



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus" Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	06.11.2020
	Eingang 502:	06.11.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
02.12.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).
2. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (siehe Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



**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>
3					<b>90</b>	<b>mittlere</b>

**Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung des Hotels 'Bayrisches Haus' in eine Klinik für psychische und psychosomatische Erkrankungen für eine Fläche im Potsdamer Westen im Gebiet des Wildparks ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus" einzuleiten.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- |          |                                       |            |
|----------|---------------------------------------|------------|
| Anlage 1 | Aufstellungsbeschluss                 | (2 Seiten) |
| Anlage 2 | Geltungsbereich Bebauungsplan         | (1 Seite)  |
| Anlage 3 | kurze Beschreibung des Vorhabens      | (5 Seiten) |
| Anlage 4 | Kostenerstattung von Verfahrenskosten | (1 Seite)  |

## Aufstellungsbeschluss

### Bebauungsplan Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus".

### Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Landschaftsraum des Wildparks sowie das Flurstück 256/12
- im Osten: Landschaftsraum des Wildparks sowie das Flurstück 256/12
- im Süden: Landschaftsraum des Wildparks, die nördliche Grenze des Flurstücks 372 sowie das Flurstück 374 (teilweise)
- im Westen: Landschaftsraum des Wildparks, das Flurstück 374 (teilweise) sowie das Flurstück 377 (teilweise)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 373, 376 und 481 der Flur 28 in der Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Potsdam inmitten des „Wildparks Potsdam“, der seit 1966 Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist. Er ist Einzeldenkmal und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung (UNESCO-Schutz). Das Bayrische Haus ist ebenfalls als Bau- und Kunstdenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Zurzeit werden das denkmalgeschützte Bayrische Haus (ohne Anbau) und seine Nebengebäude als Hotel geführt.

Erschlossen wird das Plangebiet von dem im privaten Eigentum befindlichen Elisenweg, der in die Zeppelinstraße mündet.

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung gibt die beabsichtigte Umnutzung des Hotels "Bayrisches Haus" (Elisenweg 2, 14471 Potsdam) als Klinik für psychosomatische Erkrankungen. Für das denkmalgeschützte Gebäude liegt eine entsprechende Bauvoranfrage vor.

Im Weiteren ist vorgesehen, auch die übrigen Gebäude des im Wildpark gelegenen Areals zukünftig als Klinik zu nutzen. Die Umnutzung geht zum Teil auch mit baulichen Maßnahmen einher: Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex soll im Innern umgestaltet, zwei Gebäude sollen saniert und ein Gebäude durch Neubau ersetzt werden, um optimale Voraussetzungen für einen Klinikbetrieb zu schaffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Flächen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## Planungsziele

Ziel der Planung ist, für das denkmalgeschützte Bayrische Haus und die später hinzugekommenen Gebäude die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung als Klinikstandort zu schaffen.

Die vorgesehene Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes steht im Interesse des Denkmalschutzes.

Mit der Planung soll die vorhandene Bausubstanz sinnvoll genutzt, das Infrastrukturangebot ergänzt sowie Arbeitsplätze dauerhaft gesichert werden.

Die vorliegende kurze Beschreibung des Vorhabens soll Ausgangsbasis für das Bauleitplanverfahren werden (Anlage 3).

Für die Belange des Umweltschutzes ist den gesetzlichen Vorgaben entsprechend eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Mensch/Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) und Tiere und Pflanzen erstrecken. Auch die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark sind in die Planung einzustellen. Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhaben sind insbesondere auch mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege abzustimmen.

Des Weiterem ist zur Umsetzung des Beschlusses „Potsdam erklärt den Klimanotstand“ (DS 19/SVV/0543) in diesem Bebauungsplan ein Energiekonzept zu erarbeiten, anhand dessen die Integration der Ziele des Masterplans 100 % Klimaschutz zu prüfen ist. Auf dieser Grundlage sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und städtebaulich-vertragliche Regelungen zur Energieverwendung vereinbart werden. Angestrebt wird dabei der KfW-55-Standard.

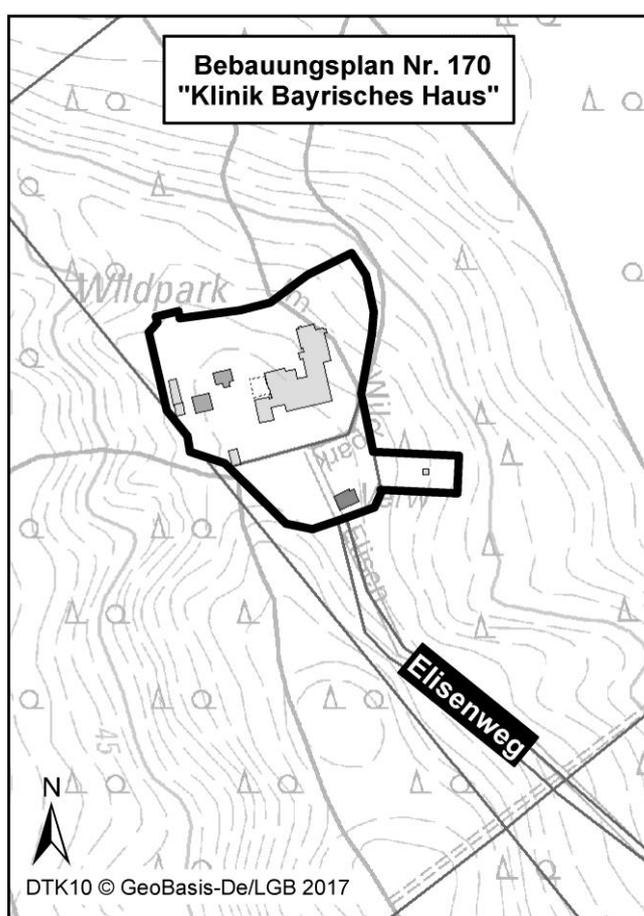
Die Erschließung ist über den privaten Elisenweg mit Anbindung an die öffentliche Zeppelinstraße gesichert.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als Wald den Planungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen, weil die Vorhabenfläche im Wald kleiner als 2 ha ist.

## Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 "Klinik Bayrisches Haus" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

## Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“



# Anlagen des Vorhabenträgers zur Beschlussvorlage

## 1. Kurze Beschreibung des Vorhabens

Das denkmalgeschützte Bayrische Haus und die später hinzugekommenen Gebäude (vgl. nachstehende Abbildung) werden seit den 1990er Jahren als Hotelanlage genutzt. Aufgrund der mit der Covid-19-Pandemie zusammenhängenden Entwicklungen soll die vorhandene Hotelanlage zukünftig als Klinik für psychosomatische Erkrankungen genutzt werden. Einzelheiten zum Klinikbetrieb ergeben sich aus Kapitel 2: Beschreibung des Betriebskonzepts. Vorhabenträger und Betreiber der Fachklinik ist die Oberberg Gruppe (<https://www.oberbergkliniken.de/>).

Die Oberberg Gruppe beabsichtigt folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Umnutzung des gesamten Areals mit dem derzeitigen Gebäudebestand als Klinik für psychosomatische Erkrankungen,
- Bauliche Umgestaltung im Inneren des Hauses 2 und des denkmalgeschützten Hauses 1,
- Renovierung der Häuser 3 und 4,
- Abtragung von Haus 5 und Ersatz durch einen Neubau mit Patientenzimmern.



**Abbildung 1: Lageplan Bezeichnung der Gebäude**

Quelle: Ganter Architekten, Potsdam

**Im Bestand unverändert in der Nutzung**

- Verkehrs- und Allgemeinflächen
- Beherbergungsräume
- WC Anlagen
- Wellnessbereich
- Gastronomiebereich
- Küchen- und Personalbereich

**Neue Nutzungsbereiche**

- ehemalige Bereiche Schwimmbad, Kosmetik und Konferenz als Therapieräume
- ehemalige Konferenzräume als Arztzimmer



**Abbildung 2: Darstellung der baulichen Umgestaltung im Untergeschoss Haus 1 und 2**

Quelle: Ganter Architekten, Potsdam



## 2. Betriebskonzept Oberberg Fachklinik Bayrisches Haus

### 2.1 Übersicht

Die Oberberg Fachklinik Bayrisches Haus ist eine private medizinische Akutklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie auf Grundlage des § 30 der Gewerbeordnung. Die Einrichtung dient ausschließlich der Krankenhausbehandlung. Rehabilitationsaufenthalte sowie ambulante Bad- und Heilkuren werden nicht durchgeführt.

In der Klinik werden stationäre (vollstationär/teilstationär) Behandlungen im Bereich Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie in einem offenen Setting durchgeführt (keine geschützte oder geschlossene Station, keine Behandlung von psychisch kranken Straftätern, keine Behandlung von nicht einwilligungsfähigen Patienten, z.B. bei akuter Eigen- oder Fremdgefährdung).

Das Behandlungsspektrum umfasst insbesondere Patienten mit Depressionen, Burn-out, Angststörungen, Stress- und Traumafolgestörungen sowie psychosomatischen Erkrankungen.

Die teil- oder vollstationäre Behandlungsdauer der Patienten liegt im Regelfall zwischen 4 und 12 Wochen.

Die Klinik offeriert vollstationäre Betten (max. 70) und Tagesklinik-Plätze (max. 20). Die Verpflegung erfolgt in der hauseigenen Küche.

### 2.2 Leitung der Klinik und Kooperationen

Die Oberberg Fachklinik Bayrisches Haus steht unter der fachlich-medizinisch ständigen Leitung eines Facharztes für Psychiatrie und Psychotherapie oder Facharztes für Psychosomatische Medizin (N.N.). Ein Netz von kooperierenden Fachärzten ist regional und überregional vorhanden. Laboruntersuchungen werden in Laboren außer Haus vorgenommen. Die Apothekenversorgung wird durch eine ortsansässige Apotheke gesichert.

### 2.3 Betriebszeiten

Der vollstationäre Klinikbetrieb findet von 8:00 - 17:00 Uhr statt, zwischen 17:00 – 8:00 Uhr ist die Versorgung der Patienten durch den pflegerischen Nachtdienst sowie ärztlichen Bereitschaftsdienst und fachärztlichen Rufbereitschaftsdienst gewährleistet.

Das Angebot der Tagesklinik wird an 5 Tagen pro Woche angeboten:

Montag bis Donnerstag von 8.30 – 16.30 Uhr, Freitag von 8.30 – 15.30 Uhr.

### 2.4 Ausstattungsmerkmale

Die Patientenzimmer sind als Einzel-, Doppel- und Dreibettzimmer, jeweils mit eigener Nasszelle angelegt. Die therapeutischen Räumlichkeiten gestatten:

- Einzel- und Gruppenpsychotherapie
- Kreativ-/Kunsttherapie
- Sport- und Bewegungstherapie
- Körper-/Physiotherapie
- Kochtherapie (Therapieküche).

In der Freizeit stehen den Patienten eine Bibliothek, ein Fitness- und Erholungsbereich (inkl. Sauna), ein Kreativraum, ein Multifunktionsraum für Bewegungssportarten zur Verfügung. Zudem verfügt die Klinik über eine eigene Therapieküche sowie großzügige Außenflächen auf dem Grundstück der Klinik sowie im angrenzenden Naturschutzgebiet. Für Vorträge, Seminare und andere Veranstaltungen können drei aneinandergrenzende, durch mobile Trennwände separierte Gruppenräume genutzt werden.

## **2.5 Therapeutisches Konzept**

Die Therapie der Oberberg Fachklinik Bayrisches Haus ist wissenschaftlich ausgerichtet nach den maßgeblichen Leitlinien der wissenschaftlichen Fachgesellschaft DGPPN für die Behandlung psychischer Störungen gemäß ICD-10 (derzeit gültige 10. Auflage der internationalen Klassifikation von Krankheiten der WHO). Zum Einsatz kommen leitliniengerecht im Rahmen eines individualisierten Gesamtbehandlungsplans wissenschaftlich fundierte Psycho- und Pharmakotherapien sowie komplementäre Fachtherapien (Bewegungstherapien, Ergo- und Kreativtherapien, Entspannungsverfahren).

Das teilstationäre Behandlungsangebot unterscheidet sich im Grundsatz nicht vom vollstationären Konzept. Die Patienten sind in den Stationsgruppen integriert und verbringen lediglich die Nacht Zuhause.

## **2.6 Mitarbeiter**

Bei voller Auslastung der Klinik werden mind. 60 Mitarbeiter (Vollzeitstellen) z. T. in Schichtdienst beschäftigt. Das qualifizierte Mitarbeiterteam umfasst u. a. Ärzte, Psychologen, Fachtherapeuten, Pflegepersonal, Administration, Sozialdienst.

## **Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen zum Teil denkmalgeschützten Gebäude sowie der Nebengebäude als Klinik für psychosomatische Erkrankungen.

Die Entwicklung und Vermarktung dieser gewerblichen Immobilien ist zentraler Geschäftszweck des Vorhabenträgers; dieser kommt die Schaffung des Planungsrecht zugute.