



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße/Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg/Am Havelblick, Abwägung und Satzungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	29.07.2020
	Eingang 502:	30.07.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
19.08.2020		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick entschieden (gemäß Anlagen 3, 4A, 4B, 5A, 5B und 6).
2. Den Städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick wird zugestimmt (siehe Anlagen 9 und 10).
3. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 7 und 8).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

**Folgekosten**

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung (Personalkosten) angenommen.

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>Finanzierung aus Produktkonto</u>
Instandhaltung öffentlicher Erschließungsanlagen	ca. 3.820	5221200
Pflege öffentlicher Grünflächen	ca. 1.730	5221100

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Aus den beiden dieser Beschlussvorlage beigegefügt städtebaulichen Verträgen ergeben sich für die Landeshauptstadt Potsdam keine Realisierungs- und Folgekosten.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

**Berechnungstabelle Demografieprüfung:**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
2	2	1			<b>100</b>	<b>große</b>

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(6 Seiten)
Anlage 3	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit (frühzeitige Äußerungsmöglichkeit)	(4 Seiten)
Anlage 4	Abwägungsvorschlag Behörden (1. förmliche Beteiligung)	(17 Seiten)
Anlage 5A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit (2. förmliche Beteiligung)	(10 Seiten)
Anlage 5B	Abwägungsvorschlag Behörden (2. förmliche Beteiligung)	(28 Seiten)
Anlage 6	Abwägungsvorschlag Behörden (Betroffenenbeteiligung)	(3 Seiten)
Anlage 7	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 8	Begründung	(91 Seiten)
Anlage 9	Städtebaulicher Vertrag „SO Museum“	(13 Seiten)
Anlage 10	Städtebaulicher Vertrag „Allgemeines Wohngebiet WA 4“	(9 Seiten)

*Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: B-Plan 36-2, 1. Änderung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5410003.5221200/5510000.5221100 Bezeichnung: Straßenverkehrsanlagen / Öffentliches Grün.

## 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ertrag</b> neu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Aufwand</b> laut Plan	5.479.890	5.529.500	5.980.000	5.709.000	5.615.300	6.674.700	29.508.500
<b>Aufwand</b> neu	5.479.890	5.529.500	5.980.000	5.709.000	5.615.300	6.674.700	29.508.500
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	5.479.890	5.529.500	5.980.000	5.709.000	5.615.300	6.674.700	29.508.500
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsentlastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

## 6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Der Umbau der Max-Planck-Straße erfolgt durch den Investor. Nach Fertigstellung und Abnahme wird die Baulast der Max-Planck-Straße an die Stadt Potsdam übertragen. Daher fallen hier keine Herstellungskosten an, welche in den finanziellen Auswirkungen aufgenommen werden müssten.

Nach Herstellung der Verkehrs- und Grünanlagen treten Unterhaltungskosten auf:

Verkehrsfläche:  $3.471,00 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ EUR/ m}^2 \text{ und Jahr} = 3.818,10 \text{ EUR/ Jahr}$

Grünfläche:  $618,00 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ EUR/ m}^2 \text{ und Jahr} = 1.730,40 \text{ EUR/ Jahr}$

Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen ab dem Jahr 2023 an.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

## Kurzeinführung

**Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick**

**Abwägung und Satzungsbeschluss**

### 1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick gefasst. Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der öffentlichen Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants durch ein museales Ausstellungsgebäude. Zugleich soll die Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ bis zur Straße ‚Am Havelblick‘ verlängert werden, indem die südlich des Minsk gelegenen Wohnbauflächen neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### **Hinweis zum Geltungsbereich:**

In dem Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens haben die Stadtverordneten den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans auf das Konzept- und Kaufangebot der Hasso-Plattner-Stiftung bezogen (DS 19/SVV/0299). Im weiteren Planverfahren wurde der Geltungsbereich unter folgenden Aspekten angepasst bzw. erweitert:

- Anpassung an geänderte Planungsüberlegungen des Projektträgers zur Tiefgaragenzufahrt zu den Wohngebäuden im WA 3 westlich des Minsk – dadurch Einbeziehung frei gewordener Flächen in den öffentlichen Freiraum des Museums „Minsk“ (Quartiersplatz)
- Erweiterung des Geltungsbereichs für einen Buswendehammer am westlichen Ende der Max-Planck-Straße

Im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick liegen damit die Flurstücke 223/1 (tlw.), 229 (tlw.), 230 (tlw.), 264/1, 283 (tlw.), 560, 561 (tlw.), 562, 566 (tlw.), 778 (tlw.), 779 (tlw.), 833, 834, 844, 845, 847, 849, 851, 852, der Flur 6 der Gemarkung Potsdam (siehe Planzeichnung Bebauungsplan, Anlage 7).

### 2. Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

#### 2.1 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeitsbeteiligung (Mai 2019) - Anlage 3

In der Zeit vom 10.05. bis 24.05.2019 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und konnte sich dazu

äußern. Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Es wurde eine Stellungnahme, die sich auf die im ausgelegten städtebaulichen Konzept dargestellte Gestaltung des Freiraums bezieht, abgegeben. Die Stellungnahme wurde geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

### ***Stellungnahme der Verwaltung zu der während der Äußerungsmöglichkeit eingegangenen Stellungnahme***

Sowohl dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 36-2 als auch der hier vorliegenden 1. Änderung liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde; darauf basiert auch das bereits errichtete Schwimmbad blu. Die Wiedernutzbarmachung des ehem. Terrassenrestaurants und die Gestaltung der umgebenden Freiräume mit Sicherung der Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage bis zur Straße Am Havelblick ist ausdrückliches Planungsziel. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der urbane öffentlich nutzbare Raum eine Aufwertung erhalten.

## **2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Oktober 2019)**

Die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 17.10. bis zum 19.11.2019.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

## **2.3 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der 1. Behördenbeteiligung (Oktober 2019) – Anlage 4**

Gleichzeitig erfolgte die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (17.10. bis zum 19.11.2019). 14 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Bedenken geäußert oder nur Hinweise gegeben. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Von den beteiligten Behörden gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein. Die Äußerungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) bezogen sich im Wesentlichen auf die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Seitens des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) wurden Hinweise zu eventuell auftretenden Bodendenkmalen (Bodendenkmalverdachtsflächen) vorgetragen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

### ***Stellungnahme der Verwaltung zu den während der 1. Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen***

Die Hinweise des LfU wurden in der Planung teilweise berücksichtigt. Der Hinweis zu den Artenschutzmaßnahmen zielt auf deren Umsetzung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ab und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Auf der Grundlage neuer schallschutzrechtlicher Gutachten und Bewertungen wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Schallschutzanforderungen aufgrund des Verkehrslärms und des Betriebs des geplanten Museums mit Ateliers und Werkstätten für Künstler und

Kunsthandwerker, Schank- und Speisebewirtschaftung, sowie Büronutzung für die Verwaltung des Museums gerecht zu werden.

Mit einer Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplan zu eventuell auftretenden Bodendenkmalen kann den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

### **Änderung der Planung**

**Zusammenfassend** ergaben sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowohl der Behörden als auch der Fachbereiche der Verwaltung Änderungen der Planung, die eine erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich machten. Es wurden weitere Fachgutachten erstellt (Bodengrund und Entwässerung), deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Die Änderungen der Planung betrafen bei gleichbleibenden Planungszielen insbesondere folgende Punkte:

- ergänzende Festsetzung der Max-Planck-Straße (für eine verbesserte Verkehrsabwicklung vor dem blu und dem geplanten Museum durch Verzicht einer Buswendeanlage auf dem Vorplatz des blu),
- ergänzende Festsetzung einer oberirdischen Stellplatzanlage östlich des Hauptbaukörpers des Minsk,
- Ergänzung von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Sondergebiet „Museum“
- Ergänzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festsetzung der naturnahen öffentlichen Spiellandschaft entfällt,
- die Erhöhung der Grundflächenzahl im WA 4 und
- die Aufnahme eines Hinweises über die Abgrenzung einer Fläche für die eine Waldumwandlung erfolgt

## **2.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der 2. (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung – Anlage 5A**

In der Zeit vom 08.03. bis 09.04.2020 wurde die erneute (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, in der Stellungnahmen nur zu den Änderungen der Planung vorgetragen werden konnten. Es wurde eine Stellungnahme, die sich auf Artenschutzmaßnahmen (Ersatzhabitate für Fledermäuse, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Maßnahmen zum Insektenschutz) bezieht, abgegeben. Die Stellungnahme wurde geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu den während der 2. (eingeschränkte) Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

Eine Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der Stellungnahme des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die vorgetragenen Umweltbelange sind bereits in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden in den städtebaulichen Verträgen Regelungen zum Artenschutz und zum Schutz von Insekten getroffen.

## **2.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der 2. (eingeschränkten) Behördenbeteiligung – Anlage 5B**

Parallel zur 2. Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (08.03. bis zum 09.04.2020). Von den beteiligten Behörden gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein. 14 Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Bedenken geäußert oder nur Hinweise gegeben. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die abwägungsrelevanten Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf Themen des Immissionsschutzes und der Denkmalpflege. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Minsk (SO Museum) bestätigt, allerdings auf fehlende Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 hingewiesen.

Zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 haben sowohl das BLDAM als auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) Bedenken dahingehend vorgetragen, dass die Gebäudehöhen und die Riegelwirkung beider, mit einer Tiefgarage verbundener Gebäude die Sichtbeziehungen am Brauhausberg beeinträchtigen würden und eine erhebliche Unterbrechung der Durchgrünung des Hanges des Brauhausberges darstellen. Gefordert wird die Reduzierung der maximalen Höhe des westlichen Baufeldes auf 3 Vollgeschosse und die des östlichen Baufeldes auf 2 Vollgeschosse, da der Höhenunterschied zwischen den Wohngebäuden im WA 4 und den benachbarten Gebäuden zu groß sei. Die Tiefgarage soll sich auf die Unterbauung der Gebäude beschränken, um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt.

### ***Stellungnahme der Verwaltung zu den während der 2. (eingeschränkte) Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen***

Den vorgetragenen Bedenken der Denkmalpflege wird nicht gefolgt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die bestehenden Baurechte bereits reduziert (von 3 auf 2 zulässige Gebäude) und auch im Ursprungsbebauungsplan sind Tiefgaragen zwischen den Gebäuden zulässig. Es wird weiterhin das grundlegende städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren von 2012/2013 berücksichtigt und insbesondere mit der Schaffung einer durchgehenden Sicht- und Wegebeziehung vom Fuß des Brauhausberges bis zur Straße Am Havelblick weiterentwickelt. Die Festsetzung für ein Zurücksetzen des obersten Vollgeschosses greift die angestrebte Terrassierung des Brauhausberges auf. Die Blickbeziehungen auf das bestehende Potsdamer Panorama bzw. auf verschiedenste Landmarken der Landeshauptstadt Potsdam werden in der Begründung hinreichend erörtert. Die Aussicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf diese Marken und zurück wird durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 nicht verdeckt.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt sind jedoch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, das Allgemeine Wohngebiet WA 4 betreffend zu ergänzen. Zugleich sollten redaktionelle Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

## **2.6 Zusätzliche Betroffenenbeteiligung zu immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen – Anlage 6**

Die erforderliche Ergänzung zu immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum WA 4 betraf nicht die Grundzüge der Planung. Daher wurden der betroffene Grundstückseigentümer und das zuständige Landesamt für Umwelt mit Schreiben vom 22.05.2020 über die – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung – vorgesehene Änderung der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.06.2020 gegeben.

Mit Schreiben vom 29.05.2020 hat das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz den Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zugestimmt.

Seitens des betroffenen Eigentümers ging keine Stellungnahme zu den Änderungen ein.

## **3. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG – Plansicherstellungsgesetz) in der Fassung vom 28. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).

## **4. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung der Planung sollen insgesamt drei Städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, sowohl mit der Stadtwerke Potsdam GmbH als auch der Vorhabenträgerin für das Sondergebiet Museum und der Vorhabenträgerin für das Allgemeine Wohngebiet WA 4. Der Städtebauliche Vertrag mit der Stadtwerke Potsdam GmbH ist Bestandteil einer gesonderten Beschlussvorlage, um eine direkte Beschlussfassung zu erwirken, die eine zügige Umsetzung der Planung (Baumaßnahme Max-Planck-Straße) ermöglicht. Die anderen beiden städtebaulichen Verträge werden in der hier vorliegenden Drucksache behandelt.

### **4.1 Vertrag SO Museum – Anlage 9**

In diesem Vertrag werden insbesondere Regelungen zur Sicherung der Gehrechte westlich des Minsk getroffen. Diese weichen vom bisherigen, grundbuchrechtlich gesicherten Ausübungsbereich ab und sollen von der Vorhabenträgerin entsprechend den Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick angepasst werden. Des Weiteren sind Regelungen zum Artenschutz und zum Lärmschutz für die gastronomischen Einrichtungen im SO Museum erforderlich, die mangels

Rechtsgrundlage nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein können, aber relevant für die nächtliche Ruhe der angrenzenden Wohnnutzungen sind.

#### **4.2 Vertrag Allgemeines Wohngebiet WA 4 – Anlage 10**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit dem städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen zum Artenschutz vereinbart.

#### **5. Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick gefasst, die Begründung gebilligt und den beiden Städtebaulichen Verträgen zugestimmt werden.

## Anlage 3

### **Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam**

#### **Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans**

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 10.05.2019 bis 24.05.2019 gegeben.

Im Zuge dessen ist eine Stellungnahme abgegeben worden. Der Bürger hat sich wie folgt geäußert:

*(Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)*

**Bürger 01, [Schreiben vom 13.05.2019]**

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>Ich habe mir das Konzept zum Brauhausberg (Minsk /. preisgesenktes Wohnen) angeschaut, und sehe nur eine bedingte Steigerung der Qualität der Potsdamer Mitte, was auch maßgebend durch die Schwimmhalle bedingt ist.</p> <p>Ich ärgere mich jedes Mal, wenn ich am Blue vorbeigehe. Leider wird durch die geplante Bebauung das Terrassenambiente nicht wieder sichtbar, es verschwindet komplett. Der von Ihnen auf den Skizzen gekennzeichnete sogenannte öffentliche Raum ist kein Raum, der auch nur ansatzweise zum Verweilen einlädt. Die Terrassen zum Brauhausberg sind leider für Potsdam verloren.</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Planung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und z. Zt. noch rechtskräftigen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Im Gegensatz zu diesem städtebaulichen Konzept und zum ursprünglichen Bebauungsplan, der u. a. auch den Abriss des Terrassenrestaurants als Planungsvariante vorsieht, um an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, nimmt der Bebauungsplan 36-2, 1. Änderung neue Konzeptideen zur Nachnutzung und Wiederbelebung des Minsk auf, um an diesem prägnanten Ort an den historischen Städtebau anzuknüpfen.</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Jahrzehnte war das Terrassenrestaurant am Brauhausberg Anziehungspunkt im öffentlichen Raum. Mit dem geplanten Erhalt des Minsk mit öffentlicher Nutzung wird die emotionale Bindung der Potsdamer wertgeschätzt, aufgegriffen und in eine Wiederbelebung dieses Ortes umgewandelt.</p> <p>Infolge der damaligen Entscheidungen, die zum Freizeitbad blu und zur Dominanz von Wohnbauten führten, wurden zwei unterschiedliche Nutzungsarten unmittelbar neben einander gesetzt. Die städtebauliche Bedeutung als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Bahnhofs wurde dabei wenig beachtet. Das neue Konzept bringt diesen öffentlichen Raum zum Brauhausberg zurück. Dazu treten Gebäude mit vielfältigen Nutzungen und deren Freiräume funktional und ästhetisch zueinander in Beziehung.</p> <p>Das ehemalige Terrassenrestaurant Minsk soll zukünftig als Museum für DDR-Kunst dienen und damit Kunst der jüngeren Geschichte mit unmittelbarem Bezug zur Ausstellungsfläche beherbergen. Museen sind ein bedeutender Faktor im kulturellen Leben jeder Stadt. Sie sind Zielorte für die Menschen, die ihr Wissen erweitern wollen, die Erbauung und Entspannung suchen und die gemeinsam kulturelle Angebote erleben möchten.</p> <p>Das Minsk ist Zeugnis von DDR-Architektur am Brauhausberg. Es bleibt wegen der erhöhten Hanglage auch bei wechselnden Standorten im Blickfeld des Betrachters und wird zum wichtigen Orientierungspunkt an der großen Kreuzung Leipziger Dreieck. Um die prominente Wirkung des Minsk zu erhalten, wird auf den</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>neben der östlichen Fassade zulässigen Gebäuderiegel aus der ursprünglichen Planung verzichtet. Zudem wird sich das Höhenprofil der neuen Wohngebäude an der Höhenstaffelung des Minsk orientieren und den Terrassen somit mehr Raum für ihre Erscheinung im städtebaulichen Gefüge der Landeshauptstadt Potsdam geben.</p> <p>Die Planung der Außenanlagen des zukünftigen Museums wird sich an der Gestaltung der früheren Terrassen am Brauhausberg orientieren und dabei auch die Umgestaltung von Flächen außerhalb der 1. Änderung des Geltungsbereichs (südlich der Max-Planck-Straße mit einbeziehen. Hierzu sollen städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden.</p>

## Anlage 4

### Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam

#### Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Oktober 2019)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, (Schreiben vom 29.10.2019)
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, (Schreiben vom 05.11.2019)
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, (Schreiben vom 19.11.2019)
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, (Schreiben vom 23.10.2019)
- Wasser- und Bodenverband „GHHK-HK-HS“ Nauen, (Schreiben vom 24.10.2019)
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, (Schreiben vom 04.11.2019)
- Kreishandwerkerschaft Potsdam, (Schreiben vom 14.11.2019)
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam, (Schreiben vom 19.11.2019)
- Handelsverband Berlin-Brandenburg, (Schreiben vom 21.10.2019)
- Polizeipräsidium Land Brandenburg, Polizeiinspektion Potsdam (Schreiben vom 08.11.2019)
- GDMcom GMBH, (Schreiben vom 23.10.2019)
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, (Schreiben vom 24.10.2019)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Deutsche Telekom
- E.dis AG
- Energie und Wasser Potsdam GmbH

- EMB Energie Mark Brandenburg
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
- Regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH
- Rundfunk Berlin-Brandenburg
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Studio Babelsberg AG
- Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:  
*(Die Texte geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)*

## Landesplanung und Regionalplanung

### Gemeinsame Landesplanungsabteilung, [04.11.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass nachfolgende Punkte digital durchzuführen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung oder auch Trägerbeteiligungen;</li><li>b) Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen/ Satzungen oder die Einstellung von Verfahren (Plan/Satzung und Bekanntmachung per E-Mail (ggf. in Papierform);</li><li>c) Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für die GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen bzw. Satzungen in unser Planungsinformationssystem (PLIS); mit verwendetem Raumbezug (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ .dxf-Format;</li></ul> <p>dafür ausschließlich das Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p> <p>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten s. <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a></p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><u>Zielmitteilung/ Erläuterungen:</u></p> <p>Vorgesehen ist die Schaffung von Planungsrecht für die öffentliche Nutzung des ehemaligen Restaurants „Minsk“ als Ausstellungsgebäude sowie die Neuordnung der südlich davon geplanten Wohnbaufläche.</p> <p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, die insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst auf der Ebene der Landesplanung für eine Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet sind. Die Kommunen haben zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume. Innerhalb des Gestaltungsraumes ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder auch Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Weitere Binnendifferenzierungen können durch nachfolgende Planungsebenen vorgenommen werden, sodass der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u></p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)                      Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p> <p><u>Bindungswirkung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	

### Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, [19.11.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Es wurde formal darauf hingewiesen, dass die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming ist. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Der Hinweis wird zur Präzisierung / Klarstellung in Kap. A.3.1 (Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung) Punkt 3 in die Begründung redaktionell aufgenommen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p>	
2	<p>Regionalplanerische Belange: Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum.</p> <p>Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf <a href="http://www.havelland-flaeming.de">www.havelland-flaeming.de</a>.</p>	

## Natur und Umwelt

### Landesamt für Umwelt, [13.11.2019]

#### Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz), [04.11.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Planinhalt</b></p> <p>Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 ist der beabsichtigte Erhalt des Terrassenrestaurants „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung als Museum und damit einhergehender notwendiger Neuordnung der südlich vom „Minsk“ gelegenen Wohnbaufläche. Das im Ursprungsplan geplante südliche Wohngebiet WA 4 soll in seinem östlichen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen werden. Die verbleibenden Baufelder sollen in geeigneter Weise verschoben werden.</p> <p>Ziel der Änderung des B-Plans ist die Festsetzung des Standortes des Terrassenrestaurants „Minsk“, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“, in dem neben der musealen Nutzung auch Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker auch Schank- und Speisebewirtschaftung, sowie Büronutzung für die Verwaltung des Museums zulässig sein soll.</p> <p><b>Beurteilung</b></p>	<p>Es wird ein Schallschutznachweis bzgl. des Verkehrslärmes als Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten für den Verkehrslärm erstellt (Schalltechnische Untersuchung (ISU Plan, Planungsgruppe für Immissionsschutz Stadtplanung Umweltplanung, November 2015)), der die planungsrechtlichen Änderungen aufnehmen und bewerten wird. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen (Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz), die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zu dem Ursprungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten für den Verkehrslärm erstellt (Schalltechnische Untersuchung (ISU Plan, Planungsgruppe für Immissionsschutz Stadtplanung Umweltplanung, November 2015). Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, resultierend aus den Ergebnissen dieses Gutachtens, sind für das Änderungsgebiet in einem aktualisierten Gutachten zu prüfen.</p>	
2	<p>Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sollen nach der textlichen Festsetzung 4.1 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa (Tiefgaragen) zulässig sein. Im sonstigen Sondergebiet wird aber keine Fläche für TGa gekennzeichnet. Muss dementsprechend nun davon ausgegangen werden, dass für das zukünftige Museum keine eigenen Parkflächen vorgesehen sind?</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung bzgl. relevanter Stellplatzflächen ergänzt. Die Begründung wird den Sachverhalt aufnehmen und Flächennachweise erbringen.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
3	<p>Für den Betrieb des geplanten Museums mit Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker, Schank- und Speisebewirtschaftung, sowie Büronutzung für die Verwaltung des Museums, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Schwimmhalle, an den maßgeblichen Immissionsorten zu prüfen ist.</p>	<p>Als Ergänzung der Geräuschimmissionsprognose von 2015 wird ein Schallschutznachweis in Auftrag gegeben. Dieser soll die planungsrechtlichen Änderungen aufnehmen und bewerten, die ausgehend von der Museumsnutzung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Schwimmhalle, auf das allgemeine Wohngebiet WA 3 (BP 36-2) und das allgemeine Wohngebiet WA 4 (B-Plan-Entwurf Nr. 36-2, 1. Änderung) zu erwarten sind. Die Ergebnisse werden entsprechend in den Bebauungsplan (Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz) und die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Als Maßgebliche Immissionsorte sind die geplanten Wohnnutzungen im WA 3 und WA 4 zu berücksichtigen.	<b>Die Planung wird geändert.</b>

### Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde, [18.12.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Aus Sicht der unteren Forstbehörde gibt es keine Einwendungen zu der Planungsänderung. Es wird auf die Stellungnahme vom 02.05.2017 verwiesen.	Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen.</b>
2	<p>Der Landesbetrieb Forst Brandenburg / Untere Forstbehörde teilte in seiner Stellungnahme vom 02.05.2017 zum Bebauungsplan Nr. 36 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ mit: dass sich innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 686 Wald i. S. des § 2 LWaldG befindet. Die Waldfläche ist in der beigefügten Anlage umrandet dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine mit Forstpflanzen (vorwiegend Eiche, Ahorn, Robinie) bestockte Fläche mit entsprechender Größe. Ein flächenhafter Eindruck sowie weitere Indikatoren, wie eine walddtypische Bodenvegetation und ein walddtypisches Innenklima, sind ausgeprägt vorhanden.</p> <p>Die Waldfläche unterliegt den Bestimmungen des LWaldG und nicht der Potsdamer Baumschutzsatzung. Die Fläche ist im B-</p>	<p>Mit der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg / Untere Forstbehörde vom 02.05.2017 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan 36-2 wurde wie folgt verfahren:</p> <p>Um künftige Grundstückseigentümer auf das Vorhandensein von Wald aufmerksam zu machen, wird die Planzeichnung des Bebauungsplans um einen Hinweis ohne Normcharakter ergänzt, der folgendermaßen lautet: „Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche [X -Y-Z] handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.“ Die Begründung des Bebauungsplans wird bezüglich des Vorkommen von Wald i. S. des LWaldG ergänzt. Darüber hinaus wird das Kapitel</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Plan als Waldfläche darzustellen und als solche textlich zu beschreiben bzw. zu behandeln. Besteht die Planungsabsicht, wie im Entwurf dargestellt, die Fläche in eine naturnahe Grünfläche umzuwandeln, hier mit der Folge, dass der Baumbestand der Potsdamer Baumschutzsatzung unterliegt, bedarf es eines formellen Umwandlungsverfahrens nach § 8 LWaldG. [Anlage]</p>	<p>„Finanzielle Auswirkungen“ dahingehend ergänzt, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer zu einem späteren Zeitpunkt ein Waldumwandlungsverfahren durchlaufen müssen, das mit Kosten verbunden ist.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ wurde im Ergebnis der Abwägung geändert.</p>
3	<p>Diesbezügliche Anmerkung/Konkretisierung: Der im Zuge des B-Plan-Verfahrens bereits festgestellte Waldbestand endet nördlich – wie beim Ortstermin am 12.12.2019 mündlich dargelegt – im Bereich der hier vorhandenen Mauer. Direkt auf dieser Mauer stockende Gehölze gehören nicht zum Wald und unterliegen ggf. naturschutzrechtlichen Bedingungen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes wird die Fläche, die die untere Forstbehörde als Wald eingestuft hat und innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt, nachrichtlich zeichnerisch kenntlich gemacht und textlich folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 – w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig.</i></p> <p>Über den Geltungsbereich hinausgehende Waldflächen unterliegen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 36-2.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>

## Denkmalschutz

### Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

#### Abteilung Bodendenkmalpflege, [30.10.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind <b>derzeit keine Bodendenkmale</b> gemäß BbgDSchG registriert.</p> <p>Im gesamten Bereich des Vorhabens besteht jedoch die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.</p> <p>1.) Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.</p> <p>2.) Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.</p> <p><u>Auflagen im Bereich von Bodendenkmal-Vermutungsflächen:</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planzeichnung redaktionell übernommen mit dem Textlaut:</p> <p><u>Bodendenkmalschutz – Bodendenkmalverdachtsfläche</u></p> <p><i>Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.)</i></p> <p><i>Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam [Ansprechpartner Herr Trenner, Tel.: 0331 2893079, Fax: 0331 2893077, Mail: Jan.Trenner@rathaus.potsdam.de] oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum [Ansprechpartner Herr Dr. Lehmphul, Tel. 033702 2111572] anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG.)</i></p> <p><i>Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Termine der Erdarbeiten in den Bodendenkmalvermutungs-                      bereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmal-                      schutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für                      Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, zwei Wo-                      chen im Voraus mitzuteilen.</p> <p>Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten Bodendenk-                      male (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle                      oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.)                      entdeckt werden, sind diese <u>unverzüglich</u> der zuständigen Unte-                      ren Denkmalschutzbehörde <u>und</u> dem Brandenburgischen Lan-                      desamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum                      anzuzeigen (BbgDSchG                      § 11 (1) und (2)).</p> <p>Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer                      Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersu-                      chungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß                      BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist                      um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Doku-                      mentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und                      Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein be-                      sonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der                      Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert wer-                      den. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wis-                      senschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG §                      11 (4)).</p>	<p><i>Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die                      sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies                      erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Ber-                      gung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgD-                      SchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu                      nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert. Redaktionelle Ergänzung eines                      Hinweises</b></p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Träger des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen.</p> <p>Die bauausführenden Firmen sind über diese Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p>	

## Sicherheit und Ordnung

### Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, [12.11.2019]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Vor Beginn der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten, sind die vorhandenen Gefahrstoffe, einschließlich der Gefahren durch Kampfmittel zu ermitteln.</p> <p>Der Bauherr bzw. Eigentümer muss diese Informationen an die von ihm beauftragten Firmen übermitteln und entsprechende Fachfirmen mit den Arbeiten beauftragen.</p> <p>Begründung: Vor dem Beginn von Bau- und Tiefbauarbeiten muss der Auftraggeber oder Bauherr ermitteln, ob Gefahrstoffe oder Kampfmittel vorhanden oder zu erwarten sind. Er muss im Rahmen der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanung nach Baustellenverordnung die entsprechenden Maßnahmen planen und deren Ausführung fachkundig koordinieren lassen. Weiterreichende Informations-, Schutz- und Überwachungspflichten, die sich für den Auftraggeber oder Bauherrn nach anderen Rechtsvorschriften ergeben, bleiben unberührt.</p> <p>Es ist eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung zu beauftragen, vorhandene Kampfmittel zu erkunden bzw. die Ausführung von Arbeiten (z.B. Tiefbau) zu begleiten. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit schriftlich durch die Fachfirma bescheinigt wurde.</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>. Die Hinweise zu Tiefbau- und Erschließungsarbeiten sowie zur Baustellenverordnung betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Hinweise zur Munitionsbelastung sind im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die als öffentliche Einrichtungen (Museum - ehem. Minsk) oder von Arbeitnehmern genutzten Betriebsstätten/Arbeitsstätten müssen zum Zeitpunkt der Nutzung frei von gesundheitsschädigenden Gefahrstoffen sein (ohne alte bauliche Gefahrstoffe und andere Kontaminationen, die sich aus der vorherigen Nutzung ergeben).</p> <p>Für die Durchführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig die zum Betreiben der Baustellen erforderlichen Medien (Strom und Wasseranschluss) bereitzustellen.</p> <p>Begründung: Arbeitsplätze, an denen Beschäftigte tätig werden (Baustellen) sind mit den erforderlichen sanitären Anlagen nach Art und Umfang der Arbeiten und den anwesenden Personen einzurichten. So erfordern Baustellen mit mehr als 10 Beschäftigten und Umgang mit Gefahrstoffen Sanitäreinrichtungen mit Wasseranschluss.</p> <p>Zur Verwendung elektrischer Arbeitsmittel und Anlagen (Kran, Baustromverteiler) auf Baustellen, ist das Vorhandensein einer Baustromentnahmestelle erforderlich. Dabei sind an das Stromnetz angeschlossene Baustromverteiler gegenüber der Benutzung lärm- und schadstoffintensiver mobiler Stromerzeuger (Aggregate) zum Schutz der Beschäftigten und aus immissionsschutzrechtlichen Belangen Vorrang einzuräumen.</p> <p>Durch die Bauherren ist die Baustellenverordnung zu beachten. Bereits bei der Planung der Ausführung des Bauvorhabens ist durch den ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu beauftragen, um die erforderlichen Maßnahmen des Arbeits- und</p>	

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Gesundheitsschutzes auf der Baustelle zu planen sowie einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellen zu lassen. Baustellen mit einem Personenumfang von mehr als 500 Personentagen sind dem Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit, Max-Eyth-Allee 22, 14469 Potsdam, schriftlich anzuzeigen (Vorankündigung).</p> <p>Baugruben, Gräben und Böschungen sind so zu sichern, dass die auf der Baustelle Beschäftigten nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit der Böschungswände ist mit geeigneten Maßnahmen herzustellen.</p>	

## **Anlage 5A**

### **Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam**

#### **Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans, 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick (Stand: März 2020)**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 durchgeführt.

Die folgenden Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Nummerierung der Einwender greift die anonymisierte Nummerierung aus den vorausgegangenen Verfahrensschritten zur Öffentlichkeitsbeteiligung auf, wenn die Einwender identisch sind.

*(Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)*

**Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, [Schreiben vom 07.04.2020]**

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
L.1	<p>Mit der aktuellen Planung sollten neben städtebaulichen Zielen auch positive Effekte für Klima- und Biodiversität erzielt werden, die Lebens- und Wohnqualität bereichern und die Erlebbarkeit von Natur in unmittelbarer Nähe des Wohnstandortes erhalten. Gerade in Zeiten in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, erwarten wir von einer Stadtverwaltung einen zukunftsweisenden Umgang damit. Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte das Ziel der Planung darin bestehen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben gewerblicher Nutzung, Freizeit, Infrastruktur, Gesundheitsschutz eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Auf den bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebauten Flächen am Brauhausberg sollte mit dem Bereitstellen neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage dem in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Wohnungsmangel begegnet und den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen Rechnung getragen werden. Im Rahmen der stadtpolitischen Diskussionen um den Erhalt der Gebäude sind Konzeptansätze entwickelt worden, die auf eine Wiederherstellung des Gebäudes „Minsk“ mit einer musealen Nutzung sowie auf eine Aufwertung der Erlebbarkeit von Blick- und Wegebeziehungen zum „Minsk“ und westlich des „Minsk“ gerichtet sind. Im Rahmen einer Werkstatt, die aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 eingerichtet wurde, ist die Empfehlung ausgesprochen worden, unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des neuen Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes zu erreichen. Darüber hinaus soll die städtebauliche Bedeutung des Areals als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofes und als Baustein der Stadt Potsdam u.a. dadurch wiedergewonnen und weiterentwickelt werden, dass der Neubau des Sport- und Freizeitbades „blu“ durch eine öffentliche Nutzung des</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants ein städtebauliches Pendant und einen Anziehungspunkt erhält. Mit dem neuen Nutzungs- und Stadtbaukonzept würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten bleiben, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden. Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix, die Entwicklung eines urbanen Raumes mit wesentlicher Betrachtung des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt. Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen daher in ihrer Sitzung am 03.04.2019 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg/Am Havelblick gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches.</p> <p>Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt eine Erhöhung der Versiegelung um 28 m<sup>2</sup> im Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Aufgrund des reduzierten Zuschnitts der Wohnbaufläche WA 4 sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft im SO Museum</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt. Zudem sind lt. vorliegender Hochbauplanung durch diese insgesamt 54 Bäume betroffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 werden somit insgesamt 32 Bäume gegenüber der zulässigen Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplans erhalten bleiben (86 Bäume wären mit dem Baurecht des ursprünglichen Bebauungsplans betroffen).</p> <p>Dem Ursprungsbebauungsplan 36-2 und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung.</p> <p>Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ geschaffen.</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Das Konzept verzichtet auch auf den ursprünglich geplanten Gebäuderiegel östlich des „Minsk“ und setzt eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Mit dem Freiraumkonzept und der Verkleinerung der allgemeinen Wohnbaufläche WA 4 werden zusätzliche Grünflächen ermöglicht. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird auch ein Teil der Grünverbindung am Brauhausberg durch die Festsetzungen der an das sonstige Sondergebiet anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Neben der Bedeutung der Grünflächen als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllen die Grünflächen die Funktion der Freihaltung für Frischluft. Die Anlage dieser Flächen stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Straße am Brauhausberg, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.</p> <p>Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgaragen sind geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen, die Entwässerung des Plangebietes von anfallendem Regenwasser zu unterstützen und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich, der Sanierung des „Minsk“ und Errichtung zweier Neubauten südlich des „Minsk“, ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Erfassungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.</p> <p>Im vorliegenden Planverfahren soll über die gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
L.2	Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurden die Erfassungsergebnisse zu Fledermausvorkommen und Gebäudebrü-	Der Hinweis wird zur <b>Kenntnis genommen.</b>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ter im zugehörigen Artenschutzfachbeitrag aktualisiert. Im Zuge dessen sind die Ersatzmaßnahmen anzupassen und zu erweitern. Die Naturschutzverbände stehen hierzu im engen Kontakt mit der Naturschutzbehörde. Insbesondere die Festsetzungen zum Ersatz der Fledermausquartiere sind zu ergänzen. Im Zuge der Beseitigung des Winterquartiers des Braunes Langohrs (<i>Plecotus auritus</i>) ist als Ersatzmaßnahme die dauerhafte Sicherung und ökologische Aufwertung des Bunkers Wilhelmshorst vorgesehen.</p> <p>Diese Maßnahme ist in Absprache mit der Naturschutzbehörde als Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen und rechtsverbindlich zu sichern. Gemäß dem Vorsorgeprinzip sollten an den neu zu errichtenden Gebäuden Nist- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse an Dach- und Fassadenflächen geschaffen bzw. in den Bau integriert sowie Besiedlungen zugelassen und unterstützt werden wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits die Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrages. Der Bebauungsplan weist dabei auf folgendes hin: „Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren)“ und „Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. ... Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.“ In den städtebaulichen Verträgen werden ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen nachrangiger Genehmigungsverfahren sowie baulicher Maßnahmen werden weitere Prüfungen hinsichtlich des Artenschutz vorgenommen, die behördliche Beteiligungen (Ausnahmegenehmigungsverfahren) nach sich ziehen können.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
L.3	<p>Darüber hinaus können durch Dach- als auch Fassadenbegrünungen wertvolle ökologische Strukturen, wie Nistplätze, Insektenhabitate und damit Nahrungsquellen für Vögel und Fledermäusen geschaffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Mit den Festsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragen, zur Dachbegrünung, zu den öffentlichen Grünflächen innerhalb und</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden, sich zudem positiv auf das Kleinklima auswirken. Möglichkeiten können bei den zuständigen Fachbehörden sowie bei den Naturschutzverbänden erfragt werden.</p>	<p>außerhalb des Geltungsbereiches (hier im Geltungsbereich des weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplans 36-2) und damit einhergehende Bestandserhaltung von z. B. Baum-/Strauch-/Waldbestand werden großräumig ökologische Strukturen, wie Nistplätze und Insektenhabitate geschaffen. Im vorliegenden Planverfahren wird über die gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
L.4	<p>Der Baumbestand ist nachvollziehbar zu beschreiben und artenschutzfachlich zu bewertet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Der Baumbestand unterliegt grundsätzlich der PBaumSchVO.</p> <p>Darüber hinaus erfolgten bereits in den Jahren 2011 bis 2015 umfangreiche Untersuchungen zu den Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel sowie Eremit und Heldbock im Gesamtgebiet. Für den Bereich planbedingter Eingriffe (engeres Untersuchungsgebiet) wurden in 2016 vertiefende Erfassungen erforderlich und mit einem umfangreichen Artenschutzgutachten für die Eingriffsflächen im Bebauungsplan 36-2 sowie einem daraus folgenden Umsetzungskonzept für die Artengruppe Fledermäuse für das Gesamtgebiet „Brauhausberg“ in Potsdam als Fortschreibung und Qualifizierung des damals vorhandenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgeschlossen.</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Für diese artenschutzrechtlichen Fachgutachten wurde der Baumbestand im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 36-2 hinsichtlich des Artenschutzes beschrieben und bewertet.</p> <p>Im Jahr 2019 wurde der Artenschutzfachbeitrag von 2016 im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans 36-2 nochmals aktualisiert (Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrages - Fledermäuse und Gebäudebrüter - Änderung B-Plan Nr. 36-2, 14473 Potsdam, Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski; 16.09.2019).</p> <p>Das Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Freiraumplanung Wolf untersuchte zusätzlich im Jahr 2019 den Baumbestand am Brauhausberg hinsichtlich der Baumart, der Baumdimensionen aber vor allem hinsichtlich der Baumvitalität.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans weist auf den Artenschutz u. a. auch bzgl. des Baumbestandes und mit dem Artenschutz zusammenhängende erforderliche Maßnahmen hinreichend hin. Weiterführende Betrachtungen dahingehende werden in nachrangigen Genehmigungsverfahren geregelt. Es ist dazu vorgesehen, in den städtebaulichen Verträgen entsprechende Regelungen mit den Vorhabenträgern zu vereinbaren.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
L.5	<p>Aus astronomischen und Naturschutzgründen sollte die Beleuchtung öffentlicher Wege und Gebäude nicht viel heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten) sein und auf das erforderliche</p>	<p>Der Hinweis wird zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Mangels Rechtsgrundlage können keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Es ist jedoch vorgesehen, in den</p>

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Maß beschränkt werden. Sie sollte grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden und nicht in die freie Landschaft strahlen. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, da u.U. zu viel Fläche beleuchtet wird. Lichttechnische Gesellschaft und Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.</p>	<p>städtebaulichen Verträgen entsprechende Regelungen mit den Vorhabenträgern zu vereinbaren.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
L.6	<p>Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird hier als notwendig erachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Mangels Rechtsgrundlage können keine Festsetzungen zur ökologischen Baubegleitung im Bebauungsplan getroffen werden. Der Hinweis ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren und Planungen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Anlage 5B

### Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick

#### Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplans, 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick (Stand: März 2020)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- Handelsverband Berlin-Brandenburg (Schreiben vom 16.03.2020)
- Verkehrsbetrieb Potsdam, Außenstelle Cottbus, (Schreiben vom 12.03.2020)
- Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus, Schreiben vom 19.03.2020)
- Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, (Schreiben vom 03.04.2020)
- Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, (Schreiben vom 08.04.2020)
- Polizeipräsidium, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam, (Schreiben vom 30.03.2020)
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, (Schreiben vom 06.04.2020)
- Kreishandwerkerschaft Potsdam, (Schreiben vom 07.05.2020)
- PLEdoc GmbH, (Auskunft vom 27.03.2020)
- Ontras Gastransport GmbH, (Auskunft vom 27.03.2020)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- E.DIS Netz GmbH
- Energie und Wasser Potsdam GmbH
- Energie Mark Brandenburg
- Industrie- und Handelskammer
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

- Regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH
- Rundfunk Berlin-Brandenburg
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Studio Babelsberg

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum 2. Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

*Die Texte geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.*

## Landesplanung und Regionalplanung

### Gemeinsame Landesplanungsabteilung, [20.04.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p>	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2	<p><b>Bindungswirkung</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	
4	<p><b>Hinweise</b></p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>(Allgemeine Hinweise zur Beteiligungsform)</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Natur und Umwelt

**Landesamt für Umwelt, [08.04.2020]**

**Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (Immissionsschutz)**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Planumfeld, Planinhalt</b></p> <p>Die Stadt Potsdam plant in der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den Erhalt des Terrassenrestaurants „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung als Museum und damit einhergehender notwendiger Neuordnung der südlich vom „Minsk“ gelegenen Wohnbaufläche. Das im Ursprungsplan geplante südliche Wohngebiet WA 4 soll in seinem östlichen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen werden. Die verbleibenden Baufelder sollen in geeigneter Weise verschoben werden.</p> <p>Ziel der Änderung des B-Plans ist die Festsetzung des Standortes des Terrassenrestaurants „Minsk“, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“, in dem neben der musealen Nutzung auch Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker auch Schank- und Speisebewirtschaftung, sowie Büronutzung für die Verwaltung des Museums zulässig sein soll.</p> <p>Im Rahmen der ursprünglichen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für die geplanten Nutzungen gefordert. Nunmehr liegen diese Gutachten vor, durch den Planungsträger wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der TöB veranlasst. Neben den nunmehr vorliegenden Gutachten wurde die Planung in Teilbereichen aktualisiert.</p> <p>Die Änderungen der Planung betreffen bei gleichbleibenden Planungszielen insbesondere folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ergänzende Festsetzung der Max-Planck-Straße,</li> </ul>	<p>Die Behörde gibt das Planumfeld, die Inhalte der Planung und der beabsichtigten Änderungen zutreffend wieder. Auf die nachfolgenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ergänzende Festsetzung einer oberirdischen Stellplatzanlage östlich des Hauptbaukörpers des Minsk,</li> <li>- Ergänzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,</li> <li>- die Festsetzung der naturnahen öffentlichen Spiellandschaft entfällt,</li> <li>- die Erhöhung der Grundflächenzahl im WA 4 und</li> <li>- die Aufnahme eines Hinweises über die Abgrenzung einer Fläche für die eine Waldumwandlung erfolgt</li> </ul>	
2	<p><b>Fachliche Beurteilung</b></p> <p>Im Zuge der Planung wurden zwei Gutachten vorgelegt. Zum einen die „Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehrs- und Gewerbelärm für die Sanierung des MINSK und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam“ der Akustik Büro Dahms GmbH, Projekt-Nr. 19-189-01-IP-Ko und den „Schallschutznachweis gegen Außenlärm“ der DR. ZAUFTE Ingenieurgesellschaft für Bauwesen GmbH, Projekt-Nr. 19-8014-01.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Plans wurden die in v. g. Gutachten empfohlenen Maßnahmen übernommen. Ausgenommen davon ist die Vorgabe des Akustikbüros Dahms, die Öffnungen möglicher Lüftungsanlagen im „Minsk“ auf einen Schalleisungspegel von je 65 dB(A) zu begrenzen.</p>	<p>Dem Hinweis zum Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird gefolgt.</p> <p>Für die Fassaden der Wohnhäuser im WA 4 wurde die schalltechnischen Untersuchungen ergänzende schallschutzgutachterliche Stellungnahme erstellt, die im Ergebnis zu einer Ergänzung von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für das WA 4 führt. Die Planung wird daher geändert und die Begründung entsprechend fortgeschrieben.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung (Bauleitplanung) ist dies möglich, allerdings sind diese Vorgaben bei der konkreten Baugenehmigung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Ergebnis des Gutachtens werden an den Wohnhäusern durch den Freizeitlärm und Gewerbelärm (unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen) die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten. Durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der B2 werden jedoch die Orientierungswerte der v. g. DIN deutlich überschritten, ohne jedoch das Maß der Gesundheitsgefährdung zu erreichen. Die Überschreitungen an den Fassaden der Wohnhäuser betragen dabei im Tagzeitraum bis zu 7 dB(A), in der Nacht bis zu 10 dB(A).</p> <p>Im Gutachten der DR. ZAUFT Ingenieurgesellschaft wurden nunmehr mögliche Schallschutzmaßnahmen untersucht, um die geplanten Nutzungen im „Minsk“ zu gewährleisten.</p> <p>Untersuchungen hinsichtlich des Schallschutzes an den Wohngebäuden wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse hinsichtlich des „Minsk“ sind nachvollziehbar und wurden in den textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Es wurde jedoch versäumt, für die Fassaden der Wohnhäuser Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und daraus resultierende Mindestanforderungen an die Außenbauteile im Textteil des B-Plans festzusetzen. Dies ist nachzuholen.</p> <p>Erfolgt diese Ergänzung fachgerecht, ist dem Plan aus den hier zu vertretenden Belangen des Immissionsschutzes zuzustimmen.</p>	

## Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, [06.05.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Aus Sicht der unteren Forstbehörde gibt es keine Einwendungen zu der o. a. Planungsänderung. Wir verweisen insbesondere auf unsere Stellungnahme vom 2.5.2017.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme ist im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 36-2 eingegangen und in dessen Abwägungsprozess einbezogen worden. Im Ergebnis wurden die Belange der Forstbehörde in der Planung berücksichtigt (Kennzeichnung der Flächen nach LWaldG mit Hinweis auf erforderliches Waldumwandlungsverfahren).</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2	<p><u>Ergänzung:</u></p> <p>Die Bestimmung des aktuell erforderlichen Kompensationsverhältnisses nach § 8 Abs. 3 LWaldG<sup>1</sup> erfolgte im Februar 2020 durch die untere Forstbehörde und ergab ein Kompensationsverhältnis von 1:3.</p> <p>Herleitung:</p> <p>Grundkompensation (Faktor 1)</p> <p>WF 1203 (Wald in Wasserschutzgebieten der Zone 3 [Faktor + 0,5])</p> <p>WF 3100 (Lokaler Klimaschutzwald [Faktor + 1])</p> <p>WF 2100 (Wald auf erosionsgefährdetem Standort [Faktor + 0,75])</p> <p>Kampfmittelverdachtsfläche (Faktor – 0,25)</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Ermittlung des tatsächlichen Kompensationsumfangs (über Faktor 1) gemäß VV zu § 8 LWaldG richtet sich nach der finanziellen Bewertung der vorhandenen Bestockung und den geplanten konkreten Maßnahmen (Erstaufforstung, Voranbau, Waldrandgestaltung).</p>	

### Wasser und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal - Havelkanal – Havelseen“, [18.03.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Nach Durchsicht und Prüfung des uns zur Kenntnis gegebenen 2. Entwurfs der 1. Änderung vom März 2020 zum oben genannten Bebauungsplan teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes „GHHK - HK - HS“ Nauen grundsätzlich <b>keine</b> Einwände hiergegen bestehen.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich nur eine Teilfläche (Grundstück: Gemarkung Potsdam, Flur 6, Flurstück 686) des B-Plans Nr. 36-2 im Verbandsgebiet des WBV Nauen befindet.</p> <p>Sofern bei der weiteren Planung Belange, die unseren Verband betreffen, berührt werden, sind wir hier wiederholt einzubeziehen, um gegebenenfalls eine fachliche Stellungnahme abgeben zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kennntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	Die östlichen Flächen (Flurstücke 565, 564, 563, 562) befinden sich in der Zuständigkeit des WBV Nuthe-Nieblitz.	Die Aussage über die in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieblitz“ befindlichen Flurstücke ist zutreffend. Der Wasser- und Bodenverband „Nuthe-Nieblitz“ wurde für eine Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten. Auf die nachfolgenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>

### Wasser und Bodenverband „Nuthe-Nieblitz“, [28.05.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Der Wasser – und Bodenverband Nuthe – Nieplitz hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen keine Einwände, da Belange des Verbandes nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt sind.	Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieblitz“ werden durch die Planung nicht berührt.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
2	Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.	Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b> .  Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>

## Denkmalschutz

### Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

#### Abteilung Bodendenkmalpflege, [30.03.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Unsere Stellungnahme vom 30.10.2019, Az.: BP2020:155 behält weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit und wird diesem Schreiben der Vollständigkeit halber erneut angehängt (s. Anlage).</p> <p>Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (-1) (4).</p>	<p>Die Stellungnahme ist im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung eingegangen und in den Abwägungsprozess einbezogen. Auf Anlage 4 dieser Beschlussvorlage und den dort formulierten Abwägungsvorschlag wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2	<p>Hinweis:</p> <p>Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Mit Schreiben vom 05.03.2020 wurde auch die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Behördenbeteiligung über die Änderungen der Planung informiert; eine Stellungnahme ist mit Schreiben vom 02.04.2020 eingegangen. Auf den nachfolgenden Abwägungsvorschlag wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

**Abteilung Bau- und Kunstdenkmalfpflege, [02.04.2020]**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:</p> <p>Durch die neuen Planungen hat sich das Bauvolumen gegenüber früheren Planungsständen in der städtebaulichen Wirkung vergrößert (WA 4). Die zwei Baukörper sind nun durch eine Tiefgarage miteinander verbunden und mit 3 bzw. 4 Geschossen geplant, wodurch ein baulicher „Riegel“ entsteht, der eine erhebliche Unterbrechung der Durchgrünung des Hanges des Brauhausberges darstellt.</p> <p>Der Brauhausberg ist Ausgangspunkt und Ziel zahlreicher Sichten aus der Stadt und den Gärten der Welterbestätte. Eine zu hohe und im Volumen zu umfangreiche Bebauung würde die Wahrnehmung der Höhe des Brauhausberges als grüner Kuppe erheblich beeinträchtigen.</p> <p>In den Festlegungen des Bebauungsplans sind daher die Flächen zwischen den beiden Baufeldern für Neubauten von einer Bebauung (Tiefgarage) frei zu halten. Die maximale Höhe des westlichen Baufeldes ist auf 3 Vollgeschosse und die des östlichen Baufeldes auf 2 Vollgeschosse zu reduzieren, um eine angemessene</p>	<p>Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und z. Zt. noch rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick geschaffen. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sene Höhenstaffelung am Hang zu erreichen und die Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.</p>	<p>Treppenanlage hinunter. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark entschädigungspflichtig einzuschränken, ist eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Geschossigkeit) an dieser Stelle nicht vertretbar. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander. Zudem ergibt die Festsetzung der Staffelung des obersten Geschosses der Baukörper eine visuelle Weiterführung der Terrassierung des Minsk sowie eine visuelle Annäherung der vorherrschenden Topografie, die wiederum auch maßgebend für die Planung der Tiefgaragen unter den Baukörpern des WA 4 ist. Aufgrund der Hanglage dieser Baukörper ist eine Verortung der Tiefgarage ausschließlich unter den Baukörpern technisch und wirtschaftlich nicht angemessen. Eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück kann nur mit einer hinreichend großen Tiefgarage erfolgen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan Nr. 36-2 zwei Tiefgaragen zwischen den drei Baukörpern zulässt und ein Verzicht mit Blick auf den Entzug bestehender Baurechte für eine Tiefgarage an nahezu gleicher Stelle nicht vertretbar ist.</p> <p>Die Blickbeziehungen auf das bestehende Potsdamer Panorama bzw. auf verschiedenste Landmarken der Landeshauptstadt Potsdam werden</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>in der Begründung hinreichend erörtert. Die Aussicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf diese Marken und zurück wird durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 nicht verdeckt.</p> <p>Die Grün- und Freiflächen sowie sämtliche damit zusammen hängende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 36-2 unter Ausschluss des Geltungsbereiches der 1. Änderung desselben B-Plans haben weiterhin Bestand und sind rechtsverbindlich. Das gilt insbesondere für die privaten und öffentlichen naturnahen Grünflächen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2	<p>2. Hinweis</p> <p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen und keine bekannten Bodendenkmale.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3	<p>3. Hinweis</p> <p>Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Mit Schreiben vom 05.03.2020 wurde auch die Abteilung Bodendenkmalpflege im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Behördenbeteiligung über die Änderungen der Planung informiert; eine Stellungnahme ist mit Schreiben vom 30.03.2020 eingegangen. Auf den nachfolgenden Abwägungsvorschlag wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, [19.03.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Mit der Änderung ist eine neue städtebauliche Situation eingetreten. Der unter den beiden geplanten Villen erhaltene Baukörper des ehemaligen Minsk, des zukünftigen Museums, hat eine absolute Höhe von 54,5 ü. m NHN. Die beiden südwestlich davon an der Straße Am Havelblick geplanten Baukörper sollen durch eine Tiefgarage verbundenen werden. Damit wird die Durchgrünung des Berghanges konterkariert. Der westliche der beiden Baukörper ist viergeschossig mit einer Höhe von 67,5 ü. m NHN, der östliche mit einer Höhe von 64,5 m ü. NHN vorgesehen. Damit würde sich ein mindestens 10 m großer Unterschied zwischen den Benachbarten Gebäuden ergeben. Das widerspricht völlig dem Grundsatz, die Gebäude zur Bergkuppe nach oben zu staffeln.</p> <p>Wir fordern erneut, die Tiefgarage nicht zwischen den geplanten Gebäuden, sondern nur darunter auszubilden. Außerdem soll der westliche Baukörper nur dreigeschossig mit 64,5 m ü. NHN und der östliche nur zweigeschossig mit 61,5 m ü. NHN festzusetzen. Damit bleibt immer noch eine Differenz von 7 m zum First des zukünftigen Museums.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Brauhausberg bildet einen wesentlichen Zielpunkt in der Vielzahl der Sichtbeziehungen aus den Gärten, von darin befindlichen Baulichkeiten und aus der Stadt Potsdam. Die Bebauung darf nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten Blicke auf die</p>	<p>Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick geschaffen. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des Berges visuell gemindert. Die Aussicht auf die UNESCO-Welterbestätte muss erlebbar bleiben, nicht nur auf die Hochpunkte, sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer.</p> <p>Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen. Das ist teilweise an den Durchwegungen im westlichen Bereich gegeben.</p>	<p>Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. Diese Freistellung hat innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 neben der Reduktion um einen Baukörper auch eine Verschiebung der Baukörper des WA4 in Richtung West den Brauhausberg hinauf zur Folge. Aufgrund der topografischen Verhältnisse steigen mit den Höhen des Brauhausberges auch die Höhen der Baukörper über den Nullpunkt. Die absoluten Gebäudehöhen über der Geländefläche bleiben demgegenüber nahezu unverändert. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark einzuschränken, ist eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Geschossigkeit) an dieser Stelle nicht vorgesehen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander. Zudem ergibt die Festsetzung der Staffelung des obersten Geschosses der Baukörper eine visuelle Weiterführung der Terrassierung des Minsk sowie eine visuelle Annäherung der vorherrschenden Topografie, die wiederum auch maßgebend für die Planung der Tiefgaragen unter den Baukörpern des WA 4 ist. Aufgrund der Hanglage dieser Baukörper ist eine Verortung der Tiefgarage ausschließlich unter den Baukörpern technisch und wirtschaftlich nicht angemessen. Eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück kann nur mit einer hinreichend großen Tiefgarage erfolgen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Blickbeziehungen auf das bestehende Potsdamer Panorama bzw. auf verschiedenste Landmarken der Landeshauptstadt Potsdam werden in der Begründung hinreichend erörtert. Die Aussicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf diese Marken und zurück wird durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 nicht verdeckt.</p> <p>Die Grün- und Freiflächen sowie sämtliche damit zusammen hängende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 36-2 unter Ausschluss des Geltungsbereiches der 1. Änderung desselben B-Plans haben weiterhin Bestand und sind rechtsverbindlich. Das gilt insbesondere für die privaten und öffentlichen naturnahen Grünflächen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Sicherheit und Ordnung

### Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, [30.03.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	

### Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, [01.04.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>In Bezug auf die erforderlichen vorbereitenden Bau- und Abbrucharbeiten geben wir nachfolgende Hinweise:</p> <p>1. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind die Maßnahmen zur Ermittlung und Beseitigung von Kampfmitteln zu planen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2	<p>2. Für die kampfmitteltechnische Begleitung der Arbeiten sind Fachfirmen mit einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz zu beauftragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3	<p>3. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheitsschutz 7 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.  Die Planung wird nicht geändert.

**GDMcom GMBH, [17.03.2020]**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																
1	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table border="1" data-bbox="224 861 1097 1356"> <thead> <tr> <th data-bbox="224 861 492 901">Anlagenbetreiber</th> <th data-bbox="492 861 672 901">Hauptsitz</th> <th data-bbox="672 861 851 901">Betroffenheit</th> <th data-bbox="851 861 1097 901">Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="224 925 492 997">Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td data-bbox="492 925 672 997">Halle</td> <td data-bbox="672 925 851 997">nicht betroffen</td> <td data-bbox="851 925 1097 997">Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td data-bbox="224 1021 492 1157">Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup></td> <td data-bbox="492 1021 672 1157">Schwaig b. Nürnberg</td> <td data-bbox="672 1021 851 1157">nicht betroffen</td> <td data-bbox="851 1021 1097 1157">Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td data-bbox="224 1181 492 1356">GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</td> <td data-bbox="492 1181 672 1356">Straelen</td> <td data-bbox="672 1181 851 1356">nicht betroffen*</td> <td data-bbox="851 1181 1097 1356">Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen*	Auskunft Allgemein	Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b> .  Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang															
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein															
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein															
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen*	Auskunft Allgemein															

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ONTRAS Gastransport Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein GmbH<sup>2</sup></p> <p>VNG Gasspeicher Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein GmbH<sup>2</sup></p> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	<p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>(Darstellung von 1 Kartenauszug mit der Bitte um Prüfung)</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3	<p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p><b>ONTRAS Gastransport GmbH</b>  <b>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</b>  <b>VNG Gasspeicher GmbH</b>  <b>Erdgasspeicher Peissen GmbH</b></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage:</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	
<p>4</p>	<p><b>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</b></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.</p> <p>Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG über das Auskunftsporta                      l BIL (<a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a>)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>5</p>	<p><b>Weitere Anlagenbetreiber</b></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, [17.03.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2	<p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3	<p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	

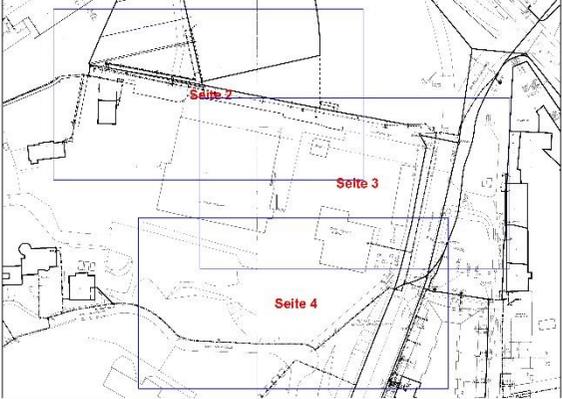
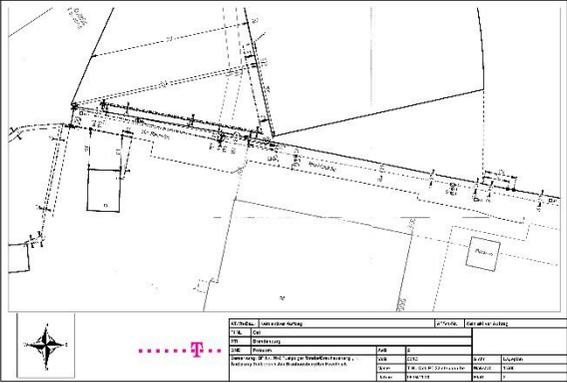
## Telekommunikation

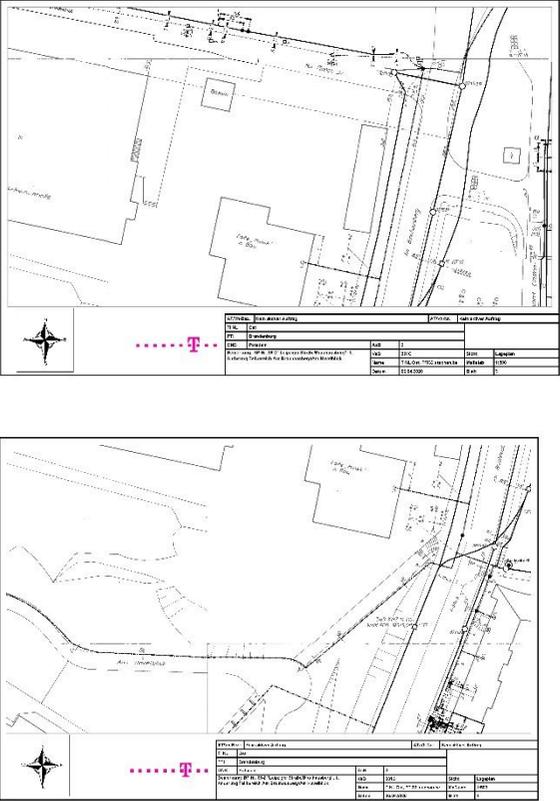
### Deutsche Telekom GmbH, [06.04.2020]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	<p>Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3	<p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 31 – Planauskunft, Postfach 4202 49032 Osnabrück oder per E-Mail Planauskunft_brandenburg@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
4	<p>Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
5	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder nutzen Sie hierfür die Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: <a href="http://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?">www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden?</a></p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
7	<p>Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungsauskuftportal der infrest GmbH unter <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen können.</p> <p><b>Anlagen</b></p> <p>1 Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH  3 Lagepläne M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH  1 Kabelschutzanweisung</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	<p>Übersichtsplan Telekom Deutschland GmbH</p>  <p>3 Lagepläne M 1:500 (Ausdruck DIN A3) Telekom Deutschland GmbH</p> 	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		
9	<p><b>Anlage Kabelschutzanweisung</b></p> <p>Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer [...]</p>	<p>Die Hinweise werden zur <b>Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>



## Anlage 6

### Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick

#### Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplans, 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick (Stand: Mai 2020)

Mit Schreiben vom 20.05.2020 wurde das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert, zur Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Stellung zu nehmen.

### Natur und Umwelt

#### Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz [29.05.2020]

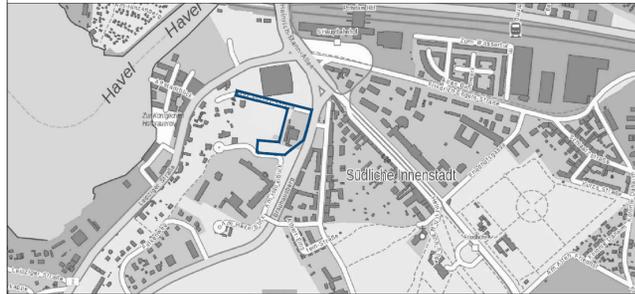
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Planinhalt, Planumfeld</b></p> <p>Das Planumfeld entspricht vollständig den Angaben aus der Stellungnahme 040/20 T26, der Planinhalt ändert sich in zwei Punkten: die ursprünglich als textliche Festsetzung 6.1 vorgenommene zeitliche Beschränkung der Außengastronomie und übriger Schank- und Speisewirtschaften entfällt, weiterhin werden in der neu gefassten textlichen Festsetzung 6.1 (für die Gebäude im</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Behörde gibt das Planumfeld, die Inhalte der Planung und der beabsichtigten Änderungen zutreffend wieder. Auf die nachfolgenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sondergebiet) und der neu hinzukommenden textlichen Festsetzung 6.2 (für Gebäude im Wohngebiet WA 4) Schalldämmwerte für Fenster festgesetzt.</p>	
2	<p><b>Fachliche Beurteilung</b></p> <p>Der Wegfall der ursprünglichen textlichen Festsetzung 6.1 erfolgt mangels rechtlicher Grundlage für diese Einschränkung im Rahmen der Bauleitplanung. Dem ist zu folgen, nichtsdestotrotz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder anderer, gleichrangiger Möglichkeiten entsprechende Einschränkungen der Gastronomie vorzunehmen. Im vorliegenden Fall will die Stadt Potsdam das Problem mittels eines städtebaulichen Vertrags lösen. Hat dieser Vertrag denselben Inhalt wie die nunmehr gestrichenen ursprünglichen Teile der textlichen Festsetzung 6.1, kann dem aus der Sicht des Immissionsschutzes gefolgt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die zeitliche Beschränkung der Außengastronomie und übriger Schank- und Speisewirtschaften wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Vertragsregelung hat denselben Inhalt wie die zunächst als textliche Festsetzung vorgesehene Formulierung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3	<p>Ebenso ist die neu formulierte textliche Festsetzungen 6.2 nachvollziehbar, sie entspricht der in meiner Stellungnahme 040/20 T26 geforderten Ergänzung der Formulierung von Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4.</p> <p>Hier empfehle ich lediglich die Aufnahme einer Öffnungsklausel in folgender oder ähnlicher Form: „Ausnahmsweise kann eine adäquate Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zuge-</p>	<p>Die Hinweise werden <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4 wird mit dem Zusatz „Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.“ Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Beteiligung erfordert.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>lassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.“</p> <p>Damit kann dem B-Plan in der vorgelegten Form hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nunmehr zugestimmt werden.</p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung  
"Leipziger Straße / Brauhausberg"  
Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick  
der Landeshauptstadt Potsdam**  
Satzungsexemplar

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
    - WA** Allgemeines Wohngebiet
    - SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Museum
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - z.B. GR = 250 m<sup>2</sup> Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
    - z.B. GF = 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
    - z.B. OK = 52m Höhe der Gebäudeoberkante über NHN als Höchstmaß
    - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen**
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen**
    - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen**
    - Öffentliche Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
    - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
    - mit Gehrechten zu belastende Flächen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - Maßangaben in Meter
  - Nachrichtliche Übernahmen**
    - Trinkwasserschutzzone III
    - Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG)



Übersichtsplan (1:10.000)  
zum Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung der Landeshauptstadt Potsdam

Stand: Juni 2020  
- Satzung -

**Landeshauptstadt Potsdam**  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

**Teil B Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
    - Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,
    - Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,
    - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
    - Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,
    - Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,
    - Schank- und Speisewirtschaft,
    - Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der BauNutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- Verkehr**
  - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGA bzw. St zulässig.**
- Grünfestsetzungen**
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
    - Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,
    - Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.  
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.
  - Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdbedeckung zu versehen und zu bepflanzen.
  - Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**
  - In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109-1:2018-01) für Büroräume und ähnliches aufweisen:

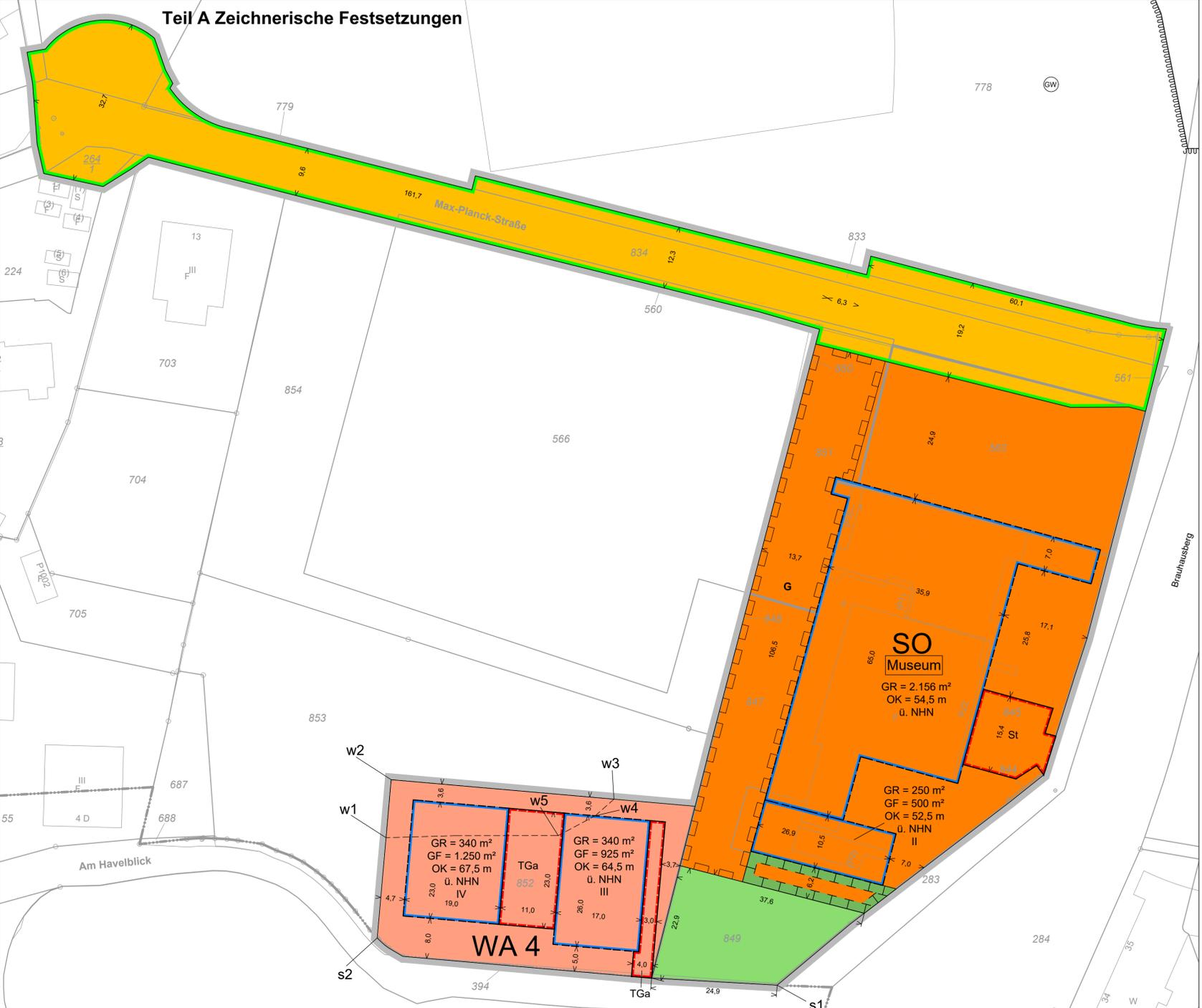
Kellergeschoss	30 dB (A)
Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte	32 dB (A)
Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte	38 dB (A)
Obergeschoss westliche Gebäudehälfte	38 dB (A)
Obergeschoss östliche Gebäudehälfte	40 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.
  - Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße (R<sub>w</sub>, Fe nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:

	1. Baukörper Ost	2. Baukörper West
Nordfassade	33 dB (A)	33 dB (A)
Ostfassade	38 dB (A)	33 dB (A)
Südfassade	38 dB (A)	38 dB (A)
Westfassade	33 dB (A)	33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.
- Sonstige**
  - Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
  - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude von 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.



**Verfahrensvermerke**

- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
Potsdam, den .....  
Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Potsdam, den .....  
Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Potsdam, den .....  
Oberbürgermeister

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- Baudenkmalsschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes.
- Bodendenkmalsschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche: Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfarbfärbungen, Holzfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. S. 215f). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnah den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).
- Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.
- Artenschutz Gebäude "Minsk": Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Baumbestand südlich des Gebäudes "Minsk" - Wohnbebauung zwei Gebäude: Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme). Fledermäusequartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Baufrüher / Bauausführenden können dazu Anträge für eine konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.  
**Ergänzender Hinweis**  
Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl. I Nr. 12 S. 296) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagernungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.
- Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.





**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-2  
„Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung  
Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick  
der Landeshauptstadt Potsdam  
Begründung**

Datum: Juni 2020

Planungsstand: Satzungsexemplar

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

## Verzeichnisse

### Inhaltsverzeichnis

<b>VERZEICHNISSE .....</b>	<b>3</b>
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis .....	5
Tabellenverzeichnis .....	5
<b>A PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>6</b>
A.1 Anlass und Erforderlichkeit .....	6
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....	10
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
A.2.5 Erschließung.....	11
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 13	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung .....	13
A.3.2 Landschaftsplanung.....	18
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen .....	19
A.3.4 Örtliche Fachplanungen .....	19
A.3.5 Flächennutzungsplan.....	20
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte.....	20
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne .....	25
A.3.8 Sonstige Satzungen.....	27
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	29
<b>B PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>36</b>
B.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	36
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	37
B.2.1 Planungsalternativen .....	37
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	37
B.2.3 Entsorgungskonzept Niederschlagswasser.....	39
B.2.4 Behandlungsbedürftiges Abwasser .....	42

B.2.5	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	42
B.2.6	Landschaftsplanerisches Konzept.....	44
B.2.7	Schallschutzkonzept .....	45
B.3	Begründung der Festsetzungen .....	49
B.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	49
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	50
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	52
B.3.4	Bauweise .....	52
B.3.5	Verkehrsflächen .....	52
B.3.6	Grünflächen .....	53
B.3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt.....	53
B.3.8	Erdabdeckung der Tiefgarage und der Dachflächen .....	54
B.3.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	55
B.3.10	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	57
B.3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	57
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	58
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	59
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	62
B.4.1	Städtische Konzepte .....	62
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung .....	63
B.5	Flächenbilanz.....	66
<b>C</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>67</b>
C.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	67
C.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	67
C.3	Soziale Auswirkungen.....	67
C.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells .....	67
C.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	68
C.5	Finanzielle Auswirkungen .....	68
C.5.1	Verfahrenskosten.....	68
C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	68
C.5.3	Grunderwerb.....	68
C.5.4	Planungsschaden .....	69
C.6	Bodenordnung .....	69
<b>D</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>70</b>

D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	70
D.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	71
D.2.1	Frühzeitige Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit.....	71
D.2.2	Förmliche Beteiligung.....	71
<b>E</b>	<b>ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG.....</b>	<b>85</b>
E.1	Abwägungsbelange.....	85
E.2	Abwägung der betroffenen Belange.....	85
E.2.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	85
E.2.2	Ergebnisse städtebaulicher Planungen.....	85
E.2.3	Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen.....	86
E.2.4	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.....	86
E.2.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege.....	88
E.2.6	Belange des Verkehrs.....	88
E.2.7	Private Belange der Grundstückseigentümer.....	89
E.2.8	Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes.....	89
<b>F</b>	<b>STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE.....</b>	<b>91</b>
F.1	Städtebaulicher Vertrag mit Stadtwerken.....	91
F.2	Städtebaulicher Vertrag zum SO Museum.....	91
F.3	Städtebaulicher Vertrag zum Allgemeinen Wohngebiet WA4.....	91
<b>G</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>92</b>
<b>H</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>93</b>

## Abbildungsverzeichnis

- Bild | 1 Lage des Geltungsbereiches (o. M.)
- Bild | 2 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)
- Bild | 3 Ausschnitt aus dem FNP der Landeshauptstadt Potsdam (ohne Maßstab)
- Bild | 4 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005 (Auszug)....	45
Tabelle 2	Erforderliche Fenster-Schalldämm-Maße je Gebäude.....	48
Tabelle 3	Flächenbilanz Nutzungsarten.....	66
Tabelle 4	Übersicht Verfahrensablauf.....	70

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurde im Jahr 2017 das Baurecht für die brachgefallenen Flächen am Fuß des Brauhausberges mitsamt des in den zurückliegenden Jahren leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ in der Max-Planck-Straße und des Gebäudes der Schwimmhalle am Brauhausberg geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 ist seit dem 28.12.2017 rechtsverbindlich. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ diene der planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes „Brauhausberg“ aus dem Jahr 2013.

Auf den bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebauten Flächen am Brauhausberg sollte mit dem Bereitstellen neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage dem in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Wohnungsmangel begegnet und den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen Rechnung getragen werden. Mit der Umwandlung der Brachflächen in Wohnbauflächen sollte der Abriss der Gebäude der Schwimmhalle sowie des Terrassenrestaurants „Minsk“ einhergehen.

Jahrzehnte waren das Schwimmbad und das „Minsk“ am Brauhausberg Anziehungspunkte im öffentlichen Raum. Sie prägten eine positive emotionale Bindung an diesen Ort. Mit dem geplanten zukünftigen Abriss des „Minsk“ und mit dem bereits erfolgten Abriss der 1971 eingeweihten Schwimmhalle führte diese Bindung auch zu Angst vor Verdrängung und Identitätsverlust. Diese Ängste artikulierten Teile der Stadtgesellschaft bereits länger und fanden dafür in den Medien und in der Kommunalpolitik Widerhall.

Im Rahmen der Diskussionen um den Erhalt der Gebäude sind Konzeptansätze entwickelt worden, die auf eine Wiederherstellung des „Minsk“ mit einer musealen Nutzung sowie auf eine Aufwertung der Erlebbarkeit von Blick- und Wegebeziehungen zum „Minsk“ und westlich des „Minsk“ gerichtet sind. Im Rahmen einer Werkstatt, die aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 eingerichtet wurde, ist die Empfehlung ausgesprochen worden, unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des neuen Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“, über die Treppenanlagen südwestlich des Gebäudes „Minsk“ bis hin zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes zu erreichen. Die Lage der geplanten Baukörper an der Straße Am Havelblick im südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 36-2 steht dieser Planungsüberlegung entgegen.

Darüber hinaus soll die städtebauliche Bedeutung des Areals als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofs und als Baustein der Stadt Potsdam u.a. dadurch wiedergewonnen und weiterentwickelt werden, dass der Neubau des Sport- und Freizeitbades „blu“ durch eine öffentliche Nutzung des wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants ein städtebauliches Pendant und einen Anziehungspunkt erhält. Das neue Nutzungs- und Stadtbaukonzept sieht dementsprechend die Wiederherstellung des „Minsk“ als Ausstellungsgebäude für eine Sammlung maßgeblicher Werke der Kunst der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik vor.

Somit würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten bleiben, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden. Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 sind demzufolge der beabsichtigte Erhalt des Terrassengebäudes „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung als Museum, umgeben von urbanem öffentlichen Freiraum, und die damit einhergehende notwendige Neuordnung der südlich vom „Minsk“ gelegenen Wohnbaufläche. Der geplante Erhalt des „Minsk“ ist hierbei wichtig für die Wertschätzung der Geschichte dieses Potsdamer Ortes.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Festsetzungen des bisher im Plangebiet gültigen Bebauungsplans Nr. 36-2 dem Erhalt des Terrassengebäudes „Minsk“ als musealem Ausstellungsgebäude entgegenstehen. Ziel der Planung ist die Sicherung der öffentlichen Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants als museales Ausstellungsgebäude.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch ein Gehrecht gesicherten Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 bis zur Straße Am Havelblick. Das bisherige allgemeine Wohngebiet WA 4 soll in seinem östlich dieser städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse gelegenen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen werden und somit für ergänzende Funktionen des Museums bzw. auch für freiräumliche Funktionen genutzt werden können. Im geplanten südlichen Wohngebiet sollen die festgesetzten Baufelder in geeigneter Weise verschoben werden, um die Freihaltung der Blick- und Erschließungsachse über die Treppenanlage am Brauhausberg unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ zu sichern.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ und die Entwicklung der damit verbundenen Freiräume und -flächen sowie bestehende bauliche Außenanlagen zielgerichtet vorbereitet. Da somit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 erhält den Titel Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam.

## A.2 Beschreibung des Plangebiets

### A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam innerhalb des Stadtgebietes „Südliche Innenstadt“. Das Stadtzentrum mit dem neuen Potsdamer Landtagsgebäude auf dem Grundriss und in der Hülle des ehemaligen, wieder errichteten Stadtschlusses liegt nördlich 1 km entfernt auf dem gegenüberliegenden Havelufer. Die Staatskanzlei befindet sich in direkter südlicher Nachbarschaft des Plangebiets an der Heinrich-Mann-Allee 107.

Mit dem Hauptbahnhof Potsdam ist eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz und den städtischen Personennahverkehr gegeben. Über die Lange Brücke (nördliche Verlängerung der Heinrich-Mann-Allee, Bundesstraße B 1) und die Leipziger Straße bzw. die Straße Brauhausberg (jeweils Bundesstraße B 2) besteht eine direkte Verbindung des Plangebietes mit dem überregionalen Straßenverkehrsnetz.

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgisches Platten- und Niederungsland“, das während des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit entstand. Das Jungmoränengebiet ist durch ein heterogenes Formenmosaik an Bodenformen charakterisiert: flachwellige Grundmoränenplatten, kuppige Endmoränen, schwach geneigte bis flache Talsandflächen, ebene Niederungen und prägende Havelgewässer (vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2012, S. 19).

Die Südliche Innenstadt befindet sich in Grenzlage zu den naturräumlichen Haupteinheiten „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ im Norden, der „Nuthe-Notte-Niederung“ im Süden und der „Beelitzer Heide“ im Westen.

Der Brauhausberg bildet den nördlichen Abschluss des Saarmunder Endmoränenbogens, einer Reihung von Endmoränenkuppen am Ostrand der Zauche (vgl. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Naturschätze in Potsdam-Mittelmark, Potsdam 2012, S. 13), die sich als Stadt- und Landschaftsbild prägende Erhebungen nach Süden hin erstrecken. Hierzu zählen z. B. der Telegrafenberg, die Ravensberge und die Saarmunder Berge.

### A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

#### A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung umfasst auf einer Fläche von ca. 1,27 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: die südliche Grundstücksgrenze des Sport- und Freizeitbades „blu“,
- im Osten: die Straße Brauhausberg und der im Bebauungsplan Nr. 36-2 festgesetzte Fußweg,
- im Süden: die Straße Am Havelblick,
- im Westen: die östlichen Grenzen der Flurstücke 566, 848, 850, 853, 854, der Flur 6 der Gemarkung Potsdam.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 223/1 (tlw.), 229 (tlw.), 230 (tlw.), 264/1, 283 (tlw.), 560, 561 (tlw.), 562, 566 (tlw.), 778 (tlw.), 779 (tlw.), 833, 834, 844, 845, 847, 849, 851, 852 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam.

Entgegen dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich im Verlauf des Verfahrens an der westlichen Grenze geringfügig erweitert. Dies betrifft die gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2 mit einem Gehrecht zu belastende Fläche. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sollte gemäß der Bekanntmachung entlang der westlichen Grenze der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche verlaufen, jedoch unter Ausschluss der im Bebauungsplan Nr. 36-2 dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordneten Fläche für Tiefgaragen. Die Einfahrt der Tiefgaragen wurde im Rahmen der Planungsüberlegungen des Projektträgers zu den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 in eine andere Örtlichkeit innerhalb des WA 3 verlegt, sodass die dadurch frei gewordene Fläche dem öffentlichen Freiraum des Museums „Minsk“ als Quartiersplatz zugesprochen werden konnte.

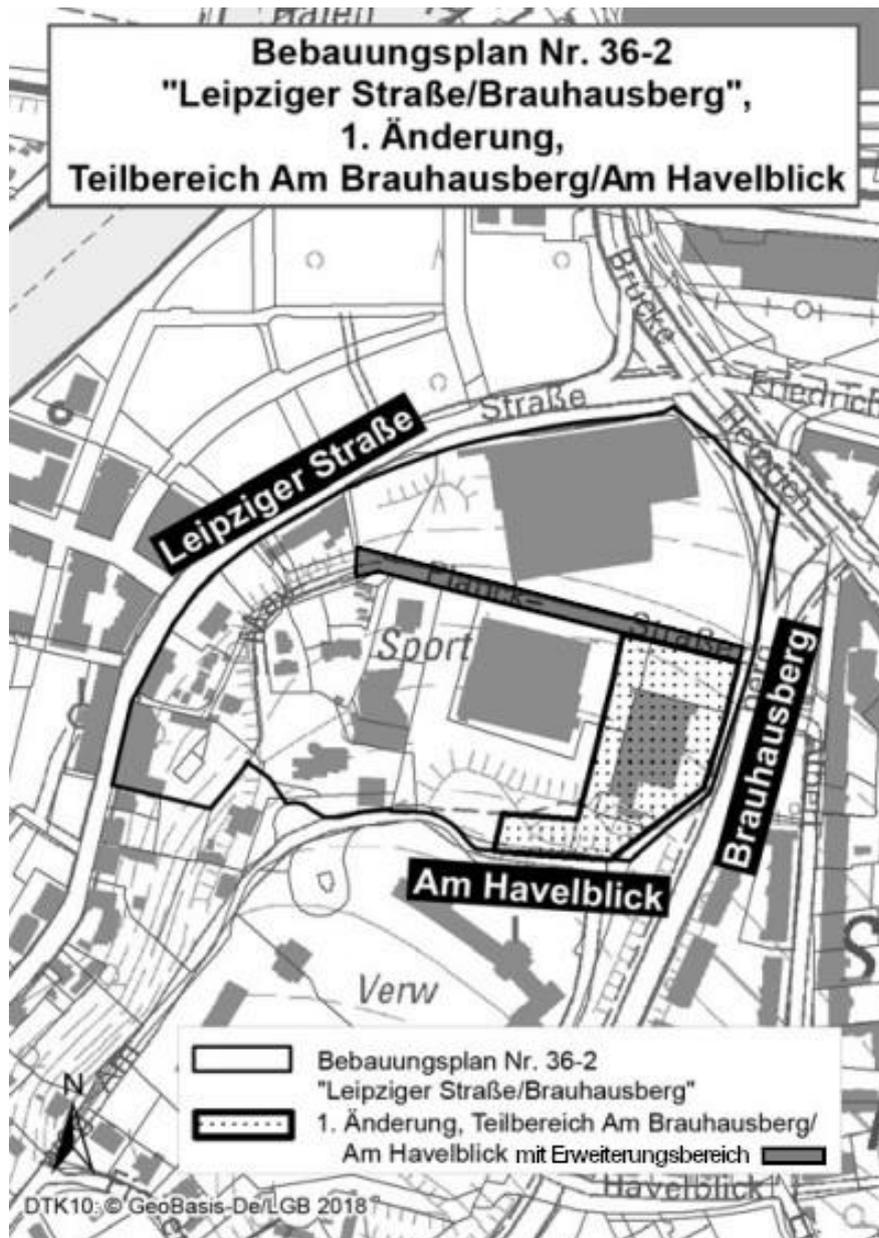


Bild | 1 Lage des Geltungsbereiches (o. M.)

Aufgrund der Erforderlichkeit eines Buswendehammers am westlichen Ende der Max-Planck-Straße wurde diese nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr das Gelände des Terrassenrestaurants „Minsk“, die südlich bis südwestlich anschließende Grünanlage am Fuße des Brauhausberges sowie die Max-Planck-Straße.

### A.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im privaten Eigentum von Vorhabenträgern, die öffentliche Verkehrsfläche Max-Planck-Straße im Eigentum der Stadtwerke Potsdam GmbH. Das Flurstück 223/1 befindet sich in Privateigentum.

### A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Brauhausberg war vormals Standort des ehemaligen Königlichen Brauhauses, das ihm seinen Namen gab. Seit 1716 bestand das Königliche Brauhaus, das 1829 von den Braumeistern Adelung und Hoffmann übernommen und in privater Regie weitergeführt wurde. Bereits 1728 wurden am Brauhausberg Stollen in den Berg getrieben, um Eis aus der Havel zu lagern. Die Inhaber der Brauerei Adelung und Hoffmann ließen im Berg unterirdische Kellergewölbe ausheben und mit Klinkerstein ausbauen, um diese als Eiskeller für die Brauereierzeugnisse nutzen zu können. Der Eiskeller ist noch heute erhalten.

Es entstanden Ausflugsrestaurants und Biergärten, der Brauhausberg wurde mit Rundwegen und einem Belvedere zu einem beliebten Ausflugsziel der Potsdamer.

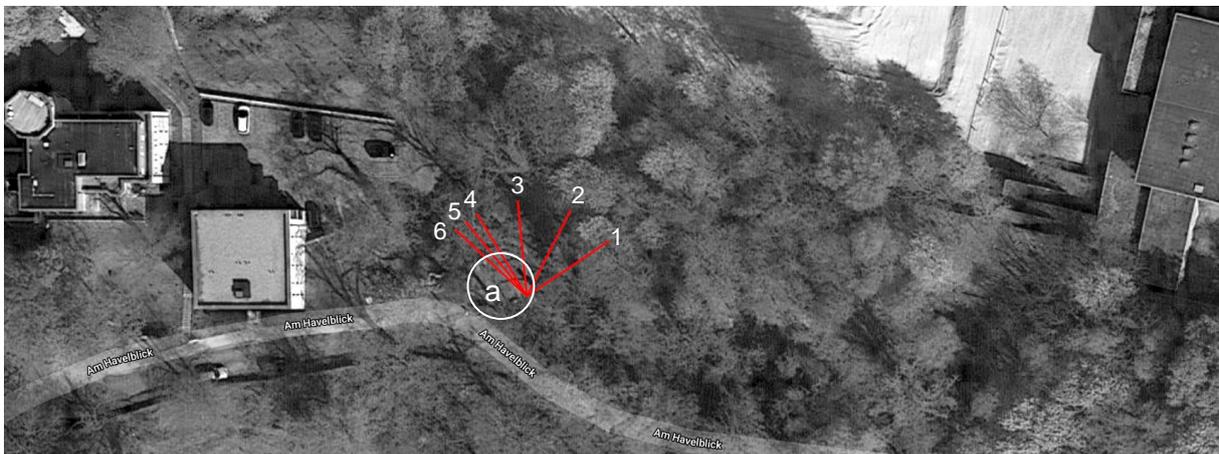


Bild | 2 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

Vom so genannten Kaiser-Wilhelm-Blick (a), westlich des Plangebietes an der Straße Am Havelblick gelegen, bietet sich noch heute ein einmaliges Panorama. Es erstreckt sich vom Park Babelsberg (1) im Osten über die Heilig-Geist-Kirche (2), den Alten Markt mit Nikolaikirche und dem ehemaligen Stadtschloss (3) bis hin zur Garnisonkirche (4), dem Militärwaisenhaus (5) und Sanssouci (6).

Die Flächen am Fuß des Brauhausberges zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße Brauhausberg und der Max-Planck-Straße waren bis zu ihrer kriegsbedingten Zerstörung am Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut.

Heute ist das Areal durch zwei Solitäre geprägt, das südlich des Plangebietes befindliche Sport- und Freizeitbad „blu“ sowie das Terrassenrestaurant „Minsk“.

Die Landeshauptstadt Potsdam hatte vor 1970 auf die damals erwogene Wohnbebauung am Brauhausberg verzichtet, um ein attraktives Ensemble von gesamtstädtischer Bedeutung für die Bevölkerung zu schaffen. Östlich neben der bereits abgerissenen alten Schwimmhalle wurde 1977 zum 60. Jahrestag der Oktober-Revolution das „Minsk“ eröffnet. Der stadtseitige Hang hingegen wurde von Bebauung freigehalten und zu einer großzügigen öffentlichen Grünanlage mit Wasserspielen gestaltet.

Seit Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts steht das Restaurantgebäude leer. Unter der Terrasse der ehemaligen Gaststätte befindet sich ein nicht öffentlich zugänglicher Schutzraum, der noch bis in das Jahr 2004 vom Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Potsdam als Lager genutzt wurde.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird heute durch den gegenüberliegenden Potsdamer Hauptbahnhof mit seinem südlich gelegenen Bahnhofsvorplatz, die Straßenverkehrsflächen des Leipziger Dreiecks sowie durch die viergeschossige Blockbebauung aus den 1930er Jahren zwischen Albert-Einstein-Straße und der Straße Brauhausberg geprägt. Im Nordwesten befinden sich die ausgedehnten Brachflächen der ehemaligen Speicherstadt, die zu einem Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort mit ergänzender Wohnbebauung zwischen Leipziger Straße und Neustädter Havelbucht entwickelt werden. Die Rekonstruktion des im normannischen Burgstil 1842-1843 von Ludwig Persius entworfenen Mehlmagazins an der Leipziger Straße 9 wurde bereits abgeschlossen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Landtags, dessen Fassade unter Denkmalschutz gestellt ist.

#### **A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht derzeit Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ der Landeshauptstadt Potsdam. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 setzt im Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete und öffentliche Grünflächen fest.

#### **A.2.5 Erschließung**

##### **A.2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die überörtliche straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Straße Brauhausberg (B 2), von hier über die Max-Planck-Straße bzw. über die Straße Am Havelblick. Der Hauptbahnhof Potsdam und die dort verkehrenden Bahn-, Tram- und Buslinien sind vom Plangebiet in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an den Regional- und Fernverkehr ist sehr gut.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze sowie An- und Abflugsektoren von Hubschraubersonderlandeplätzen. Belange des zivilen Luftverkehrs werden nicht berührt, da die künftigen Gebäude die ortsüblichen Bauhöhen einhalten.

##### **A.2.5.2 Technische Infrastruktur/ Leitungen**

###### **Regenwasser**

Das Oberflächenwasser wird im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle und des Terrassenrestaurants „Minsk“ auf den versiegelten Flächen von zwei Leitungen mit einer Nennweite (DN) von jeweils 300 aufgenommen und von dort über eine unter der Max-Planck-Straße verlaufende Regenwasserleitung abgeleitet. In den umliegenden Hauptverkehrsstraßen wird das Regenwasser über entsprechende Regenwasserleitungen abgeleitet. Auf den sonstigen Grundstücken erfolgt eine dezentrale Versickerung des Regenwassers.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der erweiterten Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzzone III) und der Nähe zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam – Leipziger Straße soll die Regenwasserableitung vermieden und eine Versickerung des Regenwassers vor Ort gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) angestrebt werden.

### **Frischwasser**

Die Frischwasserversorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist sichergestellt. In der Straße Brauhausberg ist eine Trinkwasserhauptleitung DN 500 verlegt, über deren Nebenanschlüsse das „Minsk“ mit Trinkwasser versorgt wird. In der Straße Am Havelblick ist eine 100-DN-Trinkwasserleitung verlegt, durch welche die Versorgung der nördlich angrenzenden Grundstücke sichergestellt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam – Leipziger Straße.

Gemäß der Feuerwehr Potsdam hat die Anordnung von Wasserentnahmestellen bei zukünftigen Planungen so zu erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 140 m entfernt sind.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Terrassenrestaurants „Minsk“ erfolgt über die Schmutzwasserkanäle DN 200 in der Max-Planck-Straße und Albert-Einstein-Straße. In der Straße Am Havelblick ist keine Schmutzwasserleitung vorhanden. Der nächste Anschluss durch eine DN 200-Leitung befindet sich unter dem nahe gelegenen Fußweg zwischen ehemaligem Landtag und der Straße Brauhausberg. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob eine Leitungsverlegung zur Entsorgung des Schmutzwassers entsprechend den Anforderungen der Leitungsverwaltungen erforderlich ist.

### **Gas**

Die Grundstücke entlang der Straße Am Havelblick sind durch eine DN 50 Gasmitteldruckleitung erschlossen. In der Max-Planck-Straße ist keine Gasleitung verlegt. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend den Anforderungen der Leitungsverwaltungen eine Leitungsverlegung in der Max-Planck-Straße zu prüfen bzw. durchzuführen.

### **Strom**

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Netz. Es ist den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, die vorhandenen Kabel- und Leitungsbestände im Plangebiet aufzunehmen und eine Klärung der gegenwärtigen Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung vorzunehmen.

## **Fernwärme**

Das Plangebiet ist gemäß Anlage zur Satzung über die öffentlichen Fernwärmevorranggebiete der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998, öffentlich bekannt gemacht am 29. Januar 1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Bestandteil des Fernwärmevorranggebietes „Babelsberg, Teltower Stadt“ bis zur Max-Planck-Straße auf Höhe der ehemaligen Schwimmhalle bzw. des ehemaligen Landtages. Für alle östlich der Schwimmhalle / des ehemaligen Landtages gelegenen Anlagen gilt der Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Satzung.

Für die Bauwerke in den Fernwärmevorranggebieten gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung, die am Tage des Inkrafttretens der Satzung bereits hergestellt sind oder sich im Bau befinden und mit einer anderen Heizungseinrichtung ausgestattet sind, gilt der Anschluss- und Benutzungszwang erst zum Zeitpunkt von der Erneuerung oder wesentlichen Änderung der baulichen Anlage, spätestens aber zwanzig Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem der Anschluss- und Benutzungszwang durch Satzung begründet wird.

Die ehemalige Schwimmhalle war bereits durch eine DN 150 Fernwärmeleitung erschlossen.

Die Prüfung der Nutzung der Leitung ist nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

## **Telekommunikation**

Entlang des Plangebietes verläuft eine Kabeltrasse für Lichtwellenleiterverbindungen. Sie verbindet die zentralen Regierungsstandorte innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam miteinander.

## **A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Im Sinne des Leitbildes „Stärken stärken“ werden räumliche und sektorale Schwerpunkte gesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Metropolregionen sind wichtige Räume zur Beschleunigung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Die Hauptstadtregion muss sich im Zusammenspiel innerhalb und zwischen den weltwirtschaftlichen Integrationszonen behaupten und ihre Attraktivität als Standort u.a. für Bildung und Kultur weiterentwickeln und stärker sichtbar machen. Die Hauptstadtregion verfügt dafür bereits über ein hohes Maß an kultureller Bedeutung und über ein entsprechendes internationales Ansehen (Symbolfunktion). Die teilräumlich differenzierten Potenziale und Besonderheiten der Teilräume (z. B. im Hinblick auf räumliche Milieus für Kreativität, Innovation, Kommunikation, Bildung, Leben und Erholen, Tourismus, Kultur und Geschichte) sollen dazu gestärkt und weiter entwickelt werden.
- Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. auch Kultur-, Freizeit- und Bildungsfunktionen erfüllen. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens liegt innerhalb des südlichen Stadtzentrums der Landeshauptstadt Potsdam, welche die Funktion eines Zentralen Ortes übernimmt. Die im Verfahren angestrebte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die geplante Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ als Museum mit Außenanlagen zielen auf die Bündelung der Erholungs-, Kultur- und Bildungsfunktion des Zentralen Ortes als Siedlungsschwerpunkt entsprechend dem Grundsatz.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt. Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der

Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung. Durch das Verfahren wird die Nachnutzung und Instandsetzung des brachgefallenen „Minsk“ an einem bereits etablierten und zentrumsnahen Standort ermöglicht, der hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen ist.

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 soll eine Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums durch Infrastrukturtrassen vermieden werden. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 keine Infrastrukturtrassen festgesetzt und im Späteren nur bestehende genutzt werden, ist eine Zerschneidungswirkung ausgeschlossen. Für die Öffentlichkeit sowie für Anwohnerinnen und Anwohner wird die Zugänglichkeit der öffentlichen Freiräume verbessert, indem innere Verbindungswege wiedernutzbar gemacht sowie private Grundstücksteilflächen in ein durchgängiges öffentliches Fußwegesystem integriert werden.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freiraumrelevanten Teils der weiteren und engeren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Welterbe) und ist somit Bestandteil des Freiraumverbundsystems gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007. Die Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft wird mit der Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr werden historisch bedeutsamen Blickbeziehungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wiederhergestellt.

### **A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

#### ***Ziele und Grundsätze der Raumordnung***

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Oberzentren werden u. a. durch besondere Wissenscluster, private und öffentliche Dienstleistungsfunktionen sowie differenzierte Kultur- und Freizeitangebote charakterisiert. Oberzentren übernehmen damit auch hochwertige Kultur-, Freizeit- und Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Die Oberzentren sind neben der Metropole die wichtigsten Wirtschaftsstandorte im gemeinsamen Planungsraum. Durch Schaffung spezialisierter kultureller Angebote sollen die Oberzentren in ihren Funktionen gestärkt werden.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung „Teilbereich Brauhausberg / Am Havelblick“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

### **1 Hauptstadtregion**

**Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion und des Berliner Umlandes (BU).**

### **3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte**

**Z 3.1 Zentralörtliche Gliederung.** *Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten.*

**Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft.** *In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (u. a. Kultur- und Freizeiteinrichtungen) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

### **5 Siedlungsentwicklung**

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

*(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*

*(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

**Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.**

*(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.*

*(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.*

## **6 Freiraumentwicklung**

### **G 6.1 Freiraumentwicklung.**

*(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*

### **Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung führte im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit ihrer Stellungnahme vom 04.11.2019 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Ihrer Stellungnahme vom 20.04.2020 aus, dass die Planungsabsicht des vorliegenden Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist: der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, die insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst auf der Ebene der Landesplanung für eine Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet sind. Die Kommunen haben zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume. Innerhalb des Gestaltungsraumes ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder auch Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen. Weitere Binnendifferenzierungen können durch nachfolgende Planungsebenen vorgenommen werden, sodass der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist.

#### **A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming**

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming führt in ihrer Stellungnahme vom 19.11.2019 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus, dass auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen.

Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe.

### A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Potsdam (Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 19.09.2012, Potsdam 2012), als Fachplanung für Naturschutz und Landschaftspflege hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplans, der als Kerngebiet / Innenstadt typisiert ist. Leitbild des Teilraums ist die funktionale und ästhetische Neuordnung des südlichen Stadteingangs unter Berücksichtigung der historischen Befunde und einer großzügigen Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel. Gemäß Landschaftsplan sind im Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu konkretisieren:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen; Erhalt auch von kleinen Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen; Wiederherstellung von Alleen,
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben und
- Erhalt eines hohen Grünanteiles im Bereich „Brauhausberg“; Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz.

Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Daher erfolgte im neu aufgestellten Flächennutzungsplan eine entsprechende Differenzierung in Dichtestufen durch Darstellung der gemischten Bauflächen MI 1 und MI 2.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt eine reduzierte Versiegelung im Bereich der Wohnbaufläche WA 4. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

### **A.3.3 Überörtliche Fachplanungen**

Überörtliche Fachplanungen wie z. B. der Bundesverkehrswegeplan 2030 berühren die vorliegende Planung nicht.

### **A.3.4 Örtliche Fachplanungen**

#### **A.3.4.1 Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung einen Luftreinhalte- und Aktionsplan (Landeshauptstadt Potsdam, Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt, Fortschreibung 2015P / 2016, Stand 04.10.2016) nach § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird.

In den das Plangebiet umgebenden Straßen Brauhausberg und Leipziger Straße ist nicht zu befürchten, dass es zu Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte kommt.

Auch im Umfeld des stärker befahrenen Leipziger Dreiecks sind keine Grenzwertüberschreitungen zu befürchten. Das Leipziger Dreieck profitiert bezüglich der Belastung durch Luftschadstoffe davon, dass es in diesem Bereich keine Randbebauung gibt. Somit sind die Ableitbedingungen für Schadstoffe gut.

#### **A.3.4.2 Lärminderungsplan Verkehr, Lärmaktionsplan**

Für die Landeshauptstadt Potsdam wurde 1997 ein Lärminderungsplan Verkehr erarbeitet und 2005 (Landeshauptstadt Potsdam, Schalltechnisches Gutachten Aktualisierung des „Lärminderungsplans Verkehr“ der Stadt Potsdam, Potsdam 2005) nochmals aktualisiert. Der aktualisierte Lärminderungsplan führt insgesamt 79 kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen auf. Zu den überwiegend realisierten kurzfristigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen der Fahrbahnsanierung, der flächenhaften Verkehrs-beruhigung sowie zur Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans wurde am 3. Mai 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er enthält Aussagen zu den Lärmquellen Straßen- und Schienenlärm sowie Fluglärm.

Das Plangebiet ist hinreichend weit von der nächstgelegenen Bahntrasse entfernt. Probleme durch Schienenlärm der Bahn sind nicht zu erwarten. Die Tram-Linien, die nahe dem Plangebiet am Leipziger Dreieck verkehren, wirken sich in schalltechnischer Hinsicht zumeist auf das neu gebaute Schwimmbad am Brauhausberg aus. Auswirkungen auf Wohnungen oder andere Nutzungen sind demgegenüber deutlich geringer. Im einem Schallgutachten (ISU-Plan, Bebauungsplan Nr. 36-2, „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Schalltechnische Untersuchung, Berlin, 2015), dass für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36-2 erstellt wurde, wurden die angrenzenden Tram-Linien berücksichtigt.

### A.3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der FNP ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet vorrangig als gemischte Baufläche M 1 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 dargestellt. Teile der Grundstücksflächen nördlich der Straße Am Havelblick werden als gemischte Baufläche M 2 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 dargestellt.



Bild | 3 Ausschnitt aus dem FNP der Landeshauptstadt Potsdam (ohne Maßstab)

Die Größe des Geltungsbereiches liegt unterhalb der FNP-Darstellungsschwelle von 2 ha, sodass aus den gemischten Bauflächen das Sondergebiet SO Museum sowie das Wohngebiet WA 4 entwickelt werden kann. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung mit seinen Festsetzungen aus dem FNP entwickelbar.

### A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

#### A.3.6.1 Wohnungspolitisches Konzept

Im Jahr 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Der Bebauungsplan trägt auch dem Ziel Rechnung, das Wohnungsangebot durch Neubau zu erhöhen.

### **A.3.6.2 STEK Gewerbe**

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 36-2 hat das STEK Gewerbe keine Relevanz.

### **A.3.6.3 STEK Verkehr**

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung kann dies nicht in allen Punkten erreicht werden, da im Zuge der Wohnflächenentwicklung entsprechende Stellplatzanlagen bereitgestellt werden müssen, die zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs führen werden. Zugleich wird aber im Zuge der Reaktivierung von historischen Fußwegeverbindungen zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick sowie durch Sicherung von Gehrechten die Erschließung des Brauhausberges im Sinne einer nachhaltigen Mobilität verbessert. Wesentliches Merkmal des Sondergebietes Museum ist jedoch die Nutzung des ÖPNV-Netzes. Es ist davon auszugehen, dass an diesem Standort das Potenzial für Verkehrsvermeidung besonders hoch ist.

#### **A.3.6.4 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (2014)**

Im Jahr 2007 hat die Landeshauptstadt Potsdam die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. September 2008 mit ihrem Beschluss die Verwaltung beauftragt, das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ (GMA Einzelhandelsgutachten 2008) als Konzept der Einzelhandelsentwicklung für den Zeitraum bis 2015 anzuwenden und insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen (DS 08/SVV/0415).

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung sind die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen eingeflossen.

Auf ihrer Sitzung am 07. Mai 2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ (vgl. Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2014, Potsdam 2014) als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Erfolgreich verfolgt die Landeshauptstadt Potsdam entsprechend seit vielen Jahren die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes. Das Angebot hat sich quantitativ und qualitativ immer weiter verbessert, der Einzelhandelsstandort Potsdam ist gut aufgestellt. Ansiedlungen an städtebaulich ungewünschten Standorten konnten verhindert werden. Die Verkaufsflächen steigen seit Jahren, der Leerstand ist gering und meist nur temporär. Die Einzelhandelsentwicklung in Potsdam ist weiter dynamisch. Die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet aktuell als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes derzeit ein Stadtentwicklungskonzept für den Einzelhandel.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014 gewesen, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als Zentren werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die vorhandenen Einzelhandels assortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Standort Speicherstadt Nord den Verzicht auf eine Ansiedlung von Einzelhandel aufgrund der geringen Entfernung des Standortes zum Sonderstandort Bahnhofspassagen von rd. 500 m (Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2014, Potsdam 2014. S. 168). Die Versorgung der Einwohner der bereits realisierten wie auch der zukünftig entstehenden Wohnbebauung sollte durch Läden, die der Gebietsversorgung dienen, erfolgen.

Es liegt nahe, die Einschätzung für den Standort Speicherstadt Nord auch auf die Situation im Plangebiet zu übertragen. Das Plangebiet zwischen den Straßen Max-Planck-Straße, Brauhausberg und Am Havelblick liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Wie der Standort Speicherstadt Nord befindet es sich im Einzugsbereich und in fußläufiger Entfernung zu den Bahnhofspassagen. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt. Dies erscheint aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der räumlichen Nähe zum Hauptbahnhof Potsdam auch als sehr unwahrscheinlich.

Dennoch gilt der Geltungsbereich als gut versorgt. Zentrale Versorgungsfunktionen sollen daher nicht übernommen werden.

### **A.3.6.5 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

### **A.3.6.6 Potsdamer Baulandmodell**

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nichthoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftliche Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmieten, vollständig zu kompensieren. Eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben ist entsprechend der Regelungen der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel C.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

### **A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne**

#### **A.3.7.1 Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“**

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 liegt eben dieser Bebauungsplan zugrunde. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 außerhalb des Geltungsbereiches seiner 1. Änderung bleiben bestehen. Die nachstehend aufgeführten Bebauungspläne sind benachbarte Bebauungspläne des Bebauungsplans Nr. 36-2.

#### **A.3.7.2 Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/ Leipziger Straße“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Abgrenzung zu der für bahnbetriebliche Zwecke planfestgestellten Fläche der Deutschen Bahn AG
- im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Mann-Allee
- im Südosten: nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
- im Südwesten: nördliche Grenze des ehemaligen Mühlengeländes
- im Westen: Wasserfläche im Abstand von 10 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 16/2014) rechtsverbindlich.

#### **A.3.7.3 Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet in folgenden Grenzen:

- Im Norden: nördliche Grenze der Gemarkung Potsdam, Flur 6, Flurstücke 608, 622, 623, 636, 637
- Im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
- Im Süden: nördliche Grenze des Geländes des Wasserwerks Leipziger Straße, nördliche Grenze des Flurstücks 21, Flur 6, Gemarkung Potsdam
- Im Westen: Wasserfläche im Abstand von 20 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel (Parzellengrenze)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 03/2018) rechtsverbindlich.

### A.3.7.4 Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A beträgt 16,4 ha. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Gemarkung Potsdam, Flur 4, Flurstücke 1/3, 4, 29/5, 29/7, 29/12, 29/18, 29/19, 29/19, 29/20, 29/23, 29/39, 29/41, 29/43, 29/44, 29/45, 29/46, 32/3 (teilweise), 40/1, 40/2 (teilweise), 40/4 (teilweise), 41/2 (teilweise), 41/3 (teilweise), 62, 64 (teilweise), 65, 66, 68 (teilweise), 69, 71 (teilweise), 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76, 81, 87, 88, 91, 93 (teilweise), 95 (teilweise), 96 (teilweise), 97 (teilweise), 98 (teilweise), 99, 100, 102, 103 (teilweise), 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 177/16 (teilweise), 177/20 (teilweise) und 446 (teilweise);
- Gemarkung Potsdam, Flur 6.2, Flurstücke 1/4, 179, 343 (teilweise), 351/2 (teilweise), 453, 454, 455, 456 (alt), 457, 458, 459, 460/1, 460/2 (teilweise), 461, 462/1, 462/2 (teilweise), 463 (teilweise), 464/1 (teilweise), 465 (teilweise), 466 (teilweise), 467 (teilweise), 468 (teilweise), 470 (teilweise), 472, 496 (teilweise), 505 (teilweise), 507, 508, 509 (teilweise), 513 und 514;
- Gemarkung Babelsberg, Flur 18, Flurstücke 3/1 (teilweise), 3/5 (teilweise), 3/6 (teilweise), 53 (teilweise), 54 (teilweise), 55 (teilweise), 56/1 (teilweise), 56/2 (teilweise), 69/2, 69/3, 70/5 und 70/6.

Der Geltungsbereich enthält u.a. die Bahnhofspassagen, Teile des Hauptbahnhofes, den Bahnhofsvorplatz, Teile der Friedrich-Engels-Straße sowie der Heinrich-Mann-Allee und reicht bis an die Havel.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 4/2002 und 6/2005) rechtsverbindlich.

### A.3.7.5 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Baufelder 9 bis 11) der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs
- im Osten: östliche Baugrenze des Sondergebiets SO 3 (Baufeld 11) der Bahnhofspassagen
- im Süden: südliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 der Bahnhofspassagen
- im Westen: westliche Baugrenze des Sondergebiets SO 2 (Baufeld 9) der Bahnhofspassagen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 37 A „Potsdam-Center“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 2/2013) rechtsverbindlich.

### **A.3.7.6 Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“**

Der räumliche Geltungsbereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ umfasst das Gebiet in folgenden äußeren Grenzen:

- im Norden: den südlichen Brückenkopf der Bahnüberführung sowie die südlichen Gebäude des Hauptbahnhofs Potsdam
- im Osten: das Gebäude des Casinos, den Busparkplatz sowie die südöstliche Grenze der Straßenbahnverbindungstrasse zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der Heinrich-Mann-Allee einschließlich einer kleinen Teilfläche des südöstlich angrenzenden Grundstücks
- im Südwesten: der Mittelstreifen bzw. die südwestliche Grenze der Heinrich-Mann-Allee

Die Definition des räumlichen Geltungsbereichs des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ erfolgt durch folgende nach innen liegende Grenzen:

- im Nord- und Südwesten: über die nord- und südöstliche Grenze der Heinrich-Mann-Allee bzw. die nord- und südwestliche Grenze des Grundstücks Friedrich-Engels-Straße 1-2,
- im Norden: über die südliche Grenze der Friedrich-Engels-Straße
- im Südosten: über die nordwestliche Grenze der Straßenbahnverbindungstrasse zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der Heinrich-Mann-Allee

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ beschlossen. Am 28.12.2018 wurde er durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2018 rechtsverbindlich.

### **A.3.8 Sonstige Satzungen**

#### **A.3.8.1 Werbesatzung Teltower Vorstadt / Waldstadt**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25. Januar 2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt, Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt beschlossen (Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ vom 27. Februar 2006, Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung gelegenen Flächen sind in der Werbesatzung als „Gebiet mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung“ festgelegt. Die den Geltungsbereich begrenzende Straße Brauhausberg ist als „Flächen von Hauptverkehrsstraßen“ festgelegt.

Die Werbesatzung unterwirft Werbeanlagen, die eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> überschreiten, einer Erlaubnispflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

In den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung müssen Werbeanlagen, die der Landschaft unmittelbar zugewandt sind, folgende Voraussetzungen erfüllen:

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

Warenautomaten sind erlaubt.

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

Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung dürfen eine Fläche bis zu 1 Bogen (0,5 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

In den Flächen von Hauptverkehrsstraßen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Hinterleuchtete Werbesäulen
- Fremdwerbung an Litfaßsäulen mit Wechselanschlag
- Pylone und Werbefahnen
- Werbetafeln, auch hinterleuchtet, in einem Abstand von mind. 100 m voneinander
- Werbeuhren.

Die Werbesatzung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

### **A.3.8.2 Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.03.2012 in Kraft getreten. Eine Änderung wurde im Amtsblatt 1/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 24. Januar 2019 veröffentlicht. Diese Satzung ist für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, sowie für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung. Gemäß Anlage 2 sind bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten 0,5 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen. Für Museen sind lt. Stellplatzsatzung 1 Kfz-Stellplatz und 0,5 Fahrradstellplätze je 100 m<sup>2</sup> Nettogröße herzustellen. Gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung können die Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden, da das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer ÖPNV-Haltestelle liegt. (weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel B 2.2)

### **A.3.8.3 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)**

Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden, die nach den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017 geschützt sind. Die Fällung von Bäumen, die der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist genehmigungspflichtig (Baumfällgenehmigung). Es ist Ersatz nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu schaffen.

### **A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

#### **A.3.9.1 Denkmalschutz**

##### ***UNESCO-Welterbe***

Die UNESCO-Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin " ist in ihren auf Potsdamer Stadtgebiet gelegenen Teilflächen durch die Denkmalebereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" vom 30.10.1996 von der Landeshauptstadt Potsdam als Denkmalebereich unter Schutz gestellt worden und ist daher seitdem Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Durch diesen Denkmalstatus besteht für die Welterbestätte ein Umgebungsschutz, sodass Maßnahmen, die eine Veränderung der geschützten Umgebung der Welterbestätte zur Folge haben, nur mit behördlicher Erlaubnis durchgeführt werden dürfen.

Die Pufferzone der Welterbestätte ist in eine weitere und in eine engere Pufferzone unterteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes. Innerhalb der engeren Pufferzone sollen Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben, einer näheren Überprüfung unterzogen werden. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone auch zugleich in der Umgebung des geschützten Denkmalebereiches liegt und eine Veränderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG bewirkt, sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Bauvolumen,
- Bauhöhe,
- Dachaufbauten – auch Lüfter und ähnliche technische Anlagen,
- Dachflächenfenster,
- Farbgestaltungen bei Dachdeckungen (insbesondere glänzende Oberflächen, auffällige Farbtöne),
- Fassadenfarben,
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Sendemasten, Antennenanlagen, Satellitenschüsseln, Empfangsanlagen aller Art,
- Windkraftanlagen,
- Speicherbehälter,
- landwirtschaftliche und gewerbliche Großanlagen (z.B. Silos).

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereichs betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG zur Folge hat. Sie kann sich hierbei an den in der Präambel zuvor genannten Kriterien orientieren.

Nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben können gleichwohl erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG sein, wenn hiermit folgende Maßnahmen verbunden sind:

- Farbgestaltung der Fassaden von Hochhäusern,
- Aufbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Aufbau technischer Anlagen, z.B. Lüfter,
- Einbau von Dachflächenfenstern,
- Veränderung der Dacheindeckung,
- offener Anbau von Satelliten- und Funkantennen.

Ergibt eine Prüfung, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht auszuschließen ist, leitet die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam das weitere Beteiligungsverfahren ein.

### **Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen.

### **Bodendenkmale und Bodendenkmalverdacht (§ 2 (2) Nr. 4 BbgDSchG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich aber um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar. Darüber hinaus entsprechen die ausgewiesenen Flächen in ihrer Topografie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.

Es besteht also für den gesamten Bereich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale verborgen sind. Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen:

Die Termine der Erdarbeiten in den Bodendenkmalvermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.)

Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnah den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

### **A.3.9.2 Trinkwasserschutz**

Dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden) ist zu entnehmen, dass sich Teile des Geltungsbereiches innerhalb der Wasserschutzzone III gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl. II Nr. 10) befinden.

### **A.3.9.3 Wald nach LWaldG**

Teile des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich zudem auf Flächen, die von der unteren Forstbehörde als Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eingestuft worden sind. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde und der damit verbundenen forstrechtlichen Waldausgleichsmaßnahmen zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen. Die Waldfläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet.

### **A.3.9.4 Artenschutz**

Grundsätzlich sind die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes zu berücksichtigen:

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).*

Für den Bebauungsplan werden zudem spezifische Regelungen vorgesehen, basierend auf den aktuellen Artenschutzuntersuchungen zum Plangebiet:

## Gebäude „Minsk“

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurde der zugehörige Artenschutzfachbeitrag bzgl. der Fledermäuse und Gebäudebrüter aktualisiert. Die artenschutzfachliche Stellungnahme vom 16.09.2019 beschäftigte sich dabei mit den besonders und streng geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung.

Bei der Begehung des Geländes am 06.08.2019 wurde der Außen- und Innenbereich des „Minsk“ auf aktuelle Besiedlung und Lebensstätten streng und besonders geschützter Tierarten untersucht. Der Schwerpunkt lag bei der Erfassung von Fledermausquartieren, Nester von Gebäudebrütern wurden ebenfalls dokumentiert.

Bei der Begehung wurden lichtstarke Lampen verwendet. Die in den vergangenen Jahren festgestellten Lebensstätten wurden aufgesucht und dahingehend geprüft, ob sie seit der letzten Begehung im Jahr 2015 regelmäßig von den Gebäudebewohnern genutzt wurden. Außerdem wurde der Baumbestand im Bereich der geplanten Wohnbebauung südlich des „Minsk“ im Hinblick auf nutzbare Strukturen für Fledermäuse begutachtet.

Am „Minsk“ wurden Spannplatten angebracht, um einen Zugang von Gebäude bewohnenden Tierarten zu verhindern. Die Verschlussmaßnahmen wurden allerdings unzureichend ausgeführt, sodass an einigen Stellen am Gebäude Öffnungen vorhanden sind, durch die Vögel und Fledermäuse einfach in das Gebäude gelangen können.

Bei der Begehung des „Minsk“ im Jahr 2019 konnten im Außen- und Innenbereich keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Innerhalb der Bunkeranlage und im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes konnten keine Fraßplätze ermittelt werden. Das Fledermausquartier im Erdgeschoss wurde im Rahmen der ersten baulichen Maßnahmen entfernt. Somit besteht noch das Winterquartier in der Bunkeranlage, in dem seit dem Jahr 2012 wiederholt ein winterschlafendes Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) gefunden wurde.

Für die Artengruppe Fledermäuse ist derzeit davon auszugehen, dass das Gebäude als Sommerquartier lediglich temporär genutzt wird. Bei den Begehungen in den letzten Jahren konnte ein kontinuierlicher Rückgang der Sommernachweise registriert werden. Vor allem die Innenräume im Erd- und Obergeschoss verfügen über zahlreiche potenzielle Quartierstandorte, insbesondere in defekten Hohlblocksteinen in Wand- und Deckenbereichen. Daher ist ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse anzunehmen. Nach mehreren Begehungen in den letzten Jahren ist es aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen das Gebäude nicht in einem größeren Umfang von Fledermäusen besiedelt ist.

Als Kompensation für den Verlust des Sommerquartiers und der Fraßplätze der Fledermäuse im „Minsk“ wurden im Außenbereich des „blu“ sechs Fledermauskästen angebracht. Als Kompensation für den Verlust des Winterquartiers der Fledermäuse in der Bunkeranlage sollte eine Maßnahme zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit (Wassereinleitung) im Eiskeller an der Leipziger Straße (Fledermauswinterquartier) realisiert werden.

Im Außen- und Innenbereich des „Minsk“ konnten mehrere Niststätten von Gebäudebrütern erfasst werden. Die in den Jahren 2015 und 2018 ermittelte Niststätte des besonders geschützten Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) im Obergeschoss auf einem Wandvorsprung konnte auch in diesem Jahr intakt wieder gefunden werden. Der andere Neststandort im Obergeschoss auf einem Rohr wird nicht mehr von den Vögeln aufgesucht, das Nest ist zerfallen.

Als Kompensation für den Verlust der zwei Niststätten des Hausrotschwanzes wurden im Dachbereich des „blu“ vier Nischenbrüterkästen befestigt. Bei der Begehung in diesem Jahr konnten außerdem drei weitere Nester von Gebäudebrütern im Außen- und Innenbereich nachgewiesen werden.

Ein aktuelles Brutgeschehen konnte nicht nachgewiesen werden. Die Nester befinden sich im Außenbereich innerhalb einer Nische unmittelbar an der Gebäudeecke und im Innenbereich innerhalb von zwei defekten Hohlblocksteinen im Erdgeschoss. Aufgrund des Untersuchungszeitraumes konnte eine genaue Artbestimmung nicht erfolgen, es handelt sich um Nischenbrüter.

Die festgestellten Fortpflanzungsstätten sind gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ganzjährig geschützt. Für eine Beseitigung ist im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Der Verlust der Niststätten ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

### ***Baumbestand südlich des Minsk - südliche Wohnbebauung***

Innerhalb des Baumbestandes konnten keine Quartierstandorte und kein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse ermittelt werden. Fledermäuse besiedeln an/in Bäumen vor allem Stammsisse, Höhlungen und abstehende Rinde. Diese Strukturen finden sich am zu untersuchenden Baumbestand lediglich in einem geringen Umfang. Einige Bäume sind am Stamm mit Efeu bewachsen und eignen sich daher nicht als potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse.

Bei der Detektorbegehung im Untersuchungsgebiet konnten drei streng geschützte Fledermausarten bei Jagdflügen beobachtet werden, und zwar die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Die Jagdflüge konzentrierten sich insbesondere auf der Straße Am Havelblick und im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks. Im Bereich des „Minsk“ konnten dagegen nur wenige Jagdflüge registriert werden.

Die Jagdhabitats stellen keine ganzjährig geschützten Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Bei einer Beeinträchtigung und bei einem Verlust weichen die mobilen Tiere auf andere ihnen bekannte Jagdgebiete aus.

### ***Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich (Minsk und südliche Wohnbebauung)***

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich, Sanierung des Minsk und Errichtung von zwei Neubauten südlich des Minsk, ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Erfassungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

#### ***Gebäude Minsk:***

In der Bunkeranlage befindet sich ein seit mehreren Jahren genutztes Fledermausquartier. Bauliche Maßnahmen sind in diesem Bereich nur im Sommerhalbjahr (April bis September) gestattet. Vor Beginn von baulichen Maßnahmen ist ganzjährig zu kontrollieren, dass sich in der Bunkeranlage keine Tiere aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).

Aufgrund des hohen Quartierpotenzials für Fledermäuse im Erd- und Obergeschoss ist vor Baubeginn eine artenschutzfachliche Begehung erforderlich, bei der zu kontrollieren ist, ob am/im Gebäude eine aktuelle Quartiernahme vorliegt (Vermeidungsmaßnahme). Bei einer aktuellen Quartiernahme ist der Quartierwechsel der Fledermäuse, vor allem bei Wochenstuben (Fortpflanzungsstätte), abzuwarten. Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Das Gebäude wird von Gebäudebrütern als Fortpflanzungsstätte (vier Nistplätze) im Außen- und Innenbereich genutzt. Die Vogelbrutzeit läuft von März bis September. Der Beginn von Baumaßnahmen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar eingeplant werden.

Im Zeitraum von März bis September sind bauliche Maßnahmen nur gestattet, wenn im Vorfeld sichergestellt wurde, dass kein aktuelles Brutgeschehen am/im Gebäude beeinträchtigt wird.

Bei der Feststellung eines aktuellen Brutgeschehens ist die nahe Umgebung des Brutplatzes von Baumaßnahmen freizuhalten, bis die Jungvögel ausgeflogen sind (Vermeidungsmaßnahme).

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden drei Niststätten von Gebäudebrütern, die bei den Begehungen im Jahr 2019 erfasst wurden, beseitigt. Aus fachlicher Sicht ist zu empfehlen, dass als Kompensation für den Verlust der drei Nester der Gebäudebrüter sechs Nischenbrüterkästen am Gebäudebestand mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 Meter, zwischen den Einzelkästen ist ein revierbedingter Abstand von mindestens 10 Metern einzuhalten (Kompensationsmaßnahme).

Im Vorfeld der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erst nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung dürfen unbesetzte Nester entfernt werden.

Aufgrund der Nachweise von zwei Artengruppen in den vergangenen Jahren und der komplexen Gebäudestruktur mit einer hohen Anzahl potenzieller Nistplatz- bzw. Quartierstandorte ist für das Bauvorhaben eine ökologische Baubegleitung empfehlenswert.

### ***Baumbestand südlich Minsk - Wohnbebauung zwei Gebäude:***

Innerhalb des Baumbestandes konnten keine Fledermausquartiere registriert werden. Der Baumbestand weist insgesamt ein geringes Fledermausquartierpotenzial auf. Nutzbare Strukturen sind lediglich in einem geringen Umfang vorhanden.

Der Baumbestand verfügt über ein hohes Nistplatzpotenzial für Freibrüter. Die erforderlichen Baumfällungen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).

Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen, da Fledermäuse Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr besiedeln. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme).

Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

## B Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 36-2, 1. Änderung „Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick“ liegen in zentraler und bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges noch dicht bebauter Lage gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof und haben daher im Rahmen der Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam eine besondere Bedeutung.

Die städtebauliche Bedeutung des Areals als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofs und als Baustein der Stadt Potsdam soll u.a. dadurch wiedergewonnen und weiterentwickelt werden, dass der Neubau des Sport- und Freizeitbades „blu“ durch eine öffentliche Nutzung des wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants ein städtebauliches Pendant und einen Anziehungspunkt erhält.

Das neue Nutzungskonzept für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 sieht die Wiederherstellung des ehemaligen Terrassenrestaurants als Ausstellungsgebäude für eine Sammlung maßgeblicher Werke der Kunst der Deutschen Demokratischen Republik vor; damit würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherung der öffentlichen Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants durch ein museales Ausstellungsgebäude.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch ein Gehrecht gesicherten Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des Gebäudes „Minsk“ hinaus durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 bis zur Straße Am Havelblick. Das bisherige allgemeine Wohngebiet WA 4 in seinem östlich dieser städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse gelegenen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen werden und somit für ergänzende Funktionen des Museums bzw. auch für freiräumliche Funktionen genutzt werden können. Im geplanten südlichen Wohngebiet sollen die festgesetzten Baufelder in geeigneter Weise verschoben werden, um die Freihaltung der Blick- und Erschließungsachse über die Treppenanlage am Brauhausberg unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ zu sichern.

Der Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 sind demzufolge der beabsichtigte Erhalt des Terrassenrestaurants „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung als Museum, umgeben von urbanem öffentlichem Freiraum, und die Neuordnung der südlich vom Gebäude „Minsk“ gelegenen Wohnbaufläche zur Sicherung von städtebaulich wertvollen Blick- und Wegebeziehungen. Der geplante Erhalt des Gebäudes „Minsk“ und die Aufbereitung der umliegenden Freiräume bringt die Wertschätzung der Geschichte dieses Potsdamer Ortes zum Ausdruck.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants und die Entwicklung der damit verbundenen Flächen zielgerichtet vorbereitet.

## B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Jahrzehnte waren das Schwimmbad und das Gebäude „Minsk“ am Brauhausberg Anziehungspunkte im öffentlichen Raum. Sie prägten eine positive emotionale Bindung an diesen Ort. Mit einem zukünftigen Abriss des „Minsk“ und mit dem bereits erfolgten Abriss der 1971 eingeweihten Schwimmhalle führte diese Bindung auch zu Angst vor Verdrängung und Identitätsverlust. Diese Ängste artikulierten Teile der Stadtgesellschaft bereits länger und fanden dafür in den Medien und in der Kommunalpolitik Widerhall.

Im Rahmen der Diskussionen um den Erhalt der Gebäude sind Konzeptansätze entwickelt worden, die auf eine Wiederherstellung des Gebäudes „Minsk“ mit einer musealen Nutzung sowie auf eine Aufwertung der Erlebbarkeit von wertvollen Blick- und Wegebeziehungen zum „Minsk“ und westlich des „Minsk“ gerichtet sind. Im Rahmen einer Werkstatt, die aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 eingerichtet wurde, ist die Empfehlung ausgesprochen worden, unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes zu erreichen. Die Lage der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 des Bebauungsplans Nr. 36-2 steht dieser Planungsüberlegung entgegen.

Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt.

Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen daher in ihrer Sitzung am 03.04.2019 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg/Am Havelblick gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

### B.2.1 Planungsalternativen

Die Planung ist auf den Erhalt und die Wiedernutzbarmachung des Terrassenrestaurants und seiner Umgebung ausgerichtet. Die Umsetzung des Planungsziels bedarf keiner Untersuchung etwaiger Planungsalternativen.

### B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Insbesondere die Anknüpfung an Fußwegebeziehungen in Richtung Hauptbahnhof, in Richtung Wissenschaftspark „Albert Einstein“ und in Richtung Havelufer ist Hauptbestandteil des Erschließungskonzeptes.

Die allgemeine Erschließung des „Minsk“ erfolgt neben der fußläufigen Erschließung über den nördlich angrenzenden Stadtplatz für den Kfz-Verkehr über die Straße Brauhausberg sowie die Max-Planck-Straße.

Die Wohnhäuser im Süden des Plangebietes werden über die Straße Am Havelblick erreicht. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße über den Quartiersplatz des „Minsk“ bis zur Straße Am Havelblick rundet das Erschließungskonzept ab.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Max-Planck-Straße in den Geltungsbereich mit einbegriffen. Dafür wurde der Geltungsbereich erweitert. Der Grund für diese Erweiterung ist die Planung der bereits im Bebauungsplan Nr. 36-2 planungsrechtlich gesicherten aber nicht realisierten Buswendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vor allem für den Busverkehr für die Besucher des Museums und des Stadtbades „blu“.

Die städtebauliche Zielstellung der Landeshauptstadt Potsdam, der Vorhabenträger sowie der Stadtwerke Potsdam GmbH beinhaltet einen zusammenhängenden öffentlichen Raum mit erkennbarer städtebaulicher Individualität auf den Flächen zwischen dem „Minsk“ und dem „blu“ zu entwickeln, der an die Freiflächengestaltung der 1970er Jahre erinnert. Für die Gestaltung des öffentlichen Raums zwischen dem geplanten Museum „Minsk“ und dem Schwimmbad „blu“ sind daher im Zeitraum von Juli bis Oktober 2019 in mehreren Arbeitsgesprächen mit der Stadtverwaltung Potsdam und den Stadtwerken Potsdam vier Varianten untersucht worden. Für die Klärung der verkehrstechnischen Voraussetzungen eines Verzichts auf die Buswendeanlage auf dem Vorplatz des „blu“ ist zugleich eine verkehrstechnische Überprüfung der Wendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vorgenommen worden. Der von StadtPlan Ingenieur GmbH unterbreitete Vorschlag für eine Wendeanlage für Reise- und Linienbusse bis 15 m sowie für Gelenkbusse ermöglicht die erforderlichen Wendemanöver insbesondere für den Schulbusverkehr mit Gelenkbussen zum „blu“. Dieser Vorschlag ist daher die Grundlage für die weitere Erschließungsplanung. Mit dieser Lösung ist dann eine gegenüber dem Bestand veränderte Abwicklung des Schülerbusverkehrs vor dem Schwimmbad „blu“ und damit auch eine verbesserte Verkehrsabwicklung für das geplante Museum „Minsk“ und das „blu“ möglich.

Entsprechend des § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Befindet sich das Grundstück im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle und verkehrt die Straßenbahn regelmäßig, kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden. Kann ein Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten nachkommen, so kann er entsprechend § 49 Abs. 3 BbgBO seine Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde ganz oder teilweise ablösen (§ 4 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam). Der Ablösebetrag richtet sich nach der Lage im Stadtgebiet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Gebiet C, der Ablösebetrag beträgt 5.000 €/ Stellplatz. Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang.

Die genaue Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplatzanlage des Museums Minsk ist an der bestehenden Grundstückszufahrt an der Straße Am Brauhausberg angebunden.

Die Stellplatzberechnung gemäß Stellplatzsatzung ergibt einen Bedarf für das sonstige Sondergebiet von 21 Kfz-Stellplätzen (davon 1 Stellplatz barrierefrei) sowie 10 Fahrradstellplätzen. Für die Planungen im Geltungsbereich kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden, da das geplante Museum im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle liegt und die Straßenbahn regelmäßig verkehrt. Daraus ergibt sich ein absoluter Bedarf von 16 Stellplätzen, wovon 6 Stellplätze (mit dem barrierefreien Stellplatz) im Geltungsbereich verortet werden und 10 Kfz-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam abzulösen sind. Im Geltungsbereich werden darüber hinaus 12 Fahrradstellplätze verortet. Die genaue Lage der Fahrradstellplätze obliegt weiterführenden Planungen.

Für das Wohnen im allgemeinen Wohngebiet wird davon ausgegangen, dass die geplanten zwei Wohngebäude jeweils mehr als 2 Wohneinheiten beinhalten werden. Gemäß Stellplatzsatzung vom 5.12.2018 werden für das allgemeine Wohngebiet jeder Wohnung 0,5 Stellplätze sowie 2 Fahrradstellplätze zugewiesen. Eine genaue Berechnung ist aufgrund des Hochbauplanstandes noch nicht durchführbar. Die Stellplätze werden somit in den nachfolgenden Genehmigungsplanungen auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam nachgewiesen. Auch hier gilt, dass für die Planungen im Geltungsbereich die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden kann, da die geplante Wohnbebauung im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle liegt und die Straßenbahn regelmäßig verkehrt.

Kfz-Stellplätze werden als offene Stellplatzanlagen (Museum Minsk) sowie Stellplatzanlagen in Tiefgaragen (allgemeines Wohngebiet WA 4) untergebracht.

### **B.2.3 Entsorgungskonzept Niederschlagswasser**

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung und aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten und damit einhergehende verschiedene Beanspruchungen des Geländes, wurden für das sonstige Sondergebiet sowie für das allgemeine Wohngebiet verschiedene Entwässerungskonzepte erstellt.

#### **Sonstiges Sondergebiet**

Das Gebäude in der Max-Planck-Straße in 14473 Potsdam befindet sich in der Wasserschutzzone III. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse können oberflächliche Versickerungen ausgeschlossen werden, da für eine funktionsfähige Entwässerungsanlage der Platz fehlt. Die Notwendigkeit einer Vorbehandlung für das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in die geplanten Versickerungsanlagen wurde gemäß Merkblatt DWA-M 153 geprüft. Dafür wurden für die Einleitpunkte die angeschlossenen Flächen und -typen sowie die Luftverschmutzung zugeordnet und dem Gewässertyp für Grundwasser in einer Trinkwasserschutzzone III gegenübergestellt. Die errechneten maximalen Durchgangswerte können mit Sedimentationsanlagen erreicht werden. Die Sedimentationsanlagen sind hydraulisch dabei auf die im Merkblatt aufgeführten jeweiligen kritischen Regenspenden dimensioniert.

Für das Bauvorhaben Museum Minsk wurde das Regenwasserleitungsnetz so geplant, dass das Regenwasser vom Dach über innenliegende gebäudeachsmittig montierte Leitungen unter die Bodenplatte EG geführt wird und dort gesammelter weise über einen Sedimentationsschacht 1 vorgereinigt und anschließend in die Rigolen versickert. Durch den Bestandsbau ist es aufgrund der Statik nicht möglich, größere Regenwassermengen auf dem Dach zurückzuhalten.

Anfallendes Regenwasser auf den Terrassenflächen werden zur Vorreinigung in den Sedimentationsschacht 2 geleitet bzw. anschließend den Rigolen zugeführt. Die Hofflächen des Quartierplatzes werden aufgrund der besonderen und unterschiedlichen Höhenlage in einem separaten Sedimentationsschacht 3 voredimentiert und in Rigole 2 versickert.

Es gibt 2 Rigolen die miteinander durch einen Überlaufschacht, kaskadenmäßig verbunden sind. Die erste Rigole befindet sich im Bereich PKW-Stellplätze und die zweite Rigole höhenmäßig unterhalb der ersten Rigole im Bereich Bunkerhang. Sobald die erste Rigole gefüllt ist, fließt das überschüssige Regenwasser mittels Überlaufschacht in die zweite Rigole und versickert dort.

Für die Parkplatzfläche werden Rasenkammersteine verwendet. Überschüssiges Regenwasser soll dann dem öffentlichen Kanal Brauhausberg zugeordnet werden.

Weiterhin wird der Museumshinterhof mit sickerfähigem Pflaster belegt und gleichzeitig mit filtersubstratfähigen Rinnen ausgestattet, die auch in Rigole 3 entwässern.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind Änderungen des Entwässerungssystems möglich. Für die endgültige Konzeption der Niederschlagsentwässerung des sonstigen Sondergebietes wird somit auf nachfolgende Planungsebenen verwiesen.

Aufgrund der Gebäudegeometrie, der Höhenlage des Geländes und der sehr beengten Platzverhältnisse ist es technisch nicht möglich, das gesamte anfallende Regenwasser vollständig auf dem Gelände zu versickern. Daher ist es unumgänglich, einen bestimmten Teil in das öffentliche Kanalnetz der EWP einzuleiten. Für die Pkw-Stellflächen müsste ein separates System aufgebaut werden, welches platz- und höhentechnisch nicht möglich ist. Zu bedenken ist, dass die Stellfläche mit Rasenkammersteinen schon eine natürliche Versickerung besitzt und somit nur der nicht aufnahmefähige Regen in das öffentliche Netz eingespeist wird.

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 4**

Für das allgemeine Wohngebiet wurde der Baugrund aufgrund der Geländeverhältnisse vom Baugrundingenieurbüro Dipl.-Ing. René Dölling gutachterlich eingeschätzt.

Das Plangebiet WA 4 befindet sich in einer Hanglage, die in der Vergangenheit mehrfach künstlich überprägt wurde und am nördlichen Fußpunkt (am Übergang zur ehemaligen Schwimmhalle) durch eine mehrere Meter hohe Beton- Winkelstützmauer gesichert wird. Vermutlich ist bereits bei der Neuanlage der Straße Am Havelblick eine Anschnittsituation entstanden, die auf der Talseite (also innerhalb des Baufeldes) mit einer Aufschüttung verbunden war. Zudem wurden vor 1990 Wege und Treppenanlagen hergestellt, die das Baufeld queren. Weiterhin ist aus Archivunterlagen bekannt, dass nach 1945 innerstädtischer Kriegsschutt im Hang verkippt wurde. Gegenwärtig sind weite Teile des Baufeldes von aufkommendem Wildwuchs und Gestrüpp bedeckt. Zudem ist lockerer Bestand an teils älteren Laubbäumen vorhanden. Die gutachterliche Einschätzung stützt sich zunächst auf 3 projektbezogene Bodenaufschlüsse, die im Rahmen einer Ersterkundung in den derzeit zugänglichen Teilbereichen des Baufeldes realisiert wurden. Weiterhin wurden noch 4 parallel elektronische Spitzendrucksondierungen ausgeführt, deren Ergebnisse einen exemplarischen Eindruck zu den Lagerungsverhältnissen in der Hanglage geben.

Diese bislang verfügbaren Erkundungsergebnisse liefern inkl. exemplarisch vorliegender Laboranalysen zur Kornverteilung des anstehenden Bodenmaterials bereits eine hinreichend belastbare Beurteilungsgrundlage für die konkrete Aufgabenstellung. Die Aufschlussresultate der bislang durchgeführten Bohrungen und Drucksondierungen weisen einen geschichteten Baugrund aus, der die geschilderte bautechnische Vorgeschichte belegt. Demnach wurde in den oberen Partien zunächst ein Auffüllungshorizont erkundet, der sich nach der Kornverteilung im Wesentlichen aus nichtbindigen, schluffig durchsetzten Sanden zusammensetzt, daneben aber mit teils massiven Bauschuttresten vermengt ist. Die insgesamt nur geringen Spitzendruckwiderstände weisen auf eine teils ausgeprägt lockere Lagerung dieser Deckschichten hin, was wiederum auf eine lose Schüttung schließen lässt. Im natürlichen Untergrund folgen dann nichtbindige, teils schwach schluffige Sande, wobei allgemein die feinen und mittleren Kornfraktionen dominieren.

Zur korrelativen Ableitung der Durchlässigkeit wurden stichprobenartige Siebanalysen veranlasst. Diese weisen für die Auffüllungen aufgrund der schwach erhöhten Feinkorngehalte nur mäßige Durchlässigkeiten zwischen  $1.0$  und  $5.0 \times 10^{-5}$  m/s aus, wobei hier allerdings angemerkt werden muss, dass durch die Bauschutteinlagerungen und hieraus resultierende Hohlräume im nur locker gelagerten Aufschüttungskörper tatsächlich von deutlich höheren Sickerfähigkeiten auszugehen ist. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass sich bei konzentrierten Wassereinträgen Kornumlagerungen vollziehen, die letztlich zu unkontrollierten Sackungen und Erosionserscheinungen führen können. Für den „gewachsenen“ Sanduntergrund ergeben sich aus den genannten Korrelationsbeziehungen günstigere Durchlässigkeiten im Bereich  $0.2 \dots 2.4 \times 10^{-4}$  m/s, die aber ebenso interpretationsbedürftig sind. So ist die hohe Lagerungsdichte des Untergrundes zwangsläufig mit einer entsprechenden Komprimierung der effektiv verfügbaren Porenräume verbunden, was in den Siebanalysen unberücksichtigt bleibt, in der Realität aber zu einer drastisch reduzierten Wasseraufnahme führt.

Die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138. Demnach wird die Versickerungseignung eines Standortes im Wesentlichen von der Durchlässigkeit und der Mächtigkeit der wasseraufnehmenden Bodenschichten, dem Grundwasserflurabstand sowie einer möglichen Beeinträchtigung Dritter bestimmt. Zudem sind im konkreten Fall die besonderen örtlichen Bedingungen (Kriegsschutt, Hanglage) in die Standortbeurteilung einzubeziehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass jeweils nur schmale Geländestreifen im Gebäudeumfeld für eine Versickerung zur Verfügung stehen. Eine mögliche Beeinflussung Dritter bezieht sich im vorliegenden Projekt (neben den Neubauten selbst) zunächst auf die teilweise entstehende Nachbarbebauung. Hier ist die bereits mehrfach erwähnte Hanglage im Zusammenhang mit der geschilderten Bodenschichtung und -beschaffenheit zu betrachten. Zunächst ist festzuhalten, dass bei der vorgesehenen Bebauungssituation praktisch nur die nördliche Randzone des Grundstückes für eine Versickerung in Frage käme. Da dort lediglich ein schmaler Geländestreifen zur Verfügung steht, käme es unweigerlich zu einer konzentrierten Wasserinfiltration, mit der dann die weiter oben genannten Kornumlagerungsprozesse (innere Suffosion) im Auffüllungskörper angeregt würden. Auf Dauer wäre dann eine unkontrollierte Hangerosion zu besorgen, die auch die talseitig angrenzenden Nachbargrundstücke mit erfassen würde. Als anschaulicher Beleg für diese Vermutung sind die bereits bekannten Erosionserscheinungen in den unweit westlich gelegenen Hangabschnitten zu nennen, bei denen eine unkontrollierte Oberflächenentwässerung eine bis zu  $1.5$  m tief ausgeschürfte Rinne erzeugt hat und das dort ausgewaschene Sediment bis in die ehemalige Abrissbaugrube der Alt-Schwimmhalle verschleppt wurde.

Weiterhin bildet die Lage des Standortgebietes in einer Trinkwasserschutzzone ein wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit und technische Umsetzung einer dezentralen Regenwasserversickerung. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung in einer Trinkwasserschutzzone nach dem DWA-Merkblatt M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) von einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Umweltbehörde abhängig zu machen. Bei dieser Einzelfallentscheidung sollte mitberücksichtigt werden, dass die in den oberen Bodenpartien anstehenden Auffüllungen aufgrund der vermehrten Bauschuttanteile sehr wahrscheinlich auch lösliche Schadstoffe aufweisen, die bei einer konzentrierten Durchströmung ausgewaschen und entweder durch die Sickerwasserbewegung selbst oder aber die erwähnten Erosionsprozesse verfrachtet werden können.

Eine Installation von tiefer reichenden Versickerungselementen (Schächte, Rigolen) mit Einbindung in den „gewachsenen“ Sanduntergrund wäre zunächst prinzipiell denkbar, ließe aber im konkreten Fall aufgrund der hohen Lagerungsdichte der Sande nur eine geringe Leistungsfähigkeit erwarten. In der Konsequenz käme es in den Sickeranlagen zu einem Aufstau bis in die Auffüllungsebene, in der dann der seitliche Abstrom in dieser lockeren Bodenmatrix wieder zu den bereits weiter oben genannten Wirkungen führen würde.

Als Fazit muss zusammengefasst werden, dass das Baugrundstück für eine gezielte Versickerung des auf Dach- und Befestigungsflächen anfallenden Niederschlagswassers aus gutachterlicher Sicht ungeeignet ist, da die hierfür verfügbaren, räumlich stark eingeschränkten Flächen nur eine konzentrierte Infiltration ermöglichen, die mit einem erhöhten Gefährdungspotential in Bezug auf Nachbarbebauung, die Hangstabilität und die Belange der Trinkwasserschutzzone verbunden ist.

Aufgrund des Planstandes der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist noch keine Entwässerungskonzeption erstellt worden. Für die endgültige Konzeption der Niederschlagsentwässerung des allgemeinen Wohngebietes wird somit auf nachfolgende Planungsebenen verwiesen.

#### **B.2.4      Behandlungsbedürftiges Abwasser**

Fetthaltiges Abwasser des Museums Minsk wird mittels Fettabscheider vorbehandelt und anschließend mit einer Doppelpumpenhebeanlage über eine Rückstauenebene dem öffentlichen Abwasserkanal im Freispiegelgefälle zugeführt. Der Anschluss für die Schmutzwasserentsorgung soll, auch aufgrund der besonderen topografischen Lage, in der Max-Planck-Straße erfolgen.

#### **B.2.5      Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen rechtsverbindlich B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits in diesem Entwurf eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 36-2) auf.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl nunmehr von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ geschaffen. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark einzuschränken, ist eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosshöhe nicht vorgesehen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf.

Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend aneinander.

Mit einem lebendigen Nutzungsmix soll die o. g. positive Orts-Bindung an den Brauhausberg wiederbelebt werden. Der geplante Erhalt des Gebäudes „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung bringt hierbei die Wertschätzung gegenüber der in der Erinnerung vieleringesessener und zugezogener Potsdamer vorhandenen positiven emotionalen Bindung an diesen Ort zum Ausdruck.

Das neue und auf den o. g. städtebaulichen Entwurf aufbauende Nutzungs- und Städtebaukonzept zielt darauf ab, am Fuß des Brauhausbergs einen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Hierzu treten das Museum im „Minsk“ und die Gebäude und Freiräume in der Umgebung funktional und ästhetisch zueinander in Beziehung. Sie sollen die Menschen einladen, in angenehmer Atmosphäre Zeit zu verbringen, Gründe zu finden, miteinander ins Gespräch zu kommen, Erlebnisse zu teilen und ein Gefühl von Kiez-Zugehörigkeit zu entwickeln.

Museen sind ein bedeutender Faktor des kulturellen Lebens. Sie sind Zielorte für Menschen, die ihren Wissenshorizont erweitern, Erbauung und Entspannung suchen und gemeinsam kulturelle Angebote erleben möchten. Das „Minsk“ soll zukünftig als Museum für DDR-Kunst dienen und damit Kunst der jüngeren Geschichte mit unmittelbarem Bezug zur Ausstellungsfläche beherbergen. Das „Minsk“ ist Zeugnis von DDR-Architektur am Brauhausberg. Es bleibt wegen der erhöhten Hanglage auch bei wechselnden Standorten im Blickfeld des Betrachters und wird zum wichtigen Orientierungspunkt an der großen Kreuzung Leipziger Dreieck. Um die prominente Wirkung des „Minsk“ zu erhalten, wird auf den neben der östlichen Fassade bislang zulässigen Gebäuderiegel verzichtet. Zudem wird sich das Höhenprofil der neuen Wohngebäude an der Höhenstaffelung des „Minsk“ orientieren. Das „Minsk“ wird zu einem Meilenstein für Menschen auf der „Architektur-Route“ (vom Stadtschloss im Stadtzentrum zum Einsteinturm auf dem Telegraphenberg) und zum Zielpunkt auf einer „Museums-Route“ vom Museum Barberini. Somit bekommt das „Minsk“ die Bedeutung einer Landmarke, die Stadtgeschichte erzählt.

Die von dem Gebäude des „Minsk“, der Stützmauer des Berghanges und den zukünftigen Wohngebäuden eingerahmte Fläche soll für unterschiedliche Nutzungen identitätsstiftend als Quartiersplatz attraktiv gestaltet werden. Die Erdgeschosse der unmittelbar angrenzenden Gebäude sind so konzipiert, dass sie sich für Gewerbe- und Atelierräume, ein Café und für eine kleine Kinderbetreuungseinrichtung eignen. Es entsteht so ein erlebbarer Nutzungsmix, von dem Anwohner, Künstler, Kunstinteressierte und Touristen profitieren.

Zugunsten einer verbesserten Blick- und Wegebeziehung (Wiederaufbereitung der städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse) vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes sieht das Konzept wie o. g. vor, die Anzahl der Wohngebäude zwischen dem „Minsk“ und der Straße Am Havelblick von ursprünglich drei auf zwei frei stehende Stadthäuser, ausgerichtet in Nord-Süd-Richtung, zu reduzieren. Als Einzelbaukörper bilden sie eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur.

Die Vorhabenträgerin verfolgt als Stiftung gemeinnützige Ziele. Zum Erhalt des Stiftungskapitals benötigt sie lediglich eine sehr geringe Realrendite. So kann sie Wohnungen zu günstigeren Konditionen anbieten als am freien Markt üblich. Hierdurch wird ein Wohnungsangebot ermöglicht, das die stadtpolitisch wünschenswerte Durchmischung der Bewohnerstruktur in einer zentralen Wohnlage sichert. Der Verzicht auf den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und der hier verfolgte Mietwohnungsbau im mittleren Preissegment in zentraler Lage tragen zur sozialgerechten Stadtentwicklung bei.

Neue Gebäude werden unter den Zielstellungen sparsamen Ressourcenverbrauchs und Energieeffizienz geplant und errichtet.

### B.2.6 Landschaftsplanerisches Konzept

Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Das Konzept verzichtet auch auf den ursprünglich geplanten Gebäuderiegel östlich des „Minsk“ und setzt eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Mit dem Freiraumkonzept und der Verkleinerung der allgemeinen Wohnbaufläche WA 4 werden der Versiegelungsgrad reduziert und zusätzliche Grünflächen ermöglicht. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Im Verlauf der Planung wurde der bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB festgesetzte Spielplatz aus dem Geltungsbereich entnommen. Weitere Freiraum- und Landschaftsplanungen sowie die freiraumplanerische Symbiose der Außenanlagen „Minsk“ und der des Stadtbades „blu“ ergaben eine bzgl. der Nutzung zweckmäßigere und bzgl. der städtebaulichen Struktur konstruktivere Lage des Spielplatzes auf dem Vorplatz des „blu“.

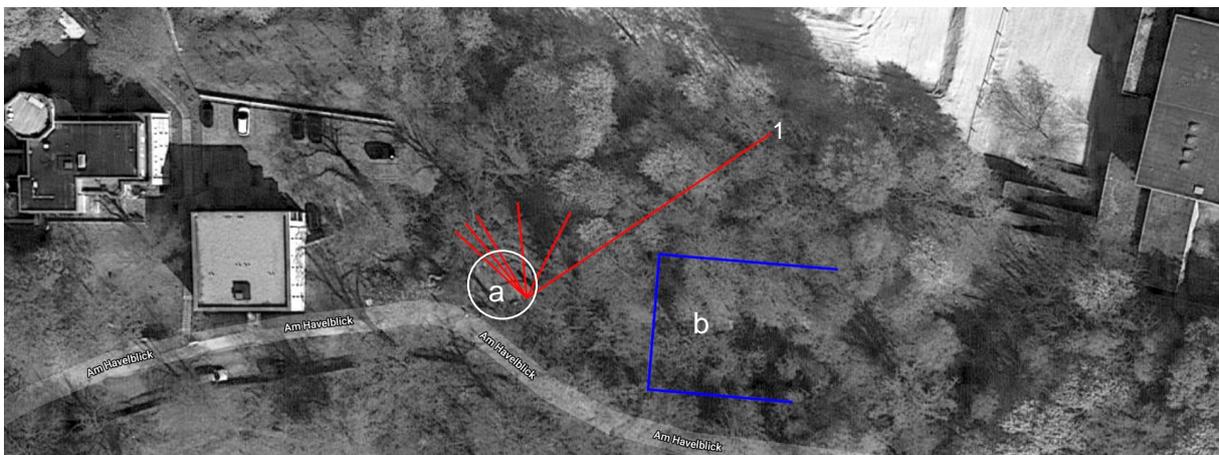


Bild | 4 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

Das bestehende Panorama (Bild 4) vom Kaiser-Wilhelm-Blick (a), westlich des Plangebietes an der Straße Am Havelblick gelegen, wird durch die Stellung der Baukörper (b – Baugrenze der Baukörper) im allgemeinen Wohngebiet WA 4 nicht gestört. Wie in Bild 4 zu sehen ist, erstreckt sich die Sichtachse 1 (bis hin zur südlichen Grenze des Parkes Babelsberg) südlich mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Baugrenze des westlichen dem Ausblickes nächstgelegenen Wohngebäudes (b). Als Ausgangspunkt dieser Betrachtung dient der östlichste Standpunkt auf dem Kaiser-Wilhelm-Blick. Bei weiterem Betreten des Kaiser-Wilhelm-Blickes in Richtung Süd weitet sich das Panorama zunehmend.

Notwendige Fällungen bestehender Bäume oder auch Baumgruppen innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb der als Wald eingestuftes Fläche werden über die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen nachfolgender Planungsebenen geregelt. Hinzu zu ziehen wäre dabei die Vitalitätsprüfung der bestehenden Gehölze am Brauhausberg von 2019 durch das Büro Freiraumplanung Wolf.

## B.2.7 Schallschutzkonzept

### B.2.7.1 Museum Minsk

Am 17.12.2019 wurde eine Einschätzung über den Schallschutz gegen Außenlärm für den Museumsbetrieb von dem Gutachterbüro Dr. Zauft, Ingenieurwesen für Bauwesen mbH gefertigt. Als Grundlage für diese Einschätzung diente die Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehr- und Gewerbelärm für die Sanierung des Minsk und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam im Jahr 2019 des Gutachters AkustikbüroDahms GmbH.

#### Verkehrslärm

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 [Lit. 13] führt „Schalltechnische Orientierungswerte“ für die städtebauliche Planung auf, die als „sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen“ sind. Damit geben diese Werte eine Orientierung für die Kommunen, um eine städtebauliche Zielvorstellung entwickeln zu können. Folgende Forderungen können abgeleitet werden, damit die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schallschutz erfüllt wird:

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005 (Auszug)

Gebiete	Orientierungswerte		
	Tag Nacht	55 dB (A) 45 bzw.	40 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	Tag Nacht	55 dB (A) 45 bzw.	40 dB (A)
sonstige Sondergebiete (SO), soweit sie schutzbedürftig sind	Tag Nacht	45 bis 35 bis	65 dB (A) 65 dB (A)

Die höheren Werte im Beurteilungszeitraum Nacht gelten für Verkehrslärm, der im Allgemeinen eine geringere Belästigung bewirkt. Die niedrigeren Werte nachts gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Ausgangsdaten zur Erhebung der Daten waren die Emissionen des Straßenverkehrs Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße am Brauhausberg und Friedrich-Engels-Straße sowie die des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinien im Bereich des Hauptbahnhofes.

Wie die Ergebnisse Schallimmissionsprognose zeigen, werden an den äußeren Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Gebiete mit noch höherem Schutzanspruch (Allgemeine und Reine Wohngebiete) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Legt man Richtwerte für eine mögliche Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) zugrunde, so ist festzustellen, dass diese am Tag an allen Gebäuden eingehalten werden. In der Nacht ergeben sich ausschließlich an der Ostfassade des Minsk geringfügige Überschreitungen ( $\leq 1,1$  dB).

Ausgehend von diesen Ergebnissen der Berechnungen sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

### **Gewerbelärm**

Die entstehenden Geräusche sind nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), gültig ab dem 1.11.1998 zu beurteilen, aus der sich auch die einzuhaltenden Lärmimmissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden ergeben. Die TA Lärm formuliert Immissionsrichtwerte, die kennzeichnen, ob im Einzelfall eine von einer gewerblichen Anlage ausgehende Lärmimmission zu laut ist oder nicht. Außerhalb von Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte den Gebietstypen der BauNVO zugeordnet. Es gelten die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm.

Die Dauer des Beurteilungszeitraumes Tag beträgt 16 Stunden (von 6 bis 22 Uhr). Der Beurteilungszeitraum Nacht erstreckt sich lediglich über die lauteste Nachtstunde, also bspw. die einzelne Stunde zwischen 22 und 23 Uhr oder zwischen 5 und 6 Uhr.

Ausgangsdaten zur Erhebung der Daten waren am Museum Minsk die Anlieferung und Entladung der Exponate und anderer Waren, die Pkw-Fahrten der Besucher sowie Lüftungstechnische Anlagen und die Nutzung der Café-Terrassen durch Gäste.

Im Ergebnis der Berechnungen der Schallimmissionsprognose mit Stand vom 16.12.2019 ist folgendes festzustellen:

- die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden am Tag an allen Immissionsorten eingehalten,
- in der Nacht werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an den Häusern 1 ( $\leq 0,8$  dB) und 4 ( $\leq 5,3$  dB) überschritten. An allen anderen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte dauerhaft eingehalten,
- der berechnete Spitzenpegel am Tag unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und somit auch die Immissionsrichtwerte der anderen Gebiete,
- der berechnete Spitzenpegel in der Nacht unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und somit auch die Immissionsrichtwerte der anderen Gebiete.

Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Maßgebend für die Überschreitungen ist die Nutzung der Terrasse im Außenbereich nach 22.00 Uhr. Hierzu wurden Betrachtungen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete mit folgenden Maßnahmen möglich ist:

- kein Cafébetrieb nach 22.00 Uhr,
- keine Nutzung der Terrasse im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr),
- Verringerung der Anzahl der Sitzplätze im Außenbereich auf  $\leq 15$  in der Zeit nach 22.00 Uhr. und/oder
- Errichtung einer „Balustrade“ als Abschirmung in Richtung der neuen Wohnhäuser.

### **Freizeitlärm**

Zudem sind noch die Schallimmissionen des Sport- und Freizeitbades „blu“ zu nennen. Hierzu wurde bereits eine Schallimmissionsprognose durch das Büro vRP Bauphysik erstellt. Im Rahmen der Planungen des Bades wurden darin die Beurteilungspegel, verursacht durch den Freizeitlärm, begutachtet. Die ermittelten Beurteilungspegel gehen im vorliegenden Bericht in die Berechnung der Gesamtgeräuschbelastung ein, wobei keine Prüfung der Eingangsdaten sowie der Ergebnisse erfolgte.

### **Beurteilung**

Als Aufgabenstellung für das schalltechnische Gutachten wurde im Rahmen der Abstimmungen die Berechnung der zu erwartenden Gesamt-Beurteilungspegel für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht beauftragt. Diese Gesamtgeräuschbelastung setzt sich aus der energetischen Addition der Beurteilungspegel Verkehrslärm + Gewerbelärm + Freizeitlärm zusammen und dient als Grundlage für die Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile.

Im Ergebnis der Betrachtungen ist folgendes festzustellen:

- die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden im Nachtzeitraum durch den Betrieb der Außengastronomie des geplanten Cafés im Minsk an 2 Wohnhäusern überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die im Rahmen einer detaillierten Prognose im Detail zu ermitteln sind,
- die zulässigen Richtwerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden durch den Verkehrs- und Gewerbelärm überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die auf der Basis der Beurteilungspegel erarbeitet werden können.

#### **B.2.7.2 Wohngebäude am Brauhausberg**

Am 06.12.2019 wurde ein Nachweis über den Schallschutz gegen Verkehrslärm u. a. für die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 von dem Gutachterbüro Dr. Zauft, Ingenieurwesen für Bauwesen mbH gefertigt, da sich die Baugrundstücke in einer von Verkehrslärm belasteten Umgebung befinden. Als Grundlage für diese Einschätzung diente die Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehr- und Gewerbelärm für die Sanierung des Minsk und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam im Jahr 2019 des Gutachters AkustikbüroDahms GmbH.

Die Baugrundstücke befinden sich in einer akustisch belasteten Lage. Die geplanten Gebäude unweit der Bundesstraße 2. Auch die Hanglage des Grundstücks hat einen Einfluss auf die Art und Qualität des einwirkenden Außenlärms.

In der Schallimmissionsprognose von der AkustikbüroDahms GmbH wurden für jedes geplante Gebäude verschiedene Immissionsaufpunkte an den Fassaden definiert. Sämtliche einwirkenden Schallquellen wurden modelliert, sodass für jeden Fassadenpunkt eine qualitative Aussage über den Umgebungslärm getroffen werden konnte. Dabei wurden weiterhin die Geschosshöhe sowie die Tages- und Nachtzeit berücksichtigt. Aus den berechneten Beurteilungspegeln können für jeden Fassadenpunkt die maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) abgeleitet werden, die gemäß / 1 / DIN 4109-1:2018-01 die Bewertungsgröße für die Beurteilung der Außenbauteile sind. Die Außenlärmpegel werden durch die zugehörigen Lärmpegelbereiche abgebildet:

- Lärmpegelbereich II:  $L_a = 56 - 60$  dB
- Lärmpegelbereich III:  $L_a = 61 - 65$  dB
- Lärmpegelbereich IV:  $L_a = 66 - 70$  dB
- Lärmpegelbereich V:  $L_a = 71 - 75$  dB

Die Wohngebäude in WA 4 liegen dabei in den Lärmpegelbereichen II-IV. Vor allem die Südseiten der Gebäude unterliegen durch die Bundesstraße B2 den größten Umgebungslärmeinflüssen. Hier wirken maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB auf die Fassaden ein.

Gemäß / 1 / DIN 4109-1:2018-01 ist in schutzbedürftigen Räumen ein Innenpegel von 30 dB einzuhalten. Dabei ist der konkrete Raum mit allen seinen Außenbauteilen zu betrachten. Dies schließt die Außenwand ebenso wie (geschlossene) Fenster, Lüftungseinlässe oder Rollladenkästen mit ein. Die Beurteilungsgröße ist das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß, in welchem die schalldämmenden Eigenschaften aller Außenbauteile energetisch gemittelt sind. Unabhängig von dem einwirkenden Außenlärm muss dieses Maß mindestens 30 dB betragen. An den Südseiten der Baukörper im WA 4 ist ein Schalldämm-Maß von 40 dB notwendig. Die Außenbauteile sind für alle Gebäudetypen identisch geplant. Sie werden als 24 cm dicke Kalksandsteinwände mit vorgesetztem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgebildet. Für den Dämmstoff des WDVS wurde eine dynamische Steifigkeit von 15 MN/m<sup>3</sup> angesetzt. Für die Außenfenster ist jeweils eine 3-Scheiben-Isolierverglasung vorgesehen. Darüber hinaus sind für den Großteil der Wohneinheiten Loggien geplant, die neben einer verglasten Tür ein großflächiges Fenster erhalten. Alle Fenster sind zum derzeitigen Planstand bodentief.

Die geplanten Außenwände gewährleisten in Verbindung mit dem WDVS einen ausreichenden Schallschutz gegen den Außenlärm. Je nach Ausrichtung der entsprechenden Fassadenseite werden Fenster der Schallschutzklassen 2 bis 4 erforderlich. Für die großflächigen Loggienfenster müssen das bewertete Schalldämm-Maß des Fensters mit 2 dB im Vergleich zu den umliegenden Fenstern beaufschlagt werden.

Die benötigten Fenster-Schalldämm-Maße sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Tabelle 2 Erforderliche Fenster-Schalldämm-Maße je Gebäude

Gebäude	Erforderliches Fenster-Schalldämm-Maß $R'_{w,Fe}$ in dB			
	Nordseite	Ostseite	Südseite	Westseite
östliches Gebäude	≥ 33	≥ 38	≥ 38	≥ 33
westliches Gebäude	≥ 33	≥ 33	≥ 38	≥ 33

Die angegebenen Werte als vorläufig anzusehen und nur für den derzeitigen Planstand gültig. Bei Veränderungen der Grundrisse und vor allem der Fenstergrößen sind gravierende Abweichungen der erforderlichen Schalldämm-Maße möglich. Aufgrund des Planstandes der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 muss eine Justierung der Fenster-Schalldämm-Maße im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanung erfolgen. Somit kann auch eine adäquate Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.

## **B.3 Begründung der Festsetzungen**

### **B.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Änderung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Sicherung und Entwicklung des Terrassenrestaurants „Minsk“ als Sondernutzung Museum sowie der Entwicklung von Wohnnutzungen. Entsprechend diesem Planungsziel werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ sowie als allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt. Analog zu dem im Bebauungsplan Nr. 36-2 nördlich angrenzend an die Straße am Havelblick festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, dessen Ausgestaltung durch den Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung verändert werden soll, wird auch das durch die 1. Änderung in neuer Form festgesetzte allgemeine Wohngebiet als WA 4 bezeichnet.

#### **Sonstiges Sondergebiet**

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO soll vorrangig der Unterbringung eines Museums, für Anlagen für wechselnde Ausstellungen, zur Durchführung von Veranstaltungen und zum Betreiben eines gastronomischen Betriebes (z. B. eines Cafés oder Bistros) dienen.

Zur Erfüllung der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

#### **Textliche Festsetzung (TF) 1.1**

*Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:*

- *Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,*
- *Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,*
- *Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,*
- *Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,*
- *Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,*
- *Schank- und Speisebewirtschaftung,*
- *Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO*

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 4**

Das Baugebiet WA 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird im Wesentlichen durch die Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung und durch die östlich anschließende öffentliche Grünfläche gebildet.

Das allgemeine Wohngebiet WA 4 stellt eine Arrondierung des baulichen Zusammenhangs dar. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets setzt die städtebauliche Zielstellung einer Wiederentwicklung von Wohnnutzungen in zentraler Lage am Brauhausberg um und wirkt dem Angebotsdefizit von Wohnungen in Potsdam entgegen.

Durch die verkehrsgünstige, zentrale Lage des Gebietes, insbesondere die Nähe des Hauptbahnhofs, der zugleich ÖPNV-Knotenpunkt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist, eignen sich diese Flächen in besonderer Weise für eine verkehrsarme Wohngebietsentwicklung.

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Straße Am Havelblick.

### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

#### **TF 1.2**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Um störende bzw. verkehrserzeugende und städtebaulich unerwünschte Nutzungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets auszuschließen, erfolgt eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen.

Demnach sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO deckt sich nicht mit dem angestrebten Charakter des Wohngebietes in dieser städtebaulich hochsensiblen Lage. Auch aufgrund der starken Verkehrserzeugung, die diese Nutzungen mit sich bringen, lassen diese sich nur sehr schlecht in das allgemeine Wohngebiet integrieren.

### **B.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2, 1. Änderung soll ein offenes und öffentliches Quartier entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und ergibt sich aus der Kombination der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer erweiterten Baukörperfestsetzung für die neu geplanten Gebäude festgesetzt. Die Baukörperausweisung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die zulässige Grundfläche als absolute Grundfläche ausgewiesen.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl ist daher nicht notwendig; die planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig überbaubar.

Die Festsetzung der Höhen orientiert sich an dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 36-2. Die Höhen der Gebäude des allgemeinen Wohngebietes wurden entsprechend der Verschiebung in Richtung Westen und des umgebenden Reliefs und Arealen den realen Höhen angeglichen.

Die Wohnbebauung wird künftig drei- und viergeschossig ausfallen. Das „Minsk“ bleibt in seiner Kubatur bestehen, ein Nebengebäude des Museums wird zweigeschossig ausgebildet.

Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen der baulichen Anlagen orientiert sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept, um die differenzierte Höhenausbildung, die einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Grundidee darstellt, in der Umsetzung abzusichern.

Der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das bereits bis zur städtebaulichen Figur konkretisiert wurde.

#### Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung

##### **TF 2.1 - Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)**

*Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO*

Die Unterbringung notwendiger technischer Anlagen auf den Gebäuden innerhalb der Baugebiete für z.B. Aufzugüberfahrten und Klimatechnik, sowie die Absicht, die Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung möglich zu machen, z. B. Photovoltaikanlagen, erfordert die Regelung einer entsprechenden Zulässigkeit. Um die optische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, wird zusätzlich die textliche Festsetzung getroffen, dass solche Anlagen eine maximale Bauteilhöhe von 2,0 m in den Baugebieten haben dürfen.

##### **TF 2.2 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO*

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen per Gesetz bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zu diesen Anlagen zählen neben den Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese Regelung reicht für die genannten Bauflächen nicht aus. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bedarf es aufgrund des geringen Nutzungsmaßes einer Flexibilität in der Umsetzung, z. B. für eine gemeinsame Tiefgarage. Die Festsetzung soll auch dazu beitragen, die umliegenden Straßenräume von ruhendem Verkehr zu entlasten.

### B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung stellt die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Im Bebauungsplan soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass eine dem Konzept entsprechende Umsetzung erfolgt. Demzufolge wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form der erweiterten Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum getroffen, d. h. ohne wesentlichen Spielraum für eine Verschiebung der Baukörper.

Da bei einer Baukörperfestsetzung die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird damit zugleich die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an den geplanten Neubauten und werden als Baukörperausweisung das Bild prägen.

(Die im 2. Entwurf des Bebauungsplans, Stand März 2020 als textliche Festsetzung Nr. 3.1 bezeichnete Regelung zum Zurücktreten der oberen Vollgeschosse wurde im Zuge der redaktionellen Änderungen in der vorliegenden Schlussfassung des Bebauungsplans den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet – siehe dort TF 7.3. Daraus resultiert die erforderliche redaktionelle Anpassung der Nummerierung aller folgenden textlichen Festsetzungen).

### B.3.4 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise sind nicht erforderlich. Bei einer Baukörperausweisung ist davon auszugehen, dass die Gebäude in der durch die Baugrenzen vorgegeben Art und Weise errichtet werden.

### B.3.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 36-2 wird die Max-Planck-Straße als öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **TF 3.1**

*Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Es werden diesbezüglich ständig Änderungen und Weiterentwicklungen möglich sein. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

## **Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie**

### **TF 3.2**

*Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Der Abschnitt zwischen den Punkten s1 und s2 des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche. Da eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in diesem Fall nicht möglich ist (die Signatur wäre zeichnerisch gemäß Planzeichenverordnung außerhalb des Geltungsbereiches darzustellen), definiert die textliche Festsetzung TF 3.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

## **Flächen für Stellplätze und Garagen**

### **TF 3.3 - Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**

*Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa bzw. St zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO*

Um einen sparsamen Umgang mit Boden zu gewährleisten und die Errichtung von Stellplätzen und Garagen räumlich zu steuern, wird durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der Flächen TGa und St zulässig sind.

## **B.3.6 Grünflächen**

Im Plangebiet liegen öffentliche Grünflächen, die auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich bzw. erlebbar gemacht und als öffentliche Grünflächen gesichert werden sollen. Die Attraktivität der öffentlichen Grünflächen soll durch die Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen zusätzlich erhöht werden. Die Topografie des Brauhausberges soll insbesondere durch die öffentlichen Grünflächen erlebbar bleiben.

Die Fläche östlich des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird dazu als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## **B.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt**

### **TF 4.1**

*Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

Dezentrale Maßnahmen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu mindern.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein. Dies kann u. a. dann gegeben sein, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger örtlicher Gegebenheiten nicht möglich ist und zu unbilliger Härte führen würde (siehe dazu Niederschlagsentwässerungskonzept). Bei Ableitung von Niederschlagswasser in das örtliche Regenwassernetz ist in jedem Fall eine gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Behörde zu gewährleisten.

#### **TF 4.2**

*Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:*

- 1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,*
- 2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.*

*Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Nördlich der öffentlichen Grünfläche soll eine Teilfläche der hangparallelen grünen Ost-West-Achse erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36-2 wurde diese Fläche bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird in abgewandelter Form und den neuen Planungen angepasst in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 übernommen.

### **B.3.8 Erdabdeckung der Tiefgarage und der Dachflächen**

#### **TF 4.3**

*Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdabdeckung zu versehen und zu bepflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

#### **TF 4.4**

*Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Diese Festsetzungen sind geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen, die Entwässerung des Grundstücks von anfallendem Regenwasser zu unterstützen und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern. Gleichzeitig dient sie der Sicherstellung eines gut gestaltbaren Wohnumfeldes in den abgeschirmten Innenbereichen. Es wird angenommen, dass die festgesetzte Erdabdeckung von 60 cm auf der Tiefgarage sowie von 20 cm auf den Dachflächen ausreichend sind, um eine qualitätsvolle Bepflanzung zu ermöglichen.

### B.3.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Für einen ausreichenden Schallschutz der bereits planungsrechtlich gesicherten Wohngebäude westlich des Museums Minsk sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen notwendig. Maßgebend für die im Kapitel B.2.7 (Schallschutzkonzept) dargestellten Überschreitungen ist die Nutzung der Terrasse im Außenbereich nach 22.00 Uhr. Hierzu wurden Betrachtungen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete mit folgenden Maßnahmen möglich ist:

- kein Cafébetrieb nach 22.00 Uhr,
- keine Nutzung der Terrasse im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Während der 2. Entwurf des Bebauungsplanes hierzu noch eine textliche Festsetzung vorsah, wird diese nach erneuter Überprüfung mangels Rechtsgrundlage in der Satzung des Bebauungsplans nicht mehr getroffen. Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB ist für zeitliche Nutzungsbegrenzungen keine ausreichende bodenrechtliche Veranlassung gegeben. Um dennoch die grundsätzlich berechnete Empfehlung des Schallgutachtens zu berücksichtigen, enthält der städtebauliche Vertrag mit der Projektträgerin die Verpflichtung zur vollständigen Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahme [siehe auch Kapitel B.5 Städtebaulicher Vertrag].

Die getroffenen Vereinbarungen zu der o.g. Lärmschutzmaßnahme betreffen die Minderung der Auswirkungen der maximalen Ausnutzung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass Bedenken im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung nicht bestehen. Mit dieser Regelung können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Wohnnutzung westlich und südlich des Minsk wird somit nicht beeinträchtigt.

Lt. Schallschutzgutachten werden die zulässigen Richtwerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm am Minsk selbst überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die auf der Basis der Beurteilungsspiegel erarbeitet werden können.

#### **TF 5.1**

*In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches aufweisen:*

- Kellergeschoss: 30 dB (A)
- Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte: 32 dB (A)
- Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss westliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss östliche Gebäudehälfte: 40 dB (A)

*Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Im Ergebnis der im Bebauungsplan bereits berücksichtigten Gutachten werden an den Baukörpern des WA 4 durch den Freizeitlärm und Gewerbelärm (unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen) die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten. Durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der B2 (Straße Brauhausberg) werden jedoch die Orientierungswerte der v. g. DIN deutlich überschritten, ohne jedoch das Maß der Gesundheitsgefährdung zu erreichen.

In den im Bebauungsplan betrachteten Gutachten wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen untersucht, um die geplanten Nutzungen im „Minsk“ zu gewährleisten.

Mit dem Schallschutznachweis der Dr. Zauft Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 06.12.2019 wurde die Vorplanung auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands in Bezug auf das Bauvorhaben „Minsk“ - Wohnen am Brauhausberg aus der Sicht des baulichen Schallschutzes eingeschätzt. Für die Fassaden der Baukörper des WA 4 müssen die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109-1:2018-01 berücksichtigt werden. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass die geplanten Außenwände in Verbindung mit dem vorgesezten Wärmedämmverbundsystem (WDVS) einen ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm gewährleisten. Je nach Ausrichtung der entsprechenden Fassadenseite werden jedoch Fenster der Schallschutzklassen 2 bis 4 erforderlich; das Gutachten benennt in Tabelle 2 die benötigten Fenster-Schalldämmmaße bezogen auf jedes Gebäude und jede Fassadenausrichtung. Darauf basierend sollen Mindestanforderungen an das Luftschalldämmmaß von Fenstern im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt werden.

#### **TF 5.2**

*Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße ( $R'_{w,Fe}$  nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:*

##### *1. Baukörper Ost:*

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 38 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

*Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.*

##### *2. Baukörper West:*

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 33 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

*Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.*

*Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### B.3.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### **TF 6.1 - Sicherung eines Gehrechts**

*Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Das neue und auf den o. g. städtebaulichen Entwurf aufbauende Nutzungs- und Städtebaukonzept zielt darauf ab, am Fuß des Brauhausbergs einen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Hierzu treten das Museum Minsk und die Gebäude und Freiräume in der Umgebung funktional und ästhetisch zueinander in Beziehung. Sie sollen die Menschen einladen, in angenehmer Atmosphäre Zeit zu verbringen. Der Brauhausberg soll als Erholungsraum für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Dazu wird die im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch ein Gehrecht gesicherten Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des Gebäudes „Minsk“ hinaus durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 bis zur Straße Am Havelblick verlängert.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem sonstigen Sondergebiet und der Straße Am Havelblick ist zunächst direkt von der Straße Am Havelblick begehbar. Um die Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger auch von der Max-Planck-Straße aus zu sichern, wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine Fläche G mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden. Dazu wird das bisherige allgemeine Wohngebiet WA 4 in seinem östlich dieser städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse gelegenen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen bzw. auch als öffentliche Grünfläche umgenutzt und somit für ergänzende Funktionen des Museums und auch für freiräumliche Funktionen freigegeben. Die Fläche G dient dabei gleichzeitig der Vernetzung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet, der Anbindung der Baugebiete selbst an die öffentlichen Grünflächen und sichert die Durchgängigkeit der Wegebeziehungen zwischen dem Leipziger Dreieck und der Straße am Havelblick und auch die historischen Blickbeziehungen.

### B.3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **TF 7.1 - Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Dacheindeckung**

*In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO*

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Vermeidung von Blendwirkungen sowie mit dem Ziel, die Verwendung von unüblichen Materialien zur Dacheindeckung im Plangebiet auszuschließen.

### **TF 7.2 - Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Einschränkung zulässiger Einfriedungen**

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO*

Die Grundstücksfreiflächen des allgemeinen Wohngebietes sollen ausschließlich durch landschaftliche Elemente wie Hecken und Sträucher gegliedert werden. Auf bauliche Einfriedungen soll verzichtet werden, da von diesen wesentlich höhere Barrierewirkungen ausgehen. Die Festsetzung trägt zur Schaffung einer offenen Bebauungsstruktur sowie zusammenhängenden und vernetzten Grünstrukturen am Fuß des Brauhausberges bei.

### **TF 7.3 - Zurücktreten der oberen Vollgeschosse**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude von 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO*

Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 regelt die Ausprägung des jeweils obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss. Das Zurücktreten der obersten Vollgeschosse ist notwendig, um die Wohnbebauung in das die Hanglage am Brauhausberg und die Terrassierung des Sonderbaus „Minsk“ geprägte Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

## **B.3.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

### **B.3.12.1 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)**

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO Welterbes; dies wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nähere Details können dem Kapitel A 3.9.1. entnommen werden.

#### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch für den gesamten Bereich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit besteht, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale verborgen sind (siehe auch Kapitel A.3.9.1), enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis, um die Bauausführenden rechtzeitig hierüber in Kenntnis zu setzen:

**Bodendenkmalschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche:**

Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG.). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

**B.3.12.2 Trinkwasserschutz**

Die Lage des Plangebietes ist nachrichtlich im Bebauungsplan per textlicher Regelung gekennzeichnet:

*Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).*

**B.3.12.3 Waldfläche**

Teile des Geltungsbereiches sind Waldflächen im Sinne des LWaldG und sind entsprechend nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf das erforderliche Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung wird im Bebauungsplan folgendermaßen hingewiesen:

*Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.*

**B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)**

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

### B.3.13.1 Artenschutzhinweis

Grundsätzlich sind von Eigentümern, Bauherren und Vorhabenträgern die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes zu berücksichtigen:

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).*

Im Bebauungsplan sind die spezifischen, bebauungsplanrelevanten Regelungen, die während der Umsetzung der Planung zu beachten sind, als Hinweise formuliert, die nachfolgend erläutert werden.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich, der Sanierung des „Minsk“ und Errichtung von zwei Neubauten südlich des „Minsk“ ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes im Bereich des Gebäudes Minsk weist folgende Regelung im Bebauungsplan hin:

**Artenschutz Gebäude Minsk:**

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Vor Beginn von baulichen Maßnahmen ist ganzjährig zu kontrollieren, dass sich in der Bunkeranlage keine Tiere aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).*

Vor Baubeginn ist eine artenschutzfachliche Begehung erforderlich, bei der zu kontrollieren ist, ob am/im Gebäude eine aktuelle Quartiernahme vorliegt (Vermeidungsmaßnahme). Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Der Beginn von Baumaßnahmen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar eingeplant werden. Im Zeitraum von März bis September sind bauliche Maßnahmen nur gestattet, wenn im Vorfeld sichergestellt wurde, dass kein aktuelles Brutgeschehen am/im Gebäude beeinträchtigt wird. Bei der Feststellung eines aktuellen Brutgeschehens ist die nahe Umgebung des Brutplatzes von Baumaßnahmen freizuhalten, bis die Jungvögel ausgeflogen sind (Vermeidungsmaßnahme).

Es sind sechs Nischenbrüterkästen an Gebäudebestand mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 Meter, zwischen den Einzelkästen ist ein revierbedingter Abstand von mindestens 10 Metern einzuhalten (Kompensationsmaßnahme). Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von den

Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, erst nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung dürfen unbesetzte Nester entfernt werden.

Für das Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung empfehlenswert.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen artenschutzrechtlichen Hinweis, den Baumbestand südlich des Minsk betreffend:

***Baumbestand südlich des Gebäudes „Minsk“ – Wohnbebauung zwei Gebäude:***

*Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).*

*Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme).*

*Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.*

### **B.3.13.2 Munitionsbelastung**

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis (ohne Normcharakter):

***Munitionsbergung***

*Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger/Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.*

*Ergänzende Hinweise:*

*Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfMV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23. 11. 1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

*Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).*

*Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.*

### **B.3.13.3 Werbesatzung**

Auf die im Geltungsbereich zu beachtenden Regelungen der Werbesatzung weist folgende Formulierung im Bebauungsplan hin:

*Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam – Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.*

## **B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### **B.4.1 Städtische Konzepte**

#### **B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept**

Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 erstellen lassen. Mit dem von einer Arbeitsgemeinschaft (Arge Integriertes Klimaschutzteilkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – einem Zusammenschluss von 10 Projektpartnern unter Federführung des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e.V. (PIK)) erstellten Gutachten hat sich die Stadt ambitionierte Ziele zum lokalen Klimaschutz gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sollen die Kohlendioxidemissionen gegenüber denen des Jahres 2005 um 20% gesenkt werden, bis 2050 sollen sogar nur noch 2,5t/pro Einwohner pro Jahr emittiert werden. In einem Gesamtkonzept werden die Ergebnisse von fünf Teilkonzepten in konkreten Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst.

Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines Energiekonzeptes 2010 – 2030 (Wärmeatlas, Wärmekataster, Energieeffizienz, Potentialanalysen Nutzung Erneuerbarer Energie, Szenarien, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien, Monitoringverfahren). Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit. Das Leitbildszenario des Konzepts bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

#### **B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“**

Mit dem Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit.

### **B.4.1.3 Masterplan 100 % Klimaschutz**

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet.

Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO<sub>2</sub>-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537).

Der Masterplan 100 % Klimaschutz stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO<sub>2</sub>-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Insbesondere die Handlungsfelder 01 und 02 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt – siehe auch die nachfolgenden Kapitel B.4.2.

#### **1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050**

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt.

### **B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 - Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an Folgen des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird auch ein Teil der Grünverbindung am Brauhausberg durch die Festsetzungen der an das sonstige Sondergebiet anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Neben der Bedeutung der Grünflächen als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllen die Grünflächen die Funktion der Freihaltung für Frischluft. Die Anlage dieser Flächen stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur Straße am Brauhausberg, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

### **B.4.2.1 Energieeffizienz**

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt – Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit).

Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude – EnEV 2016 – zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Im vorliegenden Planverfahren soll über die o.g. gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 8.1 enthalten Regelungen, dass u. a. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die zulässige Oberkante überschreiten dürfen. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen wird festgesetzt, dass Anlagen matt und nicht reflektierend auszubilden sind.

#### **B.4.2.2 Klimaschutz**

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie
- Festsetzungen zur Dachbegrünung und Terrassenüberdeckung
- Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. (Zulassung als Nebenanlage) (§ 1 – 11 und § 4 BauNVO) – Ziel: Einsatz erneuerbarer Energien ist möglich.

### B.4.2.3 Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Begrenzung der Verdichtung, Erhalt oder Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baukörperfestsetzung gemäß § 22 BauNVO) – Ziel: Gebäudeausrichtung berücksichtigt Frischluftkorridore zur positiven Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen; Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen; „Durchgrünung“ von Siedlungen; Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastender Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) – Ziel: Schaffung von Notwasserwegen

## B.5 Flächenbilanz

Tabelle 3 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
<b>Baugebiete</b>	allgemeines Wohngebiet WA 4	1.980
	sonstiges Sondergebiet	6.582
<b>Grünflächen</b>	öffentliche Grünfläche	618
<b>Verkehrsflächen</b>	öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.471
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>12.651</b>

## **C      Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **C.1      Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung u. a. an dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 36-2 sowie am für diesen Bereich zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Auf den Flächen entsteht ein offenes und durchgrüntes Museumsquartier mit eigenem städtebaulichen Charakter.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam. Der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert eine flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung.

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

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

### **C.2      Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants und die Entwicklung der damit verbundenen Flächen zielgerichtet vorbereitet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 dient der Wiedernutzbarmachung und der Innentwicklung und wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Für den Artenschutz werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

### **C.3      Soziale Auswirkungen**

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

#### **C.3.1      Anwendung des Potsdamer Baulandmodells**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan 36-2 wird kein zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht. Vielmehr wird der Umfang der möglichen Wohnbebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 36-2 deutlich reduziert, um den Erhalt des Terrassenrestaurants „Minsk“ und eine Nutzung als Museum vorzubereiten.

Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig.

## **C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Die Realisierung des Bauvorhabens macht es erforderlich, im Bereich des sonstigen Sondergebietes im allgemeinen Wohngebiet WA 4 Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen durchzuführen. Die Planumsetzung macht darüber hinaus eine umfangreiche Grundstücksneuordnung der vor allem im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und im Eigentum der Vorhabenträger erforderlich. Von Maßnahmen der Grundstücksneuordnung werden auch weitere private Eigentümer betroffen sein (Wendebereich Max-Planck-Straße).

## **C.5 Finanzielle Auswirkungen**

### **C.5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kosten für die aus dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure trägt der Projektträger auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung. Direkte Kosten hierfür entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

### **C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten für den Umbau der Max-Planck-Straße trägt die Stadtwerke Potsdam GmbH. Die Herstellungskosten für die öffentliche Grünfläche werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags ebenfalls von der Stadtwerke GmbH getragen. Für die Landeshauptstadt Potsdam fallen keine Herstellungskosten an.

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Im Einzelnen entstehen Unterhaltungskosten für ca. 3.471 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche in Höhe von ca. 3.820 EUR/ Jahr. Darüber hinaus werden Kosten für die Unterhaltung von künftig im öffentlichen Eigentum befindlichen Grünflächen auf einer Fläche von ca. 618 m<sup>2</sup> anfallen. Die Höhe der hier zu erwartenden jährlichen Folgekosten wird angegeben mit ca. 1.730 EUR/ Jahr. Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen im Jahr 2023 an.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

### **C.5.3 Grunderwerb**

Die Verbreiterung bzw. der Umbau der Max-Planck-Straße erfolgen durch den Investor. Nach Fertigstellung und Abnahme der verbreiterten Max-Planck-Straße wird die Baulast und somit auch das für die Verbreiterung notwendige Grundstück an die Stadt Potsdam übertragen. Daher fallen hier keine Grunderwerbskosten an. Maßnahmen des Grunderwerbs werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

Die öffentlichen Grünflächen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von den Stadtwerken kostenfrei an die Stadt übertragen.

#### **C.5.4 Planungsschaden**

Die Festsetzung von Verkehrsflächen lösen in einem kleinen Teilbereich Eingriffe in das Privateigentum aus (Flurstück 223/1). Im Bereich eines Wendehammers am Ende der Max-Planck-Straße werden ca. 11 m<sup>2</sup> Privatgrundstücke in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in das Privateigentum ist unvermeidbar, da andernfalls die Erschließung der Grundstücke entlang der Max-Planck-Straße nicht bzw. nur teilweise gesichert ist. In diesem Fall könnte die Zulässigkeit von baulichen Anlagen aufgrund der unzureichenden Erschließung nicht gegeben sein. In vorherigen Planungsständen wurden unterschiedlich dimensionierte Wendeanlagen geprüft. Die jetzt gewählte Dimensionierung des Wendehammers stellt den geringsten Eingriff in das Privateigentum dar. Wirtschaftliche Nachteile der betroffenen Eigentümer werden dahingehend kompensiert, dass die Flächen von der Investorin (siehe C.5.3) erworben werden sollen.

Näheres kann dem Kapitel E.2.7 entnommen werden.

#### **C.6 Bodenordnung**

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

## D Verfahren

### D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2019 im Amtsblatt Nr. 06/2019 bekannt gemacht, zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB auf die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit hingewiesen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die bisherigen Verfahrensschritte zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 tabellarisch dar:

Tabelle 4 Übersicht Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
03.04.2019	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
10.05.2019 bis 24.05.2019	Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit	§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
17.10.2019 bis 19.11.2019	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB
17.10.2019 bis 19.11.2019	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
17.10.2019 bis 19.11.2019	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
09.03.2020 bis 09.04.2020	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4a Abs. 3 BauGB
09.03.2020 bis 09.04.2020	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 4a Abs. 3 BauGB
22.05.2020 bis 03.06.2020	Betroffenenbeteiligung zur Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen	§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

## **D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren**

### **D.2.1 Frühzeitige Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit**

#### **D.2.1.1 Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit**

Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.05.2019 bis 24.05.2019. Auf die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit wurde am 02.05.2019 im Amtsblatt Nr. 06/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam hingewiesen. Im Zeitraum der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit wurde das dem Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick zugrundeliegende städtebauliche Konzept öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

#### **D.2.1.2 Zusammenfassung der im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit abgegebenen Stellungnahmen**

Im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit wurde eine Stellungnahme, die sich auf die im ausgelegten städtebaulichen Konzept dargestellte Gestaltung des Freiraums bezieht, abgegeben. Eine Beachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet nicht statt, da mit der Stellungnahme kein bauleitplanerischer Belang dargestellt wird. Grundsätzlich basiert der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung.

### **D.2.2 Förmliche Beteiligung**

#### **D.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.10.2019 bis 19.11.2019. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.09.2019 im Amtsblatt Nr. 12/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

### **D.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht.

### **D.2.2.3 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche wurden schriftlich um Stellungnahme zur Planung gebeten. Fristablauf war der 19.11.2019.

### **D.2.2.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden**

#### **Artenschutz**

##### ***Hinweise zum Artenschutz sollen auf Standardformulierung zurückgeführt werden***

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung sowie die Hinweise auf der Planzeichnung bzgl. des Artenschutzes werden auf Standardformulierungen gekürzt.

##### ***Abweichungen der ursprünglich vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Untersuchungen im Rahmen einer gutachterlichen Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 36-2***

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis zielt auf Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ab und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

##### ***Maßnahmenänderung bzgl. des Artenschutz auf Grundlage der erfolgten Nachuntersuchung***

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis zielt auf die Präzisierung des städtebaulichen Vertrages ab und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

#### **Grünordnung, Landschaftsbild und Klima**

##### ***Erweiterung des Geltungsbereiches über die im B-Plan Nr. 36-2 festgesetzte Fläche der naturnahen Spiellandschaft***

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird nicht auf die rechtsverbindlichen Flächen der bisherigen Spiellandschaft erweitert werden. Der Geltungsbereich wurde bereits von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Zudem ist die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Spiellandschaft“ mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 36-2 weiterhin rechtsverbindlich, da diese im Rahmen der 1. Änderung keine Änderung außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung erhält.

***Änderung der Festsetzung bzw. Zweckbestimmung „naturnahe Spiellandschaft“ zu zum Teil als „Spielfläche“ und zum Teil als öffentliche Grünfläche***

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Im Verlauf der Planung wurde der bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB festgesetzte Spielplatz aus dem Geltungsbereich entnommen. Weitere Freiraum- und Landschaftsplanungen sowie die freiraumplanerische Symbiose der Außenanlagen „Minsk“ und der des Stadtbades „blu“ ergaben eine bzgl. der Nutzung zweckmäßigere und bzgl. der städtebaulichen Struktur konstruktivere Lage des Spielplatzes auf dem Vorplatz des „blu“. Die Gewährleistung eines Spielplatzes an dem neuen Ort wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

***Fehlende sachgerechte Auseinandersetzung zu den Punkten Aussichtspunkt „Kaiser-Wilhelm-Blick“ und Unterbrechung der hangparallelen Grünverbindung durch die bauliche Nutzung***

Der Einwand wird berücksichtigt.

In den Kapiteln A.2.3 und B.2.5 wird nun hinreichend untersucht und beschrieben, wie sich die Bebauung auf den Ausblick „Kaiser-Wilhelm-Blick“ auswirkt.

Weiterhin findet in den Kapiteln A.3.2 und B.2.5 der landschaftsplanerische Umgang mit der hangparallelen Grünverbindung Beachtung. Ein durchgängiger Grünzug ist auch ohne Verschiebung der Westgrenze des Baugebietes möglich und insbesondere auch vorgesehen. Eine Teilfläche des sonstigen Sondergebiets beinhaltet nun auch als Ergänzung der hangparallelen Verbindung auf dem Brauhausberg eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Rücknahme der Westgrenze des Baugebietes zu Gunsten der nachbarschaftlichen Grünfläche und damit einhergehend eine Verkleinerung des Geltungsbereiches ist aufgrund des Beschlusses durch die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam bzgl. des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes nicht möglich.

***Teile des Geltungsbereiches sind von der unteren Forstbehörde als Wald eingestuft***

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auf das Erfordernis einer entsprechenden Waldumwandlung und auf die damit verbundenen forstrechtlichen Waldausgleichsmaßnahmen im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren wird im Begründungstext hingewiesen. Die Waldfläche wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

***Begrünung der Dachflächen und Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet***

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan wurden textliche Festsetzung zur Dachbegrünung und zur Überdeckung der Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet hinzugefügt.

***Fehlende weitere Begrünung des Umfeldes und Änderung der Grünflächenzuschnitte und der Verzicht auf den Gebäudekörper am Havelblick***

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch dem der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem städtebaulichen Wettbewerb im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam in den Jahren 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Der Entwurf stellt eine planerische Vorzugslösung dar. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 weist bereits geringere Grund- und Geschossflächen sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 des B-Plans Nr. 36-2 auf. Zudem wurde im Zuge dieses Änderungsverfahrens die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. Es werden also durch Reduktion der Anzahl der Baukörper und durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten einer neuen Festsetzung „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ verringert. Eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosszahl und der Anzahl der Baukörper ist nicht vorgesehen.

Die Grün- und Freiflächen sowie sämtliche damit zusammenhängende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 36-2 unter Ausschluss des Geltungsbereiches der 1. Änderung desselben B-Plans haben weiterhin Bestand und sind rechtsverbindlich. Das gilt insbesondere für die privaten und öffentlichen naturnahen Grünflächen.

***Fehlende Maßnahmen für den Klimaschutz, die über naturschutzfachlich und bauleitplanerisch übliche Maßnahmen hinausgehen***

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

In dem Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung werden bauleitplanerisch und naturschutzfachlich mögliche Maßnahmen zum Klimaschutz festgehalten. Weitere Maßnahmen, die über die des Baugesetzbuches mit der Baunutzungsverordnung hinausgehen sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Zu beachten ist auch die weitere Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung dieses Bebauungsplans. Zudem bildet der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36-2 die Grundlage für die 1. Änderung.

***Dachgestaltung, Höhenentwicklung***

***Im allgemeinen Wohngebiet sind die Wohnhäuser bezüglich der Höhe zu reduzieren. Für die Farbgebung der beiden Gebäude sind gedeckte naturnahe Farbtöne oder flächige Fassadenbegrünung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.***

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde.

Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ geschaffen. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark einzuschränken, ist eine Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosszahl an dieser Stelle nicht vorgesehen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander.

### ***Ruhender Verkehr***

#### ***Ergänzung des Stellplatznachweises gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam***

Der Einwand wird berücksichtigt.

Der Stellplatznachweis wurde in der Begründung ergänzt.

### ***Immissionsschutz***

#### ***Fehlende Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen***

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurden Schallschutzgutachten und schallschutzrechtliche Stellungnahmen, um immissionsschutzrechtliche Relevanz auf dem Grundstück zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen. Textliche Festsetzungen wurden diesbezüglich erstellt.

### ***Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur***

#### ***Konkretisierung der textlichen Festsetzung bzgl. der Niederschlagsversickerung auf den Baugebieten***

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurden Entwässerungskonzepte und Bodengrundgutachten erstellt, um eine Versickerung auf dem Grundstück zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen. Die textliche Festsetzung wurde diesbezüglich angepasst.

## **Boden- und Baudenkmale**

### **Verdacht auf Bodendenkmale**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ein Hinweis zu evtl. auftretenden Bodendenkmalen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **D.2.2.5 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020. Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

### **D.2.2.6 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahme der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde eine Stellungnahme, die sich auf den Umgang mit eventuellen Fledermausvorkommen und dem dazugehörigen Artenschutzfachbeitrag mit integrierter Behandlung der Themen Ersatzmaßnahmen und Baumbestand sowie auf das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung bezieht, abgegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zum Schutz der Biodiversität, zum Umgang mit Dach- und Fassadenbegrünungen bzgl. neuer ökologischer Struktur und zum Umgang mit freiräumlicher Beleuchtung gegeben. Eine Beachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet nicht statt, da mit der Stellungnahme keine weiteren bauleitplanerischen Belange dargestellt werden, die nicht bereits im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden. Grundsätzlich behandelt der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen zu einem Areal mit städtebaulicher Bedeutung als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofes und als Baustein der Landeshauptstadt Potsdam. Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix, die Entwicklung eines urbanen Raumes mit wesentlicher Betrachtung des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt zwar eine um 315 m<sup>2</sup> höhere überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, zugleich ist aber auch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche um 287 m<sup>2</sup> größer. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um 28 m<sup>2</sup> auf den insgesamt ca. 0,8 ha großen Baugrundstücken WA 4 und SO. Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs resultiert aus der Vision eines verdichteten, urbanen Raumes mit herausragender architektonischer und freiraumgestalterischer Qualität, soll aber zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet auf die festgesetzten Maße der Nutzung beschränkt werden. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird

die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Neben der Bedeutung der Grünflächen als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllen die Grünflächen die Funktion der Freihaltung für Frischluft. Die Anlage dieser Flächen stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur Straße am Brauhausberg, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird über die gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert.

### **D.2.2.7 Erneute Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden**

Gleichzeitig mit der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche wurden schriftlich um Stellungnahme zur Planung gebeten. Fristablauf war der 09.04.2020.

### **D.2.2.8 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden**

#### **Artenschutz**

#### ***Nachuntersuchung der Altbäume im Gebiet auf das Vorhandensein von Lebensstätten Es sind die aktuellen Untersuchungen mit Nachuntersuchungen zu bestätigen.***

Der Hinweis findet aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan weist bereits auf den Umgang des Artenschutzes auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens hin. Es ist vorgesehen, in die städtebaulichen Verträge ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufzunehmen. Weiterführende Maßnahmen des Artenschutzes werden demnach nachrangigen Genehmigungsverfahren zugeordnet.

#### ***Hinweis zum Risiko für Vogelschlag und zum Umgang mit freiräumlicher Beleuchtung***

Die Hinweise finden aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan weist bereits auf den Umgang des Artenschutzes auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens hin. Es ist vorgesehen, in die städtebaulichen Verträge ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufzunehmen. Weiterführende Maßnahmen des Artenschutzes werden demnach nachrangigen Genehmigungsverfahren zugeordnet.

## **Grünordnung, Landschaftsbild und Klima**

### **Keine ausreichende Prüftiefe im Umgang mit von der Planung betroffenen Bäumen**

**Die betroffenen Bäume sind zentral für den westlich angrenzenden Aussichtspunkt (Kaiser-Wilhelm-Blick) und sind entgegen der östlichen Flächen als historisches – geplant angepflanztes Grün zu begreifen. Die Auswirkungen würden nur geheilt mit einer Neuausrichtung der Baufelder.**

Der Einwand wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl weiterhin bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt zwar eine um 315 m<sup>2</sup> höhere überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, zugleich ist aber auch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche um 287 m<sup>2</sup> größer. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um 28 m<sup>2</sup> auf den insgesamt ca. 0,8 ha großen Baugrundstücken WA 4 und SO. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird mit der 1. Änderung eine GRZ von 0,65 erreicht, im Vergleich dazu wird innerhalb dieser Grenze auf den Baugrundstücken des Ursprungsbebauungsplans eine GRZ von 0,66 erreicht. Auch der Ursprungsbebauungsplan lässt zwischen den 3 Baukörpern die Errichtung von zwei Tiefgaragen zu, um unter den gegebenen Standortbedingungen (Hanglage) den Anforderungen an eine hinreichend große und zugleich technisch und wirtschaftlich angemessene Realisierung Rechnung zu tragen.

Ein weiteres Ziel des 1. Änderungsverfahrens ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch eine mit einem Gehrecht gesicherte historische Blickbeziehung durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus bis zur Straße Am Havelblick. Für die weitere Sicherung der Freihaltung dieser städtisch wichtigen Blickbeziehung unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der aktuellen Planung wurden die übrigen 2 Baufelder etwas in Richtung zu Ungunsten der von der UNB benannten Bäume verschoben. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war also nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper im WA 4 wird zudem Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an

der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick und in direkter Nachbarschaft zu WA 4 geschaffen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander.

Für die Bäume wurde ein Vitalitätsgutachten erstellt. Einigen der Bäume wird darin eine Vitalitätsstufe von 2-3 zugewiesen (Baum-Nrn. 51, 55) mit dem Hinweis „Nicht verkehrssicher“, die Eiche mit der Nummer 53 ist abgestorben und gekappt. Inwieweit ein Erhalt der Bäume im Rahmen der Umsetzung mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich ist, muss im nachgeordneten Verfahren geprüft werden. Lt. vorliegender Hochbauplanung sind durch diese insgesamt 54 Bäume betroffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 werden somit insgesamt 32 Bäume gegenüber der Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplans erhalten (86 Bäume wären mit dem Baurecht des ursprünglichen Bebauungsplans betroffen).

Ein vollständiger Erhalt der benannten Bäume wäre im Grunde nur mit einem Verzicht der Baufelder oder einer deutlichen Verschiebung nach Osten möglich. Dies steht jedoch den vorgenannten städtebaulichen Intentionen entgegen. Eine Reduzierung oder Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten des Baumerhalts aber zu Lasten der gewünschten städtebaulichen Gestaltung mit der Freiraum- und Blickachsenbildung, aber auch der erforderlichen Berücksichtigung von bestehenden Baurechten kann aus städtebaulicher Sicht aus den v. g. Gründen nicht befürwortet werden.

### **Dachgestaltung, Höhenentwicklung**

#### **Vergrößerung der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 4**

*Für die mit einer Tiefgarage verbundenen 2 Baukörper im allgemeinen Wohngebiet 4, die durch die Verbindung einen Riegel und daraus folgend eine erhebliche Unterbrechung der Durchgrünung des Hanges am Brauhausberg darstellen wird gefordert, dass die Flächen zwischen den beiden Baufeldern für Neubauten von einer Bebauung (Tiefgarage) frei zu halten sind.*

*Die maximale Höhe des westlichen Baufeldes ist auf 3 Vollgeschosse und die des östlichen Baufeldes auf 2 Vollgeschosse zu reduzieren. Der Brauhausberg ist Ausgangspunkt und Ziel zahlreicher Sichten aus der Stadt und den Gärten der Welterbestätte. Eine zu hohe und im Volumen zu umfangreiche Bebauung würde die Wahrnehmung der Höhe des Brauhausberges als grüner Kuppe erheblich beeinträchtigen. Eine angemessene Höhenstaffelung am Hang ist zu erreichen und die Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.*

*Die Bebauung darf nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten Blicke auf die grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des Berges visuell gemindert. Die Aussicht auf die UNESCO-Welterbestätte muss erlebbar bleiben, nicht nur auf die Hochpunkte, sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer.*

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

Die Einwände werden aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde.

Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick geschaffen. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. Diese Freistellung hat innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 neben der Reduktion um einen Baukörper auch eine Verschiebung der Baukörper des WA4 in Richtung West den Brauhausberg hinauf zur Folge. Aufgrund der topografischen Verhältnisse steigen mit den Höhen des Brauhausberges auch die Höhen der Baukörper über den Nullpunkt. Die absoluten Gebäudehöhen über der Geländefläche bleiben demgegenüber nahezu unverändert. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark entschädigungspflichtig einzuschränken, ist eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Geschossigkeit) an dieser Stelle nicht vertretbar. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander. Zudem ergibt die Festsetzung der Staffelung des obersten Geschosses der Baukörper eine visuelle Weiterführung der Terrassierung des Minsk sowie eine visuelle Annäherung der vorherrschenden Topografie, die wiederum auch maßgebend für die Planung der Tiefgaragen unter den Baukörpern des WA 4 ist. Aufgrund der Hanglage dieser Baukörper ist eine Verortung der Tiefgarage ausschließlich unter den Baukörpern technisch und wirtschaftlich nicht angemessen. Eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück kann nur mit einer hinreichend großen Tiefgarage erfolgen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan Nr. 36-2 zwei Tiefgaragen zwischen den drei Baukörpern zulässt und ein Verzicht mit Blick auf den Entzug bestehender Baurechte für eine Tiefgarage an nahezu gleicher Stelle nicht vertretbar ist.

Die Blickbeziehungen auf das bestehende Potsdamer Panorama bzw. auf verschiedenste Landmarken der Landeshauptstadt Potsdam werden in der Begründung hinreichend erörtert.

Die Aussicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf diese Marken und zurück wird durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 nicht verdeckt.

Die Grün- und Freiflächen sowie sämtliche damit zusammen hängende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 36-2 unter Ausschluss des Geltungsbereiches der 1. Änderung desselben B-Plans haben weiterhin Bestand und sind rechtsverbindlich. Das gilt insbesondere für die privaten und öffentlichen naturnahen Grünflächen.

### **Immissionsschutz**

#### **Fehlende Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurden die bereits vorliegenden Schallschutzgutachten und schallschutzrechtliche Stellungnahmen ergänzt, um immissionsschutzrechtliche Relevanz auf dem Grundstück zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen. Textliche Festsetzungen wurden diesbezüglich erstellt.

### **Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur**

#### **Umgang mit der Niederschlagswasserversickerung auf den Baugebieten**

Der Einwand bzgl. der Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde nicht berücksichtigt. Die TF 5.1 (neu TF 4.1) hat ihren Wortlaut nur insoweit geändert, als dass sie sich nicht mehr nur auf das WA 4 bezieht, sondern auf die Grundstücke insgesamt. Der Inhalt der TF wurde ansonsten nicht geändert. Eine Abwägung der Einwände steht demnach noch aus.

Eine Erhöhung der GR sollte vor dem Hintergrund der wahrhaft schwierigen Versickerungsbedingungen nur zugelassen werden, wenn der Verbleib des Regenwassers vor Ort problemlos gewährleistet werden kann.

Der Einwand wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl weiterhin bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. Der ursprüngliche Bebauungsplan ermöglichte im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans eine Befestigung von 5.239,50 m<sup>2</sup> auf einer Baugrundstücksgröße von 7.960,00 m<sup>2</sup> (GRZ 0,66). Die 1. Änderung sieht im gleichen Bereich eine Befestigung von 5.554,80 m<sup>2</sup> auf einer Baugrundstücksgröße von 8.562,00 m<sup>2</sup>

(GRZ 0,65) vor mit gleichzeitiger Erhöhung der nichtüberbaubaren Flächen um 286,70 m<sup>2</sup>. Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt somit annähernd gleich. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper im WA 4 wird zudem Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick und in direkter Nachbarschaft zu WA 4 geschaffen, in die zugleich die vorhandene Treppenanlage vom Fuß der Brauhausbergs bis zur Straße Am Havelblick integriert wird und die durchgehende Blickbeziehung ermöglicht. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die neue Situation der Niederschlagsentwässerung keine andere ist, als im Bebauungsplan 36-2. Rechtsverbindlich im Bereich des WA 4 ist zurzeit eine Versickerung Vorort, eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens insofern berücksichtigt, dass ein Bodengrundgutachten vom Baugrundingenieurbüro Dipl.-Ing. René Dölling erstellt wurde, welches den Baugrund im Hinblick auf Versickerungsmöglichkeiten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 4 gutachterlich einschätzte. Im Ergebnis des Gutachtens wird die Eignung des Baugrunds für die Errichtung von Versickerungsanlagen, bestimmt im Wesentlichen von der Durchlässigkeit und der Mächtigkeit der wasseraufnehmenden Bodenschichten, der örtlichen Bedingungen (Kriegsschutt, Hanglage), dem Grundwasserflurabstand sowie einer möglichen Beeinträchtigung Dritter, als unzureichend erachtet. Weiterhin bildet die Lage des Standortgebietes in einer Trinkwasserschutzzone ein wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit und technische Umsetzung einer dezentralen Regenwasserversickerung. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung in einer Trinkwasserschutzzone von einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Umweltbehörde abhängig zu machen. Als Fazit muss zusammengefasst werden, dass das Baugrundstück für eine gezielte Versickerung des auf Dach- und Befestigungsflächen aus gutachterlicher Sicht ungeeignet ist, da die hierfür verfügbaren, räumlich stark eingeschränkten Flächen nur eine konzentrierte Infiltration ermöglichen, die mit einem erhöhten Gefährdungspotential in Bezug auf Nachbarbebauung, die Hangstabilität und die Belange der Trinkwasserschutzzone verbunden ist.

Der Bebauungsplan setzt mit der TF 4.1 fest, dass grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern ist. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein. Diese Einzelfallentscheidung durch die untere Wasserbehörde wird im Rahmen von nachrangigen Genehmigungsverfahren, auf Grundlage detaillierter Planungen erfolgen.

## ***Kampfmittel und Munitionsfreigabe***

### **Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen**

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Hinweis zur Munitionsbelastung ist im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.

### **D.2.2.9 Betroffenenteiligung zur Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen berührt werden kann, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) wurden schriftlich um Stellungnahme zur Planung gebeten. Fristablauf war der 03.06.2020. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

### **D.2.2.10 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahme der Betroffenen**

Für das Landesamt für Umwelt ist die neu formulierte textliche Festsetzungen hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4 nachvollziehbar, sie entspricht der geforderten Ergänzung der Formulierung von Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4. Es wird die Aufnahme einer Öffnungsklausel in folgender oder ähnlicher Form: „Ausnahmsweise kann eine adäquate Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.“ empfohlen.

Damit stimmt die Behörde dem B-Plan in der vorgelegten Form hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zu.

Die zeitliche Beschränkung der Außengastronomie und übriger Schank- und Speisewirtschaften wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Vertragsregelung hat denselben Inhalt wie die zunächst als textliche Festsetzung vorgesehene Formulierung. Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4 wird mit dem Zusatz „Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.“

Bei der Ergänzung der textlichen Festsetzung handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Beteiligung erfordert.

### **D.2.2.11 Erläuterung redaktioneller Änderungen im Planverfahren**

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden die textlichen Festsetzungen und die Begründung wiederholt redaktionell angepasst. Unter anderem haben sich die Nummerierungen der textlichen Festsetzungen durch den Verzicht bzw. die Neuordnung von Regelungen im Satzungsexemplar gegenüber den vorhergehenden Planentwürfen geändert, ohne dass dabei die Inhalte der Planung betroffen waren. Dies betrifft auch den Verzicht auf die Zwischenüberschriften der textlichen Festsetzungen, wie sie noch im 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand März 2020) enthalten waren. Weiterhin war es notwendig, die textlichen Festsetzungen um die textliche Festsetzung 3.2 - Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie – redaktionell zu ergänzen, um Verwechslungen durch die Signaturen der Planzeichnung vorwegzugreifen.

Die Begründung wurde jeweils an den aktuellen Sachstand angepasst und entsprechend fortgeschrieben.

## **E Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **E.1 Abwägungsbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege
- Belange des Verkehrs
- Private Belange der Grundstückseigentümer
- Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes

### **E.2 Abwägung der betroffenen Belange**

#### **E.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Auswirkungen auf die Bevölkerung sind insgesamt überwiegend positiv zu bewerten, da ein untergenutztes, teilweise brach liegendes Gelände in einem innerstädtischen Raum künftig für Wohnungen, Arbeit und Freizeitmöglichkeiten genutzt werden kann.

Auf Grundlage der Ergebnisse schalltechnischer Untersuchung wurden vom öffentlichen Straßenverkehr ausgehende Lärmemissionen ermittelt. Um nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, sind vor allem aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch die Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie durch vertragliche Regelungen in den städtebaulichen Verträgen.

#### **E.2.2 Ergebnisse städtebaulicher Planungen**

Der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend aneinander.

Die im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung Brauhausberg anvisierte Wiederherstellung der historischen Wegebeziehungen auf dem Brauhausberg wird in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Historische Treppenanlagen, Aufgänge und Wegeverbindungen werden durch die Festsetzung von den der Allgemeinheit dienenden Gehrechten und öffentlichen Grünflächen gesichert.

### **E.2.3 Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen**

Der Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen wird im Bebauungsplan besonders berücksichtigt. Das neue Nutzungs- und Stadtbaukonzept sieht die Wiederherstellung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ als Ausstellungsgebäude für eine Sammlung maßgeblicher Werke der Kunst der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik vor. Zentraler Baustein des Bebauungsplans ist die Sicherung eines künftigen Standortes eines Museums.

Somit würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten bleiben, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden.

### **E.2.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt eine marginale Erhöhung der Versiegelung um 28 m<sup>2</sup> in ihrem Geltungsbereich, denn die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36-2 auf 2 Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 reduziert.

Ein weiteres Ziel des 1. Änderungsverfahrens ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch eine mit einem Gehrecht gesicherte historische Blickbeziehung durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus bis zur Straße Am Havelblick. Für die weitere Sicherung der Freihaltung dieser städtisch wichtigen Blickbeziehung unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der aktuellen Planung wurden die übrigen 2 Baufelder etwas in Richtung verschoben. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper im WA 4 wird zudem Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick und in direkter Nachbarschaft zu WA 4 geschaffen.

Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Das Konzept verzichtet auch auf den ursprünglich geplanten Gebäuderiegel östlich des „Minsk“ und setzt eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Mit dem Freiraumkonzept und der Verkleinerung der allgemeinen Wohnbaufläche WA 4 werden die Höhe des Versiegelungsgrades gewahrt und zusätzliche Grünflächen ermöglicht. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Aufgrund des reduzierten Zuschnitts der Wohnbaufläche WA 4 sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft im SO Museum wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird auch ein Teil der Grünverbindung am Brauhausberg durch die Festsetzungen der an das sonstige Sondergebiet anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgaragen sind geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen, die Entwässerung des Plangebietes von anfallendem Regenwasser zu unterstützen und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern.

Durch das Überplanen ausschließlich notwendiger Flächen bleiben prägende Baumbestände erhalten. Während im Ursprungsbebauungsplan insgesamt 86 Bäume von der zulässigen Bebauung betroffen waren, reduziert sich dies mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans auf 54 Bäume. Über das Pflanzgebot wird auch innerhalb der Baugebiete eine Durchgrünung gesichert. Darüber hinaus sind betroffene Baumbestände auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln. Auf die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen kann verzichtet werden, da durch die Festsetzung öffentlicher Grünfläche bereits ein ausreichender Schutz gewährleistet ist.

Teile des Geltungsbereichs sind als Wald i. S. des Landeswaldgesetzes zu bewerten. Es ist ein kleiner Randbereich der auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 betroffen. Bevor der dortige Wald entsprechend der B-Planfestsetzungen verändert wird, muss ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden. Hierbei finden die fortwirtschaftlichen Belange ihre Berücksichtigung.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurde der zugehörige Artenschutzfachbeitrag bzgl. der Fledermäuse und Gebäudebrüter aktualisiert. Die artenschutzfachliche Stellungnahme vom 16.09.2019 beschäftigte sich dabei mit den besonders und streng geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung. Durch geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich, Sanierung des Minsk und Errichtung von zwei Neubauten südlich des Minsk, ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Erfassungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung

der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

In den städtebaulichen Verträgen sind ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufgenommen worden.

Durch die Festsetzung einer Versickerungsanordnung in den Baugebieten sollen die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen gemindert werden.

Unabhängig davon gelten die Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu befürchten.

Eine vertragliche Regelung trinkwassersparender Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine Entwicklung detaillierter Lösungen ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung.

Ein Widerspruch der Festsetzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen zur Lage des Plangebiets in der erweiterten Trinkwasserschutzzone ist nicht erkennbar.

### **E.2.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege**

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 stellt eine Umsetzung des Ergebnisses des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ dar. Die geplanten Stadthäuser sollen behutsam auf leichter Hanglage errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann innerhalb eines vertretbaren wirtschaftlichen Aufwandes im Rahmen der Bauausführung begegnet werden.

Das Ortsbild, das zurzeit durch brach liegendes Gelände und das leerstehende „Minsk“ beeinträchtigt ist, wird durch die Planung neu gestaltet und aufgewertet. Die Auswirkungen auf die Erholung und Freizeitnutzung sind ebenfalls überwiegend positiv, da historische Wege- und Blickbeziehungen wiederhergestellt werden. Wichtige der Erholung der Bevölkerung dienende Flächen gehen durch die Neubebauung derzeit brachliegender Flächen nicht verloren.

Die Festsetzungen stehen in keinem Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen, die durch den Umgebungsschutz der UNESCO-Welterbestätte ausgelöst werden.

### **E.2.6 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Die Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

Insbesondere die Anknüpfung an Fußwegebeziehungen in Richtung Hauptbahnhof, in Richtung Wissenschaftspark „Albert Einstein“ und in Richtung Havelufer ist Hauptbestandteil des Erschließungskonzeptes.

Die allgemeine Erschließung des „Minsk“ erfolgt neben der fußläufigen Erschließung über den nördlich angrenzenden Stadtplatz für den Kfz-Verkehr über die Straße Brauhausberg sowie die Max-Planck-Straße.

Die Wohnhäuser im Süden des Plangebietes werden über die Straße Am Havelblick erreicht. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße über den Quartiersplatz des „Minsk“ bis zur Straße Am Havelblick rundet das Erschließungskonzept ab.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Max-Planck-Straße in den Geltungsbereich mit einbegriffen. Dafür wurde der Geltungsbereich erweitert. Der Grund für diese Erweiterung ist die Planung der bereits im Bebauungsplan Nr. 36-2 planungsrechtlich gesicherten aber nicht realisierten Buswendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vor allem für den Busverkehr für die Besucher des Museums und des Stadtbades „blu“. Für die Klärung der verkehrstechnischen Voraussetzungen eines Verzichts auf die Buswendeanlage auf dem Vorplatz des „blu“ ist zugleich eine verkehrstechnische Überprüfung der Wendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vorgenommen worden. Mit der Lösung ist eine gegenüber dem Bestand veränderte Abwicklung des Schülerbusverkehrs vor dem Schwimmbad „blu“ und damit auch eine verbesserte Verkehrsabwicklung für das geplante Museum „Minsk“ und das „blu“ möglich.

Entsprechend des § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Die genaue Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplatzanlage des Museums Minsk ist an der bestehenden Grundstückszufahrt an der Straße Am Brauhausberg angebunden.

Im Geltungsbereich werden darüber hinaus 12 Fahrradstellplätze verortet. Die genaue Lage der Fahrradstellplätze obliegt weiterführenden Planungen.

Kfz-Stellplätze werden als offene Stellplatzanlagen (Museum Minsk) sowie Stellplatzanlagen in Tiefgaragen (allgemeines Wohngebiet WA 4) untergebracht.

### **E.2.7 Private Belange der Grundstückseigentümer**

Die Wendeanlage am Westende der Max-Planck-Straße weist in ihrem Bestand nicht die notwendigen Wenderadien auf. Im Zuge der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werden Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 223/1 (ca. 11 m<sup>2</sup>) in die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche integriert.

Die Lage und die Dimensionierung der Wendeanlage wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die jetzt gewählte Lage begrenzt die Inanspruchnahme von privaten Flächen auf das erforderliche Minimum. Weitere Flächenreduzierungen sind nicht möglich, da ansonsten die Wendeanlage nicht funktionsfähig wäre.

Vor Inanspruchnahme der privaten Flächen müssen diese von der Landeshauptstadt Potsdam erworben werden. Durch den Ankauf der Flächen werden wirtschaftliche Nachteile bei den Privateigentümern ausgeglichen.

### **E.2.8 Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes**

Eine vertragliche Regelung von energetischen Kennwerten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte.

Eine vertragliche Regelung zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) wird zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine Auswahl und Spezifizierung der zu verwendenden Baumaterialien ermöglichen.

## **F Städtebauliche Verträge**

Zur Umsetzung der Planung schließt die Stadt drei Städtebauliche Verträge ab, sowohl mit der Stadtwerke Potsdam GmbH als auch der Vorhabenträgerin für das Sondergebiet Museum und der Vorhabenträgerin für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.

### **F.1 Städtebaulicher Vertrag mit Stadtwerken**

Bereits im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadtwerke Potsdam GmbH Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung getroffen. Resultierend aus dem 1. Änderungsverfahren ergeben sich Anforderungen zu neuen inhaltlichen Regelungen, so dass der städtebauliche Vertrag vom 05./29. Mai 2017 aufgehoben und durch einen neuen Vertrag ersetzt wird. Einige Verpflichtungen aus dem „alten“ Vertrag wurden durch die Stadtwerke bereits erledigt oder sind mit Grundstücksverkauf auf die Rechtsnachfolger übergegangen und wurden beispielsweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erledigt. Zentrale Regelungsgegenstände des neuen städtebaulichen Vertrags mit der Stadtwerke Potsdam GmbH sind nunmehr Regelungen zu öffentlichen Grünflächen und zur Umgestaltung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Flächen („Minskterrassen“). Weiter ist der Erschließungsvertrag zum Umbau der Max-Planck-Straße Anlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadtwerke Potsdam GmbH.

### **F.2 Städtebaulicher Vertrag zum SO Museum**

In einem weiteren städtebaulichen Vertrag zum Sondergebiet Museum werden mit der Vorhabenträgerin insbesondere Regelungen zur Sicherung der Gehrechte westlich des Minsk vereinbart. Diese weichen vom bisherigen, grundbuchrechtlich gesicherten Ausübungsbereich ab und sollen von der Vorhabenträgerin entsprechend den Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick angepasst werden. Des Weiteren sind Regelungen zum Artenschutz (Anforderungen an Fenster zum Schutz vor Vogelschlag sowie Insektenschutzmaßnahmen) und zum Lärmschutz für die gastronomischen Einrichtungen im SO Museum getroffen, die mangels Rechtsgrundlage nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein können, aber relevant für die nächtliche Ruhe der angrenzenden Wohnnutzungen sind.

### **F.3 Städtebaulicher Vertrag zum Allgemeinen Wohngebiet WA4**

Mit der Grundstückseigentümerin der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen zum Artenschutz vereinbart (Schutz für Nischenbrüter und Fledermausarten [Ersatzmaßnahmen für ggf. entfallende Höhlenquartiere sowie Regelungen zur Durchführung und Betreuung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen], Vogelschutzmaßnahmen [Anforderungen an Fenster zur Vermeidung von Vogelschlag] sowie Insektenschutzmaßnahmen.

## G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG – Plansicherstellungsgesetz) in der Fassung vom 28. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])

# H Anlagen

## Anlage 1 Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,
  - Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,
  - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
  - Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,
  - Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,
  - Schank- und Speisebewirtschaftung,
  - Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

### 3. Verkehr

- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 3.3 Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa bzw. St zulässig.

### 4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.
- 4.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,

2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

- 4.3 Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdabdeckung zu versehen und zu bepflanzen.
- 4.4 Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

## 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 5.1 In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub> res nach DIN 4109-1:2018-01) für Büroräume und ähnliches aufweisen:

- Kellergeschoss: 30 dB (A)
- Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte: 32 dB (A)
- Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss westliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss östliche Gebäudehälfte: 40 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

- 5.2 Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße (R'<sub>w,Fe</sub> nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:

### 1. Baukörper Ost:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 38 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

### 2. Baukörper West:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 33 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
- 7.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
- 7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude von 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.

## Anlage 2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Baudenkmalschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes.
2. Bodendenkmalschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche: Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).
4. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.

5. Artenschutz Gebäude "Minsk": Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
6. Baumbestand südlich des Gebäudes "Minsk" - Wohnbebauung zwei Gebäude: Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme). Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
7. Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittebelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

#### Ergänzender Hinweis

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GBVI. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

8. Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam – Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.

Stand: 03.07.2020

## Städtebaulicher Vertrag

### zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam – „Sondergebiet Museum“

Zwischen der

Museen der Hasso Plattner Foundation gGmbH,  
vertreten durch den Prokuristen,  
Herrn Ralf Hauser,  
Friedrich-Ebert-Straße 115,  
14467 Potsdam

Im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Herrn Mike Schubert,  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

wird der folgende städtebauliche Vertrag zur Umsetzung der 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg /  
Am Havelblick speziell **im Bereich des Sondergebiets Museum** geschlossen:

## Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat bereits 2017 den Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ als Satzung beschlossen, der seit dem 28.12.2017 rechtsverbindlich ist (im Folgenden als „**Ursprungsbebauungsplan**“ bezeichnet) und zu dessen Umsetzung mit der damaligen Vorhabenträgerin (Stadtwerke Potsdam GmbH) den städtebaulichen Vertrag vom 05./29. Mai 2017 beschlossen. Aktuell führt die Stadt das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick durch (im Folgenden kurz als „**1. Änderung**“ bezeichnet).

Das zur Konkretisierung des Bebauungsplans erarbeitete städtebauliche Konzept des Büros Löffler / Engel aus Potsdam und die aktuellen Planungen der Hasso Plattner Foundation zur Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants Minsk als Museum inkl. der Umgestaltung der Flächen beiderseits der Max-Planck-Straße bilden die Grundlage für die Umsetzung der mit den Bebauungsplänen beabsichtigten städtebaulichen Neuordnungen des Vertragsgebietes. Vorgesehen ist die Schaffung eines zusammenhängenden öffentlichen Raums mit städtebaulicher Individualität und in Analogie an die Freiflächengestaltung der 1970er Jahre. Das neu gebaute Sport- und Freizeitbad „blu“ soll durch eine öffentliche Nutzung des künftig wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ ein städtebauliches Gegenüber und einen Anziehungspunkt mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhalten. Die Fläche zwischen diesen beiden Polen soll zu einer Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden, die sich an der früheren Gestaltung des Brauhausbergs orientiert. Zudem soll unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des neuen Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes erreicht werden. Die Umbaumaßnahmen wurden weitgehend zwischen der Hasso Plattner Foundation, der Stadt und der Stadtwerke Potsdam GmbH abgestimmt. In der Umsetzungsplanung wird unterschieden in die Bereiche „**Terrassen Minsk**“, „**Max-Planck-Straße**“, **Vorplatz Museum** und „**Museumsterrassen**“. Die Vorhabenträgerin setzt die Planung im Bereich der „Museumsterrassen“ und dem Vorplatz Museum um, während die Stadtwerke Potsdam GmbH die beiden anderen Bereiche umsetzt. Hierfür hat die Stadt mit der Stadtwerke Potsdam GmbH einen gesonderten städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Darin hat sich die Stadt gleichermaßen verpflichtet, die als „Grünes Dreieck“ bezeichneten Flächen im Bereich der „Terrassen Minsk“ im Rahmen des Umbaus Leipziger Dreieck ebenfalls entsprechend der abgestimmten Gesamtplanung auszubauen.

Der Ursprungsbebauungsplan hat u.a. die Planungsrechte für den Neubau eines Sport- und Freizeitbades nördlich der Max-Planck-Straße und von Wohngebieten südlich der Max-Planck-Straße sowie der erforderlichen Erschließungsflächen geschaffen. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden im 1. Änderungsverfahren dahingehend angepasst, dass Teile des ehemaligen WA 3 nunmehr als Sondergebiet SO Museum ausgewiesen werden, drei Baufelder südlich der Max-Planck-Straße im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf zwei reduziert und diese leicht verschoben, um die Freihaltung der Blickbeziehung unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Zugleich werden Erschließungsflächen der Max-Planck-Straße angepasst. Das SO Museum soll der Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Tressenrestaurants Minsk zu einem Museum dienen. Es besteht das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Umsetzung und Sicherung der Planung.

Ferner besteht zwischen der Stadtwerke Potsdam GmbH und den Vertragsparteien dieses Vertrags das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Umsetzung und Sicherung der Planung.

Mit dem Kaufvertrag vom 12.06.2019 (UR-Nr. 515/2019 des Notars R. Domröse) hat die Stadtwerke Potsdam GmbH die Flurstücke 562, 563, 564 und 565 der Flur 6, Gemarkung Potsdam der Vorhabenträgerin übertragen. Nach Veräußerung der vorgenannten Flurstücke wurden die Flurstücke katastermäßig zerlegt. Im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden sich damit nach aktueller Liegenschaftsauskunft die Flurstücke 844, 845, 847, 562 und 851 der Flur 6, Gemarkung Potsdam.

Die Vorhabenträgerin hat mit dem Kaufvertrag die grundbuchlich eingetragenen Gehrechte für die Stadt auf den Flurstücken 564 und 565 übernommen. Im aktuellen Liegenschaftskataster betrifft dies die Flurstücke 847 und 851 der Flur 6, Gemarkung Potsdam. Der Ausübungsbereich der grundbuchlich gesicherten Gehrechte entspricht jedoch nicht der Festsetzung „mit Gehrechten zu belastende Flächen“ in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick. Die Vertragspartner sind sich einig, dass hier eine Anpassung der grundbuchlichen Sicherung des Gehrechts erfolgen muss.

Zur Umsetzung der Planungen im Bereich des SO Museum wird der hier vorliegende städtebauliche Vertrag geschlossen, der die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick zur Thematik des Sondergebiets Museum weitergehend konkretisiert.

Dies vorausgeschickt, wird der vorliegende Vertrag geschlossen:

## 1. Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet ist definiert durch die in **Anlage 1** flurstücksgenau zeichnerisch abgegrenzten Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 562, 844, 845, 847, 851 der Flur 6, Gemarkung Potsdam im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick.
- (3) In diesem Vertrag werden Regelungen zu folgenden Punkten getroffen:
  - a) Konzeptionelle Übereinstimmung
  - b) Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
  - c) Öffnungszeiten gastronomischer Einrichtungen
  - d) Artenschutzmaßnahmen

## 2. Konzeptionelle Übereinstimmung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich der Stadt gegenüber, sich bei der Ausführungsplanung eng mit der Stadtwerke Potsdam GmbH abzustimmen und hat eine konzeptionell abgestimmte Ausbau- und Ausführungsplanung für den Bereich der „Terrassen Minsk“, der Max-Planck-Straße und der „Terrassen Museum“ bis hoch zur Straße „Am Havelblick“ gemäß Anlage 2 - Entwurfsplanung gesamt, Stand 02.06.2020 vorgelegt, die entsprechend

realisieren werden soll. Ziel ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild der Flächen am Brauhausberg als Endergebnis zu erreichen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die südlich der Max-Planck-Straße gelegenen Flächen (in Anlage 2 – Entwurfsplanung als „Museums-Terrassen (MUT)“ und „Vorplatz Museum (VPM)“ bezeichnet) gemäß der Entwurfsplanung zu realisieren.

### 3. Dienstbarkeit: Gehrecht für die Allgemeinheit

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick hinsichtlich der im Vertragsgebiet befindlichen Gehrechte an.
- (2) Gemäß den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick soll auf den im Bebauungsplan mit einem Gehrecht vorgesehenen Flächen die vorhandene Treppenanlage gesichert werden. Innerhalb der Fläche sind Pflanzflächen, Stadtmobiliar und ähnliches zulässig sofern die nutzbare Gehwegbreite von 3 m nicht unterschritten wird.
- (3) Zwar hat die Vorhabenträgerin in dem Kaufvertrag mit der Stadtwerke Potsdam GmbH vom 12.06.2019 (UR-Nr. 515/2019 des Notars R. Domröse) die grundbuchlich eingetragenen Gehrechte für die Stadt auf den Flurstücken 564 und 565 übernommen. Im aktuellen Liegenschaftskataster betrifft dies die Flurstücke 847 und 851 der Flur 6, Gemarkung Potsdam. Der Ausübungsbereich der grundbuchlich gesicherten Gehrechte entspricht jedoch weder in der Breite noch in der Länge der Festsetzung „mit Gehrechten zu belastende Flächen“ in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick. Die Vertragspartner sind sich einig, dass eine Anpassung der grundbuchlichen Sicherung des Gehrechts erfolgen soll.
- (4) Die Vorhabenträgerin bewilligt und beantragt die Eintragung einer unentgeltlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an rangerster Stelle zu Gunsten der Stadt folgenden Inhalts:
  - a) Die Stadt ist berechtigt, die Flurstücke 847 und 851, Flur 6, Gemarkung Potsdam zu begehen.
  - b) Der Ausübungsbereich entspricht der **Anlage 3**.
  - c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für diesen Ausübungsbereich die Unterhaltung und alle Verkehrssicherungspflichten zu übernehmen und alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Fläche für das Gehrecht gefährden könnten.
  - d) Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten, insbesondere der Allgemeinheit überlassen werden.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die Löschung der im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Potsdam, Blatt 5894 zur lfd. Nr. 5 - lastend an den Flurstücken 564 und 565 – eingetragenen beschränkt persönliche Dienstbarkeit „(Gehrecht) für die Stadt Potsdam“ zu bewilligen Zug-um-Zug gegen Neueintragung der unter Absatz 4 vereinbarten Dienstbarkeit.

- (6) Die Löschung und Eintragung der vorgenannten beschränkt, persönlichen Dienstbarkeit erfolgt bis spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplans.

#### 4. Umsetzung von baulichen Maßnahmen: Treppenanlage

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das im Bebauungsplan verankerte Gehrecht als Treppenanlage baulich zu ertüchtigen und insbesondere den Anschluss an die Treppenanlage innerhalb des südlich des Vertragsgebiets gelegenen Flurstücks 849 (in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick als öffentliche Grünfläche festgesetzt) zu gewährleisten.
- (2) Die Herstellung der Treppenanlage erfolgt unter Berücksichtigung der in § 2 vereinbarten Verpflichtung zur konzeptionellen Abstimmung mit der Stadtwerke Potsdam GmbH, die für die Herrichtung der Treppenanlage auf dem Flurstück 849 verpflichtet ist.

#### 5. Umsetzung von baulichen Maßnahmen: Lärmschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende, dem Lärmschutz dienende Maßnahmen in dem im Vertragsgebiet einzuhalten: Die Nutzung der Außengastronomie sowie der Schank- und Speisebewirtschaftung sind im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

#### 6. Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die folgenden Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten auf ihre Kosten durchzuführen.
- (2) **Vogelschutzmaßnahmen:** Zum Schutz von Vögeln und zur Vermeidung von Vogelschlag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Fenster Vogelschlag-vermeidend zu gestalten. Die Stadt empfiehlt, Anregungen zur Gestaltung z.B. aus den folgenden Broschüren zu entnehmen und steht zur Abstimmung konkreter Maßnahmen und Abstimmung einer möglichen tatsächlichen Konfliktlage beratend zur Seite:
- a) [https://www.bfn.de/presse/pressearchiv/2012/detailseite.html?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=4323&cHash=042871e79155e923d284d0196f23e7a5](https://www.bfn.de/presse/pressearchiv/2012/detailseite.html?tx_ttnews%5Btt_news%5D=4323&cHash=042871e79155e923d284d0196f23e7a5)
- b) <https://vogelglas.vogelwarte.ch>

Der konkrete Umgang wird gegenseitig protokollarisch bestätigt und im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen abgestimmt.

- (3) **Insektenschutzmaßnahmen:** Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden, deren Abstrahlung möglichst im langwelligen Bereich liegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED vorrangig zum Einsatz zu

bringen. Für LED-Neuinstallationen der Außenbeleuchtung sind Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie soll in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten (Helligkeit) aufweisen.

## 7. Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten einer notwendigen notariellen Beurkundung.

## 8. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern, auch für Teilbereiche des Vertragsgebietes, aufzuerlegen. Auch bei Weitergabe der Verpflichtungen an etwaige Rechtsnachfolger haftet die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt als Gesamtschuldnerin weiter.

## 9. Haftungsausschluss

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich „Am Brauhausberg / Am Havelblick“ an. Sie verzichtet auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

## 10. Datenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen zu. Hierzu enthält der vorliegende Vertrag in **Anlage 4** ein Informationsblatt mit Hinweisen zur Verarbeitung der Daten dieses Vertrags.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die von der jeweiligen Gegenseite übergebenen Informationsblätter zur Datenverarbeitung / Datenschutzhinweise auch an die im Vertrag bzw. im weiteren Vertragsverlauf benannten gesetzlichen Vertreter, Mitarbeitenden oder Ansprechpartner umgehend weiterzureichen.

## 11. Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Bis zum Zeitpunkt der Kündigung fällige Verpflichtungen dieses Vertrages bleiben unberührt.

- (2) Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, der eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, verpflichten sich die Vertragspartner vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

## **12. Schriftform, Zustimmungsverpflichtung und Unwirksamkeit**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechen.

## **13. Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen**

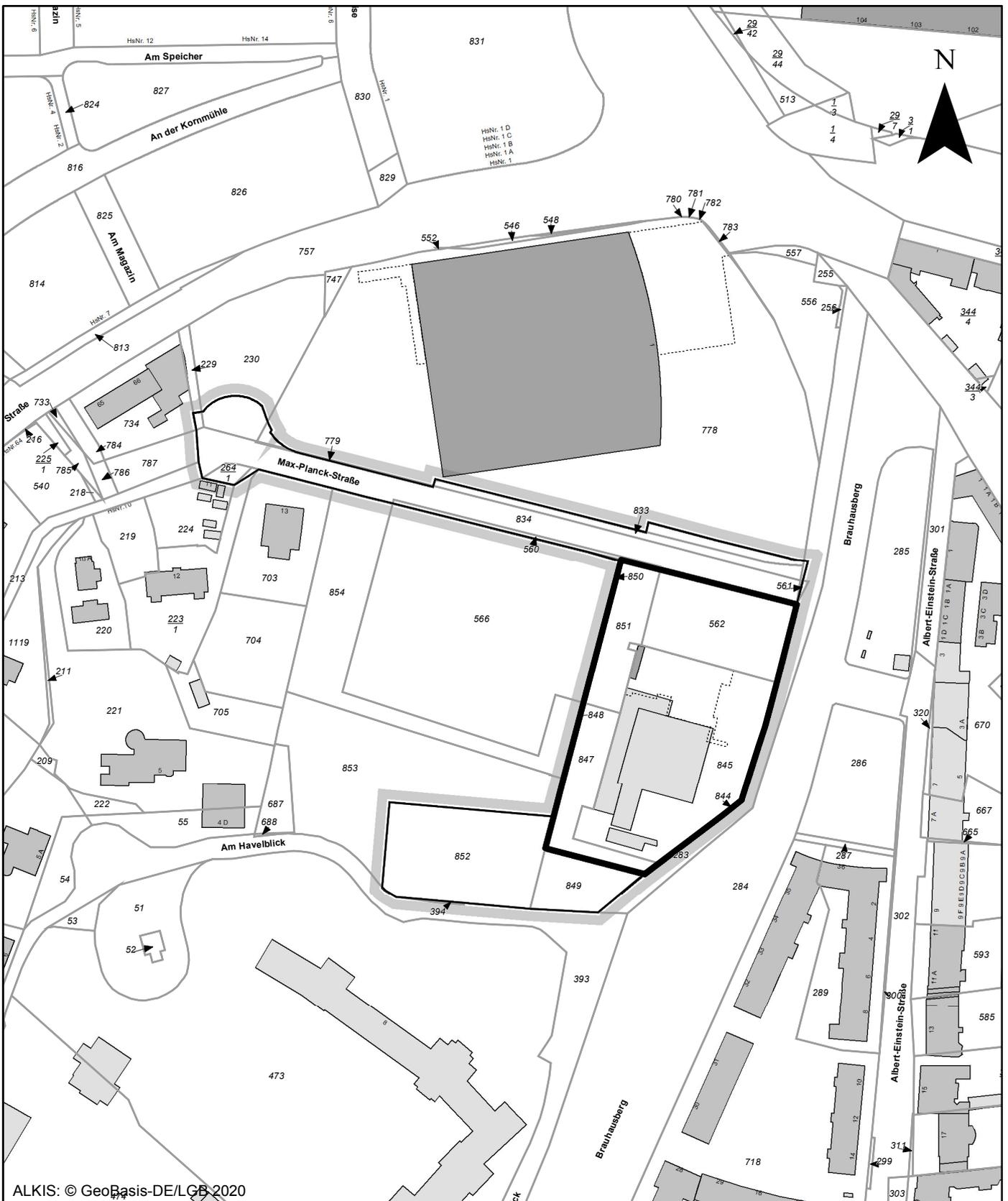
- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Zu diesem Vertrag gehören folgende Anlagen:
1. Vertragsgebiet
  2. Gestaltungsplan, Entwurf (mit Flächenbezeichnung)
  3. Dienstbarkeit Gehrecht – Ausübungsbereich
  4. Informationsblatt Datenschutz

Ort [der Vorhabenträgerin], den .....

Potsdam, den .....

Vorhabenträgerin

Stadt



ALKIS: © GeoBasis-DE/LGB 2020

Plangeber:  
 Landeshauptstadt Potsdam  
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt  
 Potsdam**

Legende:  
 Vertragsgebiet  
 Geltungsbereich der 1. Änderung des  
 Bebauungsplan Nr. 36-2

Titel:  
**Städtebaulicher Vertrag**  
 zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr.36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"  
 Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landes-  
 hauptstadt Potsdam - "**Sondergebiet Museum**"

Maßstab:  
 1 : 2.000  
 (im Original A4)

Stand:  
 07.05.2020

**Anlage 1 - Vertragsgebiet**



### Anlage 2

## Gestaltungsplan, Entwurf (mit Flächenbezeichnung)

**LEGENDE**

	Baum Bestand		Stufen (mit Handlauf)
	Baum Fällung		Mauer
	Baum Planung		Tiefgarage
	Planungsgrenze		Zaun (Bestand)
	Flurgrenzen		Rinne
	Asphalt mit Streetprint		Hofablauf
	Betonplatten Terrassen		Lichtschacht/ Abtrittsrost
	Kiestraufe		Baumscheibe Gussrost
	Tenne		Fahrradbügel
	Sandspielfläche		Pollerleuchte
	Fallschutzbelag		Mastleuchte
	Betonsteinpflaster		Sitzbank
	Kleinstein-/ Großsteinpflaster		Abdeckung Entrauchungsschicht
	Einfassung Betonkantenstein Aufkantung Terrasse		Abfalleimer
	Einfassung Betonkantenstein bündig		Außenzapfstelle (IGS)
	Einfassung Stahlband		Pflanzfläche: Sträucher
	Pflanzfläche: Sträucher		Pflanzfläche: Stauden, Gräser
	Pflanzfläche: Stauden, Gräser		Rasenflächenpflaster
	Rasenflächenpflaster		Rasenfläche
	Rasenfläche		Wiese
	Wiese		Geländehöhe Bestand
	Geländehöhe Bestand		Geländehöhe Bestand interpoliert
	Geländehöhe Bestand interpoliert		Geländehöhe Planung
	Geländehöhe Planung		Geländehöhe Planung MIC
	Geländehöhe Planung MIC		Oberflächengefälle
	Oberflächengefälle		Feuerwehrflächen
	Feuerwehrflächen		Böschungen
	Böschungen		

**GRUNDLAGENPLÄNE**  
 Vermessungsplan: 193608\_MINSK\_Bestandsplan\_örtlich\_2019-07-17.dwg  
 ALK: GP-Brauhausberg Gesamt.dwg  
 B-Plan: 36-2\_Brauhausberg\_Satzungsexemplar\_03\_Export.dwg  
 Trassenplanung: GP-Gehweg Blu.dwg; GP-Leipziger Dreieck MIC.dwg; GP-Max-Planck-Str Zwischenbau.dwg  
 Freianlagen blu: Planung-Freianlagen SFB 2016-03-16.dwg  
 Speicherstadt: 1573-03-01 190306.dwg  
 Grundrisse Wohnen 1: Stand 191115: 097\_WOH\_Grundrisse Ebene 00.dwg  
 Grundrisse Minsk: Stand 191119: MSK\_HWP\_A\_2\_GR\_EG\_001\_V\_O.dwg

**LA-XX-001\_Gesamtplan\_C**

ÄNDERUNG	GEZ.	DATUM	INDEX
off. Weg nördlich W2 entfernt	ff	03.06.2020	A
Überarbeitung Brunnen und Topografie Grünes Dreieck	mz	03.07.2020	B
Anpassung Begriffslichkeiten	ld	07.07.2020	C

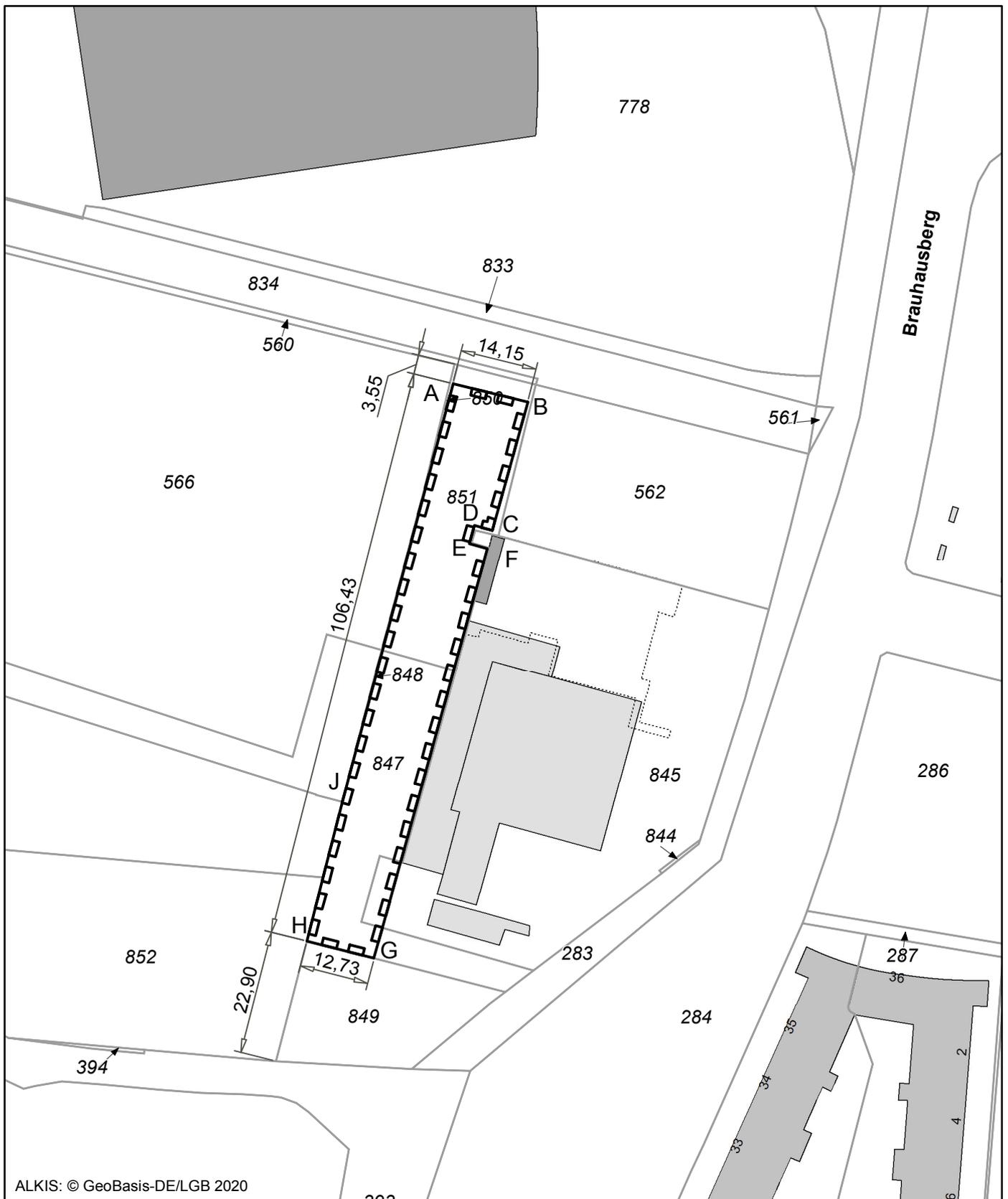
**BAUVORHABEN**

## MIN Umfeld Museum Minsk

N  
|  
N

<b>PLANNHALT</b>	Gesamtplan Freianlagen	<b>PLANUNGSSTAND</b>	Entwurf
<b>BAUHERR</b>	Museum Barberini GmbH Endowment DR Real Estate GmbH	<b>PROJEKTSTEUERER</b>	asenticon GmbH Jägerallee 22 D-14469 Potsdam
<b>PLANVERFASSER</b>	Stefan Bernard Landschaftsarchitekten Monumentenstraße 33/34 D-10829 Berlin	<b>ARCHITEKT</b>	Heinle Wischer Gesellschaft für Generalplanung mbH Gutenbergstr. 4 D-10587 Berlin

<b>GEZEICHNET</b>	fl	<b>MASSTAB</b>	1:500
<b>GEPRÜFT</b>	stb	<b>BLATTGRÖÖE</b>	A1
<b>DATUM</b>	03.06.2020	<b>DATEINAME</b>	200707_MIN_III_Gesamtplan_C



ALKIS: © GeoBasis-DE/LGB 2020

<p>Plangeber: Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Verbindliche Bauleitplanung</p>		 <p><b>Landeshauptstadt Potsdam</b></p>	
<p>Legende:  Dienstbarkeit Gehrecht - Ausübungsbereich</p>		<p>Titel: <b>Städtebaulicher Vertrag</b> zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landes- hauptstadt Potsdam - "<b>Sondergebiet Museum</b>"</p>	
<p>Maßstab: 1 : 1.000 (im Original A4)</p>	<p>Stand: 07.05.2020</p>	<p><b>Anlage 3 - Dienstbarkeit Gehrecht - Ausübungsbereich -</b></p>	

# **Anlage 4 zum städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam – „Sondergebiet Museum“**

## **Informationen zur Datenverarbeitung für Verträge mit der Landeshauptstadt Potsdam**

(Stand: 01.10.2019)

Die nachfolgenden Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten werden Ihnen gemäß Artikel 13 und 14 der Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO) zur Verfügung gestellt.

### **1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung**

Verantwortlich für die Datenerhebung und -verarbeitung ist die Landeshauptstadt Potsdam, Der Oberbürgermeister, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam. Innenorganisatorisch verantwortlich ist der Fachbereich Stadtplanung und -erneuerung,

für vorbereitende Bauleitpläne (Flächennutzungspläne) der Bereich Stadtentwicklung, Telefon 0331 / 289 25 41, Telefax 0331 / 289 84 25 41, E-Mail [stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de).

für verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) der Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Telefon 0331 / 289 25 17, Telefax 0331 / 289 84 25 17, E-Mail [bauleitplanung@rathaus.potsdam.de](mailto:bauleitplanung@rathaus.potsdam.de),

für verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten der Bereich Stadterneuerung, Telefon 0331 / 289 32 22, E-Mail [stadterneuerung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadterneuerung@rathaus.potsdam.de).

### **2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**

Datenschutzbeauftragter der Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam, Telefon 0331 / 289 11 15, Telefax 0331 / 289 84 11 15, E-Mail [datenschutzbeauftragter@rathaus.potsdam.de](mailto:datenschutzbeauftragter@rathaus.potsdam.de).

### **3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung**

Ihre personenbezogenen Daten werden durch die Landeshauptstadt Potsdam zum Zweck der Vertragserfüllung und Vertragsverwaltung verarbeitet, Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO findet hier Anwendung.

Sofern die Landeshauptstadt Potsdam gesetzlichen Pflichten unterliegt, werden Ihre Daten im erforderlichen Umfang verarbeitet und bei Bestehen gesetzlicher Melde- und Auskunftspflichten an die betreffenden Stellen weitergegeben, Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO findet hier Anwendung.

Weiterhin verarbeiten wir Ihre Daten gegebenenfalls zur Klärung von Ansprüchen, etwa im Fall eines Rechtsstreits, wenn dies hierfür erforderlich ist, Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO findet hier Anwendung.

Ohne die Erhebung und Nutzung der personenbezogenen Daten des Vertragspartners kann ein Vertragsabschluss nicht erfolgen.

Die Daten der im Vertrag bzw. im weiteren Vertragsverlauf durch Sie als Vertragspartner gegebenenfalls benannten gesetzlichen Vertreter, Mitarbeitenden oder Ansprechpartner werden gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO durch die Landeshauptstadt Potsdam verarbeitet.

## 4. Automatisierte Entscheidungsfindung

Es findet keine automatisierte Entscheidungsfindung statt.

## 5. Kategorien personenbezogener Daten

Es werden folgende personenbezogene Datenarten / -kategorien verarbeitet: Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse.

Es werden keine besonderen Kategorien personenbezogener Daten nach Artikel 9 Abs. 1 DSGVO verarbeitet.

## 6. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Die personenbezogenen Daten werden erforderlichenfalls folgenden Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern zugänglich gemacht:

- |  |   |
|--|---|
| a) innerhalb des Verantwortlichen          | allen mit der Vertragserfüllung und Vertragsverwaltung befassten Organisationseinheiten;<br>sonstigen mit zentralen Aufgaben betrauten Organisationseinheiten (u. a. Rechnungsprüfungsamt, Bereich Recht und Versicherung); |
| b) Auftragsverarbeitern, Art. 28, 29 DSGVO | sorgfältig ausgewählten Dienstleistern, die nur im Rahmen der strengen Auflagen der Datenverarbeitung im Auftrag für die Landeshauptstadt Potsdam tätig werden;   |
| c) Dritten                                 | Kreditinstituten zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs;<br>sonstigen Dritten im Rahmen gesetzlicher Verpflichtungen (z. B. Aufsichtsbehörden) oder berechtigter Interessen (z. B. Gerichte, Rechtsanwälte, Versicherer).      |

Es findet keine Übermittlung der personenbezogenen Daten an ein Drittland und / oder eine internationale Organisation statt.

## 7. Dauer der Speicherung

Die Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt nur so lange, wie dies für den jeweiligen Zweck erforderlich ist. Die Speicherung erfolgt mindestens bis zum Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist nach Vergasende (§§ 194 ff. BGB) und höchstens so lange,

wie berechnete Interessen der Landeshauptstadt Potsdam bzw. gesetzliche Aufbewahrungsfristen (z. B. § 37 KomHKV) dies notwendig machen.

## **8. Betroffenenrechte**

Jede von der Datenverarbeitung betroffene Person hat nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) insbesondere folgende Rechte:

Auskunftsrecht über die zu ihrer Person gespeicherten Daten und deren Verarbeitung (Artikel 15 DSGVO),

Recht auf Datenübertragbarkeit (Artikel 20 DSGVO),

Recht auf Datenberichtigung, sofern die Daten unrichtig oder unvollständig sein sollten (Artikel 16 DSGVO),

Recht auf Löschung der gespeicherten Daten, sofern eine der Voraussetzungen von Artikel 17 DSGVO zutrifft (Das Recht zur Löschung personenbezogener Daten besteht ergänzend zu den in Artikel 17 Abs. 3 DSGVO genannten Ausnahmen nicht, wenn eine Löschung wegen der besonderen Art der Speicherung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. In diesen Fällen tritt an die Stelle einer Löschung die Einschränkung der Verarbeitung gemäß Artikel 18 DSGVO),

Recht auf Einschränkung der Datenverarbeitung, sofern die Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden, die Daten zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen der betroffenen Person benötigt werden oder bei einem Widerspruch noch nicht feststeht, ob die Interessen des Verantwortlichen gegenüber denen der betroffenen Person überwiegen (Artikel 18 Abs. 1 lit. b, c und d DSGVO. Wird die Richtigkeit der personenbezogenen Daten bestritten, besteht das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung für die Dauer der Richtigkeitsprüfung),

Widerspruchsrecht gegen bestimmte Datenverarbeitungen, sofern an der Verarbeitung kein zwingendes öffentliches Interesse besteht, das die Interessen der betroffenen Person überwiegt, und keine Rechtsvorschrift zur Verarbeitung verpflichtet (Artikel 21 DSGVO).

## **9. Beschwerderecht**

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet wurden. Die Beschwerde ist zu richten an: Die Landesbeauftragte für den Datenschutz und für das Recht auf Akteneinsicht, Frau Dagmar Hartge, Stahnsdorfer Damm 77, 14532 Kleinmachnow, Telefon 033203 / 35 60, Telefax 033203 / 35 649, E-Mail [poststelle@lda.brandenburg.de](mailto:poststelle@lda.brandenburg.de). Weitere Informationen können der Internetseite der Landesbeauftragten unter [www.lda.brandenburg.de](http://www.lda.brandenburg.de) entnommen werden.

Stand: 04.06.2020

## Städtebaulicher Vertrag

### zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam – „Allgemeines Wohngebiet WA 4“

Zwischen der

Endowment DR Real Estate GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
Herrn Christopher Anschütz,  
Seestraße 35-37,  
14467 Potsdam

Im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und

der Landeshauptstadt Potsdam,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Herrn Mike Schubert,  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

wird der folgende städtebauliche Vertrag zur Umsetzung der 1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg /  
Am Havelblick speziell **im Bereich des Allgemeines Wohngebiets WA 4** an der Straße  
„Am Havelblick“ geschlossen:

# Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat bereits 2017 den Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ als Satzung beschlossen, der seit dem 28.12.2017 rechtsverbindlich ist (im Folgenden als „**Ursprungsbebauungsplan**“ bezeichnet) und zu dessen Umsetzung mit der damaligen Vorhabenträgerin (Stadtwerke Potsdam GmbH) den städtebaulichen Vertrag vom 05./29. Mai 2017 beschlossen. Aktuell führt die Stadt das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick durch (im Folgenden kurz als „**1. Änderung**“ bezeichnet). Beabsichtigt wird damit die Schaffung eines zusammenhängenden öffentlichen Raums mit städtebaulicher Individualität und in Analogie an die Freiflächengestaltung der 70er Jahre. Das neu gebaute Sport- und Freizeitbad „blu“ soll durch eine öffentliche Nutzung des wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ ein städtebauliches Gegenüber und einen Anziehungspunkt mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhalten. Die Fläche zwischen diesen beiden Polen soll zu einer Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden, die sich an der früheren Gestaltung des Brauhausbergs orientiert.

Zudem soll unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des neuen Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes erreicht werden. Zur Umsetzung dieses Planungsziels werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ u.a. dahingehend geändert, dass drei Baufelder im WA 4 auf zwei reduziert und diese leicht verschoben werden, um die Freihaltung der Blickbeziehung unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu sichern.

Mit dem Kaufvertrag vom 12.06.2019 hat die Stadtwerke Potsdam GmbH einige Flächen unter anderem an die mit der Hasso Plattner Foundation verbundenen Endowment DR Real Estate GmbH übertragen, darunter Flächen an der Straße „Am Havelblick“.

Zur Umsetzung der Planungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird der hier vorliegende städtebauliche Vertrag geschlossen, der die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick zur Thematik des Wohnungsneubaus insbesondere zum Artenschutz weitergehend konkretisiert.

Dies vorausgeschickt, wird der vorliegende Vertrag geschlossen:

## 1. Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet ist definiert durch die in **Anlage 1** flurstücksgenau zeichnerisch abgegrenzten Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks 852, der Flur 6, Gemarkung Potsdam im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick.
- (3) In diesem Vertrag werden Regelungen zu Artenschutzmaßnahmen getroffen.

## 2. Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die folgenden Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten auf ihre Kosten durchzuführen oder unter der Benachrichtigung der Stadt auf Dritte zu übertragen.
  - (2) **Schutz für Gebäudebrüter und Fledermausarten:**
    - a) Als Ersatz für die möglicherweise entfallenden Höhlenquartiere von Höhlen- und Nischenbrütern und Fledermausarten sind bis zur Inbenutzungnahme der Wohngebäude Nist- und Ansiedlungsmöglichkeiten an Dach- und Fassadenflächen zu schaffen bzw. in den Bau zu integrieren. Art und Anzahl der zu schaffenden Ersatzquartiere sind vor der Beseitigung der Bäume im Rahmen der Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde als Kompensationsmaßnahme zu bestimmen. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist durch Kontrolle zu gewährleisten, deren Umfang im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen abzustimmen ist. Diese Maßnahme dient dem Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen i.S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG, CEF-Maßnahme).
    - b) Erkennbare Bäume mit möglichen Höhlen- und/oder Spaltenquartieren sind vor Baumfällungen deutlich zu kennzeichnen und so lange wie möglich im Bestand zu erhalten. Ein stufenweises Vorgehen im Gehölzabtrieb und der Baumkontrolle muss gewährleistet werden. Die Bäume dürfen insbesondere bei nachgewiesenem Brutgeschehen ausschließlich nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gefällt werden.
    - c) Vor der Fällung eines Baumes mit Höhlung ist die Höhle durch einen Fledermausfachmann auf Fledermausbesatz bzw. andere mögliche Quartiernahme von Wirbeltieren zu kontrollieren. Bei Besatz wird nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung die Baumfällung nach Abschluss der Quartiernahme von Fledermäusen oder anderen Wirbeltieren aufgeschoben und erfolgt danach zügig vor der möglichen Neubelegung durch Brutvögel oder entsprechend bis zum Abschluss der Brutzeit und des Brutgeschehens bzw. Auflösung der Wochenstube vor Beginn der Winterruhe und einer möglichen Neubelegung als Winterquartier.
    - d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Nachweis der vereinbarten Durchführung und Betreuung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen der Stadt vorzulegen.
  - (3) **Weitere Vogelschutzmaßnahmen:** Zum Schutz von Vögeln und zur Vermeidung von Vogelschlag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Fenster Vogelschlag-vermeidend zu gestalten. Die Stadt empfiehlt, Anregungen zur Gestaltung z.B. aus den folgenden Broschüren zu entnehmen und steht zur Abstimmung konkreter Maßnahmen und Abstimmung einer möglichen tatsächlichen Konfliktlage beratend zur Seite:
    - a) [https://www.bfn.de/presse/pressearchiv/2012/detailseite.html?tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=4323&cHash=042871e79155e923d284d0196f23e7a5](https://www.bfn.de/presse/pressearchiv/2012/detailseite.html?tx_ttnews%5Btt_news%5D=4323&cHash=042871e79155e923d284d0196f23e7a5)
    - b) <https://vogelglas.vogelwarte.ch>
- Der konkrete Umgang wird gegenseitig protokollarisch bestätigt und im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen abgestimmt.

**Insektenschutzmaßnahmen:** Zum Schutz von nachtaktiven Insekten (sowie Fledermäusen) und zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich Insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden, deren Abstrahlung möglichst im langwelligen Bereich liegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED vorrangig zum Einsatz zu bringen. Für LED-Neuinstallationen der Außenbeleuchtung sind Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie soll in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten (Helligkeit) aufweisen.

### 3. Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten einer notwendigen notariellen Beurkundung.

### 4. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern, auch für Teilbereiche des Vertragsgebietes, aufzuerlegen. Auch bei Weitergabe der Verpflichtungen an etwaige Rechtsnachfolger haftet die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt als Gesamtschuldnerin weiter.

### 5. Haftungsausschluss

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich „Am Brauhausberg / Am Havelblick“ an. Sie verzichtet auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

### 6. Datenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen zu. Hierzu enthält der vorliegende Vertrag in **Anlage 2** ein Informationsblatt mit Hinweisen zur Verarbeitung der Daten dieses Vertrags.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die von der jeweiligen Gegenseite übergebenen Informationsblätter zur Datenverarbeitung / Datenschutzhinweise auch an die im Vertrag bzw. im weiteren Vertragsverlauf benannten gesetzlichen Vertreter, Mitarbeitenden oder Ansprechpartner umgehend weiterzureichen.

## 7. Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen. Bis zum Zeitpunkt der Kündigung fällige Verpflichtungen dieses Vertrages bleiben unberührt.
- (2) Sofern ein wichtiger Grund vorliegt, der eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, verpflichten sich die Vertragspartner vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

## 8. Schriftform, Zustimmungsverpflichtung und Unwirksamkeit

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechen.

## 9. Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Zu diesem Vertrag gehören folgende Anlagen:

**Anlage 1**      Vertragsgebiet

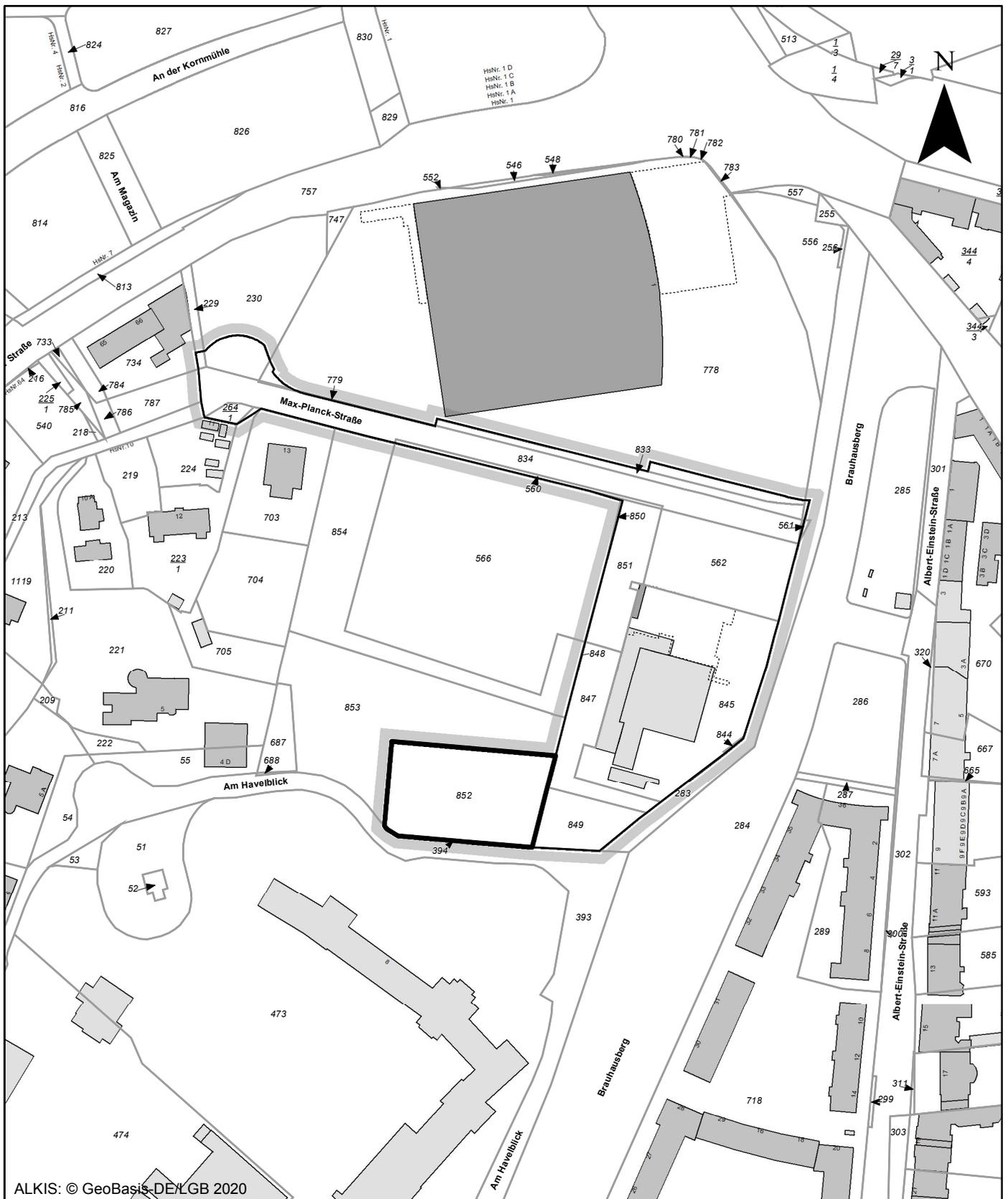
**Anlage 2**      Informationsblatt Datenschutz

Ort [der Vorhabenträgerin], den .....

Potsdam, den .....

Vorhabenträgerin

Stadt



ALKIS: © GeoBasis-DE/LGB 2020

<p>Plangeber: Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Verbindliche Bauleitplanung</p>		<p><b>Landeshauptstadt Potsdam</b></p>
<p>Legende:  Vertragsgebiet  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 36-2</p>	<p>Titel: <b>Städtebaulicher Vertrag</b> zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landes- hauptstadt Potsdam - "<b>Allgemeines Wohngebiet WA 4</b>"</p>	
<p>Maßstab: 1 : 2.000 (im Original A4)</p>	<p>Stand: 07.05.2020</p>	<p><b>Anlage 1 - Vertragsgebiet</b></p>

## **Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam – „Allgemeines Wohngebiet WA 4“**

### **Informationen zur Datenverarbeitung für Verträge mit der Landeshauptstadt Potsdam**

(Stand: 01.10.2019)

Die nachfolgenden Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten werden Ihnen gemäß Artikel 13 und 14 der Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO) zur Verfügung gestellt.

#### **1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung**

Verantwortlich für die Datenerhebung und -verarbeitung ist die Landeshauptstadt Potsdam, Der Oberbürgermeister, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam. Innenorganisatorisch verantwortlich ist der Fachbereich Stadtplanung und -erneuerung,

für vorbereitende Bauleitpläne (Flächennutzungspläne) der Bereich Stadtentwicklung, Telefon 0331 / 289 25 41, Telefax 0331 / 289 84 25 41, E-Mail [stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de).

für verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) der Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Telefon 0331 / 289 25 17, Telefax 0331 / 289 84 25 17, E-Mail [bauleitplanung@rathaus.potsdam.de](mailto:bauleitplanung@rathaus.potsdam.de),

für verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten der Bereich Stadterneuerung, Telefon 0331 / 289 32 22, E-Mail [stadterneuerung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadterneuerung@rathaus.potsdam.de).

#### **2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**

Datenschutzbeauftragter der Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam, Telefon 0331 / 289 11 15, Telefax 0331 / 289 84 11 15, E-Mail [datenschutzbeauftragter@rathaus.potsdam.de](mailto:datenschutzbeauftragter@rathaus.potsdam.de).

#### **3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung**

Ihre personenbezogenen Daten werden durch die Landeshauptstadt Potsdam zum Zweck der Vertragserfüllung und Vertragsverwaltung verarbeitet, Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO findet hier Anwendung.

Sofern die Landeshauptstadt Potsdam gesetzlichen Pflichten unterliegt, werden Ihre Daten im erforderlichen Umfang verarbeitet und bei Bestehen gesetzlicher Melde- und Auskunftspflichten an die betreffenden Stellen weitergegeben, Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO findet hier Anwendung.

Weiterhin verarbeiten wir Ihre Daten gegebenenfalls zur Klärung von Ansprüchen, etwa im Fall eines Rechtsstreits, wenn dies hierfür erforderlich ist, Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO findet hier Anwendung.

Ohne die Erhebung und Nutzung der personenbezogenen Daten des Vertragspartners kann ein Vertragsabschluss nicht erfolgen.

Die Daten der im Vertrag bzw. im weiteren Vertragsverlauf durch Sie als Vertragspartner gegebenenfalls benannten gesetzlichen Vertreter, Mitarbeitenden oder Ansprechpartner werden gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO durch die Landeshauptstadt Potsdam verarbeitet.

#### **4. Automatisierte Entscheidungsfindung**

Es findet keine automatisierte Entscheidungsfindung statt.

#### **5. Kategorien personenbezogener Daten**

Es werden folgende personenbezogene Datenarten / -kategorien verarbeitet: Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse.

Es werden keine besonderen Kategorien personenbezogener Daten nach Artikel 9 Abs. 1 DSGVO verarbeitet.

#### **6. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten**

Die personenbezogenen Daten werden erforderlichenfalls folgenden Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern zugänglich gemacht:

- |  |   |
|--|---|
| a) innerhalb des Verantwortlichen          | allen mit der Vertragserfüllung und Vertragsverwaltung befassten Organisationseinheiten;<br>sonstigen mit zentralen Aufgaben betrauten Organisationseinheiten (u. a. Rechnungsprüfungsamt, Bereich Recht und Versicherung); |
| b) Auftragsverarbeitern, Art. 28, 29 DSGVO | sorgfältig ausgewählten Dienstleistern, die nur im Rahmen der strengen Auflagen der Datenverarbeitung im Auftrag für die Landeshauptstadt Potsdam tätig werden;   |
| c) Dritten                                 | Kreditinstituten zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs;<br>sonstigen Dritten im Rahmen gesetzlicher Verpflichtungen (z. B. Aufsichtsbehörden) oder berechtigter Interessen (z. B. Gerichte, Rechtsanwälte, Versicherer).      |

Es findet keine Übermittlung der personenbezogenen Daten an ein Drittland und / oder eine internationale Organisation statt.

#### **7. Dauer der Speicherung**

Die Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt nur so lange, wie dies für den jeweiligen Zweck erforderlich ist. Die Speicherung erfolgt mindestens bis zum Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist nach Vergasende (§§ 194 ff. BGB) und höchstens so lange,

wie berechnete Interessen der Landeshauptstadt Potsdam bzw. gesetzliche Aufbewahrungsfristen (z. B. § 37 KomHKV) dies notwendig machen.

## **8. Betroffenenrechte**

Jede von der Datenverarbeitung betroffene Person hat nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) insbesondere folgende Rechte:

Auskunftsrecht über die zu ihrer Person gespeicherten Daten und deren Verarbeitung (Artikel 15 DSGVO),

Recht auf Datenübertragbarkeit (Artikel 20 DSGVO),

Recht auf Datenberichtigung, sofern die Daten unrichtig oder unvollständig sein sollten (Artikel 16 DSGVO),

Recht auf Löschung der gespeicherten Daten, sofern eine der Voraussetzungen von Artikel 17 DSGVO zutrifft (Das Recht zur Löschung personenbezogener Daten besteht ergänzend zu den in Artikel 17 Abs. 3 DSGVO genannten Ausnahmen nicht, wenn eine Löschung wegen der besonderen Art der Speicherung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. In diesen Fällen tritt an die Stelle einer Löschung die Einschränkung der Verarbeitung gemäß Artikel 18 DSGVO),

Recht auf Einschränkung der Datenverarbeitung, sofern die Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden, die Daten zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen der betroffenen Person benötigt werden oder bei einem Widerspruch noch nicht feststeht, ob die Interessen des Verantwortlichen gegenüber denen der betroffenen Person überwiegen (Artikel 18 Abs. 1 lit. b, c und d DSGVO. Wird die Richtigkeit der personenbezogenen Daten bestritten, besteht das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung für die Dauer der Richtigkeitsprüfung),

Widerspruchsrecht gegen bestimmte Datenverarbeitungen, sofern an der Verarbeitung kein zwingendes öffentliches Interesse besteht, das die Interessen der betroffenen Person überwiegt, und keine Rechtsvorschrift zur Verarbeitung verpflichtet (Artikel 21 DSGVO).

## **9. Beschwerderecht**

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet wurden. Die Beschwerde ist zu richten an: Die Landesbeauftragte für den Datenschutz und für das Recht auf Akteneinsicht, Frau Dagmar Hartge, Stahnsdorfer Damm 77, 14532 Kleinmachnow, Telefon 033203 / 35 60, Telefax 033203 / 35 649, E-Mail [poststelle@lda.brandenburg.de](mailto:poststelle@lda.brandenburg.de). Weitere Informationen können der Internetseite der Landesbeauftragten unter [www.lda.brandenburg.de](http://www.lda.brandenburg.de) entnommen werden.