



Betreff:

öffentlich

Zustimmung zum 1. Nachtrag 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"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 12.08.2022

Freigabedatum:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.09.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick – „Sondergebiet Museum“ wird zugestimmt (siehe Anlage).

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:

Fazit Klima:

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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Klimaauswirkungen

positiv negativ x keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, dem 1. Nachtrag 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“ zuzustimmen.

Mit Städtebaulichem Vertrag vom 14.08./21.09.2020 hatten die Vorhabenträgerin und die Stadt die weitgehende Konkretisierung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Teilbereich Am Brauhausberg / Havelblick (der „B-Plan“) zur Thematik des Sondergebiets Museum vereinbart. Unter anderem hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, ein Gehrecht für die Flächen westlich des ehemaligen Terrassenrestaurants Minsk (Treppenanlage zum Brauhausberg) mit der Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und der Allgemeinheit zu sichern. Die als Ausübungsbereich gekennzeichnete Fläche war entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gehrecht) großzügig bemessen, weil zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Städtebaulichen Vertrags die technischen Planungen im Hinblick auf die Treppenanlage noch nicht ausreichend fortgeschritten waren.

Die Stadt und die Vorhabenträgerin sind sich weiterhin über die Sicherung der Treppenanlage mit einem Gehrecht einig. Jedoch führt die Einbeziehung der gesamten Flurstücke 847 und 851 (im aktuellen Liegenschaftskataster das Flurstück 912) in das Gehrecht dazu, dass dieses bis an die Gebäudehülle des ehemaligen Terrassenrestaurants Minsk und an das künftige Museum heranreicht. Dies hätte gravierende Folgen für das erforderliche Sicherheitskonzept des Museumbaus, das auch auf Kameraüberwachung beruht. Eine Kameraüberwachung kann aber dort, wo der Öffentlichkeit ein Gehrecht eingeräumt ist, nicht datenschutzrechtskonform erfolgen. Gleichzeitig ist die Erstreckung des Gehrechts bis an die Gebäudehülle nicht nur nicht erforderlich, sondern wäre auch überschießend im Hinblick auf die grundsätzliche Zielsetzung des B-Plans:

- 1) Grundsätzliche Zielrichtung des B-Plans ist die Sicherung lediglich der Treppenanlage: *„Historische Treppenanlagen, Aufgänge und Wegeverbindungen werden durch die Festsetzung von den der Allgemeinheit dienenden Gehrechten und öffentlichen Grünflächen gesichert“* (vgl. B-Plan, S. 86). Die Anlage 3 zum Städtebaulichen Vertrag bezeichnet dagegen eine Fläche, die deutlich über die Treppenanlage hinausgeht.

- 2) Die Flächen jenseits (östlich) der Treppenanlage im Zentrum des Quartierplatzes dienen gerade nicht der Durchwegung des Grundstücks von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg hinunter. Vielmehr handelt es sich dabei erkennbar um die unmittelbaren Außenflächen des Museumsbaus und um von der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellte Sitzgelegenheiten bis hin zum unmittelbaren Bereich vor der Gebäudehülle und Seiteneingängen, deren Kameraüberwachung aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich ist.

Dem Erfordernis der Durchwegung dient erschöpfend der in Anlage 1 zum 1. Nachtrag des Vertrags dargestellte Ausübungsbereich eines Gehrechts, dessen Verlauf und Breite auf die Treppenanlage im Zentrum des Quartierplatzes ausgerichtet ist. Dieser Ausübungsbereich gewährleistet die uneingeschränkte „Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter“ (vgl. B-Plan, S. 80) über den Quartierplatz (zwischen Museum und dem westlich angrenzenden Wohnungsbau) zum zukünftigen Park (Minskterrassen) in Richtung Hauptbahnhof und Innenstadt. Die wie im städtebaulichen Vertrag vom 14.08./21.09.2020 (Ziff. 3 Abs. 2) vereinbarte nutzbare Gehwegbreite von mindestens 3 Metern, ist weiterhin mit einer Mindestbreite des Ausübungsbereichs von 4,96 m gewährleistet.

Da sich die Treppenanlage nur in Teilen im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, werden im Hinblick auf die Unterhaltung und Verkehrssicherung zudem Regelungen zur Verantwortlichkeit von sinnvoll zusammenhängenden Treppenbereichen getroffen. Das Treppenpodest umfasst einen Teil des Flurstücks 914 (Eigentum der Stadt) und die Treppe weiterführende Stufen auf dem Flurstück 913 (Eigentum Vorhabenträgerin). Diese 6 Stufen auf dem Flurstück 913 sind Teil einer Treppe, die zur Straße „Am Havelblick“ und dabei über das im Eigentum der Stadt befindliche Flurstück 849 führt. Daher soll das Podest (Flurstück 914) vollständig in der Unterhaltungsverantwortung der Vorhabenträgerin liegen, während die Stadt die vollständige Verantwortung für den Treppenabschnitt auf den Flurstücken 913 und 849 tragen soll. Auf eine Änderung der Eigentumsverhältnisse wird in beiderseitigem Einverständnis verzichtet.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

Anlage:

1. Nachtrag 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“