

# Protokollauszug

aus der  
28. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung  
vom 18.05.2017

---

öffentlich

**Top 3.1 Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 146, "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"**

**16/SVV/0268  
vertagt**

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) ruft den Inhalt der Vorlage in Erinnerung und erläutert den aktuellen Sachstand anhand von Kartenmaterial, das diesem Protokoll anliegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" gefasst (DS 14/SVV/1167). Für den nördlichen Teil der Parkanlage der Villa Jacobs ist dabei vorgesehen, Planungsrecht für die Wiederherstellung dieses Teils der Parkanlage über die Festsetzung einer privaten Grünfläche zu schaffen. Der ehemalige „Königsweg“ solle in seinem historischen Verlauf so weit wie möglich aufgegriffen werden und als öffentlicher Fußweg bis zur Uferzone verlaufen, um dort an den Uferweg anzubinden, der bereits in den beiden angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert sei. Als Planungsziel wurde weiterhin festgelegt, dass die westlich der ehemaligen Parkanlage gelegenen Flächen als Waldflächen festgesetzt werden sollen. Die öffentliche Fußwegeverbindung soll zusätzlich über ein Gehrecht gesichert werden.

Die mit dem Eigentümer derzeit laufenden Verhandlungen zu dem begleitenden Städtebaulichen Vertrag betreffen auch die Ausweitung der öffentlichen Nutzbarkeit. Hier wolle der Eigentümer jedoch nicht von seinem ursprünglichen Angebot abweichen. Die Wiederherstellung des in Rede stehenden Teils der Parkanlage sei nur über eine Waldumwandelungsgenehmigung durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg möglich, die zwischenzeitlich rechtskräftig ergangen sei. Dies habe zur Folge, dass der Eigentümer ab sofort einen Antrag auf Umzäunung stellen kann. Er legt daher keinen Wert mehr auf den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens; dies ist auch objektiv nicht mehr notwendig.

Der Eigentümer hat gleichwohl angeboten, eine – im Hinblick auf seine Perspektiven nunmehr veränderte – gesicherte Durchwegung im Bereich des ehemaligen „Königsweges“ zum Seeufer weiterhin vertraglich zu sichern. Eine Bedingung des Eigners für einen Vertragsabschluss sei, dass er noch in diesem Sommer mit den Baumaßnahmen beginnen kann. Eine Entscheidung in dieser Angelegenheit müsse daher noch vor der politischen Sommerpause getroffen werden. Herr Goetzmann schlägt daher vor, die Drucksache (DS) in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung am 22.6. und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 27.6. abschließend zu behandeln. In der Stadtverordnetenversammlung am 5.7. solle dann per Sofortbeschluss über die Zustimmung zu dem dann vorliegenden modifizierten Vertrag entschieden werden.

Herr Walter erkundigt sich, ob von der durch den Eigentümer geplanten Umzäunung auch der Uferweg betroffen sei.

Herr Goetzmann führt aus, der Kaufvertrag beinhalte, dass der Uferweg zu jeder Zeit für Fußgänger geöffnet werden müsse. Im beabsichtigten Städtebaulichen Vertrag sei zudem auch die Öffnung für den Radverkehr vorgesehen.

Frau Schulze ruft den Änderungsantrag von Herrn Jäkel, der in diesen Ausschuss in der Sitzung am 19.5.2016 eingebracht wurde, in Erinnerung.

„Die StVV möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Nordwestseite Jungferensee/ Nördliche Parkanlage Villa Jacobs“ ist im Bereich der ehemaligen historischen Parkanlage der Villa Jacobs auf Grundlage der in Anlage 4 dargestellten Handlungsoption 1 fortzuführen mit Ergänzung des Gehrechtes am Ufer entsprechend Anlage 6.“

Sie möchte wissen, ob die Leitentscheidung überhaupt noch von Relevanz sei.

Herr Goetzmann erläutert, dass die Umsetzung des Änderungsantrages rechtlich kaum mehr möglich sei. Unter anderem komme eine Festsetzung der Fläche als Wald nicht mehr in Betracht, da der Landesbetrieb Forst Brandenburg, wie eingangs ausgeführt, diesen rechtlichen Status durch die Waldumwandlungsgenehmigung gerade erst geändert habe.

Herr Dr. Zöller erkundigt sich, ob die öffentliche Zugänglichkeit des Hippodroms, wenn es als Gartendenkmal wieder hergestellt sei, im Städtebaulichen Vertrag enthalten sei.

Herr Goetzmann gibt an, dass das Gegenstand des Vertrages sein soll.

Frau Schulze stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, die DS 16/SVV/0268 bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung am 22.6. zurückzustellen.

Der Geschäftsordnungsantrag wird einstimmig **angenommen**.

Die DS 16/SVV/0268 wird zurückgestellt und in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Klima, Ordnung, Umweltschutz und ländliche Entwicklung zur Beschlussfassung erneut aufgerufen.



Anschluss  
Bebauungsplan Nr. 83

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Zaun, Drahtgeflecht, anthrazit, Höhe 1,50 m, transparent
-  Zwischenzeitliche Zaunführung

Überlagerung Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr.146  
mit Planung Gartendenkmal

Stand 8.1.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)





Anschluss  
Bebauungsplan Nr. 83

8.0

- Grünflächen**
-  Private Grünfläche - Parkanlage
  -  Wald
  -  Bundeswasserstraße - Wasserfläche

- Sonstige Festsetzungen**
-  Gehrecht
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Gartendenkmal
  -  Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft
  -  Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Heldbockeichen (DE 3544-305)

Bebauungsplan Nr. 146  
"Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"  
(Ausschnitt) **Variante 1**

Stand 7.1.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)





## Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 146  
"Nordwestseite Jungferensee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"

Stand 1.8.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)





Anschluss  
Bebauungsplan Nr. 83

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Zaun, Drahtgeflecht, anthrazit, Höhe 1,50 m, transparent
-  Zwischenzeitliche Zaunführung

Überlagerung Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr.146 mit Planung Gartendenkmal

Stand 8.1.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)









# **Wiederherstellung Hippodrom Villa Jacobs**

## **Sicherung Randbedingungen durch städtebaulichen Vertrag**

### Vorstellung gestraffte / angepasste Vertragsinhalte

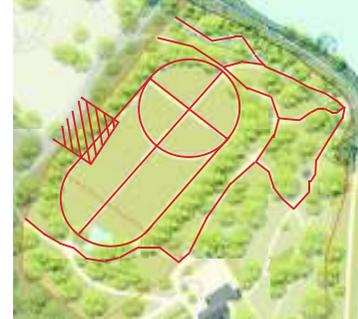
KOUL – Ausschuss 22.06.2017

SBV – Ausschuss 27.06.2017

### Beschlussvorlage zur Zustimmung zum Vertrag

Einstellung des B-Planverfahrens 146-2  
„Nördliche Parkanlage Villa Jacobs“

Stadtverordnetenversammlung 05.07.2017 (sofortiger Beschluss)



I. Wiederherstellung der Topographie und des historischen Wegesystems



II. Kronpflege und Nachpflanzung der fehlenden Bäume



III. Pflanzung einer Strauchschicht in den Randbereichen außerhalb des Hippodroms



IV. Freihaltung der Innenfläche des Hippodroms als freie Wiesenfläche



V. Wiederherstellung der historischen Teichanlage



VI. Mögliche Sichtkorridore nach Befundlage um die Landschaft erleben zu können