



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer", Aufstellungsbeschluss

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum 09.04.2021

Eingang 502: 09.04.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.05.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	3	0	0	60	mittlere

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für eine Fläche in Potsdam-Babelsberg für den gesamten südlichen/ südwestlichen Uferbereich des Griebnitzsees ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer" einzuleiten.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(4 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich Bebauungsplan	(1 Seite)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer"

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 51104 Bezeichnung: Bauleitplanung.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan		86.270,87	86.270,87	86.270,87	86.270,87	86.270,87	431.354,35
Aufwand neu		86.270,87	86.270,87	86.270,87	86.270,87	86.270,87	431.354,35
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz		0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2026 in der Höhe von insgesamt 86.270,87 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

- 7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.
- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von 0 Vollzeiteneinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Mit der Einleitung des Planverfahrens sind finanzielle Auswirkungen verbunden.

Das Aufstellungsverfahren soll durch die Verwaltung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, durchgeführt werden. Die erforderlichen Planungsleistungen dazu sollen durch ein externes Stadtplanungsbüro mit angeschlossenem Landschaftsplanungsbüro und mehreren Fachgutachtern (Artenschutz, Fußgänger- und Radverkehr) erbracht werden. Die Kosten belaufen sich auf einen geschätzten Auftragswert von 423.903,73 €.

Zusätzlich soll eine Rechtsberatung zum Bebauungsplan erfolgen, um die rechtlich relevanten Teile der Abwägungsempfehlung aus den frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsprozessen zu begleiten und optional Gespräche mit ausgewählten Grundstückseigentümern zu führen. Diese Kosten belaufen sich auf einen geschätzten Auftragswert von 93.721,50 €.

Zusammen belaufen sich die Kosten auf 517.625,23 €, jährlich 86.270,87 €.

Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Deckungskreis 4040 Aufwand Fachbereich 46 bereitgestellt werden.

Der Aufwand wird voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2026 anfallen.

Mit der Umsetzung der Planung werden weitere Kosten anfallen. Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer"

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer".

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/2 zur Uferlinie, von dort entlang der Uferlinie. Flurstücksgrenze des Flurstücks 84 der Flur 22 entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 84 und 85/1 der Flur 22 wird der Geltungsbereich begrenzt durch die gedachte Wasserlinie in einem Abstand von 10 Metern parallel zur Uferlinie, vor den Grundstücken Virchowstraße 9, 11 und 49 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 192 teilweise in einem Abstand von 20 Metern, parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees, vor den Grundstücken Virchowstraße 19/21 und 23 in einem Abstand von 12 Metern parallel zur Uferlinie des Griebnitzsees
- im Osten: verlängerte Stubenrauchstraße (Gemarkungsgrenze zu Berlin)
- im Süden: die im Lageplan Maßstab 1:2000 (Anlage) näher abgegrenzten Teilflächen der Grundstücke bzw. den Grundstücken vorgelagerte Teilflächen zwischen der Allee nach Glienicke und dem an das Grundstück Karl-Marx-Straße 34 anschließenden Grundstück sowie vor dem bebauten Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße 190 bis 208 (nur gerade Hausnummern) und der Stubenrauchstraße 2 bis 28 (nur gerade Hausnummern). Des Weiteren die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Karl-Marx-Straße 1 bis 5 und 17 bis 34, der Virchowstraße 1 bis 51 (nur ungerade Hausnummern) und der Rudolf-Breitscheid-Straße 180 bis 188 (nur gerade Hausnummern). Abweichend vom vorstehenden Satz verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der nordöstlichen Gebäudekanten der Karl-Marx-Straße 18 sowie der Virchowstraße 39
- im Westen: Allee nach Glienicke, die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30 der Flur 21 sowie der Flurstücke 68, 69, 70, 71, 74 und 65/1 der Flur 22 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 68 der Flur 22.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Babelsberg:

Dieser Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Babelsberg:

Flur 21: 26 tw., 31, 32.

Flur 22: 62 tw, 63, 64/1, 64/2, 65/2 tw., 66, 67, 82 tw, 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88, 89, 90 tw.

- Flur 23: 184/1, 184/3, 187/1, 187/3, 188 tw., 189/1, 190/1, 190/3, 191 tw., 193/1, 193/3, 194 tw., 196/1, 196/3, 197 tw., 198/1, 198/3, 203/1, 203/3, 204/1, 204/3, 209/1, 214 tw., 215, 218/1, 218/3, 223/1, 223/3, 226/1, 226/3, 227/1, 227/3, 233/1, 233/3, 259/1, 259/3, 266 tw., 267/2, 288 tw., 289, 304, 305, 306, 310, 312, 314, 315 tw., 320 tw., 330 tw., 331 tw., 337 tw., 338 tw., 342 tw., 356, 357, 358, 359, 364, 373 tw, 374 tw, 375 tw, 376 tw, 377, 378, 379, 380, 383 tw., 384 tw., 397 tw., 398, 403 tw., 404, 405, 406 tw., 407, 408, 409, 410 tw.
- Flur 4: 88/1, 88/3, 89/1, 89/3, 90/1, 90/3, 91/1, 91/3, 93 tw., 96/6, 97/4, 97/6, 97/7, 98, 99, 100/1, 100/3, 101/1, 101/3, 102/1, 102/3, 103/1, 103/3, 104/1, 104/3, 105/1, 105/3, 106/1, 106/3, 107 tw., 108/1, 108/3, 109/1, 109/3, 110/1, 110/3, 111/1, 112/1, 112/3, 113/1, 114/1, 114/4 tw., 115/1, 115/3, 115/4 tw., 116/1, 116/3, 117/1, 117/3, 118/1, 119/1, 119/3, 496, 497 tw., 501, 507, 513, 542 tw., 559, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 606, 611, 612, 669, 672 tw., 727.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 3).

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in Potsdam- Babelsberg und umschließt in seiner Ausdehnung nahezu den gesamten, südlichen/ südwestlichen Uferbereich des Griebnitzsees. Dieser wiederum bildet die natürliche Grenze zum Land Berlin. Das Plangebiet umfasst Grundstücke und Teile von Grundstücken an der "Allee nach Glienicke", an der "Wasserstraße", der "Karl-Marx-Straße", der "Virchowstraße", der "Rudolf-Breitscheid-Straße" und der "Stubenrauchstraße".

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee".

Im Geltungsbereich befinden sich sowohl öffentliche als auch private Grundstücke. Die privaten Grundstücke werden teilweise als Hausgärten genutzt, teilweise sind sie im näheren Uferbereich durch eine natürliche Ufervegetation geprägt. Auf einigen der Flächen (überwiegend im öffentlichen Eigentum) befinden sich Teile eines Uferweges, der jedoch nicht durchgängig ist. Mehrere öffentliche Stichwege führen von den oben liegenden Straßen zum Uferbereich und dort zu vorhandenen Wegen, die jedoch größtenteils in Sackgassen enden. Einige städtische Grundstücke sind gefangene Grundstücke und nur wasserseits erreichbar. Im unmittelbaren Uferbereich befindet sich eine Vielzahl von Bootstegen und Bootshäusern sowie zwei Sammelsteganlagen und eine Anlegestelle der Schifffahrt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als uferbegleitender Grünzug bzw. im nord-westlichen Bereich als Grünzug sowie zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche W 2 dargestellt, dessen Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,2 und 0,5 liegen kann. Uferbegleitende Grünzüge sind in symbolischer Breite dargestellt und im Rahmen der nachgeordneten Planungen zu konkretisieren.

Für den nordwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Plans (3,4 ha) hat die Stadtverordnetenversammlung mit Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2017 (DS 16/SVV/0730) den Bebauungsplan Nr. 153 „Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee“ eingeleitet. Das Verfahren wurde bis zur Durchführung der

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2019 bis 12.07.2019 geführt. Planungsziel war die Aktualisierung der Uferwegeplanung für den nördlichen Uferabschnitt. Zudem sollte auf den wachsenden Infrastrukturbedarf der Landeshauptstadt Potsdam reagiert und eine Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" festgesetzt werden. Der Plan sollte den seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 in Teilen ersetzen und die streitige Situation mit Grundstückseigentümern am Griebnitzsee zumindest in dem Teilbereich von der Allee nach Glienicke bis zum Stichweg an der Karl-Marx-Straße 26 beenden. Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Verfahren nicht mehr aktiv betrieben. Gemäß der jüngsten Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier Prioritätenfestlegung 2021/ 2022 (20/SVV/1201) ist das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee" in die Priorität 2Q zurückgestuft worden, um eine gesamtheitliche Betrachtung der Uferflächen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan für das Ufer des Griebnitzsees zu ermöglichen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung ist die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg vom 11.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" für unwirksam zu erklären und der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.11.2020 die Nichtzulassungsbeschwerde zur Revision der Landeshauptstadt Potsdam zurückzuweisen.

Durch die OVG-Entscheidung wurden die Planungsziele der Landeshauptstadt Potsdam wiederholt nicht grundsätzlich in Frage gestellt, wonach im Uferbereich des Griebnitzsees eine Nutzung für die Allgemeinheit dauerhaft ermöglicht werden soll.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2020 (DS 20/SVV/0569) hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits die grundsätzliche städtische Zielrichtung zur Planung und Herstellung eines durchgehenden öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee bekräftigt und beschlossen, weiterhin die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Uferflächen zu ergreifen.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der Flächen für Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer", entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone des Griebnitzsees für die Allgemeinheit. Dies entspricht auch den Zielen der Vorgängerbebauungspläne Nr. 8 "Griebnitzsee" und Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee".

Konkretisierende Planungsziele sind:

- Überprüfung der Trassierung des geplanten Uferweges
- Sicherung öffentlicher Grünflächen im Uferbereich für die Allgemeinheit unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse und rechtlichen Rahmenbedingungen mit Sicherung von Standorten für Kinderspielplätze

- Sicherung des Landschaftserlebens der Uferzone am Griebnitzsee für die Allgemeinheit
- Schutz und Entwicklung naturnaher Uferflächen
- Sicherung privater Grünflächen und ihrer Nutzungsmöglichkeiten
- Prüfung der Möglichkeiten der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Uferbereich, z.B. Bootshäuser und Stege
- behutsame städtebauliche Entwicklung einer Fläche an der Karl-Marx-Straße zur Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“.

Letzteres Planungsziel ist eine Übernahme aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 153 "Karl-Marx-Straße/ nördlicher Griebnitzsee". Die vorgesehene Bebauung an der Karl-Marx-Straße soll sich dabei an der Einzelstellung und Maßstäblichkeit der Gebäude in der Umgebung sowie den Dichtewerten auf den ufernahen Baugrundstücken der Karl-Marx-Straße orientieren.

Um die genannten Planungsziele zu erreichen, ist eine umfangreiche Überprüfung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, resultierend aus der Urteilsbegründung des OVG und dem von der Verwaltung in Auftrag gegebenem Rechtsgutachten, erforderlich. Hierbei sollen insbesondere Berücksichtigung finden:

- eine detaillierte Ermittlung der privaten Belange der Grundstückseigentümer bezüglich der Wegeführung und des Schutzes ihres Eigentums mit anschließender gerechter und verhältnismäßiger Gewichtung
- die Überprüfung sämtlicher Abwägungsbelange, die zu zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geführt haben, auf ihre Aktualität und rechtliche Notwendigkeit hin.

Die Planungsziele entsprechen sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für diese Flächen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich voraussichtlich schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Mensch, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter erstrecken.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 "Griebnitzsee-Ufer" gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Das Planverfahren ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

