

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

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

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

**Begründung der Stellungnahme 01**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 18.07.2014)

---

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

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

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

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

---

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

**Begründung der Stellungnahme 02**

---

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

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

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

**03 Das ehemalige Terrassenrestaurant "Minsk ist entsprechend dem alternativen Entwurf des 1. Preisträgers des Städtebaulichen Wettbewerbs zum Brauhausberg im Bebauungsplanentwurf durch Verzicht auf das über das Terrassenrestaurant hinausgehende westliche Baufenster A8 freizustellen. Die Bestimmung einer Firstrichtung auf dem östlichen Teil des Baufensters A8 ist ersatzlos zu streichen.**

**Begründung der Stellungnahme**

---

Der respektvolle Umgang mit einem baulichen Zeugnis der Nachkriegsmoderne erfordert auch einen behutsamen Umgang mit dem ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk". Dieses Gebäude an der Seite des Terrassenaufganges und der Terrasse selbst freizustellen, ist das Mindeste, was dem Gebäude entgegengebracht werden sollte. Schon mit der Möglichkeit des östlichen, an der Straße Brauhausberg konzipierten Gebäuderiegels wird auf die historische solitäre und freigestellte Platzierung des ehemaligen Terrassenrestaurants unverhältnismäßig verzichtet. Insofern ist eine Freistellung des ehemaligen Terrassenrestaurants auf seiner westlichen Seite zwingend erforderlich.

Das derzeit laufende Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf des ehemaligen Terrassenrestaurants "Minsk" hat das Ziel, zu eruieren, ob es einen Erwerber für das Gebäude gibt, der einen werthaltigen Kaufpreis zahlt. Zugleich sind an den Verkauf bestimmte politische Vorgaben zum Erhalt der Bausubstanz und Nutzungspräferenzen geknüpft.

Aus der Anregung des Pro-Brauhausberg e.V. vom 29.07.2011 auf Unterschutzstellung des ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" und der Schwimmhalle am Brauhausberg in der Landeshauptstadt Potsdam gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz <sup>1</sup> geht die besondere architektonische und städtebauliche Bewertung dieses Gebäudekomplexes hervor.

Im Sinne einer bundesweit zunehmend auf Bestandsbewahrung ausgerichteten und somit nachhaltigen Stadtentwicklung kommt die mit dem Interessenbekundungsverfahren verfolgte Gegenüberstellung eines werthaltigen Kaufpreises für das zu erhaltend und nachzunutzende ehemalige Terrassenrestaurant "Minsk" zu einer Kaufpreis für die nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen (Wohn-)Baupotenziale in keiner Weise der erforderlichen baukulturellen Würdigung dieses Zeitzeugnisses der Nachkriegsmoderne in der ehemaligen DDR. Diesem finanziellen Wettstreit in einer wachsenden Stadt Potsdam kann das ehemalige Terrassenrestaurant "Minsk" nur verlieren.

Insofern ist die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs planungsrechtlich mögliche Sicherung dieses Gebäudes nur ein Feigenblatt. Deshalb sollte der Bebauungsplan so ehrlich sein und dem ehemaligen Terrassenrestaurant "Minsk" eine tatsächliche Chance auf dessen Nachnutzung geben. Das kann der Plan am besten, wenn er zumindest das über das Terrassenrestaurant hinausgehende westliche Baufenster A8 verzichtet und das "Minsk an dieser, seiner Seite freistellt.

Sowohl die Architektur der neu zu planenden Gebäude an Stelle der noch bestehenden Schwimmhalle am Brauhausberg als auch die des ehemaligen Terrassenrestaurants "Minsk" zielt auf flach ausgebildete Dachlandschaft. Aus dem Beitrag des 1. Preisträgers im städtebaulichen Wettbewerb zum Brauhausberg ist diese deutlich zu entnehmen.

Der im Bebauungsplanentwurf erfolgten Bestimmung einer Firstrichtung auf dem östlichen Teil des Baufensters A8 wird eine zweigeteilte geneigte Dachfläche impliziert, also ein Satteldach. Städtebaulich ist es weder erforderlich noch wünschenswert auf die östlich der Straße Brauhausberg gelegenen satteldachgeprägten Bestandsgebäude adaptierend zu reagieren. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am nördlichen Fuß des Brauhausberges hat so viel eigenes Gewicht, dass sie sich selbstständig gegenüber den angrenzenden Baustrukturen behaupten kann und sogar muss. Alles andere wäre verklärende Anbiederung.

---

<sup>1</sup> weitergehende vertiefende Information + Begründung in der Anlage oder auch abrufbar unter:  
<http://www.frogner-architekten.de/S-T-A-D-T-P-L-A-N-U-N-G/Denkmal-Gestaltung>

Stellungnahme in Form einzelner Teilstellungnahmen (Stand 18.07.2014)

---

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

**Begründung der Stellungnahme 04**

---

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

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

**Begründung der Stellungnahme 05**

---

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

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

**Begründung der Stellungnahme 06**

---

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

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

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