



Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" - Aufstellungsbeschluss**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	09.03.2017
	Eingang 922:	09.03.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
05.04.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB zu aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2), der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
2. Planerische Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans ist das vorliegende Städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3).
3. Anhand der Planungsziele wird entschieden, dass das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt (gemäß Anlage 4). Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan setzt daher voraus, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens vom Vorhabenträger übernommen werden (entsprechend der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter getroffenen Festlegungen – DS 06/SVV/0487).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



## 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
3		3			<b>150</b>	<b>sehr große</b>

## Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, für den Bereich der Medienstadt in Babelsberg den Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" aufzustellen.

Nähere Informationen zur bestehenden Situation, zum Planungsanlass und zur Erforderlichkeit der Planung sowie zu den Planungszielen und zum Planverfahren ergeben sich aus folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Aufstellungsbeschluss	(4 Seiten)
Anlage 2	Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept	(4 Seiten)
Anlage 4	Kostenerstattung von Verfahrenskosten	(1 Seite)

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Beschlussvorlage die Zustimmungserklärung der Vorhabenträgerin zur Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung noch in Verhandlung befindlich war. Mit der Vorhabenträgerin besteht Einigkeit darüber, dass die abschließende Beschlussfassung zu dieser Vorlage erst nach Unterzeichnung der Zustimmungserklärung durch die Vorhabenträgerin hierbeigeführt werden wird.

## **Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“. Er umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: Stahnsdorfer Straße (Straßenmitte)  
im Osten: August-Bebel-Straße (östliche Grenze der Verkehrsfläche)  
im Süden: Großbeerenstraße (südliche Grenze der Verkehrsfläche)  
im Westen: An der Sandscholle (Straßenmitte).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 47 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (Anlage 2).

### Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam in zentraler und verkehrsgünstiger Lage innerhalb des Stadtteils Babelsberg.

Der derzeit in diesem Gebiet geltende Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ wurde am 02.10.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und nach Genehmigung der Satzung durch Amtliche Bekanntmachung am 18.02.1998 in Kraft gesetzt. Zum Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ wurden seitdem insgesamt vier Änderungsverfahren durchgeführt, letztmalig durch Satzungsbeschluss am 02.11.2011 und Amtliche Bekanntmachung am 01.12.2011.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und enthält u.a. das Gelände der Filmpark Babelsberg GmbH mit dem Filmparkgelände und zwei Veranstaltungshallen, das Areal der Studio Babelsberg AG, die Flächen der Filmuniversität Babelsberg, des rbb und weitere gewerblich genutzte Gebäude, sowie Wohngebäude, eine Kindertagesstätte, private Grünflächen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich mehrere Baudenkmäler.

Die Bebauungsstruktur ist trotz der Realisierung von Wohngebäuden insbesondere am nördlichen und westlichen Gebietsrand durch die überwiegend kompakten gewerblichen Strukturen der Medienstadt geprägt.

Auf den südlich der Großbeerenstraße angrenzenden Flächen befindet sich eine verdichtete Bebauungsstruktur mit bis zu fünf Geschossen. Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets grenzen kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhausgebiete an.

Die Großbeerenstraße als Haupterschließungsstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die Versorgung des Plangebiets insbesondere mit schienengebundenem öffentlichem Personennahverkehr ist derzeit nicht zufriedenstellend.

### Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an einer grundlegenden städtebaulichen Neuausrichtung der Flächen auf dem Gelände der Medienstadt Babelsberg und den im Plangebiet angrenzenden Flächen. Seit Bestehen der Medienstadt sind die Anforderungen an ihre Leistungsfähigkeit im nationalen und internationalen Wettbewerb, an die Funktionsfähigkeit ihrer internen Querbezüge und ihres Bezugs zum engeren und weiteren städtebaulichen Umfeld stark gewachsen. Den gewandelten Anforderungen kann die Medienstadt nur dauerhaft und nachhaltig gerecht werden, wenn die Plankonzeption des

Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ einschließlich seiner vier Änderungen auf ihre Standortpotentiale hin grundsätzlich überprüft und einer neuen Entwicklung zugeführt wird.

Die Stärkung und Sicherung des Medienstandorts Babelsberg ist eine wichtige standortbezogene Maßnahme im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe). Auch das Standortentwicklungskonzept (SEK) für den Regionalen Wachstumskern (RWK) der Landeshauptstadt Potsdam und der durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2016 bestätigte Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen bilden den Handlungsrahmen für die künftige Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam und für den Bereich der Medienstadt.

Die Medienbranche mit ihrem räumlichen Schwerpunkt in der Medienstadt Babelsberg stellt eine wichtige Kernkompetenz und einen großen Wirtschaftsfaktor in der Landeshauptstadt Potsdam dar. Die Medienstadt steht für eine einmalige Kombination aus Film- und TV-Produktion, geballter IT-Kompetenz, Hightech und Handwerk. In Synergie zur Studio Babelsberg AG, dem rbb oder der Filmuniversität Babelsberg haben sich am Standort viele kleine Unternehmen angesiedelt. Mehr als 130 Unternehmen sind hier tätig.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

Aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage und Einbettung in die Siedlungsstruktur eignet sich der Bereich der Medienstadt gut für eine ausgewogene städtebauliche Nachverdichtung im Interesse einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt. Die Planung kann zugleich dazu beitragen, das bestehende Defizit an gewerblichen und Wohnbauflächen im Stadtgebiet deutlich zu mildern.

Die Filmpark Babelsberg GmbH als Projektträgerin hat daher unter Einbeziehung des Stadtplanungs- und Architekturbüros Christoph Kohl Architekten ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Ausgangspunkt für die Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Medienstadt in Babelsberg über den Bebauungsplan herangezogen werden soll (Anlage 3).

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung der Medienstadt ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

#### Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den gewandelten Standortbedingungen entsprechende Weiterentwicklung der Medienstadt zu schaffen. Der Filmpark Babelsberg soll mit weiteren Gewerbe- und Freizeitnutzungen dauerhaft als wichtiger Baustein der medienbezogenen und touristischen Angebote der Landeshauptstadt Potsdam gestärkt werden.

Ein weiteres Ziel der Landesregierung und der Landeshauptstadt Potsdam ist es diesen wichtigen Wirtschaftsbereich am Standort weiter zu stärken. Dazu sollen in der Medienstadt mit dem Bebauungsplan Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von weiteren Unternehmen durch Sicherung geeigneter und ausreichender Bauflächen für Unternehmen und Investoren geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll die bestehende Metropolishalle mit einem Anbau für gewerbliche Nutzungen versehen und im Übergangsbereich zur Marlene-Dietrich- Allee um ein Hotel- und Kongresszentrum ergänzt werden, das in seiner thematischen Ausrichtung sowohl auf die Veranstaltungshalle als auch auf den Filmpark abstellt. Östlich der Metropolishalle sollen weitere Büro- und Gewerbeflächen geschaffen werden, die über eine Festsetzung als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern sind. Durch diese baulichen Ergänzungen soll die Metropolishalle mit einer Blockstruktur versehen und der Straßenraum zur Großbeerenstraße städtebaulich gefasst werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ einschließlich seiner Änderungen auf diesen Flächen getroffene Festsetzung als Sondergebiet SO 6 soll daraufhin überprüft werden, ob und auf welchen Teilflächen zur Sicherung der angestrebten medienbezogenen Entwicklung eine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgen kann.

Westlich davon soll auf dem vorhandenen Parkplatz, der nach bisher geltendem Planungsrecht Bestandteil des Sondergebiets SO 6 ist, über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine in mehrere Wohnhöfe gegliederte Blockrandbebauung ermöglicht werden, in der Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Dienstleistungen und Läden für die örtliche Versorgung im Erdgeschoss zugelassen werden sollen. Durch geeignete Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass diese Bebauung gemeinsam mit der vorgesehenen Eckbebauung des Hotel- und Kongressbaus den Eingangsbereich der Marlene-Dietrich- Allee zum Filmpark städtebaulich fasst. Im Eingangsbereich soll eine städtebauliche Torsituation entwickelt werden, für deren Ausbildung in der Ecksituation und im gegenüberliegenden Bereich des Hotel- und Kongressbaus sechs Geschosse ermöglicht werden sollen.

Mit der vorgesehenen Neubebauung soll auch der Straßenraum nördlich der Großbeerenstraße städtebaulich gefasst werden. Der Filmpark in seiner spezifischen Nutzungsstruktur soll dabei ebenso wie die vorgesehenen neuen Wohn- und Gewerbeflächen zu einem in seiner städtebaulichen Gestaltung markanten Straßenraum entwickelt werden und somit die bislang relativ wenig gestaltete Vorzone des Filmparks mit den hier vorhandenen Stellplatzflächen ablösen.

Um der seitens des Filmparks geplanten filmthematischen Architektur Ausdruck zu verleihen sind punktuelle Geschossigkeits- und Höhenentwicklungen entlang der Großbeerenstraße insbesondere in der zweiten Reihe zu prüfen.

Für die Wohnbebauung im Block westlich der Metropolis Halle soll zugleich durch Aufnahme und Fortführung des Bogens der Emil-Jannings- Straße die bestehende Erschließungsstruktur aufgegriffen und weitergeführt werden.

Unmittelbar hinter dieser Wohnbebauung soll zur Deckung des aus den vorhandenen und geplanten Nutzungen resultierenden Stellplatzbedarfs ein bis zu sechsgeschossiges Parkhaus festgesetzt werden. Auf die vorhandene flächenintensive Stellplatzanlage des Filmpark- Geländes kann dann verzichtet werden.

Im weiteren Verlauf der Großbeerenstraße soll westlich der Emil-Jannings- Straße unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands im Bereich des bislang festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 3 eine sechsgeschossige gewerbliche Bebauung mit Einrichtungen zu sozialen Zwecken ermöglicht werden. Ergänzend ist die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung auf diesen Flächen zu prüfen.

Im östlichen Bereich der Großbeerenstraße, nahe der August-Bebel- Straße soll unter Ausbildung einer städtebaulichen Kante zur Großbeerenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, mit dem das Büro- und Gewerbeflächenangebot in der Medienstadt um flexibel nutzbare Gewerbeflächen ergänzt wird. Die bisher geltende Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 ist entsprechend zu konkretisieren.

Östlich davon, unmittelbar im Eingangsbereich zwischen der Großbeerenstraße und der August-Bebel- Straße, soll entgegen dem Vorschlag der Projektträgerin zur Stärkung des und Sicherung des Medienstandortes Babelsberg weiterhin eine gewerbliche Nutzung über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgen.

Eine kleinteilige Bebauungsstruktur soll auch westlich der Emil-Jannings- Straße ermöglicht werden. Der Übergangsbereich zur Bestandsbebauung an der Sandscholle soll durch eine Parkanlage gestaltet werden, die auch der Verbindung zu den südlich und westlich

angrenzenden Wohngebieten und weiter nach Norden dienen soll und in die öffentlich nutzbare Kinderspielflächen integriert werden sollen. Die bisher geltende Festsetzung als Sondergebiet SO 6 ist entsprechend zu ändern.

Im Inneren des Bogens, den die Marlene-Dietrich- Allee bildet, soll an der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1 festgehalten werden, anders als von der Projektträgerin vorgeschlagen. Denn die Entwicklung von Wohnungen und eines Stadtplatzes stehen ebenfalls im klaren Gegensatz zum Entwicklungskonzept Gewerbe, das eine Stärkung und Sicherung des Medienstandortes Babelsberg vorsieht.

Zwischen dem denkmalgeschützten Kopierwerk und der Filmuniversität Babelsberg soll ein gewerblich nutzbares Gebäude errichtet werden, in das die Sammlung des Filmarchivs integriert werden soll und das um gastronomische Nutzungen ergänzt werden kann. Die hier geltende Festsetzung als Kerngebiet soll in eine Festsetzung als Gewerbegebiet geändert werden.

Bei der Anpassung der Festsetzungen der Sondergebiete im Bebauungsplan soll eine präzise Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücken erfolgen, mit der für die Umsetzung der Planung entsprechende Klarheit geschaffen werden kann.

Dem Bebauungsplan ist das Einzelhandelskonzept in seiner aktuellen Fassung zugrunde zu legen.

Auf Grundlage eines grünordnerischen Entwicklungskonzeptes sollen die vorhandenen Grün- und Freiraumqualitäten im Plangebiet mit dem Ziel der Aktivierung und Vernetzung der Freiraumstrukturen, vor allem bezogen auf die Erholungsnutzung, gestärkt und weiter entwickelt werden. Der städtebaulich erhaltenswerte Baumbestand soll bei Erarbeitung der Planung berücksichtigt werden.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung verlangt, dass im Plangebiet eine funktionsfähige Erschließung einschließlich seiner Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz entsprechend den Anforderungen aus dem Stadtentwicklungskonzept (StEK) Verkehr und dem Nahverkehrsplan sicherzustellen ist. Die angemessene ÖPNV-Erschließung ist planungsrechtlich zu sichern. Im StEK Verkehr ist in der Großbeerenstraße eine Straßenbahntrasse vorgesehen. Diese Straßenbahn soll im weiteren Verlauf der Großbeerenstraße die vorhandene Bahntrasse unterqueren. Bis zur endgültigen Herstellung dieser Straßenbahntrasse ist eine Wendeschleife im Bereich Großbeerenstraße/August-Bebel- Straße vorzusehen. Die hier vorgesehenen gewerblichen und wohnbaulichen Flächenpotenziale sollen daher erst nach Aufgabe der Wendeschleife aktiviert werden. Im Bereich der Großbeerenstraße soll die Trassenführung der geplanten Straßenbahn, die festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" übernommen werden. Auf Grundlage eines umfangreichen Verkehrsgutachtens sind die technische Realisierung des bisherigen Trassenverlaufs und alternativer Trassenverläufe in der Großbeerenstraße zu prüfen. Als Ergebnis ist innerhalb des Plangebiets eine ausgewogene Dimensionierung des Verkehrsraums südlich der Medienstadt innerhalb des Plangebiets sicher zu stellen. Mögliche Änderungen der Planung zur bisherigen Planung sind durch Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zu sichern. Die geplante Straßenbahntrasse ist als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.

Zur Umsetzung der Planung sind städtebauliche Verträge abzuschließen, die sich auf die Regelungen der von der Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2017 beschlossenen Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung (Potsdamer Baulandmodell), DS 16/SVV/0851, stützen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben

und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich schwerpunktmäßig auf die Themenfelder Immissionsschutz (einschließlich Feinstaubbelastungen in der Großbeerensstraße), Arten- und Naturschutz erstrecken.

Der wirksame Flächennutzungsplan steht mit seiner Darstellung als Sonderbaufläche "Medien" den Planungszielen des Bebauungsplans zu Teilen entgegen. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans soll daher gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

#### Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor.

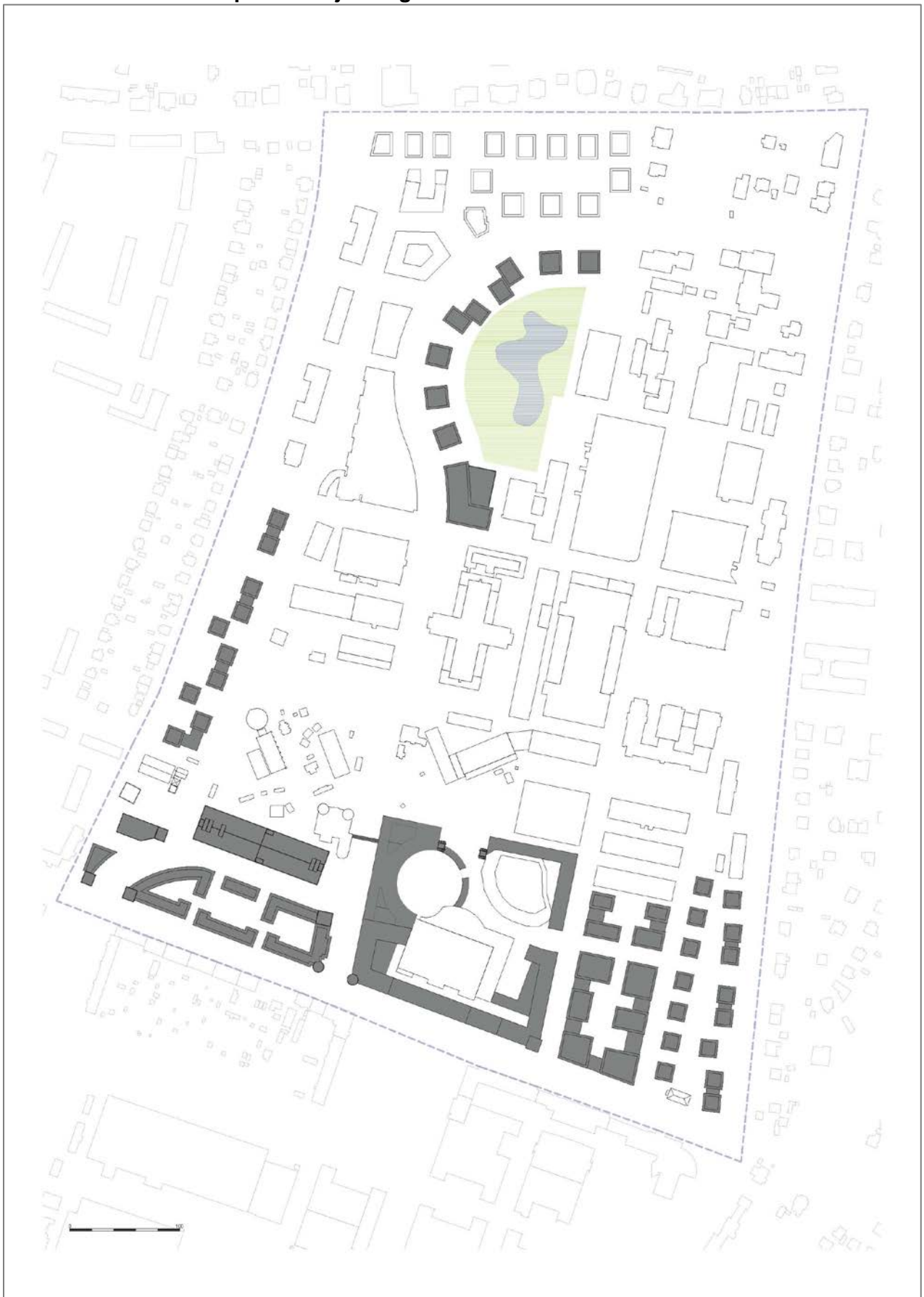
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Der Bebauungsplan bedarf der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.





Städtebauliches Konzept der Projektträgerin



## **Städtebauliches Konzept (Christoph Kohl Architekten)**

Kerninhalte der Planung sind die folgenden Elemente:

### **Hotel- und Kongresszentrum**

Vor die bestehende Metropolis Halle soll ein Erweiterungsbau für Büro- oder Gewerbezwecke entlang der Großbeerenstraße angebaut werden. Unmittelbar dem Bürobau zugeordnet entlang der Marlene-Dietrich-Allee ist ein Hotel- und Kongressbau angedacht, der in seiner thematischen Ausrichtung sowohl auf die Veranstaltungshalle als auch den Filmpark abstellt. Durch den vorgebauten, zusammenhängenden Hotel- und Kongressbau sowie den Bürobau wird die Metropolis Halle eingerahmt, sodass die Neubauten eine klare Ecksituation Großbeerenstraße / Marlene-Dietrich-Allee städtebaulich und architektonisch formen und ausprägen. Östlich der Metropolis Halle soll ein angrenzender Büro- und Gewerberiegel den Abschluss des Hotel- und Kongressensembles bilden. Die für die Landeshauptstadt als Großveranstaltungs- und Kongresszentrum bedeutsame Metropolis Halle würde/soll durch die Anbauten in ihrer Funktionalität und ihrer gestalterisch prägenden Wirkung für den Straßenraum eine erhebliche Aufwertung als Gesamtensemble erhalten.

### **Wohnbau Blockrand**

Auf dem derzeitigen Parkplatzgelände des Filmparks entlang der Großbeerenstraße ist eine Blockrandbebauung mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und im Erdgeschoss Flächen für Dienstleister, freie Berufe und Läden für die örtliche Versorgung vorgesehen. Diese Blockrandbebauung soll zum einen in Konstellation zu der Eckbebauung des Hotel- und Kongressbaus die Eingangssituation der Marlene-Dietrich-Allee zum Filmpark fassen und rahmen. Zum anderen bildet sie die Eingangssituation mit einer die bogenförmige Straße rahmenden Ecksituation der Emil-Jannings-Straße aus. Um eine klare Trennung zwischen dem Filmparkbetrieb und der Wohnsituation zu schaffen, bildet die Blockrandbebauung drei private Wohnhöfe aus, zu denen die Wohnraumnutzung ausgerichtet werden soll. Um die besondere Eingangssituation in die Marlene-Dietrich-Allee zum Filmpark städtebaulich zu verstärken, soll durch höhere Geschossigkeiten von sechs Geschossen an den Ecksituationen der Wohnblockrandbebauung sowie des Hotel- und Kongressbaus ein Torcharakter erzeugt werden.

### **Parkhaus**

Zwischen der Marlene-Dietrich-Allee und der Emil-Jannings-Straße, nördlich vom Wohnbau am Blockrand ist es beabsichtigt, ein sechsgeschossiges Parkhaus zu errichten. Zum einen soll dies den flächenintensiven Stellplatzbedarf des Tourismusbetriebs des Filmparks sowie des Hotel-, Kongress- und Veranstaltungskomplexes der Metropolis Halle abdecken, zum anderen soll es die vorgesehene Wohnbebauung entlang der Großbeerenstraße bedienen. Zwischen Parkhaus und Hotel ist eine neue Eingangs- und Vorfahrtzone für den Filmpark und den Hotel-, Kongress- und Veranstaltungshallenkomplex vorgesehen. Die notwendigen Abstandsflächen zwischen Blockrandbebauung und Parkhaus sollen mit einem qualifizierten Grünraum als Pufferzone errichtet werden.

### **Gewerbe Emil-Jannings-Straße**

Im Eckbereich der Großbeerenstraße / Emil-Jannings-Straße ist ein Büro- und Gewerbebau mit sozialen Einrichtungen beabsichtigt. Die erhaltenswerten Bestandsbäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der exponierten Lage soll die Eingangssituation in die Emil-Jannings-Straße durch eine höhere Geschossigkeit von sechs Geschossen an den Ecksituationen des Gewerbebaus sowie der Wohnblockrandbebauung städtebaulich einem Torcharakter entsprechen.

### **Gewerbe August-Bebel-Straße**

Gegenüber des Gewerbeparks Babelsberg entlang der Großbeerenstraße ist ein eigenständiger Gewerbekomplex vorgesehen, der das Büro- und Gewerbeflächenangebot der Medienstadt mit flexiblen Flächen als eigenständiger Standort oder auch in Verbindung mit dem Filmpark und Studios vervollständigt. Hier soll die städtebaulich wichtige Kante entlang der Großbeerenstraße klar definiert werden.

### **Stadtvillenstruktur August-Bebel-Straße**

Auf den brachliegenden Flächen an der Großbeerenstraße sowie entlang der August-Bebel-Straße sieht die Planung Wohnbauflächen mit Gebäuden in einer Stadtvillen/hausartigen Struktur mit bis zu vier Geschossen vor, welche sich an der Struktur der an der August-Bebel-Straße entlang verlaufenden Bestandsstadthäuser orientieren und sich somit städtebaulich in den Nachbarschaftskontext einfügen werden. Der bislang als Solitär stehende denkmalgeschützte Wohnbau an der Ecke Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße wird durch die Neubaustuktur behutsam aufgenommen. Somit bildet die Gesamtstruktur ein zusammenhängendes Wohnquartier aus.

### **Stadtvillen und Grünzug Emil-Jannings-Straße**

Im westlichen Bereich, auf den brachliegenden Flächen entlang der Emil-Jannings-Straße sind Wohnbauflächen mit Gebäuden in einer Stadtvillen/hausartigen Struktur mit bis zu vier Geschossen vorgesehen, welche sich an den gegenüberliegenden an der Straße An der Sandscholle entlang verlaufenden Bestandgebäuden orientieren und sich somit städtebaulich in den Nachbarschaftskontext einfügen werden. Der Bereich zwischen den Bestandsbauten und der geplanten Neubebauung wird durchgängig als öffentliche Parkanlage vorgesehen, die neben kleinräumigen Aufenthaltsqualitäten auch Verbindungsfunktionen für die südlich und westlich angrenzenden Wohnviertel und zu den nördlich gelegenen waldartigen Flächen an der S-Bahntrasse erfüllt. Somit bildet die Gesamtstruktur ein zusammenhängendes Wohnquartier aus. Die öffentliche Grünfläche umfasst auch bestehende, teils dichte Baumbestände an der Straße An der Sandscholle. Die Integration dieser waldartigen Bestände bietet eine bereits vorhandene qualitätvolle Kulisse für eine zurückhaltende, naturnahe Grünanlagengestaltung und lässt einen besseren Schutz

erwarten, als die bisherige Einbindung in private Grundstücksflächen. Im Nordteil der Fläche ist zudem die Anlage von Kinderspielflächen möglich.

### **Wohnen am Bogen**

Der Nordbereich soll als Wohnquartier mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden. Herzstück des Quartiers soll eine großzügige Parkanlage bilden, die von einer Wohnbaustruktur, welche in ihrer Anordnung den Bogen der Marlene-Dietrich-Allee aufnimmt, eingerahmt wird. Den Übergang zum nördlich entwickelten Wohnquartier soll ein urbaner Quartiersplatz bilden, der mittels Geschosswohnungsbauten gefasst wird, die Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie Läden für die örtliche Versorgung anbieten. In ihrer Höhe sollen diese Gebäude fünf bzw. aufgrund der exponierten Lage, an der Parkanlage angrenzend sechs Geschosse ausbilden. Als Wohnbauten sind solitäre Geschosswohnungsbauten mit vier Geschossen vorgesehen, die sich in ihren Bauvolumina an den Wohnbauten nördlich der Marlene-Dietrich-Allee orientieren. Ziel für das Wohnquartier „am Bogen“ ist in jedem Fall, zum einen den Zusammenhang zur nördlichen Nachbarschaft als lebendiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Nutzungen sowie eine Straßenfassung der Marlene-Dietrich-Allee herstellen und zum anderen eine öffentlich zugängliche Grünraumqualität mit der Parkanlage zu schaffen, die in ihrer Funktion als Anlaufpunkt den Grünraumbedarf mit Aufenthaltsqualitäten für die gesamte Medienstadt Babelsberg erfüllen soll.

### **Sammlung des Filmarchivs**

Vis à vis zum denkmalgeschützten Kopierwerk auf dem Studiogelände ist die Errichtung eines Filmarchivs bzw. -museums, mit Synergien zur angrenzenden Hochschule für Film und Fernsehen (HFF) beabsichtigt. Die Hochschule für Film und Fernsehen soll durch die umliegend geplante Bebauung in einen angemessenen städtebaulichen Zusammenhang eingebunden werden. Im Norden des bestehenden Gebäudes wird ein Ergänzungsbau vorgesehen, der ggf. mit dem vorhandenen Gebäude verbunden werden kann und sich vorrangig der neuen umgebenden Struktur anpassen soll. Des Weiteren sollen gastronomische Angebote für eine Außenraumbeliebung sorgen.

**Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren  
im wirtschaftlichen Interesse Dritter**

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 zur Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter (DS 06/SVV/0487) ist festgelegt worden, dass bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich neben der Übernahme der externen Kosten für Planungsleistungen und etwaiger Gutachten künftig auch die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren ist.

Bei Neueinleitung von Bauleitplanverfahren soll anhand der Planungsziele entschieden werden, ob das jeweilige Verfahren maßgeblich einem Investoreninteresse dient.

Beabsichtigt ist die städtebauliche Weiterentwicklung der Medienstadt und die hierfür erforderliche Schaffung neuen Baurechts für Wohnungsbau, gewerbliche und Sondernutzungen. Diese Planungsabsichten kommen überwiegend dem wirtschaftlichen Interesse des Projektträgers und Grundstückseigentümers zugute.

Daher ist mit diesem eine Kostenerstattung von Verfahrenskosten zum Bebauungsplan vertraglich zu vereinbaren.