



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee" Änderung des Geltungsbereichs, Abwägung und erneute Auslegung**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	17.11.2011
	Eingang 902:	17.11.2011
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2011	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 gemäß Anlage 1.
2. 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. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ entsprechend Anlagen 2 und 3 entschieden.
3. Der Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 6, 7 und 8).
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 (siehe Anlagen 4 und 5).

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"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<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 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. Aufwendungen werden voraussichtlich in den Jahren 2010 bis 2012 anfallen, von den voraussichtlichen Planungs- und Verfahrenskosten i. H. v. ca. 171 T€ sind in den Jahren 2010 bis 2011 schon ca. 127 T€ verausgabt worden, die noch offenen Aufwendungen werden erst im Jahr 2012 fällig.

**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:

<b>Kostenposition</b>	<b>geschätzter Aufwand in € Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummern)</b>	
(Grunderwerb BlmA:	ca. 3,5 Mio €	(07470001201)
Grunderwerb BlmA /WSV	ca. 0,13 Mio.€	5510000.7821000 /(0747000 120001)
Grunderwerb von privat: ca.	0,6 Mio €	5510000.7821000 /(0747000120001)
Entschädigung *)	ca. 4 Mio €	5510000.7821000 /(0747000120001)
Rechtsberatungs-/ Verfahrenskosten**):	ca.2,5 Mio €	(1113100.5431530)
Herstellung Weg und Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen:	ca. 4 Mio €	5510000.785000 / (04700012)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

### **Fortsetzung finanzielle Auswirkungen:**

Im aktuellen Finanzplanungszeitraum (2012-2015) werden die mit Grunderwerb und Entschädigung verbundenen Kosten voraussichtlich zu 79 % und ein lediglich sehr geringer Anteil der Kosten, die für bauliche Aufwendungen erforderlich sind (ca. 15 %) anfallen. Alle weiteren Aufwendungen werden sich auf die Folgejahre ab 2016 erstrecken.

\*) 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.

### **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:

<b>Kostenposition</b>	<b>geschätzter Aufwand in €Finanzierung aus Produktkonto/ (ggf. Investitionsnummern)</b>
-----------------------	--

Pflege und Unterhaltungskosten	pro Jahr ca. 64.000 €5510000.7852000 / (47000012)
--------------------------------	---

Angaben zur konkreten weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind mit Blick auf die zu erwartenden Gerichtsverfahren nicht möglich. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2013 zu rechnen. Die Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der weiteren Erarbeitung des Planverfahrens weiter aktualisiert. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

## **Begründung:**

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 Seite)
Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(167 Seiten)
Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(17 Seiten)
Anlage 4: textliche Übersicht der Änderungen	(21 Seiten)
Anlage 5: Kennzeichnung der Änderungen	(20 Seiten)
Anlage 6: Begründung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans	(137 Seiten)
Anlage 7: geänderter Entwurf des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 8: geänderter Beiplan zum Bebauungsplan: Plan „Vermaßung“	(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 Punkt 1 – Änderung des Geltungsbereichs (Anlage 1):**

1a) In den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ waren bislang die Baugrundstücke Wasserstraße 5, 6 und 7 mit einbezogen, die sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Hier sollte mit den Festsetzungen eine städtebaulich verträgliche Bebauung ermöglicht werden. Dieser Bereich gehört nicht unmittelbar zum eigentlichen Planungsziel – dem Uferwanderweg – sondern diente nur der Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zeigten sich vielfältige Probleme aufgrund sich entgegenstehender öffentlicher und privater Interessen im Zusammenhang mit den bisher vorgesehenen Festsetzungen. Diese Probleme können nicht kurzfristig gelöst werden, da sie u.a. einer genaueren denkmalpflegerischen Betrachtung bedürfen. Da der vorliegende Bebauungsplan aufgrund des bevorstehenden Ablaufs der Geltung der Veränderungssperre einem sehr engen Zeitplan unterliegt und die Baugrundstücke für die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere die Herstellung eines durchgängigen Uferwegs in keiner Weise benötigt werden, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans um diese Flächen reduziert werden. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ ist eine Klärung der Bebauungsmöglichkeiten aufgrund der sachlich-inhaltlichen Nähe zu den anderen Baugrundstücken am Griebnitzsee deutlich naheliegender.

1b) Des Weiteren soll entgegen der bisherigen Planung die vorhandene Sammelsteganlage vor dem Grundstück Virchowstraße 49 erhalten bleiben und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu ist der Geltungsbereich so zu erweitern, dass die Wasserflächen hier mit einer Breite von 20 m statt bisher 10 m umfasst werden.

1c) Auf bundeseigenen Flächen im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich Teile der für die hoheitlichen Aufgaben notwendigen Betriebsanlagen der Bundeswasserstraße (Spundwände, Verkehrszeichen), die erhalten werden müssen. Eine gesonderte Nutzungsabsicht besteht seitens der Stadt an dieser Stelle nicht, so dass die betroffenen Flächen aus dem Geltungsbereich herausgelöst werden sollen.

*Hinweis: es erfolgt zusätzlich eine redaktionelle Anpassung zur Beschreibung des Geltungsbereiches (Korrektur von Flurstücksnummern). Dies hat keine Auswirkungen auf die räumliche Abgrenzung.*

Im Ergebnis ist damit der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs erforderlich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ wird um folgende Flurstücke / Flächen *reduziert* bzw. *erweitert*:

- Flurstücke 29/1, 29/2 und 30 der Flur 21 (*Reduzierung*),
- Flurstücke 80 und 81 der Flur 22 (*Reduzierung*),
- Flurstück 62 (teilweise) der Flur 22 (*Reduzierung*)
- Wasserfläche vor Virchowstraße 49 (*Erweiterung*).

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: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 62 der Flur 22 bis zur gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 64/2 zur Uferlinie, von dort entlang der Uferlinie. Ab der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 84 und 85/1 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, 11 und 49 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 192 teilweise in einem Abstand von 20 Metern parallel zur Uferlinie, vor den Grundstücken Virchowstraße 19/21 und 23 in einem Abstand von 12 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 Flurstücke 30 der Flur 21 sowie der Flurstücke 68, 69, 70, 71 und 65/1 der Flur 22 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 86 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 – Abwägung**

### Anlage 2 – Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit vom 7. März bis 8. April 2011 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 560 Stellungnahmen ein, darunter 402 gleichlautende Sammelvordrucke und 141 individualisierte Stellungnahmen (davon 31 Stellungnahmen von betroffenen Eigentümern und 17 Stellungnahmen von direkten Anliegern/Oberliegern). Aufgrund 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.

Die 402 gleich lautenden sowie ein Großteil der individuellen Stellungnahmen hatten folgenden Inhalt:

- Forderungen nach einem öffentlichen durchgängigen barrierefreien Fuß- und Radweg
- Forderungen nach einem durchgehendem Zugang zum Wasser
- Forderungen nach einer Beachtung des Bauverbots an Gewässern

Wesentliche Inhalte / Forderungen der individuellen Stellungnahmen waren:

- Unzulässigkeit des Eingriffs in Privateigentum,
- Unverhältnismäßige Kosten der Umsetzung der Planung,
- Wünsche nach abweichenden Wegeführungen,

- Wünsche nach zusätzlichen Stegen oder Bootshäusern,
- Wunsch nach Verzicht auf Radnutzung des Uferweges,
- Beeinträchtigungen durch Nutzungen auf öffentlichen Grünflächen,
- Forderungen nach Nachtschließzeiten / Schließzeiten an Jahreszeiten angepasst.

Des Weiteren wurden zu Detailpunkten zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen (z.B. Standorte von Bootshäusern, Festsetzungen zu Einfriedungen, Zweifel an den natur- und artenschutzrechtlichen Kartierungen, Zweifel an der Realisierbarkeit der Planung etc.).

### Anlage 3 – Zusammenfassung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gingen insgesamt 12 Stellungnahmen zur Planung ein. Vier der Behörden / TÖB haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin wies darauf hin, dass nicht alle Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Teile der Bundeswasserstraße sondern teilweise nur fiskalisches Eigentum des Bundes sind und gab sonstige Hinweise. Die Auflistung von Denkmälern war Gegenstand der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz äußerte sich zu den Themen Artenschutz, Kartierung von Fauna und Flora sowie deren Betroffenheit, und Wasserwirtschaft (Anforderungen an die Wasserrahmenrichtlinie).

#### Beteiligung der städtischen Fachbereiche

Während der Beteiligung der städtischen Fachbereiche haben sich u.a. der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen sowie der Bereich Umwelt und Natur zur Planung geäußert. Es wurden zahlreiche Hinweise zur Überarbeitung der Festsetzungen (z. B. Ausgleichsmaßnahmen für Bootshäuser und Stege, Pflanzbindungen) sowie zur Ergänzung der Begründung gegeben (z. B. künftiges Widmungsverfahren für den Uferweg auf privaten Grundstücken).

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

Die zahlreiche Beteiligung der Öffentlichkeit verdeutlicht einerseits das große Gewicht, dass der durchgängigen Nutzbarkeit des Uferweges beigemessen wird, andererseits ist erneut das Interesse der Grundstückseigentümer an einer privaten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke unterstrichen worden.

#### *Wegeverlauf und private Grünflächen*

Eine Vielzahl der Eigentümer, die sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht zu den zur Diskussion gestellten zwei Varianten der Wegeführung (ufernah oder mit größerem Abstand zur Uferlinie) geäußert haben, formulierten jetzt ihre eigenen Vorstellungen. Häufig wurde der Wunsch nach dem Erhalt einer privat nutzbaren direkten Uferzone und dem „Verstecken“ des Weges unter dem vorhandenen Hang vorgetragen. Aus städtebaulicher Sicht kann diesen Wünschen im Regelfall gefolgt werden, solange der Wegeanschluss an die angrenzenden Grundstücke funktionell unter Berücksichtigung der erforderlichen Radien sichergestellt ist. Daraus ergibt sich zumeist, dass die verbleibenden Flächen zwischen Weg und Bundeswasserstraße als private Grünfläche – Seegarten – vorgesehen werden können.

#### *Bootshäuser und Stege*

Hinsichtlich der Standorte der Bootshäuser und -stege können die Anregungen der Eigentümer in die Planung aufgenommen werden, soweit dies mit dem Landschaftsbild und dem Planungsziel des Landschaftserlebens vereinbar ist.

#### *Fuß- und Radweg*

Der wiederholt vorgetragene Kritikpunkt einer Festsetzung des Weges als Fuß- und Radweg ist aus Sicht der Eigentümer / Anlieger zwar nachvollziehbar, doch sollte die Sicherung des im Beschluss vom 28. Mai 2009 formulierten Planungsziels (Festsetzung des Uferwanderweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg mit eingeschränktem Radverkehr) weiterhin Vorrang haben. Mit dem oftmals verschwenkten Wegeverlauf und den vorgesehenen Regelungen zur Abgrenzung des öffentlichen Raums von den privaten Flächen durch Einfriedungen wird sich nach Ansicht der Verwaltung automatisch eine Abkoppelung der sog. Schnellfahrer ergeben. Diese werden sich vorrangig an der in den oben liegenden Straßen ausgewiesene Griebnitzsee-Radroute orientieren. Den Uferweg werden vornehmlich die Radfahrer nutzen, die ihr Interesse am Landschaftsbild und an der historischen Bedeutung des Griebnitzsees automatisch zum langsam Fahren bringt. 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 zugelassenem Radverkehr beibehalten werden.

#### *Zeitliche Beschränkungen der Nutzbarkeit des Uferweges*

Eine zeitliche Begrenzung zur Nutzung des Uferweges, wie sie von vielen Eigentümern und Oberliegern gefordert wird, kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies zum einen angesichts der Länge des Uferweges und der vielen Zugangsmöglichkeiten nur sehr schwer zu realisieren und zum anderen unter Berücksichtigung der künftigen Grünflächensatzung auch nicht erforderlich. Dort werden Regelungen zur Ruhestörung und Vermüllung enthalten sein und damit eine rechtliche Handhabe gegen das eventuelle Vorgehen solcher Taten ermöglicht. Zudem ist im Gegensatz zur früheren Planung einer durchgehend öffentlichen Uferzone nicht damit zu rechnen, dass in den Abend- oder Nachtstunden der Weg in einer Weise genutzt wird, die eine erhebliche Beeinträchtigung der privaten Belange mit sich bringen könnte.

#### *Öffentliche Grünflächen*

Um den Belangen der Anwohner Virchowstraße 1-5 teilweise Rechnung zu tragen, die eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung ihrer Wohnungen befürchten, wenn eine der größten zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im Uferbereich vor ihrem Grundstück vorgesehen wird, kann diese aus Sicht der Verwaltung etwas reduziert werden. Wichtig für die Öffentlichkeit ist der Eingangsbereich am Stichweg – dieser Bereich sollte öffentlich bleiben und auch entsprechend gestaltet werden. Angesichts der Länge des künftigen Uferweges ist es wichtig, in regelmäßigen Abständen öffentliche Bereiche zu schaffen, in denen eine Aufenthaltsqualität zum kurzweiligen Verweilen am Ufer geboten wird (z. B. die Gestaltung von Aussichtspunkten über den See, durch das Aufstellen von Bänken etc.). Andererseits ist die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich vertretbar, da es sich um eine sehr große Fläche handelt, die nicht vollständig für die v. g. Nutzungen in Anspruch genommen werden muss.

Auch im Bereich Stubenrauchstraße ist eine Änderung der öffentlichen Grünflächen aus Sicht der Verwaltung angebracht: Während sich das Oberliegergrundstück vor den bisher als öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Uferflächen Stubenrauchstraße 6 in privatem Eigentum befindet, ist das Grundstück Stubenrauchstraße 12-14 einschließlich der Uferflächen in kommunaler Hand. Mit einer Verlagerung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche kann die Beeinträchtigung von privaten Belangen weiter reduziert werden.

#### Anlagen 4 und 5 – Zusammenfassung der Änderungen

Im Ergebnis der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie weitergehender Planungsüberlegungen sollte der Bebauungsplan geändert werden (sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen). *[Hinweis: Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches entfällt insbesondere ein Großteil der textlichen Festsetzungen. Die weggefallenen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung und wurden dementsprechend nicht mitgezählt. Insbesondere durch die Änderungen der Wegeführung sowie der Standorte für Bootshäuser ergeben sich jeweils Folgeänderungen für angrenzende Wegestücke und Grünflächen, so dass der Umfang des Änderungsbedarfs auf den ersten Blick größer erscheint als er de facto ist].*

Von den Änderungen betroffen sind unter anderem die zeichnerischen Festsetzungen zum Wegeverlauf auf insgesamt 31 Grundstücken, daraus resultierend die Änderung der Abgrenzung der privaten Grünflächen bzw. deren Zweckbestimmung (Seegarten oder Ufergrün). Des Weiteren sind die Verschiebung von Bootshäusern, der Verzicht sowie die neue Festsetzung von Bootshausstandorten (insgesamt bleibt es bei 40 Bootshäusern), Stegen und Sammelsteganlagen erforderlich.

Nach Auskunft des WSA Berlin befinden sich nicht unterwasserstehende Grundstücke lediglich im fiskalischen Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, sie sind aber nicht Teil der gewidmeten Bundeswasserstraße und werden für die Ausübung der hoheitlichen Aufgaben nicht mehr benötigt. Daher ist abweichend zum 1. Entwurf eine nachrichtliche Übernahme dieser Flächen nicht mehr erforderlich. Sie sollen nunmehr in die Festsetzung von Grünflächen mit einbezogen werden.

Vor den Grundstücken Virchowstraße 1-5 soll die öffentliche Grünfläche reduziert werden, um einen Teil der Uferzone der privaten Nutzbarkeit für die Anlieger bereit zu stellen (einschließlich der Festsetzung eines Steges). Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der

Stubenrauchstraße 6 wird getauscht mit den Uferflächen vor dem kommunalen Grundstück Stubenrauchstraße 12-14.

Eine wesentliche textliche Änderung umfasst den Verzicht auf die Beschränkung von baulichen Anlagen in den privaten Hausgärten: da die Grundstücke zwischen dem Uferweg und den oben liegenden Grundstücksteilen außerhalb des Geltungsbereichs deutlichen Größenunterschiede aufweisen (von ca. 60 m<sup>2</sup> bis weit über 2000 m<sup>2</sup>) erscheint eine generelle Eingrenzung auf 50 m<sup>2</sup> nicht gerechtfertigt. Mit der Änderung der Zweckbestimmung zu Haus- und Erholungsgarten kann die Zielstellung der Fläche ausreichend verdeutlicht werden: In den privaten Grünflächen sollen baulichen Anlagen nur in deutlich untergeordnetem Maße zulässig sein, sofern sie der Zweckbestimmung dienen. Das vertretbare Maß ist je nach Grundstücksgröße unterschiedlich, so dass eine einheitliche Regelung im Bebauungsplan nicht gerechtfertigt wäre. Für die Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit von Anlagen ist immer eine Gesamtbetrachtung des gesamten Villengrundstücks erforderlich. Dies geht über das eigentliche Ziel dieses Bebauungsplans – die planungsrechtliche Sicherung eines durchgehenden Uferweges – weit hinaus und soll daher nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes sein sondern ggf. auf der ordnungsbehördlichen Ebene gelöst werden.

Des Weiteren sollen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für Bootshäuser und Steganlagen aufgenommen werden, um den Eingriff in Natur und Landschaft ausreichend auszugleichen. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen sollen zur Minderung der Beeinträchtigung von Lebensstätten geschützter Vogelarten festgesetzt werden.

Grundsätzlich wurden die textlichen Festsetzungen auf Erforderlichkeit und Bestimmtheit überprüft. Teilweise sind sie entsprechend anzupassen (Verzicht auf Regelungen für öffentliche Flächen wie Zulässigkeit baulicher Anlagen in öffentlichen Grünflächen, Wegeaufbau etc., Verzicht auf textliche Regelungen zur Grenzbebauung der Bootshäuser, Bestimmung der Oberkante als Begrenzung der Gesamthöhe von Bootshäusern etc.).

### **Empfehlung der Verwaltung**

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung können die Beschlüsse zur Änderung des Geltungsbereiches gemäß Anlage 2 sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß Anlagen 6, 7 und 8 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 4 und 5 vorgebracht werden können.

### Anlagen

#### Berechnungstabelle Demografieprüfung

Anlage 1: Änderung des Geltungsbereiches	(1 Seite)
Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit	(167 Seiten)
Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(17 Seiten)
Anlage 4: textliche Übersicht der Änderungen	(21 Seiten)
Anlage 5: Kennzeichnung der Änderungen	(20 Seiten)
Anlage 6: Begründung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans	(137 Seiten)
Anlage 7: geänderter Entwurf des Bebauungsplans	(1 Plan)
Anlage 8: geänderter Beiplan zum Bebauungsplan: Plan „Vermaßung“	(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.*