



**Betreff:**

öffentlich

**Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 Klein Glienicke**

Erstellungsdatum 04.06.2002

Eingang 02: 13.06.2002

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister /IV.1.61.2

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.07.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	X	
22.08.2002	Ausschuss für Recht,Sicherheit,Ordnung,Umweltschutz	X	
27.08.2002	Ausschuss für Stadtentwicklung,Bauen und Wohnen	X	
04.09.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 92 „Klein Glienicke“ ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen).

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.)

s. Pkt. 37 der Begründung

Die Veranschlagung der entsprechenden Kostenposition im Haushalt erfolgt durch die Fachbereiche bei Vorliegen der haushaltstechnischen Voraussetzungen..

ggf. Folgebblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

**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/Begründung (3 Seiten)
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf mit Begründung (66 Seiten)
- Anlage 3: Grünordnungsplan mit Begründung (72 Seiten)

**Anlass für die Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 04.05.1994 den Bebauungsplan Nr. 3 "Klein Glienicke" als Satzung beschlossen. Im Zuge der Vorbereitung des Genehmigungsantrags sind jedoch Mängel in der Plangrundlage festgestellt worden. Die Einreichung des Genehmigungsantrages musste daher zurückgestellt werden. Aufgrund des mehr als 7 Jahre zurückliegenden Satzungsbeschlusses und der sich seit diesem Zeitpunkt weiter- bzw. neuformulierten öffentlichen und privaten Belange zum Plangebiet erschien die Aufhebung des bisherigen Satzungsbeschlusses verbunden mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Klein Glienicke", weitgehend in den bisherigen Plangebietsgrenzen, sinnvoll. Dementsprechend hat auch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.07.2000 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3 "Klein Glienicke" und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Klein Glienicke" mit annähernd gleichem räumlichen Geltungsbereich beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet des Ortsteils "Klein Glienicke" mit Ausnahme der Flurstücke 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 und 101 der Flur 22 und des Flurstückes 225 der Flur 23 der Gemarkung Babelsberg. Er wird im Westen, Norden und Osten durch die Stadtgrenze Potsdams, welche gleichzeitig Grenze des Landes Brandenburg zum Land Berlin ist, und im Süden durch die Glienicker Lake, den Babelsberger Durchstich und den Griebnitzsee begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 26,9 ha.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 werden folgende, bisher für den Bebauungsplan Nr. 3 formulierten Planungsziele weiter verfolgt:

- Erhalt der vorhandenen Bebauungsstruktur zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Ortsteils Klein Glienicke
- Intensivierung der Wohnnutzung in bestehenden Wohnbereichen durch Bebauung von unbebauten Zwischenbereichen als Fortführung von, in der Vergangenheit begonnenen städtebaulichen Siedlungsentwicklungen
- Sicherung verbindender Grünflächen nördlich der Waldmüllerstraße, um einer Zersplitterung durch heranrückende oder in den gestalterisch bedeutsamen Landschaftsraum eingreifende Bebauungen entgegenzuwirken
- Erhöhung der Attraktivität des Plangebietes als Ausflugs- und Erholungsort in Anerkennung des besonderen Wertes des Ortsteils Klein Glienicke für den Kulturtourismus und die Naherholung

Unter Berücksichtigung der im Zeitraum seit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 im Jahre 1994 erkennbar gewordenen, weiteren öffentlichen und privaten Belange sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 insbesondere folgende städtebauliche Klärungs- und Abwägungsbedarfe berücksichtigt werden:

- Untersuchung der Art der baulichen Nutzung für die östlich der Straße "Am Waldrand" gelegenen unbebauten Flächen und für die von der Feuerwehr genutzten Grundstücke an der Wannseestraße
- kritische Beurteilung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den

- überbaubaren Grundstücksflächen
- Untersuchung der straßenverkehrlichen Erschließung des Plangebietes
- Feststellen möglicher Auswirkungen der aktuellen Ausbauplanungen zu den Berliner Wasserstraßen (Trasse Süd) im Rahmen der Planungen zum Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17 (Planfeststellungsabschnitt 1) auf die Inhalte des Bebauungsplanes,
- Sicherung eines öffentlich zugänglichen Uferweges zwischen Parkbrücke und dem Jagdschloss Glienicke in Fortführung des gesamtstädtischen Zieles der Zugänglichkeit der Ufer der Havelseengewässer und der Schaffung durchgehend verbundener Uferwege
- Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zur Sicherung von baugestalterischen Merkmalen, die für das Plangebiet von herausragender Bedeutung sind

## **Planungsvorgaben**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan Potsdam in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Oktober 2001 entwickelt. Auf die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung sind keine Bedenken zum Bebauungsplan erhoben worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 "Klein Glienicke" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001.

## **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.11.2000 bis zum 24.11.2000 statt. Mit der Auslegung der Vorentwürfe des Bebauungsplanes (Varianten 4a, 4b und 5) und seiner Begründung wurden die Bürger von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich unterrichtet. Von der Möglichkeit Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machte während der Auslegungszeit eine Vielzahl von Bürgern Gebrauch. Es gingen insgesamt 25 schriftliche, zum Teil sehr verschiedenartige Äußerungen ein. Sie fanden bei der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan zum Teil ihre Berücksichtigung. In Auswertung der Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam ist die 6. (Vorentwurfs-) Variante entwickelt worden, mit der die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden.

**Aufgrund der komplexen Weiterentwicklung des Vorentwurfes ist eine detaillierte Auswertung zum Umfang der Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung im Einzelnen nicht möglich.**

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 24.08.2001 wurden 29 Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde Berlin zur Abgabe einer Stellungnahme zur Variante 6 des Bebauungsplanes aufgefordert. Daraufhin nahmen 22 Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinde Berlin Stellung. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

## **Stellungnahme der Verwaltung zu den während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangene Schreiben**

Die vom Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin mitgeteilten Hinweise, die zur gegenwärtigen und künftigen Flächennutzung, zur Parkbrücke sowie zum Begründungstext gegeben wurden, können ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Gleiches trifft auf die Stellungnahme des Bundesvermögensamtes Potsdam zu. Die Empfehlung des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Gewässerschutz/Wasserwirtschaft zur Beteiligung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurde berücksichtigt. Die vom Landesumweltamt, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz geäußerten Hinweise beziehen sich auf die Beteiligung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam sowie der unteren Bodenschutzbehörde. Dieser Anregung war im Rahmen der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung gefolgt worden. Ebenso wird mit der Planung der von der Energieversorgung Potsdam GmbH in ihrer Stellungnahme vorgebrachten Anregung zur Festsetzung eines weiteren Trafostandortes gefolgt.

In Abstimmung mit der Energieversorgung wird der Standort für eine neue Transformatorenstation im nördlichen Bereich der Straße Am Böttcherberg festgesetzt. Die Anregung des Wasserbetriebes Potsdam GmbH, bei einem angestrebten Rückbau der Wannseestraße zwischen Griebnitzstraße und der Straße Am Böttcherberg die eventuell notwendigen Leitungsumverlegungen zu beachten oder die Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen, hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte, da mit

dem Bebauungsplanentwurf die im Vorentwurf vorgeschlagene Korrektur von Teilen der Wannseestraße im betreffenden Bereich nicht mehr verfolgt wird.

Die vom Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel geäußerten Anregungen beziehen sich auf eine gegenwärtig noch vorhandene, jedoch in den Planinhalten nicht mehr vorgesehene Nutzung (Feuerwehrstandort in der Wannseestraße) und auf Lärmimmissionen durch die das Plangebiet tangierende Bundeststraße. Hinweise werden zu von Trafostationen ausgehenden elektromagnetischen Feldern, zu Anlagen der Abwasserbeseitigung, zu Standorten für Wertstoffcontainer, als auch zu den Lärmimmissionen von der Bundeswasserstraße (Teltowkanal) gegeben. Die Anregungen und Hinweise haben, soweit dieses im Bebauungsplan regelbar ist, ihre Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden.

Das Amt für Forstwirtschaft Belzig als Untere Forstbehörde erhebt Bedenken zum Bebauungsplanvorentwurf bezüglich des erforderlichen Abstandes von den bebaubaren Flächen zum Wald von etwa 25 m. Diese von der unteren Forstbehörde vorgebrachten Anregungen werden nicht berücksichtigt. Eine generelle Einhaltung der forstbehördlichen Abstandsforderung ist nicht möglich, da es sich größtenteils um bauliche Bestandssituationen handelt, die eine ergänzende Bebauung im Sinne des § 34 BauGB zulassen. Eine Gefahrensituation ist nicht auszumachen.

Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als auch von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg werden Anregungen bezüglich der Ausblicke aus dem Park Babelsberg auf die Schweizerhäuser am Fuße des Böttcherberges mitgeteilt. Auch wären zusätzliche Bauungen auf ausgewählten Grundstücken der Waldmüllerstraße abzulehnen. Diesen Anregungen wird nur begrenzt gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt eine vorhandene, rechtsgültige Baugenehmigung (Grundstück Waldmüllerstraße 7b). Die Überbaubarkeit auf dem Grundstück Waldmüllerstraße 7 wird verändert; die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am vorhandenen straßenseitigen Gebäude.

Die Ausflugsstätte „Bürgershof“ in der Waldmüllerstraße 5 stellt für Klein Glienicke eine lokale, zu erhaltende Besonderheit dar und soll unbedingt wieder errichtet werden. Dieses Hauptgebäude war 1971 im Zusammenhang mit dem Ausbau der Grenzanlagen gesprengt worden. Mit der Beschränkung der Höhe der baulichen Anlage auf eine höchst zulässige Oberkante von 38,50 m (ca. 6 m über dem anstehenden Gelände) wird einerseits diesem, auch für die touristische Bedeutung des Ortsteils wichtigen Potenzial eine Entwicklungsperspektive über die Sommermonate hinaus gegeben, andererseits der Tatsache Rechnung getragen, dass das privat rückerworbene Mauergrundstück Bauland ist. Die seitens der Denkmalpflege geforderte Erhaltung der Sichten aus dem Park Babelsberg auf die Schweizerhäuser am Fuße des Böttcherberges wird, jedenfalls von den höher gelegenen Blickpunkten, nicht in einem Maße beeinträchtigt, dass der Ausschluss von Baurechten für den privaten Eigentümer und das Entstehen eines Planungsschadens, der durch die Stadt auszugleichen wäre, gerechtfertigt erscheint.

Die Nachbargemeinde Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, lehnt die Anbindung der Mövenstraße an die Königsstraße (Bundesstraße 1) ab. Dieser Anregung kann nur bedingt gefolgt werden, da zur Erschließung des Gebietes eine eingeschränkte Ausfallmöglichkeit erforderlich ist, auch um einer weiteren Flächenversiegelung und einem Flächenerwerb (Wendehammer) zu entgegen.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 92 gefasst werden.

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf mit Begründung (53 Seiten Begründung + Teil A Planzeichnung 2 Blätter, Teil B Textliche Festsetzungen 7 Seiten) - sh. Originalvorlage

Anlage 3 - Grünordnungsplan mit Begründung (72 Seiten Begründung+ 2 Pläne) - sh. Originalvorlage