



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 8 "Griebnitzsee" Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	24.10.2007
	Eingang 902:	
		4/46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.11.2007	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) 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 Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2 und 3).

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 erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(44 Seiten)
Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	(1 Seite)
Anlage 2: Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 3: Begründung	(85 Seiten)

Hinweis zum Plan: 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 – 2:

Anlage 1A - Zusammenfassung der Ergebnisse aus der erneuten (eingeschränkten) Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 09.07. bis 10.08.2007 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Griebnitzsee“ erneut öffentlich ausgelegt. Gegenstand der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung waren 63 Änderungen, zu denen die Öffentlichkeit Stellung nehmen konnte. Im Rahmen dieser erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 329 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen (davon 6 Schreiben von betroffenen Anliegern). Viele dieser Stellungnahmen beschränken sich nicht auf die Änderungen des Bebauungsplanes, die Gegenstand der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung waren und sind daher nur begrenzt abwägungsrelevant. Oftmals werden Forderungen wiederholt, die bereits zum ersten Bebauungsplanentwurf vorgetragen wurden und über die bereits mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2007 (DS Nr. 07/SVV/0377) entschieden wurde.

Ein Teil der Öffentlichkeit brachte in der erneuten Beteiligung folgende Forderungen vor:

- Verzicht auf weitere Wegeverlegungen,
- Keine weiteren Verkleinerungen des Uferparks / keine weiteren Einschränkungen der Zugänglichkeit der Wasserflächen
- Keine weitere Bebauung der Uferflächen.
- Erhalt des Spielplatzes an der Stubenrauchstraße

Betroffene Grundstückseigentümer hingegen brachten u.a. folgende Stellungnahmen vor:

- Keine Höhenbeschränkungen für Stützmauern und Zäune,
- Zulässigkeit von Zäunen vor Bootshäusern.

Des Weiteren wurden zu Detailpunkten zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen (z.B. Bepflanzungsmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen, Wegeführung vor einzelnen Grundstücken etc.)

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

Während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 8 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei den Trägern, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weist auf eine erforderliche Aktualisierung der Aufzählung der benachbarten Denkmale in der Begründung hin.

Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der städtischen Fachbereiche haben sich u.a. die Bereiche Umwelt und Natur sowie Grünflächen zur Planung geäußert. Es werden u.a. Hinweise zur planungsrechtlichen Sicherung der Spielplätze sowie zur Überarbeitung der Begründung gegeben.

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

Weitere Wegeverlegungen und Verkleinerung des Uferparks

Durch die Wegeverlegungen vor den Grundstücken Karl-Marx-Straße 31 – 27 (Änderung Nr. 6), Karl-Marx-Straße 18 – Virchowstraße 49 (Änderung 12) und vor Virchowstraße 17 – 13 (Änderung Nr. 22) werden zwar die öffentlichen Grünflächen in weiteren Bereichen verringert, doch ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, den Interessen der Grundstückseigentümern an einer größeren privat nutzbaren Gartenfläche Vorrang gegenüber den öffentlichen Interessen einzuräumen. Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist, die durchgehende öffentliche Durchwegung am Griebnitzsee zu sichern. Dieses Ziel ist angesichts der Eigentumsverhältnisse jedoch nur mit Kompromissen und einer gerechten Abwägen aller Belange gegeneinander und untereinander zu erreichen.

Weitere Bootshäuser / Stege

Es ist ein Planungsziel des Bebauungsplanes, Bootshäuser und Stege an den Stellen zuzulassen, wo sie auch historisch vorhanden waren. Das Planungsziel ergibt sich aus der Abwägung aller öffentlichen Belange (durchgehender Uferweg, öffentliche Uferbereiche, denkmalpflegerische und naturschutzrechtliche Belange) und privaten Interessen (Eigentumsverhältnisse, Wiederherstellung historischer Gartenanlagen etc.). Für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 26, Karl-Marx-Straße 22, Virchowstraße 19/21 und Rudolf-Breitscheid-Straße 204 wurden die entsprechenden historischen Nachweise erbracht, so dass hier unter Beachtung der Planungsziele die zusätzlichen Bootshäuser und Stege festgesetzt werden können. Im Spannungsverhältnis „Wiedererrichtung historischer Anlagen / Gesamtsituation des Uferparks ohne ein Übermaß an baulichen Anlagen am Ufer“, welches dem städtebaulichen Konzept der Bootshäuser und Stege zugrunde liegt, sind die zusätzlichen Anlagen aus Sicht der Verwaltung noch verträglich und städtebaulich vertretbar.

Höhenbeschränkungen für Stützmauern und Zäune

Die Verwaltung schlägt vor, die Höhenbeschränkung weiterhin mit den entsprechenden Maßen (ausnahmsweise Stützmauern bis 1,50 m und darauf zu errichtende Zäune bis 90 cm) beizubehalten. Die erforderliche Höhe der Stützmauern soll sich aus den topographischen Verhältnissen ergeben und die zulässigen Zäune darauf sollen lediglich der Absturzsicherung dienen. Eine generelle Gesamthöhe von 2,40 m zuzulassen, würde die Errichtung von unverhältnismäßig hohen Zäunen ermöglichen, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Zäune vor Bootshäusern

Der Errichtung von Zäunen bzw. einer Vergrößerung der privaten Grünflächen vor Bootshäusern sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Im Gegensatz zu einem Zaun ist ein intensive Abpflanzung der Bootshäuser in das Landschaftsbild deutlich besser integrierbar. Die festgesetzten privaten Grünflächen vor Bootshäusern mit einer Breite von 2 m sind städtebaulich ausdrücklich gewollt, da eine eng an das Bootshaus gepflanzte Hecke zum einen der landschaftlichen Einbindung Rechnung trägt und zum anderen ausreichenden, wenn nicht sogar besseren Schutz beispielsweise vor Vandalismus bietet. Dornige Sträucher, wie sie in der zugeordneten Pflanzliste vorgeschlagen werden, sind ein wirksames Mittel zum Schutz vor Fremdeinwirkung.

Spielplätze

Der zwingend erforderliche Verzicht auf den bestehenden Spielplatz an der Stubenrauchstraße bedeutet aus Sicht der Verwaltung nicht den generellen Verzicht, sondern auch die Möglichkeit die vorhandenen Spielelemente auf städtischen Flächen in den Uferpark zu integrieren. Eine planungsrechtliche Sicherung einzelner Spielelemente in der Parkanlage ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Siehe Anlagen

Anlage 1A: Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(44 Seiten)
Anlage 1B: Abwägungsvorschlag zu den während der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	(1 Seite)
Anlage 2: Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 3: Begründung	(85 Seiten)