



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-035/2021	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau König		18.05.2021
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Abweichung von einer grünordnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 137 DESY

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	01.06.2021	Umweltausschuss	Information

Begründung:

Die mit Schreiben vom 27.04.2021 beantragte Befreiung von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB – Bindungen für die Erhaltung von Bäumen für die Ulme g51 ist nicht Bestandteil des Baugenehmigungsantrags sondern betrifft eine Festsetzung zur Grünordnung.

Der Bebauungsplan Nr. 137 „DESY Zeuthen“ wurde 2017 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und 2018 beschlossen. Im Zuge eines Wettbewerbs wurde der vorliegende Entwurf favorisiert, insbesondere aufgrund der städtebaulichen Qualität für den Campus. In der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zeigten sich Konflikte zwischen dem für die Nutzung im EG zwingend erforderlichen Grundflächenbedarf und den auf dem Baufeld befindlichen Zwangspunkten – den schützenswerten Bäumen im Süd-Osten, der angrenzenden Parkanlage im Süden, der zu erhaltenden Rot-Buche im Nord-Westen, dem Uferstreifen im Osten. Im Ortsentwicklungsausschuss wurden am 06.10.2020 zwei geringfügige Abweichungen der Genehmigungsplanung von den Festsetzungen des B-Planes positiv entschieden: eine geringfügige Überschreitung des Uferstreifens um 8 m² und eine geringfügige Überschreitung der Firsthöhe durch die Attika um 15 cm.

Die beiden Obergeschosse des geplanten Gebäudes kragen in Richtung Osten zum See hin aus. Zur Herstellung dieser Auskragung ist während der Rohbauphase eine temporäre Abfangung erforderlich. Diese sollte mittels Streifenfundamenten und Schwerlaststützen hergestellt werden. Bei den zum Schutz der zu erhaltenden Bestandsbäume durchgeführten Wurzelsuchschachtungen hat sich im Bereich der Bäume im Süd-Osten ergeben, dass der Schutz der Wurzelbereiche stattdessen eine sehr aufwendige temporäre Brückenkonstruktion erfordert – sh. Anlagen 01.33 und 01.34. Während die ursprünglich geplanten Streifenfundamente später für die Anlage der Terrasse weitergenutzt werden sollten, ist die temporär erforderliche Betonkonstruktion zur Abfangung der Obergeschosse im Anschluss wieder zurück zu bauen. Der Mehraufwand steht in einem so schlechten Verhältnis zum Nutzen, dass eine Befreiung von der Festsetzung des Erhalts der Ulme g51 beantragt wurde - vgl. Begründung in der Anlage 01.20. Als Kompensation wird eine angemessene Ersatzpflanzung vorgeschlagen.

Entsprechend § 31 Abs. 2.2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die Fällung der Ulme g51 berührt nicht die Grundzüge der Planung. Da es sich bei der Ulme g51 nicht um einen markanten Solitär handelt, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Verwaltung stimmt der beantragten Befreiung zu. Mit einer Fällgenehmigung wird die Auflage 3x Ersatzpflanzungen (großkronige Laubbäume) mit einem Stammumfang 18-20 cm verbunden.

Anlage/n

- 01.1 Antrag auf Befreiung
- 01.2 Begründung
- 01.3 Lageplanskizze, Schnitt, Varianten