



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee' , Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Änderung des Geltungsbereiches

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.11.2010
	Eingang 902:	
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2010	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee' wird nach § 9 Abs. 7 BauGB geändert (verkleinert) gemäß Anlage 1.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee' ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Anlagen 2 bis 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:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

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.)

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Durchführung des Planverfahrens sind externe Planungs- und Beratungskosten verbunden, die sich voraussichtlich auf insgesamt 171.000 € belaufen werden. Diese Planungskosten sollen zu einem jahresbezogenen Anteil und vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt werden. Der Aufwand wird voraussichtlich in den Jahren 2010 bis 2012 anfallen.

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch einen Dritten übernommen werden können. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig geschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €
Grunderwerb BlmA:	ca. 3 Mio. €
Grunderwerb von privat:	ca. 0,5 Mio. €
Entschädigung *)	ca. 3,8 Mio. €
Rechtsberatungs-/ Verfahrenskosten**):	ca. 1,5 Mio. €
Herstellung Weg und Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 4 Mio. €

Die mit Grunderwerb und Entschädigung verbundenen Kosten werden voraussichtlich zu weniger als 2/3 im anstehenden Finanzplanungszeitraum 2011-2014 anfallen, die Kosten für bauliche Aufwendungen lediglich zu einem sehr geringen Anteil (nicht mehr als 10 - 15 %). Die weiteren Aufwendungen werden sich auf die Folgejahre ab 2015 erstrecken.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung

Finanzielle Auswirkungen

*) Der unter „Entschädigung“ angegebene Betrag liegt im Bereich einer noch nicht abschließend zu bewertenden Spanne und geht von der Annahme aus, dass nicht alle Eigentümer von Seegrundstücken eine Entschädigung für die Wertminderung des Grundstücks durch die Trennung der Oberliegerfläche vom Seezugang aufgrund des öffentlichen Weges in Anspruch nehmen. Der Betrag fällt um so geringer aus, je mehr Eigentümer einvernehmlichen Regelungen (z. B. Dienstbarkeit, Anerkennung der Widmung) zustimmen, kann aber auch höher ausfallen, wenn grundsätzlich ein Anspruch auf Entschädigung geltend gemacht wird.

***) Auch die Kosten für die rechtliche Beratung und entsprechende Verfahren sind stark abhängig vom zu erwartenden Umfang streitiger Auseinandersetzungen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach der Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Folgekosten wird vorläufig geschätzt mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>produktverantwortlich</u>
Pflege und Unterhaltungskosten	pro Jahr ca. 64.000 €	47

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: Änderung des Geltungsbereiches	1
Anlage 2: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes	111
Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans	1
Anlage 4: Beiplan zum Bebauungsplan: Plan 'Vermaßung'	1

Hinweis zu den Plänen: In der den politischen Gremien 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.

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Am 28.05.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee' gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen durchgängigen öffentlichen Uferweg und die dauerhafte Erlebbarkeit der Uferzone des Griebnitzsee für die Allgemeinheit geschaffen werden.

Zu Punkt 1 – Änderung des Geltungsbereiches

Im Januar / Februar 2010 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vorstellung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt worden. Im Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren einzelne Teilflächen bereits nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen, da für diese kein Planungserfordernis besteht. Dies betrifft konkret folgende Flächen: 'Fliednerwerk' an der Allee nach Glienicke, das Grundstück des Hotels am S-Bahnhof Griebnitzsee (Rudolf-Breitscheid-Straße 190-192) und das Grundstück Stubenrauchstraße 28.

Gleichzeitig hat das Wasserschiffahrtsamt Berlin (WSA Berlin) in seiner Stellungnahme vom 17.02.2010 zum Vorentwurf darum gebeten, einen Teil der bundeseigenen Ufergrundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da "diese Flächen per Nutzungsvertrag der Stadt Potsdam für Zwecke des B-Plans zur Verfügung gestellt werden" können. Dies betrifft die Flurstücke 62 tw., 63 tw., 64/1, 64/2 und 65/2 tw. der Flur 22.

Aus Sicht der Verwaltung sollten diese Flächen jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen bleiben, um die Absicht der Stadt zu verdeutlichen, diese Flächen künftig in die Gestaltung der öffentliche Grünfläche z.B. als Liegewiese einzubeziehen.

Ebenso hat das WSA Berlin vorgeschlagen, die Darstellung der Wasserflächen zu reduzieren, da sie weder von Stegen noch von Bootshäusern in einer Tiefe von 20 m beansprucht wird. Dieser Vorschlag wird aufgegriffen und die Reduzierung des Geltungsbereiches im Bereich der Wasserflächen der Bundeswasserstraße auf 10 m vorgesehen, mit Ausnahme der geplanten Sammelsteganlage vor Virchowstraße 9/11 und der Anlegestelle am Zugang vom S-Bahnhof Griebnitzsee – hier ist zur Sicherung der geplanten Festsetzung weiterhin eine Einbeziehung der Wasserflächen mit einer Tiefe von 20 m in den Geltungsbereich notwendig.

Im Ergebnis ist damit der Beschluss zur Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereiches erforderlich.

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee' wird um folgende Flächen reduziert:

1. die Flurstücke 65/1, 68, 69, 70, 71, 72 und 73 der Flur 22, Gemarkung Babelsberg
2. das Flurstück 97/8 der Flur 4, Gemarkung Babelsberg
3. das Flurstück 512 der Flur 4, Gemarkung Babelsberg.
4. teilweise Wasserflächen der Bundeswasserstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes erstreckt sich damit auf die südöstlichen, in der Gemarkung Babelsberg (Flur 21, 22, 23 und 4) gelegenen Uferflächen des Griebnitzsees in den folgenden Grenzen:

im Norden: von der östlichen Grenze des Flurstücks 75 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 63 und 84 der Flur 22 entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 63 und 84 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 und 11 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 192 teilweise in einem Abstand von 20 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 bzw. die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstück 68, 69, 70, 71 und 65/1 der Flur 22.

Der gesamte Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2009 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 29.05.2009) und dieses Beschlusses ist in einer Karte im Originalmaßstab 1:2000 zeichnerisch abgegrenzt und als Anlage 1 Bestandteil des Beschlusses. Ein verkleinertes Exemplar der Originalkarte liegt nachstehend bei.

Zu Punkt 2 - Auslegungsbeschluss

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 125 'Uferzone Griebnitzsee' wurde vom 14.01.2010 bis 05.02.2010 durchgeführt.

Es gingen 171 schriftliche Stellungnahmen ein, davon 92 gleichlautende und 79 individualisierte.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der gleichlautenden Stellungnahmen hatten folgenden Inhalt:

- Forderung nach einem öffentlichen durchgängigen Uferweg,
- Sicherung der uneingeschränkten Nutzung des Weges mit einem Maximum an Möglichkeiten zu einem Landschaftserleben.

Wesentliche Inhalte / Forderungen der individuellen Stellungnahmen waren:

- Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in Privateigentum,
- Verzicht auf Radnutzung des Uferweges,
- Sowohl Forderungen nach Nachtschließzeiten einerseits als auch keine Akzeptanz für Schließzeiten und Tore andererseits,
- Forderungen nach Zulässigkeit von Terrassen im Garten sowie Terrassen auf Bootshäusern,
- Forderung zur Nutzung von Ufergrundstücken der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes bzw. die Prüfung von vorgelagerten Stegen als Zwischenlösung.

Mit dem Vorentwurf wurden explizit zwei Varianten der Wegeführung (Variante 1 – ufernahe Wegeführung und Variante 2 – größere Entfernung des Weges von der Uferlinie) sowie die Frage der Zulassung von Bootshäusern und Stegen zur Diskussion gestellt. Zu beiden oder einzelnen Fragen äußerten sich 16 unmittelbar betroffene Bürger (d. h. Eigentümer von Grundstücken im Uferbereich und Oberlieger) und 28 sonstige Bürger. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es insgesamt bei den betroffenen Bürgern, die sich überhaupt zu den Varianten geäußert haben und die den Weg nicht zur Gänze ablehnen ebenso wie bei den sonstigen Bürgern eine Tendenz zur Variante 1 gibt. Soweit sich die betroffenen Bürger geäußert haben, spricht sich eine Mehrheit für Bootshäuser aus, die sonstigen Bürger nehmen hier eher eine ablehnende Haltung ein, scheinen dem Thema aber eine geringere Bedeutung im Vergleich zur Frage der grundsätzlichen Offenhaltung des Weges und des konkreten Wegeverlaufs beizumessen. Bootshäuser werden bei den Anliegern im Vergleich zu Stegen bevorzugt. Des Weiteren besteht seitens der Bürger das Bedürfnis nach Regelungen zu Einfriedungen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen in privaten Grünflächen.

Die Anregungen wurden geprüft und teilweise in die Planung aufgenommen. Dies betrifft im Wesentlichen:

- Orientierung des Wegeverlaufs an Variante 1 sofern nicht ausdrücklich Variante 2 bevorzugt wurde oder eine Wegeverlegung dem Wunsch nach Festsetzung eines Bootshauses widersprochen hätte,
- Verlegung des Wegeverlaufs auf bundeseigene Ufergrundstücke soweit dies vom Verlauf und der Größe der bundeseigenen Ufergrundstücke her sinnvoll ist,
- Festsetzung von Bootshäusern an Stellen, von denen aus die Sichtbeziehungen und das Landschaftserleben so wenig wie möglich beeinträchtigt werden (insgesamt 40 Bootshäuser)
- Festsetzung von Stegen an den Stellen, wo das Landschaftserleben durch Bootshäuser zu sehr beeinträchtigt wäre (17 Stege),
- Beibehaltung des Radverkehrs mit der Einschränkung, dass es sich um eine untergeordnete Funktion des Fußwegs handeln soll.

Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.01.2010 wurden 30 Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen der Landesämter und eine Nachbargemeinde zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zum erforderlichen Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. 22 Träger öffentlicher Belange äußerten sich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Davon hatten 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine inhaltlichen Anregungen, bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachabteilungen des Landes äußerten sich nicht zur Planung. Es wird davon ausgegangen, dass diese der Planung zustimmen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Abgrenzung des Geltungsbereiches und die Regelung der Nutzung für öffentliche Zwecke bzw. die Darstellung der bundeseigenen Ufergrundstücke (Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin),
- das Vorhandensein von Bodendenkmalen und
- die Prüfung einer dritten Variante einer Umstegung des Ufers.

Die Anregungen wurden geprüft und teilweise in die Planung aufgenommen. Die Flächen der Bundeswasserstraße werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, wobei die Wasserflächen und die bundeseigenen Ufergrundstücke, die der Unterhaltung der Bundeswasserstraße dienen, farblich unterschiedlich dargestellt werden. Die Bodendenkmale werden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachbereiche als Träger öffentlicher Belange

8 Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden mit Schreiben vom 14.01.2010 zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und zum erforderlichen Umfang sowie Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

9 Fachbereiche bzw. Bereiche äußerten sich zum Bebauungsplan-Vorentwurf.

Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Unbestimmtheit der Bezeichnung 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr',
- Standorte von Bootshäusern bzw. den Verzicht auf Bootshäuser und Zulassung allein von Sammelsteganlagen,
- Erhaltungsfestsetzungen für Bäume bzw. Baumbestände und
- das Erfordernis der Befahrbarkeit des Weges für Rettungsfahrzeuge und Polizei.

Die Anregungen wurden geprüft und die Planung u.a. dahingehend geändert, dass die Zulässigkeit des Radverkehrs mit der Festsetzung 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' besser den eindeutigen Bezug zum Straßenverkehrsrecht herstellt. Mit dieser Festsetzung ist die untergeordnete Zulässigkeit des Radverkehrs mittels entsprechenden Verkehrsschildern laut Straßenverkehrsrecht regelbar.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, können der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches (Punkt 1) sowie der Auslegungsbeschluss (Punkt 2) gefasst werden.

Siehe Anlagen