

Formblatt

Beteiligung der Fachbereiche

Vorbemerkung:

Mit der Beteiligung wird den Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen (Pflichtfelder sind rot markiert), Zutreffendes ankreuzen

A. Allgemeine Angaben

Bereich: 462 - Verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Sonstige Satzung

170 "Klinik Bayrisches Haus"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 25.02.2021

B. Stellungnahme des Fachbereichs

Bezeichnung des Fachbereichs / Bereichs:

442 Untere Denkmalschutzbehörde

Datum: 24.02.2022

Tel.:

E-Mail:

Fax:

Bearbeiter/in:

Az.:

Keine Äußerung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

1. Einwendung (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Sh. Anlage, Stellungnahme 442, AZ 10172-22-65

2. Rechtsgrundlage:

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, UNESCO-Welterbe

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Sh. Anlage, Stellungnahme 442, AZ 10172-22-65

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

- Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage (ggf. auf gesonderter Seite ergänzen):

Datum, Name

24.02.2022, [REDACTED]

Formular senden

Senden

Formular drucken

Drucken

Formular zurücksetzen

Zurücksetzen

Aktenzeichen

10172-22-65

Antragsteller

Grundstück

Vorhaben

**Stellungnahmeersuchen: B-Plan Nr. 170 "Klinik Bayerisches Haus",
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte

hiermit erhalten Sie die denkmalrechtliche Stellungnahme zum o.g. B-Plan- Entwurf.

Die geplante Anlage Klinik Bayerisches Haus befindet sich im denkmalgeschützten Wildpark, in einem ausgewiesenen Gartendenkmal. Das Bayerische 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 Bayerischen Hauses kompensieren sollte. Diese Restaurierungsmaßnahmen am eigentlichen Denkmal sind bisher nicht erfolgt.

Aufgrund der bereits bestehenden massiven Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Einzeldenkmals Bayerisches 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.

Zur B-Plan-Darstellung / Textliche Festsetzungen:

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2

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 Baulinien zu umreißen, Eingänge Terrassen, Wege, Kellerniedergänge sind aus den Flächen herauszunehmen. Sh. Anmerkungen auf dem B-Plan-Entwurf, Anlage.

Die in SO1 und SO2 ausgewiesenen Flächenangaben sind entsprechend zu korrigieren.

TF 3: Technikaufbauten

Die Technikaufbauten sind im Plan mit 5,00 m ausgewiesen, in der Begründung zum B-Plan sind auf S. 25 zu TF 3 3,00 m aufgeführt.

Seitens der Denkmalschutzbehörde werden keine weiteren Aufbauten genehmigt, da die ohnehin zu große Baumasse weiter erhöht wird. Technik – „Aufbauten“, erforderliche technische Geräte wie Lüftungen, Klimageräte etc. müssen in den Dachraum der Neubauten, insbesondere Haus 2 untergebracht werden. Das flach geneigte Satteldach ist nicht zum Ausbau geeignet, kann jedoch im Inneren Anlagen aufnehmen. Wann das nicht möglich ist, muss ein Technikraum innerhalb des Bestandsgebäudes eingerichtet werden.

Für Haus 5, beantragt „Aufstockung“ in AZ 3411-2015, sind technisch erforderlichen Anlagen im Dachraum oder im Gebäude zu integrieren, es werden keine zusätzlichen Aufbauten genehmigt.

Eine Ausnahme könnten flächenbündig auf die flachen Satteldächer Haus 2 und Haus 5 eingebaute Solaranlage in anthrazitfarbener, matter, nicht reflektierender Oberfläche mit gleichfarbigen Rahmen bilden.

Haus 5, Höhe FH

Im B-Plan-Entwurf gibt es 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.

Im derzeit laufenden Verfahren Umnutzung AZ: 2083-2021 wird Haus 5 nicht berücksichtigt.

Es wird maximal der Höhe des aktuellen Genehmigungsstandes zugestimmt. (69,43 oder 40,62 m)

III. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind Bestandteil des Gartendenkmals Wildpark und bilden die unmittelbare Umgebung des Bayrischen Hauses.

Um die Sichtbeziehungen auf das Bayrische Haus entsprechend der historischen Eingliederung in die Gesamtanlage des Wildparkes zu verbessern, sind aus gartendenkmalpflegerischer Sicht folgende Maßnahmen in die Planung aufzunehmen:

Parkplätze

1. Die Parkplätze vor dem Bayrischen Haus sind zu reduzieren, um die historische belegte große Wiesenfläche, die für Gebäude dieser Art typisch ist, zumindest in Teilen wiederherzustellen. Dazu ist in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz und der Denkmalpflege eine Konzeption für die Stellplätze zu erarbeiten. Bei der Größe des Naturschutzgebietes sollte es möglich sein, eine Vergrößerung des Mitarbeiterparkplatzes, der sich östlich des Hotelkomplexes im Wald befindet, zu erwirken. Gleichzeitig ist eine Einordnung von Parkplätzen unmittelbar rechts hinter dem Torgebäude aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

Pflanzungen

2. Vor dem errichteten Veranstaltungsbereich (nördlich), BG 3411-2015 sind Gruppen immergrüner Großgehölze zu pflanzen.
3. Die beantragte Verlängerung von Haus 5 ist durch immergrüne Großgehölze abzupflanzen.

Damit wird das Ziel verfolgt, die Sicht auf das Bayrische Haus innerhalb des Gartendenkmals entsprechend der gestalterischen Absicht eines einsam auf einer Waldlichtung stehenden Hauses perspektivisch freizustellen. Die hinzugekommenen, großräumigen Anbauten an das Bayrische Haus sowie Haus 5 müssen durch Abpflanzungen verdeckt werden.

Die neu zu bepflanzenden Baumstandorte sind in den B-Plan aufzunehmen.

Allgemeines

Zur besseren Orientierung sind die Hausbezeichnungen einzutragen. (In der Begründung wird zudem auf die Gebäude verwiesen.)

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 Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung - 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

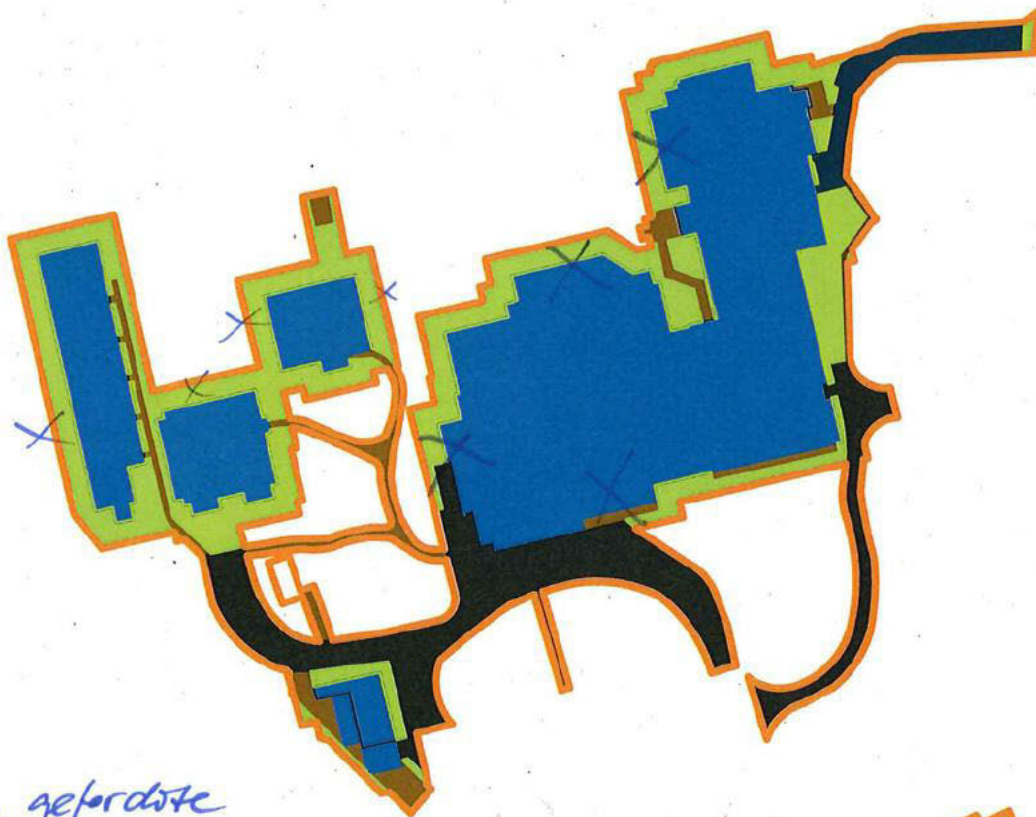
Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:
B-Plan-Entwurf mit Eintragungen
Darstellung Flächenkategorien mit Eintragungen

Darstellung aller Flächenkategorien innerhalb der Sondergebiete:

- Grenze Sondergebiet 
- Baufenster 
- versiegelte Flächen  
- unversiegelte Flächen 



*„geforderte
Ausdrückungen:*

*Es sind gebäudehohe Baulinien
darzustellen.*

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



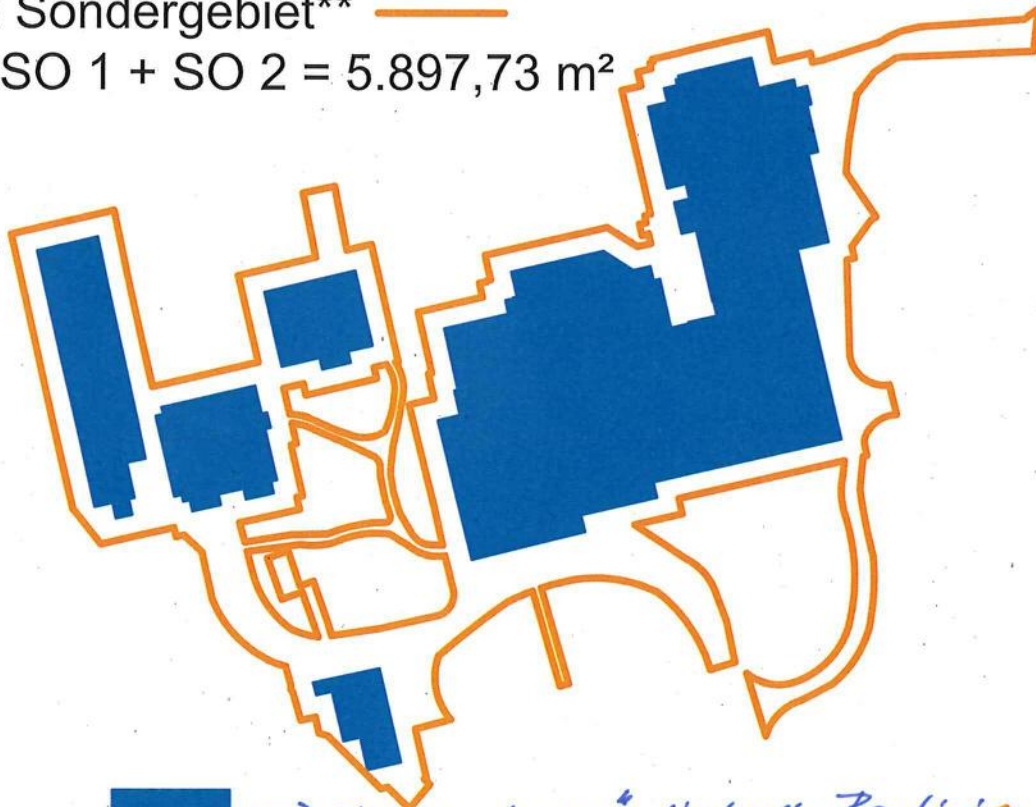
13.02.2022



Grenzen der Sondergebiete + Baufenster

Grenze Sondergebiet**

Fläche SO 1 + SO 2 = 5.897,73 m²



Baufenster*

Fläche aller Baufenster = 2.965,45 m²

→ Die Baufenster sind mit Baugenehmigung ausgestattet,
 ANWENDUNG


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

 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