



POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 13. JUNI 2013
Signum: 6265
an:

Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Lindenstraße 34a
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Theuer
Gesch.-Z.: GL 5.1 – 0294/2011
Tel.: 0331-866-8751
Fax: 0331-866-8703
juergen.theuer@gl.berlin-brandenburg.de
Datei:
Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 60 07 52 | 14411 Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam

Ho 13.06.13
OST
St 14.06.13

Potsdam, . Juni 2013

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

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

Ihr Schreiben vom Mai 2013 (Posteingang 17.05.2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine erste Zielmitteilung erhielten Sie am 23.05.2011. Zu der aktuell angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Schwimmbadneubau sowie ergänzende Wohnbebauung im landschaftsbezogenen Kontext auf innenstadtnah und verkehrsgünstig gelegenen Brach- und Freiflächen.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für diese Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012.

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5
GL 4
GL 5

14467 Potsdam
03046 Cottbus
15236 Frankfurt (Oder)

Lindenstraße 34a
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-560-3100

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-560-3118

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Ziel 2.7 (Z) LEP B-B: Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum.
- Grundsätze aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007 und 2.8 LEP B-B: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 4 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 des LEP B-B.

Zudem ist das Plangebiet gemäß Grundsatz 2.1.1 des Regionalplanentwurfs als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen und gemäß den Grundsätzen 2.2.1.1 und 2.2.1.2 dem räumlichen Funktionsschwerpunkt eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung zugeordnet.

Bewertung

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich ist.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. In der Planbegründung ist die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zu dokumentieren.

Hinweis

Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Theuer

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 27. SEP. 2013
Signum: 7452
an:

W 27.09.1308
S127.09.13

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

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

Vorbemerkung

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

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen ☒

Stadt/Gemeinde/Amt: Landeshauptstadt Potsdam

☐ Flächennutzungsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“

☐ Bebauungsplan der Innenentwicklung

☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan

☐ sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 Absatz 2 BauGB): 24.09.2013

23.09.2013
Datum, Unterschrift

Markusch

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange:

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West

Absender: Seeburger Chaussee 2

Tel.: (033201) 442-566

14476 Potsdam OT Groß Glienicke

Fax.: (033201) 442-199

Bearbeiter: Fr. Thoms

Az.: 120/13

☐ Keine Einwände

1. Einwendungen:

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

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

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

2. Fachliche Stellungnahme

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

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

1. Immissionsschutz

(Bearbeiterin: Frau Thoms, Gz: LUGV_RW4-3700/613+14#182783/2013, Tel: 033201/442-566)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde zum Immissionsschutz mit Schreiben vom 06.06.2011 Stellung genommen. Allerdings sind weite Teile der städtebaulichen Konzeption dieser Planung mit dem beschlossenen Neubau eines Familien- und Sportbades im Juni 2012 obsolet geworden. Unverändert geblieben sind die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und die an der Leipziger Straße vorgesehenen gemischten Bauflächen.

Die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens war bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorgesehen gewesen.

Die neue Planung, die Gegenstand dieser förmlichen Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB ist, sieht neben dem

Neubau eines Familien- und Sportbades nördlich der Max-Planck-Straße eine Verwertung der für den Neubau nicht mehr benötigten Flächen vor. Südlich des Bades soll ein Wohngebiet anschließen, das durch einzeln stehende Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Es ist auch eine Variante vorgesehen, in der die ehemalige Gaststätte „Minsk“ erhalten bleiben soll. Im westlichen Geltungsbereich sind entlang der Leipziger Straße drei Mischgebiete geplant (MI 1 – MI 3), innerhalb derer eine Wohnbebauung auch an dieser verkehrsreichen Straße möglich wäre. Nähere Aussagen hierzu konnten der Begründung nicht entnommen werden.

Mit der Begründung zum Bebauungsplan sollte durch die zuständige Immissionsschutzbehörde eine Beurteilung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes erfolgen können. Dies ist jedoch nicht möglich, da eine Lärmuntersuchung für den Verkehrslärm nicht Teil der Begründung ist. Weiterhin fehlt in der vorliegenden Begründung eine aussagekräftige Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Erhöhung der Luftschadstoffbelastung. Entlang Leipziger Straße und Brauhausberg besteht aktuell schon eine Vorbelastung mit Luftschadstoffen. Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV können nicht toleriert werden. Daher hätte der Begründung ebenfalls ein Gutachten zur Luftschadstoffbelastung an der Leipziger Straße und deren Auswirkungen auf den Brauhausberg beiliegen müssen.

Zusammenfassend bestehen zum aktuellen Planungsstand vom 19.08.2013 immissionsschutzrechtliche Bedenken. Aufgrund der fehlenden Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung und zur Luftschadstoffbelastung kann eine konkrete Stellungnahme zu den Belangen des Immissionsschutzes jedoch nicht erfolgen.

2. Wasserwirtschaft, Hydrologie

(Bearbeiterin: Frau Hape, Gz: LUGV_RW4-3700/613+14#195851/2013; Tel: 033201/442-440)

Das Referat RW 5 hat bereits mit Schreiben (Bearbeiter Herr Seiler) zum vorliegenden B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ der Stadt Potsdam Stellung genommen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, daher behalten die darin getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

3. Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung:

(Bearbeiterin: Frau Peschel, Gz: LUGV_RW4-3700/613+14#186668/2013, Tel: 033210/442-588)

Das Referat RW 6 hat bereits mit Schreiben vom 06.06.2011 zum vorliegenden B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ der Stadt Potsdam Stellung genommen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, daher behalten die darin getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Naturschutz, besonderer Artenschutz:

(Bearbeiterin: Frau Kozlowski, Gz: LUGV_RW4-3700/613+14#180574/2013 , Tel: 033210/442-474)

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), RW 7 äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 10 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 auf Grundlage der vor dem 1.6.13 geltenden Zuständigkeiten zum besonderen Artenschutz (§ 55 Abs. 2

BbgNatSchG i.V.m. ArtSchZV vom 14.7.2010).

Die Untersuchungen für Fledermäuse, Heldbock und Eremit sind noch nicht abgeschlossen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung im Umweltbericht steht noch aus.

Eine Stellungnahme zum besonderen Artenschutz ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Abschließend:

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

Stellungnahmen anderer Behörden bleiben unberührt.

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

Im Auftrag

23.09.2013
Datum, Unterschrift


Markus

anerkannter Naturschutzverbände GbR

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

in Sachen Natur

Eing.: 30. SEP. 2013

Signum: 7469

an:

09/T3/Becker

Durchwahl: 0331-20155 57

11.30.09.13

14.30.09.13

Potsdam, 27. September 2013

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Frau Strache
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

vorab per Mail: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de

vorab Fax: 0331-289 84 2517

Ihr Zeichen: 462-st/ro

**Stellungnahme o.g. anerkannter Naturschutzverbände zum Bebauungsplan Nr. 36-2
„Leipziger Straße /Brauhausberg“ der Landeshauptstadt Potsdam**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Strache,

in der Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände vom 24.09.2013 ist uns ein Fehler unterlaufen, den wir hiermit korrigieren möchten.

Die Aussage:

„...Der Verdacht auf Besiedlung durch den Eremiten ist weiter zu verfolgen. Ein Vorkommen des Heldbockkäfers kann nach unserer Kenntnis ausgeschlossen werden. ...“

ist wie folgt zu ersetzen:

„...Der Verdacht auf Besiedlung durch den Eremiten und vor allem durch den Heldbock ist weiter zu verfolgen....“

Mit der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände mit der geänderten, letztlich gültigen Fassung zum Austausch.

Wir bitten um Verständnis und Berücksichtigung der geänderten Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Becker

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Frau Strache
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

09/13/Becker
Durchwahl: 0331-20155 57

Potsdam, 24. September 2013

vorab per Mail: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
vorab Fax: 0331-289 84 2517
Ihr Zeichen: 462-st/ro

Stellungnahme o.g. anerkannter Naturschutzverbände zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße /Brauhausberg“ der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrte Damen und Herren,

die anerkannten Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Gegenüber der Fassung, die uns mit Schreiben vom 04.05.2011 zur Stellungnahme zugeschickt wurde, hat sich der Entwurf wesentlich verändert.

Der BUND hat sich im Rahmen der Bürgerbefragung zum Standort eines Sport- und Freizeitbades eindeutig für den Standort Brauhausberg positioniert. Insofern findet die betreffende Festsetzung unsere Zustimmung.

Vor 1990 war der nördliche Teil des Plangebietes durch eine Grünanlage mit Springbrunnen gekennzeichnet. Jetzt wird diese Fläche von einer extensiv genutzten Mähwiese eingenommen. Mit der Bebauung dieser Fläche durch das Sport- und Freizeitbad geht eine innerstädtische Grünfläche verloren, die stadtoökologische und auch stadtklimatische Bedeutung besitzt. Durch die Bebauung mit der Schwimmhalle bis unmittelbar an die Leipziger Straße entsteht in Kombination mit der ebenfalls geplanten Bebauung nördlich der Leipziger Straße eine Straßenschlucht, die mikroklimatisch ungünstig zu sehen ist. Nur östlich und westlich der Schwimmhalle verbleiben kleinere unbebaute Flächen als Parkanlage oder Verkehrsfläche. Durch den Baukörper der neuen Schwimmhalle wird sich die Frischluftzufuhr verschlechtern und die Feinstaubbelastung in diesem Bereich wird sich erhöhen. Wir sind gehalten uns in unserer Stellungnahme auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschränken, doch scheint im Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes eine Variante bevorzugt zu werden, die sich nicht unbedingt positiv auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirkt.

Die bisher von der Schwimmhalle und dem Restaurant Minsk eingenommenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt sind südlich der Max-Planck-Straße im Teilgebiet WA 3 fünf größere und ein kleineres Baufelder ausgewiesen. Der Wohnbebauung in diesem Bereich wird aus unserer Sicht nicht widersprochen, doch erscheint

die riegelartige Bebauung der Bedeutung dieses Ortes für das Stadtbild nicht gerecht zu werden. Eine so intensive Bebauung mag für das RAW-Gelände angemessen erscheinen, für den Brauhausberg dürfte aber eine lockere Bebauung angemessener sein.

Im 19. Jahrhundert war der Brauhausberg parkartig gestaltet worden und wurde von einem 1803 errichteten Belvedere bekrönt, das 1958 abgerissen wurde. Ein Wiederaufbau dieses Aussichtsturmes wurde als BUGA-Projekt 2001 erwogen, dann aber nicht realisiert. Einerseits bietet der Höhenweg Am Havelblick vielfältige Ausblicke auf die Stadt Potsdam und die Havellandschaft, andererseits ist der Brauhausberg ein Blickpunkt, der von vielen Punkten im Stadtgebiet und den Höhenzügen der Umgebung eingesehen werden kann. Insofern ist eine massive Bebauung in diesem Punkt problematisch.

Der Süd- und Westteil des Plangebietes wird von Resten naturnaher Waldbestände eingenommen, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben. Von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sind das Brauereigewölbe (Braunes Langohr, Großes Mausohr, Fransen- und Wasserfledermaus) und der Eiskeller (Braunes Langohr, Großes Mausohr, Fransen- und Wasserfledermaus). Diese Fledermauswinter- und auch Sommerquartiere müssen erhalten und entwickelt werden, insbesondere auch als Sammelausgleichsmaßnahme für Quartiere, die in der Nähe verloren gehen. Der Erhalt dieser Winterquartiere und Wochenstuben ist in jedem Fall der Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Fledermäuse vorzuziehen.

In diesem Zusammenhang sind die Baufelder A 1 und A 2 im Allgemeinen Wohngebiet WA3 abzulehnen, da sie zu dicht an das Brauereigewölbe heranrücken. Es ist darauf zu verweisen, dass durch Detektoruntersuchungen weitere Fledermausarten (Zwerg-, Mücken und Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler) nachgewiesen wurden, die aber noch nicht bestimmten Quartieren zugeordnet werden können. Der Keller unter dem Minsk ist ebenfalls von Bedeutung für den Fledermausschutz, der Erhalt ist aber fraglich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollten deshalb alle relevanten Bereiche nicht bebaut, sondern als öffentliche Parkanlage zu entwickeln werden.

Die Gestaltung/Bepflanzung der Parkanlage, z.B. durch entsprechende Leitstrukturen (Hecken, Alleen) zu den Quartieren und für Insekten attraktive Bepflanzungen als Nahrungsgrundlage, kann hier erheblich zum Erhalt des vorhandenen Artenspektrums beitragen.

Alle zu fällende Bäume sind unmittelbar vor der Maßnahme nochmals auf tierische Ansiedlungen zu prüfen.

Die Festsetzungen der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 im Westen des Plangebietes entlang der Leipziger Straße halten wir für akzeptabel, wenn diese sich am Bestand (Jugendclub „Archiv“ usw.) orientiert.

Aus den bereits genannten Gründen halten wir die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 für problematisch. Die Eingriffe in den Baumbestand, die hier vorkommenden geschützten Tierarten und die Bedeutung des Areals für das Landschaftsbild führen zu unserer Forderung, sich bei der Ausweisung der Baufelder in diesem Bereich am Bestand zu orientieren. Insbesondere die Festsetzung von drei Baufeldern im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, die den Bau von drei Stadtvillen mit drei bis vier Vollgeschossen ermöglichen würde, müssen wir ablehnen. Der Schräghang zwischen der jetzigen Schwimmhalle und dem Landtagsgebäude darf nicht bebaut werden.

Gegen die intensive Bebauung spricht auch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und in der Pufferzone des Weltkulturerbes. Es ist auch nicht klar, wie die geplante Neuversiegelung von 0,87 ha Boden beispielsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden soll. Das

in den vorgelegten Unterlagen eingeräumte Ausgleichsdefizit steht einer Beschlussfassung über den Bebauungsplan entgegen.

Insgesamt ist der Umweltbericht weiter zu qualifizieren. Insbesondere sind die Hinweise auf Wochenstuben der Mückenfledermaus im Bereich Kaiser-Wilhelm-Blick und das Vorkommen weiterer Fledermausarten in diesem Bereich (z. B. Großes Mausohr) zu überprüfen.

Der Verdacht auf Besiedlung durch den Eremiten und vor allem durch den Heldbock ist weiter zu verfolgen Für die Avifauna bietet das Plangebiet vielfältige Nistmöglichkeiten. Bei einer reduzierten Bebauung lassen sich insbesondere die Auswirkungen für die Rote-Liste-Arten (Vorwarnliste) Girlitz, Gartenrotschwanz und Gelbspötter reduzieren. Außerdem ist hier ein langjähriges Brutvorkommen des Mittelspechts (Gefährdet in Brandenburg) nachgewiesen, dass entsprechend berücksichtigt werden muss.

Gegen den vorgelegten Entwurf erheben wir ernsthafte Bedenken und bitten um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Becker

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Frau Strache
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

11/13/Becker
Durchwahl: 0331-20155 57

Potsdam, 18. November 2013

vorab per Mail: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
vorab Fax: 0331-289 84 2517
Ihr Zeichen: 462-st/ro

Ergänzende Hinweise und Anregungen des BUND zur Stellungnahme o.g. anerkannter Naturschutzverbände zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße /Brauhausberg“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 24.09.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur vorliegenden Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 24.09.2013 möchten wir nachfolgende Anregungen und Hinweise des BUND hiermit nachreichen:

Die Bebauung des Brauhausbergfußes sollte eine mustergültige ökologische Stadtentwicklung zum Ziel haben. Davon ist der derzeitige Entwurf weit entfernt (s. Stellungnahme vom---). Dafür nötige Festsetzungsmöglichkeiten werden nicht ausgeschöpft.

Insbesondere muss eine hohe Energieeffizienz des Hallenbades und der Wohngebäude durch städtebaulichen Vertrag mit den Investoren verbindlich mittels energetischer Kennwerte (bspw. Dämmwert, Anteil der solaren Heizung/ Kühlung) vereinbart werden. Diese müssen deutlich energiesparender als die gesetzlich vorgeschriebenen sein.

Zudem sollten wann immer möglich ökologische Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz mit FSC-Siegel, Dämmung aus nachwachsenden Rohstoffen, Holzfenster usw.). Hier hat die öffentliche Hand Vorbild-Charakter.

Zudem gilt es den Trinkwasserbedarf zu reduzieren, in dem im Schwimmbad aber auch den Wohnhäusern z.B. Grauwasser aus der Dusche und Wasserhähnen zur Toilettenspülung und Regenwasser zum Wäschewaschen und zur Gartenbewässerung eingesetzt wird. Der Potsdamer Platz in Berlin zeigt, wie auch in städtischer Kernlage Regenwasser in architektonisch ansprechender Gestaltung gemanagt werden kann. Die Versickerung sämtlicher nicht nutzbarer Niederschläge ist daher über belebten Boden im Plangebiet vorzusehen.

Große Fassadenflächen ohne Fenster und sämtliche Dachflächen sind als Lebensraum und zur Verbesserung des Mikroklimas extensiv zu begrünen. Dabei sind natürliche Substrate zu verwenden (www.naturdach.ch/planung/objektplanung/ausschreibungsvorgaben).

Zudem ist es bedauerlich, dass die Eingriffsregelung im vorliegenden BP nicht abgearbeitet wurde! Wir fordern einen möglichst ortsnahe und funktionalen Ausgleich und keine Ersatzgeldzahlung.

Alle Überwinterungsquartiere für Fledermäuse sind zu erhalten und wie der Bunker unter dem Minsk und der Eiskeller an der Leipziger Straße optimal als Fledermausquartier auszubauen. Geeignete Sommerquartiere sind beim Neubau zu integrieren.

Darüber hinaus sind auch andere an Gebäude lebende Arten wie Schwalben, Mauersegler, Spatzen, Hausrotschwanz, Wildbienen usw. durch Einbau von entsprechenden Niststeinen zu fördern.

Es ist deutlich zu machen, dass nach Pflanzgebot gepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten und per Erhaltungsgebot geschützte Bäume bei Abgang zu ersetzen sind.

Es ist eine Pflanzliste festzusetzen, die ausschließlich einheimische und großkronige Bäume der Mindest-Qualität Hochstamm 18/20 vorsieht.

Grundstücke sollten nicht durch Mauern, Betonzäune u.ä. abgetrennt werden. Es sollten nur Hecken aus einheimischen Sträuchern oder in diese integrierte Maschendrahtzäune in Landschaftsfarben, die für Kleintiere durchlässig sind, erlaubt sein.

Tiefgarageneinfahrten, Müllsammelplätze usw. sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Sowohl beim Hallenbad als auch bei der Wohnbebauung sind attraktive, da eingangsnah, gut beleuchtete und überdachte Radabstellanlagen vorzuschreiben.

Die gesamte Grünanlage muss auch barrierefrei zugänglich sein.

Sämtliche öffentlichen und privaten Außenanlagen sind naturnah zu gestalten (Einsatz von einheimischen Stauden und Gehölzen). In den Grünflächen im BP oder in den angrenzenden Grünflächen sollte stehendes und liegendes Totholz verbleiben bzw. ergänzt werden.

Es fehlt die Ausweisung von Spielflächen, die ebenfalls architektonisch ansprechend naturnah und nach neusten pädagogischen Erkenntnissen zu gestalten sind.

Beim Bauen mit Glas und Licht ist der Schutz von Insekten und Vögel zu beachten. Insbesondere beim Schwimmbad mit seinen großen Fensterflächen (www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf).

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Becker

2 GfP



STIFTUNG
PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN
BERLIN-BRANDENBURG

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 02. OKT. 2013
Signum: 7573
an:

402.10.13-05

St 21.10.13

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

GENERALDIREKTION
STIFTUNGSKONSERVATOR

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

Ihre Nachricht vom 22.08.2013

Ihre Zeichen

Datum 25.09.2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Rechtsgrundlagen

1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004
2. Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg
3. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996
4. Deklaration über die Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011 mit Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011

teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Der vorliegende überarbeitete Bebauungsplan hat gegenüber dem Stand Juni 2011 eine deutliche Verbesserung erfahren.

Die Bebauung weist im oberen Bereich locker stehende Baukörper, im mittleren Bereich auf einer Fläche regelmäßig geordnete Baukörper und im unteren Bereich die vorgesehene Schwimmhalle sowie nach Westen hin die vorhandenen Gebäude auf.

Der westliche Altbestand an Gebäuden und die Fläche der relativ niedrigen Schwimmhalle sind unstrittig. Jedoch sind entsprechend unserer Forderung, die Höhe der Baukörper sollen

keine nivellierten Linien ergeben, sondern müssen der Topografie des Berges folgen, im mittleren und oberen Bereich Korrekturen notwendig.

Denkmalpflegerische Forderung:

Die südlich des geplanten Badneubaus stehende Reihe mit vier viergeschossigen Baukörpern ist in ihrer Linearität in irreguläre Formen aufzulösen, die sich den unregelmäßig angeordneten Baukörpern weiter oben in Richtung Brauhausberg anpassen. Damit soll eine heterogene Binnenstruktur geschaffen werden, damit die Sicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick eine abwechslungsreiche Gebäudestellung überstreicht. Dabei sollten die Baukörper an der westlichen Seite in eine hangparallele Stellung gedreht werden, um die Sichtbeziehungen vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf Babelsberg nicht durch gleichförmige Kanten zu beeinträchtigen.

Die Bebauung soll mit dem ansteigenden Hang nach oben reduziert werden von vier über drei auf zwei Geschosshöhen und die Bebauungsdichte soll von unten nach oben lockerer werden. Die Baumassen müssen sich mit ansteigender Höhe auflösen, stärker durchgrünen und unscheinbar in die von Großgrün charakterisierte Bergkuppe übergehen.

Empfehlung aus städtebaulichen Gründen:

Im oberen Bereich im Gebiet WA4 sollte der östliche Baukörper auf drei Geschosse reduziert werden, um gefälliger an den gegenüberliegenden dreigeschossigen Baukörper aus den 1920er/1930er Jahren entlang der Straße zum Brauhausberg anzuschließen.

Im Gebiet WA3 ist an der Ostseite der lange Baukörper entsprechend der Trassenführung der Straße „Brauhausberg“ in der Mitte leicht abzuknicken, um eine der Straße angepasste Linienführung zu erzielen und das lange Gebäude besser in die Umgebung einzufügen. Der südliche obere Teil des langen Baukörpers ist nur dreigeschossig auszubilden.

Begründung:

Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Sichtbeziehungen zu legen, die vom Brauhausberg, vornehmlich Kaiser-Wilhelm-Blick, Kaiser-Friedrich-Blick, Aussicht vom Standort des ehemaligen Belvederes (Wilhelmswarte), auf die Stadt, die Gärten mit den Schlössern und Prospektgebäuden ausgehen. Ebenso sind die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und des Stiftungsgelände zu beachten, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild setzen.

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

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

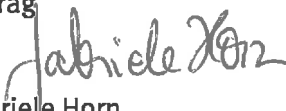
Der Brauhausberg bildet einen wesentlichen Zielpunkt in der Vielzahl der Sichtbeziehungen aus den Gärten, von darin befindlichen Baulichkeiten und aus der Stadt Potsdam. Die Bebauung darf nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten (mittelfristiger Abtrag des Hotel Mercure) Blicke auf die grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des

Berges visuell gemindert. Die Aussicht auf die Welterbestätten muss erlebbar bleiben, nicht nur auf die Hochpunkte, sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer.

Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen. Das ist teilweise an den Durchwegungen im westlichen Bereich gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dr. Gabriele Horn
Stiftungskonservatorin

Kopie

SPSG, IV, Herrn Dr. Wacker

BLDAM, Herrn Graefrath/Herrn Dreger

UDB-Potsdam, Frau Dr. Dornbusch

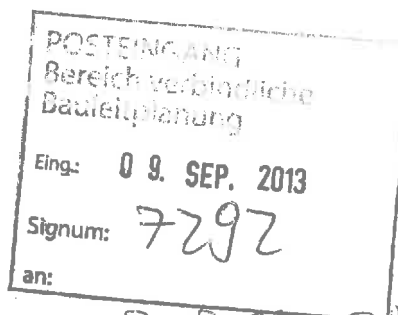


LAND BRANDENBURG

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

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

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam



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

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

Wünsdorf, den 04. September 2013

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
BP2011:047

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Auflage:

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



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

Kopie an - Ldkr. Potsdam, Denkmalschutzbehörde



LAND BRANDENBURG

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

Zentraldienst der Polizei
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Hauptallee 116/8
15806 Zossen, OT Wünsdorf

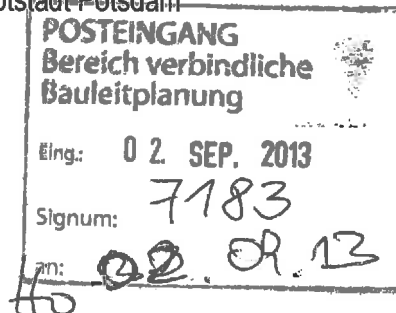
Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam

Bereich Verbindliche Bauleitung

Haus 1

Hegelallee 6-10

14461 Potsdam



Bearb.: Herr Freyer

Gesch.Z.: KMBD 01

Telefon: 033702 / 214 110

Fax: 033702 / 214 200

E-mail: sven.freyer@polizei.brandenburg.de

Zossen, 29.08.2013

Ortsname: Potsdam

Vorhaben: B-Plan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"

Ihr Zeichen:

Reg. / RPL-Nr.: 201311191101

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: 22.08.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Freyer



POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

Eing.: 26. SEP. 2013

Signum: 7441

an:

Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 60 07 52 | 14411 Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Verkehrsplanung

14461 Potsdam

Lindenstraße 34a
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Krüger
Gesch.-Z.: GL5.5-0294-2011-T01

Tel.: 0331-866-8748

Fax: 0331-866-8703

Hubertus.Krueger@gl.berlin-brandenburg.de

Datei:

Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Potsdam, 20. September 2013

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

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauG

Gemeinde: Potsdam
Planungsregion: Havelland – Fläming
Reg.-Nr.: GL5-0294-2011

Ihr Schreiben vom 22.08.2013, Gesch.-Zei.: 462-st/ro

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplanentwurf haben wir mit Schreiben vom 10.06.2012 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

In der Planbegründung wurde die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung geführt.

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5
GL 4
GL 5

14467 Potsdam
03046 Cottbus
15236 Frankfurt (Oder)

Lindenstraße 34a
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-560-3100

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-560-3118

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

Hinweis

Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Krüger', written over the text 'Im Auftrag'.

Krüger

Eing.: 22. OKT. 2013

Stignum: 7739

an:

Formblatt

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

22.10.13
ST

22.10.13

Vorbemerkung

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

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

A. Allgemeine Angaben

Stadt/ Gemeinde/ Amt Stadt Potsdam
Flächennutzungsplan

X Bebauungsplan 36-2 Leipziger Straße
vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)

sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.08.2013

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

Absender:	Gemeinde Schwielowsee	Datum:	17.10.2013
	Potsdamer Platz 9	Tel.:	033209/76953
	14548 Schwielowsee	Fax:	033209/76951
		Bearbeiter/in:	Frau Simon
		Az.:	Si

Keine Äußerung

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

- Einwendung:
Aus Sicht der Gemeinde Schwielowsee sollte ein Freiraum im Bereich Leipziger Straße erhalten bleiben. Die Baugrenze sollte um mind. 10 bis 15 m verschoben werden. Die festgesetzte OK 52 m sollte gestaffelt werden zum Hang sonst würde im ungünstigsten Fall ein fast 20 m hohes Gebäude an der Leipziger Straße stehen. Auch die Bebauung im WA 3 ist zu eng angeordnet. Um eine ausreichende Wohnqualität für 4-geschossige Gebäude zu erreichen ist ein Abstand von 18 m nicht ausreichend, man sollte auf mind. einen Baukörper verzichten.
- Rechtsgrundlage:
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

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

Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

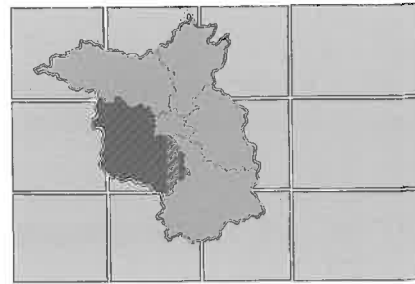
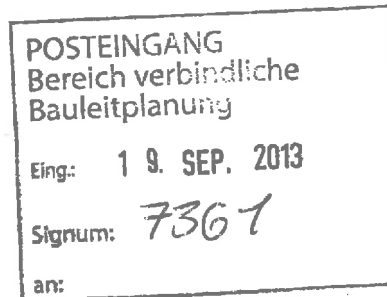
18.10.2013 J. K. -
.....
Datum, Unterschrift

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

- Der Vorsitzende -

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

14461 Potsdam



Ho 19.09.13 - St
8 20.09.13

Bearbeiter	Tel.	E-Mail	Az	Teltow
Herr Naubert	-0	torsten.naubert@havelland-flaeming.de	9zz_7111_xh.doc	16.09.2013

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

**Hier: Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Bezug: Ihr Schreiben vom 22.08.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 11.06.2012 eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei

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

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

der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

2. Regionalplanerische Belange

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

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

Eine Entwicklung der Flächen durch Neubau eines Sport- und Freizeitbades und ergänzende Wohnbebauung auf dem Brauhausberg steht mit diesen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

Mit freundlichen Grüßen

beglaubigt:



Jann Jakobs
in Vertretung

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

anerkannter Naturschutzverbände GbR

POSTEINGANG in Sachen Natur
Bereich verbindliche Bauleitplanung

Eing.: 23. JULI 2014

Signum: 26541 2014

an:

07/14/Becker

Durchwahl: 0331-20155 57

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Frau Evler
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

Potsdam, 18. Juli 2014

vorab Mail: Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de

vorab Fax: 0331 289 84-2514

Ihr Zeichen:

Stellungnahme o.g. anerkannter Naturschutzverbände zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrte Damen und Herren,

die anerkannten Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Verfahren.

Nachfolgende Hinweise bitten wir zu beachten:

Die öffentlichen Grünflächen werden begrüßt und sollten keineswegs kleiner ausfallen.

Sämtliche im faunistischen gemachten Maßnahmenvorschläge (v.a. für die Fledermäuse) sollten vollumfänglich umgesetzt werden.

Pflanzqualitäten für Gehölze festlegen (mind. Hochstamm, 18/20, Sonnenschutz durch Schilfmatten) ausschließlich gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut (möglichst mit essbaren Pflanzen: <http://www.essbare-stadt.de/konzept/index.php>)

naturnahes Pflanzsubstrat bei Dachbegrünungen

(http://www.naturgarten.org/presse/pflanzen_gaerten/naturschutz_dach/)

nur nachinsektenfreundliche Beleuchtung (auch jenseits der öffentlichen Flächen)

Regenversickerungsfähige Belege bei Wegen und Stellplätzen (Rasengittersteine)

Schaffung von Kleinstlebensräumen (ästhetisch gestaltete Totholz- und Steinhäufen/ Mauern)

naturnahe, kreative, individuelle Spielbereiche die die Geschichte des Raumes aufgreifen (z.B.

<http://www.kulturinsel.com/kuenstlerische-holzgestaltung-juergen-bergmann.html>)

überdachte Radabstellanlagen für Wohngebäude und Hallenbad

begrünte Abfallanlagen (Fassaden- und Dachbegrünung)

Aufhängen und Anbringung von Nistkästen zur Steigerung der Lebensqualität (Vogelgesang), v.a. für gebäudebewohnende Arten, von denen viele im Bestand zurückgehen (Fledermäuse, Mauersegler, Sperlinge, ...), Ausbau Fledermauskeller Brauhausberg

naturnahe Wiesen- und Wildstaudenflächen auf Schotter (kostengünstige Pflege)

Fassadenbegrünung

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (v.a. Hallenbad): www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf

Bei der Bilanzierung sind die bereits gefällten Bäume mit zu bilanzieren!

Neben dem Schwimmbad, sollte auch, falls das Minsk abgerissen wird, vor Ort eine angemessene

Darstellung der Geschichte erfolgen (Stele mit Bildern...).

Bäume mit einem mittleren bis hohen Potenzial für den Ermiten sollen langfristig erhalten und dementsprechend auch gepflegt werden. Der Lebensraum soll durch das zusätzliche Aufstellen von Totholz-Stämmen optimiert werden.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Becker', written in a cursive style.

Angelika Becker



STIFTUNG
PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN
BERLIN-BRANDENBURG

STIFTUNG PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN

Postfach 601462 14414 Potsdam

Stadtverwaltung Potsdam

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Frau Evler

Hegelallee 6-10, Haus 1

14461 Potsdam

GENERALDIREKTION

Ansprechpartner **Dr. Gabriele Horn, GD (3)**

Durchwahl **+49(0)331.96.94.311**

Telefax **+49(0)331.96.94.299**

E-Mail **p.colm@spsg.de (Sekretariat)**

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

Eing.: **29. JULI 2014**

Signum: **271612014**

an:

Ihre Nachricht vom **16.06.2014**

Ihre Zeichen

Datum **25.07.2014**

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 Damen und Herren,

auf Grundlage nachfolgend aufgeführter rechtlicher Grundlagen und Bestimmungen

1. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004
2. Verzeichnis der eingetragenen Denkmale des Landes Brandenburg
3. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, veröffentlicht 21.11.1996
4. Deklaration über die Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011
5. Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone zur Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.01.2011

teilen wir Ihnen unsere denkmalfachliche Position mit.

Der vorliegende, zum zweiten Mal überarbeitete Bebauungsplan hat Veränderungen erfahren. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur vormaligen Beteiligung vom 25.9.2013 und halten weiterhin unsere Auflagen aus denkmalfachlicher Sicht aufrecht:

Die Bebauung weist im oberen Bereich locker stehende Baukörper, im mittleren Bereich regelmäßig auf einer Fläche geordnete Baukörper und im unteren Bereich die vorgesehene Schwimmhalle sowie nach Westen hin die vorhandenen Gebäude auf.

STIFTUNG
PREUSSISCHE SCHLÖSSER UND GÄRTEN
BERLIN-BRANDENBURG

Postfach 601462 14414 Potsdam
www.spsg.de

Hausanschrift

Bankverbindung Commerzbank Potsdam
IBAN DE45 16040000 0100177500 BIC COBADE33XXX

Wir haben folgende Forderungen:

1. Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen. Das ist teilweise an den Durchwegungen im westlichen Bereich gegeben.
2. Die Bebauung soll nach oben von vier über drei auf zwei Geschosshöhen reduziert und die Bebauungsdichte von unten nach oben lockerer werden. Die Baumassen müssen sich mit ansteigender Höhe auflösen, stärker durchgrünen und unscheinbar in die von Großgrün charakterisierte Bergkuppe übergehen.
3. Die Höhenangaben der geplanten Baukörper sind unterschiedlich angegeben, im nördlichen tiefer gelegenen Teil in absoluten Höhen über NN und im südlichen höher gelegenen Teil in Vollgeschossen ohne Meterangaben. Durch diese Angaben sind keine eindeutigen Höhenangaben der geplanten Baukörper über Oberkante Terrain ermittelbar. Hier ist eine einheitliche Angabe der absoluten Höhen über NN vorzunehmen.
4. Die eingeschränkte Grünfläche um den Platz des Kaiser-Wilhelm-Blickes ist an der Ostseite wieder bis auf die ursprüngliche Ausdehnung des ehemaligen Grundstückes Gemarkung Potsdam, Flur 14, Flurstück 56 bis an den Knick der Straße Am Havelblick zu erweitern, um die Aussicht vom Bankplatz am Babelsberg vorbei auf die Tannenberge hinter dem Griebnitzsee bei Stolpe (Wannsee) zu erhalten. Ebenso ist die eingeschränkte Grünfläche an der Westseite zu erweitern, damit die Aussichtsbild auf das Belvedere auf dem Pfingstberg gewahrt bleibt.
5. Der geplante Baukörper an der Westseite der Grünfläche des Kaiser-Wilhelm-Blickes soll nicht dreigeschossig, sondern nur zweigeschossig ausgeführt werden, um das erlebbare Panorama von der Straße Am Havelblick nicht zu stören.
6. Die jetzt eingetragenen Tiefgaragen zwischen den drei geplanten Baukörpern am östlichen Ende der Straße Am Havelblick konterkarieren die geforderte Durchgrünung des Berghanges.
7. Wegen der geforderten Erweiterung der Grünfläche am Kaiser-Wilhelm-Blick zur Erhaltung der Ausblicke sollen die drei geplanten Baukörper an der Straße Am Havelblick weiter nach Osten verschoben werden. Zur besseren Einbindung in die Grünanlagen sollen die drei Baukörper unterschiedliche Grundflächen erhalten, die sich von der Grünfläche nach Osten vergrößern (siehe beiliegende Skizze). Das betrifft auch die Geschossigkeit der Baukörper: der westliche und mittlere zweigeschossig und der östliche dreigeschossig.
8. Die orthogonale Stellung der geplanten Baukörper südlich der Max-Planck-Straße soll in eine lockerere Stellung verändert werden, die die Blickführungen des Sichtenfächers des Kaiser-Wilhelm-Blickes aufnehmen und damit gleichzeitig die Durchgrünung des Berghanges visuell unterstützen. Das betrifft auch die Geschossigkeit der Baukörper: direkt an der Max-Planck-Straße sollen die Baukörper viergeschossig und weiter südlich, unterhalb der Geländestützmauer dreigeschossig geplant werden (siehe beiliegende Skizze). Dadurch ergibt sich, dass die Durchwegung von der Schwimmhalle bergan zur Stützmauer (westlich des jetzigen vorhandenen Gebäudes ehemaliges Restaurant Minsk) geschwungen geführt und an

- der Max-Plank-Straße besser und funktioneller an das gegenüberliegende Schwimmhallengelände angebunden werden kann (siehe beiliegende Skizze).
9. Der lange Baukörper direkt westlich an der Straße Brauhausberg soll in seiner Flucht leicht abgewinkelt dem geschwungenen Straßenverlauf folgen und im nördlichen tiefer gelegenen Teil viergeschossig und im südlichen höher gelegenen Teil nur dreigeschossig geplant werden.
 10. Die fußläufige Durchwegung des Bebauungsplangebietes von der Speicherstadt über die Leipziger Straße und die sogenannte Wackermannshöhe zum Standort des ehemaligen Belvedere (Wilhelmswarte) am ehemaligen Landtagsgelände ist für die Erlebbarkeit und Erreichbarkeit unverzichtbar. Sie fehlt entgegen dem vorliegenden Planungsstand völlig, was nicht nachvollziehbar ist, und muss wieder dargestellt werden.

Begründung:

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

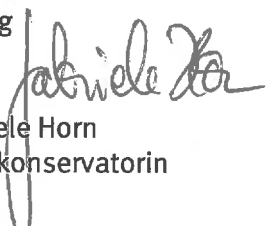
Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Sichtbeziehungen zu legen, die vom Brauhausberg, vornehmlich Kaiser-Wilhelm-Blick, Kaiser-Friedrich-Blick, Aussicht vom Standort des ehemaligen Belvederes (Wilhelmswarte), auf die Stadt, die Gärten mit den Schlössern und Prospektgebäuden ausgehen. Ebenso sind die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und des Stiftungsgeländes zu beachten, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild setzen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Dr. Gabriele Horn
Stiftungskonservatorin

Kopie

Herrn Dr. Wacker, SPSG, IV 1 (1)

Herrn Graefrath, BLDAM

Frau Dr. Dornbusch, UDB Potsdam



LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

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

POSTEINGANG	
Bereich verbindliche Bauleitplanung	
Eing.:	17. JULI 2014
Stgnum:	258912014
an:	

H. J. 17. 10. 2014

Zossen, 10.07.2014

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Hauptallee 116/8
15806 Zossen

Bearb.: Herr Schmalenberg
Gesch.-Z.: KMBD 1.34
Telefon:
Fax: 033702 / 214 200
Internet: www.polizei.brandenburg.de
steffen.schmalenberg@polizei.brandenburg.de

Ortsname: **Potsdam**

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"**

Ihr Zeichen:

Reg. / RPL-Nr.: **201424510000**

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: **19.06.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Schmalenberg

Kontakt Bürgerservice: 033702 / 214 - 160, - 161, - 162
Geschäftszeiten Bürgerservice: Montag - Donnerstag: 08:00 - 16:00 Uhr
Freitag: 08:00 - 14:30 Uhr

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.