

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 13. AUG. 2013
Signum: 6976
an:

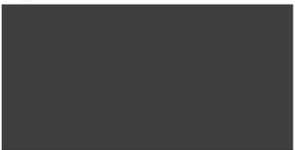


102, 75. Straße
Kopie
C. Walter
Landeshauptstadt 1887
Potsdam
Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam, 14461 Potsdam

H0 13.08.13
ST
15.08.13

Dienststelle: Fachbereich Bauaufsicht, Denkmal-
Pflege, Umwelt und Natur
als untere Naturschutzbehörde
Dienstgebäude: Friedrich-Ebert-Straße 79/81, H. 20
Zimmer: 206
Auskunft erteilt: Frau Dr. Walter
Telefon 0331 289-2856
Fax 0331 289-18 10
Ihr Schreiben vom: 18.07.2013
Ihr Zeichen: 33341-68-2013-60
Mein Zeichen/E-Mail¹: 24.07.2013
Datum: 24.07.2013



Ihr Schreiben (E-Mail vom 18.07.2013) zu Vogelschlag an geplanten Glasfassaden bei geplanten Gebäuden in Potsdam

Sehr geehrter Herr [Redacted]

Ihr Schreiben, in dem Sie ausführen, dass Glasfassaden an großen Gebäuden und insbesondere in Gewässernähe eine Gefahr für anfliegende Vögel darstellen, habe ich mit Interesse zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung in weiteren Planungsprozessen bzw. im späteren Baugenehmigungsverfahren ist die untere Naturschutzbehörde gehalten, die hier angesprochenen artenschutzfachlichen und – rechtlichen Belange zu vertreten.

Damit Ihre Anregung bereits in den folgenden Planungsschritten der Bauvorhaben „Schwimmhalle am Brauhausberg“ und „Hauptquartier der Weißen Flotte am Neptunbassin im Lustgarten“ frühzeitig Berücksichtigung finden kann, werde ich Ihr Schreiben an die zuständigen Bereiche Verbindliche Bauleitplanung und Stadterneuerung weiterleiten.

Für Ihre fachlich fundierte Anregung möchte ich mich auf diesem Wege bedanken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Beck

Handzeichen	Datum
SB	18.07.13
AGL	20.07.13
BL	20.07.13
FBL	
GBL	



Landeshauptstadt Potsdam
Stadtkasse
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
Konto-Nr.: 350 222 153 6
Bankleitzahl: 160 500 00
IBAN: DE65 160500003502221536
BIC: WELADED1PMB

Sprechzeiten:
Dienstag
9 bis 18 Uhr
Donnerstag
9 bis 12 Uhr und
13 bis 16 Uhr

Telefonzentrale: 0331 289-0
Zentrales Fax: 0331 289-1155
Adresse für Frachtsendungen:
Stadtverwaltung Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
¹ Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adresse ist nicht möglich.

Von: "Bauaufsicht-Denkmalpflege" <Bauaufsicht-Denkmalpflege@SVPotsdam.Brandenburg.de>
An: [REDACTED], "Schmäh Lars" <Lars.Schmaeh@SVPotsdam.Brandenburg.de>, "Umwelt-Natur" <Umwelt-Natur@SVPotsdam.Brandenburg.de>
Datum: 22.07.2013 14:38
Betreff: Wtrlt: Geplante Glasfassaden - Vogelschlag

Sehr geehrte Herren,

wie in der DB 44 besprochen mit der Bitte um Antwortentwurf für 44.

Danke und Gruß
Beck

>>> Stadtentw-Bauen 19.7.2013 10:44 >>>
Verfügung von Herrn Goetzmann - 44 und TK 02.08.

Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen
Tel. +49 (0) 331 - 289 - 3010
Fax +49 (0) 331 - 289 - 3013
email: Stadtentw-Bauen@Rathaus.Potsdam.de
Internet: www.potsdam.de

>>> [REDACTED] 18.07.2013 16:38 >>>

An [REDACTED]
Stadtverwaltung Potsdam
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
per E-Mail (stadtentw-bauen@rathaus.potsdam.de)

Cc
Stadtverwaltung Potsdam
Naturschutzbehörde (umwelt-natur@rathaus.potsdam.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Presse habe ich entnommen, dass in Potsdam zwei Bauwerke geplant sind, deren Fassaden mit großflächigen Glasscheiben versehen werden sollen:

- Schwimmhalle am Brauhausberg
- Hauptquartier der Weißen Flotte am Neptunbassin im Lustgarten

Natürlich gibt es viele gute Gründe, Glas in der Architektur auch großflächig einzusetzen. Wichtig ist hierbei allerdings, dass dadurch nicht Schäden an der Umwelt verursacht werden, indem die Glasflächen zu tödlichen Vogelfallen werden. Dies hängt sehr vom Standort und der Bauausführung ab.

Insbesondere an Gewässern und in der Nähe von Gehölzbeständen halten sich viele Vögel auf und dort werden Glasfassaden schnell zur Todesfalle. Denn Vögel können die Glasscheiben nicht wahrnehmen - sie sehen die sich im Glas spiegelnde Landschaft oder den sich spiegelnden Himmel und fliegen dann gegen dieses Spiegelbild. Oder aber es gibt Durchsichtssituationen (insbesondere an den Ecken des Gebäudes), wo die Vögel das sichtbare Ziel auf der anderen Seite der Scheibe anfliegen und dabei gegen das Glas prallen.

Mehr Details hierzu finden Sie auf der Webseite der Senatsverwaltung Berlin und in der dort herunterladbaren Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht":

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/de/freiland/vogelschutz_glas_und_licht.shtml

Ich möchte ferner darauf hinweisen, dass alle heimischen Vogelarten zu den nach europäischem Recht zu schützenden Vogelarten gehören. In den beiden genannten Fällen ist es nicht auszuschließen, dass der Bau eines derartigen Gebäudes gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen könnte, das Gebäude mithin rechtswidrig wäre. Denn die Tötungswahrscheinlichkeit wäre weit über die „lebensübliche“ durchschnittliche Gefährdung für die Vögel angehoben. Immer dann, wenn ein Vorhaben zu einer überdurchschnittlichen Gefährdung führt, wird aber nach mittlerweile mehrfacher Rechtsprechung das Tötungsverbot betroffen und ist das Vorhaben rechtswidrig. In den beiden oben genannten Fällen wird dies noch durch zwei weitere Sachverhalte verschärft: Zum einen sollen die Gebäude belichtet werden. Nachts können Vögel aber durch Licht angezogen werden und dann gegen die Scheiben fliegen. Und zum anderen würden hinter den Scheiben stehende Pflanzen (Palmen) von den Vögeln gesehen und angefliegen werden, und auch hierbei fallen sie den Glasscheiben zum Opfer. Um das Bauwerk rechtskonform bauen zu können müssen daher eine ganze Reihe von Vorbeugemaßnahmen ergriffen werden (z.B. Vermeidung von Glas in den Bauwerks-Ecken, Verstreifungen oder andere Sichtbarmachungen an den Glas-Außenseiten).

Ich erbitte eine Rückantwort.

Mit freundlichen Grüßen,



Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam

Potsdam
24.07.14

- per E-Mail an: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
 per Post

**Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH Potsdam am 28. Mai 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Evler,

der Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg" liegt in der Zeit vom 20.06.2014 - 21.07.2014 öffentlich aus. Mit nachfolgenden Anregungen und Bedenken nehme ich dazu schriftlich und fristgerecht Stellung.

Nun will die Stadt auch noch den traditionsreichen Brauhausberg komplett verunstalten. Eine wunderschöne Parkanlage viel aus welchen Gründen auch immer der Entfernung zum Opfer... dafür hat die Stadt eine öde Wiese angelegt.

Ich kann nur die Hände immer wieder vors Gesicht schlagen, wie die Stadt hier neuen Wohnraum plant! Ohne Rücksicht die vorhandene Natur der Stadt mit einzubinden.

Betr. Einwände in Sachen Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf 36-2 „Leipziger Str./Brauhausberg“

Der Brauhausberg ist Potsdams Hausberg. Er ist in dieser einstmals bis in Details durchkomponierten Stadt als „grüner Kegel“ malerischer Hintergrund der Potsdamer Stadtmitte. Hier treffen Fluss, Stadt und Landschaftsraum dicht aufeinander und es ist kein Zufall, dass der Brauhausberg der „Veduten-Berg“ für zahlreiche Gemälde des 18., 19. und frühen 20. Jahrhunderts wurde. Der Brauhausberg hat eine 300 jährige Geschichte als gärtnerisch und landschaftsplanerisch gestalteter Grünraum, als Aussichtspunkt, Belvedere und Bellevue, Terrassen- und Kaskadenberg, Spazierareal und Freizeitpark. Der Brauhausberg war durch die Jahrhunderte mit zahlreichen öffentlichen Attraktionen bestückt und in hohem Maße fester Bestandteil des allen frei zugänglichen, zentrumsnahen öffentlichen Raumes.

Die Stadtplanung in der DDR Zeit hat an diesen Charakteristika: öffentliche Grünanlagen, attraktive Wegeverbindungen von der Havel auf die die verschiedenen Höhenstufen und Freihalten des Hangs als Element der Landschaft in der Stadt nicht nur festgehalten, sondern sogar bauliche Fehlentwicklungen der „Gründerzeit“ korrigiert.

Es geschieht heute in Deutschland nur noch selten, dass innerstädtische öffentliche Grünflächen in Bauland umgewandelt und bebaut werden. Genau das sieht der B-Plan Entwurf 36-2 vor.

Daher erhebe/n ich/ wir folgende Einwände:

1. Statt einer Bebauung, die konvex ausschwingend differenziert und rücksichtsvoll den Höhenlinien folgt sieht der Plan rasterartig rechtwinklige und parallele Baufelder vor. Dieser gedankenarme Entwurf nimmt keine erkennbare Rücksicht auf die „gebuste „ und geschwungene Topographie des Brauhausberges. Eine Hangbebauung muss an das Gelände angepasste individuelle Gebäudeobergrenzen haben; gemeinsame Firsthöhen zerstören den Eindruck eines Berges.
2. Das ehem. Landtagsgebäude verkörpert wie kein zweites in Potsdam die Geschichte des 20. Jahrhunderts. Es hat das Potenzial zu einer überregionalen Attraktion. Es ist als point de vue gleich mehrerer Sichtachsen angelegt. Diese hohe Bedeutung wird in dem Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.
3. Die Bebauungsdichte ist für den Erhalt des Bildes eines „grünen Kegels“ in der Stadt zu hoch. Daher muss das geplante Baufeld WA 4 von Bebauung freigehalten werden.
4. Die Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen ist nicht ausreichend gewährleistet. Die Wiederherstellung der historischen Treppenanlagen, Wegeverbindungen, Aufgänge ist nicht gewährleistet, desgl. nicht die direkten, durchgängigen Wegebeziehungen zwischen Havel und dem Berg.
5. Das Areal des Schwimmbades wird blockhaft gestaltet und wirkt tatsächlich wie eine „Blockade“. Ein öffentlicher Fußweg ist an der östlichen Grundstückseite festzuschreiben.
6. Der landschaftliche Charakter des Brauhausberges muss erhalten bleiben. Daher sollte ergänzend auch im WA 3 die Zerstückelung der Fläche durch hohe Hecken, Einfriedungen, Mauern etc. deutlicher ausgeschlossen werden.
7. Grundsätzlich muss vom Bestand her gedacht werden. Das gilt insbesondere für den Bestand an Altbausubstanz wie an wertvollen und alten Bäumen.

Datum, Adresse, Unterschrift

21.07.2014

Kathleen Evler - Bebauungsplan Entwurf 36-2 Leipziger Str. / Brauhausberg

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@rathaus.potsdam.de>
Datum: 21.07.2014 22:26
Betreff: Bebauungsplan Entwurf 36-2 Leipziger Str. / Brauhausberg

Sehr geehrte Frau Evler,

[REDACTED]

- Der Brauhausberg dient uns momentan nicht nur als schönes Naherholungsgebiet, sondern hat auch für die gesamte Stadt einen nicht zu unterschätzenden ökologischen Nutzen. Neben den seltenen Tierarten ist auch der Baumbestand samt seiner bereits sehr alten Kastanien durchaus schützenswert. Wir sind schlicht dagegen, einen Baumbestand zu fällen, der älter ist als wir alle zusammen, nur weil man mit der Bebauung nicht ein paar Meter zurückweichen kann. Des Weiteren gilt ein Wald als beste Klimaanlage überhaupt, schließlich beschert er uns Temperaturunterschiede von bis zu 6 Grad Celsius ohne jegliche Energieaufwendungen. Fällt dieses Areal mit seiner Flora und Fauna weg, so wird Potsdam somit eine Kaltschleuse fehlen, wodurch sich das Stadtzentrum weiter aufheizen wird. Dem Berg, als größte Erhebung Potsdams, seinen klimakologischen Vorteil zu nehmen, ist schlicht falsch. Schließlich gibt es keine anderen Erhebungen in Potsdam, die diesen Mangel an Frischluftzufuhr in die Stadt hinein kompensieren könnten.

- Auch, dass man nicht nur oberhalb des Berges in die Flora und Fauna eingreifen möchte, sondern durch die geplanten Tiefgeragen auch unterhalb, schwächt die Ökologie dieses Berges nicht nur noch mehr, sondern trägt auch zu einer klaren Wohnmilieutrennung bei, was für das Wohnviertel am Brauhausberg nicht sehr zuträglich ist. Schließlich kennen wir bisher niemanden in der Nachbarschaft, der am Brauhausberg über eine Tiefgerage verfügt. Warum ist es daher notwendig, Tiefgeragen zu schaffen, denn Stellplatzfläche wäre - aufgrund der geplanten Abholzung - doch genügend vorhanden?

[REDACTED]

- Darüber hinaus erachten wir eine zukünftig sehr eingeschränkte Wegeführung als schlicht falsch. Der Brauhausberg sollte weiterhin allen zugänglich sein, auch denjenigen, die keine direkten Anlieger sind. Bereits jetzt ist es nicht möglich, vom Berg aus direkt zur Leipziger Straße zu gelangen, da der Weg zur Wackermannshöhe vor einiger Zeit verschwunden ist. Es ist durchaus eine gute Gelegenheit, zumindest diesen im Zuge der neuen Bebauungen wiederzubeleben um so schließlich auch von der Leipziger Straße aus zur Kaiser-Wilhelm-Aussicht zu gelangen. Auch diese Aussicht gilt es unserer Meinung nach unverbaut zu lassen, da man von hier einen einzigartigen Blick auf die Stadt - wie von kaum einem anderem Punkt in Potsdam - genießen kann.

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

>>> [REDACTED] 03.07.2014 17:44 >>>

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"

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 Steinhaufen/ Mauern)

[REDACTED]
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 zurück gehen (Fledermäuse, Mauersegler, Sperlinge, ...)

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 gefälltten Bäume mit zu bilanzieren!

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

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Kathleen Evler - B-Plan 36-2

Von: [REDACTED]
An: <bauleitplanung@rathaus.potsdam.de>
Datum: 28.07.2014 16:15
Betreff: B-Plan 36-2
Anlagen: Bruahausberg Unterhaltungslasten.doc; 1901 Planung Brauhausberg.jpg

Sehr geehrte Frau Evels,

wie ich in meinem Gutachten "Bewertung der historischen Grünflächenelemente im Bereich Brauhausberg – Tornow" für das Grünflächenamt 2007 näher ausgeführt habe, sind die öffentliche Freifläche "Kaiser-Wilhelm-Blick" und die öffentlichen Wegesysteme auf dem Brauhausberg von hoher Bedeutung für das Stadtbild (siehe Anlage pdf).

Aus diesem Grunde darf kein Teil der öffentliche Freiflächen "Kaiser-Wilhelm-Blick" (Flur 6, Nr. 567) an Privat abgegeben werden, wie der B-Plan vorsieht. Sollte dies dennoch erforderlich sein, um die Bebauung des Grundstücks "Wackermannshöhe" (Flur 6 Nr. 221) sicherzustellen, so müsste es Zug um Zug für eine Gegenleistung geschehen.

[REDACTED]

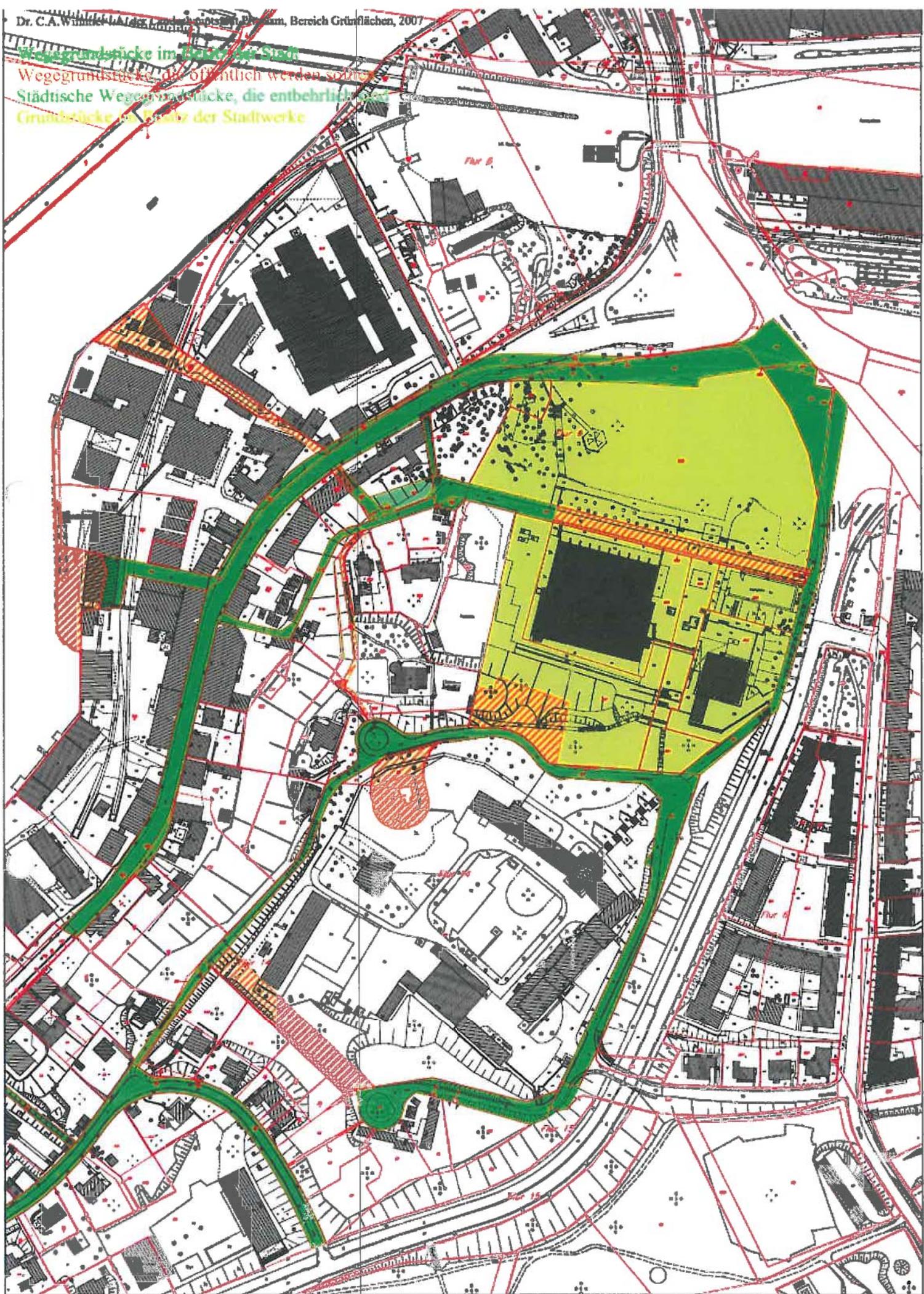
wird empfohlen, im B-Plan den an der Westseite des Flurstücks 221 hinaufführenden Treppenweg, der bis Ende der 1990er Jahre öffentlich begehbar war, als öffentlichen Weg auszuweisen.

Ich habe daran auch als Bürger ein Interesse.

Mir freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Wegegrundstücke im Besitz der Stadt
Wegegrundstücke, die öffentlich werden sollen
Städtische Wegegrundstücke, die entbehrlich sind
Grundstücke im Besitz der Stadtwerke

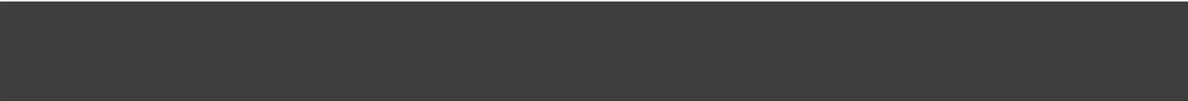


Wegesystem auf dem Brauhausberg, M 1:2000

Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH Potsdam am 28. Mai 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"

Stellungnahme  in Form einzelner Teilstellungnahmen vom 21.07.2014

Stellungnahme 02 Abstandsfläche zwischen den Punkten a1 und a2 sowie Denkmalschutz


02.2 Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 ist dahingehend zu korrigieren, dass für die ehemalige Brauerei Adelung & Hoffmann nicht eine Unterschutzstellung als Baudenkmal beabsichtigt sei, sondern bereits vollzogen ist.

Begründung der Stellungnahme 02


02.2 Die Begründung ist auch dahingehend zu korrigieren, dass für die ehemalige Brauerei Adelung & Hoffmann nicht eine Unterschutzstellung als Baudenkmal beabsichtigt sei, sondern bereits vollzogen ist. Das ist auch aus der nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung als auch dem Kapitel 3.12. "Denkmalschutz – Baudenkmale" der Begründung¹ zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

¹ "Das ehem. Archiv in der Leipziger Straße im MI 1 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen und wird daher im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet."

Kathleen Evler - Betr. : B-Plan-Entwurf Nr 36

Von: [REDACTED]
An: <Bauleitplanung@rathaus.potsdam.de>
Datum: 21.07.2014 20:04
Betreff: Betr. : B-Plan-Entwurf Nr 36

Leipziger Str. / Brauhausberg

Der Stellungnahme der [REDACTED] /Stand 15.7.2014
schließe ich mich vollinhaltlich an.

-Das Allgemeine Wohngebiet WA4 bedeutet den Verlust öffentlicher Grünfläche und zerstört Sichtbeziehungen im / zum Brauhausberg nachhaltig und hat eine viel zu hohe Bebauungsdichte und verursacht hohe Kosten.
-weshalb wurde in dem vergangenen Wettbewerben die Gesamtsituation mit seinen historischen und gegenwärtigen Sichtbeziehungen nicht als Vorgabe mit einbezogen ?
Stadtbildprägende Sichtbeziehungen müssen nicht nur historisch sein !
Die derzeitigen Planungen nehmen darauf keine Rücksicht und schaden dem Stadtbild.(wie Speicherstadt !??).

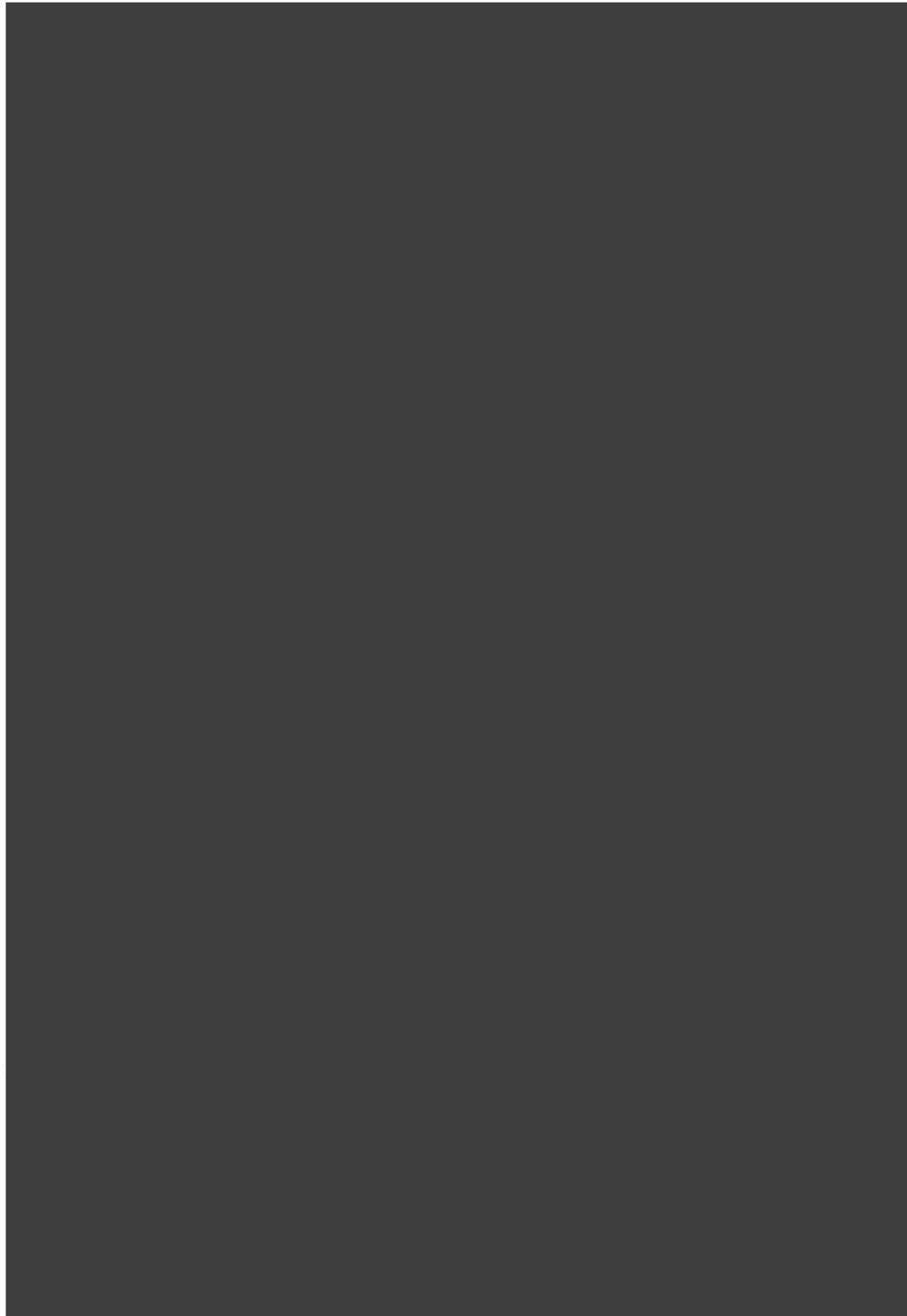


>>> [REDACTED] 15.07.2014 13:00 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um Änderung des Bebauungsplan für den Bereich MI2 für den in Planung befindlichen B-Plan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“.

In diesem Bereich liegt ein historisches Gebäude (vermutlich Leipziger Straße 61), welches in Aussehen, Art und Weise der Gestaltung, Bauweise, Materialität sowie Gestaltungssprache dem Nachbargebäude (Archiv) auf dem Gelände MI 1 entspricht. Dieses historische Gebäude wurden noch im Konzept von Krier-Kohl als unveränderliche Bestandsgebäude geführt.
(http://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/Speicherstadt_Brauhausberg_Krier_Kohl.pdf)

Es handelt sich mit diesem Gebäude nicht nur um ein Einzeldenkmal, welches singulär im Raum steht, sondern um eine Gesamtkomposition, bestehend aus dem Gebäude des heutigen Archivs, welches seinerseits unter Denkmalschutz steht und diesem Gebäude davor (aus Richtung Leipziger Dreieck). [REDACTED]



Aus den genannten Gründen:

- das Gebäude ist in Gesamtzusammenhang mit dem unter Denkmalschutz stehenden Archiv-Gebäude zu sehen,



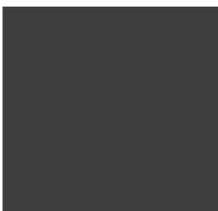


- es bildet einen visuellen Trichter als Sichtlinie in die Speicherstadt,

muss dieses Gebäude in Architektur, Formensprache, geografischer Einordnung, Größe und Höhe, Materialität und Bauausführung erhalten bleiben und sollte unter Denkmalschutz gestellt werden.



Mit freundlichen Grüßen

















>>> Bauleitplanung 15.07.2014 15:09 >>>

>>> [REDACTED] 15.07.2014 15:01 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um Änderung für den Bereich WA3 und WA4 für den in Planung befindlichen B-Plan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“.

Die Bereiche WA3 und WA4 befinden sich in zentraler Sichtachse von der Langen Brücke wie auch vom Hauptbahnhof mit Blick auf den Brauhausberg. Diese Sichtbeziehung ist beiderseitig zu betrachten. Nicht nur die Sichtachsen vom Brauhausberg zur Stadt Potsdam sind freizuhalten, sondern es müssen auch die Sichtbeziehung zum Berg, insbesondere zum ehemaligen Landtagsgebäude, vom Hauptbahnhof, der Langen Brücke aber vom Leipziger Dreieck erhalten bleiben.

Mit der momentanen Planung durch WA3 werden Sichtbeziehungen nur ausschnittsweise ermöglicht und der Berg in seiner Höhe wie auch seiner ansteigenden Struktur durch die Bebauung eingeebnet. Insbesondere die gemeinsame Traufhöhe der vorderen und der hinteren Gebäude im Gebiet WA3 wird eine gemeinsame, einheitliche Dachfläche geschaffen, die im Ergebnis ein Plateau darstellt und damit den hier ansteigenden Berg negiert.

Die streng symmetrisch angeordneten Bauten, in gleichmäßigen Abständen, erinnern dabei stark an künstliche Trabantenstädte wie Stern und Waldstadt, und nicht an ein „organisch gewachsenes“ neues Stadtviertel und ebenfalls nicht an einen Bezug zum Berg und die Aufnahme der topografischen Gegebenheiten. Die Fläche von WA34 scheint gleichsam in den Berg geschnitten, die Gebäude mit dem Lineal gezogen und gleichmäßig und nivelliert platziert. Statt dessen sollten die Gebäude, wie auch die sich dort befindende Max-Planck-Straße einen leichten konvexen-Bogen aufnehmen, um so die Form des Berges wieder herzustellen und das von der DDR geschaffene Plateau zu beseitigen. Dementsprechend sollten die neu zu errichtenden Gebäude in einer leichten Stern-Form um einen imaginären Mittelpunkt im Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes, angeordnet werden. Dies hätte den Vorteil, dass die neu hinzu kommenden Gebäude alle ihrerseits Sichtbeziehungen vom und zum Brauhausberg zulassen, während mit der momentane Planung nur eine Sichtachse aufgenommen wird, welche auf eine Position im Mittelpunkt des Leipziger Dreiecks zu liegen scheint. Weitere

Sichtbeziehungen von anderen Positionen zum Brauhausberg werden durch die Parallelität der Gebäude gestört oder gar unterbunden. Bei einer konvexen Anordnung der Max-Plack-Straße, wie daran ausgerichtet auch der Neubauten, wird zusätzlich zu den Sichtbeziehungen, die natürliche Struktur des Berges unterstrichen, welcher sich nicht als Höhenrücken präsentiert, sondern einen Berg mit imaginärer oder auch zugefügter Spitze (in Form des ehemaligen Landtages) darstellt. In einem Höhenrücken mit einer einheitlichen Höhenkante wäre die parallele Anordnung der Neubauten noch nachvollziehbar, auch wenn dadurch die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten am Fuß des Berges gestört oder unterbunden wären. Dies ist jedoch hier nicht der Fall.

Dass diese sternförmige, auf das Landtagsgebäude zentrierte Anordnung der Neubauten, der richtige Umgang mit der Bergsituation zu sein scheint, hat selbst der vorliegende B-Plan -jedoch sehr unzureichend- aufgenommen. Der am weitesten links entstehenden Neubau hat im B-Plan keine Parallelität zum Nachbargebäude, sondern sind leicht schräg angeordnet. Diese Schräge ist zu vergrößern und mit einem immer kleineren Winkel auf die anderen, momentan parallel stehenden Gebäude, zu übertragen. An der Einmündung der Max-Plack-Straße in die Straße „Brauhausberg“ muss die Gebäudekante dieses Neubaus eine Parallelität mit der Straßenführung aufnehmen. Auch dieses ist im aktuellen B-Plan nicht verwirklicht. Sämtliche Neubauten im Bereich WA 3 nehmen damit keinen Bezug zum Berg und seiner Struktur, ja auf der Seite am „Brauhausberg“ noch nicht mal zur aktuellen verkehrlichen und baulichen Situation.

Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass auch eine Stufung der Gebäudehöhen, aus Sicht der Langen Brücke und des Hauptbahnhofes entsteht. Bestenfalls ist diese Stufung auch noch vom Leipziger Dreieck sichtbar. Nur durch diese Stufung wird der Berg als solcher erlebbar bleiben.

Die Gebäude im Baufeld WA 4 sind so festzulegen, dass deren Dächer wiederum höher liegen, als die Dächer der zweiten Gebäudereihe im Baufeld WA 3. Die Gestaltungsprinzipien aus dem Baufeld WA 3 sind in das Baufeld WA 4 zu übertragen. Das bedeutet, dass die jetzige Anordnung der Gebäude grundsätzlich verkehrt zur Struktur des Berges stehen und dem Berg an dieser Position zu einem künstlichen „Loch“ verhelfen, anstatt einen Höhenrücken

oder gar Berg darzustellen und seine Form zu unterstützen. Die geschwungene Form der Gebäude hat nicht konkav, sondern konvex zu erfolgen!

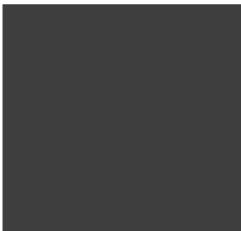
Wie dies vereinbar mit der dort vorgesehenen Grünfläche und den Flurstücken wird, will ich nicht beurteilen. Ggf. sollte hier von dieser Bebauung, in diesen angestrebten Gebäudegrößen, abgesehen werden, um die Struktur des Berges nicht zu beschädigen. Statt dessen könnten kleinere Gebäude konvex angeordnet werden und damit die Struktur des Berges und die der späteren Dächerlandschaft unterstützen.



Zur Verdeutlichung der Situation sind 2 Bilder in der Datei Brauhausberg.zip angehängt. Insbesondere das Foto Brauhausberg_2.jpg macht deutlich, dass eine Blickbeziehung vom Bürgersteig am Leipziger Dreieck, zum oberen Teil des Brauhausberges, durch eine parallele Anordnung der Neubauten und deren Ausrichtung zur Mitte des Leipziger Dreiecks, gestört ist oder gar unterbunden wird. Von dieser Position aus sieht man, bei Realisation des jetzigen Bebauungsplans, auf die Längsflächen der Neubauten. Nur in der Position auf dem Bild Brauhausberg_1.jpg ist der ungestörte Blick auf das ehemalige Landtagsgebäude (durch die Lücken) zwischen den Neubauten möglich.

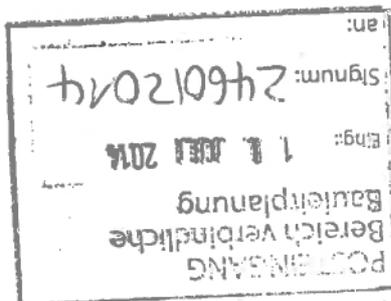
Ich bitte um Beachtung und Beantwortung meiner Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen





Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam
Dienstgebäude: Hegelallee 6-10 Haus 1
Fax: 0331-289 84 2517



i.V. Eid 11.7.14 DE

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

Name:.....

Anschrift:.....

Telefon:.....

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird folgende Stellungnahme vorgebracht:

So wie sich die moderne Architekturauffassung derzeit darstellt, ist bei den folgenden Architektorentwürfen zur Bebauung mit blockförmigen weißen Kuben und vor allem mit neutralem Flachdach zu rechnen. Zusammen mit der riesigen Dachfläche der Schwimm- bades ergibt sich eine große Menge an Veriegelung der Dächer. Die klassische „Panorama“-Sicht auf die Stadt dürfte nach meiner Einschätzung, bei allem Bemühen um den Erhalt einzelner Sichtachsen, demnach äußerst öde und wenig attraktiv werden. Auf den Dach- pappflächen ist ja wohl auch mit diversen Technikaufbauten zu rechnen. Auch ist zu befürchten, daß die sog. Kaltluftschneise durch die große Wärmereflexion letztlich doch beeinträchtigt wird. Die Veriegelung von Leipzig Dreieck und Balkonhofcenter sind diesbezüglich schon sehr problematisch. Das ganze Thema „Dachlandschaft“ (Klass. Dachneigung, Dachbegrünung) scheint mir in der laufenden Diskussion bisher nicht berück- sichtigt.

.....
Datum

9.7.2014

Materialität
und Kleinteiligkeit
ist angebracht
in diesem Naturraum.

.....
Unterschrift





>>> Bauleitplanung 16.07.2014 09:10 >>>

>>> [REDACTED] 16.07.2014 09:01 >>>

Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH
Potsdam am 28. Mai 2014

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger
Straße/Brauhausberg"

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Evler,





Begründung: Zur Erhaltung des prägentem grünen Stadtcharakters ist es zwingend notwendig, dass die Grünfläche des Brauhausberges in Potsdam un bebaut bleibt und professionell als Stadtpark angelegt wird.



Empfangsbestätigung: Potsdam, den
2014.....

Unterschrift

Bereich Verbindliche Bauleitplanung



>>> Bauleitplanung 14.07.2014 06:59 >>>

>>> [REDACTED] 11.07.2014 23:20 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte Sie hiermit bitten, zu prüfen, ob für die Planung zur Entwicklung von angrenzenden Flächen - betrifft hier den alten Landtag - und deren Erschließung von der Straße Brauhausberg auf Grund der natürlich vorliegenden Geländeformen über Flächen des in Aufstellung befindlichen B-Planes 36-2 erfolgen und damit im B-Plan festgelegt werden müssten.





Mit freundlichen Grüßen





An
Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14469 Potsdam

Stellungnahme zur amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH Potsdam am 28. Mai 2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie dringend bitten, den öffentlich ausgestellten Bebauungsplan neu zu überdenken und nehme noch fristgerecht dazu Stellung.

Als Anwohnerin weiß ich diese „grüne Lunge“ am Brauhausberg sehr zu schätzen. Wir haben täglich massenhaft PKW's, Busse, Laster und im Sommer Motorräder mit Lärm und Schmutz zu ertragen, zumal wegen der immerwährenden Baustellen in Potsdam gerne mal über den Brauhausberg umgeleitet wird. Wir haben bis dato keine Verkehrsberuhigung wie Tempo 30 erhalten, es gibt keinen Sicherheitsabstand für fahrradfahrende Kinder zur Straße, und Blitzer kommen erst ab der Förderschule oder an der Kreuzung Leipziger Dreieck zum Tragen, was viele Autofahrer nicht davon abhält, noch mal schnell Gas zu geben bevor sich die Fahrbahn weiter oben verengt. Nun, wie Sie lesen, bin ich und andere schwer geschädigt über den Verkehr und das bis dahin keine Lösungen gefunden wurden, so dass wir natürlich grundsätzlich eine starken Vermehrung mit zuerst einsetzenden Baulärm, später dann verstärkten Verkehrsaufkommen durch die Wohnhausbebauung, die geplant sind nicht mehr zustimmen können! Gerne würde ich Sie persönlich mal bitten, hier noch ein wenig Ruhe und Luft zum Atmen zu finden. Der Baumbestand am Havelblick vermindert den verstärkten CO2 Ausstoß, die Begehung als öffentlicher Raum widmet sich dem Erholungsbedürfnis vieler Bewohner_innen und manchmal auch deren Gäste. Ich bitte Sie inständig, diese naturnahe öffentliche Grünfläche als solches wahrzunehmen und nicht fortlaufende neue Wohnungsbebauung in Oasen wie diesen zu planen. Ich fordere Sie hiermit auf, ein Umweltgutachten zu erstellen und diesem mehr als gerecht zu werden. Das würde die Verwaltung und Entscheider_innen deutlich mehr qualifizieren als eben solche Planung wie sie nun vorliegen.

Zusätzlich kann ich keiner privatisierenden Bebauung mehr zustimmen, dass einzelne Filetstücke verkauft werden müssen, kann man noch einsehen, dass

Grünflächen dafür verschwinden, dass Mieten dennoch nicht mehr bezahlbar in Potsdam sind, dass Bewohner_innen somit an die Stadtränder verdrängt werden, dass Kulturangebote wie die Brauerei auch verschwinden müssen, weil die Geldeinnahmen höher gewertet werden (und dennoch kaum Alternativen angeboten werden), das ist nicht akzeptabel und bedarf eines Umdenkens von der bürgerlichen Mitte situativen und politisch motivierten Entscheidungen hin zu mittel-bis langfristigen diversen und einer starken Durchmischung nahekommenden Wohnbebauung. Was sollen nach dem Umbau der Leipziger Str. nun noch die Villen und Tiefgaragen dort am Havelblick? Inwieweit geplante Villen dort den Baumbestand verringern oder nachhaltig stören bitte ich hiermit zu überprüfen, auch evtl. Bebauungsgrenzen zu Bäumen werden anschließend keinen Bauherren mehr daran hindern, doch das eine oder andere Wurzelwerk vom Baugrundstück her zu missachten und zu beschädigen. Auch hier möchte ich Sie bitten, den **genügenden** Sicherheitsabstand zu den Baumwurzeln zu prüfen und zu gewährleisten!

Auch die „alten“ Wege am Brauhausberg sollten offen bleiben. Schon jetzt ist der Weg von dort oben entlang eines Privathauses nicht mehr zugänglich, dort konnte man früher bis auf die Leipziger Str. und in die Speicherstadt gehen. Auch hier bitte ich dringend zu prüfen, was an öffentlicher Begehung erhalten bleiben kann und ggfls. sogar noch ausgebaut werden kann?

Was man dort verschenkt durch die immer wieder kehrenden Zusagen an Bauunternehmen oder Privatinteressenten! Wo bleibt denn das öffentliche Interesse? Es scheint, die Potsdamer Verwaltung hat den Handel mit Finanziers nicht im Griff, denn immer wieder werden Vorgaben zugunsten einer Baulobby geändert, Wasserwege für die Öffentlichkeit bleiben gesperrt, Straßenführungen mal eben abgeändert bzw. komplett für Fußgänger gesperrt. Ich bitte Sie, auch hier mal, den Wunsch vieler, sich als Einheimische zu fühlen und die eigene Umgebung zu einem verantwortungsvollen direkten sozialen und ökologischen Umfeld zu gestalten, deutlicher Rechnung zu tragen.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Betr. Einwände in Sachen Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf 36-2 „Leipziger Str./Brauhausberg“

Der Brauhausberg ist Potsdams Hausberg. Er ist in dieser einstmals bis in Details durchkomponierten Stadt als „grüner Kegel“ malerischer Hintergrund der Potsdamer Stadtmitte. Hier treffen Fluss, Stadt und Landschaftsraum dicht aufeinander und es ist kein Zufall, dass der Brauhausberg der „Veduten-Berg“ für zahlreiche Gemälde des 18., 19. und frühen 20. Jahrhunderts wurde. Der Brauhausberg hat eine 300 jährige Geschichte als gärtnerisch und landschaftsplanerisch gestalteter Grünraum, als Aussichtspunkt, Belvedere und Bellevue, Terrassen- und Kaskadenberg, Spazierareal und Freizeitpark. Der Brauhausberg war durch die Jahrhunderte mit zahlreichen öffentlichen Attraktionen bestückt und in hohem Maße fester Bestandteil des allen frei zugänglichen, zentrumsnahen öffentlichen Raumes.

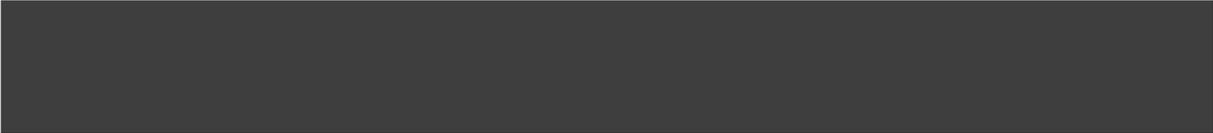
Die Stadtplanung in der DDR Zeit hat an diesen Charakteristika: öffentliche Grünanlagen, attraktive Wegeverbindungen von der Havel auf die die verschiedenen Höhenstufen und Freihalten des Hangs als Element der Landschaft in der Stadt nicht nur festgehalten, sondern sogar bauliche Fehlentwicklungen der „Gründerzeit“ korrigiert.

Es geschieht heute in Deutschland nur noch selten, dass innerstädtische öffentliche Grünflächen in Bauland umgewandelt und bebaut werden. Genau das sieht der B-Plan Entwurf 36-2 vor.

Daher erhebe/n ich/ wir folgende Einwände:

1. Statt einer Bebauung, die konvex ausschwingend differenziert und rücksichtsvoll den Höhenlinien folgt sieht der Plan rasterartig rechtwinklige und parallele Baufelder vor. Dieser gedankenarme Entwurf nimmt keine erkennbare Rücksicht auf die „gebuste „ und geschwungene Topographie des Brauhausberges. Eine Hangbebauung muss an das Gelände angepasste individuelle Gebäudeobergrenzen haben; gemeinsame Firsthöhen zerstören den Eindruck eines Berges.
2. Das ehem. Landtagsgebäude verkörpert wie kein zweites in Potsdam die Geschichte des 20. Jahrhunderts. Es hat das Potenzial zu einer überregionalen Attraktion. Es ist als point de vue gleich mehrerer Sichtachsen angelegt. Diese hohe Bedeutung wird in dem Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.
3. Die Bebauungsdichte ist für den Erhalt des Bildes eines „grünen Kegels“ in der Stadt zu hoch. Daher muss das geplante Baufeld WA 4 von Bebauung freigehalten werden.
4. Die Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen ist nicht ausreichend gewährleistet. Die Wiederherstellung der historischen Treppenanlagen, Wegeverbindungen, Aufgänge ist nicht gewährleistet, desgl. nicht die direkten, durchgängigen Wegebeziehungen zwischen Havel und dem Berg.
5. Das Areal des Schwimmbades wird blockhaft gestaltet und wirkt tatsächlich wie eine „Blockade“. Ein öffentlicher Fußweg ist an der östlichen Grundstückseite festzuschreiben.

6. Der landschaftliche Charakter des Brauhausberges muss erhalten bleiben. Daher sollte ergänzend auch im WA 3 die Zerstückelung der Fläche durch hohe Hecken, Einfriedungen, Mauern etc. deutlicher ausgeschlossen werden.
7. Grundsätzlich muss vom Bestand her gedacht werden. Das gilt insbesondere für den Bestand an Altbausubstanz wie an wertvollen und alten Bäumen.



Potsdam, den 20.7.2014



bauleitplanung@rathaus.potsdam.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Brauhausberg



1. Wasser

Mit der Bebauung der zur Zeit großen Wiese am Leipziger Dreieck wird eine große havelnahe tiefliegende Versickerungsfläche in Hanglage weitgehend versiegelt. Bei großen Niederschlagsmengen ist die angrenzende Straße am Brauhausberg und die Einsteinstraße wasserführend. Die Staßenecke Brauhausberg/ Heinrich-Mann-Allee wird bei großen Niederschlagsmengen zum Bach, der Sedimente auf die Straße spült. Das habe ich fotografisch dokumentiert.

Durch die zusätzliche Ansiedlung von Wohnraum in der Brauerei und die Bebauung der großen Wiese wird diesseits des Flusses zusätzliches Abwasser verursacht, das ohne Pumpen und erweiterte Kanalisationskapazitäten nicht zu bewältigen sein wird. Auf der Nordseite des Bahnhofes werden ebenfalls weitere tiefliegende Flächen in Havel- und Nuthenähe bebaut und versiegelt. Im direkt angrenzenden zur Sanierung anstehende Quartier Brauhausberg/ Albert-Einsteinstraße versickert zur Zeit einiges an Dachflächenwasser. Dort werden nach der Sanierung weitere Abwasserlasten hinzukommen. Auf der anderen Seite des Flusses sind Probleme mit der stinkenden Abwasserkanalisation bekannt. Auch die Kanaldeckel in der Nähe des von Touristen frequentierten Bahnhofes strömen nicht nur bei heißen Wetterlagen einen unangenehmen Geruch aus. Es sind dort zwar punktuelle Sanierungsmaßnahmen im Kanalisationsbereich durchgeführt worden, wie die potsdamer Kanalisation aber die zusätzlichen Belastungen abführen soll, was das an zusätzlichen Kosten in Herstellung und Unterhalt entstehen wird dazu liegen im Bebauungsplan keine Konzepte oder Zahlen vor. Das sollte ein Bebauungsplan aber wenigstens konzeptionell vorstellen können. Die Kapazitäten der neuen Abwasserstation in der Neustädtischenbucht befindet sich auf der anderen Seite des Flusses. Ist die potsdamer Entwässerung für zusätzliche Wohnbebauung in Havelnähe ausgelegt?

Ab Mitte Juli lässt die Wasserqualität der potsdamer Havel durch Eutrophierung und Algenwachstum erheblich nach.

Beim letzten Hochwasser drückten sowohl Spree als auch Elbe in die Havel hinein. Es gab durch gutes Hochwassermangement nur ein sehr geringes Hochwasser in Potsdam. Die Durchflussmenge war aber erheblich gesteigert. Auch der durch Schleusung regulierte Wasserstand bietet keine nachhaltige Sicherheit vor Wasserverunreinigungen durch zu nahe Bebauung am Wasser und in Hanglagen.

Das dem Bebauungsplan beigelegte Gutachten deutet diese Probleme nur an und weist auf die Problematik hin.





3. Hanglage

Das Baufeld WA 4 ist besonders problematisch, das es im Bebauungsplanentwurf ohne Abwägung zu den benachbarten Gebiete vorgeschlagen wird.



3.2

Baufeld WA 4

Es ist für mich, unter den vorgenannten Vorbehalten, nachvollziehbar, dass das Leiziger Dreieck bebaut wird.. Zwischen Minsk und Kreml noch ein Baufeld hineinzusquetschen verbietet sich aus mehrere Gründen:

1.

Frischlufschneise für die die Kita und die Anwohner

(der Bergauf- führende Verkehr der B2 hier am Brauhausberg ohne Tempo 30 ist sehr

schadstoffbelastend) Ich bin als Fahrradfahrer und als Ruderer viel in Potsdam unterwegs. Am Brauhausberg ist es wirklich immer stickig. Sollte der Hauptverkehrsstrom hier weiterhin bergauf geführt werden, so ist das nicht länger hinzunehmen und ist ein Ausschlusskriterium für den vorliegenden Bebauungsplan. Eine abgasentlastende Führung der Verkehrsströme muss in einem schlüssigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die bestehende Regelung, die aufgrund von EG-Richtlinien eingeführt wurde, zur Entlastung der Leiziger Str. (jetzt mit Tempo 30, schön leise) führt ja letztlich nicht zur Verminderung der Schadstoffe, sondern verteilt sie um den Berg herum, ist daher auch einklagbar, insbesondere wenn neue Bebauung hinzukommt.

Insbesondere die Bebauung des Baufeldes WA4, verschärft die Abgassituation um den Berg herum zusätzlich. Ein Bebauungsplan, der die infrastrukturellen Notwendigkeiten nicht mitliefert ist nur die halbe Miete.

Die stadtbildprägende Silhouette des Brauhausberges mit Bäumen wäre durch das Baufeld WA4 beschädigt, Abgas- und Lärmbelastung für die alten Anwohner würden steigen..



Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam

Potsdam,
den
17.07.14

per E-Mail an: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de

per Post

**Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH Potsdam am 28. Mai 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Evler,

der Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg" liegt in der Zeit vom 20.06.2014 - 21.07.2014 öffentlich aus. Mit nachfolgenden Anregungen und Bedenken nehme ich dazu schriftlich und fristgerecht Stellung. Der wichtige Potsdamer Berg sollte nicht wie B- Planentwurf Nr. 36-2 so dicht bebaut werden. Grossgrün ist nicht zu fällen. Der Brauhausberg kann ansonsten seine Funktion der Frischluftzufuhr für die Stadtmitte nicht mehr wahrnehmen. Öffentliche Durchwegungen sollten bleiben.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Empfangsbestätigung: Potsdam, den 2014

.....
Unterschrift
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungen (Stand 15.07.2014)

- 01 Im Bebauungsplanentwurf ist auf das Allgemeine Wohngebiet WA1-WA 4 zugunsten des Erhalts der vorhandenen, landschaftsbetonenden öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Einzelbaumbestand zu verzichten.**

Die bis zur Treppenanlage an der Schwimmhalle / ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" bestimmte öffentliche Durchwegung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist in ihrer Achsführung bis zur Straße Am Havelblick und damit weiter zum Treppenaufgang des ehemaligen Landtagskomplexes zu verlängern.

Unter Beibehaltung der vorhandenen Wege- und Treppenföhrung und ohne zusätzliche Eingriffe in die landschaftliche Hangsituation ist in der Naturnahen öffentlichen Grünfläche Am Havelblick der vorhandene Weg zum Kaiser-Wilhelm-Blick zu sichern.

Begründung der Stellungnahme 01

Dieser Bebauungsplan stellt einen enormen Verlust öffentlichen Grün- und Freiraums dar. Mit der Überbauung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Freifläche (Standort des Badneubaus) ist jeglicher zusätzlicher Eingriff in den öffentlich erlebbaren und nutzbaren Landschaftsraum zwischen der Straße am Havelblick und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 unvermeidbar. In dieser städtebaulich und landschaftsräumlich wichtigen Situation kann ein kurzfristig erzielbarer Privatisierungsgewinn nicht Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert sein.

Darüber hinaus greift das westliche Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in den historischen Freiraum am und um den Kaiser-Wilhelm-Blick ein.

Mit der lage- und höhenseitigen Baufeldabsteckung am 02.07.2014 sind die auf Anregung einer Bürgerinitiative vom Büro für Bürgerbeteiligung durchgeführte öffentliche Begehung der Hanglage an der Straße Am Havelblick die oben genannten städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Konflikte deutlich geworden.

Die mit der Textlichen Festsetzung Nr. 17 bestimmte Zulässigkeit eines max. 3 m breiten Gehrechts für die Allgemeinheit in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe öffentliche Grünfläche" ist nicht ausreichend. Auch wenn sie in einer öffentlichen Grünfläche liegt, sollte sie im Sinne einer städtebaulichen Vorgabe planungsrechtlich gesichert werden.

Den Teilnehmern des städtebaulichen Wettbewerbes zum Brauhausberg stand für diesen Bereich nur eine flächenhafte Darstellung des Grünbestandes und somit keine Einzelbaumkartierung zur Verfügung. Schon der Masterplan Krier/Kohl und der daraus erarbeitete Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 2011 hatten die Hanglage von jeglicher Bebauung unberührt und weiterhin öffentlich gelassen. So war bis zur Wettbewerbsauslosung eine Einzelbaumkartierung und Bewertung am Hang nicht erforderlich.

Der erste Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes ging mit seinem Bebauungsvorschlag ohne genaue Kenntnis der Lage und Qualitäten der Einzelbäume in den begrünten Hang hinein. Dieses begründet sich seiner Absicht, besonders attraktive Wohnungen in herausgehobener Lage zu schaffen. Damit entspricht er auch den möglichst hohen Verwertungsinteressen und nahm Konflikte mit dem Landschaftsbild und dem Verlust öffentlicher Flächen billigend Kauf.

Da der Entwurf des 1. Preisträgers Grundlage des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist, hätte zur qualifizierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Auseinandersetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Einzelbaumkartierung und Bewertung nachgeholt werden und somit überhaupt erfolgen müssen.

Die Umweltprüfung ist dahingehend fortzuschreiben. Es mangelt ihr derzeit an einer nachvollziehbaren sachlichen Auseinandersetzung mit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Allge-

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellnahmen (Stand 15.07.2014)

meinen Wohngebietes WA1-WA 4. Grundlage dafür ist die um eine Einzelbaumkartierung ergänzte Biotopkartierung zu ergänzen. Einzelne Bäume sind als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick.

Erst so können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sachgerecht bewertet werden. Einzelne Bäume wären als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick: Stammumfang 3,2 m, Kronendurchmesser 18 m. Des Weiteren der Japanische Schnurbaum an der Leipziger Straße, Flurstück 213, ist als Einzelbaum anzusehen. Dieser ist ökologisch und landschaftsbildlich wertvoll und prägend.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) ist der Eingriff in Natur und Landschaft, beispielsweise hier: Bäume, gemäß der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe § 1a des Baugesetzbuches) auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen.

Für die Eingriffe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) wird die Potsdamer Baumschutzverordnung angewendet werden müssen. Hier ist zu beachten, dass einzelne Bäume in unmittelbarer Nähe zu überbaubaren Grundstücksflächen und den damit verbundenen Auswirkungen von Baumaßnahmen über das Baufenster hinaus (z.B. Baugruben) äußerst stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Deshalb ist eine Einzelbaumkartierung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwingend erforderlich. Nur so sind zu schützende Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume festzusetzen.

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

Stellungnahme 01 Entfall des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zugunsten des Erhalts der öffentlichen Grünfläche

01.1 Im Bebauungsplanentwurf ist auf das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zugunsten des Erhalts der vorhandenen, landschaftsbetonenden öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Einzelbaumbestand zu verzichten.

01.2 Die im Bebauungsplanentwurf von der Max-Planck-Straße bis zur Treppenanlage an der Schwimmhalle/ ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" zur Festsetzung bestimmte öffentliche Durchwegung (Gerecht zugunsten der Allgemeinheit) ist

- a) In ihrer Achsausrichtung bis zur Straße Am Havelblick und damit weiter zum Treppenaufgang des ehemaligen Landtagskomplexes zu verlängern sowie
- b) in der öffentlichen Grünfläche bis zum Kaiser-Wilhelm-Blick (ebenfalls Am Havelblick) ohne zusätzliche Eingriffe in die landschaftliche Hangsituation, somit unter Beibehaltung der vorhandenen Wege- und Treppenföhrung sicher zu stellen.

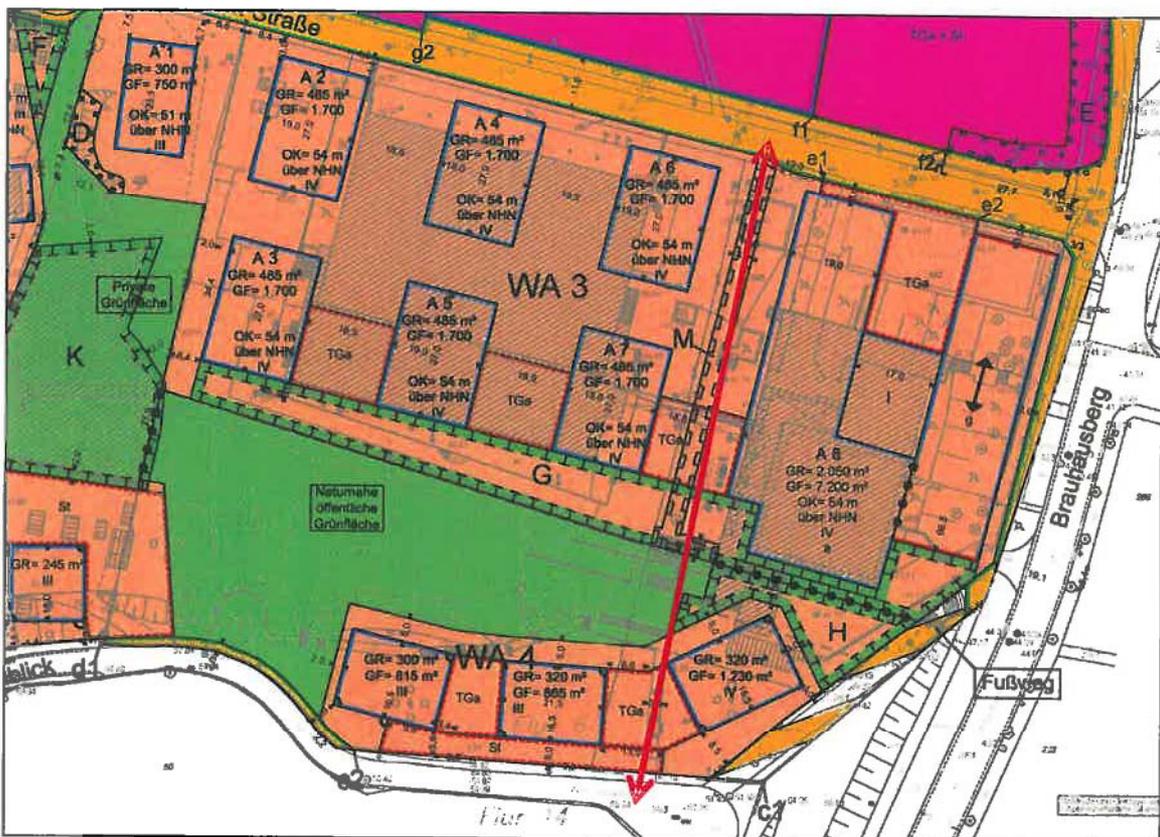


Abb. 01: Ausschnitt aus dem B-Planentwurf 36-2 in der Fassung vom 17.06.2014

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

Begründung der Stellungnahme 01

Mit dieser in der Stellungnahme 01 beschriebenen öffentlichen Grünflächenkonfiguration wird am ehesten den, von mehreren Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten, Bedenken entsprochen. Siehe hierzu die nachfolgende Herleitung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Dieser Bebauungsplan stellt einen enormen Verlust öffentlichen Grün- und Freiraums dar. Mit der Überbauung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Freifläche (Standort des Badneubaus) ist jeglicher zusätzlicher Eingriff in den öffentlich erlebbaren und nutzbaren Landschaftsraum zwischen der Straße Am Havelblick und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 unvermeidbar. In dieser städtebaulich und landschaftsräumlich wichtigen Situation kann ein kurzfristig erzielbarer Privatisierungsgewinn nicht Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert sein.

Darüber hinaus greift das westliche Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in den historischen Freiraum am und um den Kaiser-Wilhelm-Blick ein.

Mit der lage- und höhenseitigen Baufeldabsteckung am 02.07.2014 sind die auf Anregung einer Bürgerinitiative vom Büro für Bürgerbeteiligung durchgeführte öffentliche Begehung der Hanglage an der Straße Am Havelblick die oben genannten städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Konflikte deutlich geworden.

Die mit der Textlichen Festsetzung Nr. 17 bestimmte Zulässigkeit eines max. 3 m breiten Gehrechts für die Allgemeinheit in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe öffentliche Grünfläche" ist nicht ausreichend. Auch wenn sie in einer öffentlichen Grünfläche liegt, sollte sie im Sinne einer städtebaulichen Vorgabe planungsrechtlich gesichert werden.

Herleitung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Begründung in der Fassung vom 14.03.2014: Kapitel E - Verfahren, Ziffer 2.4 Seite 111 bis 126

Begründung Ziffer 2.4.5 Seite 117 ff.: Stellungnahme des Bereichs 463, Planungsrecht

Anregung: "Es wird mitgeteilt, dass die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 als Grünfläche zu einem deutlich besseren Wohnumfeld des allgemeinen Wohngebietes WA 3 beitragen und dem historischen Ort besser gerecht werden würde."

Abwägung: "Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ um. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässige Bebauung durch Stadthäuser fügt sich mit ihrer offenen und durchgrüntem Bebauungsstruktur in das gewachsene Wohnumfeld des Brauhausberges entlang der Straße Am Havelblick ein, das mehrheitlich von Einfamilienhäusern und Villenbauten geprägt ist."

Begründung Ziffer 2.4.9 Seite 123 ff.: Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände

Anregung: "Es wird darauf hingewiesen, dass aus den bereits genannten Gründen die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 für problematisch gehalten werden. 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 jetzigen Schwimmhalle und dem Landtagsgebäude darf nicht bebaut werden."

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

Abwägung: "Der Einwand wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten orientieren sich im Allgemeinen am baulichen Bestand. Für die geplanten Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der ehemaligen Villa Wacker-mannshöhe liegt bereits ein bauplanungsrechtlicher Vorbescheid vor. Betroffene Baumbestände sind auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln."

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 stellen eine Umsetzung des Ergebnisses des dar. Die geplanten Stadthäuser sollen behutsam auf leichter Hanglage errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann im Rahmen eines vertretbaren wirtschaftlichen Aufwandes im Rahmen der Bauausführung begegnet werden. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und der überbaubaren Grundstücksflächen stellen einen vertretbaren wenn auch ausgleichspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen. Da der Eingriff nicht vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, fallen zusätzliche Ausgleichsbeträge an."

**Begründung Ziffer 2.4.6 Seite 119 ff.:
Stellungnahme des Fachbereichs 47, Grün- und Verkehrsflächen**

Anregung: "Es wird darauf hingewiesen, dass der größte Teil der öffentlichen Grünflächen aufgrund seiner topografischen Lage (Steilhang mit Stützwänden, Höhensprüngen und Treppen) oder der baulichen Anlagen (Unterkellerung, Ruinen) nur äußerst kostenintensiv einer Freiraumnutzung zuzuführen ist oder rein faktisch aus eigentumsrechtlicher oder naturschutzfachlicher Sicht derzeit nicht zur Verfügung steht. Zielführender im Sinne des städtischen Haushalts, von Erholungsfunktion und Stadtbild ist es, die waldähnliche 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."

Abwägung: "Der Einwand wird teilweise berücksichtigt. Die Stützwand am Fuß des Brauhausberges wird mit Ausnahme der Treppenanlage in das allgemeine Wohngebiet WA 3 integriert. Um das Umfeld des Kaiser-Wilhelm-Blicks freizuhalten werden die Grenzen der baulich nutzbaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 um mehrere Meter zurückgesetzt. Zur Aufhebung des Widerspruchs zwischen artenschutzrechtlichen Belangen und der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird die Grundfläche des ehemaligen Brauereigewölbes einschließlich eines 2 Meter breiten umlaufenden Streifens künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Eine Festsetzung als private Grünfläche würde dem Schutzzweck jedoch nicht entsprechen. Eine dauerhafte Sicherung und Qualifizierung der Fledermausquartiere kann nur durch die Landeshauptstadt Potsdam als Eigentümerin gewährleistet werden. [Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG und entsprechende Aussagen für Maßnahmenfläche einfügen]"

**Begründung Ziffer 2.4.6 Seite 119 ff.:
Stellungnahme des Fachbereichs 47, Grün- und Verkehrsflächen**

Anregung: "Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung des WA 4 die einzig verbliebene erholungswirksame Grünfläche zerstört würde."

Abwägung: "Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ um. Die geplanten Stadthäuser sollen demnach behutsam auf leichter Hanglage errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann im Rahmen der Bauausführung begegnet werden. Anstelle des wegfallenden Betonplattenweges können andere Wege die Verbindungsfunktion innerhalb der Parkanlage übernehmen. Vorhandene Mauern und Treppen können in die Freiflächengestaltung der Parkanlage integriert werden"

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

Den Teilnehmern des städtebaulichen Wettbewerbes zum Brauhausberg stand für diesen Bereich nur eine flächenhafte Darstellung des Grünbestandes und somit keine Einzelbaumkartierung zur Verfügung. Schon der Masterplan Krier/Kohl und der daraus erarbeitete Bebauungsplanvorentwurf aus dem Jahre 2011 hatten die Hanglage von jeglicher Bebauung unberührt und weiterhin öffentlich gelassen. So war bis zur Wettbewerbsauslosung eine Einzelbaumkartierung und Bewertung am Hang nicht erforderlich.

Der erste Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes ging mit seinem Bebauungsvorschlag ohne genaue Kenntnis der Lage und Qualitäten der Einzelbäume in den begrünten Hang hinein. Dieses begründet sich seiner Absicht, besonders attraktive Wohnungen in herausgehobener Lage zu schaffen. Damit entspricht er auch den möglichst hohen Verwertungsinteressen und nahm Konflikte mit dem Landschaftsbild und dem Verlust öffentlicher Flächen billigend Kauf.

Da der Entwurf des 1. Preisträgers Grundlage des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist, hätte zur qualifizierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Auseinandersetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Einzelbaumkartierung und Bewertung nachgeholt werden und somit überhaupt erfolgen müssen.

Die Umweltprüfung ist dahingehend fortschreiben. Es mangelt es derzeit an einer nachvollziehbaren sachlichen Auseinandersetzung mit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Grundlage dafür ist die um eine Einzelbaumkartierung ergänzte Biotopkartierung zu ergänzen. Einzelne Bäume sind als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick.

Erst so können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sachgerecht bewertet werden. Einzelne Bäume wären als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick: Stammumfang 3,2 m, Kronendurchmesser 18 m.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) ist der Eingriff in Natur und Landschaft, beispielsweise hier: Bäume, gemäß der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe § 1a des Baugesetzbuches) auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen.

Für die Eingriffe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) wird die Potsdamer Baumschutzverordnung angewendet werden müssen. Hier ist zu beachten, dass einzelne Bäume in unmittelbarer Nähe zu überbaubaren Grundstücksflächen und den damit verbundenen Auswirkungen von Baumaßnahmen über das Baufenster hinaus (z.B. Baugruben) äußerst stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Deshalb ist eine Einzelbaumkartierung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwingend erforderlich. Nur so sind zu schützende Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume festzusetzen.

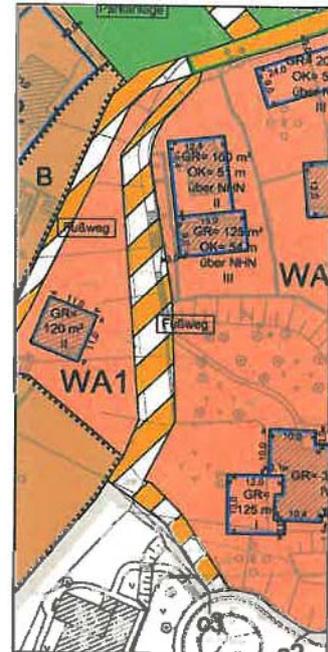
Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

Stellungnahme 02 Sicherung einer öffentliche Wegeverbindung auf Wackermannshöhe beginnend Max-Planck-Straße 10a bis zur Straße Am Havelblick (Nr. 5)

02.1 Im Bebauungsplanentwurf ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" von der Max-Planck-Straße (ab Nr. 10a) zur Straße "Am Havelblick" vorbei an dem ehemaligen Ausflugslokal Wackermannshöhe auf dem Grundstück Am Havelblick 5 (historische Wegebeziehung) - wie im Entwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in der Fassung vom 19.08.2013 dargestellt - wieder als Festsetzung zu bestimmen.

Wie in der Begründung der Abwägung dargelegt, ist diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 3 m und in Verlängerung der bestehenden Treppenanlage festzusetzen.

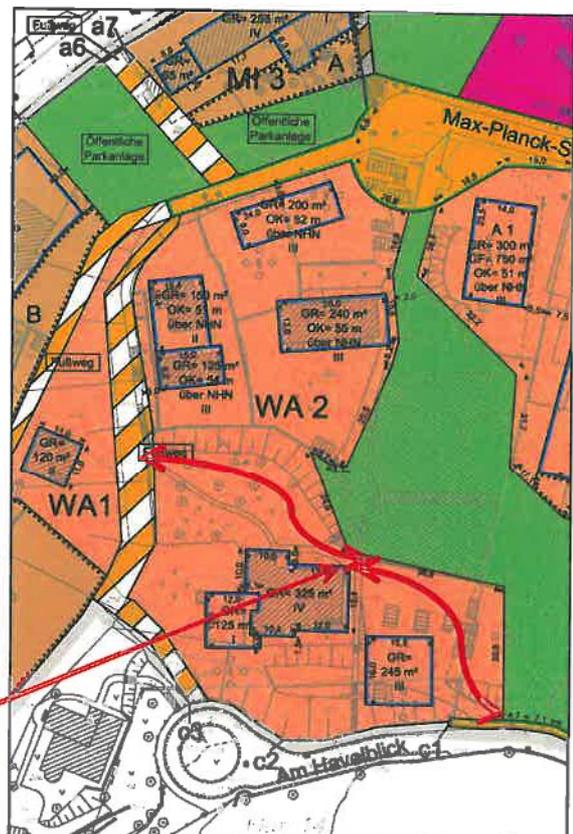
Abb. 02: Ausschnitt aus dem B-Planentwurf Nr. 36-2 in der Fassung zur Beteiligung der TÖB's vom 19.08.2013



02.2 Die Führung der unter 02.1 genannten Fußwegeverbindung kann alternativ zur Darstellung des B-Planentwurfs 36-2 in der Fassung zur Beteiligung der TÖB's vom 19.08.2013 auf dem Grundstück Am Havelblick Nr. 5 (ehemals "Wackermannshöhe") an der östlichen Gebäudeseite über die neu anzulegenden Stellplätze und ihrer Zufahrt bis an die Straße Am Havelblick herangeführt werden.

Abb. 03 rechts: Ausschnitt aus dem öffentlich ausgelegten B-Planentwurf mit schematischer Darstellung der möglichen, für die Allgemeinheit bestimmten Wegeführung über das Grundstück Am Havelblick Nr. 5.

Abb. 04 unten: vorhandene Umwegung an der nordöstlichen Gebäudecke, links im Bild ehemaliger betrieblicher Abgang Brauereikeller (jetzt "Fledermausrüne")
 © S. Pfrogner Juli 2014



Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungennahmen (Stand 15.07.2014)

Begründung der Stellungnahme 02.1

- 02.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der Beschlussvorlage 14/SVV/0181 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2014 hat die bereits vorweggenommene verwaltungsinternen Abwägung einzuhalten.

Im Kapitel 2 "Abwägung der betroffenen Belange", Ziffer 2.2 "Ergebnisse städtebaulicher Planungen" wird dargelegt, dass die "im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung Brauhausberg anvisierte Wiederherstellung der historischen Wegebeziehungen auf dem Brauhausberg im B-Planentwurf berücksichtigt" wird. "Historische Treppenanlagen, Aufgänge und Wegeverbindungen werden durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gesichert."

Quellennachweis:

Begründung Ziffer 2.4.6 Seite 119 ff. (Beschlussvorlage 14/SVV/0181 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2014) **Stellungnahme des Fachbereichs 47, Grün- und Verkehrsflächen:**

Anregung: "Es wird angeregt, die Verkehrsanlage besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ von der Max-Planck-Straße zur Straße „Am Havelblick“ vorbei an Wackermannshöhe lediglich in einer Breite von 3 m auf und in Verlängerung der bestehenden Treppenanlage festzusetzen."

Abwägung: "Der Einwand wird berücksichtigt."

In der von der Stadtverordnetenversammlung gebilligten **Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 17.06.2014** wird unter Weglassung der Behördenbenennung im Kapitel 2.2.2 "Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB" und dort unter dem Unterkapitel 2.2.2.4 "Historische Wegeführung" folgendes ausgeführt:

"Eintragung eines zweiten öffentlichen Aufwegs zum Brauhausberg in Ergänzung zur bestehenden Treppenanlage östlich der Schwimmhalle, vorzugsweise auf der verfallenen Wegetrasse zur ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe: Der Einwand wird berücksichtigt.

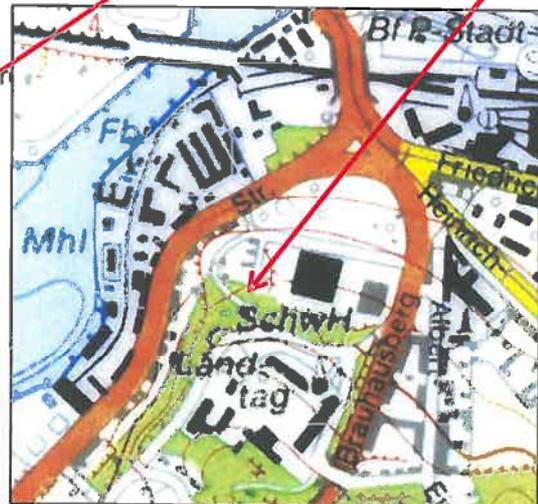
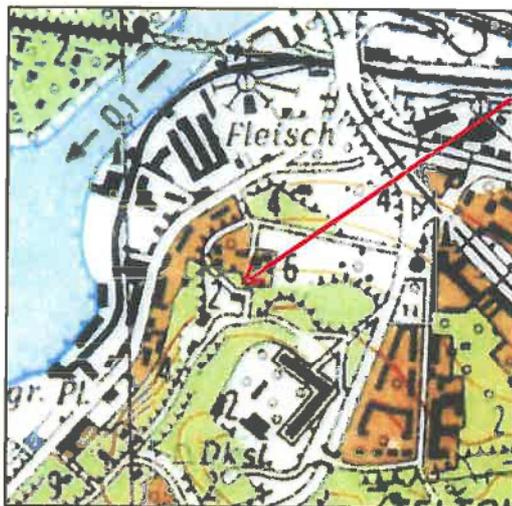
Zur Sicherung der ehemaligen Wegetrasse westlich der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe als Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick wird Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Wiederherstellung der historischen Treppenanlage auf dem Gelände des ehemaligen Restaurants Wackermannshöhe (Flurstück Nr. 221) mit einer Anbindung an die Straße Am Havelblick als direkte Weiterführung der fußläufigen Verbindung zwischen Brauhausberg und Speicherstadt sowie die Sicherung mit einem Wegerecht: Der Einwand wird berücksichtigt.

Zur Sicherung der ehemaligen Wegetrasse westlich der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe als Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick wird Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt."

Begründung der Stellungnahme 02.2

02.2 Die oben, in dieser Stellungnahme 02 benannte, erst im Jahre 2007 geschlossene attraktive historische Wegebeziehung von der Leipziger Straße ist unverzichtbar. Dieser landschaftlich eingebettete Aufgang zu Wackermannshöhe wird von wundervollen Blickbeziehungen über die Dachlandschaften der Speicherstadt in die Havellandschaft begleitet. Oben auf dem Grundstück von Wackermannshöhe angekommen, ermöglicht dieser Aufgang eine direkte Wegebeziehung zum kürzlich freigezogenen Landtagsgelände, dessen Entwicklung zu einem Wohn-, Beherbergungs- und Wissenschaftsstandort unmittelbar bevorsteht. Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite von Wackermannshöhe liegt der Standort des ehemaligen Belvedere. Diese Wegeführung ist in Topografischen Stadtkarten von 1966 (Abb. links unten) und 1993 (Abb. rechts unten) ersichtlich.



Schützenstraß

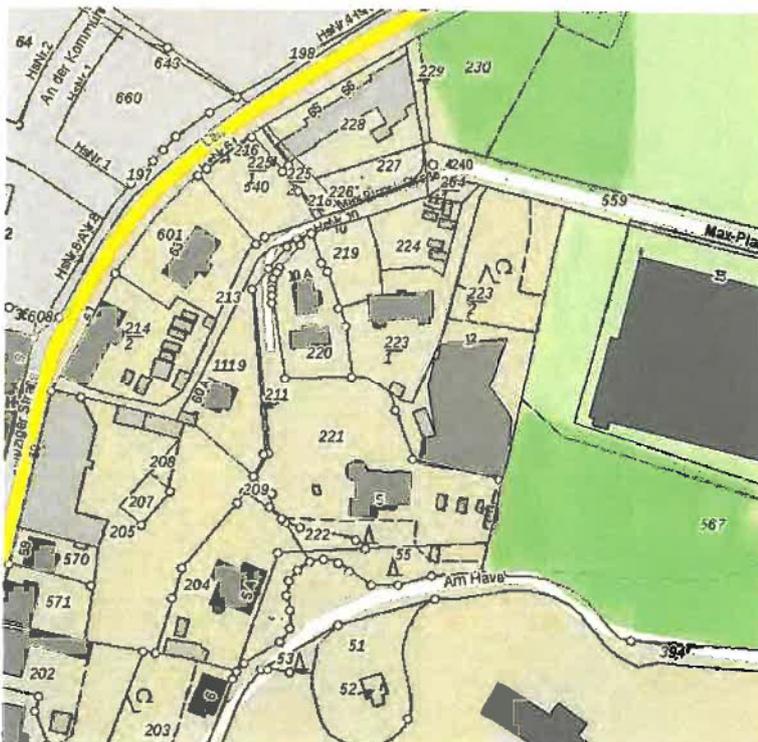


Abb. 05 links:
 Brandenburg Viewer
 Landesbetrieb Geoinformation
 Brandenburg,
 Katasterausschnitt 2014

Für das Publikum war der Aufgang auf dem Flurstück 221 ideal, da dieser landschaftlich besonders ansprechend gelegen und in den Hang eingefügt ist.

Der Aufgang ist bis zum Jahr 2007 öffentlich begehbar gewesen. Siehe hierzu auch nachfolgende Abbildungen.

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)



Abb. 06 bis 10: Aufgang von der Max-Planck-Straße zu Wackermanns Höhe

© S. Pfrogner Juli 2014

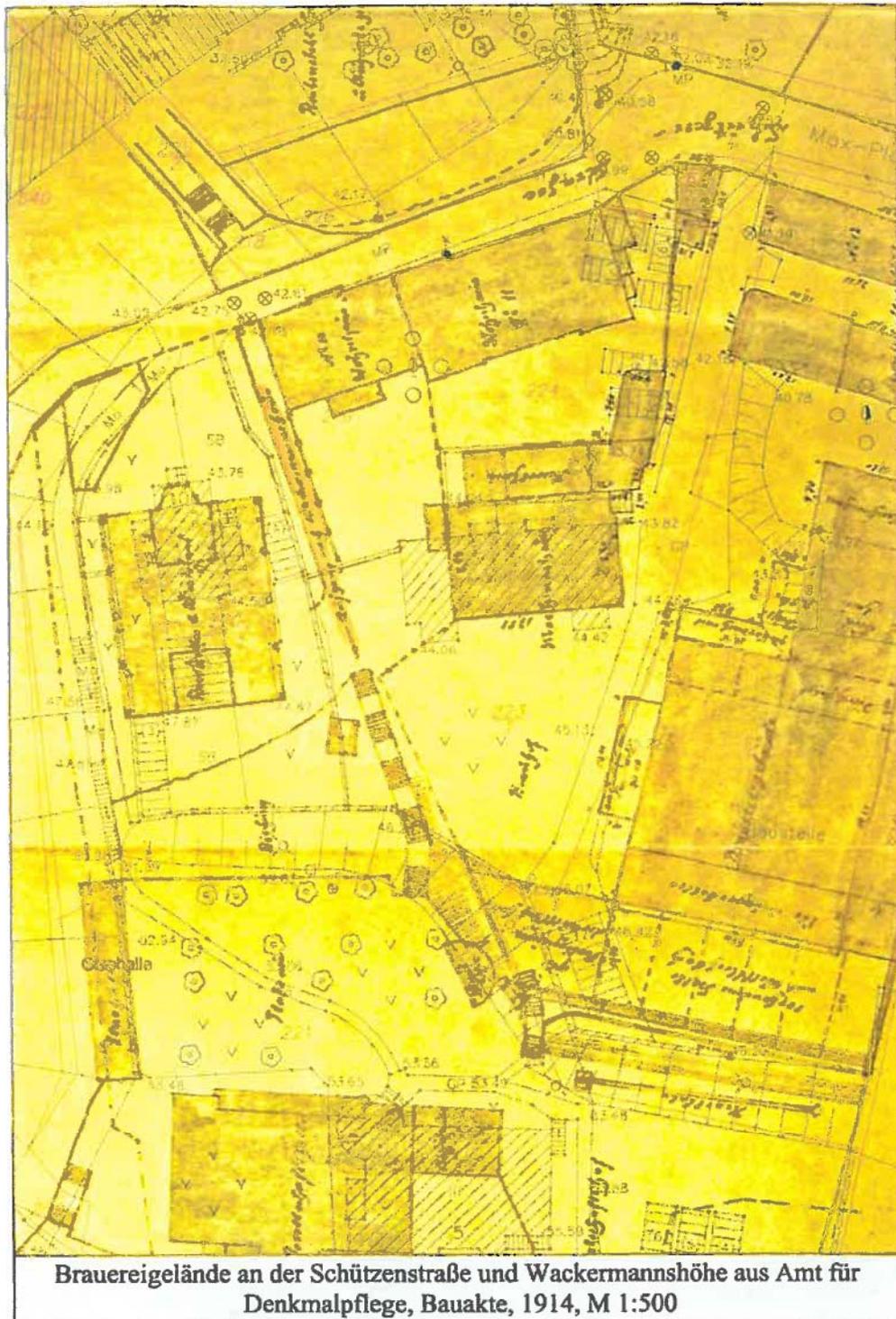


Abb.11: Dr. habil. Clemens Alexander Wimmer: "Brauereigelände an der Schützenstraße und Wackermannshöhe aus dem Amt für Denkmalpflege, Bauakte 1914, M 1: 500" aus dem Gutachten "Bewertung der historischen Grünflächenelemente im Bereich Brauhausberg - Tornow", Potsdam 2007

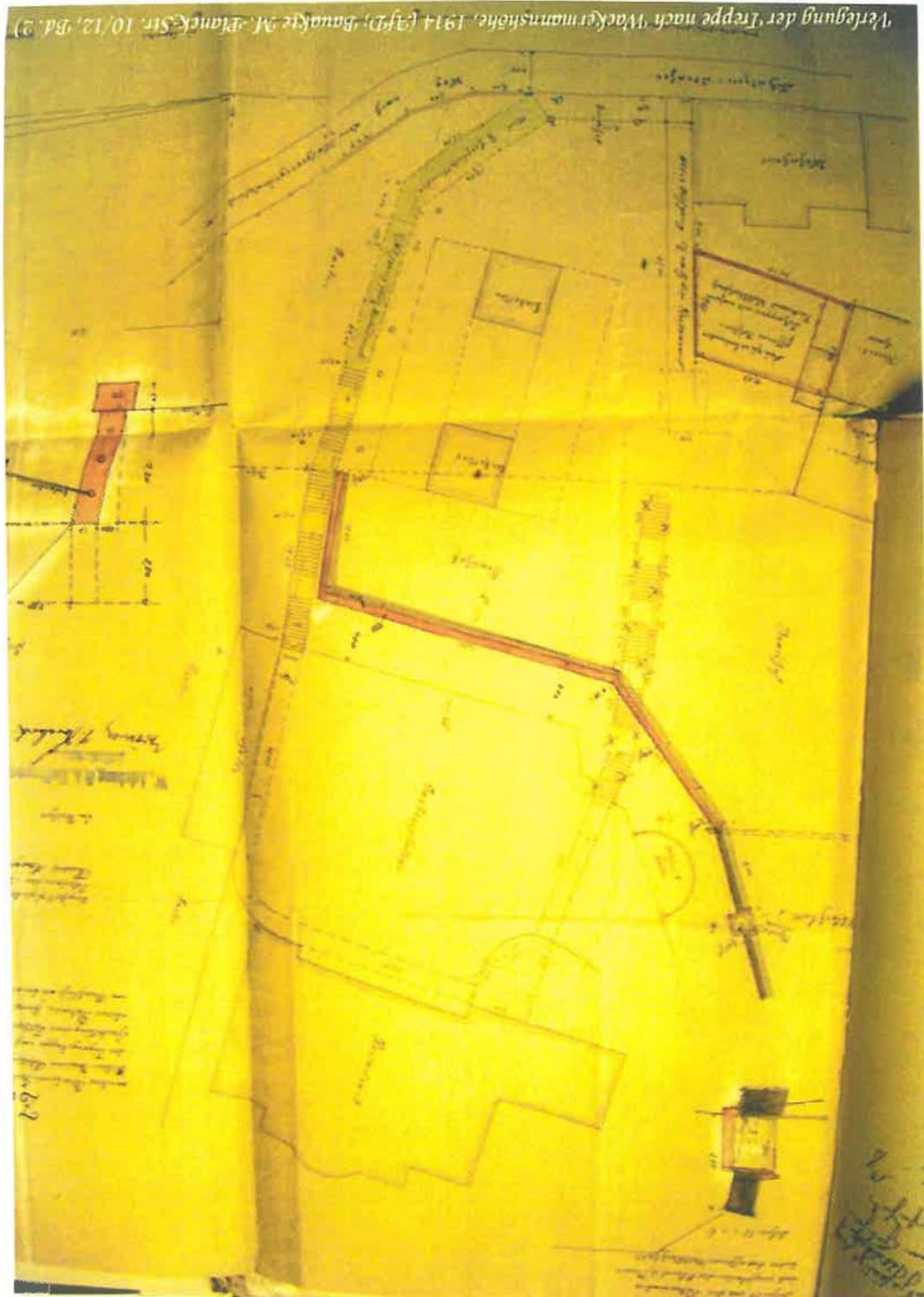


Abb. 12: Dr. habil. Clemens Alexander Wimmer: "Verlegung der Treppe nach Wackermannshöhe, 1914, (Amt für Denkmalpflege, Bauakte Max-Planck-Str. 10/12 Bd.2)" aus dem Gutachten "Bewertung der historischen Grünflächenelemente im Bereich Brauhausberg - Tornow", Potsdam 2007

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

Stellungnahme 06 Anlage einer Spiellandschaft in der Naturnahen öffentlichen Grünfläche

In der Naturnahen öffentlichen Grünfläche an der Straße Am Havelblick ist eine Spiellandschaft anzulegen. Die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist dahingehend planungsrechtlich zu ergänzen.

Begründung der Stellungnahme 06

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Spielplatzanlagen. Nach den Aussagen der Stadtverwaltung auf der öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.07.2014 umfasst der Bebauungsplan ein Neubauwohnungspotenzial von etwa 300 Wohnungen. Dem daraus und auch aus der Umgebung des Plangebietes resultierenden Bedarf nach öffentlichen Spielflächen und -anlagen wird im Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen. Schon bei den Planungen zu den Bauungen am Bahnhofsquartier an der Friedrich-Engels-Straße ist auf die Grün- und Freiflächen am Brauhausberg verwiesen worden. Diese werden nun zugebaut.

Für Kinder, Jugendliche und Familien ist die begrünte, von einer kleinen Lichtung - oberhalb der Treppenanlage an der Stützmauer beim ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" - durchzogene Hanglage geeignet, eine naturnahe Spiellandschaft anzulegen.

So werden der Bewohnerschaft der neu hinzukommenden Wohnbauflächen als auch den Anwohnern der umgebenden Siedlungsbereiche über ihre privaten Spielanlagen (soweit vorhanden oder nach der Spielplatzsatzung erforderlich) hinaus, breitere und kommunikativere Spielmöglichkeiten eingeräumt. Familien können sich treffen, Kinder können spielen und Passanten dem bunten Treiben zuschauen – alles in ungezwungener natürlicher Atmosphäre.

Anlagen

- 1 Anregung des Pro-Brauhausberg e.V. vom 29.07.2011 auf Unterschutzstellung des ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" und der Schwimmhalle am Brauhausberg in der Landeshauptstadt Potsdam gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz
- 2 Zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 29.04.2014 von der Kassenärztlichen Vereinigung Brandenburg (KVVB) als Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgereichte Stellungnahme zum B-Planverfahren Nr. 36-2 (Schreiben vom 28.04.2014)

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam

Potsdam,
den
17.07.14

- per E-Mail an: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
 per Post

**Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH Potsdam am 28. Mai 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Evler,

der Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg" liegt in der Zeit vom 20.06.2014 - 21.07.2014 öffentlich aus. Mit nachfolgenden Anregungen und Bedenken nehme ich dazu schriftlich und fristgerecht Stellung. Der wichtige Potsdamer Berg sollte nicht wie B- Planentwurf Nr. 36-2 so dicht bebaut werden. Grossgrün ist nicht zu fällen. Der Brauhausberg kann ansonsten seine Funktion der Frischluftzufuhr für die Stadtmitte nicht mehr wahrnehmen. Öffentliche Durchwegungen sollten bleiben.

Zwischen öffentlichem Grün und privaten Gärten ist eine sinnvollere Aufteilung zu finden.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Empfangsbestätigung: Potsdam, den 2014

.....
Unterschrift
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

POSTBELEG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 1 8. JULI 2014
Signum: Z60012014
an:

H6 18. Juli 2014



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



Potsdam, 17.07.2014

- per E-Mail an: bauleitplanung@rathaus.potsdam.de
- per Post

**Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 25, für die LH Potsdam am 28. Mai 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg"**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Evler,

der Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg" liegt in der Zeit vom 20.06.2014 - 21.07.2014 öffentlich aus. Mit nachfolgenden Anregungen und Bedenken in Anlage 1 nehmen wir dazu schriftlich und fristgerecht Stellung.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Vorname, Name	Straße	PLZ & Ort	Datum&Unterschrift
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			
08			

Empfangsbestätigung: Potsdam, den 2014

.....
Unterschrift
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

- 01 Im Bebauungsplanentwurf ist auf das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zugunsten des Erhalts der vorhandenen, landschaftsbetonenden öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Einzelbaumbestand zu verzichten.**

Die bis zur Treppenanlage an der Schwimmhalle / ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" bestimmte öffentliche Durchwegung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist in ihrer Achsführung bis zur Straße Am Havelblick und damit weiter zum Treppenaufgang des ehemaligen Landtagskomplexes zu verlängern.

Unter Beibehaltung der vorhandenen Wege- und Treppenföhrung und ohne zusätzliche Eingriffe in die landschaftliche Hangsituation ist in der Naturnahen öffentlichen Grünfläche Am Havelblick der vorhandene Weg zum Kaiser-Wilhelm-Blick zu sichern.

Begründung der Stellungnahme 01

Dieser Bebauungsplan stellt einen enormen Verlust öffentlichen Grün- und Freiraums dar. Mit der Überbauung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Freifläche (Standort des Badneubaus) ist jeglicher zusätzlicher Eingriff in den öffentlich erlebbaren und nutzbaren Landschaftsraum zwischen der Straße am Havelblick und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 unverträglich. In dieser städtebaulich und landschaftsräumlich wichtigen Situation kann ein kurzfristig erzielbarer Privatisierungsgewinn nicht Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert sein.

Darüber hinaus greift das westliche Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in den historischen Freiraum am und um den Kaiser-Wilhelm-Blick ein.

Mit der lage- und höhenseitigen Baufeldabsteckung am 02.07.2014 sind die auf Anregung einer Bürgerinitiative vom Büro für Bürgerbeteiligung durchgeführte öffentliche Begehung der Hanglage an der Straße Am Havelblick die oben genannten städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Konflikte deutlich geworden.

Die mit der Textlichen Festsetzung Nr. 17 bestimmte Zulässigkeit eines max. 3 m breiten Gehrechts für die Allgemeinheit in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe öffentliche Grünfläche" ist nicht ausreichend. Auch wenn sie in einer öffentlichen Grünfläche liegt, sollte sie im Sinne einer städtebaulichen Vorgabe planungsrechtlich gesichert werden.

Den Teilnehmern des städtebaulichen Wettbewerbes zum Brauhausberg stand für diesen Bereich nur eine flächenhafte Darstellung des Grünbestandes und somit keine Einzelbaumkartierung zur Verfügung. Schon der Masterplan Krier/Kohl und der daraus erarbeitete Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 2011 hatten die Hanglage von jeglicher Bebauung unberührt und weiterhin öffentlich gelassen. So war bis zur Wettbewerbsauslosung eine Einzelbaumkartierung und Bewertung am Hang nicht erforderlich.

Der erste Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes ging mit seinem Bebauungsvorschlag ohne genaue Kenntnis der Lage und Qualitäten der Einzelbäume in den begrünten Hang hinein. Dieses begründet sich seiner Absicht, besonders attraktive Wohnungen in herausgehobener Lage zu schaffen. Damit entspricht er auch den möglichst hohen Verwertungsinteressen und nahm Konflikte mit dem Landschaftsbild und dem Verlust öffentlicher Flächen billigend Kauf.

Da der Entwurf des 1. Preisträgers Grundlage des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist, hätte zur qualifizierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Auseinandersetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Einzelbaumkartierung und Bewertung nachgeholt werden und somit überhaupt erfolgen müssen.

Die Umweltprüfung ist dahingehend fortzuschreiben. Es mangelt ihr derzeit an einer nachvollziehbaren sachlichen Auseinandersetzung mit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Allgemei-

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 15.07.2014)

nen Wohngebietes WA 4. Grundlage dafür ist die um eine Einzelbaumkartierung ergänzte Biotopkartierung zu ergänzen. Einzelne Bäume sind als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick.

Erst so können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sachgerecht bewertet werden. Einzelne Bäume wären als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick: Stammumfang 3,2 m, Kronendurchmesser 18 m.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) ist der Eingriff in Natur und Landschaft, beispielsweise hier: Bäume, gemäß der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe § 1a des Baugesetzbuches) auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen.

Für die Eingriffe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) wird die Potsdamer Baumschutzverordnung angewendet werden müssen. Hier ist zu beachten, dass einzelne Bäume in unmittelbarer Nähe zu überbaubaren Grundstücksflächen und den damit verbundenen Auswirkungen von Baumaßnahmen über das Baufenster hinaus (z.B. Baugruben) äußerst stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Deshalb ist eine Einzelbaumkartierung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwingend erforderlich. Nur so sind zu schützende Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume festzusetzen.

-
- 02 Von der Max-Planck-Straße ist zur Straße Am Havelblick, ist über die bestehende Treppenanlage vorbei am ehemaligen Ausflugslokal Wackermannshöhe auf dem Grundstück Am Havelblick 5 die historische Wegebeziehung wieder herzustellen und für die öffentliche Begehbarkeit zu sichern.**

Begründung der Stellungnahme 02

Die beschriebene, erst im Jahre 2007 geschlossene attraktive historische Wegebeziehung von der Leipziger Straße ist unverzichtbar. Dieser landschaftlich eingebettete Aufgang zu Wackermannshöhe wird von wundervollen Blickbeziehungen über die Dachlandschaften der Speicherstadt in die Havelandschaft begleitet. Oben auf dem Grundstück von Wackermannshöhe angekommen, ermöglicht dieser Aufgang eine direkte Wegebeziehung zum kürzlich freigezogenen Landtagsgelände, dessen Entwicklung zu einem Wohn-, Beherbergungs- und Wissenschaftsstandort unmittelbar bevorsteht. Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite von Wackermannshöhe liegt der Standort des ehemaligen Belvedere. Diese Wegeführung ist auch in Topografischen Stadtkarten von 1966 und 1993 ersichtlich.

Im Jahre 1914 ließ die damals ansässige Brauerei als Ersatz für den bisherigen Aufgang von der Schützenstraße nach Wackermannshöhe (auf den heutigen Flurstücken 219 und 223/1) einen neuen Treppenaufgang auf dem Flurstück 221 anlegen. Für das Publikum war der Aufgang auf dem Flurstück 221 ideal, da dieser landschaftlich besonders ansprechend gelegen und in den Hang eingefügt ist.

Wenn auf die Wiedereröffnung der historischen Fußwegverbindung **verzichtet werden sollte**, sind die Bemühungen um die drei Fußwegverbindungen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) von der Speicherstadt / Leipziger Straße **teures Stückwerk**, da dann die Wegebeziehung von der Havel auf den Brauhausberg direkt nicht mehr möglich ist.

05 Außer den bestandsorientierten Baugebieten sollen in den Allgemeine Wohngebieten bauliche Einfriedungen (wie z. B. Zäune und Mauern) nicht zulässig sein.

Begründung der Stellungnahme 05

Die städtebauliche Qualität der neu zu errichtenden Wohnanlagen wird von einer freiraumgestalterischen Großzügigkeit ihrer am Brauhausberghang hin orientierter Lage beeinflusst. Die stringente bauliche Abgrenzung des Sport- und Freizeitbades entlang der Max-Planck-Straße stellt eine Barriere dar, die zum Brauhausberg hin vermeiden werden sollte. Insofern ist es städtebaulich nicht vertretbar, wenn diese Betonung durch bauliche Einfriedungen wie Zäune und Mauern fortgeführt wird und somit die gewollte Lockerheit der Einzelbebauungen konterkariert.

06 In der Naturnahen öffentlichen Grünfläche an der Straße Am Havelblick ist eine Spiel-landschaft anzulegen. Die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist dahingehend planungsrechtlich zu ergänzen.

Begründung der Stellungnahme 06

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Spielplatzanlagen. Nach den Aussagen der Stadtverwaltung auf der öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.07.2014 umfasst der Bebauungsplan ein Neubauwohnungspotenzial von etwa 300 Wohnungen. Dem daraus und auch aus der Umgebung des Plangebietes resultierenden Bedarf nach öffentlichen Spielflächen und -anlagen wird im Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen. Schon bei den Planungen zu den Bebauungen am Bahnhofsquartier an der Friedrich-Engels-Straße ist auf die Grün- und Freiflächen am Brauhausberg verwiesen worden. Diese werden nun zugebaut.

Für Kinder, Jugendliche und Familien ist die begrünte, von einer kleinen Lichtung - oberhalb der Treppeanlage an der Stützmauer beim ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" - durchzogene Hanglage geeignet, eine naturnahe Spielandschaft anzulegen.

So werden der Bewohnerschaft der neu hinzukommenden Wohnbauflächen als auch den Anwohnern der umgebenden Siedlungsbereiche über ihre privaten Spielanlagen (soweit vorhanden oder nach der Spielplatzsatzung erforderlich) hinaus, breitere und kommunikativere Spielmöglichkeiten eingeräumt. Familien können sich treffen, Kinder können spielen und Passanten dem bunten Treiben zuschauen - alles in ungezwungener natürlicher Atmosphäre.

Betr. Einwände in Sachen Öffentliche Auslegung Bebauungsplanentwurf 36-2 „Leipziger Str./Brauhausberg“

Der Brauhausberg ist Potsdams Hausberg. Er ist in dieser einstmals bis in Details durchkomponierten Stadt als „grüner Kegel“ malerischer Hintergrund der Potsdamer Stadtmitte. Hier treffen Fluss, Stadt und Landschaftsraum dicht aufeinander und es ist kein Zufall, dass der Brauhausberg der „Veduten-Berg“ für zahlreiche Gemälde des 18., 19. und frühen 20. Jahrhunderts wurde. Der Brauhausberg hat eine 300 jährige Geschichte als gärtnerisch und landschaftsplanerisch gestalteter Grünraum, als Aussichtspunkt, Belvedere und Bellevue, Terrassen- und Kaskadenberg, Spazierareal und Freizeitpark. Der Brauhausberg war durch die Jahrhunderte mit zahlreichen öffentlichen Attraktionen bestückt und in hohem Maße fester Bestandteil des allen frei zugänglichen, zentrumsnahen öffentlichen Raumes.

Die Stadtplanung in der DDR Zeit hat an diesen Charakteristika: öffentliche Grünanlagen, attraktive Wegeverbindungen von der Havel auf die die verschiedenen Höhenstufen und Freihalten des Hangs als Element der Landschaft in der Stadt nicht nur festgehalten, sondern sogar bauliche Fehlentwicklungen der „Gründerzeit“ korrigiert.

Es geschieht heute in Deutschland nur noch selten, dass innerstädtische öffentliche Grünflächen in Bauland umgewandelt und bebaut werden. Genau das sieht der B-Plan Entwurf 36-2 vor.

Daher erhebe/n ich/ wir folgende Einwände:

1. Statt einer Bebauung, die konvex ausschwingend differenziert und rücksichtsvoll den Höhenlinien folgt sieht der Plan rasterartig rechteckige und parallele Baufelder vor. Dieser gedankenarme Entwurf nimmt keine erkennbare Rücksicht auf die „gebuste „ und geschwungene Topographie des Brauhausberges. Eine Hangbebauung muss an das Gelände angepasste individuelle Gebäudeobergrenzen haben; gemeinsame Firsthöhen zerstören den Eindruck eines Berges.
2. Das ehem. Landtagsgebäude verkörpert wie kein zweites in Potsdam die Geschichte des 20. Jahrhunderts. Es hat das Potenzial zu einer überregionalen Attraktion. Es ist als point de vue gleich mehrerer Sichtachsen angelegt. Diese hohe Bedeutung wird in dem Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.
3. Die Bebauungsdichte ist für den Erhalt des Bildes eines „grünen Kegels“ in der Stadt zu hoch. Daher muss das geplante Baufeld WA 4 von Bebauung freigehalten werden.
4. Die Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen ist nicht ausreichend gewährleistet. Die Wiederherstellung der historischen Treppenanlagen, Wegeverbindungen, Aufgänge ist nicht gewährleistet, desgl. nicht die direkte durchgängige Wegebeziehungen zwischen Havel und dem Berg.
5. Das Areal des Schwimmbades wird blockhaft gestaltet und wirkt tatsächlich wie eine „Blockade“. Ein öffentlicher Fußweg ist an der östlichen Grundstückseite festzuschreiben.
6. Der landschaftliche Charakter des Brauhausberges muss erhalten bleiben. Daher sollte ergänzend auch im WA 3 die Zerstückelung der Fläche durch hohe Hecken, Einfriedungen, Mauern etc. deutlicher ausgeschlossen werden.
7. Grundsätzlich muss vom Bestand her gedacht werden. Das gilt insbesondere für den Bestand an Altbausubstanz wie an wertvollen und alten Bäumen.

Datum, Adresse, Unterschrift



Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
z. Hd. Frau Kathleen Evler
Hegelallee 5 – 6
14469 Potsdam

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung

Eing.: 21. JULI 2014

Signum: 2624/2014

an:

HO 21.07.14 K.EV

Berlin, 18.07.2014

AN



Sehr geehrte Frau Evler,



Außer den Unterlagen der Architekten weisen wir darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen für unsere Baumaßnahmen nicht zutreffend sind.

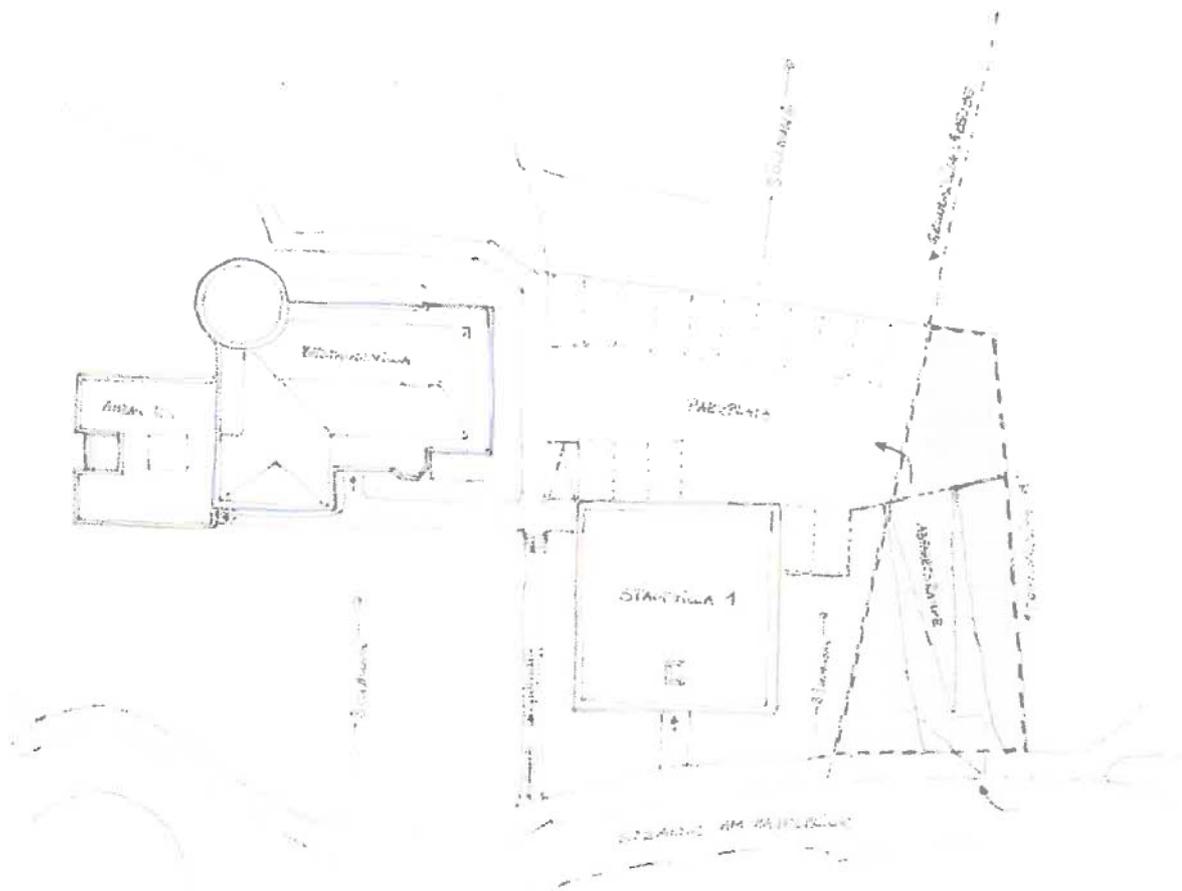


Mit freundlichen Grüßen



→ Der Ankauf des Grundstück (Trennstück A) ist notwendig, da ansonsten eine Zufahrt für Feuerwehr, Entsorger und Anwohner nicht möglich ist. Dies begründet sich in der geographischen Begebenheit mit der Lage der Gebäude am Hang.

Zeichnerische Erläuterung:



Status Behörde (Stadtplanung):

Behörde hat die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen (Ausweisung anzukaufendes Grundstück als WA-Fläche, jedoch nur mit festgesetzter Kompensationsmaßnahme von zusätzlichen 150qm Baum- und Strauchbepflanzung) die Zufahrt realisieren zu können, jedoch fehlt noch die Einigung mit den Wasserwerken zu den Modalitäten zum Grundstückskauf/verkauf.

Ergebnis:

Eine Einigung zwischen [REDACTED] ist erfolgt (Stand: 14.07.2014)

Punkt 5 - Größe der Brauerei-Kellerruine ist wesentlich kleiner als im B-Plan dargestellt, die Lage befindet sich weiter nördlich

→ das Vermesser-Aufmaß liegt vor

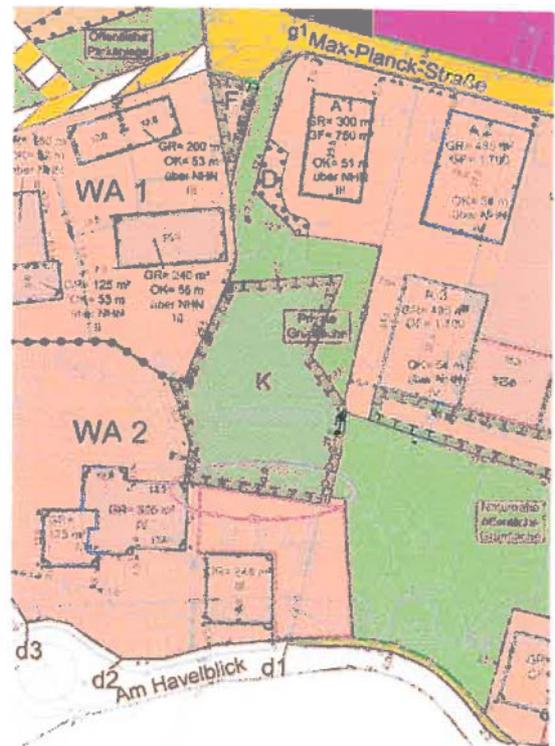
→ der 2m-breite Schutzstreifen sollte etwas weiter nach Norden verschoben werden,

→

Zeichnerische Erläuterung:



Keller-Aufmaß Vermesser



Auszug aktueller B-Plan

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam
Dienstgebäude: Hegelallee 6-10 Haus 1
Fax: 0331-289 84 2517

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

Name:.....

Anschrift:.....

Telefon:.....

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird folgende Stellungnahme vorgebracht:

Ich finde die Entscheidung zum Badneubau grundsätzlich gest,
da für die sportliche Weiterentwicklung der Potsdamer Bürger
entsprechende Trainingsmöglichkeiten fehlen.

Ich befürchte, dass mit der Umsetzung des B-Planes 36-2
mit den Baufeldern (WA2) u. WA4 das Wahrzeichen
„Vedutenberg von Potsdam“ mit grüner Kuppel nicht mehr
erkennbar sein wird.

Wir müssen verinnerlichen, dass eine 100 Jahre alte Kastanie
nicht einfach ersetzbar ist! Eine Kastanie, die zwei Weltkriege
überdauert hat, die weit mehr als ein menschliches Leben existiert,
jetzt dem modernen Bauen zum Opfer fällt!
Ich kann dem nicht zustimmen.

Der Brauhausberg mit seiner grünen Kuppel gehört genauso
zum Stadtbild, wie Sanssouci oder die Seemichelbrücke, das
„Minsk“. Sie sind ein Stück Potsdamer Geschichte!

.....16.7.2014.....

Datum

Nicht stimmt diese Denkweise! Ersetzen durch Beton, nachdenklich.
Ich befürchte, dass es wenig Argumente geben wird, die die
jetzigen Entscheidungen rechtfertigen gegenüber zukünftigen
Generationen in Bezug auf den Erhalt des kulturellen und
gardenkünstlerischen Erbes, das uns anvertraut wurde!



Landeshauptstadt Potsdam Bereich Verbindliche
Bauleitplanung
Haus 1
Hegelallee 6-10
14469 Potsdam

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing.: 23. JULI 2014
Signum: 264912014
an:



Vorab per Telefax!

Handwritten: # 23. JULI
264912014

 Landeshauptstadt Potsdam

21.07.2014
140/14OM01mi

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

Sehr geehrte Damen und Herren,



Der Mandant stellte im Juni 2011 [REDACTED] bei der Landeshauptstadt Potsdam, Servicebereich Grundstücksmanagement einen Kaufantrag für die städtischen Flurstücke 225/2, 216 und teilweise 540. In diesem Zusammenhang gab es Gespräche der Beteiligten in Verbindung mit der Wiederherstellung der historischen

[REDACTED]

Wegeverbindungen und einem Tausch der betroffenen Teilflächen. Es sollte zur Herstellung der Treppen- und Wegeverbindung auf einer durchgängigen Grundstücksbreite von 6,50 Meter der historische Weg vom Brauhausberg zur Verbindung Speicherstadt wiederhergestellt werden. Der Mandant äußerte dabei seine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung, historische Wegeverbindungen wiederherzustellen wobei dabei auch seine Belange bei der zukünftigen Nutzung des Flurstücks 540 als Wohn- und Geschäftshaus unter Abriss der bestandsrechtlich unbedenklichen Überbauung berücksichtigt werden sollten.

Gegenüber dem Flurstück 540 ist in der Speicherstadt direkt ein 5, bzw. 6 geschossiger Neubau entstanden, wobei es dabei nunmehr keine Möglichkeit der Zuwegung oder Fortführung einer Verbindung einer gedachten Linie eines historischen Weges vom Brauhausberg über die Speicherstadt zum Havelufer gibt.

Die beiden Bebauungspläne „Speicherstadt“ und „Brauhausberg“ sind in städtebaulichem und gestalterischem Zusammenhang zu betrachten.

Der Mandant wendet sich gegen nachfolgendes:

Zu B. Ziff. 3.6. Öffentliche Grünanlagen ist u.a. vermerkt: *„Weiter westlich wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ zwischen den Mischgebieten MI2 und MI3*

festgesetzt. In deren gedachter Verlängerung schließt in der Speicherstadt eine bandartige öffentliche Grünanlage an, die direkt auf das Havelufer zuführt.“

Zu E. Ziff. 2.2.3.15 Grundstücksnutzungen und Flächenwidmungen ist u.a. vermerkt: *„Eine dauerhafte Sicherung dieser Fläche als qualifizierte öffentliche Grün- und Wegeverbindung kann nur durch die Landeshauptstadt Potsdam als Eigentümerin gewährleistet werden.“*

Zu D Ziff 5.3. und 5.4. wird der Erwerb der Flächen vorgesehen.

Die geplante Vorgehensweise greift eklatant in das Eigentum des Mandanten ein und berücksichtigt weder seine privaten Interessen noch ist eine Umnutzung einer Baufläche zu einer Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus zu einer kleinen, in keinem städtebaulichen oder historischen Zusammenhang stehenden, neu zu schaffenden Parkfläche verhältnismäßig.

Der Mandant beabsichtigt eine Lückenbebauung als Wohn- und Geschäftshaus vorzunehmen. Dazu hat er bereits den damaligen Vorbescheid erhalten und hat nunmehr eine erneute Bauvoranfrage unterbreitet. Diese geplante Lückenbebauung schließt sich einheitlich und nahtlos an die bereits vorhandene zurückgesetzte Bebauung der Flurstücke 228 und 539 an. Sie steht auch insoweit im Einklang mit dem geplanten Baufeld ausweislich des Bebauungsplanes zum „Archiv“.

Aufgrund der bereits faktisch vorhandenen Bebauung auf Seiten der „Speicherstadt“ direkt gegenüber des Flurstückes 540 ist die hier angedachte *„Weiterführung einer gedachten Verlängerung einer Grün- und Wegeverbindung“* praktisch nicht mehr möglich. Insbesondere befindet sich auf dem Gelände gegenüber in der Speicherstadt kein geeignetes Gelände einer angedachten weiterführenden Grünfläche. Eine solche angedachte Weiterführung einer Grünfläche sieht auch das derzeit im Bau befindliche Vorhaben auf dem weiteren Baufeld gegenüber des Flurstückes 229 in der Speicherstadt nicht vor.

Die angedachte Grünfläche ist auch nicht historisch belegt.

Sie hat auch lediglich einen zu vernachlässigenden Nutzen für die Umwelt.

Bis jetzt wurden in den Auswertungen der Stellungnahmen aus dem Jahre 2011 offensichtlich die Belange des Mandanten nicht berücksichtigt.

An dieser Stelle wird nochmals wiederholend die grundsätzliche Bereitschaft des Mandanten unterbreitet, an der Wiederherstellung der ursprünglichen und historischen Wegeverbindung vom Brauhausberg über die Speicherstadt zum Havelufer auf maximal 6 Meter Breite mitzuwirken.

Das geplante Bauvorhaben des Mandanten durch Lückenbebauung mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus in einer Flucht zu den Nachbargrundstücken ist problemlos mit dem

Bauplan in Einklang zu bringen. Der zu erzielende Nutzen ist weitaus höher, als die Neuschaffung einer kleinen Grünfläche, zumal der Mandant selbstverständlich die Freifläche zwischen dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus an die Nachbarnutzung anpassen werden wird.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
FB: Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6-10, Haus 1

14461 Potsdam

nur per Fax: 03 31 – 289 84 25 14

Potsdam, den 16.07.2014

[REDACTED]

[REDACTED]

**Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 36-2 „Leipziger Straße/
Brauhausberg“
Öffentliche Auslegung vom 20.06.2014 bis einschließlich 21.07.2014**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, die rechtlichen Interessen des Herrn [REDACTED]
[REDACTED], zu vertreten. [REDACTED]

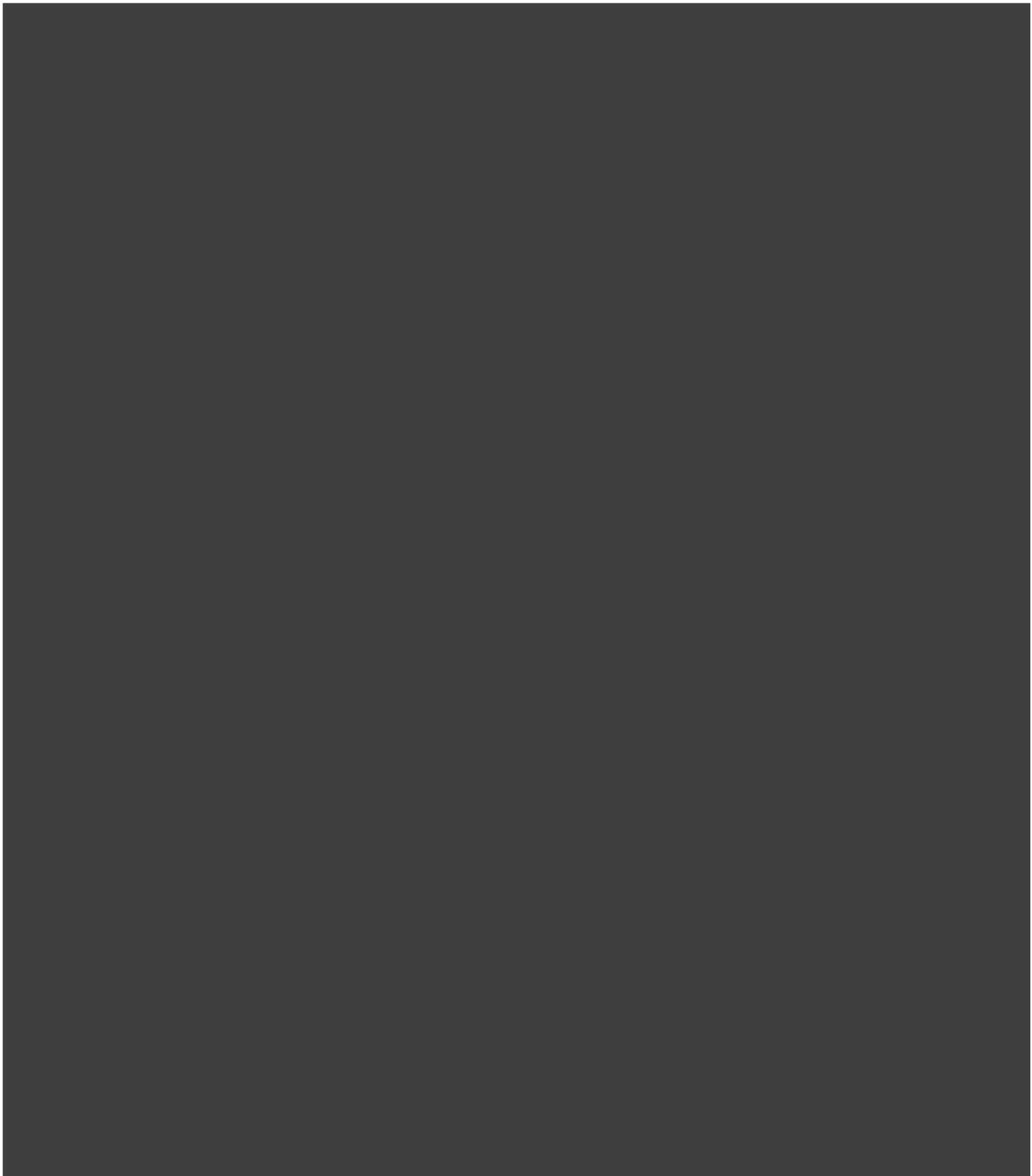
[REDACTED] Im
Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorbenannten Bebauungsplan nehmen wir
namens und in Vollmacht unseres Mandanten zum Entwurf wie folgt Stellung:

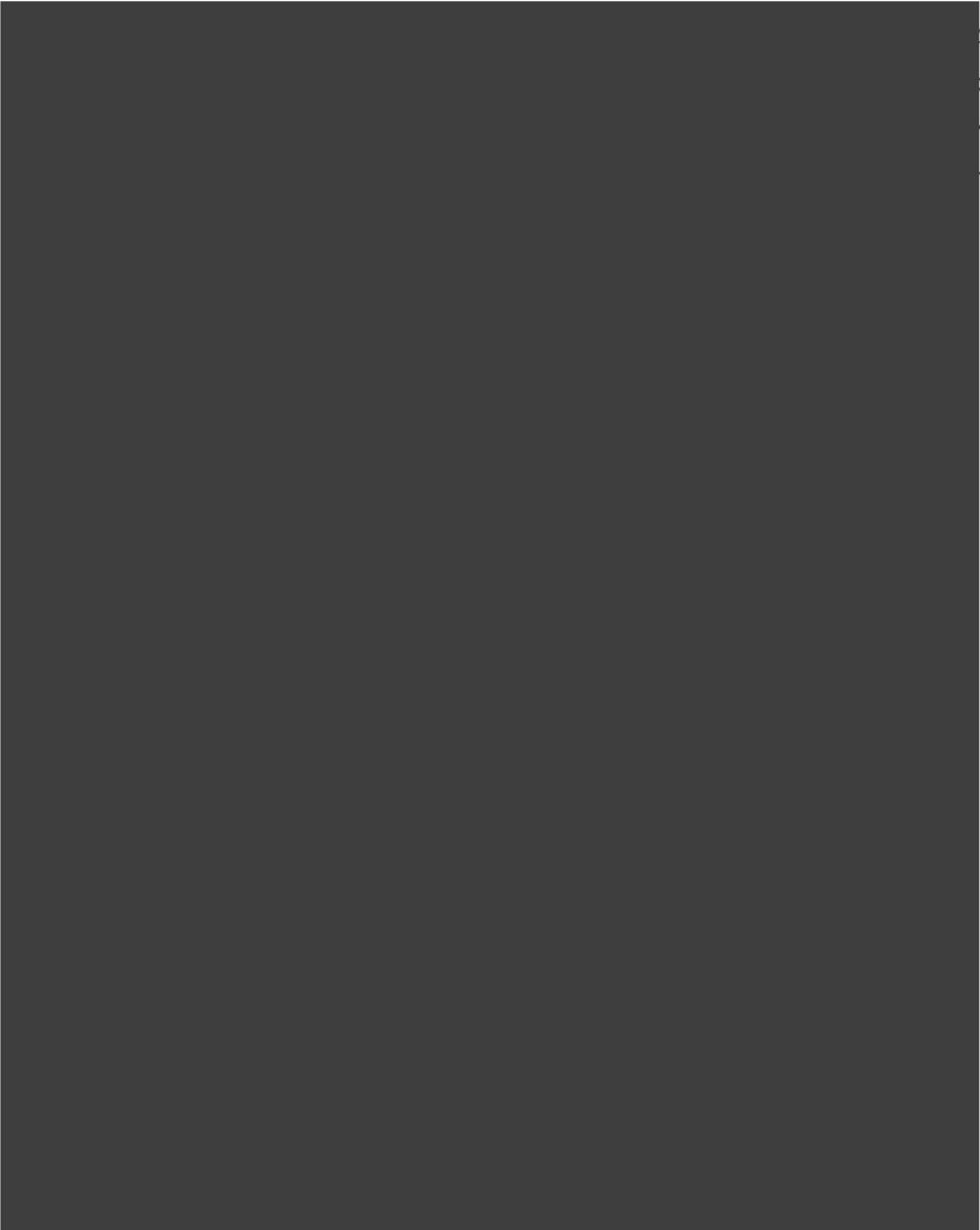
Der gegenständliche Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2014

[REDACTED]

begegnet erheblichen Bedenken. So werden der Erholung dienende öffentliche Grünflächen zerstört; der Bedarf an öffentlichen Flächen für Schulen oder Kindertagesstätten nicht berücksichtigt.

Die bislang gesicherte Erschließung der Grundstücke in der Max-Planck-Straße durch Festlegung der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ aufgehoben. Der Bebauungsplan bedarf insofern Änderungen. Diese rechtfertigen sich im Einzelnen wie folgt:



- 
- 3.) Darüber hinaus werden die mit städtebaulichem Konzept beabsichtigten Vorhaben unter Beibehaltung der Festlegungen des Bebauungsplanes bzgl. der straßenverkehrstechnischen Erschließung und der Immissionen weitere unzumutbare Belästigungen und Störungen verursachen. Die Festlegungen werden der tatsächlichen Verkehrssituation am Leipziger Dreieck, als auch an der Einmündung der Max-Planck-Straße zum Brauhausberg nicht gerecht; vielmehr wird sich diese verschärfen.
- 
- 

- 
- 4.) Ferner ermöglicht der Bebauungsplan eine deutliche Zunahme überbauter Flächen auf Kosten der vorhandenen öffentlichen Grünflächen. So wird mit der Festsetzung des Wohngebietes WA 4 eine der Gesundheit und der Erholung dienende öffentliche Grünfläche zerstört. Zeitgleich wird damit Rückzugraum der Fauna und Flora sowie klimatischer Ausgleichsraum beseitigt, was lediglich mit

der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg wegargumentiert wird. Ausreichend und adäquate Ausgleichsmaßnahmen werden nicht geschaffen. Diese öffentlichen Belange werden nicht berücksichtigt.

Ebenso wenig sieht der Bebauungsplan öffentliche Flächen für Schulen oder Kindertagesstätten vor. Auch fehlen Spielflächen für Kinder, die Festlegung der „naturnahen öffentlichen Grünfläche“ wird diesem Bedarf nicht gerecht.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Festlegungen des Bebauungsplanes aus vorgenannten Gründen keinen Bestand haben können und daher der Überarbeitung bedürfen. Insofern bitten wir um Überprüfung des Entwurfes. Sobald uns hierauf eine Rückäußerung vorliegt, werden wir weitere Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen



STELLUNGNAHME IN FORM EINZELNER TEILSTELLUNGNAHMEN

1. STELLUNGNAHME

Im Bebauungsplanentwurf ist auf das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zugunsten des Erhalts der vorhandenen, landschaftsbetonenden öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Einzelbaumbestand zu verzichten.

Die bis zur Treppenanlage an der Schwimmhalle / ehemaligen Terrassenrestaurant „Minsk“ bestimmte öffentliche Durchwegung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist in ihrer Achsführung bis zur Straße Am Havelblick und damit weiter zum Treppenaufgang des ehemaligen Landtagskomplexes zu verlängern.

Unter Beibehaltung der vorhandenen Wege- und Treppenführung und ohne zusätzliche Eingriffe in die landschaftliche Hangsituation ist in der Naturnahen öffentlichen Grünfläche Am Havelblick der vorhandene Weg zum Kaiser-Wilhelm-Blick zu sichern.

BEGRÜNDUNG DER 1. STELLUNGNAHME

Dieser Bebauungsplan stellt einen enormen Verlust öffentlichen Grün- und Freiraums dar. Mit der Überbauung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Freifläche (Standort des Badneubaus) ist jeglicher zusätzlicher Eingriff in den öffentlich erlebbaren und nutzbaren Landschaftsraum zwischen der Straße am Havelblick und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 unvermeidbar. **In dieser städtebaulich und landschaftsräumlich wichtigen Situation kann ein kurzfristig erzielbarer Privatisierungsgewinn nicht Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert sein.**

Der Brauhausberg bildet ein grünes Gegenstück zur massiv bebauten Potsdamer Innenstadt. Er spielt nicht nur eine tragende touristische Rolle als erster Eindruck der Stadt für Bahnreisende, sondern ist auch aus klimatechnischen Gründen für die wachsende Stadt Potsdam von Bedeutung. Letzteres wird vor allem an heißen Tagen besonders deutlich, wenn der begrünte Brauhausberg kühle Luft an die aufgeheizte betonversiegelte Innenstadt abgibt. Dies wird auch gerade in Hinblick auf die weitere Bebauung der Speicherstadt von Bedeutung sein.

Darüber hinaus greift das westliche Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in den historischen Freiraum am und um den Kaiser-Wilhelm-Blick ein.

Die mit der Textlichen Festsetzung Nr. 17 bestimmte Zulässigkeit eines max. 3 m breiten Gehrechts für die Allgemeinheit in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ ist nicht ausreichend. Auch wenn sie in einer öffentlichen Grünfläche liegt, sollte sie im Sinne einer städtebaulichen Vorgabe planungsrechtlich gesichert werden.

STELLUNGNAHME IN FORM EINZELNER TEILSTELLUNGNAHMEN

Den Teilnehmern des städtebaulichen Wettbewerbes zum Brauhausberg stand für diesen Bereich nur eine flächenhafte Darstellung des Grünbestandes und somit keine Einzelbaumkartierung zur Verfügung. Schon der Masterplan Krier/Kohl und der daraus erarbeitete Bebauungsplanvorentwurf aus dem Jahre 2011 hatten die Hanglage von jeglicher Bebauung unberührt und weiterhin öffentlich gelassen. So war bis zur Wettbewerbsauslosung eine Einzelbaumkartierung und Bewertung am Hang nicht erforderlich.

Der erste Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes ging mit seinem Bebauungsvorschlag ohne genaue Kenntnis der Lage und Qualitäten der Einzelbäume in den begrüneten Hang hinein. Dieses begründet sich seiner Absicht, besonders attraktive Wohnungen in herausgehobener Lage zu schaffen. Damit entspricht er auch den möglichst hohen Verwertungsinteressen und nahm Konflikte mit dem Landschaftsbild und dem Verlust öffentlicher Flächen billigend Kauf.

Da der Entwurf des 1. Preisträgers Grundlage des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist, hätte zur qualifizierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Auseinandersetzung auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Einzelbaumkartierung und Bewertung nachgeholt werden und somit überhaupt erfolgen müssen.

Die Umweltprüfung ist dahingehend fortzuschreiben. Es mangelt ihr derzeit an einer nachvollziehbaren sachlichen Auseinandersetzung mit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Grundlage dafür ist die um eine Einzelbaumkartierung ergänzte Biotopkartierung zu ergänzen. Einzelne Bäume sind als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick.

Erst so können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen sachgerecht bewertet werden. Einzelne Bäume wären als zu schützende Bäume festzusetzen (Bindungen für Bepflanzungen), z. B. die Kastanie am Fußweg von der Straße Brauhausberg zur Straße Am Havelblick: Stammumfang 3,2 m, Kronendurchmesser 18 m.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) ist der Eingriff in Natur und Landschaft, beispielsweise hier: Bäume, gemäß der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe § 1a des Baugesetzbuches) auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen.

Für die Eingriffe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im Sinne des § 23 der Baunutzungsverordnung) wird die Potsdamer Baumschutzverordnung angewendet werden müssen. Hier ist zu beachten, dass einzelne Bäume in unmittelbarer Nähe zu überbaubaren Grundstücksflächen und den damit verbundenen Auswirkungen von Baumaßnahmen über das Baufenster hinaus (z.B. Baugruben) äußerst stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Deshalb ist eine Einzelbaumkartierung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zwingend erforderlich. Nur so sind zu schützende Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume festzusetzen.

STELLUNGNAHME IN FORM EINZELNER TEILSTELLUNGNAHMEN



4. STELLUNGNAHME

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ ist entlang der östlichen Baugrenze vom Verkehrsknoten „Leipziger Dreieck“ bis zur Max-Planck-Straße am Punkt „f1“ ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festzusetzen.

BEGRÜNDUNG DER 4. STELLUNGNAHME

Aus dem Bebauungsplanentwurf geht nicht hervor, ob die östlich des Sport- und Freizeitbades anzulegenden, zum Teil mit Tiefgaragen unterbauten Freiflächen ungehindert von der Öffentlichkeit begangen werden können und ob Einfriedungen dieses unterbinden. Dieses ist deshalb wichtig, da diese Wegführung ihre Fortsetzung im Gehrecht für die Allgemeinheit auf der Fläche M im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 haben soll. Die architektonische Qualität des neu zu errichtenden der Allgemeinheit dienenden Sport- und Freizeitbades wird wesentlich gemindert, wenn seine vorgelagerten Zugangs- und Freiräume Beschränkungen für die Öffentlichkeit unterworfen werden.

STELLUNGNAHME IN FORM EINZELNER TEILSTELLUNGNAHMEN



5. STELLUNGNAHME

In der Naturnahen öffentlichen Grünfläche an der Straße Am Havelblick ist eine Spiellandschaft anzulegen. Die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist dahingehend planungsrechtlich zu ergänzen.

BEGRÜNDUNG DER 5. STELLUNGNAHME

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Spielplatzanlagen. Nach den Aussagen der Stadtverwaltung auf der öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.07.2014 umfasst der Bebauungsplan ein Neubauwohnungspotenzial von etwa 300 Wohnungen. Dem daraus und auch aus der Umgebung des Plangebietes resultierenden Bedarf nach öffentlichen Spielflächen und -anlagen wird im Bebauungsplanentwurf nicht Rechnung getragen. Schon bei den Planungen zu den Bebauungen am Bahnhofsquartier an der Friedrich-Engels-Straße ist auf die Grün- und Freiflächen am Brauhausberg verwiesen worden. Diese werden nun zugebaut.

Für Kinder, Jugendliche und Familien ist die begrünte, von einer kleinen Lichtung - oberhalb der Treppenanlage an der Stützmauer beim ehemaligen Terrassenrestaurant „Minsk“ - durchgezogene Hanglage geeignet, eine naturnahe Spiellandschaft anzulegen.

So werden der Bewohnerschaft der neu hinzukommenden Wohnbauflächen als auch den Anwohnern der umgebenden Siedlungsbereiche über ihre privaten Spielanlagen (soweit vorhanden oder nach der Spielplatzsatzung erforderlich) hinaus, breitere und kommunikativere Spielmöglichkeiten eingeräumt. Familien können sich treffen, Kinder können spielen und Passanten dem bunten Treiben zuschauen – alles in ungezwungener natürlicher Atmosphäre.

Begründung der Stellungnahme 01

Mit dieser in der Stellungnahme 01 beschriebenen öffentlichen Grünflächenkonfiguration wird am ehesten den, von mehreren Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten, Bedenken entsprochen. Siehe hierzu die nachfolgende Herleitung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Dieser Bebauungsplan stellt einen enormen Verlust öffentlichen Grün- und Freiraums dar. Mit der Überbauung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Freifläche (Standort des Badneubaus) ist jeglicher zusätzlicher Eingriff in den öffentlich erlebbaren und nutzbaren Landschaftsraum zwischen der Straße am Havelblick und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 unverträglich. In dieser städtebaulich und landschaftsräumlich wichtigen Situation kann ein kurzfristig erzielbarer Privatisierungsgewinn nicht Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert sein.

Darüber hinaus greift das westliche Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in den historischen Freiraum am und um den Kaiser-Wilhelm-Blick ein.

Mit der lage- und höhenseitigen Baufeldabsteckung am 02.07.2014 sind die auf Anregung einer Bürgerinitiative vom Büro für Bürgerbeteiligung durchgeführte öffentliche Begehung der Hanglage an der Straße Am Havelblick die oben genannten städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Konflikte deutlich geworden.

Die mit der Textlichen Festsetzung Nr. 17 bestimmte Zulässigkeit eines max. 3 m breiten Gehrechts für die Allgemeinheit in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe öffentliche Grünfläche" ist nicht ausreichend. Auch wenn sie in einer öffentlichen Grünfläche liegt, sollte sie im Sinne einer städtebaulichen Vorgabe planungsrechtlich gesichert werden.

Herleitung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Begründung in der Fassung vom 14.03.2014: Kapitel E - Verfahren, Ziffer 2.4 Seite 111 bis 126

Begründung Ziffer 2.4.5 Seite 117 ff.:
Stellungnahme des Bereichs 463, Planungsrecht

Anregung: "Es wird mitgeteilt, dass die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 als Grünfläche zu einem deutlich besseren Wohnumfeld des allgemeinen Wohngebietes WA 3 beitragen und dem historischen Ort besser gerecht werden würde."

Abwägung: "Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ um. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässige Bebauung durch Stadthäuser fügt sich mit ihrer offenen und durchgrüntem Bebauungsstruktur in das gewachsene Wohnumfeld des Brauhausberges entlang der Straße Am Havelblick ein, das mehrheitlich von Einfamilienhäusern und Villenbauten geprägt ist."

Begründung Ziffer 2.4.9 Seite 123 ff.:
Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände

Anregung: "Es wird darauf hingewiesen, dass aus den bereits genannten Gründen die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 für problematisch gehalten werden. 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 jetzigen Schwimmhalle und dem Landtagsgebäude darf nicht bebaut werden."

Stellungnahme 01 Entfall des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zugunsten des Erhalts der öffentlichen Grünfläche

01.1 Im Bebauungsplanentwurf ist auf das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zugunsten des Erhalts der vorhandenen, landschaftsbetonenden öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Einzelbaumbestand zu verzichten.

01.2 Die im Bebauungsplanentwurf von der Max-Planck-Straße bis zur Treppenanlage an der Schwimmhalle/ ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" zur Festsetzung bestimmte öffentliche Durchwegung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ist

- a) in ihrer Achsausrichtung bis zur Straße Am Havelblick und damit weiter zum Treppenaufgang des ehemaligen Landtagskomplexes zu verlängern sowie
- b) in der öffentlichen Grünfläche bis zum Kaiser-Wilhelm-Blick (ebenfalls Am Havelblick) ohne zusätzliche Eingriffe in die landschaftliche Hangsituation, somit unter Beibehaltung der vorhandenen Wege- und Treppenführung sicher zu stellen.

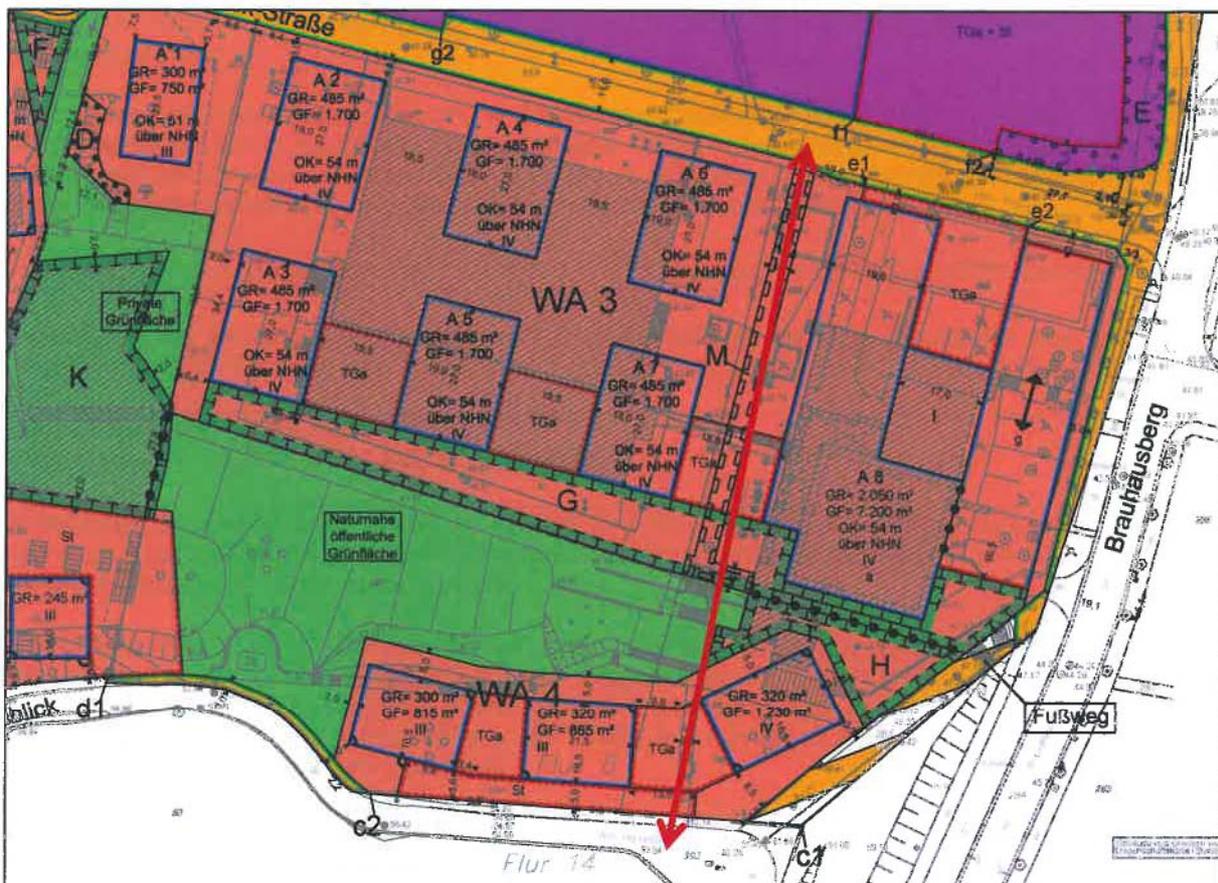


Abb. 01: Ausschnitt aus dem B-Planentwurf 36-2 in der Fassung vom 17.06.2014

hoffe sein können.

Die Argumentation der Stadtverwaltung, dass Wohnungen im rückzugsfähigen Lage gesammelt würden und deshalb durch Klasse an WE auf dem Braunkauf die Baufinanzierung gesichert werden könne, ist unverantwortlich für die kommenden Generationen gegenüber. Offensichtlich ist dem Dezernat Stadtentwicklung nicht bewusst, dass der Braunkauf kein K-Betriebsgrundstück ist, sondern Stadtteilbestimmend. Um den letzten Rest an Stadtkarakter zu retten, sollte W4 nicht bebaut werden, sondern als Platz während übergeordneter Grünfläche der grünen Saum zwischen Bebauung und Höhe bilden, einziehbar zum Spatzenweg und mit Aufenthaltsqualität. Und als Ersatz für offensichtliche mögliche Anflutung, die Retention der Landschaft schubhaft bleibt, und es muß ermöglicht werden, die Tropfen von der kopziger als Woge des Saum Gipfel abzufahren.



Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam
Dienstgebäude: Hegelallee 6-10 Haus 1
Fax: 0331-289 84 2517

POSTEINGANG
Fachbereich
Stadtplanung und Stadterneuerung
Eing: 21 JULI 2014
Signum:
an:

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

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing: 22. JULI 2014
Signum: 263612014

Name: ..

Anschrift

Telefon:

40 22. 7. 14
DEV

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird folgende Stellungnahme vorgebracht:

[Redacted]

Nun habe ich den Bürgerentscheid zu akzeptieren, dass die vorgelagerte, damals schön angelegte öffentliche Grünanlage dem Neubau eines kompletten Sport- u. Freizeitbades weichen soll, um die jetzige Schwimmhalle bis zu dessen Übergabe nutzen zu können.
Da wäre es ja nicht unlogisch, wenn man dort eine neue Grünfläche, möglicherweise als Biegegrüne unter Weiternutzung des nach der Wende modernisierten 50-m-Beckens als Freiluftanlage gestalten würde.
Aber dieses Plateau soll ja als Finanzierungsquelle für das Bad dienen, indem es als Stadtvillenkomplex verwertet wird.
Das nehme ich bedauernd zur Kenntnis.
Nicht hinnehmbar ist jedoch, dass für diesen Zweck auch noch der intakte grüne Hang oberhalb der Stützmaße (im B-Plan WA 4 benannt) auch noch in seinem, durch Wege gut erschlossenen Hauptteil geopfert werden soll. Da wäre "der Rubikon überschritten"!

19. Juli 2014

Datum

Mein Appell: Lassen Sie wenigstens diesen grünen "Gürtel" unangetastet u. bis zum Grundstück Am Havelblick 5 (ehemals Wacker-Anhans Höhe) öffentlich.
Den dortigen Treppenausschluss zur Max-Planck-Straße kenne ich noch öffentlich passierbar. Dessen Wiedergangbarmachung ist die Voraussetzung für ein funktionierendes Netz von Wegeverbindungen vom Havelufer / Speicherstadt über die Hangterrassen der Brauhausbergs bis zum Gipfel.

Unterschrift

[Redacted]

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
14461 Potsdam
Dienstgebäude: Hegelallee 6-10 Haus 1
Fax: 0331-289 84 2517

POSTEINGANG
Fachbereich
Stadtplanung und Stadterneuerung
Eing: 21. JULI 2014
Signum:
an:

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

POSTEINGANG
Bereich verbindliche
Bauleitplanung
Eing: 22. JULI 2014
Signum: 263712014
an:

Name:...

Anschrift:

Telefon:...

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird folgende Stellungnahme vorgebracht:

Teil 1 : 6 Seiten handschriftlich vom 20.07.2014
Teil 2 : 21 " gedruckt " 18.07.2014

20.07.2014
Datum



Stellungnahme, Teil 1

B-Plan 36-2
Leipziger Straße / Brauhäuserberg

Der Brauhäuserberg bildet mit den umgebenden Hügeln ein ideales Naturwahrzeichen.

Mit dem Babelsberg stellte er die Pfeiler des Nuthewaldstromtals dar. Die Havel ist erdgeschichtlich deutlich jünger, die Siedlungsgeschichte an diesem prägnanten Ort erst recht, die Wiege Potsdams.

(Voigt, F. Der Brauhäuserberg bei Potsdam und seine Umgebung, In: Brandenburgia 49. 1940 S. 16-27)

Von der Anhöhe auf die Stadt mit Schloss und Lustgarten und die Wasserflächen sowie in der Gegenrichtung zeigen zahlreiche Abbildungen von diesem idealen Zusammenhang "wischer Berg und Tal". Ja, er wurde "in dem Kreis der Fürstlichen, die Stadt umkriechenden Lustgärten gezogen" (Spaziergang durch Potsdams Umgebung 1839)

Friedrich Wilhelm III. steigerte die Wirkung der "Krone der Stadt" mit Errichtung des Aussichtsturms - Belvedere - und der anspruchsvollen Gestaltung der Umgebung und soll nie mit Familie auch fern angeheilt haben, Einkehr in Wackerbarth'sche Inkubator.

Sein kronprinzlicher Sohn und spätere König F.W. IV, der "Romaniker auf dem Thron" machte diesen "Titel" alle Ehre, indem er zahlreiche Entwürfe für eine krönende Bebauung in Gestalt eines mittelalterlichen Klosters erstellte, und war im Zusammenhang mit seinem Schlossprojekt 'Belvedere'!

In der Achse von Sanssouci auf dem Totenweg mit Viaduktanbindung auf den Brauhäuserberg - die Symbolik dabei: die göttliche Macht sollte über der weltlichen stehen!
(Quelle: Plankommission des SPS)

In dieser Phase hoher Attraktivität "adelte" Alexander von Humboldt den Braunkausberg als "Chimborazo", die Havel als 'Majestatsstraße'.

Seine Aufzichte zum Belvedere unternahm der Weltforscher und Universalgelehrte gern gemeinsam mit seinem Weltkundungspartners Heinrich Berghaus. Dessen Kartographische Kunstschule befand sich als Solitärgebäude auf der Nordseite der Schützenstraße und war berg- und talseitig aussprichsvoll gestaltet. Sie ist im Kartenwerk 1845 und 1850 verortet sowie auf zeitgenössischen Darstellungen von oben und unten zu erkennen.

Mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Potsdam eroberten sich auch die Berliner Ausflüchter den Braunkausberg (Fontane, Wanderungen durch die Mark): Schöne Aussicht, Restaurantbesuch, gut zu erreichen!

Toppen wollte das noch ein Unternehmer, der eine Seilbahn anulegen beauftragte. Trotz Petition an den Kaiser wurde dies jedoch verworfen: die Direktoren der wissenschaftlichen Einrichtungen auf dem Telegrafenberg fürchteten physikalische Störungen. (Quelle BHTA)

Der Bau der Kriegsschule schließlich erforderte nicht nur eine kluge Gipfelplanung mit Verlusten von gestalteten Anlagen und großen Aufenthaltsqualitäten für die Öffentlichkeit. Das Belvedere wurde zum Appendix am ebenfalls aus Betonbetonen Speise-Gebäude der Kriegsschule (ähnlich dem Wasserturm am heutigen Bahnhof-Center)

Das Bombardement 1945 hinterließ ein Trümmerfeld, das sich naturgemäß spontan zu begrünen begann.

Waxim 1968 zugunsten eines stadtzentrierten-wirksamen Ensembles aus Schwimmhalle und Terrassenrestaurant und (für DDR-Verhältnisse) aufwändig mit Wasserbaskaden, Schmuckpflanzern, Baumgruppen, Sitzplätzen, Plastikensolaliegen großzügigen Grünanlage am Hangfuß auf jedem Wohnbau verichtet wurde, lässt noch den bekannten Fakten ebenso Raum für Deutungen, wie 40 Jahre später die Prozesse seit dem Niemeyer-Bad-Planungen bis heute.

Die Grünflächen waren beim Bund als Verwaltungsvermögen der Stadt (mit Begründung ihrer Bedeutung) beauftragt und zugeordnet worden.

1000 aus Bonn gespendete Bäume fanden auf dieser "sicheren Scholle" ebenso Aufnahme und Wirkung wie die für jeden Potsdamer Mitarbeiter des Fielmann-Unternehmens gespendeten Lindenbäume. All das mit etwa 300 anderen Bäumen wurde bereits für die Vorbereitung des Niemeyer Bades verdummt.

Die Phase einer gewissen Ratlosigkeit mit einem scheinbar unüberwindlichen, provisorisch beschränkten Hang

wurde abgelöst durch eine Bewertungseuphorie (* Gut angelegtes Geld für Baulandgewinnung)

Die nahezu vollständige Privatisierung eines als Allgemeinut erlebten Stadtraums zur Finanzierung eines in den Norden zu verlagerten neuen Bades traf dann doch nicht auf die mehrheitliche Akzeptanz der Bevölkerung.

Dass die Stadt Potsdam an der südlichen
Grundrißflanke vorsorglich vor dem Krieg
einen 15 m breiten Graben für einen Rundweg
erworben hatte, ist z. B. nicht aufgegriffen
worden.

Während eine neue Erschließungsstraße offen-
bar für unumgänglich erachtet wird, ist
ein konstruktives Bemühen nach Erhalt
bzw. Wiedererwinnung von Fußwegebeziehungen
vom und zum Gipfel über die Hauptterrassen
zum Tal, also Merzow / Tepzig Straße
weder aus den "Kreuz-Planungen" noch
nachträglich aus dem B-Plan 36-2
erkennbar.

Dass die Vermarktung der Plateaus der jetzigen
Schwimmbadhalle als Eignungsquelle dienen soll,
(Gastrollen) ist der Kompromiss,

auf dem Erhalt des noch unversehrten
grünen Hangs mit seinen zielführenden Wegen
hat die Öffentlichkeit jedoch einen berechtigten
Auspruch!

Ja, das bedeutet Verzicht auf die Privatisierung
und "Entgrünung" des als WA 4
bezeichneten Areals.

Es geht hierbei nicht um den Traum
barocker Superkaskaden sondern um
das Auswerfen eines Rettungsankers zugunsten
der Stadtlandschaft und ihrer Bürgerschaft!

Potsdam, den 29.07.2011

**Landeshauptstadt Potsdam: Terrassenrestaurant "Minsk" / Schwimmhalle am Brauhausberg
Anregung auf Unterschutzstellung gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz**

Sehr geehrter

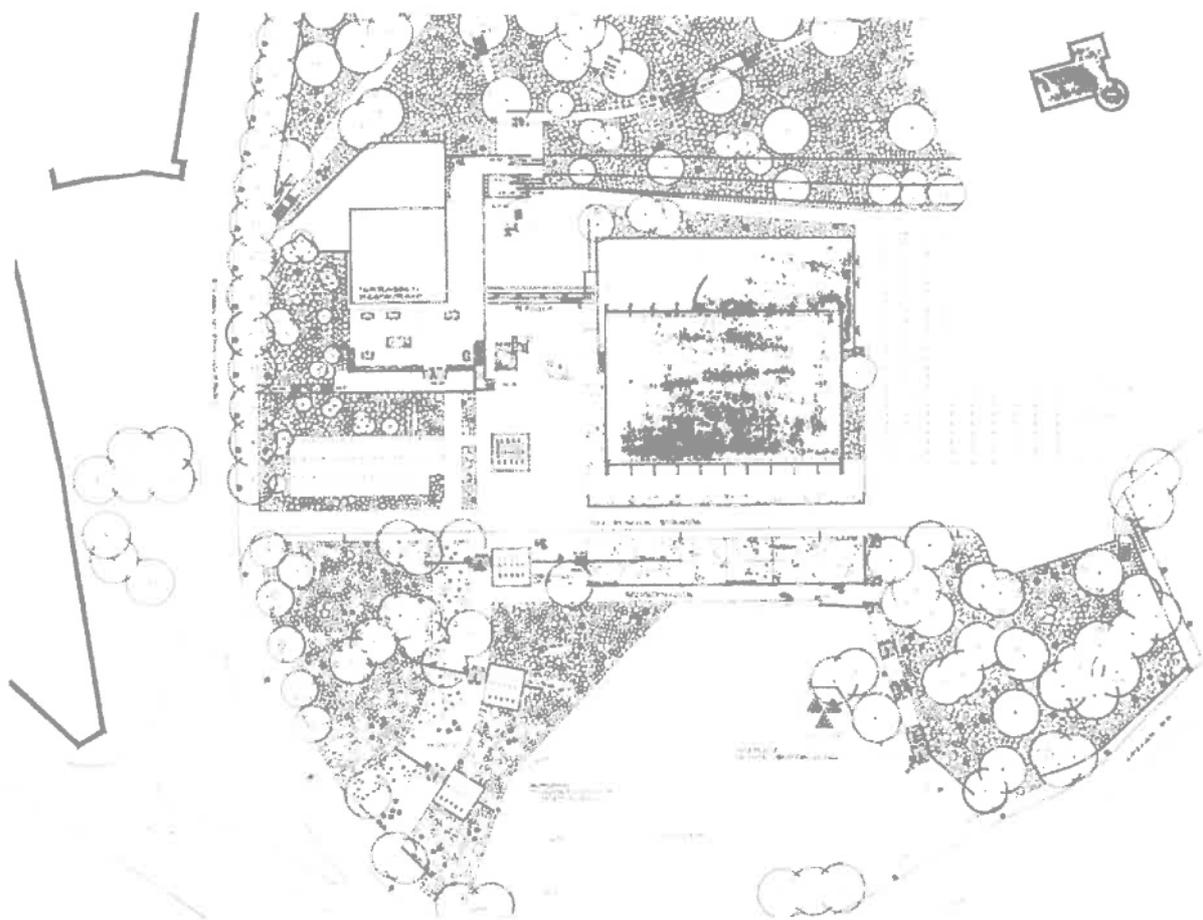
regen gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG eine denkmalpflegerische Unterschutzstellung folgender zwei im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Bauten der Nachkriegsmoderne in der Landeshauptstadt Potsdam an:

1. Terrassenrestaurant "Minsk" am Brauhausberg
erbaut 1971 / 1977, Architekten: Karl-Heinz Birkholz, Wolfgang Müller
2. Schwimmhalle am Brauhausberg
erbaut 1969 / 1971, Architekten: Karl-Heinz Birkholz

1 Einleitung

1. Stadtlandschaft - Landschaftsstadt mit ihrem 1. Berg, ihrem "Hausberg" - dem Brauhausberg
Beförderung einer städtebaulich landschaftsbezogenen Entwicklung des Brauhausberges und seines Umfeldes

Freiflächengestaltung: Landschaftsarchitekt Rolf Brehme, VEB Landbauprojekt Potsdam
Gartenarchitekt Roland Kortsch, VEB Landbauprojekt Potsdam



Lage- und Freiflächenplan des Terrassenrestaurants "Minsk" und der Schwimmhalle am Brauhausberg in Potsdam, aus Architektur der DDR, Heft 10-1979 ⁵

Text und Fotos aus Architektur der DDR, Heft 10-1979 ⁶

⁵ Architekt Karl-Heinz Birkholz, "Terrassenrestaurant 'Minsk' in Potsdam", Architektur der DDR, Heft 10-1979, Seite 620 bis 624, Verlag für Bauwesen, Berlin

⁶ Architekt Karl-Heinz Birkholz, "Terrassenrestaurant 'Minsk' in Potsdam", Architektur der DDR, Heft 10-1979, Seite 620 bis 624, Verlag für Bauwesen, Berlin

5 Städtebauliche Einordnung des Terrassenrestaurants "Minsk" und der Schwimmhalle am Brauhausberg

Der Brauhausberg beherrscht die Teltower Vorstadt. Er bildet den nördlichen Kopf und Anstieg zum Höhenzug mit dem Telegraphenberg und den Ravensbergen im Süden.

Der Berg war "der Vedutenberg" von Potsdam. Potsdam hat mit diesem "Vedutenberg" einen ganz besonderen Schatz an Erlebnisqualität und damit zugleich auch ein leicht zu erschließendes Potenzial für den Stadtwanderer. Von hier aus wurden zahlreiche Potsdamer Ansichten gemalt, gezeichnet und in Kupfer gestochen: Der Berg war ideal für die Darstellung der Gesamtkomposition der Potsdamer Mitte mit dem berühmten Dreikirchenblick. Der Brauhausberg lag und liegt mitten in der Stadt, auch heute noch gibt es zahlreiche Sichtbezüge, er war nicht nur für Humboldt, sondern ist auch heute noch für viele Potsdamer Naherholungsgebiet im Zentrum Potsdams. Erst kürzlich wurde der berühmte Kaiser-Wilhelm-Blick wieder mit Bank und Tafel versehen.¹⁶



Bildquelle: [REDACTED] Städtebauliche und landschaftliche Situation des Brauhausberges, seines nördlichen Fußes mit dem Terrassenrestaurant "Minsk" und der Schwimmhalle am 24. April 2011

¹⁴ Quellen:

- Michael Müller, "Nachkriegsmoderne der DDR in Dresden 1960-1975 - Erfassung von baulichen Zeugnissen der jüngeren Vergangenheit", ebenda
- Ingrid Bartmann-Kampa, Aribert Kutschmar, Heinz Karn, "Architekturführer DDR - Bezirk Potsdam", S. 59, Verlag für Bauwesen, Berlin 1. Auflage 1980

¹⁵ ebenda

¹⁶ Natalie Gommert, "Der Vedutenberg Potsdams - der Brauhausberg" in POTSDAMLIFE - Der Blick in die Landeshauptstadt, Ausgabe 24, Sommer 2011, S. 47, Herausgeber POTSDAMLIFE GmbH

"Es ist nur zu bedauern, dass die Aussicht alle Jahr mehr durch den Anbau und durch die empor-schießenden Akazien beschränkt wird. Wie es heißt, will jedoch die um den Berg so verdiente Behör-de hier an der Warte für eine freie Aussicht nach beiden Seiten hin sorgen, bis der Brauhaus-Berg, was gewiß noch einmal geschieht, seiner früheren Bestimmung gemäß, in den Kreis der fürstlichen, die Stadt umkränzenden Lustgärten gezogen und oben bei den Fichten dort ein Oktogon gebaut wird ..."

aus: Spaziergang durch Potsdams Umgebung, 1839

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

Im Zuge der Neugestaltung des Berghanges in den 1970er Jahren mit der Schwimmhalle und dem Terrassenrestaurant "Minsk" wurden die ehemals hangseitigen Gartenpartien baulich in Anspruch ge-nommen, um das erforderliche waagrecht Plateau zu schaffen. Dafür ist auf eine Wiederbebauung des talseitigen Brauhausberghanges verzichtet worden, zugunsten eines großzügigen, sich zur Stadt öffnenden Landschaftsraumes. Diese Städtebauliche Lösung war auch nach 1990 sowohl bei der Potsdamer Bürgerschaft als auch in Potsdamer Stadtplanung und der Kommunalpolitik unumstritten. So ist auch zur 1000-Jahr-Feier der Stadt Potsdam aus Spenden der Partnerstadt Bonn ein Rosen-garten angelegt worden.



Bildquelle: Sammlung Siegfried Lieberenz



Bildquelle: [redacted] Städtebauliche und landschaftliche Situation des Brauhausberges, seines nördlichen Fußes mit dem Terrassenrestaurant "Minsk" und der Schwimmhalle vom Kopf der Brücke über die Eisenbahn / Lange Brücke aus am 24. April 2011 aufgenommen

Wenn der Hang des Brauhausberges wie im jüngst ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" nunmehr übereilt als zu beseitigende "Brache" eingeschätzt wird, dann stellen wir die Forderung auf, diese "Brache" wieder dorthin zu entwickeln, was sie einst verkörperte: ein gestalteter Landschaftsraum mit einzelnen Solitärbauten mit öffentlichem gesamtstädtisch wirksamen Nutzungen.

Es beinhaltet die Freihaltung des nördlichen Brauhausberghanges mit der Schwimmhalle und dem ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" sowie die Freihaltung des anschließenden gelegenen Gebietes zur Havel von jeglicher Bebauung (ehemalige Bahnflächen an der Langen Brücke). Dieses Konzept ging von der für Potsdam charakteristischen Einheit von Stadt und Landschaftsraum aus.



Masterplan Leipziger Str. / Brauhausberg 2009/2010
Architekturbüro Krier – Kohl



Städtebaulicher Rahmenplan Potsdam
Gestaltplan - Entwicklungskonzept TOPOS 04-2001

Die in der Begründung zum jüngst ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" dargelegte Intention, dass mit Schaffung städtebaulicher Raumkanten wieder einer Ort besonderer städtebaulicher Qualität werden kann, negiert die Inhalte des Gestaltplanes mit dessen Betonung der landschaftsräumlichen Werte.



6 Die Gründe für eine Anregung auf Unterschutzstellung

- 
- 6.6 Das Terrassenrestaurant "Minsk" und die Schwimmhalle am Brauhausberg, zwei Solitärarchitekturen, bilden - eingebettet in eine zwischenzeitlich zerstörte, jedoch nicht unwiederbringlich Landschaftsgestaltung - eine bewahrenswerte städtebauliche Einheit der Nachkriegsmoderne in Potsdam.**

[REDACTED]

Landeshauptstadt Potsdam
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
Hegelallee 6 – 10
14469 Potsdam

[REDACTED]

Datum: 28.04.2014

**Stellungnahme als betroffener Eigentümer zu dem B.Plan-Verfahren 36-2
Ihr Tagesordnungspunkt Bebauungsplan Nr. 36-2, Beschluss zur Änderung des räumlichen
Geltungsbereiches und Auslegungsbeschluss**

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED]

Zu dem Objekt Havelblick 5 hat die Landeshauptstadt einen Bauvorbescheid am 13.02.2013 erteilt.

[REDACTED]

Im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahmen wurde bei der Vermessung des Grundstückes festgestellt, dass die aktuell durch die Bewohner des Objektes sowie für die sonstige Ver- und Entsorgung des Objektes genutzte Zufahrt in dem zur Beschlussfassung vorliegenden B.Plan-Entwurf nicht als mögliche Zufahrt, sondern als „Naturnahe öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen wird.

[REDACTED]

Ein uns vorliegender vorheriger Entwurf des B.Planes (Anlage 2), berücksichtigt noch diese Zufahrt durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“.

Der derzeitige Zustand der Nutzung besteht bereits seit vielen Jahren, wahrscheinlich seit der teilweisen Zerstörung der Bebauung von 1945 am Brauhausberg entlang der heutigen Max-Planck-Straße. Der betroffene Nachbar hat diese Nutzung auch jahrelang problemlos geduldet.

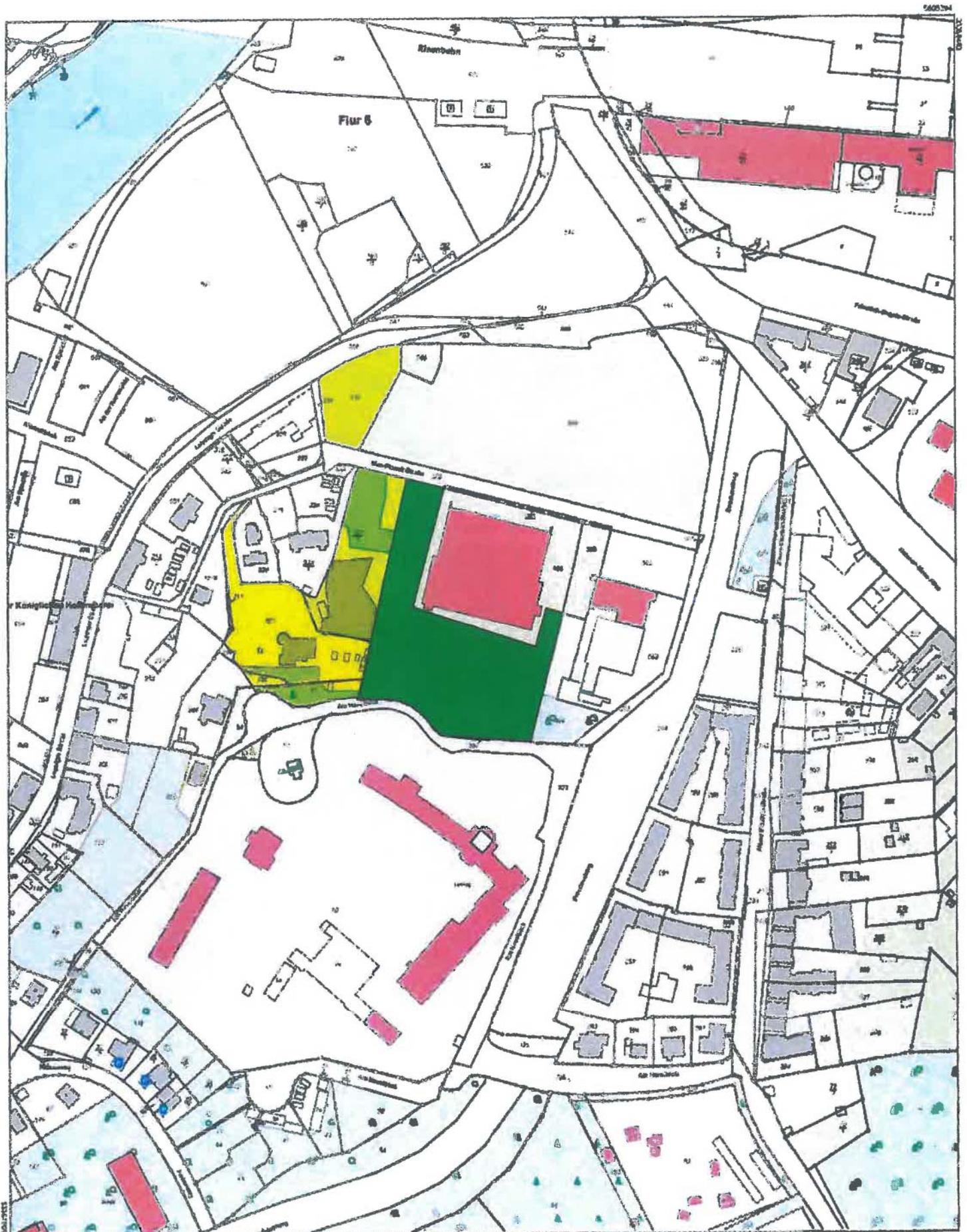
Für die aktuell gegebene prinzipielle Art und Weise der Zufahrt zu dem Grundstück gibt es auf Grund der gegebenen natürlichen topographischen Beschaffenheit vor Ort keine Alternative. Insbesondere kann durch die starke Hangneigung entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Am Haveblick nicht direkt vor dem Grundstück von der Straße aus erschlossen werden.



Wir bitten daher bei der Entscheidung den B.Plan-36.2 betreffend, die Situation vor Ort entsprechend zu würdigen und das im Lageplan des Vermessers vom 07.04.2014 dargestellte Trennstück A mit einer Größe von ca. 339 m² (Anlage 4 – Vermesseriageplan) entsprechend zu widmen. Hierzu wäre es wieder in die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ einzubeziehen und zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht auszuweisen. Gegen die Festsetzung von Grünmaßnahmen auf dem Trennstück außerhalb der für die Erschließungszufahrt freizuhaltenen Wegefläche bestünden diesselts keine Bedenken.



Anlagen



**Landeshauptstadt Potsdam
Katasterbehörde**

Hegelallee 6 - 10
14467 Potsdam

Flurstück 221 Gemeinde: Potsdam
Flur 6 Kreis: Potsdam
Gemarkung: Potsdam

Maßstab 1:2000



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Ein Abrufen zur Veröffentlichung oder Vervielfältigung an Dritte ist ohne besondere Erlaubnis verboten. Bei der Veröffentlichung oder Vervielfältigung ist auf den Landeskataster als Urheber der Rechte zu den Grundstückskennzeichen zu verweisen. Die Flächen der Liegenschaft sind unvollständig übertragene Vermögensgegenstände (Liegenschaft vom 27. Nov. 2008 (GVBl. 1308 S. 186)) gemäß Art. 2 des Gesetzes vom 15. April 2010 (GVBl. 1301 S. 17).

Die dargestellten Kartensätze wurden von urheberrechtlichen Dritten (Herausgeber, Hersteller und Gestalter) nicht entfernt. Die Legungsgenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:2000**

Erstellt am 08.07.2013

