



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 8 Griebnitzsee, Abwägung und erneute öffentliche Auslegung

Erstellungsdatum 19.04.2007

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.05.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
08.05.2007	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		
23.05.2007	Ausschuss für Finanzen		
24.05.2007	Ordnung, Umweltschutz und Landwirtschaft		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ entsprechend Anlage 1A und 1B entschieden.
2. Der Geltungsbereich wird gemäß Anlage 2 geändert.
3. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen (s. Anlagen 5 und 6).
4. Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan können gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden. (s. Anlagen 3 und 4)

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 anzusetzen (Fachbereich 47), 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 soll in zwei Abschnitten erfolgen, der vordringliche Erwerb zur Sicherung der zur Umsetzung der Planungsziele wichtigsten Flächen wird voraussichtlich in 2007/2008 nötig sein (ca. 41.000 €). Für den Grunderwerb sind im Haushaltsjahr 2007 190.000 € bei den Produkten 5510000 Öffentliches Grün/Landschaftsbau und 5410000 Gemeindestraßen und für die Folgejahre je 50.000 € veranschlagt.

An weiteren finanziellen Aufwendungen entstehen insgesamt (Produkte und Investitionen in der Verantwortung des FB 47):

- Planungskosten Objektplanung: ca. 100.000 Euro (Umsetzung voraussichtlich ab Ende 2008)
- Wegebau und Herstellung von Grünanlagen (Beginn der Umsetzung nicht vor 2009): bis zu 1 Mio. €, abhängig vom Vollzug des Grunderwerbs und von den Ergebnissen der o.a. Planungen; die Umsetzung wird den derzeitigen Finanzplanungszeitraum (bis 2010) überschreiten.
- jährliche Pflege des Uferparks: ca. 68.000 Euro.

Die erforderlichen Mittel im doppischen Teilhaushalt werden durch den Fachbereich 47 im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets zu realisieren sein.

Die zu realisierenden Maßnahmen stehen, mit den notwendigen Ausgaben, unter dem Vorbehalt des jeweils beschlossenen und genehmigten Haushalts für die entsprechenden Haushaltsjahre. Der ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(121 Seiten)
Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Behörden	(9 Seiten)
Anlage 2: Änderungen des Geltungsbereiches	(1 Seite)
Anlage 3: textliche Übersicht der Änderungen	(16 Seiten)
Anlage 4: zeichnerische Übersicht der Änderungen	(1 Plan)
Anlage 5: Begründung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes	(80 Seiten)
Anlage 6: geänderter Entwurf des Bebauungsplanes	(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 ausgeliefert. Der Originalplan im Maßstab 1:1000 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.

Zu den Punkten 1 – 5:

Anlage 1A - Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 24.07. bis 01.09.2006 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Griebnitzsee“ öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 1309 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen (davon 29 Schreiben von betroffenen Anliegern) *(die Zahl der Unterschriften ist um einiges höher, da viele Stellungnahmen von mehreren Bürgern unterzeichnet wurden – die genaue Zahl ist an dieser Stelle jedoch unerheblich, da letztlich der Inhalt der Stellungnahmen abwägungsrelevant ist und nicht die Anzahl der Einwender)*. Auf Grund der Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen kann an dieser Stelle nur ein grober Überblick über die Inhalte gegeben werden, wobei sich auf die wesentlichen und grundlegend planungsrelevanten Themen beschränkt wird.

Der überwiegende Teil der Öffentlichkeit brachte im Grundsatz folgende Forderungen vor:

- Erhalt des Uferweges für Fußgänger und Radfahrer,
- Zugang zum Wasser und freie Betretbarkeit der Uferflächen,
- Keine Bebauung der Uferflächen.

Dem stehen die Hauptforderungen von betroffenen Grundstückseigentümern gegenüber:

- keine öffentliche Durchwegung und wenn, dann nur für Fußgänger sowie zeitlich beschränkt,
- keine öffentliche Nutzung der Uferflächen.

Des Weiteren wurden zu Detailpunkten zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen (z.B. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, Höhenbeschränkung für Bootshäuser, Nutzung der Bootshäuser und Gestaltung der Stege, Zweifel an der Realisierbarkeit der Planung etc.)

Anlage 1B - Zusammenfassung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 14 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Insbesondere die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten hat Bedenken gegen die teilweise Überplanung des Flurstücks 512 der Flur 4 (Stubenrauchstraße) als Öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz ausgesprochen, da hier eine Zuordnungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen wurde, die eine genaue Zuordnung der Flurstücke 512 und 513 beinhaltet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung formuliert Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung an der Wasserstraße, da sich diese gemäß LEPeV (Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum) im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch befinden würde.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt wies auf Fehler in der Plangrundlage hin (Verlauf der Uferlinie im nordwestlichen Geltungsbereich) und schlägt gleichzeitig die Veränderung des Geltungsbereiches an dieser Stelle vor, da hier aufgrund der beengten Schifffahrtsrinne aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht ohnehin keine Anlagen auf der Wasserfläche errichtet werden können.

Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der städtischen Fachbereiche haben sich u.a. der Bereich Umwelt und Natur sowie Grünflächen zur Planung geäußert. Es werden zahlreiche Hinweise zur Überarbeitung der Festsetzungen gegeben (z.B. Gestaltung der privaten Grünflächen vor Bootshäusern; Höhe und Gestaltung der Einfriedungen; Erforderlichkeit der Rampen, um die Befahrbarkeit für Fahrzeuge des Bereiches Grünflächen zu sichern). Vom Bereich Verkehrsflächen wurde der Hinweis gegeben, dass eine gewerbliche Nutzung der Stege ausgeschlossen und die Liegefläche der Boote genauer definiert werden sollte. Die vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Zugangsbereich vom S-Bahnhof Griebnitzsee wurde vom Kommunalen Immobilienservice (Bereich Grundstücksmanagement) beanstandet, da sich hier Garagen im Eigentum der Stadt befinden, deren Nutzung weiterhin vorgesehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der 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 wiederholt das Interesse einer Vielzahl von Anliegern an einer Nutzbarkeit der zum Teil restituierten oder auf der Grundlage des Mauergrundstücksgesetzes rückerworbenen Flächen unterstrichen worden.

Fuß- und Radweg

Der wiederholt 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 (Festsetzung des Uferwanderweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr) weiterhin Vorrang haben. Im Sinne einer Konfliktminimierung wäre aus Sicht der Verwaltung jedoch die Ausweisung des Weges als Griebnitzsee-Route auf den oberliegenden Straßen möglich, um so weniger optische „Anreize“ für eine Radwegroute direkt am Seeufer zu bieten. Die Verwaltung ist bereits aktiv darum bemüht, die Herausgeber von Radwanderkarten, -broschüren etc. darüber zu informieren, dass in den Karten / Broschüren zum einen auf die erforderliche Rücksichtnahme und den rechtlichen Vorrang für Fußgänger hingewiesen und zum anderen auch die Wegeführung in den oberliegenden Straßen beschrieben werden sollte, um eine gewisse Lenkung der Radfahrer (-gruppen) zu erreichen. Das bedeutet jedoch nicht den generellen Ausschluss von Radverkehr auf dem Uferweg. Durch die Änderung der Beschilderung soll vielmehr eine Trennung zwischen „Schnell- und Langstreckenfahrern“ sowie solchen Radfahrern, die ihr Interesse am Landschaftsbild und an der historischen Bedeutung des Griebnitzsees automatisch zum langsam Fahren bringt, erreicht werden. Zusätzliche bauliche „Bremsmaßnahmen“, die mit einer Barrierefreiheit vereinbar sind (z.B. Querrinnen in den Rampenbereichen) können ebenfalls zur Geschwindigkeitsregulierung beitragen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen sollte die Festsetzung des Uferweges auch weiterhin als Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr beibehalten werden.

Uferflächen

Priorität sollte aus Sicht der Verwaltung weiterhin die dauerhafte Sicherung der Offenhaltung der Uferflächen am Griebnitzsee für die Allgemeinheit und die Anlegung eines gestalteten Uferparks unter Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer und Erwerber haben. Die im Bebauungsplan formulierten Planungsziele (öffentliche Uferzone mit durchgehendem Uferweg) stützen sich auch auf die Zielbestimmung der Landesverfassung (Art 40 Abs. 3), wonach Land, Gemeinden und Gemeindeverbände verpflichtet sind, der Allgemeinheit den Zugang zur Natur, insbesondere zu Bergen, Wäldern, Seen und Flüssen, unter Beachtung der Grundsätze für den Schutz der natürlichen Umwelt freizuhalten und gegebenenfalls zu öffnen.

Es sollte im Uferbereich ein grundstücksübergreifendes Landschaftsbild erkennbar sein, das im wesentlichen eine Privatnützigkeit der direkten Uferflächen (zwischen Weg und Wasser) ausschließt, um den Charakter einer freien Landschaft zu bewahren. Würde die Stadt einer rein privaten Nutzung der Uferflächen zustimmen, ist davon auszugehen, dass die Flächen nach den Vorstellungen der Eigentümer gärtnerisch gestaltet werden (Hecken entlang der Eigentumsgrenzen oder parallel zum

Weg, Zierpflanzen, Rollrasen o.ä.). Dies würde den Charakter der Uferflächen erheblich verändern und die Aufenthaltsqualität auf dem öffentlichen Weg erheblich mindern. Durch die öffentliche Gestaltung der Uferzonen kann gleichzeitig der Blick der Spaziergänger „in die Landschaft hineingelenkt“ werden und von den privaten Gärten / Gebäuden ablenken. Wären hingegen beiderseits des Weges private Flächen, führt dies automatisch zu einer größeren Aufmerksamkeit der Spaziergänger auf das Privateigentum und ist möglicherweise mit einer deutlich größeren Beeinträchtigung für die Eigentümer verbunden als bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung.

Die „freie Betretbarkeit der Uferflächen“ soll sich in der Gestaltung des Uferparks nicht derart widerspiegeln, dass auf der gesamten Länge des Parks freie Rasenflächen zum Verweilen (Picknicken o.ä.) auf Flächen im Privateigentum einladen, sondern es geht vielmehr um die Gesamtgestaltung der Landschaft mit ufernaher Vegetation. Zwar soll an Bereichen, in denen landschaftlich besonders reizvolle Blickbeziehungen über den See bestehen, ein Herantreten an das direkte Ufer ermöglicht werden, doch kann dies durch eine entsprechende Bepflanzung und Gestaltung auch auf städtische Grundstücke „gelenkt“ werden. Auf diese Weise können die Öffentlichen Grünflächen, die im Privateigentum sind, vor einer zu intensiven Inanspruchnahme geschützt werden. Um eine grundsätzliche Gestaltung der Uferflächen zu regeln, könnte eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen werden, nach der freiwachsende Baum- und Strauchpflanzungen zulässig, während geradlinige Anpflanzungen unzulässig sind. Da der Uferbereich entlang des Griebnitzsees einen zusammenhängenden und grundstücksübergreifenden Biotopverbund mit entsprechender Erholungsqualität darstellen soll, kann mit dieser Festsetzung eine Parzellierung der Uferflächen verhindert werden. Die Grundstücksgrenzen sollten im Landschaftsbild nicht erkennbar sein. Das Betreten des Privateigentums kann auch mit anderen Bepflanzungsmaßnahmen gelenkt werden, z.B. indem heimische Solitärgehölze oder auch Strauchgruppen den Charakter des Landschaftsbildes derart bestimmen, dass ein Verweilen auf diesen Flächen nicht angeregt wird. Eine ausschließliche Gestaltung der Flächen mit Rasen lädt demgegenüber schneller zum Betreten ein.

Eine zeitliche Begrenzung zur Nutzung des Uferweges als auch der Uferflächen, wie sie von einigen Anliegern gefordert wird, kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies jedoch auch nicht erforderlich, da parallel zum Bebauungsplan eine Parkordnung erlassen werden könnte, die insbesondere die befürchtete Ruhestörung und Vermüllung ausschließt und damit eine rechtliche Handhabe gegen das eventuelle Vorgehen solcher Taten ermöglicht.

Bebauung in der Uferzone

Aus Sicht der Verwaltung rechtfertigt das planerische Gesamtkonzept zur Errichtung von Einzelanlagen unter Beachtung der historischen Situationen (sowohl vor als auch nach Mauerbau und Mauerabriss), der allgemeinen wie auch privaten Erholungsnutzung und der erforderlichen Landschaftspflege und Uferbildentwicklung eine Ausnahmegenehmigung von § 48 BbgNatSchG aus Gründen des Allgemeinwohls. Durch eine planerische Konzeption wird zwar ein von der gegenwärtigen Situation abweichendes Landschaftsbild entstehen, doch erscheint dies im Zuge der Kompromissfindung mit den Eigentümern zur Sicherung einer öffentlichen Durchwegung und öffentlicher Uferflächen aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Gestaltung der baulichen Anlagen in der Uferzone

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bootshäuser und Stege zu mindern, schlägt die Verwaltung die Festsetzung einer Höhenbeschränkung für Bootshäuser vor (5m über Mittelwasserstand). Für Stege hingegen sollte klargestellt werden, dass sie in einer Breite von 1 m senkrecht zur Uferlinie errichtet werden müssen. Auf diese Weise können sog. Kopfstege (in T- oder L-Form) aber auch größere Plattformen oder Pavillons an Stegen ausgeschlossen werden. Es ist zwar zutreffend, dass ursprünglich ein Teil der Bootsstege am Griebnitzsee mit Pavillons, Teeplattformen o.ä. versehen war, die den Eigentümern den Aufenthalt am Wasser ermöglichten. Aus heutiger Sicht und unter Beachtung der Planungsziele (Uferweg und Uferflächen für die Allgemeinheit) kann dem jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zugestimmt werden, da dies mit weiteren Einschränkungen der Uferzone verbunden ist (zusätzlich zu Bootshäusern und Stegen). Des Weiteren sollen die privaten Aufenthaltsbereiche weitgehend auf die Hausgärten beschränkt werden, um den öffentlichen Charakter der Uferzone zu bewahren. Bootshäuser und Stege mit Liegeplätzen für Boote sollen hierbei die Ausnahmen bilden, da deren Benutzung eine weniger auffällige Außenwirkung verbreiten als beispielsweise das Aufstellen von Sonnenschirmen, Tischen und Stühlen auf Pavillons oder Teehäuschen an Stegen. Aus städtebaulicher Sicht lassen sich diese sehr privaten Aufenthaltsfunktionen direkt am Wasser mit der Gestaltung eines öffentlichen Uferparks nicht vereinbaren.

Realisierbarkeit der Planung

Die häufig vorgetragenen Bedenken bezüglich einer Realisierbarkeit der Planungen angesichts der Eigentumsverhältnisse und der finanziellen Auswirkungen (Herstellungs- und Pflegekosten, Flächenerwerb, Entschädigung etc.) sind aus Sicht der Verwaltung nicht gerechtfertigt. Insbesondere die Kosten für Planung, Herstellung und Pflege der öffentlichen Flächen können nunmehr aufgrund der fortgeschrittenen Planung genauer bestimmt und entsprechend in der Haushaltsplanung der Stadt berücksichtigt werden. Präzise Wertangaben für den erforderlichen Flächenerwerb von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten können zwar aufgrund bestehender erheblicher Auffassungsunterschiede zu den anzusetzenden Verkehrswerten gegenwärtig nicht gemacht werden, doch ist damit zu rechnen, dass zumindest der von der BImA vertretene Grundstückswert von 115 EUR/m² nicht zum Tragen kommen wird. Unabhängig vom Ergebnis der weiteren Verhandlungen werden die erforderlichen Finanzmittel in den jeweiligen Haushalt der Stadt einzustellen sein.

Mögliche Entschädigungszahlungen nach §§ 39 ff. BauGB bedürfen hingegen einer vertieften rechtlichen Prüfung und Wertermittlung im Rahmen des Planschadensrechts. Aufgrund bestehender Bemühungen, einvernehmliche Lösungen mit den Eigentümern herbeizuführen (in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Verträgen) sind Angaben zum voraussichtlichen Zeitpunkt und zur Höhe möglicher Entschädigungsleistungen und einer entsprechenden Finanzierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und auch in Zukunft absehbar Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen.

Spielplatz an der Stubenrauchstraße (Flurstück 512)

Angesichts der öffentlich-rechtlichen Zuordnungsvereinbarung zwischen Bundesrepublik Deutschland und Stadt schlägt die Verwaltung vor, auf die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz in diesem Bereich zu verzichten. An diese Zuordnung ist die Landeshauptstadt Potsdam insofern gebunden, als dass eine teilweise Überplanung mit öffentlichen Nutzungen einen erheblichen Planungsschaden auslösen und zudem die Verhandlungen über die Uferflächen zusätzlich belasten würde.

Anlage 2 - Änderung des Geltungsbereiches

Das Wasser- und Schifffahrtsamt regt die Änderung des Geltungsbereiches im nordwestlichen Teil des Plangebietes an, da hier aufgrund der beengten Schifffahrtsrinne aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht ohnehin keine Anlagen auf der Wasserfläche errichtet werden können. Eine städtebauliche Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich, so dass die Wasserflächen in diesem Bereich nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen werden müssen.

Des weiteren sollte die Grenze des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Virchowstraße 39/41 geändert werden. Die bisherige Abgrenzung des Geltungsbereiches verlief entlang der Grenzen der Flurstücke 218/4 und 223/4 (entspricht der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“). Die neu errichteten Gebäude sind jedoch über die Flurstücksgrenzen hinaus errichtet worden, so dass sie sich nun teilweise in der privaten Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 befinden würden. Um hier Widersprüche zu vermeiden, soll die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8 an den Gebäudeseiten entlang geführt und nicht mehr – wie bisher – an den Flurstücksgrenzen orientiert werden.

Anlage 3 - Zusammenfassung der Änderungen

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie weitergehender Planungsüberlegungen sollte der Bebauungsplan in insgesamt 63 Punkten geändert werden (davon 37 zeichnerische und 26 textliche Änderungen). Davon betroffen sind unter anderem die zeichnerischen Festsetzungen von historisch nachweisbaren zwei zusätzlichen Bootshäusern und zwei zusätzlichen Bootsstegen, weitere Wegeverlegungen (vor Karl-Marx-Straße 28/29, vor Virchowstraße 49 – Karl-Marx-Straße 17, vor Virchowstraße 13 –17), Verzicht auf den Stichweg zwischen Karl-Marx-Straße 21 und 22 etc.. Textlich ergänzt werden sollte insbesondere ein sog. „bedingtes Baurecht“, nach dem die privaten Grünflächen mit dazugehörigen Zäunen und Nebenanlagen im Bereich der zulässigen Wegeverlegungen erst hergestellt werden dürfen, wenn die öffentliche Durchwegung im Sinne der Planungsziele des Bebauungsplanes sichergestellt ist (textliche Festsetzungen neu: 17, 34, 35). Des weiteren sollten Regelungen zu Uferbefestigungen und dem ausdrücklichen Ausschluss von Zäunen an Bootshäusern aufgenommen werden, um eine Beeinträchtigung des naturnahen Landschaftsbildes zu vermindern, welches mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt wird.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung können die Beschlüsse zur Änderung des Geltungsbereiches gemäß Anlage 2 sowie zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß Anlagen 5 und 6 gefasst werden. Um eine wiederholte Thematisierung grundsätzlicher Planungsziele zu vermeiden, die bereits mit dieser Vorlage einer umfassenden Abwägung zugeführt werden, sollen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen gemäß Anlagen 3 und 4 vorgebracht werden können.

Anlagen:

Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(121 Seiten)
Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Behörden	(9 Seiten)
Anlage 2: Änderungen des Geltungsbereiches	(1 Seite)
Anlage 3: textliche Übersicht der Änderungen	(16 Seiten)
Anlage 4: zeichnerische Übersicht der Änderungen	(1 Plan)
Anlage 5: Begründung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes	(80 Seiten)
Anlage 6: geänderter Entwurf des Bebauungsplanes	(1 Plan)