

443
Frau Brandt, 1805

POSTS	5
Bereich	Stadtbüro
Bauaufsicht	Abteilung
Eing.:	9. SEP 2013
Signum:	7367
an:	

17.09.2013

462
Frau Strache

Ho 19.09.13 -> St
St 20.09.13

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/ Brauhausberg“ (Stand August 2013)

Belange untere Wasserbehörde (Hr. Bergmann)

Das vorgelegte Material enthält keine Angaben zum Verbleib des auf den zukünftig befestigten Flächen anfallenden Regenwassers.

Lediglich im Umweltbericht wird beiläufig darauf eingegangen. Die dortigen Aussagen sind nicht hinreichend. Zu Recht wird auf die Notwendigkeit einer konzeptionellen Betrachtung für diesen Bereich verwiesen. Sie kann im konkreten Fall, auch im Hinblick auf das Zusammenwirken mit den angrenzenden Gebieten, nicht vertagt werden. Es gibt keine Spielräume, die die Lösung des Problems in der Phase der jeweiligen Bauantragsbearbeitung erkennen lassen würden.

Bei den anstehenden Entscheidungen zu diesem Thema sollte den wasserrechtlichen Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zum Verbleib des Niederschlagswassers vor Ort Vorrang eingeräumt werden. Nur in wirklich gut begründeten Fällen sollte von dieser Anforderung abgewichen werden.

§ 54 Abs. 4 BbgWG gibt dazu ja ausdrücklich den Weg zur Festsetzung im Bebauungsplan frei. Es ist davon auszugehen, dass das seine baurechtliche Entsprechung in § 81 Abs. 6 BbgBO findet, nach der die Kommune die Entscheidung über die Anlage von Erschließungsmaßnahmen auch über örtliche Bauvorschriften treffen kann. Das Augenmerk ist nach Ansicht der Unteren Wasserbehörde also ganz gezielt und konkret auf diesen Schwerpunkt zu richten.

Eingedenk der immensen Probleme, die bereits bei der Regenwasserbewirtschaftung der jenseits der Leipziger Straße liegenden neuen Baugebiete und die Leipziger Straße selbst entstanden sind, sollten diese, durch Vernachlässigung derselben Thematik im vorliegenden B-Plan-Entwurf, nicht noch vergrößert werden.

Eine wahrhaft schadlose Entsorgung von Regenwasser bei Einleitung in ein Oberflächengewässer stellt bereits an sich eine große Herausforderung dar. Es erfordert immer ein sorgsames Abwägen für alle Teilbereiche, wie die Sammlung und Ableitung sowie die Reinigung und das Einleiten des Abwassers. Dies wird weiter erschwert, wenn, wie im vorliegenden Fall, solche Aspekte wie die Lage als auch die Einleitung innerhalb oder kurz vor der weiteren Trinkwasserschutzzone eines Wasserwerkes hinzukommt oder das Aufnahmegewässer eine anderweitige, besondere Sensibilität (z.B. bereits vorhandene Belastung durch Schad- und Nährstoffe) besitzt. Die erforderlichen technischen Maßnahmen sind dann in jedem Fall sehr kostenintensiv.

Deshalb sollte stets auf Vermeidung von Regenwasserableitung und damit auf den Verbleib des Regenwassers am Ort des Anfalls orientiert und im B-Plan dann auch festgelegt werden. Zum wiederholten Male wird auf das Gemeinsame Rundschreiben des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 verwiesen.

Denn ließe ein Bebauungsplan Sachverhalte von solch immenser Bedeutung außer Acht, würde seine Verwirklichung gegebenenfalls an den wasserrechtlichen Anforderungen scheitern, er wäre nicht vollzugsfähig. Letztlich bliebe an seiner späteren Rechtswirksamkeit zu zweifeln und es könnten sich Schadenersatzansprüche an die Landeshauptstadt Potsdam ableiten.

Zurück zum konkreten Entwurf. Es ist also bisher nicht ersichtlich, wie die Entsorgung des Regenwassers erfolgen soll; ob die Entsorgung vor Ort, also durch Versickerung, realisiert werden kann. Insbesondere für die zu befestigenden Flächenanteile im WA 3 und in der Fläche für Gemeinbedarf (8000 m^2) kann nicht zweifelsfrei eingeschätzt werden, ob ausreichend Freiflächen (lagemäßig) zur Verfügung stehen werden. Hier sollten auch die Ausweisungen zu den die bebaubaren Flächen unterlagernden oder verbindenden Tiefgaragen konkretisiert (und eindeutiger dargestellt) werden, denn diese Flächenanteile scheiden für die Anordnung einer Versickerung gleichfalls aus. Überdies bliebe zu überprüfen, ob der anstehende Boden in ausreichendem Maße für eine Versickerung geeignet ist und ob die Grundwasserverhältnisse dies ebenfalls zulassen.

Allerdings spielt es aus Sicht des Gewässerschutzes keine Rolle, ob eine Bebauung im Innenbereich (nach § 34) bereits zulässig gewesen wäre (siehe Kapitel c, Punkt 2.3.3). Tatsächlich war eine Bebauung nicht vorhanden, und das über geraume Zeit. Insofern bleibt die angegebene zusätzliche Versiegelung von 8750 m^2 mit all ihren Auswirkungen zur Beurteilung maßgebend.

Außerdem ist fraglich, ob im Bedarfsfall die vorhandene Infrastruktur überhaupt für eine Ableitung des Regenwassers in Lage und Dimension geeignet wäre. Somit erscheint die Prognose im Kapitel D Punkt 5.2, dass der B-Plan keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt bringen wird, unrealistisch.

Auch wurde in der Begründung mehrmals nur nachrichtlich der Hinweis zur Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Leipziger Straße aufgenommen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36-2 liegt derzeit und auch zukünftig in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der darin befindlichen befestigten Flächen hat durch Versickerung zu erfolgen. Sollte das nicht möglich sein, ist es zu begründen. Auch Teilversickerung sollte geprüft werden.

Das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße befindet sich zeitlich kurz vor der Neufestsetzung durch das zuständige Ministerium. Nach § 51 Abs. 1 und 2 (WHG) kann die Behörde auch Festlegungen treffen, die Grundwasserressourcen zu schützen. Aus diesem Grunde werden hier die Versickerungsmöglichkeiten akzeptiert, die nach Inkrafttreten der Neuen Rechtsverordnung möglich sind. Das heißt, das Niederschlagswasser ist im Wesentlichen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern. Das betrifft im einzelnen Regenwasser von:

- Gründächern; Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,
- Dachflächen ohne Verwendung beziehungsweise nur mit geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),
- Terrassenflächen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten,

- Rad- und Gehwegen in Wohngebieten bzw. außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),
- Hofflächen und PKW-Parkplätzen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten,
- wenig befahrene Verkehrsflächen (bis zu 300 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- und Erschließungsstraßen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.

Das bedeutet, Niederschlagswasser von Straßen mit mehr als 300 Kraftfahrzeugen in 24 h ist aus dem Schutzgebiet herauszuführen und dort zu versickern. Das trifft auch auf Dachflächen mit hohem Anteil von Kupfer, Zink und Blei zu, soweit sie nicht beschichtet sind. Die eventuelle Notwendigkeit zusätzlicher Vorreinigungsanlagen ist zu prüfen und anhand des Merkblattes M 153 darzulegen.

Weiter soll noch auf das Thema der speziellen Infrastruktur für das Sport- und Freizeitbad kurz eingegangen werden. Im Bauantragsverfahren in den Jahren 2005 bis 2007 für die vorangegangene Planung wurde deutlich, dass noch nicht für alle Facetten der benötigten Infrastruktur Lösungen gefunden wurden (hier insbesondere zur regelmäßiger erforderlichen Schwimmbadentleerung zu Reinigungs- und Wartungszwecken). Durch den seinerzeitigen Abbruch der Planung wurden keine dementsprechenden Entscheidungen mehr getroffen. Dort muss jetzt angeknüpft werden.

Bei der Erstellung der eingangs schon erwähnten konzeptionellen Betrachtung für das Gesamtgebiet sind dann die vorgebrachten Aspekte zu berücksichtigen und mögliche Auswege zum Ausgleich der Belastungen für das Schutzwasser aufzuzeigen.

Belange untere Naturschutzbehörde (Fr. Walter/Hr. Tervooren)

Ungeachtet der Zielsetzungen des „Städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ und der Erfordernisse bei der Umsetzung (Maß der baulichen Nutzung, S. 30 Begründung) ergeben sich Notwendigkeiten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bzgl. des Umweltzustandes. Hier wird insbesondere hinsichtlich der Bedeutung der Schwimmhalle als Habitat auf die weitgehende Sicherung der Laub-Mischwaldbestände mit Unterholz und Saumzonen in den hangigen Bereichen abgehoben (S. 60).

Aus unserer Sicht tritt insbesondere im Bereich des WA4 dahingehend ein Zielkonflikt auf.

Aus diesem Grunde schlagen wir in diesem Bereich eine, den o.g. Schutzerfordernissen entsprechende, konkretere Zielvorgabe vor.

In diesem Sinne erscheint es notwendig, entsprechende Maßnahmen als Grünfestsetzung zu definieren. Beispielhaft können die Ausweisung von Grünstrukturen sowohl als

- Grundstücksgliederung zwischen den Baufeldern als auch als
- Saumstrukturen in den Übergangsbereichen zu angrenzenden Biotopen diesen o.g. Zielen deutlicher entsprechen.

Im Übrigen regen wir in Zusammenhang mit dem ausgeprägtem Altenbaumbestand und der kulturhistorischen Bedeutung die Prüfung der Festsetzung von Einzelbaumbestand an. Der Umstand, dass in dem Entwurf bislang kein Einzelbaum im vorliegenden Entwurf festgesetzt wurde, erscheint vor dem o.g. Hintergrund sowie alten Planständen bzw. Rahmenplanungen und dort getroffenen Festsetzungen fragwürdig. Insbesondere die oberhalb der Schwimmhalle am Kaiser-Wilhelm-Blick stehende Eiche mit mehreren Bohrlöchern des Heldenstocks kommt für die Festsetzung von Einzelbäumen in Betracht.

Fehlender Artenschutzfachbeitrag zur Berücksichtigung der Belange des besonderen und strengen Artenschutzes

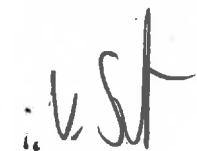
Mit dem vorgelegten „Faunistischen Gutachten“, Stand April 2012, wird nur ein Teil der von Umsetzung der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützten Tierarten (Reptilien, Vögel und Fledermäuse) erfasst. Eine Untersuchung der in dem Gebiet bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Heldbocks/Eremit ist bislang unterblieben und muss wegen des bekannten Brutbaums des Heldbocks am Kaiser-Wilhelm-Blick umgehend nachgeholt werden.

Für die aufgrund des Faunistischen Gutachtens ermittelten Arten und Artgruppen – Fledermäuse, Vogelarten, Zauneidechse und Heldbock, Eremit – ist zu prüfen, ob die aufgrund der Bauleitplanung geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten/Artgruppen gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen (Konfliktanalyse). Gegenstand dieser Prüfung ist auch die Möglichkeit der vorsorgenden Durchführung von Maßnahmen zur kontinuierlichen Funktionserhaltung beeinträchtigter Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen). Das Ergebnis von Relevanzprüfung und Konfliktanalyse ist einschließlich der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) und kompensatorischen Maßnahmen (FCS-Maßnahmen, favourable conservation status, Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands) im Artenschutzfachbeitrag darzustellen.

Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der im Entwurf dargestellten Ausweisung des Fledermaus-Winterquartiers im Bereich des ehemaligen Brauereigewölbes als „Öffentliche Grünfläche“ nicht zugestimmt wird. Eine derartige Zweckbestimmung zieht Nutzungen und Maßnahmen nach sich, die dem Erhalt des Quartiers konträr entgegen stehen. Diese Fläche sollte wegen der hohen Bedeutung als überregional bedeutender Fledermausquartierstandort (Winterquartier für vier Arten) mit einer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB („Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) ausgewiesen werden. Gleichermaßen wird für die Erhaltung und die Sicherung der anderen Winterquartierstandorte im Geltungsbereich des B-Plans 36-2 gefordert. Diese sind baulich zu sichern bzw. in die Planung derart zu integrieren, dass ihre Funktionen als Winterquartier erhalten bleiben können.

Sofern ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich wird, sind in dem Fachbeitrag die entsprechenden Begründungen zu zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, Alternativlosigkeit und Maßnahmen zur Sicherung des jeweiligen Erhaltungszustand auszuführen.

Wie in der Beratung am 12.09.2013 bei 462 vereinbart, bitten wir um erneute Beteiligung nach Vorlage des Artenschutzfachbeitrags.


Bolze

442
Frau Dr. Dornbusch, Tel.-Nr. 3087
Herr Limberg, Tel.-Nr. 3062

462
Frau Strache

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 26. SEP. 2013
Signum: 7432
an:

24.09.2013

H 26.09.13 - S+
St 26.09.13

Aktenzeichen **11045-13-72**
Antragsteller 462 - Bereich Verbindliche Bauleitplanung Frau Strache
Grundstück **Potsdam, Leipziger Str.**
Gemarkung Potsdam
Flur
Flurstück
Vorhaben **Stellungnahmeverfahren: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2
"Leipziger Straße/ Brauhausberg" (Stand: August 2013)**

Denkmalrechtliche Stellungnahme nach BbgDSchG vom 24. 05. 2004

- Das Vorhaben betrifft ein Denkmal oder liegt in der Umgebung eines Denkmals
 Das Denkmal ist im Verzeichnis der Denkmale eingetragen (§ 9 BbgDSchG)

Angaben zum Denkmal

Objektnummer oder MIDAS Nr. 09156825
Bezeichnung des Denkmalbereichs UNESCO
Bezeichnung des Denkmals Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft,
gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der
Welt (World Heritage List der UNESCO)
Lage des Denkmals (Straße, Hausnummer)

Angaben zum Denkmal

Objektnummer oder MIDAS Nr. 09155799
Bezeichnung des Denkmalbereichs
Bezeichnung des Denkmals
Lage des Denkmals (Straße, Hausnummer) Siedlung am ehemaligen Schützenplatz
Albert-Einstein-Straße 2-24/ Brauhausberg 25-36

Angaben zum Denkmal

Objektnummer oder MIDAS Nr. 09155830
Bezeichnung des Denkmalbereichs
Bezeichnung des Denkmals
Lage des Denkmals (Straße, Hausnummer) Straßenseitige Fassade der Reichskriegsschule
Am Havelblick 8

Sehr geehrte Frau Strache,

nachstehend übermitteln wir Ihnen folgende denkmalpflegerische Belange:

1. Einwendungen

Zu 3.8.1. Denkmalschutz

Die Formulierung hinsichtlich des Denkmalschutzstatus von Gebäuden im Geltungsbereich ist unzutreffend.

Zur Planzeichnung

Die Festsetzung für das Gebäude Leipziger Straße 60 überschreitet den Baukörper des Denkmals.

Die für den Bereich WA 3 vorgegebene bauliche Struktur sieht einen hohen Verdichtungsgrad mit einer städtebaulichen Struktur vor, die einer landschaftlichen Einbindung widerspricht.

In den Bereichen WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. Möglichkeiten der Überwindung

Zu 3.8.1. Denkmalschutz

Das Gebäude der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann auf dem Grundstück Leipziger Straße 60 ist bereits als Baudenkmal durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ausgewiesen und daher als solches auszuweisen.

Im Geltungsbereich befinden sich auf den Grundstücken Am Havelblick 5A und Max-Planck-Straße 10-12 historische Kelleranlagen, deren Denkmalwert durch das BLDAM geprüft wird.

Zur Planzeichnung

Die Festsetzung der Baugrenze für das Gebäude Leipziger Straße 60 ist auf seinen Baukörper zu beschränken. Die Angabe zur Geschossigkeit ist entsprechend der Bestandshöhe festzusetzen.

Der Bereich WA 3 ist in eine bauliche Struktur von Einzelkörpern aufzulösen (wie die Bereiche WA 1, 2 und 4), die eine stärkere Durchgrünung mit Großgrün ermöglicht. Der Verlust von bestehendem Großgrün durch die geplante Neubebauung in den Bereichen WA 2 und WA 4 könnte durch eine Übernahme der baulichen Struktur im WA 3 ausgeglichen werden. Dadurch würde gleichzeitig im Bereich südlich der Max-Planck-Straße eine homogene Bebauungs- und Grünstruktur entstehen, die dem Erhalt der „grünen Bergkuppe“ als landschaftliches Pendant der Schloss- und Parkanlagen entgegenkommt.

Für das im Bereich WA 3 an der Straße am Brauhausberg liegende Baufeld A6 sowie für das im Bereich WA 4 liegende östliche Baufeld sind geneigte Dächer von mind. 40°, im WA 3 unter Beibehaltung der max. Gebäudehöhe von 54 m ü NHN, festzusetzen. Für die

Baukörper sind keramische, in naturroten Farben gedeckte Dächer vorzusehen (nicht glasiert, nicht glänzend).

3. Hinweis zu Bodendenkmalen

Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der topographischen Situation (unmittelbare Nähe zu einer Übergangssituation über die Havel) besteht vor allem für die an die Leipziger Straße angrenzenden Bereiche eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl.Bbg. Nr. 9, S. 215ff.)

4. Rechtsgrundlagen

1. BbgDSchG vom 24. 05. 2004 (GVBl. Nr. 19, 15. Jg., S. 216ff.) - insbesondere die §§ 1 -Grundsätze, 2 - Begriffsbestimmungen, 3 - Denkmalliste, 7 - Erhaltungspflicht, 9 - Erlaubnispflichtige Maßnahmen, 16 - Denkmalschutzbehörden, 19 – Erlaubnisverfahren, 26 -Ordnungswidrigkeiten, 28 - Übergangsbestimmungen.
2. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung - vom 30. 10. 1996, siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21. November 1996, Jg. 7, Sonderdruck.
3. Denkmalliste nach § 3 I BbgDSchG in Verbindung mit § 28 I BbgDSchG.
4. VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, BGBl. I S. 102, in der geltenden Fassung) i.V.m. § 1 VwVfGBbg (Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg in der geltenden Fassung) - insbesondere § 36

Begründung:

Umgebungsschutz Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO)

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes, das durch die Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft geschützt ist. Der Bereich MI 3 und der Bereich des Sport- und Freizeitbades liegen in der weiteren Pufferzone, die übrigen Bauabschnitte liegen in der engeren Pufferzone des vorgenannten Schutzwesens.

Die geplante städtebauliche Struktur im WA 3 ist widerspricht der Zielsetzung aus der Leitplanung für den Umgebungsbereich des UNESCO-Welterbes von 1998/99. Hierin ist vorgesehen, die Höhenwirkung des Brauhausberges bei zukünftiger Bebauung durch Freihalten des Bergfußes im Bereich vor der ehem. Schwimmhalle und der Bergkuppe von störender Bebauung zu berücksichtigen.

Der Brauhausberg war vor dem Bau des Belvederes auf dem Pfingstberg Mitte des 19. Jahrhunderts stets Ziel- und Ausgangspunkt der ältesten Sichtbeziehungen auf die Stadt und in den umgebenden Landschaftsraum. Die ältesten Stadtveduten, die sämtlich vom Brauhausberg aufgenommen sind, veröffentlicht in Form von Kupferstichen oder gemalt in Form von Gemälden, verdeutlichen dies. Der Brauhausberg bietet als einziger Aussichtspunkt den Blick fast auf die gesamte Ost-West-Ausdehnung des UNESCO-

Welterbes und lässt durch die damit verbundene Wahrnehmung der landschaftlichen Einbettung der ehem. königlichen Anlagen die landschaftliche Schönheit als Entstehungsgrund für die besondere Potsdamer Kulturlandschaft überhaupt erst nachvollziehen. Der Fußpunkt des Berges war stets nur geringfügig bebaut und erfuhr erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts eine intensivere Verdichtung. Durch die Zerstörung der Hangfußbebauung im Zweiten Weltkrieg und durch die Offenhaltung dieses Bereiches wurde wieder an frühere Landschaftszusammenhänge angeknüpft. Durch eine Umsetzung des B-Planes in der vorgesehenen Art und Weise würde dieser positive Rückgewinn wiederrum erheblich gemindert. Eine Änderung der baulichen Struktur in WA 3 mit Einzelkörpern mit durchsetztem Großgrün würde hingegen dem o.g. Leitbild entsprechen.

Umgebungsschutz Siedlung am ehemaligen Schützenplatz und Reichskriegsschule

Das Plangebiet liegt ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung der 1930 bis 1936 errichteten Siedlung am ehemaligen Schützenplatz Albert-Einstein-Straße 2-24/ Brauhausberg 25-36, und der straßenseitigen Fassade der Reichskriegsschule, die als Einzeldenkmale geschützt sind. Beide Gebäudekomplexe sind durch eine mehrgeschossige Bebauung gekennzeichnet, die durch ein mit Ziegeln gedecktes Walmdach abgeschlossen wird. Nach dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz darf die unmittelbare Umgebung eines Baudenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch bauliche Anlagen dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Das bedeutet zwar nicht, dass neue Bauten in der Umgebung eines Denkmals völlig an dieses anzupassen wären und ihre Errichtung unterbleiben müsste, wenn dies nicht möglich oder gewährleistet ist. Neu hinzutretende bauliche Anlagen müssten sich dann aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpere. Die für die im Bereich WA 3 an der Straße am Brauhausberg liegende Baufeld A6 sowie für das im Bereich WA 4 liegende östliche Baufeld vorgesehenen Flachdächer würden eine derartige Beeinträchtigung darstellen, da die Einzeldenkmale entlang des Brauhausberges nicht isoliert im Straßenbild stehen und Sichtbezüge zu den Neubauten daher unvermeidlich sind. Nach dem Gebot des Sich-Einfügens stellt die Ausweisung von geneigten Dächern auf den genannten Baufeldern eine angemessene Reaktion dar.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Andreas Kalesse

463
Frau Käbel, 3109

06.06.2011

462
Frau Strache

**B-Plan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**



Zeichnerische Festsetzungen:

Auch auf die Gefahr, dass der Masterplan das ja seit Jahren ausgewiesen hat; wird empfohlen über eine dreigeschossige Bebauung (+ Dach) – strassenbegleitend Leipziger Straße + Brauhausberg - nicht hinaus zu gehen. Da es sich im Bereich Brauhausberg, Leipziger Dreieck um eine geschlossene Bauweise handeln soll, besteht die Befürchtung, dass so hohe Baukörper unmittelbar an der Straße erdrückend wirken (siehe Semmelhaack an der Friedrich-Engels-Straße). Auch ist dann der Brauhausberg in seiner Topografie überhaupt nicht mehr erkennbar. Thema: Bauen mit dem Berg und nicht dagegen.

§ 17 Abs. 1 BauVNO bestimmt, dass für WA-Gebiete eine GRZ von 0,4 und für MI-Gebiete eine GRZ 0,6 nicht überschritten werden darf. Es wird deutlich davor gewarnt, diese Maximalwerte im B-Plan zu überschreiten, da nicht erkennbar ist, dass für diese hohe Versiegelung wirklich eine Kompensation da ist.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist eine gastronomische Einrichtung mit Baufeld ausgewiesen. Ausweisung Baufeld und Festsetzung Grünfläche stehen sich entgegen. Es kann eine Fläche nicht gewerblich nutzbar sein und als öffentlicher Park ausgewiesen werden. Das sieht aus, als wollte man die Bilanz schönen.



Die Ausweisung der Flächen H und J als „verkappte“ Bauflächen werden kritisch gesehen. Nach Kenntnis der Situation vor Ort, stellt diese Ausweisung einen unverhältnismäßig großen Eingriff in die bestehende Hangsituation und Grünfläche dar. Empfehlung ist, das Bauland komplett an der Mauer zum Hang enden zulassen.

Für die Ausweisung Archiv im MI 1 wird empfohlen, über Schallschutzwerte, die von der bestehenden Anlage ausgehen dürfen, nachzudenken. Dies kann später helfen, den Umgebungsschutz bzw. die gesunden Wohnverhältnisse zu sichern.

Kabel

462
Frau Strache

**Beteiligung der Fachbereiche am B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“
Entwurf im Stand August 2013**

Sehr geehrte Frau Strache,

auch wenn 463 nicht zur Stellungnahme aufgefordert ist, und auch wenn die Frist mit dem 20.09.13 abgelaufen ist; möchte 463 an dieser Stelle einige Punkte ansprechen, die aus planungsrechtlicher Sicht nicht unerheblich erscheinen:

Ausweisung:

2. Die Öffentliche Parkanlage zwischen MI3 und Badstandort sowie die große öffentliche Parkanlage zwischen den WA2, WA3 und WA4 befindet sich zu einem nicht unerheblichen Teil im Eigentum der KZV. Diese hat das Areal über den gesamten Eigentumszeitraum nicht entsprechend gesichert bzw. ihre baulichen Anlagen instand gehalten – hier hauptsächlich die ruinösen Gewölbe hinter der Schwimmhalle. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht keine Veranlassung, diese Fläche in die öffentliche Hand zu übernehmen. Dies würde einen erheblichen Kostenaufwand verursachen; erstens durch den notwendigen Ankauf und anschließend durch die zwingend durchzuführende Sicherung bzw. Sanierung. Ginge in diesem Fall eventuell die Ausweisung als „Grünfläche“ – und damit ohne Eigentümerwechsel – aber mit dem selben Ergebnis?
3. Das gesamte WA 4 ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten. Das Bauen im Hang wird zu gestalterischen Problemen führen, insbesondere die Herstellung von zusätzlichen (Unter-)Geschossen durch die erheblichen Höhenunterschiede. Die Ausführung von Flachdächern erscheint aufgrund der historisch wertvollen Umgebungsbauten nicht angebracht. Durch die möglichen Baukörper wird die historische Wegebeziehung zerstört. Das Areal würde als Grünfläche für ein deutlich besseres Wohnumfeld des WA 3 beitragen und außerdem dem historischen Ort besser gerecht.
4. Die Fläche C hinter dem Archiv stellt eine steile und unbebaute Hanglage dar. Diese sollte der Realität entsprechend als Grünfläche ausgewiesen werden.

6. Die Südseite des Plangebietes zeigt in Richtung des denkmalgeschützten „Kreml“. Erfahrungsgemäß sind Anlagen für erneuerbare Energien gewünscht und geraten aufgrund ihrer Blendwirkung in steten Konflikt mit der Denkmalpflege. Daher wird empfohlen, eine durchaus gebräuchliche Festsetzung aufzunehmen und in logischer Ergänzung auch glänzende Dachflächen und unübliches Material auszuschließen:
„Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sowie die Verwendung von Halmen /Reet (Schilfrohr) sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbürtig in die Dachflächen zu integrieren.“

Mit freundlichen Grüßen


Käbel

11/13
vbd

66/P

ffo 04.10.13!

461
Herr Kahle

12.09.2013

→ St

Sitte in Ruhe antworten

462
Frau Strache

St 21.10.2013

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

Eing.: 04. OKT. 2013

Signum:

an:

Bebauungsplan Nr. 36-2 Leipziger Straße
Erneute Beteiligung der Fachbereiche: Stellungnahme 461

Stadtentwicklung





Landschaftsplan/ Grünordnung

Den öffentlichen Grünflächen und deren Zuschnitt sollte ein grünordnerisches Konzept zugrundegelegt werden. Dabei sind sowohl Aspekte der Erholungseignung, Ortsbildgestaltung und Verbindungsfunction als auch naturschutzrechtliche Erfordernisse (insbesondere Artenschutz, Baumschutz) zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang dem Umgang mit dem Relief und den kulturhistorischen Bezügen („Aussichtsberg“) zu widmen.

Optimierungspotentiale hinsichtlich des Grünflächenzuschnitts werden vor allem im Bereich zwischen WA 2 und WA 3 (insbesondere zum Schutz und zur gestalterischen Einbindung der Ruinen des ehem. Brauereikellers als Fledermausquartier) sowie in den Randbereichen von WA 4 (stärkeres Abrücken des Baugebiets vom Kaiser-Wilhelm-Blick, Aufweitung der Engstelle zwischen WA 3 und WA 4) gesehen.

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit besonderen Habitatstrukturen für Fledermäuse (Quartierstandorte Brauereikeller, Eiskeller) und Großer Eichenheldbockkäfer (Eichenbestand am Kaiser-Wilhelm-Blick, insbesondere die Bäume Nr. 15, 25, 28 und 29) sollten in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet werden.

Im Begründungstext Kap. B 3.6 sollte hinsichtlich der TF 10, 11 und 13 nicht primär auf die Eingriffskompensation abgestellt werden. Nach gegenwärtiger Lesart sind große Teile der Baugebiete aufgrund ihrer Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB gar nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung einzustellen. Auch ist die Aussage, dass Eingriffe ausgeglichen werden müssen, so nicht zutreffend; vielmehr unterliegen die diesbezüglich zu treffenden Entscheidungen der Abwägung.

Zum Umweltbericht ist folgendes anzumerken:

In Kap. C 2.5 ist die spezielle Artenschutzprüfung zu ergänzen.

In Kap. C 2.7 fehlen die gutachterlichen Aussagen zum Immissionsschutz. Entsprechende Einarbeitung und Ergänzung - auch in der Planzeichnung und in der Begründung Teil B - ist erforderlich.

In Kap. C 4.2 ist die Eingriffsregelung noch nicht abschließend behandelt worden. Insbesondere sollte im weiteren Verfahren die vorgenommene Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nachvollziehbar gestaltet werden sowie ein klares Ausgleichskonzept mit Zuordnung der Maßnahmen zu den eingriffsverursachenden Baugebieten entwickelt werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt in Kap. D 2 sollten sachgerecht dargestellt werden. Es ist unzutreffend, dass ausschließlich positive Auswirkungen zu verzeichnen sind; hier sollte schutzgutbezogen unterschieden werden.

Kahle

04.10.2013

g:\stadtplanung\461\sg_stadtentwicklung\bp_stellungnahmen\461\7_innenstadt_süd\7-1_brauhausberg\bp_36_speicherstadt\bp_36-2_leipziger str_2013\1-1_beteiligung_stellungnahme\461.doc

474.1
Frau Rudolph-Henning, 2718
Frau Grun, 2740

23.09.2013

462
Frau Strache

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

Eing.: 08. OKT. 2013

Signum: 7554

an:

HO 08.10.13 -> St
St 21.10.2013

Beteiligung der Fachbereiche zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“

Seitens des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen gibt es folgende Bedenken bzw. Hinweise zur Beteiligung des B-Plans 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ (Entwurf mit Stand August 2013):

1. Das geschützte Fledermaushabitat (Winterquartier) in der Brauerei-Ruine ist derzeit in privatem Eigentum. Es muss kostenintensiv gesichert, instandgesetzt und im Sinne des Habitatschutzes unterhalten werden. Aufgrund seines Schutzcharakters ist es als öffentliche Grünfläche in keinster Weise nutzbar und muss ausschließlich dem Naturschutzzweck zugeführt werden. Für die Instandsetzung und Unterhaltung des Fledermaushabitates sind keinerlei Gelder im Haushalt des Fachbereiches 47 eingestellt. Die Fläche soll folglich wie im Entwurf 2011 mit einer T-Linie dargestellt werden und als private Grünfläche festgesetzt werden und somit in privatem Eigentum verbleiben. Die Berechnung der finanziellen Auswirkungen für Herstellung und Unterhaltung kann durch den Bereich Grünflächen nicht geleistet werden, da umfängliche gutachterliche Untersuchungen notwendig sind.

3. Bei der öffentlichen Parkanlage östlich von a9 an der Leipziger Straße handelt es sich um eine mit einem ehemaligen Brauerei- und Luftschutzkeller unterbaute Fläche, die möglicherweise hohe Abriss- oder Instandhaltungskosten für den städtischen Haushalt nach sich zieht. Sie ist derzeit mit Wildwuchs bewachsen und nicht für den Aufenthalt zur Freizeit- und Erholungszwecken geeignet.

4. Mit der Festsetzung des WA 4 würde die einzige verbliebene erholungswirksame Grünfläche zerstört. Die Erschießung der Restfläche am Steilhang wäre äußerst kostenintensiv, da die bislang bestehende Treppe mit einer gefälligen Steigung wegfallen würde. Die öffentliche Parkanlage wäre geprägt von hohen Mauern und Treppen ohne Aufenthaltsqualität. Das Stadtbild (Blick vom und zum Berg) würde stark beeinträchtigt. Die Umwandlung von Grünfläche in Baufläche im WA4 steht im krassen wirtschaftlichen Widerspruch zur Festsetzung von öffentlichem Grün auf derzeit unkalkulierbaren baulichen Anlagen. Hier muss die Bilanz des Bebauungsplanes offen gelegt werden und scheint nicht plausibel.

- 
7. Der größte Teil der öffentlichen Grünflächen ist aufgrund seiner topografischen Lage (Steilhang mit Stützwänden, Höhensprünge und Treppen) oder der baulichen Anlagen (Unterkellerung, Ruinen) nur äußerst kostenintensiv einer Freiraumnutzung zuzuführen oder steht rein faktisch aus eigentumsrechtlicher oder naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht zur Verfügung.

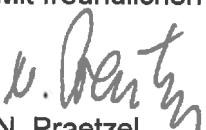
Zielführender im Sinne des städtischen Haushalts, von Erholungsfunktion und Stadtbild ist es, die waldfähnliche Fläche unterhalb des Landtages im Umfeld des Kaiser-Wilhelm-Blickes von Bebauung frei zu halten und die westliche Anbindung an die Max-Planck-Straße ohne das bislang in privater Hand befindliche Fledermaushabitat festzusetzen.

Der Bereich Grünflächen befürwortet die Wiederherstellung der historischen Wegebeziehungen, die den Brauhausberg an das Stadtgebiet und die Speichstadt anbinden und erlebbar machen.



13. Auf Grundlage der VTU sollten auch die Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung in der Leipziger Straße untersucht werden.

Mit freundlichen Grüßen



N. Praetzel

472.1/474
Gabriele Schneider, 46 10
Martina Woiwode, 2726

POSTEINGANG	
Bereich verbindliche	
Bauleitplanung	
Eing:	15. AUG. 2013
Signum:	6936
an:	

08.08.2013

462
Frau Holtkamp

15.08.13 oSt, bR
St 16.08.13

Ab 22.09.13 +

Hinweise zum in Erstellung befindlichen Entwurf des BP Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“

Sehr geehrte Frau Holtkamp,

- nach nochmaliger Ortsbegehung kommt 47 überein, dass für die Erschließung des Brauhausberges und dessen Anbindung an die Umgebung (siehe Anlage) für Fußgänger, Radfahrer und Kfz-Verkehr - unter der Maßgabe der baufälligen Brücke zum Landtag - und gleichzeitiger Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten die Beauftragung eines Landschaftsplaners zusammen mit einem Verkehrsplaner dringend erforderlich ist.

Wir bitten Sie um entsprechende Beauftragung und Veranlassung im Vorfeld zur Erstellung des Bebauungsplanes.

- Bei den bislang im Entwurf enthaltenen Flächen für öffentliches Grün handelt es sich - bis auf die Fläche des Kaiser-Wilhelm-Blickes - um Flächen
 - am Steilhang
 - in privatem Eigentum
 - mit Unterkellerung (Eiskeller)
 - mit kostenintensivem Fledermaushabitat in ruinösem Brudereigewölbe in privatem Eigentum.

Diese Flächen sind aufgrund ihrer topografischen Lage oder ihrem baulichen Missstand nur äußerst kostenintensiv einer Freiraumnutzung zuführen oder stehen rein faktisch aus eigen- tumsrechtlicher oder naturschutzfachlicher Sicht dafür gar nicht zur Verfügung.

Zielführender im Sinne von städtischem Haushalt, Erholungsfunktion und stadtbildprägend wäre es nach unserem Dafürhalten, die waldähnliche Fläche unterhalb des Landtages im Umfeld des Kaiser-Wilhelm-Blickes von Bebauung frei zu halten (wie im BP-Entwurf aus 2011 noch dargestellt) und die westliche Anbindung an die Max-Planck-Straße ohne das bislang in privater Hand befindliche Fledermaushabitat festzusetzen.

Gerne ist der Bereich Grünflächen bereit in einer gemeinsamen Ortsbegehung die Situation anschaulich zu erläutern. Eine Absicherung der Teilnahme von 474 wäre wünschenswert.

Die Freiraumstruktur am Hang mit ihren Stützwänden, Höhensprüngen und Treppen lässt sich nach unserer Einschätzung nur vor Ort erfassen. Es existiert ein Gutachten von Dr. Wimmer, welches für die Untersuchung beigestellt werden kann.

N. Praetzel

Anlage
Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes für die Untersuchung



© Landeshauptstadt Potsdam
Geltende Nutzungsverordnungen sind zu beachten!

Geoportal der Landeshauptstadt Potsdam

Ersteller Gabriele Schneider
Erstellungsdatum 08.08.2013
Datengrundlage: Liegenschaftskataster



Erstellt für Maßstab 1:5.200

0 240 m

Seite:



Kein amtlicher Ausdruck, nur für den internen Dienstgebrauch!

474.1
Frau Rudolph-Henning
2718

462
.Frau Evler

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

Eing.: 24. JULI 2014

Signum: 2661/2014

an:

21. 07. 2014

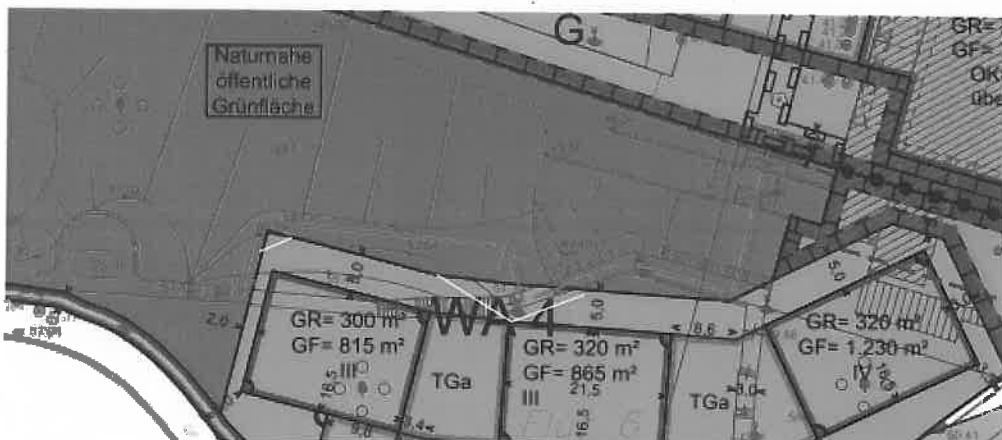
H 24.07.14 RöfV

**Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB**

Sehr geehrte Frau Evler,

Aus Sicht des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen sind nachfolgende Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

- Bei einer Ortsbegehung mit der EWP wurde festgestellt, dass sich im Gelände Flächen für eine alternative Wegeführung von der bestehenden Treppe am Minsk zum Kaiser-Wilhelm-Blick darstellen. Die mögliche Wegeführung wurde mit roten Linien/Pfeilen auf der Abbildung (siehe unten) markiert. Diese Möglichkeit der Erschließung der naturnahen öffentlichen Grünfläche ist entscheidend für die Erholungsnutzung im Wohngebiet. Das WA 4 darf an diesen Stellen die Flächen für die Wegealternative nicht schneiden. Wir bitten, dies in der Darstellung zu berücksichtigen.



- Des Weiteren weist der Bereich Grünflächen noch einmal eindringlich darauf hin, dass mit dem WA 4 nicht nur die Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzung für die neuen Wohnquartiere am Fuße des Brauhausberges sondern ebenfalls für die Speicherstadt und das RAW-Wohnquartier erheblich eingeschränkt werden. Die Flächen wurden im BP 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ bereits für die Erholungsnutzung angerechnet.

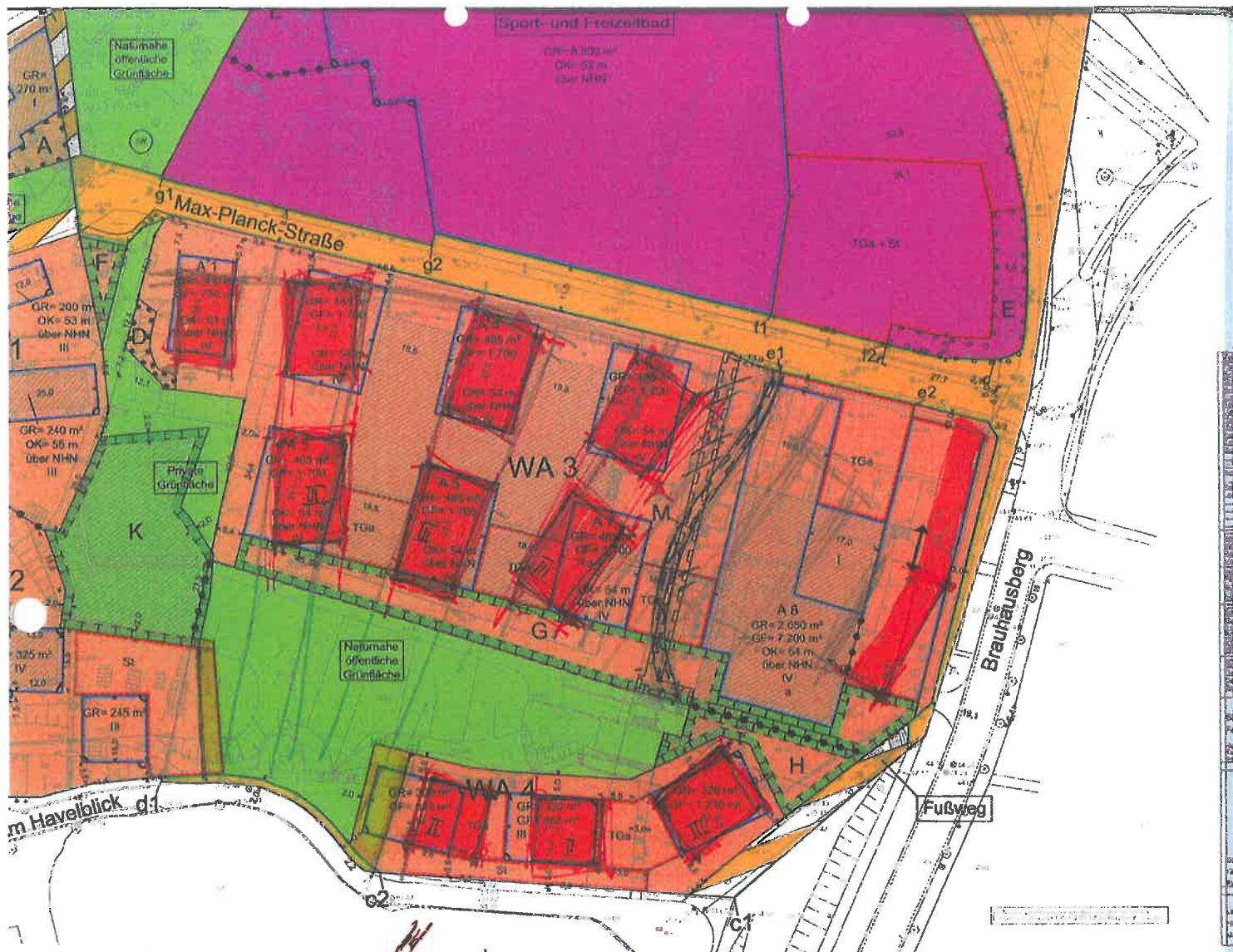
4. Für die naturnahe öffentliche Grünfläche liegt dem Bereich Grünflächen immer noch kein qualifiziertes artenschutzrechtliches Gutachten vor. Dieses ist jedoch Voraussetzung zum einen für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffe im Bebauungsplangebiet sowie für eine mögliche Planung und Kalkulation zur Herstellung einer öffentlich nutzbaren, verkehrssicheren und erholungsrelevanten Grünfläche sowie für die Verkehrslösung an der Leipziger Straße. Das Gutachten ist dem Bereich Grünflächen zur abschließenden Beurteilung durch die Bauleitplanung vorzulegen.
5. In den vorangegangenen Planungen wurde die Verkehrsanlage besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ von der Max-Planck-Straße zur Straße „Am Havelblick“ vorbei an Wackermannshöhe dargestellt. In seiner Stellungnahme vom 13.09.2013 hat der Bereich Grünflächen erklärt, dass die Treppenanlage lediglich in ihrer tatsächlichen Breite von 3 m und in Verlängerung der bestehenden Treppenanlage festgesetzt werden soll. In der Abwägung wurde dem Einwand stattgegeben. Im vorliegenden Entwurf taucht die Treppe nicht mehr auf. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als entscheidende und historische Wegeverbindung festzusetzen oder möglicherweise auch mittels Wegerecht für die Öffentlichkeit.
Sollte die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus haushaltspolitischen Gründen entfallen sein, müsste hier darauf hingewiesen werden, dass prioritär auf die Treppenanlage zwischen den Punkten b6 und b7 verzichtet werden müsste und der Wegeverbindung nach Wackermannshöhe der Vorrang eingeräumt werden muss.
In seinem Gutachten „Bewertung der historischen Grünflächenelemente im Bereich Brauhäusberg – Tornow, 2007, hatte Herr Dr. Wimmer bereits auf die historische und funktionale Bedeutung der Treppenanlage zwischen den Punkten b8 und b9 und deren Wegefotrführung nach Wackermannshöhe hingewiesen. Das Gutachten liegt dem Bereich Bauleitplanung vor.



Mit freundlichen Grüßen



N. Praetzel



veränderte Durchfahrt

veränderte Baufelder = Baupotenzen
und Geschossshöhen
erweiterte Grünflächen

B-Plan
36. 2

se

malen. Zwar sind bislang keine Bodendenkmale im hnen. In Vorbereitung von Bauvorhaben sollte daher

is, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Inzeldenkmals unter Denkmalschutz.

hutgebietes für das Wassenwerk Potsdam-Leipziger

ständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen 9) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen chG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Zeiten, Herstellung von Ersatzquarzitern).

st für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitions-
dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten
ge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen

dam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.

Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt

Verfahrensvermerke

Stiftung Preußische
Schlösser und Gärten
Berlin - Brandenburg
Stadt Potsdam
Postfach 10 02
14473 Potsdam

GDC3
Jher
0331-9694311

1. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vor-gebrachten Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den

Oberbürgermeister

2. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeit und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Maßnahmen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den

Oberbürgermeister

3. KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der Karte ist einwandfrei möglich.

443
Frau Brandt

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

22. Juli 2014

Eing.: 23. JULI 2014

Signum: 26.05.2014

an:

462
Frau Evler

HG 23.07.14 - EV

**Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Str./Brauhausberg“
Mitteilung über die Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im weiteren Planverfahren sind die Hinweise 443 zu beachten:

Belange untere Wasserbehörde (Fr. Redlin)

Der letzte hier bekannte Stand des B-Plan-Entwurfes hat umfangreiche Änderungen erfahren. Die von der Unteren Wasserbehörde mit ihrer letzten Stellungnahme vom 17.09.2013 vorgebrachten Hinweise und Einwände haben dabei wenig Berücksichtigung gefunden.

Nach wie vor ist nicht zu erkennen, wie das auf zukünftig befestigten Flächen anfallende Regenwasser entsorgt werden soll. Im Vergleich zur vorherigen Planungsphase wurde die Über- und Unterbaubarkeit der Baufelder (u.a. durch Tiefgaragen) immens erhöht (Gemeinbedarfsfläche Sport- und Freizeitbad um insgesamt 8.020 m², WA 4 um 750 m²), so dass Flächen für eine Versickerung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die zusätzlichen Veränderungen im Bauteil A 8 des WA 3 erschweren die Versickerung von Niederschlagswasser.

Als Konsequenz daraus ergäbe sich die Vorstellung zur Ableitung des Niederschlagswassers. Aber auch diese wird im B-Plan-Entwurf nicht dargelegt, denn die im Umweltbericht enthaltene Wirkraum-Betrachtung (siehe Punkt 1.5, Seite 62) zum Schutzgut Wasser umfasst nicht die Auswirkungen auf die unterliegenden Abflussgebiete bzw. das unterliegende Vorflutgewässer.

Eingedenk der gravierenden Probleme, die bereits bei der Regenwasserbewirtschaftung der jenseits der Leipziger Straße liegenden neuen Baugebiete und der Leipziger Straße selbst entstanden sind, sollten diese, durch Vernachlässigung derselben Thematik im vorliegenden B-Plan-Entwurf, nicht noch vergrößert werden.

Es sei daher nochmals betont, dass auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage (§ 55 Abs. 2 WHG) der Versickerung von Regenwasser der Vorrang gegenüber seiner Ableitung einzuräumen ist. Auch wenn im Entwurf immer wieder betont wird, dass hier der Schutzstatus des Grundwassers (TWSZ III des Wasserwerkes Leipziger Straße) den Ausschlag für eine solche Entscheidung geben würde; die Ableitung stellt hier keine geeignete Alternative dar, da das Gewässer auch nur einige 100 m nach der Einleitstelle am Wasserwerksgelände Leipziger Straße (TWSZ II und I) entlang führt. An der Einleitstelle wäre daher derselbe Schutzstatus gegeben.

Erinnert werden soll hier ausdrücklich an das Gemeinsame Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11.10.2011 zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Nieder-

schlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 S. 2035) (i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG), welches Hilfestellung speziell zu diesem Thema geben kann. Die vorhabenbezogenen Informationen, die im B-Plan-Entwurf bereits enthalten sind (siehe Punkt 2.3.1, Seite 69), sind dafür ausreichend.

Weitere Potenziale für das Halten des Regenwassers im Geltungsbereich sieht die Untere Wasserbehörde wie folgt:

- Die Notwendigkeit des Ausmaßes der TGa sollte überprüft und im Gegenzug Möglichkeiten zur Anordnung von Versickerungsanlagen geschaffen werden (Gemeinbedarfsfläche und WA 4).
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg sowie Fußweg und Zufahrt) sollten zur durchlässigen Befestigung festgelegt werden. Folgernd aus der erkennbaren geringen anliegenden Bebaubarkeit wäre hier keine große Belastung des Niederschlagswassers aus Fahrverkehr gegeben, so dass dem durch einfache Maßnahmen, wie der Verwendung speziellen versickerungsfähigen Pflasters (auch in der TWSZ III), entsprochen werden könnte.
- Für die Öffentlichen Park- und Grünflächen sollte über die zentrale Versickerung von Regenwasser aus den angrenzenden Baufeldern nachgedacht werden. Die Auswirkungen höherer Versiegungsgrade auf den Wasserhaushalt könnten so kompensiert werden.
- Auch Teilversickerungen sollten in der Begründung ausdrücklich befürwortet werden.

Abschließend sei noch auf einige Detailfragen eingegangen.

Sowohl in der Tabelle des Punktes 3.2.4 (Seite 40) als auch in der des Punktes 1.4 (Seite 61) wird die zu befestigende Grundfläche (GR) im WA 3 mit 5.640 m² angegeben. In der Planzeichnung ergibt die Summe aller durch Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen aber lediglich 5.260 m². Woraus ergibt sich diese Differenz?

Die Aussage zur Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung unter Punkt 2.3.4 (Seite 70) des Umweltberichtes für das Schutzgut Wasser ist unverständlich. Sie sollte inhaltlich und redaktionell überarbeitet werden.

Auf die Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (siehe Punkt 4., Seite 97) und auf die Finanzen (siehe Punkt 5., Seite 97) sollte bei der Variante zur Ableitung des Niederschlagswassers eingegangen werden.

Belange Naturschutz (Fr. Dr. Walter, Hr. Kuhlow)

1. Naturschutzbelaenge - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die mit dem Umweltbericht vorgelegte „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, (Seiten 77 bis 79) beinhaltet weder eine art- noch quartierbezogene Auseinandersetzung der in den Faunistischen Gutachten (2012 und 2013) erfassten besonders und streng geschützten Tierarten. Die ergänzende faunistische Untersuchung aus 2013 betrachtet selektiv nur einen Teilbereich südlich der Schwimmhalle.

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung wird ausschließlich eine summarische Bewertung vorgenommen und die „Sicherung und Qualifizierung des ehemaligen Brauereikellers als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse“ pauschal benannt. Daraus lassen sich keine

konkreten Maßnahmen, welche als kompensatorische oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen, ableiten.

Zur Prüfung und Beurteilung, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 Ziffern 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden, bedarf es für jede Fortpflanzungs- und Ruhestätte der im Plangebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten einer Beschreibung und Verortung möglicher Handlungen.

In diesem Zusammenhang wird lediglich auf den Verlust des Kellers der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ eingegangen. Die Tatsache, dass auch der Innenbereich der Gaststätte Minsk laut dem „Faunistischen Gutachten“ (2012) als Sommerquartier von Fledermäusen festgestellt worden ist, wird nicht dargelegt.

Die vorgeschlagene „behutsame Verbringung bzw. Umsiedlung“ von Tieren ist fachlich ungeeignet und nicht erfolgversprechend. Stattdessen sollten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die im Bereich des „Brauereikellers“ und „Eiskellers“ zu optimierenden Hangplätze und Einflugbereiche hinsichtlich ihrer Gestaltungsart, Verortung und Anzahl konkret benannt werden. Um diese im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Sicherung und Qualifizierung der beiden Kellergewölbe planen zu können, sind ergänzend und dringend Aus- und Einflugbeobachtungen der Fledermäuse an diesen Ganzjahresquartieren vorzunehmen und im Plan zu verorten und zu lokalisieren. Auf dieser Grundlage sind die beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen schließlich zu konkretisieren.

Ferner ist zu darzulegen, in welchem Umfang und zeitlichen Rahmen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen an den beiden Ganzjahresquartieren „Eiskeller“ und „Brauereikeller“ realisiert werden können.

Weiterhin fehlt es an der Einschätzung, ob für die übrigen Fledermausquartiere (Villa, Wohngebäude, Speichergebäude) ebenfalls die Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Wenn die Verbotstatbestände erfüllt sind, sind für die Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 folgende Angaben erforderlich:

1. Ausführungen zu Alternativen
2. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses
3. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population
4. Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen)

Aufgrund der ergänzenden Faunistischen Kartierung aus 2013 kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet oder im näheren Umfeld eine Wochenstube von Mückenfledermäusen befindet. Auch dieser Befund ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bezogen auf die Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht betrachtet worden. Auch wenn das Nahrungs – oder Jagdrevier nicht in den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fällt, so kann deren Beschädigung den Tatbestand nach Nr. 3 erfüllen, wenn hierdurch die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte vollständig entfällt, in dem durch Wegfall des Nahrungshabitsats eine Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist. (vgl. Randnummer 36 zu § 44 BNatSchG, Kommentar Schumacher, Fischer-Hüftle, BNatSchG, 2011)

Mit dem ergänzenden Faunistischen Gutachten 2013 (S. 3) wurden Fledermaus-Sommerquartiere an fünf Höhlenbäumen nachgewiesen. Die ermittelten Bäume (Nr. 6, 15, 16, 18 und 25) sind in Text und Karte als zu erhalten festzusetzen.

Die mit dem Faunistischen Gutachten 2013 ermittelten Bäume mit nachweislichem Vorkommen des Heldbocks (Baum Nr. 15) und mittlerem bis hohem Potenzial. (Bäume Nr. 14, 18, 20, 24, 25, 28, 30) sind in Text und Karte als Erhaltungsbäume festzusetzen.

Gleiches trifft für den Eremiten (Bäume Nr. 1, 6, 13, 15, 25, 26, 27, 28, 30, 34), mit mittlerem bis hohem Potenzial für das Vorkommen dieser Art zu. Die genannten Bäume sind in Text und Karte zur Erhaltung festzusetzen. Für den Baum Nr. 6 ist im Zuge der Vorhabenzulassung ein artenschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

2. Kommunale Planungshoheit - Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages zwischen Stadtwerke Potsdam und LHP

Aufgrund der aufgezeigten Mängel in der Abhandlung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote wird empfohlen, den Vertragsentwurf (§ 3 und § 4 Realisierungsfristen) aufgrund der unter 1 geforderten Überarbeitung ebenfalls zu konkretisieren, um Umsetzungsprobleme zu vermeiden. Eine Umsiedlung von Tieren kommt wie oben aufgeführt nicht in Betracht. Damit die Ersatzniststätten für die betreffenden Vogelarten als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen als funktionserhaltende Maßnahmen der ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) fungieren können, muss ihre Wirksamkeit vor Durchführung der Eingriffe durch ein Monitoring nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Aufwertung und Sicherung der beiden Ganzjahresquartiere für verschiedene Fledermausarten.

In § 3 Abs. 2 wird festgelegt, dass naturschutzfachlich nicht ausgleichbare Eingriffe als Kompensation in der Gemarkung Kartzow / Flur 6 / Flurstück 22 ausgeglichen werden. Diese Fläche ist Bestandteil des Flächenpools Fahrland-Kartzow.

Für die Realisierung der Kompensation entsprechend § 3 Abs. 2 wird empfohlen, privatrechtliche Regelungen zwischen den Stadtwerken Potsdam und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/Bundesforstbetrieb Westbrandenburg als Vorhabenträger des o.g. Flächenpools zu treffen.

Der entsprechende Vertrag ist der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam in Kopie zu übergeben.



Markus Beck
Fachbereichsleiter Bauaufsicht,
Denkmalpflege, Umweltschutz