durch aus begrüßenswerten und fachlich begründeten Darlegungen und Darstellungen des Landschaftsplanes, dass die Nachverdrängung im Bereich des Brauhausbergs zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt wird ist nicht nachvollziehbar.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

gewandt sind, folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 15% der Fassaden, die der Landschaft zugewandt ist, nicht überschreiten.
- b) Sie dürfen bei Integration in Einfriedungen eine Fläche von 6/1 Bogen (3 qm) nicht überschreiten.
- c) Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden.
- d) Fremdwerbung, die der Landschaft zugewandt ist, darf eine Fläche von 12/1 Bogen (6 qm) nicht überschreiten.

Warenautomaten sind erlaubt.

Pylone und Werbefahnen dürfen in den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung, ungeachtet der Ausrichtung der Werbung, das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen.

Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung dürfen eine Fläche bis zu 1 Bogen (0,5 qm) nicht überschreiten.

In den Flächen von Hauptverkehrsstraßen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- a) Hinterleuchtete Werbesäulen.
- b) Fremdwerbung an Litfasssäulen mit Wechsellanschlag.
- c) Pylone und Werbefahnen.
- d) Werbetafeln auch hinterleuchtet, in einem Abstand von mind. 100 m voneinander.
- e) Werbeuhren.

04.9 4.9 Energieeffizienz in der Bauleitplanung

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rah-

Die vorgesehene Bebauung mit der vom Masterplan abgeleiteten städtebaulichen Struktur steht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Aspekten der Energieeffizienz in der Bauleitplanung.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und somit für die Errichtung eines urbanen Stadtkquartiers auf heute ungenutzten Flächen geschaffen werden sowie die bestehende Bebauung an der Leipziger Straße bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist die Schaffung eines innenstadtnahen Quartiers mit einem Wohnanteil von 70%.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sollen die heutigen Brachflächen bebaut werden. Die heute vom Straßenverkehr dominierte Situation soll sowohl durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen des so genannten Leipziger Dreiecks als auch durch die Schaffung städtebaulicher Raumkanten durch die Neubebauung wieder zu einem Ort besonderer städtebaulicher Qualität werden. Damit ermöglicht der Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung des Stadtbildes gegenüber dem Hauptbahnhof Potsdam und am Fuße des Brauhausberges als Teil der Potsdamer Kulturlandschaft.

seitigende "Brache" eingeschätzt wird, dann stellen wir die Forderung auf, diese "Brache" wieder dorthin zu entwickeln, was sie einst verkörperte: ein gestalteter Landschaftsraum mit einzelnen Solitärbauten mit öffentlichem gesamtstädtisch wirksamen Nutzungen.

Der Masterplan, eine städtebauliche Rahmenplanung, verlässt den "Gestaltplan" der Landeshauptstadt Potsdam mit seinem Entwicklungskonzept in seiner letzten Fassung von 2001. Dieses, große Teile der Kernstadt Potsdam umfassende Plandokument war lange Zeit das städtebauliche Leitbild. Es beinhaltete die Freihaltung des nördlichen Brauhausberghanges mit der Schwimmhalle und dem ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" sowie der Freihaltung des anschließenden, im jetzigen B-Plan Nr. 36-1, gelegenen Gebietes zur Havel von jeglicher Bebauung (ehemalige Bahnflächen an der Langen Brücke). Dieses Konzept ging von der für Potsdam charakteristischen Einheit von Stadt und Landschaftsraum aus.

Die dargelegte Intention, dass mit Schaffung städtebaulicher Raumkanten wieder einer Ort besonderer städtebaulicher Qualität werden kann, negiert die Inhalte des Gestaltplanes mit dessen Betonung der landschaftsräumlichen Werte.

Eine mit dem Bebauungsplanvorentwurf behauptete wesentliche Verbesserung des Stadtbildes gegenüber dem Hauptbahnhof Potsdam und am Fuße des Brauhausberges als Teil der Potsdamer Kulturlandschaft ist nicht zu erkennen. Im Gegenteil, es wird ein fremdes städtebauliches Motiv implantiert, welches in Berlin seine Berechtigung hat, aber nicht in Potsdam.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
-----	--	--

Grundlage des bestehenden Baurechts zulässige Bebauung zu berücksichtigen.

03.4 3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die kürzeste Distanz zur Havel beträgt zwischen Leipziger Straße und Havelufer, südwestlich des Plangebiets, ca. 60 m. Auf den Flächen nahe der Leipziger Straße ist ein hoher Grund- oder Stauwasserhorizont zu erwarten.

Nach den Zielen des Landschaftsplans soll im Plangebiet der Versiegelungsgrad reduziert und die Wasserrückhaltung erhöht werden. Dem gegenüber werden bei Realisierung des Bebauungsplans im Vergleich zum Bestand die sickertfähigen Flächen um ca. 2 ha verringert.

Die Darlegungen zum Schutzgut Wasser untersetzen die Fragwürdigkeit der mit der Planung verbundenen flächenhaften Versiegelung des Plangebietes. Hier wird eine sachliche Auseinandersetzung im weiteren Planverfahren erwartet.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks „Leipziger Straße“. Das bedeutet u.a., dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenzone erfolgen muss. Aber auch für eine etwaige Ableitung des Regenwassers in die Potsdamer Havel müssten erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Zurzeit wird das Verfahren zur Neuaufstellung der Wasserschutzzone durchgeführt.

03.5 3.5 Schutzgut Klima/Luft

Ein Teil des Plangebiets ist durch vorhandene Baukörper und Straßen dem belasteten Siedlungsgebiet zuzuordnen. Die südlichen und südwestlichen Grünflächen gehören zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die sich nach Süden und Westen hin weit ausdehnen.

Durch die Planung wird tendenziell die stadtklimatische und lufthygienische Belastung erhöht. Gemindert wird diese Belastung durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen.

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rah-

Die Darlegungen zum Schutzgut Klima / Luft untersetzen die Fragwürdigkeit der mit der Planung verbundenen klimatisch bedingten baulichen Verdichtung des Plangebietes.

Die stadtklimatischen Wirkungen des bisher von Versiegelungen weitgehend verschont gebliebenen Plangebietes mit seinen für das klimatisch bedeutenden Gehölzbeständen, Freiräumen und bis vor kurzem auch noch mit seinen Wasserkaskaden können nicht durch die marginalen Grünfestsetzungen innerhalb einer hoch verdichteten Überbauung aufgefangen werden. Für das Gesamtklima, insbesondere auch der notwendigen Kaltluftschneisen ist die vorgesehene städtebauliche Planung mehr als schädlich.

Nr.	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
------------	---

Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

men der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ 27 vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen aufzeigen.

27 „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“, Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung, März 2010

Die Wahl des Standorts, der bereits bebaut war und der eine hervorragende Lagegunst bezüglich des Anschlusses an den ÖPNV hat, entspricht den Zielen des Klimaschutzes. Unter Ausnutzung der durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten soll darüber hinaus in den Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenze durch Aufbauten für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien in geringfügigem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

03.6 3.6 Landschaftsbild/Erholung

Die naturräumliche Lage des Plangebiets am Übergang des Potsdamer Havelgebiets zum Höhenzug der „Saarmunder Endmoräne“ ist anhand des Reliefs noch erkennbar. Die ca. 20 km lange hügelige Kette, die das Landschafts- und Stadtbild prägt, erstreckt sich vom Brauhausberg in südlicher Richtung über den Telegrafenberg und die Ravensberge bis zu den Saarmunder Bergen. Im Norden führt der Höhenzug weiter über den Pfingstberg und Neufahrland in Richtung Nordwesten. Die Kuppen wurden meist aus militärischen Gründen bereits vor 1900 bebaut. Von dem höher gelegenen Gebäude des Brandenburger Landtags und vom Aussichtspunkt „Kaiser-Wilhelm-Blick“ ergeben sich weite Sichtbeziehungen über das Plangebiet hinweg zu herausragenden Bezugspunkten.

Es wird eine fachlich fundierte Auseinandersetzung im weiteren Planverfahren erwartet.

Der in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf geäußerten Feststellung, dass das Landschaftsbild durch die „Brachfläche“ beeinträchtigt wird, ist eine subjektive Einschätzung, die einer fachlich fundierten Unterseztung entbehrt.

Der aktuelle Zustand ist Folge einer übereilten stadtentwicklungspolitischen Entscheidung, die nun nicht mehr zum Tragen kommt (Freizeitbad-Neubau am Brauhausberg).

Brachen sind immer Übergangszustände und nicht von vorn herein zu diskreditieren. Sie dienen unter anderem zur Regeneration von Natur und Landschaft aber auch von Stadträumen.

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

Im Plangebiet selbst ist eine starke Beeinträchtigung durch Brachfläche, desolaten Gebäudebestand und durch die angrenzenden, stark belasteten Straßen vorhanden. Im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets überwiegen landschaftlich prägende Elemente in Form von Baum- und Gehölzbeständen.

Unterhalb des Brauhausberges (Leipziger Straße / Brauhausberg) treffen sich die Europäischen Fernwanderwege E10 und E11.

Im Rahmen der Planung soll die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs zugunsten der Erhaltung von Grünbeständen beschränkt werden. Dazu erfolgte in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) im Verhältnis zur Darstellung im FNP-Vorentwurf bereits eine Reduzierung der Dichtestufe der dortigen gemischten Baufläche, die in der Bebauungsplanung konkretisiert wird. Erholungswirksame Grünflächen einschließlich der Durchwegung sollen an der Leipziger Straße und an der Straße Am Havelblick erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Wiederherstellung der Treppenanlagen zur Leipziger Straße und des Aufganges von der Leipziger Straße soll eine „grüne“ Verbindung zwischen Brauhausberg, Speicherstadt und der Havel geschaffen werden. Dadurch bleibt zumindest teilweise auch die Topografie des ursprünglichen Brauhausberges erlebbar. Den Zielen des Landschaftsplans wird somit, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz, entsprochen.

Durch die geplante Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 55,0 Meter über NHN soll die Wahrung der Sichtbeziehungen gewährleistet werden (s. Erläuterung zum UNESCO-Welterbe, Punkt 3.7).

Als gestalterische Maßnahme soll durch eine weitere textliche Festsetzung bestimmt werden, dass in den Wohn- und Mischgebieten das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 40° auszubilden ist.

Wenn der Hang des Brauhausberges nunmehr übereilt als zu beidseitige „Brache“ eingeschätzt wird, dann stellen wir die Forderung auf, diese „Brache“ wieder dorthin zu entwickeln, was sie einst verkörperte: ein gestalteter Landschaftsraum mit einzelnen Solitärbauten mit öffentlichem gesamtstädtisch wirksamen Nutzungen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf erwähnte Wiederherstellung von Wegen- und Treppen zur Leipziger Straße ist zu begrüßen, ersetzt jedoch nicht die bisherige Erlebbarkeit des Brauhausberges aus der Richtung des Leipziger Dreiecks / Hauptbahnhof / Heinrich-Mann-Allee über in eine landschaftsbezogene großzügig und terrassenartig eingebettete Wegestruktur, hinauf bis zur Straße „Havelblick“.

Im Bebauungsplanvorentwurf ist zwar eine der Allgemeinheit dienende Wegenutzung als Festsetzung dargestellt, jedoch geführt durch einengende durch beidseitige hohe Häuserfronten. Dadurch wird der obere Teil des Brauhausberges von den Ausgangspunkten seiner Ersteigung (Lange Brücke, Leipziger Dreieck, Hauptbahnhof, Heinrich-Mann-Allee) landschaftsräumlich abgeschnitten.

Bezüglich der Sichtbeziehungen ist der visuelle Nachweis zu führen, wie sich die zur Festsetzung vorgeschlagene Oberkante baulicher Anlagen auswirkt. Der Bürger kann diese Höhe aufgrund der verschiedenen Blickbeziehungen auf den und zum Brauhausberg in einer zweidimensionalen Plandarstellung nicht verstehen und nachvollziehen.

Da die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 55,0 Meter über NHN eine „Waage“ darstellt, regiert sie die Topo-

Nr. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung

Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht

03.7

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 36-2 befinden sich laut Denkmal-
liste und gemäß Entwurf zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan
Denkmalschutz) keine Bau- und keine Bodendenkmale. Es ist jedoch beabsichtigt, das Ge-
bäude der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann auf dem Grundstück Leipziger Straße
60 als Baudenkmal unter Schutz zu stellen.

Gemäß eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung soll das historische Wegenetz
auf dem Brauhausberg wiederhergestellt werden, insbesondere die historischen Treppenan-
lagen und Aufgänge zum sogenannten Verbindungsweg.28

28 Wegerecht Brauhausberg (DS 07/SV/0703), Rahmenplanung Brauhausberg / östliche
Templiner Vorstadt (DS 07/SV/0700), Amtsblatt 13/2007 der Landeshauptstadt Potsdam

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes wurden die Inhalte und Ziele der
Neubeauung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Brandenburgischen Lan-
desamtes für Denkmalpflege abgestimmt.

UNESCO-Welterbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-
Welterbes, wobei die Flächen nördlich der Max-Planck-Straße in der weiteren Pufferzone, die
Flächen südlich der Max-Planck-Straße Teil der engeren Pufferzone sind. Diese Pufferzonen
sind nicht Teil des Welterbes, aber deren Nutzung und Entwicklung kann zum Schutz des
Welterbes durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt
werden. Die Pufferzone ist ein besonderer räumlicher Bereich zum Schutz des UNESCO
Welterbes. Sie veranschaulicht den Wirkungsbereich der denkmalgeschützten Anlagen. In

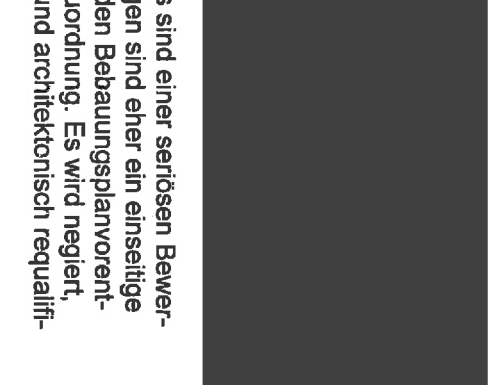
graphie einer Berg- und Hanglage. Diese Höhenbestimmung zeugt
nicht von einer ausgewogenen, die Topographie berücksichtigten
städttebaulichen Planung.

Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt die seitens der Denk-
malschutzfachbehörden zu vertretenden geometrisch ermittelten
Sichtbeziehungen, insbesondere auch im Hinblick auf das UNES-
CO-Welterbe. Bei den Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu Hö-
hen und Aussichtspunkten innerhalb der Weiterbestätte steht, auch
der Brauhausberg. Durch die geplante Festsatzung der Oberkante
baulicher Anlagen auf maximal 55,0 Meter über NHN soll die Wah-
rung der Sichtbeziehungen gewährleistet werden.

Die im Aufstellungsverfahren bisher vorgenommen einseitige Be-
trachtung, gewissermaßen von Hochpunkt zu Hochpunkt, negiert
vollständig die Wirkung des Bildvordergrundes unterhalb der Sicht-
strahlen. Die sich von den Aussichtspunkten ergebenden Panora-
men sind nicht nur horizontal sondern auch vertikal und additiv er-
lebbar. Der Bebauungsplanvorentwurf nimmt keinerlei Bezug auf
diese Zusammenhänge.

Hier ist dringend eine Abänderung in der Art erforderlich, dass die
Bildvordergründe wieder mit den Fernsichten ästhetisch korrespon-
dieren. Die jetzige, nur mit niedrigen Solitärarchitekturen bestehen-
de Hangsituation wird dem am weitesten gerecht.

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
04	• Farbgestaltung der Fassaden von Hochhäusern, • Aufbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, • Aufbau technischer Anlagen, z.B. Lüfter, • Einbau von Dachflächenfenstern, • Veränderung der Dacheindeckung, • offener Anbau von Satelliten- und Funkantennen.	
04	4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	
04.1	4.1 Prognose bei Durchführung	
Durch die Planung wird die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung in zentraler Lage ermöglicht. Damit verbunden ist ein erhöhter Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Umgebung des Plangebiets.		Die Prognose bei Durchführung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Die damit durch die Verwaltung vorgenommenen Wertung einzelner Belange jedoch nicht mitgetragen. Begründet wird dieses in den einzelnen behandelten Sachverhalten dieser gesamten Stellungnahme.
Die geplante Gewerbebebauung entlang der Leipziger Straße und der Straße Am Brauhausberg führt zu einer Abschrumpfung der Verkehrsmissionen im Inneren des Plangebiets, so dass dort voraussichtlich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. In den Gewerbegebieten können gesunde Arbeitsverhältnisse sowie in den Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich durch passive Schallschutzmaßnahmen gewahrt werden (Annahme vorbehaltlich der Ergebnisse des noch ausstehenden Schallgutachtens).		An dieser Stelle muss jedoch hervorgehoben werden, dass die erforderliche Lärmabschrumpfung von den Verkehrsmissionen der das Plangebiet begleitenden Hauptverkehrsstraßen durch eine geschlossenen funktionsreiche Straßenrandbebauung aufgefangen werden soll und damit eine städtebauliche unvermeidbare Barrierewirkung zum Berg hinaus bewirkt. Optisch wird der Berg "geschluckt".
Im Vergleich zum aktuellen Bestand gehen durch Neuversiegelung und Überbauung ca. 2 ha naturnaher, naturnaher Flächen des Plangebiets verloren. Beeinträchtigt werden somit Boden, Wasser, Klima/Luft und Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die naturschutzfachlich bedeutenden Flächen und Baumbestände sowie ein unterirdisches Fledermauswinterquartier bleiben jedoch weitgehend erhalten.		Es ist nach den Erfahrungen und Erkenntnissen in der Auseinandersetzung mit der europäischen Baukultur zweifelhaft, städtebauliche Immissionskonflikte durch bauliche Abschrumpfung lösen zu wollen, wenn es auch andere grundsätzliche Ansätze gibt. Diese sind in einem öffentlich geführten Dialog herauszuarbeiten, wie z. B. in Wettbewerbsverfahren.
Die stadtklimatische und lufthygienische Belastung wird durch die künftige Bebauung ten-		

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
04.2	denziell erhöht. Die Erhöhung des Versiegelungs- und Baumassenanteils zu Lasten von Vegetationsflächen wird aber nur mikroklimatisch wirksam werden. Eine erhebliche Belastung im Plangebiet oder dessen Umgebung ist nicht zu erwarten.	
	Zwischen Braunhausberg, Speicherstadt und der Havel wird die Durchwegung für die Öffentlichkeit gesichert und an der Max-Planck-Straße entsteht ein zentraler öffentlicher Freiraum. Die Sichtbeziehungen zwischen dem Braunhausberg und den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen des UNESCO-Weiterbes sowie landschaftlichen Höhenpunkten werden gewährleistet.	
04.2	4.2 Prognose bei Nichtdurchführung Da die Betriebserlaubnis der Schwimmhalle wegen baulicher Mängel in Kürze erlöschen wird und eine Finanzierung für Sanierung oder Neubau an dem Standort nicht in Aussicht steht, ist das Brachfallen dieses Geländes absehbar. Eine Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Flächen ist zwar auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nicht ausgeschlossen. Da jedoch die im Rahmen des Masterplans formulierten und abgestimmten städtebaulichen Ziele durch Einteilung von Einzelgenehmigungen nicht erreicht werden können, ist eher von einem Erhalt des Status quo bzw. von einem weiteren Brachfallen von Flächen und dem Verfall des Gebäudebestandes auszugehen. Dadurch wird das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt und die Wohnqualität der benachbarten Flächen sinkt.	 Die Äußerungen des zweiten Absatzes sind einer seriösen Bewertung nicht zugänglich. Diese Äußerungen sind eher ein einseitige Stimmungsbild in Richtung der durch den Bebauungsplanorentwurf aufgezeigten städtebaulichen Neuordnung. Es wird negiert, dass die Brache landschaftsräumlich und architektonisch requalifiziert werden kann.
07	7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten Standortalternativen kommen nicht in Betracht, weil die städtebauliche Neuordnung des Standorts das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplans ist. Vom Bebauungsplanent-	

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
-----	--	--

D D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

01 1. Städtebauliche Auswirkungen, Denkmalschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung und am für diesen Bereich besttigten städtebaulichen Masterplan „Speicherstadt - Brauhausberg“. Auf den Flächen entsteht ein urbanes, dichtes Stadquartier mit einem eigenen städtebaulichen Charakter.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert die flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit den sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Pufferzone der UNSECO-Weiterbestätte. Bezüglich der Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen ist die Planung einer entsprechenden Prüfung zu unterziehen

2. Die Begründung führt aus: "Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert die flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung."

Diese steht im deutlichen Widerspruch zu den tatsächlichen landesplanungsrechtlichen Vorgaben. Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg liegt das Plangebiet liegt im Freiraumverbund. Gemäß dem Ziel 5.2 LEP B-B ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.

Dabei sind gemäß den Ausführungen des LEP B-B seine Regelungen dahingehend differenziert, dass sie - verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar letztabgewogenen Festlegungen als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung sind, die einer Über-

Nr.	Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs bzw. seiner Begründung	Stellungnahme / Äußerung zur Planungsabsicht
02	2. Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Durch die städtebauliche Neuordnung und die Errichtung eines innerstädtischen gemischten Stadtquartiers auf der Grundlage des bestätigten Masterplans wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im unmittelbaren Umfeld entsprochen. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude erzeugt keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich oder außerhalb. Unzumutbare Verschattungen oder sonstige Beeinträchtigungen finden nicht statt.	windung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, und - allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird von dem letztabgewogenen Ziel der Raumordnung unzulässigerweise abgewichen. Eine Überwindung der Ziele der Raumordnung im Rahmen der Abwägung schließt der LEP B-B kategorisch aus. Der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist nicht zu entnehmen, mit welcher konkreten und dokumentierten Rechtfertigung hiervon abgewichen worden ist.
03	3. Ordnungsmaßnahmen Die Realisierung des Bauvorhabens macht es erforderlich, umfangreiche Verlegungsarbeiten	