



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 "Bertinistraße / Jungfernsee"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	16.03.2006
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.04.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ entsprechend Anlage 1, 1a und 1b entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Durch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ entstehen keine Kosten.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Kurzeinführung **Anlage 1 (3 Seiten)**
- Abwägungsvorschlag während der öffentlichen
Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen
und Bedenken der Bürger **Anlage 1a (5 Seiten)**
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **Anlage 1b (14 Seiten)**
- Bebauungsplan mit Begründung **Anlage 2 (53 Seiten 2 Pläne und 6 Seiten Textl.**

Festsetzungen)**Kurzeinführung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.12.2005 den Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ gefasst und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplans sind die Rekonstruktion der Villa Jacobs mit der historischen Gartenanlage, die Sicherung erhaltenswerter überwiegend denkmalgeschützter Gebäude sowie die Sicherung eines durchgehenden Panorama- bzw. Uferweges.

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ war in der Zeit vom 22. Dezember 2005 bis zum 24. Januar 2006 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

In diesem Zusammenhang sind auch die von der Planung berührten Fachbereiche der städtischen Verwaltung in das Beteiligungsverfahren einbezogen worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Zwei Schreiben beziehen sich auf die Festlegung der Flurstücke 521/4, 521/5 und 521/6 am Bertiniweg als Grünfläche. Es wird die Festsetzung der Flurstücke als Bauland (WA) gefordert. Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden, weil die Wiederherstellung der Gartenanlage der Villa Jacobs, auch wegen des Status des Gebiets als UNESCO- Weltkulturerbe, vorrangiges Planungsziel ist.

In einem Schreiben werden verschiedene Vorbehalte zur Ausgestaltung des Uferstreifens sowie der Parkanlage der Villa Jacobs gemacht. Diese betreffen aber zum größten Teil die bauliche und gärtnerische Ausgestaltung von Uferbereich und Gartenanlagen und sind nicht bebauungsplanrelevant. Außerdem wird statt dem Wiederaufbau des Stegs der Villa Jacobs eine Anlegestelle für nichtmotorisierte Sportboote gefordert. Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinsame Landesplanung stellt die Vereinbarkeit der Entwurfsfassung mit den Zielen der Raumordnung fest.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat keine Einwände geäußert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt.

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg begrüßt die Reduzierung des Baukörpers seeseitig des Knicks der Bertinistraße auf den etwa quadratischen Grundriss, was

Beeinträchtigungen der Sichtachsen und Blicke reduziert. Es wird der Abriss der noch vorhandenen unterirdischen Anlagen des ehemaligen Wasserwerks angeregt, was der Bebauungsplan durch die Festsetzung der betroffenen Fläche als öffentliche Grünfläche möglich macht. Eine weitere Anregung bezieht sich auf den Verzicht oder die Verlagerung der Steganlagen südöstlich der Villa Jacobs, um das Seepanorama vom Casino Glienicke und der Einsiedelei Neuer Garten nicht zu beeinträchtigen. Die Anregung wurde bereits weitgehend berücksichtigt: in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie den Bereich Grünflächen wurde während der Bebauungsplanerstellung die Lage der historischen Steganlage neu festgelegt sowie in den textlichen Festsetzungen Größe und Nutzung beschränkt, um Beeinträchtigungen der Sichten von den genannten Orten weitgehend einzugrenzen.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände weist auf die Lebensraumbeziehungen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zum FFH-Gebiet Sacrower See hin. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zur Landschaft, deshalb wird angeregt, die Neugestaltung der Uferbereiche und der Parkanlage Villa Jacobs extensiv und naturnah zu gestalten sowie eine detaillierte Gehölkartierung und Kontrollen der Fauna vorzunehmen. Die Hinweise werden größtenteils unterstützt, auch im Grünordnungsplan wird ein sensibler Umgang mit dem Gehölzbestand gefordert. Für den Uferbereich wurden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft getroffen (Maßnahmen 1-4). Besonders wertvolle oder aufgrund ihres Standortes konflikträchtige Gehölze wurden im Rahmen der Bebauungsplanerstellung gesichtet und im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Für die Parkanlage Villa Jacobs ist zusätzlich ein Parkpflegewerk in Planung, für das genauere Kartierungen und Untersuchungen des Gebiets durchgeführt werden.

Die Hinweise des Bereichs Umwelt und Natur bezüglich des Ausbaus der ehemaligen Tankstelle sowie zu neuen Daten bei der Grundwasserbildung führten zu einer Aktualisierung in der Begründung.

Die Untere Naturschutzbehörde macht auf Differenzen zwischen der vorhandenen Biotopkartierung und der Einschätzung im Grünordnungsplan aufmerksam. Diese entsteht vermutlich durch Maßstabs- und daraus resultierenden Genauigkeitsunterschiede der vorliegenden Unterlagen. Durch Begehungen des Areals wurde im Vorfeld die aktuelle Lage verifiziert. Die Kartierung wird deshalb nicht geändert. Der Argumentation, durch die zusätzlichen Baufelder in der Parkanlage der Villa Jacobs entstehe eine Mehrbelastung für die Wurzelbereiche der Lindenallee wird nicht gefolgt, da diese schon heute eine wichtige Erschließungsfunktion erfüllt und wegen des Wegfalls der Kleingartenanlage und Erholungsgärten eine Mehrbelastung nicht zu erwarten ist. Der Hinweis zur Bilanzierung von extensiv gepflegten Wiesen auf Privatgrundstücken wird berücksichtigt, die Bilanzierung im Grünordnungsplan entsprechend angepasst.

Das Landesumweltamt Regionalabteilung West weist auf die Nähe des Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 60 zur WA-Bebauung im Maßnahmenfeld 4 sowie auf die mögliche immissionsschutzrechtliche Probleme bei den beiden Bootshäusern (SO1) im Uferbereich hin. Diese Sachverhalte wurden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung klar gestellt.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg lehnt die Ausdehnung des Bebauungsplans auf die Wasserfläche und bundeseigene Ufergrundstücke in seiner Stellungnahme ab. Die Festlegung der Lage sowie die maximale Größe für den Wiederaufbau des historischen Stegs der Villa Jacobs ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bereich Grünflächen abgestimmt worden, um eine Beeinträchtigung der Sichtachsen und Sichten entlang und über den Jungfernsee zu minimieren. Eine Festlegung im Bebauungsplan wird deshalb als sinnvoll angesehen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Diese Hinweise wird in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ ergänzt.

Aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung haben sich redaktionelle Änderungen der Begründung und in den textlichen Festsetzungen ergeben. Planungsänderungen ergeben sich nicht.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gefolgt wird, kann der Abwägung der Anregung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ zugestimmt und der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

- Abwägungsvorschlag während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Bebauungsplan mit Begründung

Anlage 1a (5 Seiten)

Anlage 1b (14 Seiten)

Anlage 2 (53 Seiten)

2 Pläne und 6 Seiten Textl. Festsetzungen)