

Landeshauptstadt Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 48 „Am Neuen Garten“
Erste (förmliche) Änderung
Teilbereich Leistikowstraße 1**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2007

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauordnung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam
Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de

**Gedenk- und Begegnungsstätte ehemaliges
KGB-Gefängnis Potsdam, Leistikowstraße 1**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bestehende Situation	4
3. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	5
4. Ziele der Planänderung	5
5. Inhalt der Änderung	7
6. Umweltbericht	8
7. Änderungsverfahren	9
8. Rechtsgrundlagen	12
9. Anhang	12

Begründung

Bebauungsplan Nr. 48 „Am Neuen Garten“

1. (förmliche) Änderung

für den Teilbereich Leistikowstraße 1

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr.48 „Am Neuen Garten“ umfasst eine Fläche von ca. 1.800 m², verteilt auf die Flurstücke 784 und 855; er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Leistikowstraße

Im Osten: Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 856 und 855

Im Süden: Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 857, 855 und 784

Im Westen: Große Weinmeisterstraße

2. Bestehende Situation

Das Plangebiet ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des seit dem 04.05.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“.

Das Eckgrundstück wird gefasst von zwei alleeartigen Straßen, der Leistikowstraße und der Großen Weinmeisterstraße. Beide Straßen sind in diesem Bereich nur einseitig bebaut und grenzen auf der anderen Seite jeweils an eine Parkanlage. Westlich liegen die Anlagen des Pflingstberges. Nördlich befindet sich das Mirbachwäldchen, das den Neuen Garten - und somit Schloss Cecilienhof als Tagungsort der Konferenz von Potsdam, deren Festlegungen die Geschichte des Gebäudes Leistikowstraße 1 deutlich beeinflusst haben – mit dem Pflingstberg verbindet.

Denkmalschutz

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalschutzsatzung Berlin – Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996. Damit unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete, einschließlich der baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Diesen wurde über die Festlegungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Das Gebäude ist seit dem 09.12.2004 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg als Denkmal eingetragen. Damit unterstehen die Substanz und das Erscheinungsbild dem Schutz des Gesetzes. Dies geschah auf Grund seiner Bedeutung in orts-, bau- und siedlungsgeschichtlicher Hinsicht als Zeugnis jener Phase der Stadtentwicklung, sowie auf Grund seiner überörtlich geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung aus der Nutzungsgeschichte durch die sowjetischen Geheimdienste.

Daraus ergibt sich die Verpflichtung das Gebäude instand zu halten bzw. instand zu setzen, sowie die Notwendigkeit einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde für alle Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Das Gebäude Leistikowstraße 1, errichtet als Pfarrhaus in den Jahren 1916/17 ist in der Zeit von 1945 bis zur Übergabe an den Eigentümer 1994 als Gefängnis des KGB genutzt worden.

Das ehemalige Untersuchungsgefängnis der Spionageabwehr ist die einzige sowjetische Hafteinrichtung auf deutschem Boden, die mit Teilen der Inneneinrichtung weitestgehend im Originalzustand erhalten ist. Hier können an historischem Ort die unmenschlichen Haftbedingungen und das Wesen der damaligen Militärgerichtsbarkeit auch für vergleichbare Einrichtungen authentisch und eindrucksvoll vermittelt werden.

Das Gebäude Leistikowstraße 1 kann seit 1996 insbesondere wegen seines bedrohlich schlechten baulichen Zustandes nur im „provisorischen“ Sinne als Gedenk- und Begegnungsstätte genutzt werden. Aktuell sind wesentliche historisch bedeutsame Quellen nicht nutzbar, da die entsprechenden Räume aufgrund einer baupolizeilichen Sperrung nicht zugänglich sind.

Sicherungs- und andere Notmaßnahmen, die in der Vergangenheit vom Evangelisch-Kirchlichen Hilfsverein (EKH) als Eigentümer durchgeführt wurden, können jetzt nicht mehr greifen, ohne die Substanz zu überformen.

Es wurden in Kenntnis der bedrohlichen Situation und dem Wissen um die Notwendigkeit der Verbesserung und Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen für den Betrieb einer modernen Gedenk- und Begegnungsstätte mit finanzieller und personeller Hilfestellung insbesondere des Landes Brandenburg, des Landesamtes für Denkmalpflege, der Stiftung Brandenburgische Gedenkstätten und Herrn Peter Erler die wissenschaftlichen historischen Grundlagen, die Bestandsaufnahme und Zielsetzung sowie ein gedenkstättenpädagogisches Konzept entwickelt. Dieses zu realisieren, erscheint nunmehr möglich, nachdem Fördergelder aus Mitteln des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg sowie aus dem Gedenkstättenprogramm des Bundes in Aussicht stehen.

Da derartige Perspektiven zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“, also in den Jahren 1996 – 2000, noch nicht erkennbar waren, ist eine entsprechende Nutzung nicht Gegenstand der derzeit rechtswirksamen planungsrechtlichen Vorgaben.

Um das vorliegende Konzept realisieren zu können und damit nicht nur das geschichtlich bedeutsame Gebäude vor dem unaufhaltsamen Verfall zu bewahren, sondern zugleich den Standort als Gedenkstätte auszubauen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Ziele der Planänderung

Bezogen auf das spezifische Konzept der Gedenkstätte sollen für dieses Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

Mit dem inhaltlichen Konzept und den dafür erforderlichen Baumaßnahmen soll im Ergebnis sichergestellt werden, dass das Gebäude, das selbst in hohem Maße Träger der originalen Geschichtssubstanz ist, als Hauptexponat erhalten bleibt und sein Verfallsprozess gestoppt wird. So gesichert soll es sowohl der Anschauung als auch dem Begehen und dem authentischen Erleben der Raumsituation ganzjährig zur Verfügung stehen und dauerhaft erhalten werden.

Damit soll ein Ort mit nationaler Bedeutung und europäischer Ausstrahlung dauerhaft erhalten, für Besucher zugänglich gemacht und die bundesdeutsche Gedenkstättenlandschaft bereichert werden.

Die Ziele lassen sich am klarsten knapp und umfassend zusammenfassen in verkürzter Wiedergabe der Unterlagen zur Beschreibung der Fördermaßnahme, die zugleich die Grundlage für die weiteren Schritte der konkretisierenden Planung sind:

Grundüberlegungen und Zustandsbeschreibungen

Nach einem von Dr. Peter Erler vorgelegten Gutachten und Aussagen zum Zeugniswert der bestehenden Substanz des ehemaligen KGB-Gefängnisses in der Leistikowstraße 1 in Potsdam ist grundsätzlich klar gestellt, dass das Gebäude selbst Träger der originalen Geschichtssubstanz ist. Das Gebäude Leistikowstraße 1 ist angesichts seiner Geschichte als eine zentrale politische Haftungs- und Vernehmungseinrichtung in der SBZ / DDR und des hohen Erhaltungsgrades der spezifischen Innen- und Außenarchitektur in seiner Gesamtheit ein einzigartiges authentisches Zeugnis der Nachkriegszeit mit bundesweiter Bedeutung und europäischer Ausstrahlung. Vor diesem Hintergrund muss ein bauliches Konzept der Prämisse des Höchstmaßes der Bewahrung der Substanz folgen. Dabei ist die Aufgabe zu bewältigen, den derzeitigen Verfall aufzuhalten und die Substanz zu sichern. Eine umfassende Konservierung hat dem Schutz der authentischen Substanz und gleichzeitig bauphysikalischen Notwendigkeiten Rechnung getragen.

Das Gebäude ist dabei das Hauptexponat. Dafür bedarf es einer geeigneten baulichen Lösung. In jedem Fall soll das Objekt sowohl der Anschauung als auch dem Begehen und dem authentischem Erleben der Raumsituation zur Verfügung stehen.

Die Lösung ist durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt worden, dessen Durchführung parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt ist. An der Auswahl der zu ermittelnden Lösung waren Experten aus Architektur, Wissenschaft, Denkmalpflege sowie ausgewählte Zeitzeugen vertreten. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind in die Planänderung eingeflossen.

Das in den Jahren 1916/17 als Pfarrhaus errichtete Gebäude, mit einer Nett Nutzfläche von ca. 1250 m², befindet sich aufgrund seiner wechsellvollen Geschichte in einem in großen Teilen äußerst desolaten Zustand.

Die Fassade wurde mehrfach überformt, der vor 1990 angebrachte Putz ist in Teilen abgängig und die historischen Fensteröffnungen sind nur noch in Ansätzen erkennbar oder unverschlossen. Als Ersatzmaßnahme für das zerstörte Dach wurden Fachwerkbinder aus Nagelbrettern oberhalb der Obergeschossdecke auf die Wände aufgestellt und mit Wellasbesttafeln notdürftig belegt. Dies führt zu dauerhaftem Eindringen von Niederschlagswasser in die Konstruktion. Die Fundamente weisen einen hohen Grad der Durchfeuchtung auf. Im inneren des Hauses führen diese Schäden zu einem partiellen Befall der Geschossdecken mit Hausschwamm. Sämtliche Installationen sind abgängig.

Aus dieser Situation ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf. Der zur Errichtungszeit angewandten soliden Baukonstruktionen ist es zu verdanken, dass heute noch einen derart umfangreicher Zeugniswert im Haus feststellbar ist.

Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens

Am 29. August 2006 hat das Preisgericht zu dem für das Grundstück Leistikowstraße 1 durchgeführten begrenzt offenen Realisierungswettbewerb getagt. Es hat dabei der Arbeit des Architekturbüros Wolfgang Brune, München, den ersten Preis zuerkannt (siehe Auszüge

der Wettbewerbsarbeit im Anhang). Diese Arbeit sieht die bauliche Konservierung des bestehenden Gebäudes und dessen Ergänzung durch einen kompakten Eingangsbau vor. Die Gedenkstätte soll außerdem durch eine Hecke nach außen hin abgegrenzt werden, in die das Eingangsgebäude integriert ist.

Der Kurzbeschreibung der Wettbewerbsarbeit zufolge beschäftigt sich der Entwurf mit zwei zentralen Themen, mit der „Ankunft und Abreise“ der Besucher und mit der Aufbereitung von „Zeit und ihrer Geschichte“.

Nach der Konzeption des ersten Preisträgers soll das Grundstück mit einer drei Meter hohen Hecke umfriedet werden. Der Neubau soll danach Teil dieser Umfriedung werden, sich selbst als Gebäude zurücknehmen und Teil der Landschaft werden. Er funktioniert danach als „Tor“ zur Gedenkstätte. Dadurch soll innerhalb der Umfriedung ein geschlossener, dem Alltag entrückter Raum geschaffen werden. Der Übergang von außen nach innen erfolgt nach dieser Konzeption langsam, um beim Besucher das Bewusstsein für das Betreten eines besonderen Ortes zu erzeugen, nach dessen Eintreten der Besucher mit einer - befremdlichen und unbeschönigten - Reise durch Raum und Zeit konfrontiert werden soll. Das neue Gebäude soll zugleich Ausgangspunkt und Ende einer Zeitreise in die Vergangenheit und in die Zukunft und damit zugleich Ort der Aufarbeitung und Vertiefung sein. Das Foyer funktioniert entsprechend als Schnittstelle zwischen Alltag und Gedenken. Das ehemalige Gefängnis erscheint beim Austreten aus dem Eingangsgebäude als ein Objekt, an dem die Spuren der Zeit deutlich zu sehen sein sollen. Das Gefängnis und seine Einfriedung, die Hecke und das Eingangsgebäude, sollen die Spuren der Vergänglichkeit zeigen und die Erinnerung bewahren.

Das Preisgericht hat in seiner Empfehlung die Qualität dieser Arbeit in ihrer dezidierten Zurückhaltung gesehen. Danach bilden als dienendes Passepartout Hecke und Bauwerk eine Einheit, die das eigentliche Ausstellungsstück – den Altbau – in den Mittelpunkt stellt.

5. Inhalt der Änderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“ betrifft die Nutzungsart und das Maß der baulichen Nutzung.

Bezogen auf das spezifische Konzept der Gedenkstätte kommen für die festzusetzende **Art der baulichen Nutzung** die üblichen Baugebietstypen der Benutzungsverordnung nicht in Betracht. Vielmehr soll dem besonderen Charakter dadurch Rechnung getragen werden, dass – allein auf dieses Grundstück bezogen – **ein Sondergebiet „Gedenkstätte“** festgesetzt wird.

Die ebenfalls festzusetzende **zu überbauende Grundstücksfläche** sowie das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** resultieren aus dem oben dargestellten Wettbewerbsergebnis.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Leistikowstraße 1 trifft der Bebauungsplan eine Baukörperausweisung, die sich eng an der Grundfläche des Gebäudes orientiert. Die zulässige Grundfläche für den Neubau ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (TF 2.1). Breite und Tiefe des Neubaus sind durch entsprechenden Eintrag in die Planzeichnung dargestellt. Für dieses Gebäude wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt, die maximale Gebäudehöhe soll mit 3,50 m festgesetzt werden. Durch diese Beschränkung bleibt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Umgebungsschutzaspekte die Erlebbarkeit und die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Altbaus gewahrt.

Durch die Baukörperausweisungen ist die zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO nicht notwendig.

Die Grünfestsetzung und die Gestaltungsregelung für die Einfriedung wird aus dem Wettbewerbsergebnis insofern aufgenommen, als dass an den Grundstücksgrenzen als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig sind. Die Ausführung der Einfriedungen hat einen wesentlichen Einfluss auf die denkmalgeschützte Umgebung. Da der Neubau von der Höhenentwicklung einen Teil der Umfriedung bilden soll, soll die Höhe der Hecke ebenfalls mit 3,50 m festgesetzt werden.

Aufgrund der Sicherheitsbelange zur Abgrenzung zwischen öffentlichen und nicht-öffentlichen Bereichen sind zusätzlich auch in die Hecke integrierte durchsehbare Draht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.

Der denkmalrechtliche Schutzstatus des Gebäudes Leistikowstraße 1 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wird bei Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf **erhebliche** Umweltauswirkungen, d.h. es müssen nur die Umweltauswirkungen geprüft werden, die die genannten Umweltgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Die Ermittlungen bezieht sich nur auf die **voraussichtlichen** Umweltauswirkungen.

Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele der förmlichen Änderung des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Änderung der festgesetzten Art und das Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Leistikowstraße 1.

In der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplans wird dieses Grundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bezogen auf das spezifische Konzept und den besonderen Charakter der Gedenkstätte wird an dieser Stelle ein Sondergebiet „Gedenkstätte“ festgesetzt.

Es werden ebenfalls die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Angaben sind im Rahmen des noch durchgeführten Wettbewerbsverfahrens konkretisiert. Umweltauswirkungen wurden anhand ausgewählten architektonischen Konzepte (siehe o.g. Zeichnungen) geprüft.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
Wechselwirkung zwischen den Belangen

Die betroffenen o.g. Umweltbelange sind in einer ersten Sichtung überschlägig ermittelt, bewertet und untereinander gewichtet worden.

Der derzeitige Umweltzustand auf dem betroffenen Grundstück ist historisch geprägt und wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert, sodass keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten sind.

Die Umsetzung der vorgestellten Planung ergibt keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Erholungsfunktion für den Menschen und führt nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Auf dem Grundstück sind keine Biotopflächen und besonders schützenswerte Einzelbäume vorhanden.

Weiterhin macht die Änderung des Bebauungsplans nicht zwingend eine Änderung der Ausgleichs-Ersatzflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, da mit dieser sehr begrenzten Änderung maximal ein Ausgleichserfordernis für die Schutzgüter Wasser / Boden entsteht, welche so gering sein dürften, dass die zusätzliche Eingriffsfläche gegenüber dem Bestand in diesem Einzelfall keinen gesonderten Ausgleich erfordert.

Ein Anstieg der Oberflächenversiegelung in nennenswerten Umfang ist im Plangebiet nicht zu erwarten; insofern ist auch keine aus solchen Gründen entstehende Verschlechterung der klimatischen Situation zu befürchten.

Für die Kulturgüter in der näheren Umgebung sind durch die geplante neue Gestaltung des Standortes keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da durch ein neues Konzept ein entsprechendes attraktives Umfeld für die Baudenkmäler und das Gesamtensemble entstehen soll, das den historischen Wert betont.

7. Änderungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“, Teilbereich Leistikowstraße 1 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30. Januar bis zum 13. Februar 2006 statt.

Die Erörterungsveranstaltung erfolgte am 7. Februar 2006 in der Evangelischen Grundschule, Große Weinmeisterstraße 49.

Ziel und Inhalte der Planung wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert.

In dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde ein bestimmtes Konzept vorgestellt, das die vorhandene historische Bausubstanz durch eine durchsehbare Glasschutzhülle sichert und auf dem Grundstück ein zusätzliches Gebäude mit Nebengebäuden vorsieht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11. April 2006 um Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans gebeten.

Stellungnahmen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Erörterungsveranstaltung und während der Auslegung haben die beteiligten Bürger die Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung für das Grundstück Leistikowstraße 1 als Sondergebiet „Gedenkstätte“ befürwortet.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche, die sich unmittelbar aus dem oben dargestellten inhaltlichen Konzept und den Anforderungen der Konservierung des „Exponates“ in einer umgebenen Einhüllung ergibt, äußern sich diese Bürger weitgehend negativ. Eine vorgegebene Einengung auf eine Hüllenlösung („Haus in Haus“) soll nach Meinung dieser Bürger auch im Wettbewerbsverfahren aufgegeben werden.

Die weiteren vorgebrachten Einwände richten sich gegen die Ergänzungsbebauung. Die zusätzlichen Nebenfunktionsgebäude sollen sich dem Objekt unterordnen und die Ansichtigkeit des Objekts von der Leistikowstraße und der Großen Weinmeisterstraße nicht relevant gestört werden.

Die Verkehrserschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden ebenfalls angesprochen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten die Schreiben der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologischen Landesmuseums Anregungen bzw. Hinweise zur Änderung des Bebauungsplans.

Eine Sicherung/Nutzung des Gebäudes Leistikowstraße 1 als Gedenkstätte wird von ihnen begrüßt. Bedenken wurden zu massiven Veränderungen der vorhandenen städtebaulichen Situation in Form einer vorgeschlagenen Überbauung des Gebäudes geäußert. Die Vorgartenzonen zur Großen Weinmeisterstraße und zur Leistikowstraße sollen erhalten bleiben. Die zusätzliche Bebauung soll sich weitgehend sowohl gestalterisch als auch städtebaulich dem Bestand unterordnen,

Da eine Begrenzung der i. W. für Service- und Besucherfunktionen vorgesehenen Baulichkeiten auf die durch vorhandene Bebauungsfluchten geprägten Zonen in erheblichem Maße die noch vorhandenen Befundstätten tangieren würde, wird eine ausgewogene Lösung zur Klärung dieses Konfliktes im Wettbewerbsverfahren erwartet.

Fortführung der Planung unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse

Zur Planung der Gedenk- und Begegnungsstätte Leistikowstraße 1 wurde ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb durchgeführt, der am 29. August 2006 entschieden wurde.

Das Preisgericht prämierte die Arbeit des Architekturbüros Wolfgang Brune, München, mit dem ersten Preis. Seine Arbeit sieht vor, das bestehende Gebäude baulich zu konservieren und durch einen kompakten Eingangsbau zu ergänzen. Das Areal soll durch Hecke nach außen hin abgegrenzt werden, in die der Neubau integriert werden soll.

Im Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens ist der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung überarbeitet worden.

Öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 27. September 2006 beschlossen, den Entwurf der ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“ im Teilbereich Leistikowstraße 1 mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern fand in der Zeit vom 1. November 2006 bis einschließlich 1. Dezember 2006 statt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1. November 2006 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgebracht.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten die Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, des Landesumweltamtes Brandenburg, der Gemeinsamen Landesplanung und anderer Behörden keine Bedenken.

Die Planänderung bzw. die Errichtung eines zusätzlichen Baufeldes in der Vorgartenzone wurde von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg kritisch bewertet. Es wurden Bedenken geäußert, dass sich mit der vorgesehenen Bebaubarkeit der Vorgartenzone aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz auch für andere Grundstücke Forderungen nach der Bebaubarkeit der Vorgartenflächen ergeben könnten.

Die geäußerten Bedenken werden aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Da es sich hier um einen Sonderfall handelt, bleibt das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“, die Vorgärten von jeglicher Bebauung freizuhalten, für die übrigen Grundstücke bestehen.

Eine Verletzung der für alle anderen Grundstücke im Bebauungsplan geltenden Respektierung der Freiraumsituation ist für dieses Grundstück angesichts der Aufgabe der Bewahrung des Zeugniswertes des Denkmals und angesichts des besonderen und einzigartigen geschichtlichen Ortes zu vertreten.

Die vorgetragenen Bedenken können auch mit folgendem Zitat aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes und Archäologischen Landesmuseums vom 29.11.2006 entkräftet werden:

„Die fragile und verletzte Substanz des Denkmals wird vor Übernutzung geschützt, indem alle Nutzungen, die einer zur Erhaltung der Substanz mit ihren vielfältigen Spuren notwendiger Konservierung entgegenstehen, in einem Neubau untergebracht werden. Der Neubau ist folglich unverzichtbarer Bestandteil einer notwendigen und angemessenen Erhaltungs- und Nutzungsstrategie für den denkmalgeschützten Altbau.

Dieser Neubau wird im Vorgartenbereich der Großen Weinmeisterstraße als einzig möglicher Stelle städtebaulich verträglich untergebracht. Die Position des Neubaus hält einen ausreichenden Abstand zum Altbau ein und ermöglicht auch die Bewahrung der Reste der vom KGB errichteten Sichtblende. Die Kubatur des Neubaus berücksichtigt ausreichend den Umgebungsschutz des Denkmals Leistikowstraße 1.

Wir sehen aus diesen Gründen den Neubau in Reaktion auf den im Denkmalbereich besonderen Ort der Geschichte als Teil der Kulturlandschaft an.

Denkmalpflegerische Bedenken stehen der Planänderung somit nicht entgegen. Die Festsetzungen sind auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll und unterstützen das Ziel der Erhaltung des Denkmals.“

Die untere Denkmalbehörde unterstützt ebenfalls die Änderung des Bebauungsplans.

Änderungen der Planung gegenüber der zum Auslegungsbeschluss verwendeten Fassung sind nicht erfolgt.

Redaktionelle Änderung

Im Rahmen der Anpassung an die korrekte Rechtsgrundlage wurde die Regelung zur Heckenanpflanzung aus der Textlichen Festsetzung - **Gestaltungsregelungen** zu Einfriedungen herausgenommen und in der neuen Festsetzung – **Grünfestsetzung** mit gleichem Inhalt integriert.

8. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BauBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28 Juni 2006 (GVBl. I S. 267)
- **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 74)

9. Anhang

- Auszüge aus der Wettbewerbsarbeit des ersten Preisträgers
- Bebauungsplan Nr. 48 "Am Neuen Garten", Erste (förmliche) Änderung, Teilbereich Leistikowstraße 1