

Aktenzeichen

11064-23-65

Vorhaben

**Stellungnahmeersuchen Fachliche Abstimmung der Beschlussvorlage (§ 6 GO BK):
Bebauungsplan Nr. 170 „Klinik Bayrisches Haus“, Änderung des Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss**

Antragsteller

Sehr geehrte

hiermit erhalten Sie die denkmalrechtliche Stellungnahme zur Beschlussvorlage für den P-Plan 170, Bayrisches Haus.

In der Beschlussvorlage sollte deutlich dargelegt werden, dass es sich um eine Anlage im denkmalgeschützten Wildpark mit dem Bayrischen Haus als Einzeldenkmal handelt. (In der Kurzeinführung nicht erwähnt.)

Dazu nochmals meine Ausführungen in der Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf vom 15.02.2022.

Die geplante Anlage Klinik Bayrisches Haus befindet sich im denkmalgeschützten Wildpark, in einem ausgewiesenen Gartendenkmal. Das Bayrische Haus selbst ist zudem ein hochrangiges Einzeldenkmal.

Die erfolgten Gebäude- und Flächenerweiterungen für die Hotelanlage haben bereits das Maß einer denkmalverträglichen Bebauung überschritten. Die Zustimmung zur Erweiterung der Hotelanlage durch einen in den Berg geschobenen Anbau gemäß der BG 3411-2015 erfolgte als Kompromisslösung, die die Kosten der Restaurierung des Bayrischen Hauses kompensieren sollte. Diese Restaurierungsmaßnahmen am eigentlichen Denkmal sind bisher nicht erfolgt.

Aufgrund der bereits bestehenden massiven Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Einzeldenkmals Bayrisches Haus innerhalb des denkmalgeschützten Wildparks sind keine Erweiterungen und Ergänzungen an den Gebäuden zulässig. Perspektivisch sollte eher reduziert werden. Deshalb muss die bestehende Baumasse eindeutig und als Baufenster klar dargestellt werden.

Zum Maß der baulichen Nutzung, TF 3:

In der Planzeichnung 03.5_BP-170_An15, Stand 04.10.2023 wurden die Forderungen aus der Stellungnahme vom 15.02.2023 nach Begrenzung der Baugrenzen nicht aufgenommen.

Diese Forderung wird aufrechterhalten, die Baugrenzen sind zu korrigieren, Begründung sh. Ausführungen wie vor.

Die Baugrenzen umfassen zum Teil Terrassen, Kellerniedergänge sowie den Eingangsbereich, sind somit nicht gebäudescharf. Zusätzlich werden die orangen Flächen ausgewiesen, so auch als befestigte Wege.

Den ausgewiesenen Baufenstern wird nicht zugestimmt. Die Bestandsgebäude sind gebäudescharf mit Baugrenzen zu umreißen, Eingänge Terrassen, Wege, Kellerniedergänge sind aus den Flächen herauszunehmen. Sh. Anmerkungen auf dem B-Plan-Entwurf, Anlage.

Haus 5, Höhe FH

Im B-Plan-Entwurf gibt es wie bereits zuvor Unklarheiten zu Haus 5.

Im Bauantrag 3411-2015 wird für die Aufstockung von Haus 5 eine Firsthöhe von 70,62 m angegeben.

Im Bauantrag „nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung ...“, AZ 2043-18-20, eine FH vom 69,43m, dabei bleibt das Gebäude im Wesentlichen erhalten.

Die Ersteller des B-Plans gehen von einer BG für einen Neubau von Haus 5 aus dem Jahr 1995 aus. (Sh. Planungsinhalte und Planfestsetzungen S. 19) Diese Angabe entspricht nicht dem aktuellen Genehmigungsstand.

Es wird maximal der Höhe des aktuellen Genehmigungsstandes zugestimmt. (69,43 oder 70,62 m) Bitte prüfen Sie diese Firsthöhe.

Gesetzliche Grundlagen

1. BbgDSchG vom 24. 05. 2004 (GVBl. Nr. 19, 15. Jg., S. 216ff.) - insbesondere die §§ 1 - Grundsätze, 2 - Begriffsbestimmungen, 3 - Denkmalliste, 7 - Erhaltungspflicht, 9 - Erlaubnispflichtige Maßnahmen, 16 - Denkmalschutzbehörden, 19 - Erlaubnisverfahren, 26 - Ordnungswidrigkeiten, 28 - Übergangsbestimmungen.
2. Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalsbereichssatzung - vom 30. 10. 1996, siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 21. November 1996, Jg. 7, Sonderdruck
3. Denkmalliste nach § 3 I BbgDSchG in Verbindung mit § 28 I BbgDSchG.
4. VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, BGBl. I S. 102, in der geltenden Fassung) i.V.m. § 1 VwVfGBbg (Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg in der geltenden Fassung) - insbesondere § 36

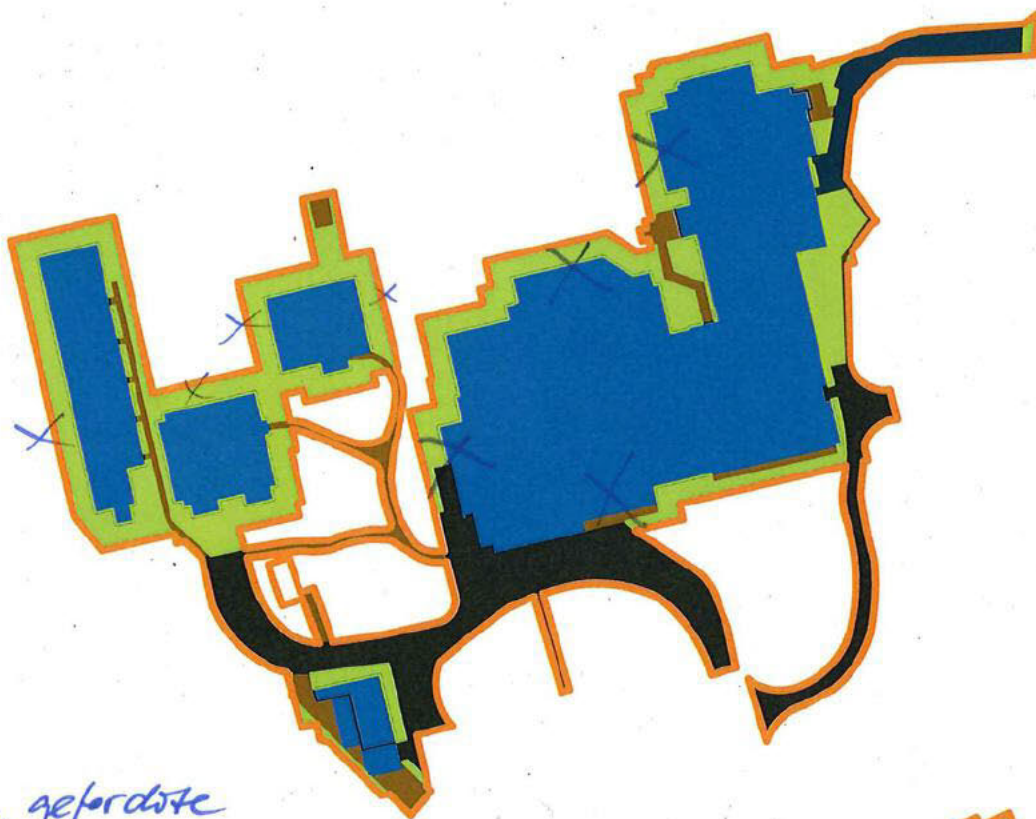
Anlagen:

B-Plan-Entwurf mit Eintragungen

Darstellung Flächenkategorien mit Eintragungen

Darstellung aller Flächenkategorien innerhalb der Sondergebiete:

- Grenze Sondergebiet ———
- Baufenster 
- versiegelte Flächen  
- unversiegelte Flächen 



*„geforderte
Auswirkungen:*

*Es sind gebäudehohe Baulinien
darzustellen.*

*Dabei sind die Terrassen, Balkone, Eingänge etc.
nicht zu berücksichtigen!*



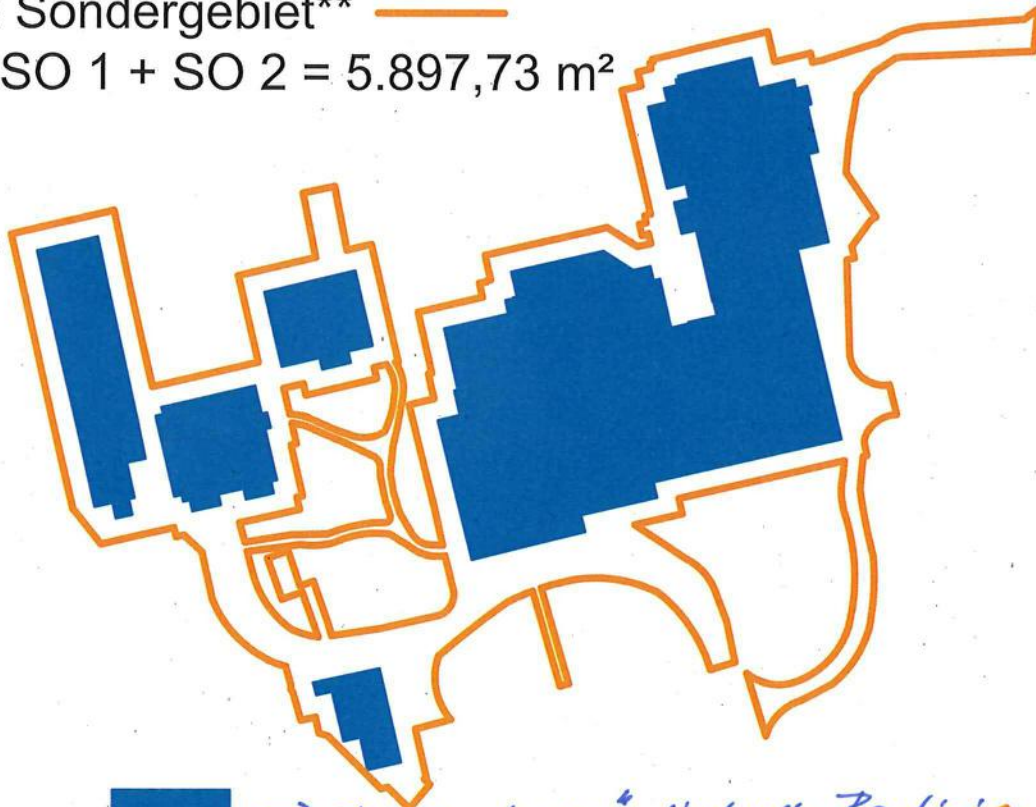
13.02.2022



Grenzen der Sondergebiete + Baufenster

Grenze Sondergebiet**

Fläche SO 1 + SO 2 = 5.897,73 m²



Baufenster*



→ Die Baufenster sind mit Baugenehmigung ausgestattet,
 ANWENDUNG

Fläche aller Baufenster = 2.965,45 m²


darbei ist nur der Gebäudebestand zu berücksichtigen, keine Terrassen, Balkone,
 Zuwegungen etc.!

* Innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen (sog. Baufenster) befinden sich die im Bestand vorhandenen Gebäude (Hauptanlagen). Einbezogen sind auch die baulichen Anlagen, die an die Hauptanlage angebaut sind und damit als Bestandteil der Hauptanlage bei der Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO gelten (z.B. Terrassen, Aufgänge etc.). Im Bereich von Haus 5 umfasst das Baufenster auch die mit Baugenehmigung vom 09.09.2015 gestatteten Erweiterungen.

** Die Abgrenzung der Sondergebiete wurde wie folgt konstruiert: Von den Baugrenzen wurde ein Abstand von 3,0 m eingezeichnet, um eine Umfahrung zu gewährleisten. Einbezogen wurden auch alle befestigten Wege und Erschließungsflächen um die Gebäude, die nicht zur Hauptzufahrt und dem Parkplatz zählen. Nebenanlagen (wie Lüfter) wurden ebenfalls einbezogen.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sondergebiete SO 1 und SO 2, Zweckbestimmung "Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

FH 72,50 Firsthöhe als Höchstmaß; hier z.B. 72,50
OK 61,50 Oberkante als Höchstmaß in m über NHN (DHHN2016); hier z.B. 61,50

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze → *Baulinien um die Gebäude, ohne Terrassen, Flugänge, Treppen, etc.!*



4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Private Straßenverkehrsflächen
 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Grünflächen

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Klinik-Waldpark (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 befestigter Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

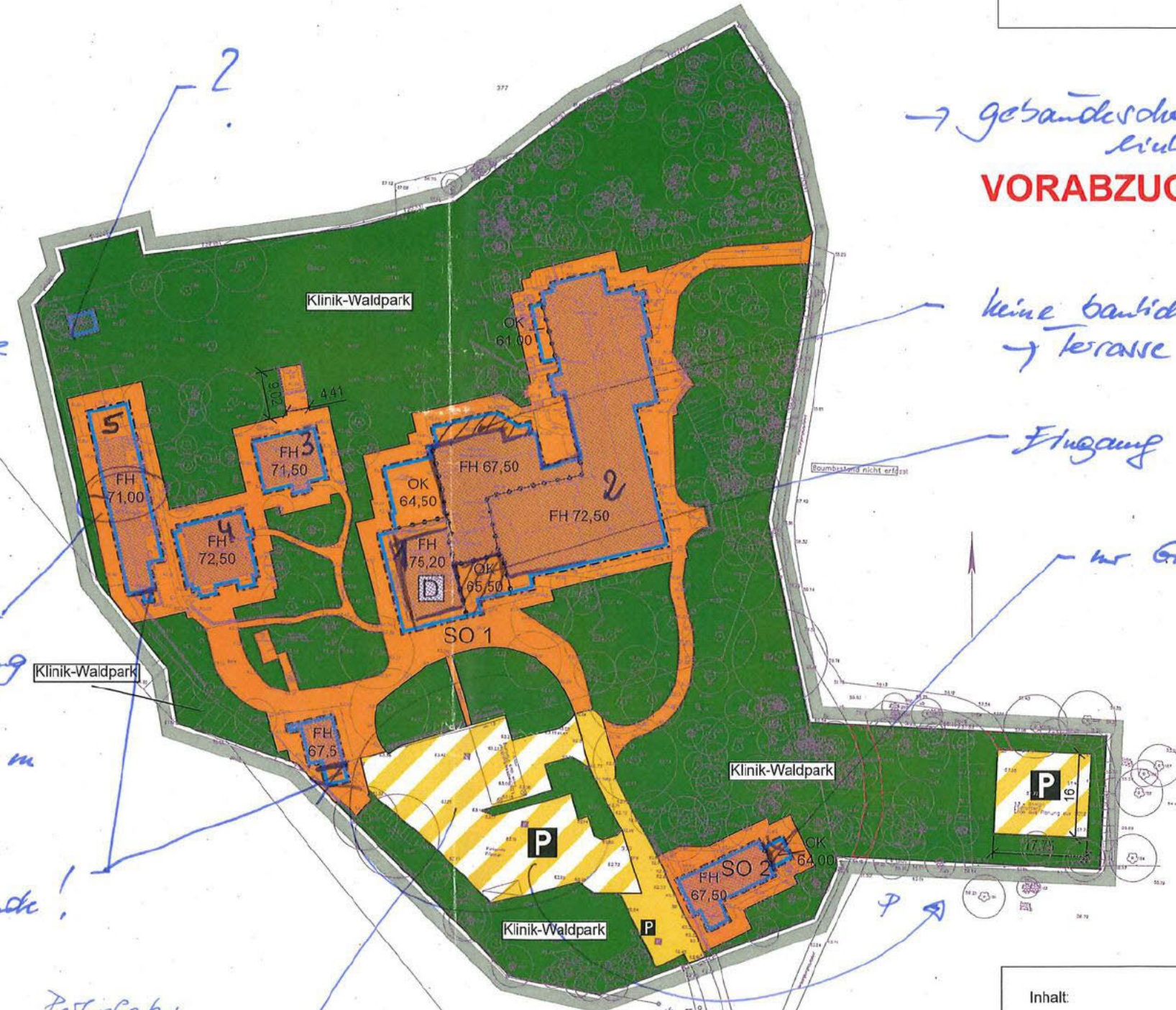
7. Nachrichtliche Übernahmen

 Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG

8. Darstellungen der Kartengrundlage

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Vorhandenes Gebäude
32,92 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) (DHHN 2016)
 Vorhandener Baum

Titel:
Bebauungsplan Nr. 170
"Klinik Bayrisches Haus"



VORABZUG Stand: 10.08.21

→ gebänderscharfe Baulinien eintragen!

keine bauliche Anlage / Gebäude → Terrasse

Flugang, kein Gebäude

nur Gebäude!

*Grenze
Baugenehmigung
AZ 2034-2018
FH 69/30 m*

*mit 4
Gebäude!*

*Parkplatz:
Gewiss vom mit der Fock ist
der östliche Parkplatz zu favorisieren.
Die Sicht auf das Bayrische Haus ist
weitergehend freizuhalten*

*i.A. [Redacted]
14.02.2022*

Inhalt:
Vorentwurf

Plangeber:
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Maßstab:
1:1000
(im Original A3)

Stand:
10.08.2021