



Betreff:

öffentlich

Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 146, "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.04.2016
	Eingang 922:	14.04.2016
	4/46	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
04.05.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" ist im Bereich der historischen Parkanlage der Villa Jacobs auf Grundlage der in Anlage 6 dargestellten Handlungsoption fortzuführen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die vorgesehene Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungferensee/ Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" dient der Entscheidung über das künftige Vorgehen im südlichen Teil des vorliegenden Planverfahrens. Finanzielle Auswirkungen sind daher zwar mit der Leitentscheidung in die Betrachtung zu ziehen, sie sind jedoch nicht unmittelbar Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Die Ergebnisse der Leitentscheidung sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.

Die demnächst vorgesehene Beschlussvorlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird daher Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam enthalten.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	1	0	0	0	10	geringe

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage:

Aus aktuellem Anlass besteht die Notwendigkeit, eine Leitentscheidung zum Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungferensee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" herbeizuführen, die den nördlichen Bereich der historischen Parkanlage der Villa Jacobs betrifft.

Der Beschlussvorlage sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1: Denkmalplan - Abgrenzung der historischen Parkanlage der Villa Jacobs" (eine Seite)
- Anlage 2: Untersuchung von Prof. Michael Seiler vom 10.03.2011 (sechs Seiten)
- Anlage 3: Überlagerung der Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr. 146 mit Planung Gartendenkmal (eine Seite)
- Anlage 4: Handlungsoption 1: Wald (eine Seite)
- Anlage 5: Handlungsoption 2: überwiegend öffentliche Parkanlage und Wald (eine Seite)
- Anlage 6: Handlungsoption 3: private Parkanlage und Wald (eine Seite)
- Anlage 7: Übersicht und Kurzbewertung der grundsätzlichen Handlungsoptionen (eine Seite)

Begründung:

1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

1.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungferensee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" gefasst (DS 14/SVV/1167).

Darin hat sie für den Bereich der Nordwestseite des Jungferensees als Planungsziele unter anderem die Herstellung des Planungsrechts für eine ca. 70 m tiefe und bis zu 75 m breite öffentlich zugängliche Steganlage festgelegt.

Für den nördlichen Teil der Parkanlage der Villa Jacobs hat sie bestimmt, dass hier Planungsrecht für die Wiederherstellung dieses Teils der Parkanlage über die Festsetzung einer privaten Grünfläche geschaffen werden soll. Der ehemalige Königsweg soll in seinem historischen Verlauf so weit wie möglich aufgegriffen werden. Er soll als öffentlicher Fußweg bis zur Uferzone verlaufen und an den Uferweg anbinden, der bereits in den beiden angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert ist.

Als Planungsziel wurde weiterhin festgelegt, dass die westlich der ehemaligen Parkanlage gelegenen Flächen als Waldflächen festgesetzt werden sollen. Die öffentliche Fußwegeverbindung soll über ein Gehrecht gesichert werden.

Entlang der Uferzone ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg planungsrechtlich sicherzustellen.

Ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planungsziele sollen über städtebaulich-vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Vor Festsetzung des Bebauungsplans soll nach den Festlegungen im Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag vorgelegt werden, in dem ein Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit hinsichtlich der öffentlichen Begehbarkeit, dem Denkmalschutz und den Planungen des Eigentümers zur Wiederherstellung der historischen Parkanlage (Hippodrom) festgelegt wird.

1.2 Einbindung der politischen Gremien im bisherigen Planverfahren

Eine erste Präsentation der planerischen Vorstellungen für den südlichen Teil des Plangebiets hat die Verwaltung am 19.01.2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgenommen.

Die Diskussion der dort dargestellten zwei grundsätzlichen Alternativen für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans hat deutlich gemacht, dass im politischen Raum noch unterschiedliche Auffassungen darüber bestehen, ob der Erhalt des jetzigen Zustands als Waldfläche als vorrangiges Planungsziel weiter verfolgt werden soll oder ob demgegenüber die Wiederherstellung des historischen Gartendenkmals mit dem Hippodrom einen in der Abwägung höher zu gewichtenden Wert darstellt, den es über das Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich zu sichern gilt.

Diese Unterschiedlichkeit der Auffassungen begründet die Notwendigkeit, parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren die grundsätzlich bestehenden Handlungsoptionen für die planerische Entwicklung des Areals der nördlichen Parkanlage der Villa Jacobs aufzuzeigen, zu bewerten und die jeweiligen Schlussfolgerungen hieraus aufzuzeigen. Mit der darauf gestützten Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung soll der planerisch-inhaltliche Rahmen für diese Fläche abgesteckt werden, der dann in den Entwurf des Bebauungsplans zu übernehmen ist.

1.3 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden im März und April 2016 die frühzeitige Öffentlichkeits- und die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Außerdem wurden die Eigentümer der nördlichen Parkanlage der Villa Jacobs schriftlich um eine Positionierung zum Bebauungsplan-Vorentwurf gebeten.

Nach Auswertung der Stellungnahmen ist die Einbringung der Beschlussvorlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung in die Stadtverordnetenversammlung im September 2016 vorgesehen.

Mit der Leitentscheidung soll die vorherige inhaltliche Entscheidung über die wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplans für den südlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden. Eine Beschlussfassung hierüber in der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 sichert die Einarbeitung der dort getroffenen Entscheidung in den Bebauungsplan- Entwurf im dargestellten Zeitrahmen und dient der zielgerichteten Fortführung des Planverfahrens für den gesamten Geltungsbereich, also auch einschließlich der nördlich gelegenen Flächen am Jungferensee, für die nach dem Aufstellungsbeschluss das Planungsrecht u.a. für eine städtebaulich geordnete Steganlage geschaffen werden soll.

1.4 Bisherige Schwerpunkte bei der Entwicklung des Bebauungsplans

Neben der Einleitung der erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen, einer Variantenprüfung zu der vorgesehenen Steganlage und der Entwicklung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan hat die Verwaltung zunächst vorrangig eine Klärung der fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die als Planungsziel festgelegte Wiederherstellung der historischen Parkanlage vorgenommen. Diese Klärung ist eine wichtige Grundlage für den notwendigen Interessensausgleich zwischen den Belangen der Denkmalpflege, den forstrechtlichen Belangen und den Eigentümerinteressen, der im Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden soll.

Daher waren zunächst eine denkmalrechtlichen und auch eine forstrechtlichen Würdigung vorzunehmen und auf dieser Grundlage mögliche Kollisionen zwischen den maßgeblichen fachlichen Ansprüchen aufzuzeigen. Auf dieser Basis waren sodann die Interessenslagen und die Planungen der Eigentümerseite zur Wiederherstellung der Parkanlage in Erfahrung zu bringen.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten war sodann der Spielraum aufzuzeigen, der für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und ergänzende vertragliche Regelungen zur Verfügung steht. Dies war Ausgangspunkt für die Entwicklung und Bewertung der bestehenden Handlungsoptionen einschließlich der daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen für die Fortführung des gesamten Bebauungsplanverfahrens.

1.4.1 Denkmalrechtliche Würdigung

Die Villa Jacobs stellt mit der sie umgebenden Parkanlage ein einzigartiges Bau- und Gartendenkmal im Stadtgebiet dar.

Die Villa war die erste ihrer Art und Vorbild für sämtliche Turmvillen in Potsdam. Damit gehörte sie zu einer Reihe romantischer Bauten am Havelufer und nahm über ihren Turm als weithin sichtbaren baulichen Akzent eine Reihe von Sichtbeziehungen der Potsdamer Parklandschaft auf.

Die Gartenanlage der Villa wurde von Peter Joseph Lenné in Zusammenarbeit mit Persius entworfen. Sie bildet den historischen Kern einer ursprünglich 10 ha großen Parkanlage und ist die Einzige, die Lenné für einen privaten Auftraggeber entworfen hat. Bereits mit der Errichtung der Parkanlage wurden auf dem Grundstück der Villa Jacobs umfangreiche Obstpflanzungen und ein Weinberg angelegt. Leitbild für diesen Garten war der Gedanke, eine geschmückte Parklandschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung zu verbinden und dadurch ein romantisches Mustergut zu verwirklichen. Das Haus als Sommersitz der Familie Jacobs wurde schon früher stets als "der Weinberg" bezeichnet.

Die große denkmalrechtliche Bedeutung dieser Gesamtanlage war schon in den 1980er Jahren bekannt, konnte aber erst im Ergebnis aufwändiger und sukzessive durchgeführter denkmalspezifischer Untersuchungen belegt werden.

So sind die zur Villa gehörigen baulichen Anlagen bereits am 21.05.2004 unter Denkmalschutz gestellt worden. Für die Wiederherstellung der Villa Jacobs mit den sie umgebenden Teilflächen der historischen Parkanlage wurde im Juni 2006 der Bebauungsplan Nr. 10 "Bertinistraße/Jungfersee" zum Abschluss gebracht. Die dort festgesetzten Bauvorhaben und die Parkflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind zwischenzeitlich realisiert.

Die nördlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Grünflächen wurden erst im Ergebnis sehr umfangreicher und schrittweise durchgeführter denkmalfachlicher Recherchen als noch der ehemaligen Parkanlage der Villa Jacobs zugehörig belegt. So sind die Strukturen des ehemaligen Hippodroms und Teile des Königswegs in der Örtlichkeit noch erkennbar. Der nordöstliche Randbereich des Parks um das Hippodrom war zu diesem Zeitpunkt Gegenstand des bereits fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 83 „Campus am Jungfersee“. In Modifikation des Planungskonzeptes ist es noch gelungen, die fraglichen Flächen jedenfalls durch Festsetzung privater Grünflächen von einer Bebauung freizuhalten. Eine öffentliche Zugänglichkeit war und ist damit jedoch nicht gesichert.

Teile der historischen Großgehölze dieser Parkanlage sind noch vorhanden, durch den vorhandenen Gehölzaufwuchs jedoch in ihrer gartenhistorischen Wirkung zurzeit ohne denkmalfachliche Fachkenntnisse nur beschränkt wahrnehmbar.

Die gesamte Parkanlage der Villa Jacobs ist daher erst am 20.06.2013 als Parkdenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden. Mit Ausnahme des Hippodroms, das nicht im Bereich der Welterbesatzung liegt, unterliegt die übrige Parkanlage durch ihre Lage im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der Welterbesatzung (Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft) schon seit Jahren den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Die große Bedeutung und den hohen öffentliche Wert, den die Parkanlage der Villa Jacobs einnimmt, beschrieb Prof. Dr. Michael Seiler im Jahr 2011 (Untersuchung vom 10.03.2011, siehe Anlage 2).

Das Hippodrom war historisch nicht öffentlich zugänglich, sondern gehörte zur privaten Gartenanlage der Villa.

Das Denkmal in seiner Gesamtheit dauerhaft zu sichern ist das zentrale Ziel der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Denkmalfachbehörde des Landes.

Zur Vervollständigung der historischen Parkanlage und deren denkmalgerechter Wiederherstellung als Gesamtanlage hat der Eigentümer der Villa Jacobs im Jahr 2007 große Teile der nördlich daran grenzenden Flächen erworben. Für die Durchführung der Park- Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen steht er in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für eine vollständige denkmalgerechte Wiederherstellung der historischen Parkanlage ist noch die Einbeziehung von weiteren, westlich gelegenen Flächen erforderlich. Verschiedene Kontakte, die hierzu mit der Eigentümerin dieser Flächen zur denkmalgerechten Wiederherstellung geführt wurden, haben bislang noch keine Einigungsbereitschaft erzeugen können. Im weiteren Verfahren ist daher zu klären, wie die denkmalgerechte Wiederherstellung der Gesamtanlage des Parkdenkmals unterstützt bzw. sichergestellt werden kann.

Der in Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte kann die räumliche Abgrenzung der historischen Parkanlage der Villa Jacobs entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teile dieser Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 "Campus am Jungferensee" befinden.

Der rechtliche Rahmen für die Wiederherstellung der historischen Parkanlage ist im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) geregelt.

§ 7 Abs. 1 BbgDSchG bestimmt, dass Verfügungsberechtigte von Denkmälern diese im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen haben (Erhaltungspflicht der Verfügungsberechtigten).

§ 7 Abs. 2 BbgDSchG regelt die Fragen der Zumutbarkeit. Hier ist im Einzelnen folgendes formuliert:

Die Zumutbarkeit ist unter Berücksichtigung der durch die Denkmaleigenschaft begründeten sozialen Bindung des Eigentums und dessen Privatnützigkeit zu bestimmen. Unzumutbar sind insbesondere in der Eigenschaft des Denkmals begründete besondere Belastungen, die zur Aufhebung der Privatnützigkeit führen, soweit sie durch Verwaltungsakte oder Maßnahmen nach diesem Gesetz entstehen. Eine wirtschaftliche Belastung ist insbesondere unzumutbar, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden. Eine unzumutbare Belastung liegt auch dann vor, soweit durch die Versagung einer Erlaubnis oder Maßnahmen nach diesem Gesetz eine bisher rechtmäßige oder zulässige, der Lage und Beschaffenheit des Denkmals entsprechende, insbesondere wirtschaftliche Nutzung des Denkmals unmöglich oder in einer Weise erschwert wird, so dass von dem Denkmal kein vernünftiger Gebrauch gemacht werden kann. Können Verfügungsberechtigte oder Veranlasser Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Begünstigungen in Anspruch nehmen oder werden anderweitig Kompensationen eingeräumt, ist dies bei der Bestimmung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen.

Die Unzumutbarkeit ist gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG durch die Verfügungsberechtigten oder Veranlasser nachzuweisen. Sie können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, soweit sie oder ihre Rechtsvorgänger die erhöhten Erhaltungskosten durch Unterlassen erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen nach diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht verursacht haben. § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt sinngemäß.

§ 1 Abs. 2 BbgDSchG regelt, dass u.a. Gemeinden, Behörden und öffentliche Stellen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen haben (Unterstützungspflicht der öffentlichen Träger).

Dieser Verpflichtung ist die Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung bereits durch die Einleitung des Planverfahrens mit der Vorgabe des Planungsziels der Wiederherstellung der Parkanlage nachgekommen. Die im Bebauungsplanverfahren eingehenden Belange des Denkmalschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung daher mit einem entsprechenden Gewicht zu berücksichtigen.

1.4.2 Forstrechtliche Würdigung

Die hohe Wertigkeit der hier gelegenen Flächen des Waldes ist bereits im zum Flächennutzungsplan gehörenden Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam festgestellt worden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind gemäß Landschaftsplan vorwiegend den Biotoptypen der Wälder und Forsten zuzuordnen. Gemäß Biotoptypenkartierung des Landes Brandenburg handelt es sich bei den Flächen entlang des Ufers überwiegend um Stieleichen-Ulmen-Hartholzauenwälder. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, angrenzend an den Park der Villa Jacobs befinden sich Eichen-Hainbuchenwälder mittlerer bis trockener Standorte. Östlich davon ist ein Knäulgras-Eichenwald vorhanden.

Neben der hohen ökologischen Qualität der im Plangebiet gelegenen Waldflächen, die über den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan bewertet worden sind, hat dieser Bereich auch eine große Bedeutung für die Erholungsfunktion, insbesondere auch für die Bewohnerschaft der angrenzenden Gebiete. Die Möglichkeit, über die in diesem Wald bereits zumindest ansatzweise vorhandenen Wege eine hohe und naturbezogene Erholungsqualität zu sichern, genießt daher einen hohen landschaftsplanerischen Stellenwert.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans liegt das Plangebiet im Landschaftsprogramm Brandenburg, Teilplan "Erholung" in einem Bereich zur Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung. Als spezielles Ziel wird dort der Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung benannt.

Im Landschaftsplan ist daher der Uferbereich als eine Grünverbindung mit überörtlicher Bedeutung dargestellt.

Das Zielkonzept des Landschaftsplans sieht für den Uferbereich unter anderem die Stärkung der Schutzfunktion und Erholungseignung des Waldes vor. Die bestehenden hochwertigen Biotopflächen und -strukturen sollen danach geschützt und gepflegt werden. Biotopverbundstrukturen sollen daher erhalten bzw. entwickelt werden. Gleichzeitig soll eine Sicherung bzw. Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen erfolgen. Die wasserseitige Nutzung ist nach den Aussagen im Landschaftsplan zu begrenzen bzw. zu steuern.

Die südlich des Plangebietes liegenden historischen Bau- und Vegetationsstrukturen sowie die darauf bezogenen Sichtachsen sollen nach dem Zielkonzept des Landschaftsplans erhalten und gepflegt bzw. wieder hergestellt und planerisch berücksichtigt werden.

Unmittelbare Regelungen zur rechtlichen Qualität des Waldes sind aus den forstrechtlichen Bestimmungen abzuleiten.

§ 15 Abs. 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) regelt, dass das Betreten des Waldes jedermann zum Zwecke der Erholung gestattet ist, soweit dem nicht Interessen der Allgemeinheit entgegenstehen (allgemeines Betretungsrecht von Waldflächen).

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 des LWaldG sind "zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen" forstrechtlich nicht als Wald einzustufen. Da die denkmalgeschützte Villa Jacobs zu Wohnzwecken genutzt wird und die ebenfalls denkmalgeschützte Parkanlage dem Wohngebäude der Villa Jacobs unmittelbar zugeordnet werden kann, war mit den verantwortlichen Fachbehörden zu klären, ob die konkrete örtliche Situation der nördlichen Parkanlage der Villa Jacobs eine forstrechtliche Einstufung als Wald begründet. Die hierzu erforderliche Klärung erstreckte sich auf die im vorliegenden Bebauungsplan gelegenen Teilflächen der historischen Parkanlage, also nicht auf die durch die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 10 "Bertinistraße/Jungfernsee" und Nr. 83 "Campus am Jungfernsee" überlagerten Flächen.

In einem Ortstermin mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege im November 2015 haben die Denkmalschutzbehörden die noch vorhandenen Elemente der historischen Parkanlage (wie etwa den Schwanenteich mit der Linde (Solitärbaum) und das Hippodrom als Kernbereich des Parks) belegt. Es konnte gemeinsam

festgestellt werden, dass die Gestaltungselemente der historischen Parkanlage vor Ort noch teilweise erkennbar sind. Im Ergebnis dieses Ortstermins hat die Forstbehörde festgestellt, dass der nördliche Teilbereich der zur Villa Jacobs gehörenden Parkanlage derzeit forstrechtlich als Wald gemäß LWaldG zu bewerten ist, da vor Ort für die Forstbehörde nicht ersichtlich war, dass Maßnahmen zur Wiederherstellung der Parkanlage nach einem entsprechenden Entwicklungsplan sukzessive durchgeführt wurden.

Die Forstbehörde wies darauf hin, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren nach förmlicher Feststellung der Waldeigenschaft eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der Forstbehörde eingeholt werden kann, die mit der Verpflichtung zu einem Ersatz verknüpft sein wird. Sie hat angekündigt, eine solche Feststellung der Waldeigenschaft im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan vorzunehmen.

Die im Ortstermin mit der Unteren Forstbehörde im November 2015 vorgenommene fachliche Einschätzung der Unteren Forstbehörde hat bereits erste kritische Reflexionen auf Seiten der beteiligten Denkmalbehörden ausgelöst.

In die weiteren Betrachtungen sollte daher noch die Erkenntnis einfließen, dass der aktuelle Zustand dieser Flächen nicht aus der Anlage einer Forstpflanzung resultiert, sondern durch Vernachlässigung eines Gartendenkmals, dessen Existenz erst vor wenigen Jahren festgestellt werden konnte. Auch in der Umsetzung der denkmalpflegerischen Verpflichtungen, die etwa mit Kürzungen und in Teilen Beseitigungen des vorhandenen Gehölzbestands verknüpft sind, sind deutliche Komplikationen ersichtlich, neben der Wahrung der gartendenkmalfachlichen Anforderungen zur Wiederherstellung der historischen Parkanlage auch den forstrechtlichen Ansprüchen Rechnung zu tragen. Bislang ist daher auf die Beseitigung von Bäumen im Interesse des Waldschutzes, jedoch im Widerspruch zum Gartendenkmalschutz verzichtet worden.

Klärungsbedürftig ist darüber hinaus auch, wie die jeweils in sich fundiert begründeten fachrechtlichen Anforderungen der Forstbehörde, die auf einen Waldersatz zielen, und der Denkmalpflege, die auf eine sehr aufwändige Wiederherstellung der Parkanlage gerichtet sind, zu einer insgesamt vertretbaren Lösung zusammengeführt werden können, die unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit dann auch tatsächlich umsetzbar ist.

1.4.3 Eigentumsrechtliche Belange

Die nördlichen Teilflächen der historischen Parkanlage sind derzeit im Eigentum von zwei Grundstückseigentümern. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung des Gartendenkmals durch die Eigentümer als Verfügungsberechtigte kann über die entsprechenden denkmalrechtlichen Verfahren geklärt werden. In diesen Verfahren sind auch die oben dargestellten Fragen der Zumutbarkeit nach den denkmalrechtlichen Vorgaben und der Verhältnismäßigkeit der unterschiedlichen fachlichen Anforderungen zu klären.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) auch die jeweiligen Interessen der Grundstückseigentümer zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Im Bebauungsplan Nr. 146 "Nordwestseite Jungferensee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" ist darüber hinaus die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an der Umsetzung der Planungsziele über entsprechend städtebaulich-vertragliche Lösungen zu klären. Hierfür ist verwaltungsseitig frühzeitig der Kontakt mit den Grundstückseigentümern gesucht worden.

Im Gespräch mit dem Eigentümer der Villa Jacobs, der auch den größten Teil der nördlichen Erweiterung der Parkanlage einschließlich von Teilflächen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungferensee" erworben hat, ist in Gesprächen im Dezember 2015 und im März 2016 ausgelotet worden, in welchem Umfang sich dieser im weiteren Bebauungsplanverfahren zur Wiederherstellung des Gartendenkmals und einer öffentlichen Begehbarkeit des Gesamtareals der Parkanlage bereit erklären kann.

Er hat hierzu erklärt, den durch das Landesdenkmalamt mit Schreiben vom 20.06.2013 erweiterten Park der Villa Jacobs in den Gesamtpark zu integrieren und somit das Gesamtkunstwerk des Parks als Ganzes wieder erlebbar zu machen. Die Rekonstruktion der Parkanlage soll ohne Inanspruchnahme öffentlicher Zuschüsse vorgenommen werden. Wie in dem bereits realisierten Teil

der Parkanlage wird auch für die erweiterte Fläche eine Nutzung der privaten Gartenanlage durch die Öffentlichkeit zu konkreten Anlässen (wie dem Tag des Denkmals, dem Literatur- und Musikfestival in Potsdam sowie für Führungen für die Öffentlichkeit) angeboten. Die erweiterte Gartenanlage soll wie die bestehende Gartenanlage eingefriedet werden.

Der Öffentlichkeit soll eine Wegeverbindung zwischen der Fritz-von-der-Lancken-Straße und dem vorhandenen Uferweg über die Gewährung eines zeitlich nicht eingeschränkten Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam angeboten werden. Dieser Weg soll in Teilen die Lage des ehemaligen Königswegs sowie einen ehemaligen Parkweg aufnehmen. Da er über südliche Teilflächen des in Umsetzung befindlichen Bebauungsplans "Campus am Jungferensee" führen soll, ist ihm die Aufrechterhaltung dieses Angebots und die Bereitstellung der erworbenen Grundstücksteilflächen für eine solche Wegeverbindung nur dann möglich, wenn über das Bebauungsplanverfahren und dessen räumliche Erweiterung auf diese Flächen auch zeitlich absehbar eine positive Willensbildung erfolgt.

Mit der Eigentümerin der westlichen Teilfläche der nördlichen Parkanlage der Villa Jacobs ist seit der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens zu dieser Thematik noch kein Gespräch zustande gekommen. Anfang März 2016 ist diese Eigentümerin um eine schriftliche Positionierung zum Bebauungsplan gebeten worden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lag ein Antwortschreiben dazu noch nicht vor.

1.4.4 Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan ergeben sich planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten, die über die Anwendung der denkmal- und auch der forstrechtlichen Instrumentarien hinausgehen.

Dies betrifft insbesondere die Möglichkeit, über entsprechende Festsetzungen neben privat nutzbaren Bereichen auch öffentliche Wegeverbindungen planungsrechtlich zu sichern sowie den hier noch nicht realisierten Teilabschnitt des Uferwegs bauleitplanerisch zu regeln. Ergänzende städtebaulich-vertragliche Regelungen können die Umsetzung der Planungsziele unterstützen.

Die vorgetragenen Belange der zu beteiligenden Öffentlichkeit und der berührten Behörden sind in einem transparenten Verfahren einer ausgewogenen Abwägungsentscheidung zuzuführen.

In die weiteren Entscheidungen zur Konkretisierung der Planinhalte sind auch die möglichen Auswirkungen der zu wählenden Festsetzungen auf die Anwendbarkeit der übrigen rechtlichen Instrumentarien einzubeziehen.

2. Darstellung der bestehenden Handlungsoptionen für die nördliche Erweiterung der Parkanlage

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für den im Plangebiet gelegenen nördlichen Teil der Parkanlage der Villa Jacobs folgende grundsätzliche inhaltliche Handlungsoptionen:

- **Handlungsoption 1: Wald (s. Anlage 4)**

Diese Option hat die Beibehaltung des Status Quo als Waldfläche zum Gegenstand. Danach wird der gesamte südliche Teilbereich des Bebauungsplans, also die von der Unteren Forstbehörde als Wald eingeschätzten Flächen einschließlich der historischen Parkanlage der Villa Jacobs, bis zum Ufer der Havel als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung erfolgt dann unmittelbar über die Wege im Wald.

- **Handlungsoption 2: nördlich öffentliche, südlich private Parkanlage, westlich Wald (s. Anlage 5)**

Der nördliche Teil der denkmalgeschützten Parkanlage, also das Hippodrom einschließlich der Uferzone, soll nach dieser Option als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Der südlich des Hippodroms gelegene Teil der Parkanlage soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Die westlich gelegenen Flächen sollen eine Festsetzung als Wald erhalten.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Wald und über die öffentliche Grünfläche.

Für die nördlichen Randflächen des Gartendenkmals (unmittelbar nördlich des Hippodroms) wird eine geringfügige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungfersee" vorgenommen, um statt der dort festgesetzten privaten Grünfläche eine Festsetzung als Wald vorzunehmen.

- **Handlungsoption 3: private Parkanlage und Wald (s. Anlage 6)**

Diese Option sieht die Festsetzung des Kernbereichs der Parkanlage (mit Hippodrom und Schwanenteich) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der westlich und nördlich davon gelegenen Fläche als Wald vor.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Wald und ein Geh- und Radfahrrecht zum Ufer und entlang des Ufers.

Für die nördlichen Randflächen des Gartendenkmals (unmittelbar nördlich des Hippodroms) und die angrenzend vorgesehenen Waldflächen wird eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungfersee" vorgenommen, um statt der dort festgesetzten privaten Grünflächen eine Festsetzung als private Grünflächen/Parkanlage und als Wald vorzunehmen.

3. Bewertung der dargestellten Handlungsoptionen und Schlussfolgerungen daraus

Die beschriebenen Handlungsoptionen sind anhand der für die weitere politische Entscheidungsfindung relevanten Kriterien einer Bewertung zugeführt worden. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind für eine erste Orientierung in der beigefügten tabellarischen Übersicht (s. Anlage 7) knapp zusammengefasst dargestellt.

Der Bewertung liegen diejenigen Kriterien zugrunde, die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für die vorgesehenen städtebaulich- vertraglichen Regelungen für die Parkanlage festgelegt sind, nämlich

- die öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit der Parkanlage (Anm.: "Erlebbarkeit" ergänzt)
- die Denkmalbelange
- die Eigentümerinteressen

Ergänzend dazu wird zu der Option, die eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche zum Gegenstand hat (Handlungsoption 2), der damit verbundene Aufwand für die Landeshauptstadt Potsdam angesprochen.

3.1 Handlungsoption 1: Wald

Öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit der Parkanlage

Eine Begehbarkeit der gesamten Fläche im Wald mit lediglich forstrechtlichen Einschränkungen einschließlich der Uferzone ist möglich. Die Erlebbarkeit für die Allgemeinheit erstreckt sich auf den Wald unmittelbar und den bereits wiederhergestellten Teil der historischen Parkanlage im Bebauungsplan Nr. 10 "Jungfersee/Bertinistraße".

Die Pflege der vorhandenen Waldwege obliegt den Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer forstrechtlichen Bewirtschaftung.

Kurzbewertung: die öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit ist vollständig gegeben

++

Denkmalbelange

Die Wiederherstellung der historischen Parkanlage ist nicht möglich. Die Festsetzung als Wald lässt eine denkmalgerechte Rekonstruktion dieser Teilfläche des Parks nicht zu. Auch eine Wegeführung, die sich am historischen Königsweg orientiert, muss hier ausgeschlossen werden.

Dies steht zunächst im grundsätzlichen Widerspruch zu der in § 1 Abs. 2 BbgDSchG verankerten denkmalrechtlichen Unterstützungspflicht durch die Gemeinde. Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung ist daher zu entscheiden, ob in der Gewichtung und Bewertung der unterschiedlichen Belange die Interessen der Denkmalpflege soweit zurück gestellt werden können, dass sie unberücksichtigt bleiben sollen. Eine denkmalgerechte Rekonstruktion der historischen Parkanlage wäre dann ausgeschlossen. Eine Bebauungsplan- Festsetzung als Wald ließe die Vervollständigung der historischen Parkanlage nicht zu, eine solche Satzung stünde der denkmalrechtlichen Unterschützstellung entgegen.

Auch die Eigentümer können als Verfügungsberechtigte nicht den in § 7 Abs. 1 BbgDschG begründeten denkmalrechtlichen Erhaltungspflichten nachkommen. Ein solches Vorgehen wäre daher sowohl denkmalfachlich als auch denkmalrechtlich ausgesprochen problematisch.

**Kurzbewertung: die Denkmalbelange sind nicht berücksichtigt,
eine Wiederherstellung des Gartendenkmals ist nicht möglich**

--

Eigentümerinteressen

Zumindest einer der beteiligten Grundstückseigentümer hat kein Interesse an der Umsetzung dieser Lösung. Er hat diese Fläche einschließlich der im Bebauungsplan "Campus am Jungferensee" gelegenen Grünflächen mit der Absicht der Vervollständigung des Gartendenkmals und der Nutzung als Gartenanlage erworben.

Die Interessen des anderen Grundstückseigentümers sind der Verwaltung nicht bekannt. Bislang sind auf diesen Teilen der historischen Parkanlage weder Aktivitäten zur Wiederherstellung der Parkanlage noch der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung vor Ort erkennbar.

Kurzbewertung: die Eigentümerinteressen sind zumindest teilweise nicht berücksichtigt

-

Zwischenfazit zu Handlungsoption 1: ein Ausgleich der Interessen ist hier nicht möglich.

3.2 Handlungsoption 2: nördlich öffentliche, südlich private Parkanlage, westlich Wald

Öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit der Parkanlage

Die öffentliche Begehbarkeit erstreckt sich auf die Flächen des Hippodroms und die Uferzone, jeweils auf den hier wieder herzustellenden Wegen, sowie auf die westlich vorgesehenen Waldflächen. Die Herstellung und dauerhafte Pflege der Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt durch die Landeshauptstadt Potsdam nach entsprechendem Erwerb, die Pflege der Waldflächen erfolgt durch die Eigentümer im Rahmen ihrer forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die Erlebbarkeit für die Allgemeinheit erstreckt sich auf den verbleibenden Wald, die hergestellte Uferzone und die wiederhergestellte Parkanlage, in deren privatem Teilbereich durch die Möglichkeit der Einsichtnahme.

Kurzbewertung: die öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit ist teilweise gegeben

+

Denkmalbelange

Die Wiederherstellung des Parkdenkmals ist möglich, sofern die Landeshauptstadt Potsdam in das Eigentum der entsprechenden Teilflächen gelangen kann. Mit beiden Eigentümern ist hierüber eine Einigung erforderlich. Eine Übertragung bzw. Rückführung der Grundstücksflächen in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam kann nach dem aktuellen Stand der Verhandlungen ausgeschlossen werden.

Eine Wegeführung, die sich am historischen Königsweg orientiert, kann hier ebenfalls ausgeschlossen werden.

Kurzbewertung: die Berücksichtigung der Denkmalbelange ist nicht möglich, -

Eigentümerinteressen

Eine Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer ist hier nicht erkennbar. Dies betrifft insbesondere die Bereitschaft zur Veräußerung der anteiligen Parkflächen an die Landeshauptstadt Potsdam. Selbst im Falle einer erfolgreichen Veräußerung dieser Flächen kann eine Bereitschaft zur Mitwirkung an einer gartendenkmalpflegerisch ausgewogenen Lösung für die Gesamtanlage nicht angenommen werden, da die Interessenslage der Beteiligten keine Konsensfähigkeit erkennen lassen.

Ob zumindest für die verbleibenden Waldflächen westlich der Parkanlage eine Wahrung der Eigentümerinteressen erfolgen kann, ist zurzeit nicht erkennbar.

Kurzbewertung: die Eigentümerinteressen sind zumindest überwiegend nicht berücksichtigt --

Aufwand für die Landeshauptstadt Potsdam

Im Falle erfolgreicher Ankaufsverhandlungen hätte die Landeshauptstadt Potsdam für die öffentliche Grünfläche einen entsprechenden Kaufpreis zu zahlen. Nach vorläufigen Schätzungen kann für diese 1 ha große Fläche ein Kaufpreis von insgesamt ca. 10.000 € angenommen werden.

Der im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlung nötige Forstersatz wird mit etwa 15.000 € geschätzt. Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen sind hier nicht ermittelt worden.

Für die Herstellung der Wegeflächen innerhalb der Parkanlage und die denkmalgerechte Wiederherstellung des Parks anhand eines Parkpflegeplans kann nach grober Schätzung ein Kostenumfang von ca. 500.000 € angesetzt werden. Die jährliche Pflege der Parkanlage kann derzeit kaum eingeschätzt werden. Leistungen für die Sicherung und Bewachung der Parkanlage sind hierin ebenfalls nicht berücksichtigt.

Ebenso wenig betrachtet wurden die Aufwendungen für eventuelle rechtliche Auseinandersetzungen zur Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit für die Stadt.

Kurzbewertung: der Aufwand für die Landeshauptstadt Potsdam ist hoch -

Zwischenfazit zu Handlungsoption 2: ein Ausgleich der Interessen ist hier nicht möglich.

3.3 Handlungsoption 3: private Parkanlage und Wald

Öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit der Parkanlage

Die öffentliche Begehbarkeit erstreckt sich auf die westlich und nördlich gelegenen Waldflächen und das angrenzende Wegerecht zum Ufer und entlang des Ufers der Havel. Eine Wegeführung in Orientierung am historischen Königsweg ist möglich.

Die Erlebbarkeit der wiederhergestellten Parkanlage ist von den vorgesehenen Wegen aus möglich. Weiterhin besteht die Bereitschaft des Eigentümers der Villa Jacobs eine Nutzung der privaten Gartenanlage durch die Öffentlichkeit zu konkreten Anlässen, wie dem Tag des Denkmals, dem Literatur- und Musikfestival in Potsdam sowie für Führungen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Kurzbewertung: die öffentliche Erlebbarkeit und Begehbarkeit ist teilweise gegeben +

Denkmalbelange

Die vollständige Wiederherstellung der historischen Parkanlage der Villa Jacobs ist möglich, ebenso die Errichtung eines Wegs in Orientierung an den historischen Königsweg.

Kurzbewertung: die Denkmalbelange können berücksichtigt werden

+

Eigentümerinteressen

Einer der beteiligten Eigentümer ist zur Umsetzung dieser Lösung bereit und steht hierzu bereits seit längerem im Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu konkreten Inhalten des Parkpflegeplans. Für die Realisierung legt er Wert darauf, den Park privat zu nutzen, jedoch Möglichkeiten der Einsicht in die Gartenanlage zu gewähren. Für die denkmalgerechte Wiederherstellung dieses Teils der Parkanlage ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Bereitschaft des anderen Eigentümers ist zurzeit nicht erkennbar. Für die denkmalgerechte Wiederherstellung auch dieses Teils der Parkanlage ist der Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Einbeziehung der gesamten Parkanlage in den Bebauungsplan kann jedoch die Bemühungen um die denkmalgerechte Wiederherstellung des historischen Parks in seiner Gesamtheit unterstützen und die Anwendung der denkmalrechtlichen Instrumentarien sinnvoll flankieren.

Kurzbewertung: die Eigentümerinteressen sind zumindest überwiegend berücksichtigt

++

Zwischenfazit zu Handlungsoption 3: ein Ausgleich der Interessen ist hier möglich.

3.4 Schlussfolgerungen aus der Bewertung der Handlungsoptionen

Aus der Darstellung der grundsätzlichen Handlungsoptionen und der hierzu vorgenommenen Bewertung können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

3.4.1 Schlussfolgerung aus einer Weiterverfolgung der Handlungsoption 1 Wald

Bei Weiterverfolgung der Handlungsoption 1 Wald ist über die Festsetzung der gesamten Fläche als Wald ein umfassendes Betretungsrecht nach LWaldG möglich. Mit dieser Option würde jedoch die Wiederherstellung der gesamten Parkanlage der Villa Jacobs ausgeschlossen werden.

Auf den ersten Blick günstiger könnte demgegenüber der Verzicht auf jegliche bauleitplanerische Regelung in diesem Bereich sein, etwa indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche "Nördliche Parkanlage Villa Jacobs" reduziert würde.

Die Wiederherstellung der historischen Parkanlage kann dann unmittelbar im Kontakt mit den Fachbehörden erfolgen. Eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung ist über die Anwendung der forst- und der denkmalrechtlichen Instrumentarien nicht möglich. Absehbar ist, dass die im Bebauungsplan Nr. 83 "Campus am Jungferensee" zum Zwecke der Arrondierung des Parks erworbenen Baugrundstücke in nächster Zeit weiterveräußert werden. Ebenso wenig kann die Wiederherstellung des hier gelegenen Teilabschnitts der Uferzone durchgesetzt werden.

Eine ähnliche Wirkung würde die Teilung des Geltungsbereichs und das vorübergehende Ruhendstellen dieses Teilbereichs des Bebauungsplans entfalten. Dasselbe gilt für die Ruhendstellung des gesamten Planverfahrens, mit dem dann auch die Entwicklung der geplanten Steganlage an der Nordwestseite des Jungferensees verzögert werden würde.

3.4.2 Schlussfolgerung aus einer Weiterverfolgung der Handlungsoption 2 nördlich öffentliche, südlich private Parkanlage, Wald

Wird die Handlungsoption 2 mit einer öffentlichen Parkanlage im Norden, einer privaten Parkanlage im Süden des Plangebiets und der Festsetzung der übrigen Flächen als Wald weiterverfolgt, wäre der Ankauf der als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Teile der Parkanlage durch die

Landeshauptstadt Potsdam erforderlich. Die Wiederherstellung und Pflege dieser öffentlichen Parkanlage ist dann auch im Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam sicherzustellen.

Ein erfolgreicher Ankauf dieser Flächen ist jedoch auszuschließen. Der östliche Teil der nördlichen Parkanlage wurde seinerzeit aus dem städtischen Treuhandvermögen Bornstedter Feld mit der Zielsetzung der Rekonstruktion der historischen Parkanlage und mit ausdrücklicher Unterstützung der Verwaltungsspitze veräußert.

Möglichkeiten, an das Eigentum dieser Grundstücksflächen zu gelangen, bestehen daher für die Landeshauptstadt Potsdam nicht.

3.4.1 Schlussfolgerung aus einer Weiterverfolgung der Handlungsoption 3 private Parkanlage und Wald

Die Weiterverfolgung der Handlungsoption 3 mit der Festsetzung einer privaten Parkanlage und deren Ergänzung im Norden und Westen durch eine Festsetzung als Forst sichert sowohl die Wiederherstellung der historischen Parkanlage durch den Eigentümer als auch eine öffentliche Durchwegung zwischen der Fritz-von-der Lancken-Straße und dem Uferweg über die festzusetzende Waldfläche.

Ein Ausgleich der Interessen

- der öffentlichen Erlebbarkeit und Begehbarkeit der Parkanlage
- der Denkmalbelange
- der Eigentümerinteressen

ist nur unter Verwendung dieser Handlungsoption möglich.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit dieser Handlungsoption sichert, dass die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Verpflichtungen, wie etwa die Herstellung der Wegeverbindung durch den Wald und Herstellung des Uferwegs) über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden können.

4. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Sofern die Stadtverordnetenversammlung der Bewertung der Handlungsoptionen durch die Verwaltung folgt, soll dem Entwurf des Bebauungsplans die Handlungsoption 3 (Anlage 6) zugrunde gelegt werden.

Anlagen

- | | |
|---|----------------|
| Anlage 1: Denkmalplan - Abgrenzung der historischen Parkanlage der Villa Jacobs“ | (eine Seite) |
| Anlage 2: Untersuchung von Prof. Michael Seiler vom 10.03.2011 | (sechs Seiten) |
| Anlage 3: Überlagerung der Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr. 146 mit Planung Gartendenkmal | (eine Seite) |
| Anlage 4: Handlungsoption 1: Wald | (eine Seite) |
| Anlage 5: Handlungsoption 2: überwiegend öffentliche Parkanlage und Wald | (eine Seite) |
| Anlage 6: Handlungsoption 3: private Parkanlage und Wald | (eine Seite) |
| Anlage 7: Übersicht und Kurzbewertung der grundsätzlichen Handlungsoptionen | (eine Seite) |

**Denkmalauskunft
Bebauungsplan Nr. 146
"Nordwestseite Jungferensee/
Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"**

Pufferzone Welterbe

 Engere Pufferzone

 Weitere Pufferzone


Denkmale

 Bau- und Gartendenkmale Villa Jacobs

 Bodendenkmal

 Bodendenkmalverdachtsfläche

Sonstiges

 BPlan-Bereiche beim Campus Jungferensee

 ALK

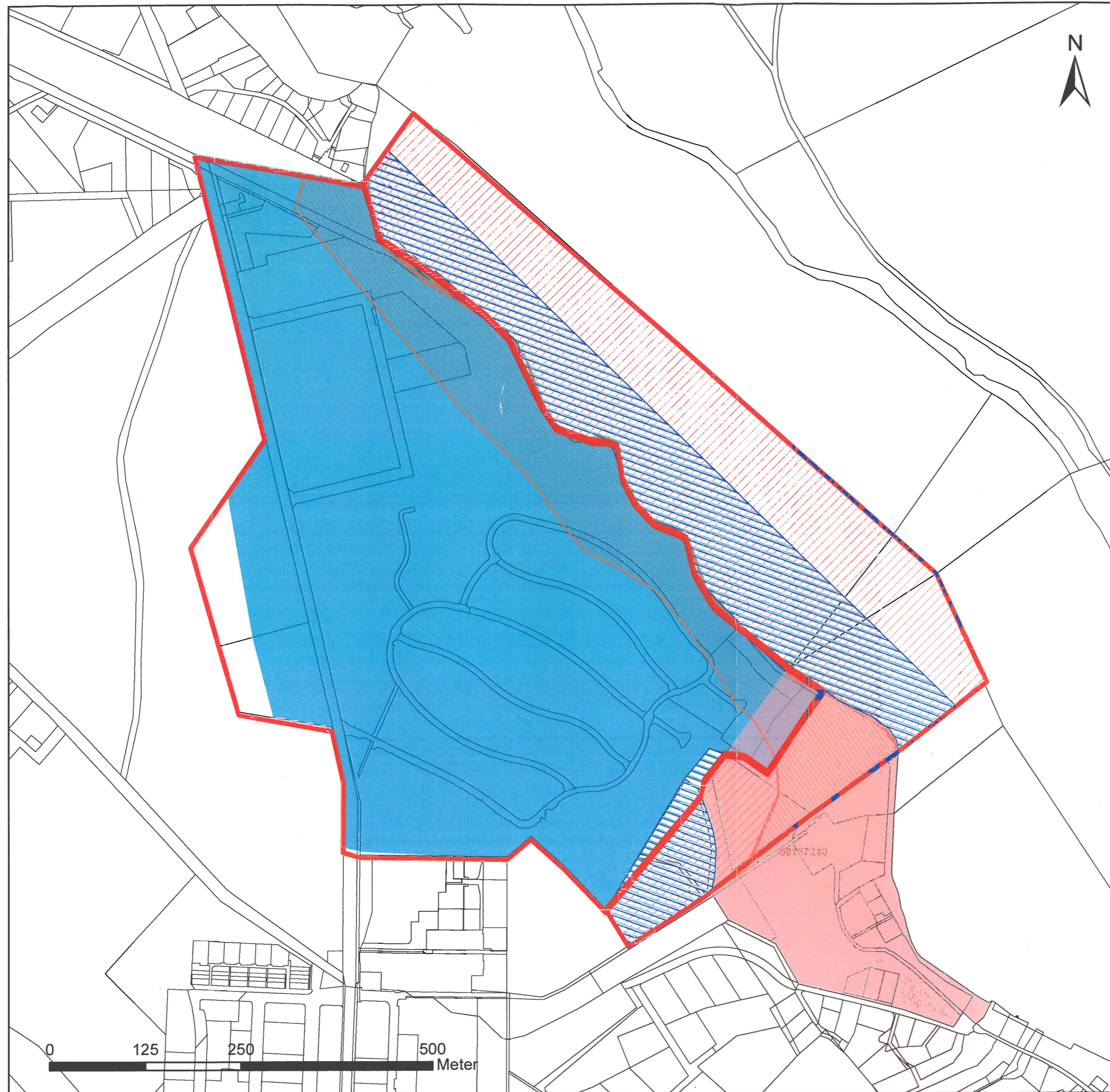
Bereich Untere Denkmalschutzbehörde

Maßstab: 1.5000, Arbeitsstand: 14.07.2015

Planbearbeiter: A. Sbrzesny

Anlage 1

Koordinatensystem: ETRS89, Bezugssystem: WGS 84, Höhensystem: DHHN92



Prof. Dr. Michael Seiler
Gartendirektor a. D.
Pfaueninsel
14109 Berlin

Untersuchung zur Notwendigkeit, die 1938 vom Garten der Villa Jacobs abgetrennte Fläche von etwas mehr als 3 ha für dieses Gartenkunstwerk zurückzugewinnen und zu restaurieren.

Sinn und Ziel dieser sich auf das unbedingt Notwendige konzentrierenden Darstellung ist: die Bedeutung und Bewertung des von 1838-1938 zum Garten der Villa Jacobs als integralem Bestandteil gehörenden Bereichs nördlich der Villa darzulegen. Es soll deutlich gemacht werden, dass ohne seine Einbeziehung in den südlichen Gartenteil und seine nachfolgende Restaurierung die künstlerische Aussage des für die Potsdamer Parklandschaft hochbedeutenden Gartens der Villa Jacobs in ihrer gartenkünstlerischen Aussage eine erhebliche Einbuße erleidet.

Ich stütze mich dabei auf die vorzügliche Diplomarbeit von Matthias Hopp „Die Villa Jacobs - ein Mustergarten“ (TFH Neubrandenburg 2003), in der er die Genese und die Entwicklung dieses Gartenkunstwerkes grundlegend untersucht und dargestellt hat. Ich kann deshalb Informationen über den Bauherrn, den Architekten und die Geschichte der Anlage als bekannt voraussetzen und mich auf das Ziel dieser Untersuchung konzentrieren und beschränken.

Eingangs einige Feststellungen zur Bedeutung der Gesamtheit von Garten und Villa Jacobs für die Potsdamer Parklandschaft. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Ort für die Errichtung der Villa Jacobs auf eine Anregung Peter Joseph Lennés zurückgeht. In seinem für die Akademie der Künste 1853 verfassten Lebenslauf aus Anlass seiner Ernennung zu deren Ehrenmitglied schrieb er: „Der leitende Gedanke war, die Havel als einen See mit einem großen Park in einer Ausdehnung von fast zwei deutschen Meilen [= ca. 15 km] von dem Karlsberge bei Baumgartenbrück an, bis zur Pfaueninsel zu umgeben.“ Ausgehend von dieser Prämisse, hat Lenné systematisch darauf hingewirkt, landschaftsbildwirksame Orte im Uferpanorama durch Bauten und Parkanlagen zu schmücken. Er hat in seinem „Verschönerungs-Plan der Umgebung von

Potsdam“ aus dem Jahre 1833 für Sacrow eine Parkanlage angegeben, die weit über das dann 1841 Realisierte hinausgreift. Auch für den Standort der späteren Villa Jacobs sah Lenné auf diesem Plan eine ausgedehnte Parkanlage vor. Als im selben Jahr 1833 Lenné für die bei der Pfaueninsel neu zu erbauende Kirche St. Peter und Paul, das zugehörige Predigerhaus und die Schule Standorte in Vorschlag bringen sollte, lieferte er einen Plan (SPSG, Pk. 2200.1) der wieder für Sacrow einen Park verzeichnete und Schulstandorte beim Blockhaus Nikolskoe oder in der Bucht von Moorlake vorsah. Der König entschied, Kirche und Schule bei Nikolskoe zu errichten. Als Lenné im Jahre 1841 für die königliche Regierung, Abteilung Domänen und Forsten einen Standort für ein neues Forsthaus auswählen sollte, schlug er als Bauplatz den 1833 nicht für das Schulhaus genutzten Ort in der Moorlakebucht vor. Dies zeigt, dass er auf bildwirksame Landschaftspunkte immer wieder zurückkam. Das gilt auch für den Standort der Villa Jacobs. Resümierend ist festzuhalten, dass im Landschaftsraum um den Jungfernsee Lenné der Villa Jacobs und ihrem Garten einen unverzichtbaren Platz im Reigen der Schlösser und Parkanlagen Neuer Garten, Babelsberg, Glienicke, Pfaueninsel und Sacrow zugewiesen hat. Folgerichtig wurde dann auch ihre Fläche in das Kerngebiet des Welterbes der UNESCO bei dessen Erweiterung aufgenommen.

Matthias Hopp stellt in seiner Diplomarbeit als Besonderheit des Gartens der Villa Jacobs die Vereinigung von Landschaftsgestaltung mit regelmäßigen Obstanlagen heraus. Zum Beleg, dass diese Kombination ganz den Vorstellungen und Wünschen Lennés entsprach, sei eine Passage aus dem Bericht über seine Englandreise 1822 zitiert. „Wie ergreifend auch der Eindruck ist, welchen die Massen und schönen Formen der englischen Park-Anlagen machen, und wie sehr sie das Gemüt aufregen, Ähnliches in unseren schönen deutschen Wäldern einzuführen; so habe ich, ein geborener Rheinländer, und dort gewöhnt an den Anblick der Weinberge und Obstfelder, mich einer schmerzlichen Empfindung darüber nicht erwehren können, dass man diesen vor allem lebendigen Schmuck in England ganz vermisst, und so viel fruchtbare Felder, welche tausend fleißige Menschen beschäftigen und beglücken könnten, in Einöden zur Hegung des Wildes verwandelt.“ (Verhandlungen des Vereins zur Beförderung des Gartenbaus... 1. Band, Berlin 1824, S. 88)

Der einzige überlieferte Entwurfsplan für den Garten der Villa Jacobs ist der von dem Mitarbeiter des Gartendirektors Lenné, Gerhard Koeber, 1835 gezeichnete und

signierte. (SPSG, Planslg. Nr. 3667) Er ist als ein Werk Lennés anzusehen, denn zu dieser Zeit war dessen Arbeitspensum so gewaltig angewachsen, dass es Regel war, dass seine vorzüglich geschulten Mitarbeiter nach seinen Skizzen und Angaben die Pläne zeichneten. In diesen Plan hat dann ein weiterer Mitarbeiter und enger Vertrauter Lennés, Hermann Sello, nach 1838, also nach dem Jahr in dem Jacobs das etwas mehr als 3 ha große Gelände nördlich der Villa erwarb, mit Bleistift die gärtnerische Gestaltung dieses Geländezuwachses eingetragen. Mit Sicherheit ist für den Auftraggeber nach dieser Arbeitsskizze ein die gesamte Anlage umfassender Schauplan entstanden, der jedoch, wie in den meisten Fällen, leider nicht erhalten ist. Überliefert sind dann nur, wie in diesem Fall, die in der Gartendirektion abgelegten, und deshalb erhaltenen Arbeitspläne.

Die Gestaltung dieser Fläche ist Gegenstand dieser Untersuchung.

Wir erkennen in dieser Bleistiftzeichnung eine in eine landschaftsgärtnerische Rahmung gebettete Hippodromform. In den unteren Teil dieses Hippodroms ist ein Kreis eingeschrieben, der regelmäßige Pflanzungen enthält, die sich innerhalb des Hippodroms hangansteigend bogenförmig aneinandergereiht fortsetzen. Es handelt sich, wie der unten näher erläuterte Plan von 1879 belegt, um eine regelmäßige Obstanlage. Am Ende der Längsachse des Hippodroms ist ein offensichtlich schon vorhandener Einzelbaum verzeichnet, auf den sich die Gestaltung bezieht. Es ist eine noch heute erhaltene Linde. Dass diese durch Sello nur skizzenhaft überlieferte Gestaltung realisiert wurde, zeigt der Vermessungsplan der 1879, der nach dem Tode von Jacobs angefertigt wurde. Der in den Hippodrom eingeschriebene Kreis und der Hippodrom selbst sind mit der Beschriftung Obstgarten versehen und bestätigen damit das aus der Signatur des Entwurfsplanes Vermutete. Bei der Linde oberhalb des Hanges ist ein kleiner Teich mit malerischer Uferlinie dargestellt. Auch er ist noch heute, teilweise verschüttet und trocken im Gelände erkennbar. Auf älteren Luftbildern zeigt sich, dass die Kontur des Hippodroms mit in Reihe gepflanzten Linden markiert war, auch von diesen Bäumen haben sich etliche erhalten. Das 1941 in dem verkauften Gartenteil errichtete Offizierskasino (inzwischen abgerissen) griff in den südwestlichsten Rand des Hippodroms ein.

Bewertung des Hippodroms und des kleinen Teiches in Beziehung zur Gesamtanlage.

Während der Planungen für Villa und Garten Jacobs durch Ludwig Persius und Peter Joseph Lenné arbeitet Karl Friedrich Schinkel 1833 bis 1835 an Entwürfen für ein antikes Landhaus im Garten des Kronprinzen Friedrich Wilhelm in Charlottenhof. Dies war für Schinkel Anlass, sich intensiv mit der zeichnerischen Rekonstruktion der Villen Tusca und Laurentina nach der Beschreibung die ihr Besitzer, Plinius der Jüngere in seinen Briefen überliefert hat, zu befassen. In Charlottenhof kam das antike Landhaus nicht zur Ausführung, wohl aber ab 1836 der Hippodrom nach dem Vorbild der Rekonstruktionzeichnung Schinkels für die Villa Tusca. Die Zusammenarbeit mit Schinkel leitet bei Lenné den Beginn der Einfügung regelmäßiger Gartenformen in landschaftliche Partien ein. Planzeichnerisch wird der Hippodrom in Charlottenhof von dem dort zuständigen Hofgärtner Hermann Sello bearbeitet. Unter dem Aspekt des persönlichen Umganges, den Friedrich Wilhelm als Kronprinz und später als König mit dem Zuckersiedereibesitzer Jacobs pflegte, ist die Hinzufügung eines Hippodroms in das Gartenensemble der Villa Jacobs das sichtbare Ergebnis regen geistigen Austauschs. Die Anregung, im Hippodrom Obstbäume zu pflanzen, geht direkt auf den Text von Plinius zurück, wo wir lesen, dass im Inneren des Hippodroms neben vielem anderem auch Obstbäume stehen. Seit Charlottenhof ist der Hippodrom ein für regelmäßige Pflanzungen ein von Lenné und seinen Schülern vielfach angewandtes Motiv. So wurde für den gemeinsamen Nutzgarten von Schule und Predigerhaus in Nikolskoe 1833/34 die Hippodromform vorgeschlagen (SPSG, Pk. 2201). Ein nicht verwirklichtes Projekt. Außerhalb von Charlottenhof ist der Hippodrom bei der Villa Jacobs im Potsdamer Raum das einzig erhaltene Exemplar. Für seine dem Gelände geschuldete Hanglage ist mir ein anderes Beispiel nicht bekannt. Es lassen sich bei der Villa Jacobs noch weitere Parallelen zum Park Charlottenhof finden. Die Turmvilla von Persius ist der erste Bau, der dem Vorbild des von Schinkel für Charlottenhof entworfenen Gärtnerhauses, den römischen Bädern, folgt. Auch die Einbindung vorgefundener Allee- und Quincunxpflanzungen in die Planung hat in Charlottenhof ihr Vorbild. Der Teich oberhalb des Hippodroms, ein hoch gelegener Wasserspiegel in Korrespondenz zu dem der in der Tiefe liegenden Havel ist ein nach 1840 mehrfach inszeniertes Motiv. Zum

Beispiel im Park Glienicke mit dem Felsenteich und dem Teich bei der Römischen Bank oder in Babelsberg mit dem schwarzen Meer.

Garten und Villa Jacobs sind die in eine eindrucksvollere landschaftliche Situation gesetzte Paraphrase zur kronprinzlichen Parkanlage von Charlottenhof für einen vermögenden Privatmann. Dies macht diese Anlage in der Potsdamer Parklandschaft einzigartig. Dazu ist jedoch, wie dargelegt, die Wiederherstellung ihrer vollständigen Szenerie, in der der Hippodrom und der hochgelegene Teich unverzichtbar sind, zu wünschen. Für eine denkmalgerechte Restaurierung ist von beiden die erforderliche Substanz erhalten. Zurzeit gehört das 1938 an das Militär veräußerte Grundstück noch zu einem Teil zum Neubaugebiet Nedlitzer Kasernen und könnte durch Überplanung für das Gartenkunstwerk Villa Jacobs endgültig verloren gehen. Es ist zu fordern, dass es wieder Teil des inzwischen weitgehend restaurierten Gartens der Villa Jacobs wird und durch Wiederherstellung seine für das Ganze wesentliche Aussagekraft zurückgewinnt. Auch aus der Sicht des Neubaugebietes Nedlitzer Kasernen ist dessen Dialog mit der wieder vollständigen historischen Landmarke Garten und Villa Jacobs ein hoch zu bewertender Vorteil.

Pfaueninsel 10.3.2011

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael L. ...', written in a cursive style.

1833-34

Blatt 15 25

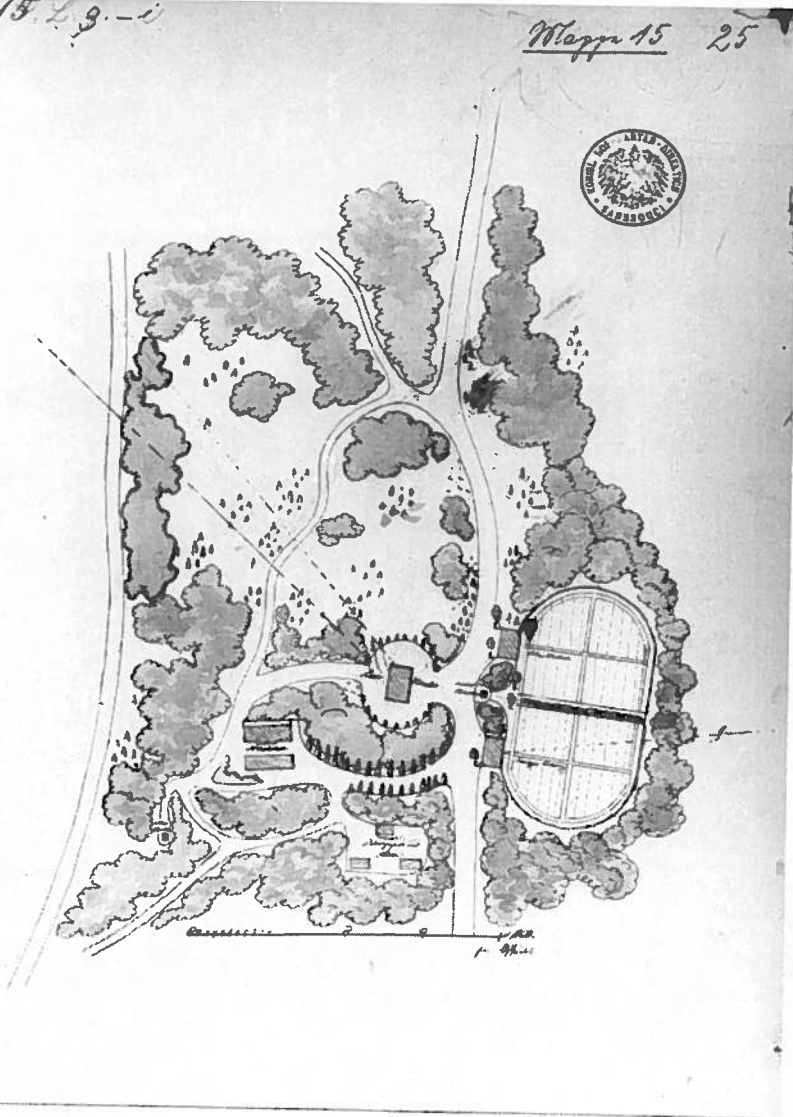
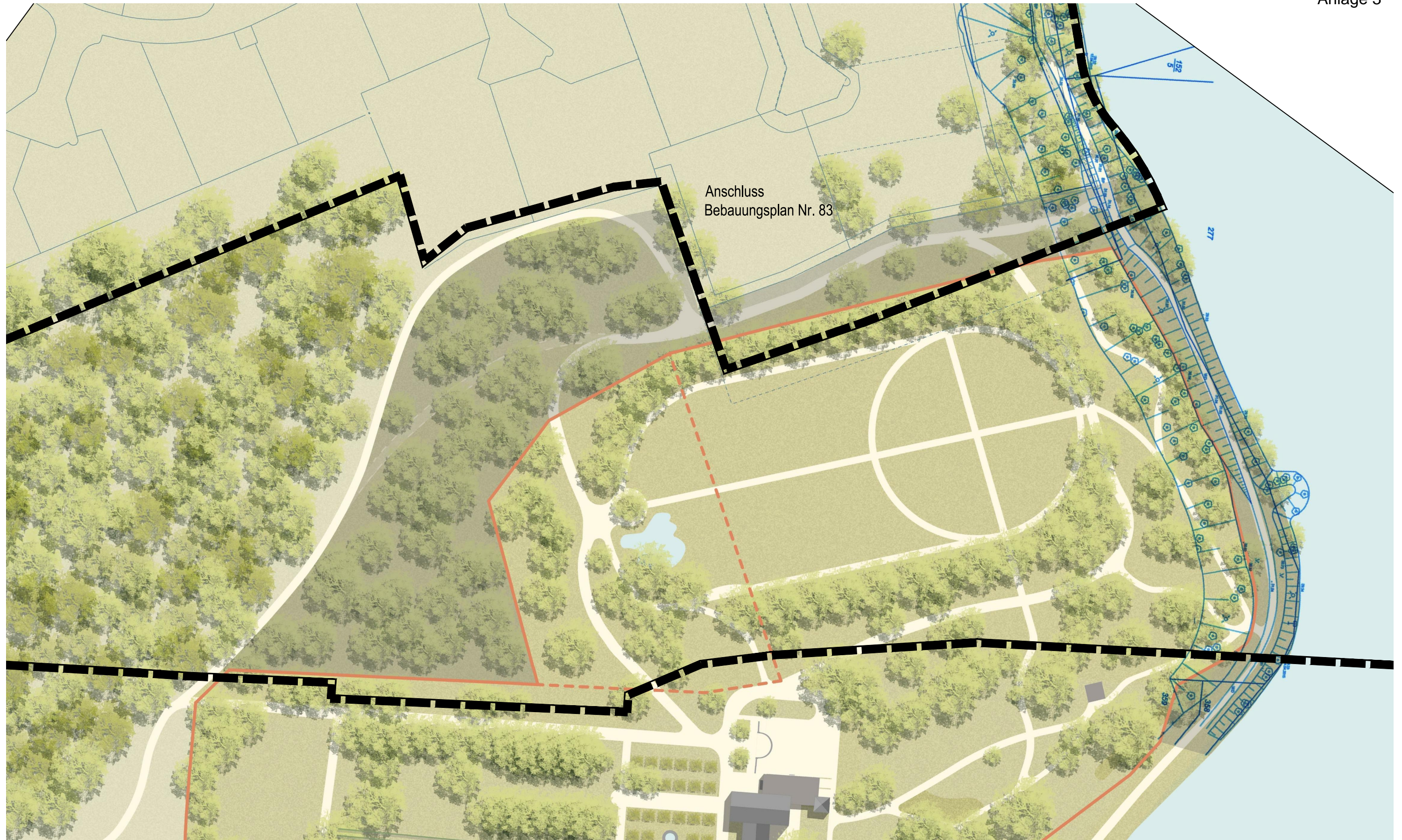





Abb. 20

Projekt für Kirche, Schule und Predigerhaus nahe dem Blockhaus Nikolskoe. Schule und Predigerhaus teilen sich einen Nutzgarten in Hippodromform, P. J. Lenné/Zeichner G. Koeber, 1833/34, Maßstab: 1:1489 (SSGB, Pk. Nr. 2201).



Anschluss
Bebauungsplan Nr. 83

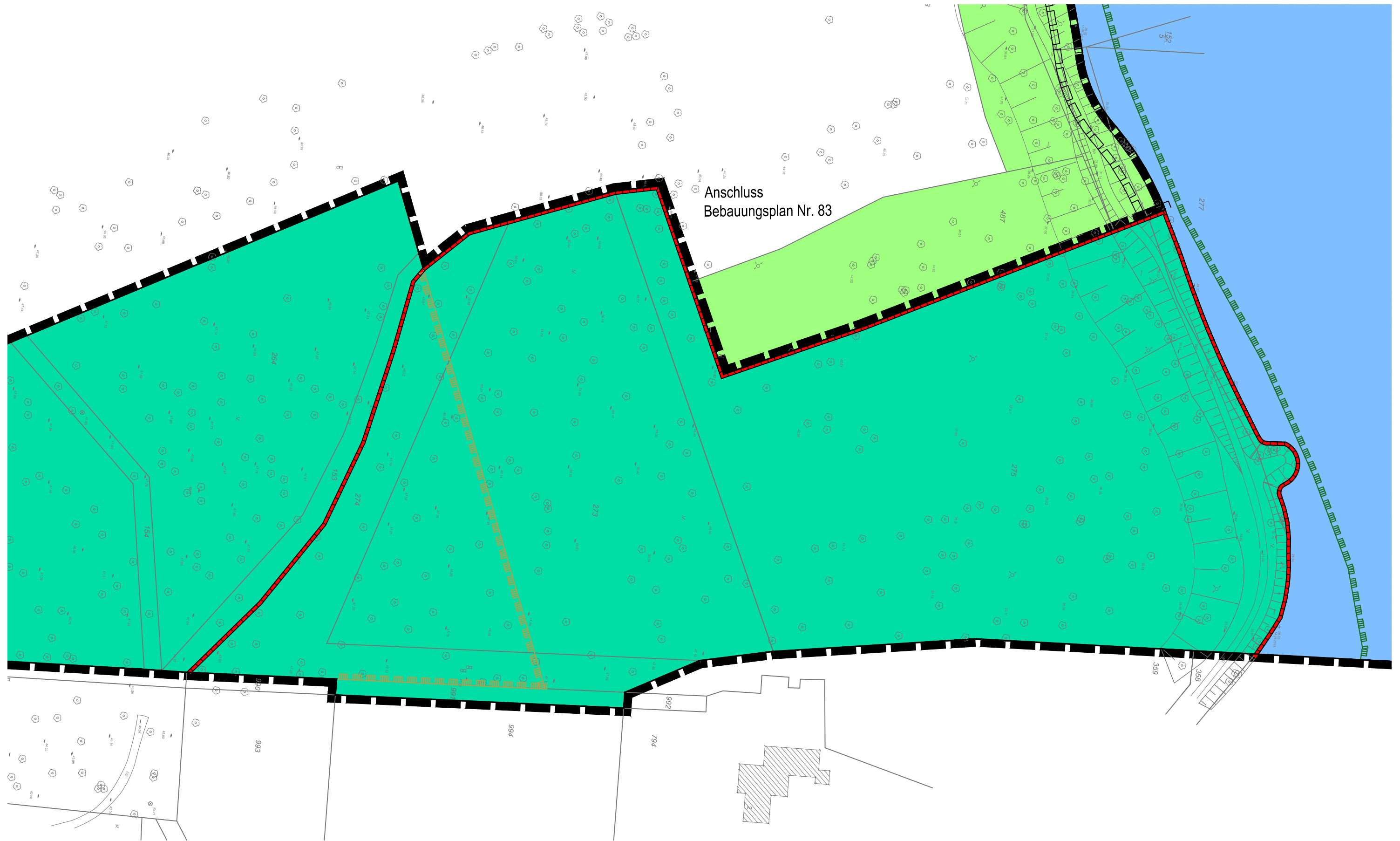
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Zaun, Drahtgeflecht, anthrazit, Höhe 1,50 m, transparent
-  Zwischenzeitliche Zaunführung

Überlagerung Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr.146 mit Planung Gartendenkmal

Stand 8.1.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)





- Grünflächen**
- Wald
 - Bundeswasserstraße - Wasserfläche

- Sonstige Festsetzungen**
- Gehrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

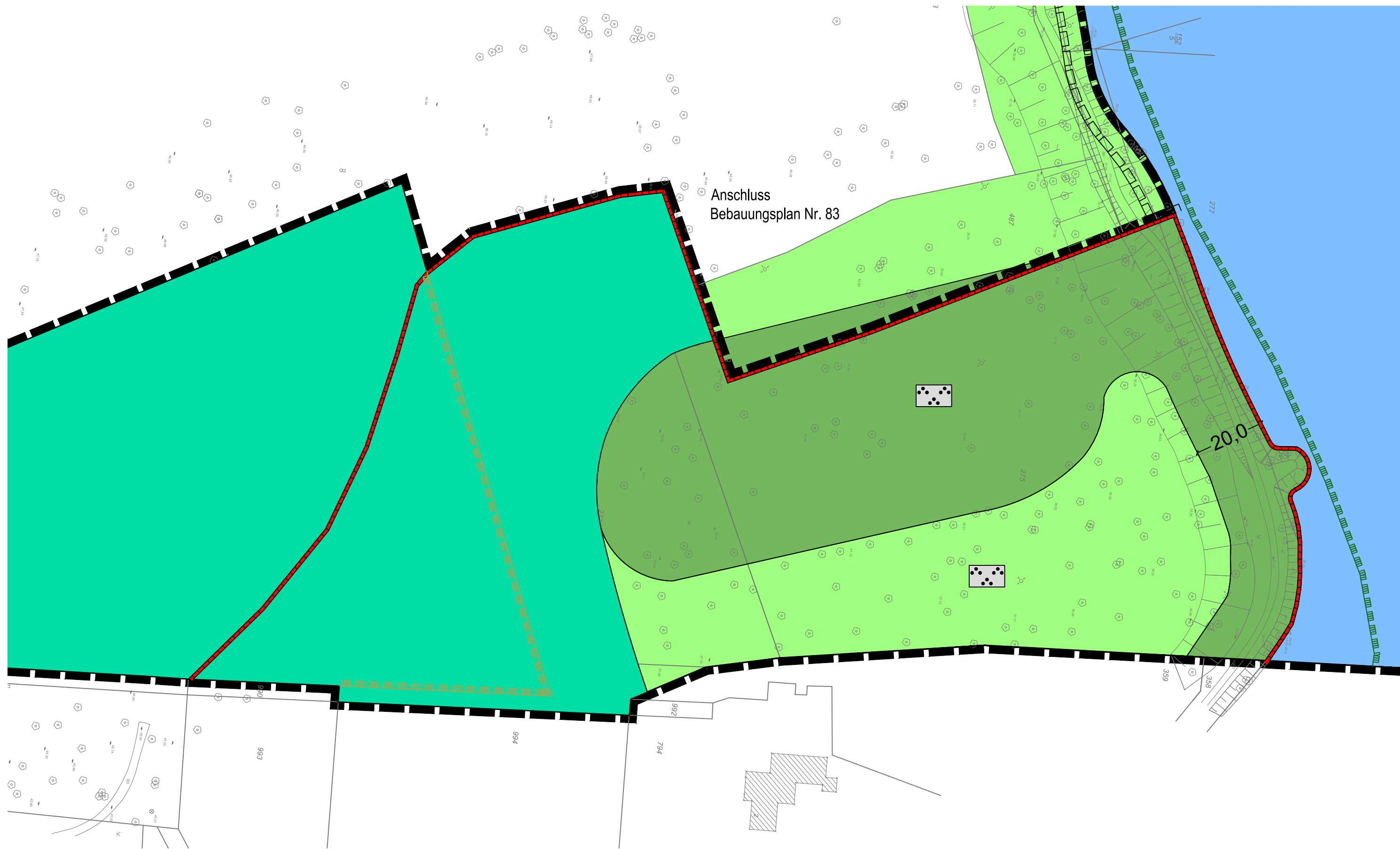
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Gartendenkmal
 - Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Heldbockeichen (DE 3544-305)

Bebauungsplan Nr. 146
"Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"
Handlungsoption 1

Stand 1.3.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)





- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
 - Private Grünfläche - Parkanlage
 - Wald

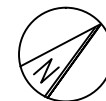
- Sonstige Festsetzungen**
- Bundeswasserstraße - Wasserfläche
 - Gehrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

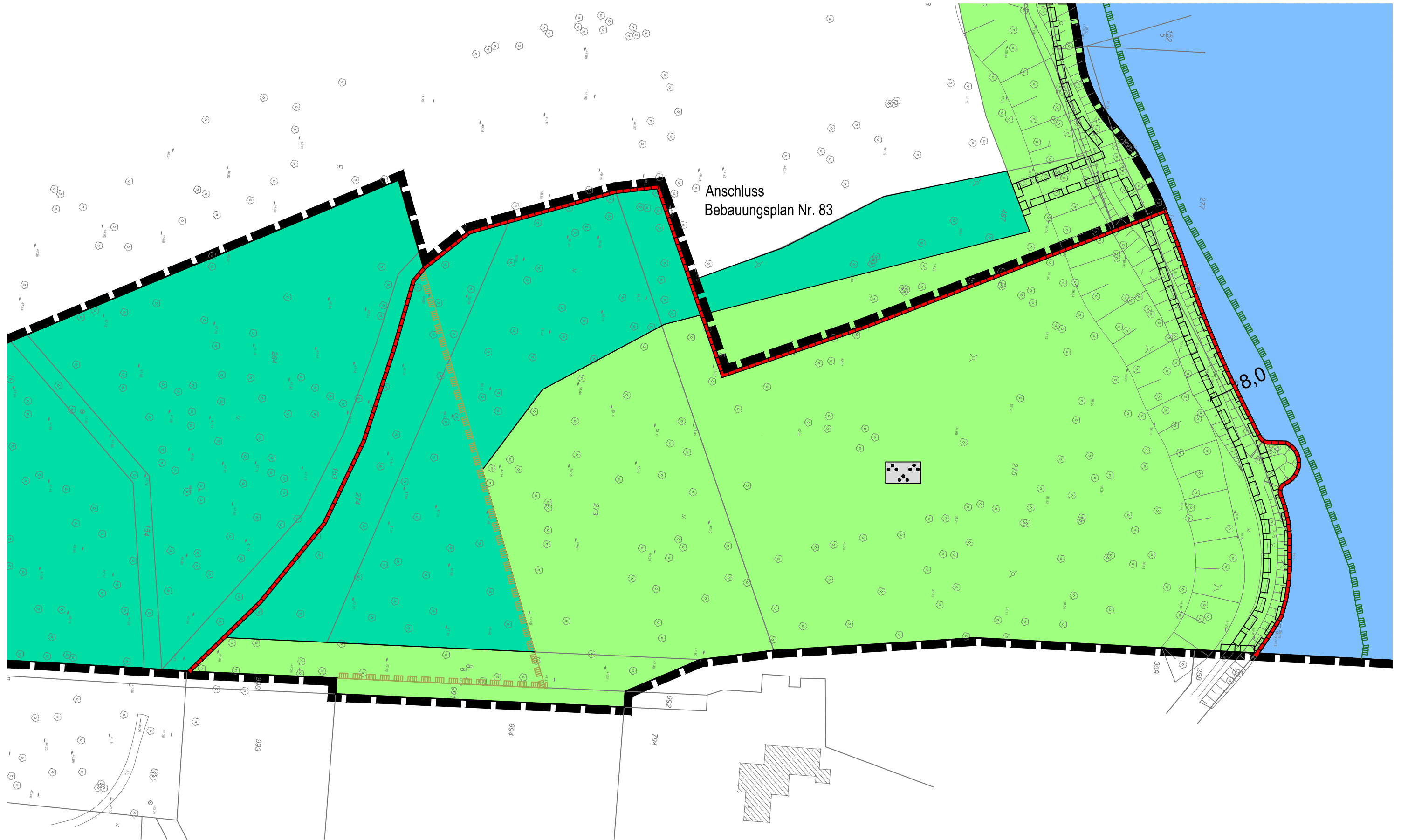
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Gartendenkmal
 - Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Heldbockeichen (DE 3544-305)

Bebauungsplan Nr. 146
"Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"
Handlungsoption 2

Stand 7.1.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)





- Grünflächen**
- Private Grünfläche - Parkanlage
 - Wald
 - Bundeswasserstraße - Wasserfläche

- Sonstige Festsetzungen**
- Gehrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Gartendenkmal
 - Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Heldbockeichen (DE 3544-305)

Bebauungsplan Nr. 146
 "Nordwestseite Jungfernsee/Nördliche Parkanlage Villa Jacobs"
Handlungsoption 3

Stand 7.1.2016

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)



Übersicht und Kurzbewertung der grundsätzlichen Handlungsoptionen

	Handlungsoption 1 Wald	Handlungsoption 2 nördlich öffentliche, südlich private Parkanlage, westlich Wald	Handlungsoption 3 Private Parkanlage und Wald
öffentliche Erlebbarkeit und Begehrbarkeit der Parkanlage	++ vollständig gesichert	+ teilweise gesichert	+ teilweise gegeben
Denkmalbelange	-- nicht berücksichtigt; Wiederherstellung des Garten- denkmals ist nicht möglich	- nicht berücksichtigt, da eigentumsrechtlich nicht umsetzbar	+ können berücksichtigt werden
Eigentümerinteressen	- zumindest teilweise nicht berücksichtigt	- zumindest überwiegend nicht berücksichtigt	++ zumindest überwiegend berücksichtigt
Aufwand für die Landeshauptstadt Potsdam		- hoch	