



Betreff:

öffentlich

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 8 Griebnitzsee

Erstellungsdatum 13.04.2006

Eingang 902: _____

Einreicher: Büro der Stadtverordnetenversammlung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.05.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
09.05.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
18.05.2006	Ordnung, Umweltschutz und Landwirtschaft		
31.05.2006	Hauptausschuss		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist öffentlich auszulegen (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.)

Für die Umsetzung der Planung sind insbesondere Kosten für den Ankauf der erforderlichen Flächen durch den Fachbereich 47 anzusetzen, wobei sich die Realisierung über mehrere Jahre erstrecken dürfte. Präzise Wertangaben können erst gemacht werden, wenn die erheblichen Auffassungsunterschiede zu den anzusetzenden Verkehrswerten einer weitergehenden Klärung zugeführt sind. Bei einem angenommenen Kaufpreis von 5 € / m² wären bis zu 200.000 € erforderlich. Der Flächenerwerb zur Sicherung der Flächen soll in zwei Abschnitten erfolgen, der vordringliche Erwerb zur Sicherung der zur Umsetzung der Planungsziele wichtigsten Flächen wird voraussichtlich in 2006 nötig sein (ca. 41.000 €). Vorgesehen für städtischen Grundstückserwerb insgesamt sind im Haushaltsjahr 2006 400.000 €.

An weiteren finanziellen Aufwendungen entstehen für den Fachbereich 47 insgesamt:

- Wegebau und die Herstellung der Grünanlagen: ca. 290.000 Euro bis ca. 470.000 Euro (Umsetzung nicht vor 2007)
- jährliche Pflege des Uferparks: ca. 11.800 Euro. Die erforderliche Veranschlagung im Haushaltsplan wird durch den Fachbereich 47 im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets realisiert.

Die zu realisierenden Maßnahmen stehen, mit den notwendigen Ausgaben, unter dem Vorbehalt des jeweils genehmigten Haushalts, für die entsprechenden Haushaltsjahre. Der Finanzierungsaufwand zum Erwerb der Flächen sowie für den Wegebau und die Herstellung der Grünanlagen ist noch in der Fortschreibung des Investitionsprogramms bis zum Haushaltsjahr 2010 zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mögliche Entschädigungen thematisiert, ausgelöst durch Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Öffentlichen Grünflächen auf privaten Grundstücksflächen. Genaue Wertangaben bedürfen jedoch
ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

Anlage 1: Kurzeinführung	(3 Seiten)
Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung	(61 Seiten und 1 Plan)
Anlage 3: Alternative für den Bereich Karl-Marx-Straße 18 bis 27	(10 Seiten und 1 Plan)

Hinweis zu den Plänen: In der den Stadtverordneten zur Verfügung gestellten Fassung der Beschlussvorlagen ist die Planzeichnung aus Kostengründen nur im Maßstab 1:2000 in schwarz-weiß ausgeliefert. Der farbige Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat bereits am 03. April 1991 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ (alte Nr. 5807/003) gefasst, der in der Sitzung am 02. Februar 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung bekräftigt wurde: Planungsziel für den Bebauungsplan sind die Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf Erholung auf öffentlichen Grün- und Wegeflächen und die Anlegung eines gestalteten Uferparks. Die in wesentlichen Teilen frei zugänglichen Flächen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes haben bereits heute übergeordnete Bedeutung als durchgängiger Wanderweg mit überwiegend öffentlich zugänglichen Grünflächen.

Zur Regelung der zukünftigen Steganlagen und Bootshäuser wurde mit Beschluss vom 25.01.2006 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Breite von 20m ab der Uferlinie (gedachte Wasserlinie in einem Abstand von 20 Metern parallel zur Uferlinie des Griebnitzsee) vergrößert.

Für das Plangebiet lassen sich folgende Einzelziele benennen:

- Festsetzung des Uferwanderweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr,
- Sicherung der öffentlich nutzbaren Uferparkflächen als öffentliche Grünfläche,
- Sicherung und Erweiterung der privaten Grünflächen,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in privaten Grünflächen,
- Sicherung der Zugänglichkeit der Uferflächen,
- Städtebauliche Regelungen zur Zulässigkeit von Bootshäusern und Steganlagen,
- Festsetzung drei kleinerer, untergeordnete Flächen als Allgemeines Wohngebiet zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung,
- Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Ermittlung und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB aufgeführten Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.
- Erhalt der wertbestimmenden Biotopstrukturen und des naturnahen Landschaftsbildes.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Griebnitzsee“ wurde vom 09.05. - 10.06.2005 durchgeführt; eine Erörterungsveranstaltung fand am 17.05.2005 statt. Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war der Vorentwurf mit unveränderter

Wegeführung und ein alternatives Gestaltungskonzept mit veränderter Wegeführung im Bereich der Virchowstraße.

Es haben sich 226 Bürger vorwiegend aus Potsdam-Babelsberg zu der Planung geäußert, wobei zu unterscheiden ist zwischen den unmittelbaren Anliegern, deren Grundstücke teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und anderen Bürgern, deren Hauptinteresse an der Öffentlichkeit des Uferparks liegt.

Die von etwa 22 Anliegern vorgetragenen Anregungen bezogen sich insbesondere auf die zu beachtenden Eigentumsverhältnisse und die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg auf den privaten Flächen. Weiterhin wurden Hinweise, teilweise auch in Form von Fotos, Grundrissen, Lageplänen auf historische Anlagen gegeben (Bootshäuser, Bootsstege, Gartenpavillons etc.).

Demgegenüber haben sich rund 200 Bürger u.a. für die Beibehaltung einer durchgängigen Durchwegung in einem naturnahen öffentlichen Uferpark ausgesprochen. Der Wasserzugang soll gemäß der Brandenburgischen Landesverfassung und dem Landesentwicklungsgesetz durchgehend gewährleistet werden. Eine Verlegung des Weges wurde teilweise sehr kritisch eingeschätzt, da damit der vorhandene Uferbereich zerstört und der verbleibende Uferpark nur noch sehr schmal gestaltet werden kann. Teilweise wurde eine beschränkte Zulässigkeit von historischen Anlagen befürwortet, wenn damit gewährleistet werden kann, dass der Uferweg öffentlich bleibt.

Die Anregungen der Bürger wurden geprüft und sind in den Entwurf unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingeflossen.

Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 13 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Insbesondere das zuständige Wasserschiffahrtsamt Berlin hat formelle Bedenken gegen die Überplanung der Bundeswasserstraße erhoben, hat jedoch zugesagt, inhaltlich zu prüfen, ob Bootshäuser und Steganlagen aus bundeswasserstraßenrechtlicher Sicht grundsätzlich zugelassen werden können oder ggf. vollständig ausgeschlossen werden müssen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat auf das Vorhandensein von zwei Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingewiesen. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten äußerte im Hinblick auf die geplante Bebauung an der Wasserstraße Bedenken.

Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

Während der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachbereiche haben sich u.a. der Bereich Umwelt und Natur sowie die Untere Denkmalschutzbehörde zur Planung geäußert. Die Bedenken seitens des Bereich Umwelt und Natur richten sich insbesondere gegen die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in der Uferzone (Bootsstege und Bootshäuser) sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Darstellungen im Umweltbericht.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung eingegangenen Schreiben

Die zahlreiche Beteiligung der Öffentlichkeit verdeutlicht das große Gewicht, dass der durchgängigen öffentlichen Nutzbarkeit des Uferweges beigemessen wird, andererseits ist ebenso das Interesse einer Vielzahl von Anliegern an einer Nutzbarkeit der zum Teil restituerten oder auf der Grundlage des Mauergrundstücksgesetzes rückerworbenen Flächen unterstrichen worden.

Der (auch nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) häufig vorgetragene Kritikpunkt einer Festsetzung des Weges als Fuß- und Radweg ist aus Sicht der Anlieger zwar nachvollziehbar, doch sollte die Sicherung des im Beschluss vom 02. Februar 2005 formulierten Planungsziels Vorrang haben. Die aufgestellten Schilder mit dem Hinweis auf den Vorrang für Fußgänger sollten ausreichen, die Radfahrer entsprechend zu sensibilisieren. Die Stadtverwaltung prüft derzeit alternative Trassenführungen, um zumindest die sog. „Schnellfahrer“, denen es nicht auf das Landschafts- und Kulturerlebnis am Griebnitzsee ankommt, außerhalb des Uferparks auf den Straßen zu führen. Kontrollen und gezielte Informationen könnten das Konfliktpotenzial entschärfen.

Das ebenfalls erkennbare Interesse an der (Wieder-)Errichtung von Stegen und Bootshäusern im Anklang an die Prägung des Gebietes in der Entstehungszeit der Villenkolonie kann auf 23 von 80 anliegenden Grundstücken auf einer Länge von 2,7 km eingegrenzt werden. Ergänzend in die Betrachtung des planerischen Konzeptes einbezogen worden sind darüber hinaus solche Standorte, bei denen ein ausdrücklicher Wunsch von Seiten der Oberlieger nicht vorliegt, jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht eine Wiederherstellung mit Blick auf die Ensemblewirkung befürwortet wird. Selbst unter Einrechnung der Grundstücke, bei denen eine ordnungsgemäße Abwägung insoweit eine ergänzende Zulässigkeit festlegen müsste, steht damit allenfalls bei jedem vierten Grundstück eine solche begrenzte Inanspruchnahme des Ufers zur Diskussion (davon 14 Bootshäuser und 9 Steganlagen).

Den formellen Bedenken des Wasser- und Schifffahrtsamtes gegen die Überplanung der Bundeswasserstraße steht eine Entscheidung des Oberwaltungsgerichts Schleswig entgegen. Danach wird die Überplanung von Bundeswasserstraßen für zulässig erachtet, wenn die kommunale Planung nicht im Widerspruch zur Zweckbestimmung der Bundeswasserstraße steht. Mit dem zuständigen Wasserschifffahrtsamt Berlin werden intensive Abstimmungen zur Ausweisung der Standorte für Bootshäuser und Stege geführt. In einem Zwischenbescheid vom 28.02.2006 wurde jedoch nach einer groben Prüfung festgestellt, dass es keine Kollisionen mit den bisher bekannten Ausbauplanungen des Teltowkanals gibt. Es wurde abgestimmt, an welchen Stellen am Griebnitzsee keine oder jedenfalls im Genehmigungsverfahren um die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ausräumbare Bedenken gegen die Errichtung von Bootshäusern und Stegen bestehen.

Alternativer Vorschlag von Anliegern im Bereich Karl-Marx-Straße 18 bis 27

In der Alternative gemäß Anlage 3 für den Bereich Karl-Marx-Straße 18 bis 27 formulieren die betroffenen Anlieger den Wunsch, für die Grundstücke durchgehend bis zum Wasser eine Nutzung als Private Grünfläche festzusetzen, den Weg jedoch öffentlich zu belassen. Vgl. dazu die Ausführungen und Begründung sowie die Darstellung der alternativen Planfestsetzungen in Anlage 3.

Gegenstand einer Auslegung im Bebauungsplan-Verfahren kann nur ein Entwurf ohne alternative Darstellungen sein. Daher ist im Beschluss eine Entscheidung über die Festsetzungsinhalte des Plans gemäß vorgelegtem Vorentwurf der Anlage 2 oder aber gemäß der alternativen Darstellungen für den Bereich Karl-Marx-Straße 18 bis 27 der Anlage 3 zu beschließen.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch die öffentliche Auslegung des in Anlage 2 beigefügten Bebauungsplan-Entwurfes. Die Alternative sollte aus folgenden Gründen nicht beschlossen werden: Die Festsetzung steht den formulierten Planungszielen zur Sicherung eines durchgängig öffentlichen Uferbereiches entgegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weitere Grundstücke in Privateigentum. Es liegt daher nahe, dass die Planungsprinzipien des Alternativ-Vorschlags nicht allein auf den fraglichen Teilbereich beschränkt werden könnten. Die Abstände zwischen Wegeführung und Ufer und die Gegebenheiten der wassernahen Flächen sind in einer Weise fließend, dass keine abstrakten Vorgaben fixiert werden könnten, wo einerseits ein privater „Seegarten“ zugelassen werden kann, an welchen Stellen andererseits hingegen nicht. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde damit zu einer deutlich vergrößerten Zahl und Fläche von öffentlich nicht zugänglichen Uferabschnitten führen. Gleichzeitig würde die Festsetzung als Private Grünfläche die Sicherung der Pflegemaßnahmen und deren Vollzug deutlich erschweren; eine rechtliche Sicherung ist nicht verbindlich möglich. Bisher erfolgt eine intensive Abstimmung zwischen den Anliegern und der Stadtverwaltung, wie die Pflegemaßnahmen (Auslichtung, Baumschnittmaßnahmen etc.) erfolgen kann, um ein einheitliches Gestaltungskonzept der Uferzone zu erreichen. Es ist jedoch zu vermuten, dass nicht alle Eigentümer eine solche Abstimmung weiterhin befürworten würden, wenn die Fläche als private Grünfläche festgesetzt würde. Eine Abpflanzung des Uferbereiches und damit Einschränkung der angestrebten freien Sichtbezüge auf das Wasser könnte nicht mehr verhindert werden.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß Anlage 2 gefasst werden.

Anlagen:

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung
Anlage 3: Alternative für den Bereich Karl-Marx-Straße 18 bis 27

(61 Seiten und 1 Plan)
(10 Seiten und 1 Plan)