



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt", Abwägungsbeschluss sowie Flächennutzungsplan-Änderung "Medienstadt" (22/17) Abwägung und Feststellungsbeschluss**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	10.01.2020
	Eingang 502:	10.01.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
29.01.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Anregungen der Bürger aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ (gemäß Anlagen 2, 3 und 4 A) entschieden.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf (siehe Anlage 4 B) ist entsprechend zu ändern und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
3. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung "Medienstadt" (22/17) entschieden (siehe Anlagen 5 und 6).
4. Die Flächennutzungsplan-Änderung " Medienstadt" (22/17) wird beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlage 7).

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:**

**Planungs- und Verwaltungskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, die durch einen Dritten übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 32.000 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen. Aufwand und Ertrag für die weitere Durchführung des Planverfahrens werden bis 2020 anfallen.

**Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung sind voraussichtlich Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die zu erwartenden Realisierungskosten sollen durch einen Dritten übernommen werden, damit der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Folgekosten**

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen angenommen. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## 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:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung „Medienstadt“ (22/17) zu entscheiden, den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung zu beschließen. Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage und zu den Inhalten der Planung ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung	(6 Seiten)
Anlage 2	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit zum Bebauungsplan	(36 Seiten)
Anlage 3	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan	(19 Seiten)
Anlage 4 A	Gegenüberstellung des geltenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“	(1 Seite)
Anlage 4 B	Planzeichnung mit textliche Festsetzungen	(1 Seite)
Anlage 5	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung	(4 Seiten)
Anlage 6	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung	(10 Seiten)
Anlage 7	Flächennutzungsplan-Änderung	(12 Seiten)

## Kurzeinführung

### **Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ sowie Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung „Medienstadt“ (22/17) – Abwägung und Feststellungsbeschluss**

#### **Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.05.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans (22/17) im Parallelverfahren beschlossen (DS 19/SVV/0303).

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den gewandelten Standortbedingungen entsprechende Weiterentwicklung der Medienstadt Babelsberg zu schaffen. Die angestrebten planungsrechtlichen Anpassungen sollten dabei ursprünglich auf die im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH befindlichen Flächen beschränkt bleiben, da sich für diese Flächen die Entwicklungsziele teilweise deutlich geändert haben. Der Filmpark Babelsberg soll als wichtiger Baustein der medienbezogenen und touristischen Angebote der Landeshauptstadt Potsdam mit weiteren Wohn-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen dauerhaft gestärkt werden. Besonderes Augenmerk liegt zudem auf der Schaffung der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung weiterer mediennaher Unternehmen, vor allem durch Sicherung geeigneter und ausreichender Bauflächen.

In diesem Zusammenhang wurden entgegenstehende Festsetzungen der rechtsverbindlichen 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ für die im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH befindlichen Flächen modifiziert oder ergänzt.

Für die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich wurden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ unverändert übernommen (siehe Anlage 4).

Auf der Grundlage der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ wurden Gespräche mit den Eigentümern der Flächen geführt, für die das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“) bisher unverändert in die vorliegende Planung übernommen wurde, um deren Entwicklungsabsichten zu ermitteln und ihre Bedarfe zu quantifizieren. Im Ergebnis dieser Gespräche ist für die betreffenden Teilflächen der Medienstadt Babelsberg im weiteren Verfahren eine Anpassung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ vorgesehen. Dies wird für erforderlich erachtet, um künftig alle wichtigen Wirtschaftsbereiche am Standort „Medienstadt Babelsberg“ gleichermaßen zu stärken.

Gemäß StEK Verkehr ist in der am südlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Großbeerenstraße eine Straßenbahntrasse vorgesehen. In einer verkehrstechnischen Machbarkeitsstudie zur Straßenbahnführung im Zuge der Großbeerenstraße wurden diesbezüglich drei Varianten der Streckenführung untersucht und ausgewertet.

Im Rahmen des Fachbeitrags Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" wurde belegt, dass der vorgesehene Straßenquerschnitt der drei möglichen Varianten innerhalb der im Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ im Bereich der Großbeerenstraße festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche umsetzbar ist.

## **Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ sowie zum FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) erfolgte in der Zeit vom 04. Juni 2019 bis einschließlich 12. Juli 2019.

Zur FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) gingen 4 Stellungnahmen ein, die sich im Wesentlichen auf die Sorge vor Behinderungen der wirtschaftlichen Entwicklung durch eine zunehmende Wohnnutzung im Geltungsbereich bezogen.

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ gingen 9 Stellungnahmen ein, davon wurde in 3 Stellungnahmen der Planung zugestimmt.

Die vorgebrachten Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 bezogen sich im Wesentlichen auf

- die Art und das Maß der Nutzung,
- die Kritik an der Wohnbebauung,
- die Grünfestsetzungen im Sondergebiet SO 4 / 4.1,
- den Natur- und Artenschutz,
- die Stellplatzsituation,
- die geplanten Gebäudehöhen entlang der Großbeerenstraße,
- die Bestandsfestsetzungen in den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4,
- die Verkehrserschließung sowie
- den festgesetzten Emissionsbereich im Sondergebiet SO 4.1

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt im jeweiligen Verfahren berücksichtigt:

### **Berücksichtigung im Flächennutzungsplan (FNP)**

Wie bereits im Vorentwurf sind auch im Entwurf der FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) Wohnbauflächen lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen angeordnet. Die geplanten Wohnbauflächen arrondieren damit die Medienstadt Babelsberg in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben jedoch auch weiterhin den gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

### **Berücksichtigung im weiteren Verfahren des Bebauungsplans**

Mit den vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ wird im weiteren Verfahren wie folgt umgegangen:

- Art und Maß der Nutzung  
Die Hinweise zu Art und Maß der Nutzung sollen im weiteren Verfahren entsprechend der Ist-Situation und der anvisierten Entwicklungsziele für die bisher unverändert in den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ übernommenen Baugebiete geprüft und in der Form angepasst werden, dass die vorhandenen Flächenpotentiale genutzt und die Funktion der Medienstadt als Wirtschaftsstandort weiter gestärkt werden kann. Darüber hinaus sollen, die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets GE-e1.2 und eine Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets GE-e2 als Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

- Kritik an der geplanten Wohnbebauung

Die geplante Wohnbebauung bildet den städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Übergang zu den bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen der angrenzenden Gebiete. Von zentraler Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Medienstadt Babelsberg sind die Flächen im Inneren des Bogens an der Marlenen-Dietrich-Straße und im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße. Diese Bereiche werden nach wie vor von einer Wohnbebauung freigehalten. Die Grundstücksflächen für die geplante Wohnbebauung sind den weiterhin bestehenden Flächenanteilen für gewerblichen Nutzungen und Sondergebietsnutzungen deutlich untergeordnet. Insgesamt umfasst der Anteil der vorgesehenen Wohnbauflächen an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs weniger als 10%, der Flächenanteil der Gewerbegebiete 18,4%, der Flächenanteil der Sondergebiete 67,2% und der Flächenanteil der Mischgebiete 7,5%. Grundsätzlich soll mit der vorliegenden Planung auch der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen in Potsdam-Babelsberg entsprochen und dem bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam entgegengesteuert werden.

- Äußerungen zu Grünfestsetzungen im Sondergebiet SO 4 / 4.1

Die Pflanzbindungen und Einzelbaumfestsetzungen wurden für die Sondergebiete SO 4 und SO 4.1 unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ übernommen.

Die Anrechenbarkeit der auf Grundlage der bestehenden Einzelbaumfestsetzung anzupflanzender Bäume soll in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt werden.

- Natur- und Artenschutz

Die geäußerten Hinweise zum Natur- und Artenschutz sind teilweise im Rahmen der Umwelt- und Artenschutzprüfung berücksichtigt worden. Teile der geäußerten Hinweise betrafen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans; diese sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten oder unter Anwendung anderer Regelwerke, wie beispielsweise der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) zu regeln. Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e1.1 und der Sondergebietsfläche SO 7 soll eine Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt werden.

- Stellplatzsituation Anwohner

Die Hinweise zu der Stellplatzsituation bezogen sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“, sondern auch auf die angrenzenden Wohngebiete.

Für die geplanten Neubauf Flächen und die bereits bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ sollen, die notwendigen Stellplätze in dem im Sondergebiet SO 6 geplanten Parkhaus untergebracht werden. Die benötigten Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sollen in Tiefgaragen vor Ort untergebracht werden.

Die bestehende Parkplatzsituation der angrenzenden Wohngebiete fällt nicht unter die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

- Gebäudehöhe an der Großbeerenstraße  
Angeregt wurde die Reduzierung der festgesetzten Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 4 an der Großbeerenstraße. Betrachtet man die Großbeerenstraße in ihrem gänzlichen Verlauf, sind die Gebäudehöhen weder auf Seiten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ noch auf der gegenüberliegenden Seite der Großbeerenstraße konstant. Mit der vorliegenden Planung soll ein neues Pendant geschaffen werden, des sich in Bezug auf die Gebäudehöhen an der gegenüberliegenden Bebauung und den neueren Strukturen der Großbeerenstraße orientiert. Die Bebauung im WA 4 soll in ihrem östlichen Abschluss zusammen mit der östlich der Marlene-Dietrich-Allee geplanten Eckbebauung durch ein Hotel- und Kongresszentrum im Sondergebiet SO 6 die Eingangssituation zum Filmpark Babelsberg fassen. Im Westen soll die im WA 4 geplante Wohnbebauung die bogenförmig verlaufende Heinrich-George-Straße baulich einbinden.
- Bestandfestsetzungen in den Mischgebieten MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4  
Die Stellungnahmen richteten sich gegen die Festsetzung der o.g. Mischgebiete, um die Ansiedlung weiterer Wohnnutzungen im Gebiet zu verhindern. Da die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 aktuell bereits überwiegend medienorientiert gewerblich genutzt werden, soll im weiteren Verfahren eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend erfolgen, dass diese als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.
- Verkehrerschließung  
Die Hinweise bezogen sich auf das gegenwärtige Verkehrsaufkommen und den in Folge der vorliegenden Planung zunehmenden Verkehr. Die verkehrstechnische Untersuchung geht davon aus, dass das abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet im Bereich Großbeerenstraße und August-Bebel-Straße durch die bestehenden Kapazitätsreserven gedeckt werden kann.  
Im weiteren Verfahren ist bereits ein ergänzendes Verkehrskonzept beauftragt worden, welches die verkehrsplanerischen Belange der geplanten Neubauvorhaben begleitet, um somit die Funktionalität und Genehmigungsfähigkeit der Verkehrerschließung gewährleisten zu können.
- Emissionsbereich im Sondergebiet SO 4.1  
Der Hinweis richtete sich gegen die Festsetzung des Emissionsbereichs EB 4 im Sondergebiet SO 4.1. Die Fläche des SO 4.1 war in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ Teil der SO 4 Fläche und dem festgesetzten Emissionsbereichs EB 5 zugeordnet.  
Auf die Festsetzung des Emissionsbereichs EB 5 im SO 4.1 wird nach nochmaliger fachgutachterlicher Prüfung verzichtet.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 21. und 22.05.2019 wurden insgesamt 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs.2 des BauGB zur Stellungnahme zu den Entwürfen des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ und zur FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) aufgefordert.

Zur FNP-Änderung liegen 11 Stellungnahmen vor. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts „Medienstadt Babelsberg“ und die

Notwendigkeit, diesen weiter zu stärken sowie auf mögliche Immissionskonflikte und Einschränkungen für den Filmpark Babelsberg durch die geplante heranrückende Wohnbebauung.

Zum Bebauungsplanentwurf gingen 11 Stellungnahmen ein. Fünf Behörden äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese der Planung zustimmen. Vier Behörden stimmten der Planung zu. Die Anregungen und Hinweise von sieben Behörden gingen in die Abwägung ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Immissionsschutz
- Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebiete als Sondergebiete
- Entwicklung und Stärkung des Medienstandorts

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt in jeden jeweiligen Verfahren berücksichtigt:

### **Berücksichtigung im Flächennutzungsplan**

Zum Wirtschaftsstandort: Bereits im Vorentwurf der FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) waren Wohnbauflächen lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen angeordnet. Die geplanten Wohnbauflächen arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit auch weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

In der Begründung wurde dies stärker herausgearbeitet. Der Konflikt zum Immissionsschutz wird auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst (siehe unten).

### **Berücksichtigung im weiteren Verfahren des Bebauungsplans**

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Themen angesprochen, die auch durch die Öffentlichkeit vorgetragen wurden. So wurde z. B. Kritik an der Ausweisung von Wohnnutzungen geäußert, eine Änderung der Bestandsfestsetzungen der Mischgebiete MI 1 bis MI 4 angeregt und die geplanten Gebäudehöhen kritisiert (s.o.).

Mit den vorgebrachten Hinweisen wird im weiteren Verfahren wie folgt umgegangen:

- Immissionsschutz  
Die Hinweise bezogen sich auf die Darstellung und Erläuterung der Lärmpegelbereiche IV und V. Die Lärmpegelbereiche IV und V sind im weiteren Verfahren in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ entsprechend zu kennzeichnen. Die Begründung ist diesbezüglich in Kapitel B.3.8 (Immissionsschutz) zu aktualisieren.
- Medienorientierte Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebiete und Sondergebiete  
Die Hinweise bezogen sich darauf, die Flächenpotenziale im weiteren Planverfahren konsequenter auf medienbezogenen Gewerbe- und Sondernutzungen auszurichten. Das Nutzungsspektrum der eingeschränkten Gewerbegebiete im Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ wurde bereits so modifiziert, dass die Möglichkeit besteht, dass sich innovative und medienorientierte Unternehmen ansiedeln können. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bieten langfristig die nötige Flexibilität für die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Baugebiete.



- Entwicklung und Stärkung des Medienstandorts

Die Hinweise richten sich auf eine stärkere Ausrichtung der Festsetzungen zu Gunsten der Medienbranche. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ wird ein Ausbau der medienwirtschaftlichen Entwicklung bereits deutlich forciert. Mit der Aufwertung der städtebaulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs werden geeignete stadträumliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen der Medienbranche geboten. Dabei soll der planungsrechtliche Rahmen für die Nutzung der Gewerbegebiete zwar die Ansiedlung eben jener Nutzungen ermöglichen und fördern, sich aber nicht auf diese Nutzungen beschränken, um so ein gewisses Maß an Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten zu wahren. Mit der Planung ist eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts „Medienstadt Babelsberg“, die Schaffung von Rahmenbedingungen für die Ansiedlung weiterer Unternehmen und die Sicherung geeigneter und ausreichender Bauflächen vorgesehen.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass es nicht erforderlich ist, die Darstellungen der FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) zu ändern. Die Begründung zur FNP-Änderung wurde jedoch präzisiert und ergänzt. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans kann damit zum Abschluss gebracht werden.

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ ergeben sich im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Der aufgrund der vorliegenden Beschlussvorlage zu überarbeitende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ soll im 1. Halbjahr 2020 erneut öffentlich ausgelegt werden.

## **Hinweis zum Städtebaulichen Vertrag**

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesem bereits mit Beschluss vom 08.05.2019 (DS 19/SVV/0303) zugestimmt. Aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung resultiert kein Änderungsbedarf bezüglich des städtebaulichen Vertrags.

## **Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Stadtverordnetenversammlung empfohlen werden:

- bezogen auf den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen;
- bezogen auf die FNP-Änderung „Medienstadt“ (22/17) dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen sowie den Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung "Medienstadt" (22/17) zu fassen und die Begründung zu billigen.

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

### **Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 14.02.2019) „Medienstadt“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 04.06.2019 bis 12.07.2019 durchgeführt.

Die folgenden Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs sind bei der Landeshauptstadt Potsdam in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt.

*Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.*

Die folgenden Bürgerinnen und Bürger haben zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ wie folgt Stellung genommen:

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	Bürger/in 1	<p><b>STELLPLATZSITUATION</b>                      Stellplatzsituation Anwohner Großbeerenstraße, Ahornstraße, Grünstraße, Paul-Neumann-Straße                      Viele Anwohner sind auf private Fahrzeuge angewiesen, da sie nicht unmittelbar in Potsdam arbeiten bzw. der regionale öffentliche Verkehr nicht vollumfänglich ausgebaut ist. Dies in Einklang zu bringen mit einer Bebauung, die vor 90 bis 100 Jahren errichtet wurde, ist schwierig. Hier sollte bei der anstehenden Lückenbebauung Rücksicht genommen werden. Derzeit nutzen Anwohner der Ahornstraße und Großbeerenstraße teilweise die Stellplätze mit Parkausweis 570. Aufgrund der geringen Anzahl der Stellplätze in der Großbeerenstraße / Ahornstraße parken die Anwohner zusätzlich in der Grünstraße, Heinrich-George-Straße, Emil-Jannings-Straße und teilweise Paul- Neumann-Straße. Hier stehen die Anwohner im Wettbewerb der Stellplatzsuche mit den Anwohnern der Grünstraße und Paul- Neumann-Straße. Zudem nutzen auch Besucher des Filmparks, der Metropolis Halle und des Businesspark Potsdam-Babelsberg die Stellplätze in den Straßen. So minimieren sich die Stellplätze deutlich. Mit der Änderung der baulichen Nutzung in den Bereichen SO 8 und WA 4 sowie SO 4.1 [SO 6] entlang der Großbeerenstraße und dem WA 3 (Emil-Jannings-Straße) dürfte sich die Stellplatzsituation für die jetzigen Anlieger verschärfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Mit der geplanten Straßenbahntrasse wird das Ziel verfolgt, die Anbindung der Medienstadt an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtgebiete zu verbessern und somit den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Auch die bestehende Regionalbahnverbindung über den Bahnhof Medienstadt kann dazu beitragen.                      Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Stellplatzsitzung der Landeshauptstadt Potsdam heranzuziehen. Bauplanungsrechtlich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie in den Baugebieten SO 1, SO 4.1, SO 6, SO 7, SO 8, MI 1.1, MI 1.2, MI 5 und MI 6 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 26 Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.                      Sämtliche im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und somit auch der straßenbegleitenden Stellplätze, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.                      Die durch die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen überplanten Stellplätze des Filmparks werden im Parkhaus im SO 6 untergebracht. Das dort vorgesehene Parkhaus fasst etwa 1.100 Stellplätze. Für die neuen allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sollen Tiefgaragen zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs errichtet werden.                      Für das Sondergebiet SO 8 werden Stellplätze auf dem Grundstück zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze für die Kita wurde im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die erforderlichen Stellplätze wurden bereits auf dem Grundstück errichtet und sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.                      Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Abwicklung des ruhenden Verkehrs auf den einzelnen Baugebieten planungsrechtlich gesichert.                      Mittels einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Leistungsfähigkeiten der wesentlichen Erschließungsknotenpunkte u.a. der Großbeerenstraße innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. So können aus der verkehrstechnischen Untersuchung auch Schlussfolgerungen zur Belastungssituation in den angrenzenden Gebieten gezogen werden. Der Knotenpunkt Heinrich-George-Straße/Großbeerenstraße wird um eine</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Lichtsignalanlage ergänzt. Die Untersuchungsergebnisse sind in den entsprechend zu überarbeitenden Entwurf der Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
1.2		<p>Zwar wird im Punkt A 9 „Sonstige städtische Planungen, Rahmenbedingungen und Satzungen“ im Absatz 2 S. 31 auf die Anwendung der Stellplatzsatzung für den geänderten Bebauungsplan hingewiesen, aber werden im Punkt B 2.2 städtebauliches Konzept im Absatz Parkhaus (S.38) gegenwärtig nur die Stellplätze für die Teilflächen WA 4 und SO 6 berücksichtigt. Der etwaige Bedarf für SO 8, der Kita und für das WA 3 wurden meines Erachtens nicht betrachtet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planung für das Parkhaus deckt den Bedarf notwendiger Stellplätze für den baulichen Bestand und der Neubebauung des Filmparks Babelsberg. Die Anzahl der Stellplätze für die Kita wurde im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die Stellplätze wurden bereits auf dem Grundstück errichtet und sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Im Sondergebiet SO 8 sind gemäß den textlichen Festsetzungen sowohl ober- als auch unterirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die konkrete Umsetzung erforderlicher Stellplätze ist im Rahmen der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Begründung wird um Ausführungen zur Errichtung von Stellplätzen im Kapitel B.2.2 klarstellend ergänzt.</p> <p><i>Siehe auch lfd. Nr. 1.1</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.3		<p>Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass sich die Stellplätze in der Heinrich-George-Straße infolge des geänderten Zufahrtbereichs minimieren. Hier sollte der kalkulierte Bedarf für das Parkhaus im SO 6 angepasst werden oder mit der Errichtung von zusätzlichen Parktaschen bzw. Freigabe eines Parkstreifens auf der westlichen Seite der Emil-Jannings-Straße bzw. mit Stellplätzen im WA 3 gedeckelt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die kalkulierten Stellplätze für das Parkhaus im Sondergebiet SO 6 decken den Bedarf für den Betrieb des Filmparks und des vorgesehenen Hotelkomplexes. Die Unterbringung von Anwohner-Stellplätzen für das WA 3 erfolgt in einer Tiefgarage.</p> <p>Die Errichtung von zusätzlichen Parktaschen bzw. Freigabe eines Parkstreifens auf der westlichen Seite der Emil-Jannings-Straße fällt nicht in den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.4		<p>Erwähnt werden soll die derzeitige Situation in den Straßen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>An der Sandscholle, Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich-Allee. Hier fand die Stellplatzsatzung bei den Neubauten in den MI 5 und MI 6 bereits Anwendung, der Bedarf der bestehenden und neuen Anlieger übersteigt den derzeitigen Ist-Stand.</p>	<p>In den genannten Mischgebieten entstanden 11 Stadtvillen mit 209 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Der damit verbundene Stellplatzbedarf wird über eine Tiefgarage im Mischgebiet MI 6 gedeckt, in der rund 330 PKW-Stellplätze und 600 Fahrrad-Stellplätze untergebracht sind. In einem Fachgutachten wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung Potsdam nachgewiesen, dass die im STEK Verkehr und im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Potsdam geplante Straßenbahntrasse im Zuge der Großbeerenstraße innerhalb der Verkehrsflächen realisiert werden kann, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Schaffung einer besseren ÖPNV-Anbindung positiv auf das generelle Verkehrsaufkommen und den ruhenden Verkehr auswirken wird.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.5		<p><b>GEBÄUDEHÖHEN</b> Im Punkt B 3.2 /GFZ allgemeine Wohngebiete (Absatz 5 S. 60) wird für das WA 4 festgehalten, dass eine fünf- bis achtgeschossige Blockbebauung für die Wohnnutzung entlang der Großbeerenstraße angedacht ist. Dagegen ist unter Punkt „Höhe der baulichen Anlagen“ (Abs. 9 S. 65) eine sechs- bis achtgeschossige Blockbebauung benannt. Dies widerspricht sich.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Kapitel B 3.2 der Begründung wird dahingehend angepasst. Im WA 4 ist eine-sechs- bis achtgeschossige Wohnnutzung vorgesehen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.6		<p>Im Einklang zur bestehenden Bebauung südlich der Großbeerenstraße (Bebauungsplan Nr. 21) sollten sich die zukünftigen baulichen Anlagen in der südlichen Teilfläche des WA 4 und der angrenzenden Ecke des SO 6 parallel zur Großbeerenstraße auf eine Höhe der Blockbebauung aus dem B-Plan Nr. 21 beschränken. Eine höhere Blockbebauung könnte in der „zweiten Reihe“ zur Großbeerenstraße in Richtung des Filmparks ermöglicht werden. Empfehlung: 51m ü. NHN.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Betrachtet man die Großbeerenstraße in ihrem gänzlichen Verlauf, sind die Gebäudehöhen weder auf Seiten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ noch gegenüberliegend konstant. Bei der Bebauung auf der Südseite der Großbeerenstraße handelt es sich um eine gewachsene Baustruktur, die jedoch nur noch fragmentarisch vorhanden ist und bereits punktuell vervollständigt wurde. Von der Höhenfestsetzung einer maximalen Firsthöhe von 51 m ü. NHN sind Bestandsgebäude ausgenommen – die Festsetzung gilt nur für Neubauten. Daher wird die o. g. Festsetzung durch die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäuden bereits überschritten. Hierbei handelt es sich um zwei Gebäude mit einer Firsthöhe von über 53,5 m ü. NHN. Diese werden bei der Planung als prägende gegenüberliegende Bauhöhen als Orientierung herangezogen.</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Betrachtet man die Großbeerenstraße in ihrem gänzlichen Verlauf, sind die Gebäudehöhen weder auf Seiten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ noch gegenüberliegend konstant. Bei der Bebauung auf der Südseite der Großbeerenstraße handelt es sich um eine gewachsene Baustruktur, die jedoch nur noch fragmentarisch vorhanden ist und bereits punktuell vervollständigt wurde. Von der Höhenfestsetzung einer maximalen Firsthöhe von 51 m ü. NHN sind Bestandsgebäude ausgenommen – die Festsetzung gilt nur für Neubauten. Daher wird die o. g. Festsetzung durch die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude bereits überschritten. Hierbei handelt es sich im zwei Gebäude mit einer Firsthöhe von über 53,5 m ü. NHN. Diese werden bei der der Planung als prägende gegenüberliegende Bauhöhen als Orientierung herangezogen.</p> <p>Betrachtet man den gesamten Verlauf der Großbeerenstraße vom Lutherplatz bis zum Bahnhof Medienstadt, ist ein kontinuierlicher Anstieg der Gebäudehöhen und eine Verbreiterung im Straßenquerschnitt erkennbar. Unter der Berücksichtigung einer im Verlauf der Großbeerenstraße kontinuierlichen zunehmenden Höhenentwicklung ist eine Festsetzung von Gebäudehöhen über 56 m ü. NHN im abschließenden Teilbereich der Großbeerenstraße vor dem Bahnhof Medienstadt die schlüssige Konsequenz. Damit wird der fortlaufende Gebäudehöhenanstieg vom Lutherplatz bis zum Bahnhof Medienstadt weitergeführt. Mit der vorliegenden Planung soll ein neuer Stadtbaustein geschaffen werden, der sich in Bezug auf die Gebäudehöhen an den neueren Strukturen im Osten der Großbeerenstraße orientiert (Oberkante bis zu 58.95 m ü. NHN an der Kreuzung Wetzlarer Straße). Der festgesetzte Straßenraum misst 30 m. Um diesen städtebaulich zu fassen, bedarf es einer ausreichenden Gebäudedimensionierung. Die beabsichtigte Raumdimensionierung in Höhe und Breite machen somit eine Abweichung von der gegenüberliegenden Bebauung vertretbar.</p> <p><i>Siehe auch lfd. Nr. 1.8</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.7		<p>Der Grundsatz des „städtebaulichen Nachbarschaftskontext“, der innerhalb des Bebauungsplans für die Flächen WA 2, MI 5 und MI 1.1 hervorgehoben wird, sollte auch für die Teilfläche</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Bei der Erarbeitung der Planung wurde darauf geachtet, dass die für den Wirtschaftsstandort zentralen Kernbereiche nicht mit Wohnungsbau beplant</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		WA 4 und anteilig SO 4.1 [SO 6] gelten.	<p>werden. Die Wohnnutzung soll ausschließlich in den Randbereichen der Medienstadt stattfinden, um somit gleichzeitig einen städtebaulichen Zusammenhang zur Umgebung zu schaffen, die fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Für das WA 4 sieht das städtebauliche Konzept einen geöffneten Blockrand vor, der den städtebaulichen Nachbarschaftskontext der gegenüberliegenden Blockrand-Bestandsbebauung widerspiegeln soll und in einer Synergie die Straßenraum der Großbeerenstraße räumlich fixiert (siehe lfd. Nr. 1.6). Ebenfalls wird mit der vorgesehenen Planung im östlichen Teilbereich des SO 6 eine klare raumgebenden Kante gegenüber der Grünanlage geschaffen. Eine Anpassung der städtebaulichen Situation wird demnach sowie der aufgrund der in Punkt 1.6 genannten Belange (Fassung des Straßenraums) nicht erfolgen.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 1.6</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.8		<p><b>RÄUMLICHE NUTZUNGSVERTEILUNG</b>                  Bei dem Bebauungsplan Nr. 119 sollte auch bei den anstehenden Themen Wohnungsnotstand und Wirtschaftsstandort darauf Wert gelegt werden, dass sich dieser gerade am Randbereich in die bestehende Umgebung integriert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.                  Bei der Erarbeitung der Planung wurde darauf geachtet, dass die für den Wirtschaftsstandort zentralen Kernbereiche nicht mit Wohnungsbau beplant werden. Die Wohnnutzung soll ausschließlich in den Randbereichen der Medienstadt stattfinden, um somit gleichzeitig einen städtebaulichen Zusammenhang zur Umgebung zu schaffen, die fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist. In den Mischgebieten MI 5 und MI 6 wurden auf bestehendem Planungsrecht bereits Mehrgeschosswohnungsbauten errichtet. Um die villenartige Struktur der Umgebung aufzunehmen, wurde in diesen Mischgebieten abweichende Bauweisen festgesetzt. Die Baukörper dürfen eine Länge von 18 m (MI 5 entlang Stahnsdorfer Straße) bzw. 40 m (MI 6) nicht überschreiten (textliche Festsetzungen Nr. 30, 31). Analog zum WA 1 wird für das WA 3 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 festgesetzt. Für das WA 4 sieht das städtebauliche Konzept einen geöffneten Blockrand vor. Auf die Immissionsbelastung an der Großbeerenstraße wird mit höheren Baukörpern reagiert, um dadurch ruhiger gelegene rückwärtige (Wohn-) Bereiche zu schaffen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.1	Bürger/in 2	<p><b>MEDIENWIRTSCHAFT</b></p> <p>Es besteht die Sorge, dass der Entwurf des Bebauungsplans die Entwicklung des Medienstandorts nachhaltig behindert und nicht dazu beiträgt, den Medienstandort Babelsberg als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region zu stärken. Der Bebauungsplan enthält zahlreiche Festlegungen, die dem Ziel der Stärkung des Medienstandortes unmittelbar widersprechen. Nach unserem Dafürhalten muss es Ziel sein, einen klar medienorientierten Stadtteil zu schaffen und weiter auszubauen. [...]</p> <p>Die Planungen befördern weder eine positive Entwicklung des Medienstandorts Babelsberg, noch sind sie geeignet, positive Bedingungen für den Produktionsbetrieb zu schaffen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Um den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im Entwurf des Bebauungsplans, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Ein konkreter Umfang der Anpassungen erfolgt entsprechend der Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen u.a. in Form von Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Da die Änderungen der Baugebiete die Grundzüge der Planung betreffen, ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p>Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden auf die Medien- und IT-Wirtschaft fokussiert, um den ansässigen Unternehmen sowie der zukünftigen Entwicklung des Standorts Rechnung zu tragen. Regelzulässig sind technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude. Die bisher regelzulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Darunter zählen Gewerbebetriebe aller Art, Bildungseinrichtungen mit Medienschwerpunkt sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Darüber hinaus sind Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, sofern sie der übrigen Nutzung des Gebäudes untergeordnet sind. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Mit der Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird den Forderungen nach einer stärkeren Konzentration auf medienwirtschaftliche Belange entgegengekommen. Die Sicherung von Flächen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Medienstadt Babelsberg ist, vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven für die o.g. Themenfelder im Potsdamer Stadtgebiet, ein besonderer städtebaulicher Grund, der die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen rechtfertigt. Die spezifische planerische Aufgabenstellung zur Stärkung der Medienstadt erfordert, Gewerbeflächen für Nutzungen vorzuhalten, die in einem Zusammenhang mit den vor Ort ansässigen Medien- und IT-Einrichtungen stehen. Durch die Konkretisierung der Nutzungen werden die</p>



Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Gewerbeflächen insbesondere solchen Betriebsarten vorbehalten bleiben, die einen sachlichen, funktionalen oder kooperativen Bezug zu den technologie- und Forschungseinrichtungen haben und vorhandene Ressourcen und Kapazitäten nutzen, erweitern oder vervollständigen. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die oben beschriebenen allgemein zulässigen Gewerbebetriebe fallen, sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Der Vorbehalt dient der Sicherung der Flächen für die o.g. Unternehmen mit den beschriebenen Standorteigenschaften, die dem Charakter der Medienstadt entsprechen. Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes zu entsprechen, werden Gewerbebetriebe aller Art im Einzelfall zugelassen, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen in Widerspruch stehen.</p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
2.2		<p>Gemeinsam mit dem Bundeswirtschaftsministerium Potsdam wird es ein bundesweit einmaliges digitales Zentrum im Bereich Medientechnologie („Digital Hub“) geben. Dies in der Begründung des Bauungsplan-Entwurfs nicht einmal erwähnt. Als Innovationscluster soll die „Medienstadt Babelsberg“ ein hochspezialisierter wachstumsorientierter Standort werden, der ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen mit Orientierung auf zukünftige Medientechnologien bietet. Dies muss auch in der baulichen Planung berücksichtigt sein. [...]</p>	<p>Dieser Hinweis wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bauungsplanverfahren Nr. 119 „Medienstadt“ vorgetragen und entsprechend in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Wie im Rahmen der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zum Auslegungsbeschluss bereits in der Auswertung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erläutert, wurde der Nutzungskatalog für die eingeschränkten Gewerbegebiete (textliche Festsetzung Nr. 6) modifiziert (siehe dazu lfd. Nr. 2.1), um der verschiedentlich geforderten stärkeren Fokussierung auf die gewerbliche Nutzung der Medienstadt nachzukommen. Darüber hinaus wurde die Begründung zum Bauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ ausführlich um Informationen zum „Digital Hub“ ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2.3		<p><b>WOHNNUTZUNG</b>                  Zudem wird befürchtet, dass es u.a. die beabsichtigte verstärkte Wohnbebauung der UFA deutlich erschweren wird, den üblichen Geschäftsaktivitäten nachzugehen und damit viele Arbeitsplätze gefährdet werden. [...]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Die Annahme kann entkräftet werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll vor allem die Entwicklung und langfristige Stärkung der Medienstadt als Wirtschaftsstandort erwirkt werden. Die Wohnbauflächen befinden sich ausnahmslos in den Randbereichen des Geltungsbereichs und kommen dem in der Landeshauptstadt Potsdam dringend benötigten Wohnraum zugute. Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung von Sondergebiets- und Gewerbeflächen. Das stadtentwicklungspolitische Ziel zur Schaffung von Wohnbauflächen wurde im Aufstellungsbeschluss für Teilbereiche</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>als Planungsziel formuliert. Mit der vorliegenden Planung wird somit auch angestrebt, das bestehende Defizit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam zu mildern. Gemessen an den beanspruchten Grundstücksflächen und den zulässigen Grundflächen macht das Wohnen weniger als 10% aus (Grundfläche Wohngebiet 6,9%, Grundfläche Gewerbe 18,4%, Grundfläche Sondergebiete 67,2%, Grundfläche Mischgebiet 7,5%). Aufgrund der räumlichen Distanz der geplanten Wohnbebauung kann eine Schwächung der Geschäftsaktivitäten der ansässigen Medienunternehmen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2.4		<p>Die geplanten textlichen Festlegungen und Begründungen enthalten bisher nicht vorhandene Beschränkungen und Veränderungen, die sich nachteilig auf die Nutzung der Sondergebiete auswirken (Bsp.: Festlegung „...sofern sie das Wohnen nicht stören“).</p> <p>Der Fokus liegt zu sehr stark auf der Schaffung geeigneter Infrastrukturen für das Wohnen. Wir regen dringend an, die Planungen daraufhin grundsätzlich zu überdenken, weil wir die Entwicklung des Standortes sonst ernsthaft gefährdet sehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 definieren die Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4, SO 4.1 und SO 5. Sie enthalten den Zusatz „...sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören“ und wurden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ übernommen. Die Festsetzung bezieht sich auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen innerhalb der Sondergebiete, die ebenfalls unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ in die Planung aufgenommen wurden. Analog zu den o.g. Festsetzungen wurden die textliche Festsetzung Nr. 13 für das neue Sondergebiet SO 7 „Filmarchiv“ in die Planung integriert.</p> <p>Der Einschätzung, dass der Fokus der Planung zu sehr auf der Schaffung geeigneter Wohninfrastrukturen läge, kann entkräftet werden. Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich am Rand der Medienstadt und schließen unmittelbar an die Wohnbebauung in der Umgebung an. Im südwestlichen Bereich der Medienstadt wird im SO 8 ein Schulstandort geplant, der räumlich-funktional an die bestehende Kita anschließt. Darüber hinaus sind keine Flächen ausgewiesen, die ausschließlich der Versorgung der Wohnfunktion in der Medienstadt dienen würden (z.B. soziale Infrastruktur, Gesundheitsinfrastruktur). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten regelzulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten können diese Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Im Sinne der Stadt der kurzen Wege können mit der Zulässigkeit der ergänzenden Nutzungen die Wege innerhalb der Stadt begrenzt und die Medienstadt von</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>einer gewissen Nutzungsvielfalt profitieren. Durch die unterschiedlichen Nutzungen kann innerhalb der Medienstadt eine Urbanität generiert werden, die den Standort für Gewerbetreibende und Arbeitnehmer neben der gewerblichen Nutzung attraktiv gestaltet.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
2.5		<p><b>MEDIENWIRTSCHAFT</b>                      Bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wäre es aus unserer Sicht unerlässlich, die am Standort ansässigen Medienunternehmen einzubeziehen und das Vorhaben und die jeweiligen Anforderungen abzustimmen. Unseres Erachtens nach wird im vorliegenden Bebauungsplan vor allem auf die Anforderungen des Filmpark Babelsberg eingegangen, nicht jedoch der übrigen ansässigen Medienunternehmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.                      Bisher beinhaltet die Planung veränderte Festsetzungen für die Flächen des Filmparks, um diese auf die neuen Entwicklungsziele anzupassen. Darüber hinaus haben mit weiteren Eigentümern angrenzender Flächen in der Medienstadt Abstimmungen stattgefunden, um deren Entwicklungsabsichten zu eruieren und die Bedarfe zu quantifizieren. Teile der bisher aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ unverändert übernommenen Festsetzungen sind im Bebauungsplanentwurf anzupassen. Die Änderung in Form von Anpassungen u.a. hinsichtlich Art und Maß der Nutzung wird Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2, GE-e2, der Sondergebiete SO 4/ SO 4.1, SO 5, sowie die Mischgebietsflächen MI 1.1, MI 1.2, MI 3, MI 4 beinhalten, um die in der Medienstadt vorhandenen Flächenpotentiale für die weitere Entwicklung zu nutzen. Es ist daraufhin eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.</p> <p><i>Siehe auch lfd. Nr. 2.1, 5.3, 5.4, 6.3</i></p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
2.6		<p>Sollte der Bebauungsplan-Entwurf zur Umsetzung kommen, würde dies die Entwicklung unserer Geschäftsaktivitäten sowie die der weiteren ansässigen Medienunternehmen auf dem Studiogelände in jedem Falle stark einschränken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung, dass sich die vorliegende Planung nachteilig auf die Unternehmensinteressen der ansässigen Firmen auswirken wird, kann entkräftet werden. Aufgrund der räumlichen Distanz der geplanten Wohnbebauung kann eine Schwächung der Geschäftsaktivitäten der ansässigen Medienunternehmen ausgeschlossen werden                      Mit den Eigentümern der angrenzenden Flächen haben Abstimmungen</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>stattgefunden, um die Entwicklungsziele zu eruieren und die Bedarfe zu quantifizieren. Die Planung für die Sondergebiete SO 4 und SO 5, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie für die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3, MI 4 wird im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich angepasst, um die in der Medienstadt vorhandenen Flächenpotentiale für die weitere Entwicklung zu nutzen. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wird eine erneute Beteiligung und Offenlage durchgeführt. (siehe dazu lfd. 2.1). Insgesamt wird mit der Planung des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ das Ziel verfolgt, der Rolle der Medienstadt als medienorientierten Stadtteil gerecht zu werden. Dies inkludiert auch den zukunftsfähigen Ausbau des Standorts für die Medienwirtschaft durch die getroffenen Festsetzungen zu fördern.</p> <p>Für die Flächen SO 6, SO 7, SO 8, WA 3, WA 4, GE-e1.1, GE-e2 wurden in der vorliegenden Planung die Festsetzungen an die aktuellen Entwicklungsziele angepasst. Für die verbleibenden Bereiche der Medienstadt wurden die bisher geltenden Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit der rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung) unverändert in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ übernommen. Auf den übrigen Flächen blieben die bisher geltenden Regelungen zu den Bestandsnutzungen erhalten.</p> <p>Siehe auch lfd. Nr. 2.1, 2.3</p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
3.1	Bürger/in 3	<p><b>GEWERBEGEBIET GE-e1.1</b>                  Für den Bereich am Bogen (GE-e1.1) haben sich im Zuge der Konkretisierung der geplanten Bebauung neue Erkenntnisse hinsichtlich der Realisierbarkeit (Marktnachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen, Wirtschaftlichkeit, Effizienz der Grundrisse) ergeben. Ziel der Bebauungsplanung ist es u.a. die zügige Realisierung der Medienstadt zu erreichen, indem der bestehende Bebauungsplan an die aktuellen Anforderungen an Nutzungen und Gebäude angepasst wird, so dass die Medienstadt in der Zukunft und in der Standortkonkurrenz gut aufgestellt ist. Die beigefügte Konzeption wird dieser grundlegenden Zielstellung besser gerecht und daher empfehlen wir eine Anpassung der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Aufgrund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde das GE-e1.1 an der Marlene-Dietrich-Straße modifiziert. Dies erfolgte im Sinne der Einsehbarkeit und Erlebbarkeit der Grünfläche in der Quartiersstruktur. Der öffentliche Raum profitiert von den Festsetzungen der offenen und abweichenden Bauweise sowie der Sichtbeziehung gegenüber des Einzelhandels- und Bürokomplex im MI 6. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine lockere Bebauung mit gewerblicher Nutzung vor. Gleichzeitig wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebiets der Entwicklung der Gewerbeflächen hinreichend entsprochen.                  Die festgesetzten Baugebietszuschnitte und Baufenster im GE-e1.1 entsprechen</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		geplanten Festsetzung.	<p>den aktuellen Entwicklungszielen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Medienstadt Babelsberg. Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung im nördlichen und südlichen Bereich des GE-e1.1 soll die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 35 m festgesetzt werden. Im Zentrum des GE-e1.1 soll die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m festgesetzt werden. Die Modifizierung der Baugrenzen und der Bauweise im GE-e1.1 wurde in der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen, um Teile des Kiefernwäldchens erhalten zu können.</p> <p>Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE-e2 Ecke Großbeerenstraße/August-Bebel-Straße werden größere zusammenhängende Flächen in der Medienstadt zur Verfügung gestellt. Die hier festgesetzten Nutzungsmaße haben sich im Vergleich zum geltenden Planungsrecht (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ erhöht, um der vermehrten Nachfrage an Gewerbeflächen sowie der Forderung einer stärkeren Fokussierung der Medienstadt nachzukommen. Durch die Sicherung der Flächen für mediennahe und andere geeignete Gewerbenutzungen wird ermöglicht, die gewerblich nutzbaren Flächenpotentiale optimal zu verwerten und die Medienstadt als medienwirtschaftliches Zentrum zu sichern und deren Entwicklung zu fördern.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
4.1	Bürger/in 4	<p><b>FILMARCHIV</b>                  Für die geplante Nutzung des Archivs des Filmmuseums ist die textliche Festsetzung Nr. 13 nicht ausreichend. Die Festsetzung erlaubt ein Archiv, geplant ist jedoch ein Archiv mit Schausammlung. Die Textliche Festsetzung muss somit um die geplante Nutzung ergänzt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.                  Die textliche Festsetzung Nr. 13, die die Zulässigkeit von Nutzungen im SO 7 „Filmarchiv“ regelt, ist um die Zulässigkeit von Ausstellungsräumen für die hier vorgesehenen Schausammlungen zu ergänzen.</p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
4.2		<p><b>GEWERBLICHE NUTZUNG</b>                  Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die geplanten Gewerbebauflächen entlang der Marlene-Dietrich-Allee (Ge-e1.1, GE-e1.2) für Gewerbegebiete aller Art, ausgenommen Einzelhandel und Beherbergungsgewerbe vorgesehen. Um dem Ziel des Bebauungsplans, der Stärkung der Medienwirtschaft, zu entsprechen, sollte hier eine</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.                  Um den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im Entwurf des Bebauungsplans, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und E-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Einschränkung auf Gewerbebetriebe der Film-, Digital-, und Medienwirtschaft festgesetzt werden. Die Festlegung zu Ausnahmen für Bildungseinrichtungen mit Medienschwerpunkt soll jedoch erhalten bleiben.</p>	<p>auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Ein konkreter Umfang der Anpassungen erfolgt entsprechend der Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen u.a. in Form von Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Da die Änderungen der Baugebiete die Grundzüge der Planung betreffen, ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p>Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konzentriert (siehe lfd. Nr. 2.1).</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 2.1</i></p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
5.1		<p><b>BAUGRENZEN GE-e1.1</b>                  Jedoch trägt die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs noch immer nicht den Belangen des rbb zu den Baugrenzen Rechnung.                  Wir beantragen nun mit Nachdruck, die ausgewiesene Baugrenze des nordöstlichen Baugebiets GE-e1.1 sowie die dort ausgewiesene Baukörpertiefe zu verändern.                  Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 41 würde die aktuelle Planung eine deutliche Beeinträchtigung auf dem Baugebiet SO 2 des rbb verursachen. Der rbb wird bis Ende des Jahres auf seinem ausgewiesenen Baufeld an der Grenze zum Baugebiet GE-e 1.1 ein Bürogebäude in Modulbauweise errichten. Der Baukörper wird so geplant, dass die notwendige Abstandsfläche zur Nachbargrenze eingehalten wird. Die Fassade soll auf der Seite zur Nachbargrenze notwendige Fenster erhalten, um eine angemessene natürliche Belichtung für die Arbeitsplätze sicherzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Der Einschätzung, dass die aktuelle Planung eine deutliche Beeinträchtigung auf dem Baugebiet SO 2 des rbb verursachen würde, kann entkräftet werden. Die v. g. Bedenken bezüglich der Baugrenzen im GE-e1.1 wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Die Baugrenzen im GE-e1.1 befinden sich in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze bzw. Baugebietsgrenze. Da diese Fläche zwischen dem GE-e1.1 und dem SO 2 als eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, kann demnach eine Grenzbebauung dort nicht umgesetzt werden.                  In dem Baugebiet ist keine geschlossene Bauweise festgesetzt. Insofern gelten die Abstandsflächenregelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Gemäß § 6 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) werden Abstandsflächen in Gewerbegebieten mit einer Tiefe von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m berechnet. Dies gilt auch bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise, wie es im GE-e1.1 erfolgt ist. Bei einer möglichen Gebäudehöhe von 17 m sind folglich in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e1.1 und GE-</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Daher sollte die Baugrenze auf dem Baugebiet GE-e1.1 sollte so festgesetzt werden, dass der Eigentümer mit dem künftigen Baukörper ebenfalls die notwendigen Abstandsflächen für eine offene Bauweise einhalten muss. Einer Grenzbebauung in offener Bauweise würden wir nachbarrechtlich ohnehin wegen der Beeinträchtigung unseres Gebäudes nicht zustimmen. Wir möchten jedoch auch verhindern, dass der künftige Eigentümer in diesem Fall eine Brandwand an/auf der Nachbargrenze errichten könnte. Das wäre für uns ebenfalls eine inakzeptable Beeinträchtigung des Grundstücks und der Arbeitsplätze.</p>	<p>e1.2 Abstandsflächen von 3,4 m auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Demzufolge können Gebäude an der östlichen Grenze des GE-e1.1 bei voller Ausnutzung der festgesetzten Oberkante nicht bis an die Baugrenze herangebaut werden.                  Auch im Sondergebiet SO 2 sind die Abstandsflächenregelungen gemäß BbgBO einzuhalten, so dass auch hier nicht bis an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden kann.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
5.2		<p>Weiterhin beantragen wir, die zulässige Bebauungstiefe des zukünftigen Baukörpers auf dem Baugebiet GE-e1.1 an der nordöstlichen Grenze im Bereich der Marlene-Dietrich-Allee wieder zu verringern. Die Bebauungstiefe an der Grenze soll an unser Baufeld angepasst werden.                  Der Bebauungsplan Nr. 41 sah bisher eine deutlich geringere Bautiefe an dieser Stelle vor, um die Sichtachse vom Park auf die denkmalgeschützte Seidenblumenfabrik auf dem rbb-Gelände zu erhalten. Durch die im B-Plan-Entwurf vorgesehene Bebauungstiefe bis an das Gebäude des Rundfunkarchivs heran wird diese Sichtachse komplett versperrt. Darüber hinaus wäre es für den rbb auch nicht zumutbar, dass die Sichtachse zum Park z.B. auch durch eine Brandwand oder Fassade verbaut wird. Der rbb nutzt die Freifläche für Außenproduktionen und Events. Mit der Brandwand oder Fassade direkt an der Grundstücksgrenze wäre die Fläche für Produktionen nicht mehr nutzbar.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ wurde der östliche Bereich der Grünfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Ausweisung der zwei Baufenster wurde die genannte Sichtbeziehung bereits weitestgehend überplant. Die Sichtbeziehung könnte jedoch bereits nach geltendem Planungsrecht durch Nebenanlagen, Gehölzpflanzungen oder Einfriedungen unterbrochen werden.                  Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf rahmen die Baufenster des GE-e1.1 die rückwärtige private Parkanlage und die Baufeldtiefe im Nordosten rückt näher an das Gebäude des Rundfunkarchivs heran. Die Parkanlage orientiert sich zum öffentlichen Raum entlang der Marlene-Dietrich-Allee. Zugunsten der Einsehbarkeit der Parkanlage wurde hier die offene und abweichende Bauweise festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus gelten die Abstandsflächenregelungen der BbgBO unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und die erforderlichen Abstandsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
5.3		<p><b>NUTZUNGSMAßE, ART DER NUTZUNG</b>  <u>MI 1.1 und MI 1.2</u>                  Die unbebauten Baugebiete MI 1.1 und MI 1.2 stellen ein existentielles Entwicklungspotential für den rbb dar und sichern die Zukunftsfähigkeit des Senders an diesem</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.                  Da die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 aktuell bereits überwiegend gewerblich genutzt werden und um den Entwicklungsbestrebungen der</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Standort. Sowohl die Lage im Übergangsbereich zwischen der dominanten Wohnnutzung im Westen und dem HPI im Nordosten als auch die Anforderungen an sendertaugliche Gebäudekonzeptionen erfordern kompakte und zusammenhängende Bauformen. In diesem Zusammenhang ist das Maß der baulichen Nutzung für den rbb von entscheidender Bedeutung. Daher beantragen wir, das zulässige Nutzungsmaß für die Baugebiete MI 1.1 und MI 1.2 auch im Hinblick auf die benachbarte und bereits realisierte 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung (MI 5 und MI 6) zu erhöhen, auf eine zulässige GFZ, die sich aus einer 4-geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss ergibt.                      MI 1.1: GRZ 0,3 GFZ 1,4 (statt 1,0)                      MI 1.2: GRZ 0,4 GFZ 1,8 (statt 1,5)                      Das entspräche in der Höhenentwicklung auch der auf dem rbb-Gelände vorhandenen Bebauung.</p>	<p>ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im Entwurf des Bebauungsplans, die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Ein konkreter Umfang der Anpassungen erfolgt entsprechend der Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen u.a. in Form von Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Die Ausweisung der Flächen als sonstige Sondergebiete berührt die Grundzüge der Planung. Daher ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.4		<p><u>MI 3 und MI 4</u>                      Gemäß TF Nr. 5 sind oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig. Wir beantragen, diese Beschränkung für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 [...] zu streichen oder ersatzweise auch eine gewerbliche Nutzung als Büro zuzulassen. Unsere Gebäude werden von bisher ausschließlich gewerblich genutzt. In beiden Gebäuden befinden sich Büros bzw. Studiobereiche. Die Baugebiete liegen zudem im Übergangsbereich zwischen dem rbb-Gelände und dem Hasso-Plattner-Institut, diese Grundstücke prägen den Charakter des Medienstandorts nachhaltig. Die Festsetzung einer Wohnnutzung würde die Entfaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die mediale Nutzung in diesem prägenden Übergangsbereich erheblich einschränken. Auch das Gebäude des MIZ im MI 4 wird auf allen Etagen ausschließlich gewerblich als Büro- und Studiogebäude genutzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 5.3</i></p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.5		<p><u>SO 4</u></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>



Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Für das SO 4 und die textliche Festsetzung Nr. 25 Absatz 2 beantragen wir ebenfalls eine Änderung. Wir bitten die Festsetzung dahingehend zu ergänzen, dass neben oberirdischen Parkgaragen auch oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Der rbb benötigt aus betrieblichen Gründen u.a. für die Produktion und für seine Übertragungsfahrzeuge Fahrzeugstellplätze in der Nähe seines Fernsehentrums.</p>	<p>Bei der textlichen Festsetzung Nr. 25 handelt es sich um eine Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, die unverändert in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen wurde. Die textliche Festsetzung schließt oberirdische Stellplätze im SO 4 nicht aus. Der v.g. zweite Absatz regelt die Zulässigkeit oberirdischer Parkgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da die Festsetzung die oberirdischen Parkgaragen nicht bedingend festsetzt, wird die Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze im SO 4 weder innerhalb noch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
5.6		<p><u>SO 2</u> Für das SO 2 wird beantragt, das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen. Zur Sicherung der rbb-Mitarbeiterversorgung wird eine größere Kantine erforderlich. Eine Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,6 und der GFZ von 1,3 auf 1,7 würde die Voraussetzungen für einen bedarfsgerechten Neubau schaffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Sondergebiet SO 2 wurden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ übernommen. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Ausweisung der Baugebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3, und MI 4 (siehe lfd. Nr. 5.3) als sonstige Sondergebiete, werden die Festsetzungen zum Sondergebiet SO 2 bezüglich einer Anpassung des Nutzungsmaßes ermittelt. Da die Änderungen der Baugebiete die Grundzüge der Planung betreffen, ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.7		<p><b>E-MOBILITÄT</b> Zur Förderung der E-Mobilität möchten wir anregen, im Bereich der Medienstadt u.a. auch im öffentlichen Straßenraum Flächen oder Stellplätze mit Ladestationen für E-Fahrzeuge vorzusehen bzw. auszuweisen. Der Bedarf und auch das Interesse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Angebote zur E-Mobilität zu nutzen, steigt zunehmend. [...] Daher sollten zumindest kommerzielle Anbieter die Möglichkeit bekommen, die E-Mobilität in der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Errichtung von Ladestationen für E-Mobilität ist es nicht zwingend notwendig, Flächen im Bebauungsplan vorzusehen. Die Ladestationen sind grundsätzlich dort zulässig, wo Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Dies betrifft sowohl Stellplatzflächen auf den Grundstücksflächen als auch innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 78) ist, betrifft dies auch die Anordnung von</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Medienstadt durch entsprechende Angebote zu fördern.	<p>straßenbegleitenden Stellplätzen als Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Die Begründung wird im Kapitel B.2.1 um Ausführungen zur E-Mobilität redaktionell ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.1	Bürger/in 6	<p>Die von der Stadt geäußerte Besorgnis eines Weggangs der Serienproduktion GZSZ von Babelsberg im Falle einer Nichtverlängerung der Baugenehmigung für die Außenkulisse können wir nicht nachvollziehen.</p> <p>Hierzu wäre eine verbindliche Aussage der UFA einzuholen.</p> <p>Mit der Produktionsfirma werden bereits alternative Möglichkeiten zur Bindung der Serienproduktion in der Medienstadt diskutiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Ergebnis eines Gesprächs mit der UFA ist von auszugehen, dass die Serienproduktion GZSZ am Standort Babelsberg erhalten bleiben soll.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.2		<p><b>MEDIENWIRTSCHAFT</b></p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf trägt nicht angemessen und ausreichend dazu bei, den Medienstandort Babelsberg und die Medienbranche als Kernkompetenz und Wirtschaftsfaktor zu stärken. [...] Wir halten es für außerordentlich wichtig, das Ziel eines medienorientierten Stadtteils bei den Änderungen stärker in den absoluten Vordergrund aller Entscheidungen zu stellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die vorliegende Planung steht insbesondere im Sinne einer langfristigen Stärkung und Entwicklung der „Medienstadt Babelsberg“. Um den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im Bebauungsplanentwurf Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Ein konkreter Umfang der Anpassungen erfolgt entsprechend der Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen u.a. in Form von Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Da die Änderungen der Baugebiete die Grundzüge der Planung betreffen, ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p><i>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 2.1</i></p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.3		Der Bebauungsplan berührt unmittelbar die Interessen unseres Unternehmens in der Weise, dass er im Falle einer Umsetzung wesentliche nachteilige Folgen für uns hat. [...]	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      Die mit der Planung verbundenen Festsetzungsänderungen gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 41 mit der rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung) betreffen weitestgehend die Flächen des Filmparks Babelsberg. Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Entwicklungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss angepasst. In den verbleibenden Bereichen der Medienstadt wurden die bisher geltenden Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit der rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung) unverändert in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ übernommen und die bisher geltenden Regelungen zu den Bestandsnutzungen sind erhalten geblieben.</p> <p>Die vorliegende Planung steht insbesondere im Sinne einer langfristigen Stärkung und Entwicklung der „Medienstadt Babelsberg“. Um der Befürchtung vor nachteiligen Folgen sowie auch den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, werden mit der geplanten Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen wie unter lfd. Nr. 6.2 dargelegt, die privaten Belange des Unternehmens im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
6.4		<p><b>NUTZUNGSMAßE, ART DER NUTZUNG</b>                      Die Umsetzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Bauhöhen im Betriebsgelände auf den Baufeldern SO 4/ SO 4.1, GE-e1.2, GE-e2 reduziert spürbar die baulichen Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die auf den Flächen bestehenden Gebäude werden in Zukunft erneuert/erweitert werden müssen und bieten (u.a. aufgrund der Denkmalschutzfestsetzungen im übrigen Betriebsgelände) die einzige Möglichkeit der Verbesserung der Geschäftssituation der Studio Babelsberg durch bauliche Maßnahmen und Ersatz- oder Erweiterungsbauten. [...]</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 6.3</i></p> <p>Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu den v.g. Gebieten hinsichtlich u.a. Art und Maß der Nutzung anzugleichen, um durch die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale die Stärkung der Medienstadt als Wirtschaftsstandort weiter zu bekräftigen.</p> <p><i>Siehe dazu lfd. Nr. 6.2</i></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Sofern die mit dem B-Plan-Entwurf beabsichtigten Festlegungen für diese Flächen bestehen bleiben, können mögliche Potentiale zur Verbesserung und Erweiterung nicht genutzt werden, sodass es zukünftig an geeigneten Arbeitsbedingungen fehlt.</p>	<p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
6.5		<p>Der Bebauungsplanentwurf enthält zudem Festlegungen, die zu einer Schlechterstellung im Vergleich zum bisher geltenden B-Plan Nr. 41 führen. Das neu ausgewiesene Baufeld SO 4.1 gehörte bisher zum SO 4. Für diese Fläche des jetzigen SO 4.1 gelten gemäß BP Nr. 41 höhere GR-Zahlen als für die gleiche Fläche nach jetzigem Planentwurf. In den nördlichen Teilflächen des GE-e2 gelten bisher zudem höhere OK-Grenzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Kennzeichnung des Sondergebiets SO 4.1 resultiert aus der Änderungshistorie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ inklusive rechtsverbindlicher 1. bis 4. Änderung. In der 3. Änderung wurden für den südlichen Bereich des SO 4 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Das übrige SO 4 lag außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung – hier blieb das Planungsrecht des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ unverändert beibehalten. Um die Fläche des geänderten Planungsrechts im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu verdeutlichen, wurde das SO 4.1 als redaktionelle Kennzeichnung in den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ integriert. Die Ausweisung der Baugebiete SO 4.1 und GE-e2 wurde im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse grundstücksgenau angepasst. Die im Eigentum des Filmparks befindlichen Flächen im südlichen Teil des ehemaligen SO 4.1 wurden dabei dem SO 6 zugeschlagen. Die Nutzungsmaße wurden prozentual auf die Flächen des SO 6 und des SO 4.1 angerechnet und entsprechend festgesetzt. Mit der gleichen Vorgehensweise erfolgte eine flurstücksgenaue Abgrenzung der Teilflächen des GE-e1.2 und GE-e2. Die geltenden OK-Festsetzungen für die Flächen des Studios Babelsberg wurden ebenfalls unverändert in den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ übernommen. Demnach ist eine Schlechterstellung des Studios Babelsberg zum geltenden Planungsrecht mit der vorliegenden Planung nicht gegeben. Im Bebauungsplanentwurf sind die Flächen der Sondergebiete SO 4 und SO 4.1 wieder zusammenzufassen. Der Anpassungsumfang hinsichtlich der daraus resultierenden Festsetzungen ist im Bebauungsplanentwurf zu ermitteln. Da die Nutzungen mittlerweile auf beiden Flächen gefestigt sind und sich die Emissionskontingentierung auf Freizeitlärm bezieht, kann die Festsetzung für die Teilfläche des SO 4.1 gemäß fachlicher Einschätzung des Lärmgutachters im Bebauungsplanentwurf entfallen (siehe lfd. Nr. 6.9). Da die Änderungen der</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Baugebiete die Grundzüge der Planung betreffen, ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p><i>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 6.4, 6.9</i></p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
6.6		<p>Diese geplanten Festsetzungen würden zu einer Reduzierung der Bebaubarkeit führen und die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung im Betriebsgelände der Studio Babelsberg nochmals einschränken. Die Studio Babelsberg sind dringend darauf angewiesen, Möglichkeiten für eine Verbesserung der Betriebsgebäudesituation mit baulich größeren Möglichkeiten als bisher zu erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen zu den v.g. Gebieten anzugleichen, um durch die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale die Stärkung der Medienstadt als Wirtschaftsstandort weiter zu bekräftigen.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 6.4, 6.5</i></p>
6.7		<p>Es ist wichtig, dass die o.g. Flächen bei den Festlegungen zu Art, Maß und Höhe der möglichen Bebauung nicht auf die für die Denkmalgebäude vorgesehenen Vorgaben beschränkt bleiben und keine Reduzierung zum bisherigen B-Plan nach sich ziehen.                      Es sollen Festlegungen getroffen werden, die der Studio Babelsberg in diesen Flächen deutlich größere Möglichkeiten der Bebauung einräumen und die analog zu den Festlegungen der südlich gelegenen Baufelder sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen hinsichtlich Art, Maß und Höhe zu den v.g. Gebieten anzugleichen, um durch die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale unter Berücksichtigung größerer Entwicklungsmöglichkeiten die Stärkung der Medienstadt als Wirtschaftsstandort weiter zu bekräftigen.</p> <p><i>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 6.5</i></p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
6.8		<p><b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>  <u>Emissionsfestlegungen</u>                      Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Teilfläche im SO 4.1 sowie der nördlichen Teilfläche im GE-e2 schränken uns in der Durchführung unserer Geschäftsaktivitäten ein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 6.9</i></p>
6.9		<p>Die Emissionsbereichsfläche D-R-Q-P-F-D des neuen SO 4.1 befindet sich ausschließlich im Eigentum der Studio Babelsberg, ist Bestandteil deren Betriebsgelände und beherbergt lärmintensive Werkstätten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.                      Die Fläche des SO 4.1 war in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Teil der SO 6 Fläche und dem festgesetzten Emissionsbereichs EB 5 zugeordnet, dem folgende flächenbezogene Schallleistungspegel zu Grunde gelegt waren: 62</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Es ist kein vernünftiger Grund erkennbar, warum für diesen Teil des Betriebsgeländes Emissionskontingente i. S. von Geräuschkontingenten festgelegt werden sollen, wie sie für den touristisch orientierten Filmpark gelten. Die vorgesehenen Grenzwerte entsprechen in etwa der Nutzung eines MI mit hälftiger Wohnbebauung. Diese Begrenzung des zulässigen Nutzungsgrades auf Mischgebietsniveau ist für unser Betriebsgelände nicht hinnehmbar, da eine uneingeschränkte Nutzung durch lärmverursachende handwerkliche Arbeiten nicht mehr ausgeführt werden kann.</p>	<p>dB(A) Tag, 57 dB(A) Ruhezeit, 37 dB(A) Nacht. Die Werte wurden unverändert in die vorliegende Planung übernommen, das Emissionskontingent für Nacht-Zeiten entfiel.</p> <p>Der Fortbestand des Werkstättenbereichs im SO 4.1 war entsprechend dem früheren Entwicklungskonzept des Eigentümers nicht vorgesehen und nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ wurde die Nutzung des angrenzenden Kernbereichs des SO 4 ausgedehnt. Zum Zeitpunkt der 3. Änderung fanden auf der Fläche DFGED sowohl Nutzungen durch das Studio Babelsberg als auch Nutzungen durch den Filmpark Babelsberg statt. Da 1) für die Nutzung durch den Filmpark privatrechtliche Verträge bestanden und um 2) eine mögliche Entwicklung der Teilfläche in beide Richtungen (Nutzung durch den Filmpark oder das Studio) zu ermöglichen, wurde für die Fläche eine Begrenzung der Emissionen festgesetzt. Die Begrenzung orientiert sich an der Nutzung des Filmparks Babelsberg.</p> <p>Da die Nutzungen mittlerweile auf beiden Flächen gefestigt sind und da sich die Emissionskontingentierung auf Freizeitlärm bezieht, kann die Festsetzung für die Teilfläche des SO 4.1 nach Rücksprache mit dem Lärmgutachter im weiteren Verfahren mit der planungsrechtlichen Anpassung der Studio Babelsberg-Flächen entfallen. Für die im weiteren Verfahren zu ändernden Teilflächen ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen.</p> <p><i>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 6.4, 6.5</i></p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
6.10		<p>Nach der textlichen Festsetzung zu den Lärmobergrenzen in den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen zudem nur Betriebe und Anlagen geführt werden, die Lärmschutzobergrenzen von 60 dB nicht überschreiten. Nach den Lärmschutztabellen bedeuten diese Obergrenzen, dass der Lärm den eines normalen Gesprächs oder Nutzung eines Rasenmähers nicht überschreiten darf. Schon das Fahren eines PKW überschreitet diese Obergrenze. Unsere betrieblichen Flächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten werden regelmäßig täglich und gelegentlich auch nachts von PKW und Transportfahrzeugen angefahren</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den eingeschränkten Gewerbegebieten resultiert aus dem Schallschutzgutachten. Die Festsetzungen entsprechen der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“:</p> <p>„Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebiets ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen: Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB“</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>[...]. Die Lärmschutzbereiche von 60 dB würden dazu führen, dass uns die normale betriebliche Nutzung der Flächen nicht mehr möglich wäre. Unsere notwendigen Transporte zu den Betriebsgebäuden würden diese Obergrenzen regelmäßig überschreiten.</p>	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht orientiert sich der zulässige Störgrad stets an der empfindlichsten, innerhalb eines Gebiets regelmäßig zulässigen Nutzung. In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist dies die Büronutzung. Zudem sind auch die lärmsensiblen Nutzungen im Umfeld der eingeschränkten Gewerbegebiete (Wohnbebauung u.a. auf der Ostseite der August-Bebel-Straße, aber auch die Film- und Fernsehproduktion) zu berücksichtigen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.11		<p>Es kann im Hinblick auf die geplante massive Ausdehnung der Wohnbebauung, die auch immer näher an unser Betriebsgelände heranrückt, nicht ausgeschlossen werden, dass Anwohner künftig die Einhaltung festgesetzter Emissionsgrenzen durch uns fordern könnten. Die Wohnungsentwicklung seit 2016 (incl. B-Plan-Entwurf ca. 600 WE) sowie die beabsichtigte Beschränkung in den textlichen Festsetzungen „sofern sie das Wohnen nicht stören“ weckt die Erwartungshaltung künftiger Anwohner einer ruhigen parkähnlichen Wohnanlage ohne störende gewerbliche Einflüsse.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Der Einschätzung, dass mit der vorliegenden Planung die Wohnbebauung näher an das Betriebsgelände der Studio Babelsberg heranrückt, kann aufgrund der räumlichen Verteilung innerhalb der Medienstadt nicht gefolgt werden. Die Wohnbebauung befindet sich an den Rändern der Medienstadt und in hinreichendem Abstand zum Betriebsgelände.                  Die Formulierung „sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören“ wurde unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ übernommen.                  Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplanverfahren die zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen festgestellt. Die diesbezüglichen Untersuchungsergebnisse wurden in Form von entsprechenden Immissionsschutzfestsetzungen in den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ übernommen. Grundsätzlich gilt für die heranrückende Wohnbebauung, dass die erforderlichen Die heranrückende sensible Nutzung hat sich selbst zu schützen. Das heißt, dass Immissionsschutzmaßnahmen zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets herzustellen sind.                  Innerhalb der Sondergebiete sind Wohnungen nur ausnahmsweise und unter eingeschränkten Voraussetzungen zulässig. Im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind dafür anhand der zu beurteilenden konkreten Situation notwendige Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.12		Für die betrieblichen Abläufe benötigen wir nicht nur Gebäude, sondern auch freie Flächen, in denen störungsfrei und auch lärmintensiv gearbeitet werden kann. Deshalb soll auf dem Betriebsgelände der Studio Babelsberg diese Emissionsbeschränkung zukünftig ersatzlos entfallen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. <i>Abwägung s. lfd. Nr. 6.9</i>
6.13		<p><b>VERKEHR</b>  <u>Fehlende verkehrliche Erschließung und Einwirkungen der geplanten Wohnbebauung</u>                      Es ist mit erheblichen Schwierigkeiten und Behinderungen bei der Erreichbarkeit unserer beiden Betriebsgelände (innerhalb der Medienstadt und südlich der Großbeerenstraße) durch den Wirtschaftsverkehr zu rechnen. Die bereits jetzt dichte Wohnbebauung an der Stahnsdorfer Straße führt zu Sicherheitsproblemen für unsere Kunden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      Die Bezugnahme auf die bestehende Wohnbebauung an der Stahnsdorfer Straße sowie dem Hinweis auf bestehende Sicherheitsprobleme kann entkräftet werden.                      Die neu festgesetzten Wohnbauflächen (WA 3 und WA 4) befinden sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Sie stehen hinsichtlich der geplanten bzw. erforderlichen Erschließung nicht im Kontext zu der bestehenden Wohnbebauung entlang der Stahnsdorfer Straße. Bezüglich der notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die den Nachweis dieser Stellplätze oberirdisch oder in Tiefgaragen innerhalb der Wohngebiete ermöglicht. Die erforderlichen Zufahrten befinden sich für das WA 4 vsl. an der der Marlene-Dietrich-Allee, für das WA 3 an der Emil-Jannings-Straße.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.14		<p>Insbesondere die geplante sehr hohe Dichte der Bebauung wird einen stark zunehmenden Fahrzeugverkehr insbesondere an der Stahnsdorfer Straße, August-Bebel-Straße und Großbeerenstraße, aber auch in der Emil-Jannings-Straße und der Marlene-Dietrich-Allee sowie an den derzeit bestehenden Ein- und Ausfahrten zum Betriebsgelände verursachen. Durch den ruhenden Verkehr und die Enge der Straßen sind die Emil-Jannings-Straße, Marlene-Dietrich-Allee und Stahnsdorfer Straße bereits jetzt für den wirtschaftlichen Verkehr von und zum Betriebsgelände schlecht passierbar.                      Für die verkehrliche Verbindung unserer beiden Betriebsgelände sind wir insbesondere auf eine dauerhaft behinderungsfreie Durchfahrt durch den Wirtschaftsverkehr der Emil-Jannings-Straße und der Marlene-Dietrich-Allee angewiesen. Während der Produktionszeit bedeutet dies</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Die verkehrstechnische Untersuchung geht davon aus, dass das abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet im Bereich der Großbeerenstraße und der August-Bebel-Straße durch bestehende Kapazitätsreserven gedeckt werden kann.                      Gemäß geltendem Planungsrecht steht u.a. ein großer Teil an seither nicht genutzten Gewerbeflächen, wie z.B. die eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1, GE-e2 und GE-e3 zur Verfügung. Bei einer Umsetzung dieser Gewerbenutzungen nach geltendem Planungsrecht wäre ein höheres Verkehrsaufkommen im Plangebiet das Resultat. Dieses wäre entsprechend geltendem Planungsrecht seither zulässig. Insgesamt wäre somit eine weitaus höhere zeitgleiche Verkehrsbelastung in Verbindung mit dem angesprochen bestehenden Wirtschaftsverkehr der Betriebsgelände die Folge. Aus der im Bebauungsplan Nr. 119 geplanten Wohnnutzung geht im Vergleich zu Gewerbeverkehren ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen hervor. Somit kann von einer erheblichen Verbesserung für die Gesamtbelastung im Plangebiet</p>



Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>regelmäßige Ein- und Ausfahrten von mindestens 30 bis 200 Fahrzeugen. Mit der geplanten sehr dichten Bebauung rings um unser Betriebsgelände im Kernbereich der Medienstadt werden diese Straßen verkehrlich von einer deutlich höheren Anzahl von parkenden und fahrenden Fahrzeugen geprägt sein. Bereits jetzt sind die Emil-Jannings-Straße und die Marlene-Dietrich-Allee schlecht passierbar und nach der Umsetzung der geplanten Bebauung wird eine gute Befahrbarkeit der Straßen durch unseren Wirtschaftsverkehr kaum noch als gegeben erwartet.</p>	<p>ausgegangen werden.                      Gemäß geltendem und geplanten Planungsrecht sind straßenbegleitend keine Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, das Parken erfolgt auf den Baugrundstücken und ergänzend bei Bedarf innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, daher hat eine Regulierung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Straßenverkehrsflächen (u.a. im Beeinträchtigungsbereich des Studios Babelsberg), z. B. durch Parkverbote, kann durch verkehrsbehördliche Anordnung erfolgen.                      Insbesondere der nördliche und östliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich außerhalb der Fläche, für die mit der vorliegenden Planung eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Entwicklungsziele vorgenommen werden soll. Auf jenen Flächen wurde das geltende Planungsrecht unverändert in den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ übernommen. Dies betrifft auch die zulässigen Nutzungsmaße. Auch wurden die bestehenden Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Großbeerenstraße, in ihrer Dimensionierung unverändert übernommen. Die Straßenverkehrsfläche der Großbeerenstraße basiert auf den (gutachterlich belegten) veränderten Planungen bezüglich der Straßenbahntrasse in der Großbeerenstraße und der damit bisher festgesetzten Vorhaltefläche. Der mit den Verkehrsplanern und der Landeshauptstadt Potsdam intensiv abgestimmte Straßenquerschnitt bildet alle geplanten Verkehrsarten ab. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche der Großbeerenstraße basiert auf den durch das Büro StadtPlan erstellten und mit der Fachdienststelle abgestimmten Regelquerschnitten.</p> <p><i>s. auch Abwägung lfd. Nr. 6.13</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.15		<p>Die angestrebte Einfahrt in ein großes Parkhaus an der Großbeerenstraße wird infolge der angedachten Verengung diese sehr angespannte Situation für unseren Wirtschaftsverkehr deutlich verschärfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.                      Die Erschließung des geplanten Parkhauses wird entsprechend der Nutzungen im Sondergebiet SO 6 sowohl über die Emil-Jannings-Straße, als auch über die Zufahrt Marlene-Dietrich-Allee/Großbeerenstraße erfolgen. Aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Aufkommen von Gewerbeverkehren unter der Woche und veranstaltungsbedingten Verkehrsaufkommen in den Abendstunden sowie an den Wochenenden, können zeitgleiche Überschneidungen überwiegend ausgeschlossen werden. Die Straßenverkehrsfläche der Großbeerenstraße</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			basiert auf den (gutachterlich belegten) veränderten Planungen bezüglich der Straßenbahntrasse im Zuge der Großbeerenstraße und der damit bisher festgesetzten Vorhaltefläche. Das Verkehrsgutachten wurde um Aussagen zur Kapazität der Knotenpunkte ergänzt.  <i>s. auch Abwägung lfd. Nr. 2.2 und 6.14</i>  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
6.16		Die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs geht davon aus, dass die bestehenden Straßenräume für alle geplanten baulichen Entwicklungen ausreichen und eine leistungsgerechte Abwicklung des Verkehrs ermöglichen. Dem stehen unsere Erfahrungen bereits jetzt ohne die geplanten dichten Bebauungen entgegen. Gerade die Gewerbebetriebe/ Medienunternehmen in der Medienstadt sollten jedoch durch eine gute verkehrliche Anbindung, insbesondere auch für den Anlieferverkehr und den im Filmbereich erforderlichen Schwerlastverkehr gute Arbeitsbedingungen vorfinden. Dem steht der B-Planentwurf entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend verkehrstechnischer Untersuchung wird entlang der Großbeerenstraße der Knotenpunkt Heinrich-George-Straße lichtsignalisiert, um geregelte Wirtschaftsverkehre zu gewährleisten. Gemäß geltendem und geplanten Planungsrecht sind straßenbegleitend keine Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, das Parken erfolgt auf den Baugrundstücken und ergänzend bei Bedarf innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Daher kann eine Regulierung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Straßenverkehrsflächen nur durch verkehrsbehördliche Anordnung erfolgen.  <i>s. Abwägung lfd. Nr. 6.14, 6.15</i>
6.17		Die geplante Bebauung muss dringend mit einem entsprechenden verkehrlichen Konzept einhergehen, welches mit den Medienunternehmen der Medienstadt abgestimmt erarbeitet wird und in den B-Planentwurf aufgenommen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der wesentlichen Erschießungsknotenpunkte wurde in einer verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Entsprechend der Ergebnisse hat der Anteil an Fußgängern sowie Radfahrern seit 2015 erkennbar zugenommen, sodass eine deutliche Veränderung des Verkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehrs festzustellen ist. Somit kann angesichts geltendem und neuem Planungsrecht rechtlich zulässiger Verkehrsströme eine Entspannung verzeichnet werden. Des Weiteren ist bereits ein ergänzendes Verkehrskonzept vom Vorhabenträger beauftragt, welches die verkehrsplanerischen Belange der geplanten Neubauvorhaben begleitet, um somit die Funktionalität und Genehmigungsfähigkeit der Verkehrserschließung gewährleisten zu können. Hinsichtlich günstiger Abwicklungen der internen Verkehre können ergänzende privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 6.14</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.18		<p>Die geplante starke Bebauung der Medienstadt mit Wohnungen bringt für unser Betriebsgelände erhebliche Sicherheitsprobleme mit sich. Schon jetzt nutzen die Anwohner unser Betriebsgelände als Ort zum Spaziergehen, unser Gelände und unsere Gebäude werden während unserer Geschäftszeiten unerlaubt betreten und es können für uns nicht mehr kontrollierbar Bildaufnahmen angefertigt werden. Die Anforderungen der Sicherheit und Geheimhaltung werden damit nicht mehr sichergestellt und erschwert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Unabhängig vom bestehenden oder geplanten Baurecht ist aufgrund des voranschreitenden Nutzungsdrucks und damit einhergehenden Nutzungsintensivierungen des Areals mit einer zunehmenden Zahl von Passanten zu rechnen. Maßnahmen zur Sicherung des Betriebsgeländes, der Geheimhaltung bzw. zur Wahrung der Betriebssicherheit können nicht innerhalb des Bauleitplans festgesetzt werden. Bei der Entwicklung der Planung wurde darauf Wert gelegt, die Wohnbebauung in den Randbereichen der Medienstadt festzusetzen. So können etwaige Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen der bereits vorhandenen Unternehmen so weit wie möglich verhindert werden und des Weiteren dazu beitragen den Erfordernissen zur Sicherheit und Geheimhaltung Rechnung zu tragen. Das Ziel der vorliegenden Planung ist, durch eine städtebauliche Aufwertung der Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs ein urbanes Umfeld zu erzeugen, das geeignete Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen der Medienbranche bietet.</p> <p><i>Siehe auch lfd. Nr. 6.21</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.19		<p>Insbesondere die geplante höhere Bebauung direkt um unser Betriebsgelände herum würde es ermöglichen, dass von diesen höheren Gebäuden zukünftig ungehinderter Einblick in unser Betriebsgelände und kein Schutz vor den Blicken Neugieriger mehr besteht. Eine (auch nur teilweise) Wohnnutzung würde zudem durch fehlende Sichtbarrieren auf das Studiogelände während laufender Dreharbeiten zu einer Gefährdung neuer Kundenaufträge führen, da branchenübliche Forderungen nach strikter Geheimhaltung nicht mehr erfüllt werden könnten.</p>	<p>Der Stellungnahme nicht gefolgt. Die festgesetzten Höhen (58 m ü. NHN) des an das Studiogelände angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiets GE-e2 wurden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" übernommen. In den Randbereichen wurden die Höhen auf 55 m (angrenzend an das ebenfalls mit einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 55 m festgesetzte SO 4.1) festgesetzt. Eine negative Beeinträchtigung im Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht ist demnach nicht erkennbar. Eine generelle Wohnnutzung der eingeschränkten Gewerbegebiete und Sondergebiete ist nach wie vor nicht Gegenstand der Planung. Bei der Erarbeitung der Planung wurde darauf geachtet, dass die für den</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Wirtschaftsstandort zentralen Kernbereiche nicht mit Wohnungsbau beplant werden. Die Wohnnutzung soll ausschließlich in den Randbereichen der Medienstadt stattfinden, so sollen etwaige Einschränkungen der u.a. filmproduktionsbezogenen Nutzungen so weit wie möglich verhindert werden und des Weiteren dazu beitragen den Erfordernissen zur Sicherheit und Geheimhaltung Rechnung zu tragen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen in den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten (textliche Festsetzung Nr. 6), die dem Betrieb untergeordnet und direkt zugehörig sind, wurde aus dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ unverändert übernommen. Auch für die Sondergebiete SO 4 und SO 5 sowie für die angrenzenden Sondergebiete SO 2 und SO 6 wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsinhaberwohnungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ unverändert in die vorliegende Planung übernommen. Es handelt sich hierbei um Einzelfallentscheidungen, die im Zuge des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens getroffen werden und im Ermessensspielraum der zuständigen Fachbehörde liegen.</p> <p>Von einer Beeinträchtigung durch etwaige Betriebswohnungen in den angrenzenden Sonder- und eingeschränkten Gewerbegebiete ist nicht auszugehen.</p> <p>Maßnahmen zur Sicherung des Betriebsgeländes bzw. zur Wahrung der Betriebssicherheit sind nicht Gegenstand des Bauleitplans.</p> <p><i>Siehe auch lfd. Nr. 6.18, 6.20</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.20		<p>Die Umsetzung der Planung aus dem Bebauungsplanentwurf wird auch dazu führen, dass wir unser Betriebsgelände komplett einzäunen und jedes Betreten und Befahren durch Unbefugte verhindern. Die von allen Medienunternehmen in der Medienstadt gewünschte enge Zusammenarbeit wird in Folge durch Zäune und Eingangskontrollen erschwert. Der derzeit gewährte Durchgang für Studierende und Mitarbeiter der Filmuniversität durch unser Betriebsgelände würde zukünftig ausgeschlossen sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Mit dem voranschreitenden Nutzungsdruck und der damit einhergehenden Nutzungsintensivierung in der Medienstadt Babelsberg ist von einer höheren Nutzer- und Besucherzahl des Areals auszugehen. Dieser Umstand bedarf ggf. auch weitergehende Sicherheitsmaßnahmen, die jedoch nicht auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln sind. Bei der Entwicklung der Planung wurde darauf Wert gelegt, die Wohnbebauung in den Randbereichen der Medienstadt festzusetzen. So können etwaige Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>der bereits vorhandenen Unternehmen so weit wie möglich verhindert werden und des Weiteren dazu beitragen den Erfordernissen zur Sicherheit und Geheimhaltung Rechnung zu tragen.                      Grundsätzlich entspricht aber sowohl das bisher geltende als auch das mit der vorliegenden Planung teilweise angepasste Planungsrecht dem definierten Entwicklungsziel für die Medienstadt Babelsberg. Neben der Stärkung der vorhandenen Medienwirtschaft ist auch die Ausgestaltung eines belebten, heterogen genutzten Medienstandorts beabsichtigt. Bei der Entwicklung der Planung wurde darauf Wert gelegt, die Wohnbebauung in den Randbereichen der Medienstadt festzusetzen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.21		<p>Es bedarf dringend der Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Dichte der Bebauung mit den Sicherheitsbedürfnissen der Medienwirtschaft, dem nur begrenzt vorhandenen Straßenraum und der geplanten Verengung der Großbeerenstraße. Das ausnahmsweise Wohnen in Sonder- und Gewerbegebieten soll aus diesen Gründen nicht zugelassen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 6.14, 6.28</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.22		<p>Es wird angeregt, die vorgesehene Parkanlage zwischen GE-e1.1 und GE-e1.2 möglichst schnell zu errichten, da dies geeignet sein könnte, negative Einwirkungen zu minimieren insbesondere durch die Schaffung eines Sichtschutzes und die Wahrscheinlichkeit, dass Anwohner sich verstärkt dort statt auf unserem Betriebsgelände aufhalten könnten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung, die vorgesehene Parkanlage zwischen dem GE-e1.1 und GE-e1.2 möglichst schnell zu errichten wird zur Kenntnis genommen. Die Eignung der Parkanlage zur Minimierung negativer Einwirkungen in Form einer räumlichen Distanz ist nachvollziehbar, jedoch ist die Realisierung einer privaten Parkanlage nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Es wird darauf verwiesen, dass die zwischen dem GE-e1.1 und dem GE-e1.2 gelegene Parkanlage bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ sowie der 3. Änderung war und zum Teil bereits vorhanden ist. Eine räumliche Distanz ist demnach teilbereichsweise bereits gegeben. Die Größe und der Zuschnitt der Parkanlage variiert jedoch in den verschiedenen Planänderungen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ wurde die Parkanlage als private Grünfläche festgesetzt und wurde in die aktuelle Planung übernommen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.23		<p><b>GRÜNFESTSETZUNGEN</b>                      Der B-Plan Nr. 41 sieht für die Sondergebiete SO 4 und SO 4.1 keinerlei Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen vor. Der Bebauungsplanentwurf enthält nunmehr Pflanzbindungen, die damit begründet werden, dass die weitreichenden Eingriffe in Natur und Landschaft mindestens teilweise ausgeglichen werden müssen. Dies führt zu einer Verschlechterung der Nutzung unseres Betriebsgeländes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                      Der Einschätzung, dass sich die Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzbindungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ zu einer Verschlechterung der Nutzung des Betriebsgeländes des Studios Babelsberg führt, kann nicht gefolgt werden.                      Die Pflanzbindungen und Einzelbaumfestsetzungen wurden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ übernommen. Die textliche Festsetzung Nr. 38 (Anpflanzbindung je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche), die textliche Festsetzung Nr. 42 (Dachbegrünung) sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 46 und 47 (Stellplatzbegrünung) sind Bestandteil des bereits geltenden Planungsrechts, das unverändert in den aktuellen Bebauungsplan überführt werden soll. Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung entlang der August-Bebel-Straße sowie die darauf Bezug nehmende textliche Festsetzung Nr. 35 wurden ebenfalls unverändert übernommen. Analog zur textlichen Festsetzung Nr. 42 wurde im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Dachbegrünung für die planungsrechtlich veränderten Teile des Geltungsbereichs (WA 3, WA 4, GE-e1.1, GE-e2, SO 6, SO 7, SO 8) in die Planung integriert (textliche Festsetzung Nr. 43).</p> <p>Zur festgesetzten Anpflanzbindung für Einzelbäume gab es in der ursprünglichen Festsetzung (TF Nr. 44) des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ den folgenden Zusatz: „Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte dienen der Kenntlichmachung der textlich festgesetzten Pflanzbindungen. Sie zeigen die empfohlene Art der Baumpflanzungen entlang von Straßen und Wegen.“ Dieser Zusatz wurde in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ nicht übernommen, da er nach Rechtsauffassung im Widerspruch zu der Einzelbaumfestsetzung steht. Die Form der Übernahme der Anpflanzbindung in den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ und ggf. die Anrechenbarkeit der mittels Einzelbaumfestsetzung anzupflanzenden Bäume auf die gemäß TF Nr. 38 zu pflanzenden Bäume in der textlichen Festsetzung entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.24		<p>Die Begründung ist für unser Betriebsgelände nicht überzeugend, weil nach den bisherigen Planungen für unser Betriebsgelände Begrenzungen für Nutzung und Bebauung gerade deutlich unterhalb von Bestand und gesetzlichen Möglichkeiten festgeschrieben werden sollen, sodass im Umkehrschluss keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden können, die über die derzeit bestehende Bebauung hinausgehen. Folglich besteht auch keine Notwendigkeit, neue größere Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und Pflanzbindungen in unserem Betriebsgelände festzuschreiben.</p> <p>Die Pflanzbindung würde uns insbesondere zwingen, die Nutzfläche unseres ohnehin nicht ausreichend großen Betriebsgeländes durch Anpflanzungen über das vorhandene Maß hinaus zukünftig zu reduzieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich haben die Anpflanzbindungen, sofern sie noch nicht erfolgt sind, weiterhin mit der gegebenen Begründung Bestand.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p> <p><i>Siehe auch Abwägung lfd. Nr. 6.23</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.25		<p>Hier soll es deshalb bei der Situation bleiben, die wir nach dem jetzigen Bebauungsplan Nr. 41 haben, d.h. es gibt für unser Betriebsgelände weiterhin keine Grünfestsetzungen und Pflanzverpflichtungen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><i>Siehe Abwägung lfd. Nr. 6.23, 6.24</i></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.26		<p><b>MEDIENORIENTIERUNG</b></p> <p>Es wird angeregt, dass der Bebauungsplanentwurf in stärkerem Maße die gesteckten Ziele dadurch bekräftigt, dass für alle Gewerbeflächen eine überwiegende medienorientierte Gewerbenutzung festgesetzt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans sind die Flächen im Eigentum des Studio Babelsberg planungsrechtlich anzupassen und als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Auch die gewerblich genutzten Mischgebiete im Norden der Medienstadt werden als sonstige Sondergebiete ausgewiesen (<i>siehe lfd. Nr. 2.1</i>). Ein konkreter Umfang der Anpassungen erfolgt entsprechend der Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen u.a. in Form von Anpassungen von Art und Maß der Nutzung. Es erfolgt eine erneute Beteiligung und Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konzentriert (<i>siehe lfd. Nr. 2.1</i>).</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 2.1</i></p> <p><b>Die Planung wird teilweise geändert.</b></p>
6.27		<p><b>ZWECKBESTIMMUNG SO 4</b>                  Es wird angeregt, die Benennung der Sondernutzung für das SO 4 und SO 4.1 zu verändern und mit „Nutzung durch die Kreativwirtschaft“ zu beschreiben. [...]</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Film- und Fernsehproduktion sind das Kernstück der Medienstadt und entsprechen der vorhandenen Nutzungen, die die Medienstadt prägen.                  An anderer Stelle wurden in der Stellungnahme Bedenken geäußert hinsichtlich der Nutzbarkeit der Flächen durch die Betriebe der Film- und Fernsehproduktion. Eine Öffnung der Zweckbestimmung im Hinblick auf andere kreative Sparten würde dem entgegenstehen. Die Kreativwirtschaft hat auch ohne spezifische Ausweisung von Flächen die Möglichkeit, sich innerhalb der Gewerbegebiete und (je nach Nutzung) in den Mischgebieten anzusiedeln.                  Mit der vorgeschlagenen Zweckbestimmung „Nutzung durch die Kreativwirtschaft“ ist zudem die Ausrichtung des Sondergebiets auf die Film- und Fernsehproduktion nicht mehr assoziierbar. Diese soll jedoch weiterhin beibehalten werden, auch wenn sich die Rahmenbedingungen und Anforderungsprofile im Zusammenhang mit der Etablierung neuer Produktionstechniken zunehmend verändern.                  Im Weiteren werden die Sondergebiete SO 4 und SO 4.1 wieder zu einem Baugebiet zusammengefasst (<i>siehe dazu auch lfd. Nr. 6.5</i>), von der Festsetzung einer veränderten Zweckbestimmung für das SO 4 / 4.1 wird jedoch aus den genannten Gründen abgesehen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
6.28		<p>Der Bebauungsplanentwurf stellt den Betrieb des Studio Babelsberg strategisch und perspektivisch grundsätzlich in Frage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Der Annahme kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zielen auf die Sicherung und Förderung der Entwicklung der Medienstadt als Wirtschaftsstandort durch die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale ab.                  Mit der im Bebauungsplanentwurf planungsrechtlichen Anpassung von Teilgebieten (<i>siehe lfd. Nr. 6.2</i>) wird den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen verstärkt Rechnung getragen und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen.</p>



Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Ein aus den geplanten Festsetzungen resultierendes Betriebs- oder Entwicklungshemmnis für das Studio Babelsberg ist somit nicht erkennbar.
7.1	Bürger/In 7	<p><b>BAUMSCHUTZ</b> Bereits in der Stellungnahme der Verbände vom 06.06.2018 wurde darauf hingewiesen, dass aus Natur- und Artenschutzgründen der vorhandene Gehölz- und Baumbestand zu erhalten und möglichst weiter zu entwickeln ist. Durch die Bebauung und Nutzung erfährt das Gebiet eine erhebliche Veränderung vor allem im Artenspektrum. Vor weiteren Planungen ist der prägende und erhaltenswerte Baumbestand zu ermitteln, nachvollziehbar zu beschreiben und artenschutzfachlich zu bewerten, um dann eine Bebauungsplanung unter Berücksichtigung dieser Bäume vorzunehmen. Gleiches gilt für prägende Altbäume auf der Liegenschaft. Altbaum- und Alleebestand sowie Höhlenbäume sind gesetzlich geschützt und daher grundsätzlich zu erhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Umweltprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung zur vorliegenden Planung (u. a. mit Biotop- und Baumstrukturkartierungen) wurden die Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere im Allgemeinen sowie auf besonders und streng geschützte Arten im Speziellen untersucht. In diesem Zusammenhang wurde auch der planungsbedingte Verlust von Bäumen beschrieben und aus Sicht des Artenschutzes beurteilt. Auf Grundlage der Prüfungsergebnisse wurden entsprechende natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen in die Planung integriert, um so erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO) definierte Schutzstatus von bestimmten Bestandsbäumen nicht in Frage gestellt. Die Regelungen der PBAumSchVO gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und werden zur Beurteilung des erforderlichen Ausgleichs herangezogen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
7.2		<p>Die Gebäudekubaturen entlang der Großbeerenstraße im Bereich WA 4, SO 4 und GE-e2 sind derzeit mit einem „Vorgartenbereich“ von 2,5 m geplant. Dies bedeutet, dass die Gebäude im Gegensatz zu der Bauweise an der Stahnsdorfer Straße (5 m Vorgarten) und August-Bebel-Straße (11 m Vorgarten) sehr nah an die gegebene Straßen/Fußweg-Situation heran gebaut werden. Gerade in diesem Saum entlang der Straße stehen jedoch zahlreiche, auch teilweise Altbäume, welche im Artenschutzgutachten als Habitat-Bäume für Vögel und Fledermäuse gekennzeichnet sind und auch der PBAumSchVO unterliegen. [...] Es handelt sich um 14 artenschutzrechtlich wertvolle Bäume, die meisten der 233 zur Fällung angezeigten Bäume befinden sich im Saum entlang der Großbeerenstraße, was dazu</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die genannten Vorgartenzonen in der Stahnsdorfer Straße sind weder von ihrer Lage noch von ihrer städtebaulichen und architektonischen Situation her mit der Situation an der Großbeerenstraße vergleichbar. Das städtebauliche Ziel für die Großbeerenstraße ist die Ausbildung eines urbanen Raums unter Entwicklung einer klaren Gebäudekante. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ befindet sich der v. g. Baumbestand entlang der Großbeerenstraße innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und ist nicht mit einer Erhaltungsbindung belegt. Für den Ausgleich und Ersatz geschützter Bäume in diesem Bereich greift demnach die PBAumSchVO. Der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 ist zu entnehmen, dass der Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand mittels Gesamtausgleich im Vorgriff auf den Eingriff erfolgte. Dies umfasste auch die nach geltendem</p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>führen wird, dass der gesamte grüne Gürtel entlang der Straße entfernt wird.                      Die Breite des Baum-Saums beträgt ca. 11 m, es ist daher zu prüfen, den Vorgartenbereich auf mind. 10 m zu erhöhen, um die hier etablierten Bäume bzw. Kleinbiotope zu erhalten. [...] Besonders hinsichtlich der bisher erfolgten Ausgleichspflanzungen der letzten „Bauperioden“, sollte dieser wertvolle Baumstreifen erhalten bleiben, da sich hier ein sehr heterogenes Bild ergibt. [...]</p>	<p>Planungsrecht innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche liegenden Baumbestände entlang der Großbeerenstraße. Der vorgenommene Ausgleich für zu fällende Bäume umfasste Maßnahmen innerhalb der Medienstadt sowie auf Flächen außerhalb der Medienstadt.                      Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Verlust von Bäumen bereits im Verfahren zum geltenden Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit rechtsverbindlicher 1. bis 4. Änderung planungsrechtlich abgegolten wurde.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
7.3		<p>Auch im Bereich zwischen dem GE-e1.1 und dem südlich angrenzenden Filmarchiv SO 7 stehen sehr alte Kiefern, teilweise ebenfalls als Habitat-Bäume ausgewiesen. Auch hier sollte die Kubatur der Gebäude die Standorte der Bäume berücksichtigen, was an dieser Stelle durch angrenzende, weniger intensiv mit Bäumen bewachsene Flächen möglich sein sollte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Die festgesetzten Baugebietszuschnitte und Baufenster entsprechen den aktuellen Entwicklungszielen zu Stärkung und Weiterentwicklung der Medienstadt Babelsberg. Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung im nördlichen und südlichen Bereich des GE-e1.1 soll hier die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 35 m festgesetzt werden. Im Zentrum des GE-e1.1 soll die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m festgesetzt werden.                      Eine Festlegung von Gebäudekubaturen ist dagegen auf der Bebauungsplanebene nicht vorgesehen. Die Modifizierung der Baugrenzen und der Bauweise im GE-e1.1 wurde in der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen, um Teile des Kiefernwäldchens erhalten zu können. Zudem wurde die südwestliche Baugrenze im GE-e1.1 (nördlich des GFL 4) auf insgesamt 8 m nach Norden verschoben. Auf den nicht überbaubaren Flächen im südlichen Bereich des GE-e1.1 sowie des nord-westlichen Bereichs des SO 7 wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, [...] gemäß § 9 Abs. 25 a BauGB festgesetzt. Die Fläche erstreckt sich von der Marlene-Dietrich-Allee bis zur Parkanlage und soll dem Erhalt des Kiefernwaldes Rechnung tragen.                      Inwieweit die vorhandenen Bäume innerhalb der Baugebiete erhalten bleiben können, wird bei Umsetzung der Planung im Rahmen des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens ermittelt. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden die Regelungen der PBAumschVO herangezogen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.4		Die Abb. 12 „Kartierung der Biotope und Bäume“ in der Begründung ist unleserlich. Somit ist ein Überblick über die vorhandene Baumvegetation nicht möglich.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Darstellung der genannten Abbildung in Kapitel I.7 der Begründung wird entsprechend angepasst.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
7.5		<b>ARTENSCHUTZ</b> An anderer Stelle haben die Verbände mehrfach darauf hingewiesen, dass durch die Beseitigung von Gehölzen eine Vielzahl von Nist- und Ruheplätzen verloren gehen und mit erheblichen Veränderungen im Artenspektrum gerechnet werden muss. Aus Natur- und Artenschutzsicht sind diese Eingriffe als schwerwiegend zu werten. Es werden Lebensräume von Fledermäusen und höhlenbewohnenden Käferarten zerstört.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umweltprüfung und der artenschutzrechtlichen Prüfung zur vorliegenden Planung (u. a. mit Biotop- und Baumstrukturkartierungen) wurden die Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere im Allgemeinen sowie auf besonders und streng geschützte Arten im Speziellen untersucht. Hierbei wurde auch der planungsbedingte Verlust von Bäumen und den mit diesen verbundenen Lebensstätten beschrieben und aus Sicht des Artenschutzes beurteilt. Für die Beurteilung wurde eigens von fachkundigen Biologen eine Baum-Strukturkartierung im Plangebiet durchgeführt. Geeignete Strukturen für artenschutzrechtlich relevante totholz- und altholzbewohnende Käfer, wie z. B. Altbäume mit einem größeren Mulmkörper oder mit den für den Heldbock typischen Bohrlöchern wurden dabei nicht nachgewiesen. Auf Grundlage der Prüfungsergebnisse wurden Maßnahmen und Festsetzungen konzipiert, um erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren ausschließen zu können.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
7.6		Es ist nicht nachvollziehbar, inwieweit im Vorfeld sichergestellt wurde, dass keine Lebensräume gesetzlich geschützter Bock- und Prachtkäferarten zerstört werden. Werden frische Fraßgänge und Ausschlupflöcher vorgefunden, sollte zumindest ein Teil des Astmaterials für einige Jahre an einem geeigneten Ort abgelagert werden [...].	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Plangebiet wurde von Fachgutachtern eine Baumstrukturkartierung durchgeführt. Geeignete Strukturen für artenschutzrechtlich relevante totholz- und altholzbewohnende Käfer, wie z. B. Altbäume mit einem größeren Mulmkörper oder mit den für den Heldbock typischen Bohrlöchern wurden dabei nicht nachgewiesen. Eine planungsbedingte Beeinträchtigung von Bock- und Prachtkäferarten kann daher ausgeschlossen werden.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.7		<p>Der Fledermausflugstraße wird die „besondere Bedeutung“ aus dem Artenschutzgutachten im Gebiet GE-e2 nicht ausreichend Rechnung getragen. Die zulässige Gebäudehöhe für das GE-e2 wird mit 23 m angegeben, was ungefähr 6-7 Geschossen entspricht. Die in Anlage 4 eingezeichneten geplanten Gebäudekubaturen stehen direkt im Verlauf der Flugstraße. Das Quartiergebäude am Ende der Flugstraße hat zwei Geschosse plus DG, der Ausflughbereich der Tiere ist in Höhe des Dachüberstandes. [...] Im Kapitel C.5.1 sollte eine Passage zur fledermausgerechten Sanierung des alten Bestandsgebäudes an der Kreuzung Großbeerenstraße/August-Bebel-Straße zum Erhalt des nachgewiesenen Sommerquartiers hinzugefügt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Gemäß der im Artenschutzfachbeitrag zur vorliegenden Planung dargelegten Vermeidungsmaßnahmen (VASB 6) ist die Fledermausflugstraße von extrem hoher Bebauung freizuhalten. Die Untersuchungsergebnisse geben jedoch keinen Aufschluss darüber, was unter extrem hoher Bebauung zu verstehen ist bzw. welche maximalen Oberkanten mit der Fledermausflugstraße vereinbar sind.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurden diverse Fledermausarten vorgefunden, die in unterschiedlichen Flughöhen jagen. Diese bewegen sich in einer Spanne zwischen 3-5 m und bis über 100 m. Somit kann im aktuellen Planungsstand auf Ebene der Bauleitplanung keine konkrete Aussage über eine diesbezügliche Begrenzung der maximalen Bebauungshöhe getroffen werden. Des Weiteren können die festgesetzten Dachbegrünungen als Orientierungshilfen innerhalb der Flugstraße dienen. Da die überbaubare Grundstücksfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet Ge-e2 als ein großes Baufenster ausgewiesen wird, sind die Gebäudekubaturen nicht festgelegt und damit flexibel umsetzbar. So kann bei Umsetzung der Planung die betreffende Fledermausflugstraße entsprechende Berücksichtigung finden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann somit geprüft werden, ob die konkreten Planungen den Belangen des Artenschutzes ausreichend Rechnung tragen.</p> <p>Das Kapitel C.5.1 wird um Hinweise zur fledermausgerechten Sanierung des Bestandsgebäudes an der Großbeerenstraße ergänzt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
7.8		<p>Aktuelle wissenschaftlich untermauerte Erkenntnisse belegen, dass das Aufhängen von Fledermauskästen keine geeignete CEF-Maßnahme darstellt. Danach können Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse nur ökologisch wirksam werden, wenn diese langfristig, verbindlich und über einen zeitlichen Vorlauf verfügen (5 Jahre vor Baubeginn).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Für eine dauerhafte Gewährleistung ihrer Funktion wird die Verpflichtung der Instandhaltung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) im nachgeordneten Genehmigungsverfahren verbindlich geregelt. Der erforderliche Zeitpunkt zur Durchführung der geplanten CEF-Maßnahme (Anbringung der Fledermauskästen) wird in diesem Zusammenhang überprüft und festgelegt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Lfd. Nr.	Bürger/in / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.9		Die Bedeutung des Themas Maßnahme VASB 7 zur Vermeidung von Vogelschlag sollte in Kapitel 2 (Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens) und in Kapitel 3 (Relevanzprüfung) mit aufgeführt werden, da ansonsten zu befürchten ist, dass VASB 7 mangels Masse einfach vergessen wird. Hierbei ist zu betonen, dass Glas auch für Zugvögel äußerst problematisch ist [...].	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind im § 10 des städtebaulichen Vertrags geregelt. Hinweise dazu werden in den Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Kapitel C der Begründung) integriert.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
7.10		Es ist erforderlich, dass die Bautätigkeiten vor Beginn durch eine ökologische Baubetreuung begleitet und nachvollziehbar dokumentiert werden. Eine entsprechende Festlegung haben wir in den Unterlagen vermisst.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die ökologische Baubegleitung gehört nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Bestimmungen zur ökologischen Baubegleitung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und sind mit Realisierung der Bebauung zu erfüllen.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
7.11		Für die ASF-Maßnahmen sind Erfolgskontrollen sowie Monitorings nach zeitlichen Vorgaben festzulegen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Verpflichtung zur Durchführung von Erfolgskontrollen und Monitoring-Maßnahmen zur Sicherstellung der Funktionalität der Artenschutzmaßnahmen zählen nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Die Durchführung von Erfolgskontrollen und Monitorings werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und sind mit Realisierung der Bebauung zu erbringen.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
7.12		Es wird als notwendig erachtet, dass die Standorte [von] Fledermauskästen und Nisthilfen nachvollziehbar benannt und dauerhaft gesichert werden. Die Standortübersicht ist den Verbänden mitzuteilen. Die Betreuung der Kästen einschließlich regelmäßiger Reinigung und Ersatzhabitats ist dauerhaft zu gewährleisten und durch entsprechende Vereinbarungen sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die aus Sicht des Artenschutzes bestmöglichen Standorte für Fledermauskästen und Nisthilfen werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ermittelt und dokumentiert. Die Bestimmungen zur ökologischen Baubegleitung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und sind mit Realisierung der Bebauung zu erfüllen.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>



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

### **Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 (Stand: 14.02.2019)**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21. und 22.05.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Land Brandenburg, Polizeipräsidium

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 geäußert:

- ViP Verkehrsbetrieb Potsdam (Schreiben vom 07.06.2019)
- GDMcom (Schreiben vom 19.06.2019)
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (Schreiben vom 31.05.2019)
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (Schreiben vom 09.07.2019)

Die folgenden 7 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben inhaltlich zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstellungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und gekürzt.

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  Datum: 28.05.2019	Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg registriert. Die bauausführenden Firmen sind über die Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg  Datum: 19.06.2019	LEP HR  Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 02.04.2019 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg beschlossen und am 29.04.2019 ausgefertigt. Er tritt in beiden Ländern am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR kommt bei der momentanen Beurteilung der Planungsabsicht nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Zeitraum des Planverfahrens waren die Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) relevant. Der LEP B-B traf Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festsetzungen waren nach Zielen und Grundsätzen der Raumordnung geordnet. Der LEP HR löst den LEP B-B ab. Als überörtliche zusammenfassende Planung konkretisiert der LEP HR die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007). Er definiert dabei einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion.
3.1	IHK Potsdam  Datum: 28.06.2019	WOHNNUTZUNG  An der Stellungnahme mit Schreiben vom 07.07.2018 wird festgehalten. Insbesondere die Nutzung als Wohnbaustandort ist mit der Entwicklung des Filmparks unvereinbar. Dies muss ausgeschlossen und an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden.  Inhalte der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung: Ablehnung der Alternativplanungen MI 7 und MI 8; Ablehnung des Wohnungsbaus insgesamt, vor allem WA 4, da die Wohnnutzung nicht mit der gewerblichen Nutzung der Film- und Medienproduktion vereinbar ist (Lärmschutz, Geheimhaltung); Notwendigkeit von Breitbandverbindung;	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich in den Randlagen der Medienstadt. Sie bilden somit einen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Übergang zu den bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen in den angrenzenden Gebieten. Für die gewerbliche Entwicklung der Medienstadt sind die Flächen im Inneren des Bogens und im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße von zentraler Bedeutung. Diese werden nach wie vor von einer Wohnbebauung freigehalten und durch die geplante Wohnnutzung auch nicht beeinträchtigt. Die Grundstücksflächen für Wohnbebauung sind den Flächenanteilen der gewerblichen und Sondergebietsnutzungen noch immer deutlich



Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ablehnung der FNP-Änderung	<p>untergeordnet. Gemessen an den Grundstücksflächen der einzelnen Baugebiete und den zulässigen Grundflächen macht das Wohnen weniger als 10% der insgesamt möglichen Grundfläche aus (Grundfläche Wohngebiet 6,9%, Grundfläche Gewerbe 18,4%, Grundfläche Sondergebiete 67,2%, Grundfläche Mischgebiet 7,5%). Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung von Sondergebiets- und Gewerbeflächen. Das stadtentwicklungspolitische Ziel zur Schaffung von Wohnbauflächen wurde im Aufstellungsbeschluss für Teilbereiche als Planungsziel formuliert. Mit der vorliegenden Planung wird somit auch angestrebt, das bestehende Defizit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam zu mildern.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3.2		<p>WOHNNUTZUNG, IMMISSIONSSCHUTZ</p> <p>Die gewerbliche Wirtschaft fordert, das Gebiet WA 4 nicht als Wohngebiet auszuführen. Es sollte auch keine Festsetzung als urbanes Gebiet erfolgen. Denkbar wäre eine Nutzung für Büro und Gewerbe. Laut Schallgutachten müsste sich ansonsten der Schall der Metropolishalle und der Freiluft-Arena auf ¼ des aktuellen Standes reduzieren. Eine Nutzung der Gelände innerhalb des Filmparks wird durch die Festsetzung als Wohn- oder urbanes Gebiet faktisch ausgeschlossen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      An der geplanten Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird weiterhin festgehalten.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 3.1</i></p> <p>Die v. g. Bedenken bezüglich möglicher Nutzungseinschränkungen seitens des Filmparks wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Die Betreiberin des Filmparks ist gleichzeitig die Initiatorin der geplanten Wohnnutzung im WA 4 und ist sich der mit der Planung verbundenen immissionschutzrechtlichen Einschränkungen für das SO 6 bewusst.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ wurden in Form textlicher Festsetzungen in den Entwurf integriert. Demnach wurden die Emissionsbereiche für den Filmpark neu kalkuliert und sind in Form der textlichen Festsetzung Nr. 62 in den Bebauungsplan eingegangen. Darüber hinaus sind auch grundsätzlich Schutzmaßnahmen für die Wohnbebauung erforderlich, da sich die heranrückende Bebauung auch</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>durch geeignete Immissionsschutzmaßnahmen auf den eigenen Flächen zu schützen hat. Die textlichen Festsetzungen Nr. 60 und 61 setzen eine Grundrissbindung sowie Luftschalldämm-Maße für Außenbauteile fest. Durch die getroffenen erforderlichen Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet gewahrt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
4.1	Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg  Datum: 24.06.2019	BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT  Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme vom 28.05.2018 getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem Schreiben vom 28.05.2018 wurden seitens der Abteilung Wasserwirtschaft des LfU keine Hinweise und/oder Einwände gegeben.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
4.2		BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES  Im schalltechnischen Gutachten erfolgt im Anhang A 3.5/ A 3.6 eine Darstellung der ermittelten Summenbeurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm bei Tag und Nacht. In der Anlage A 3.7 erfolgt eine Darstellung der Lärmpegelbereiche mit den dazugehörigen Außenlärmpegeln. In der Planzeichnung bzw. in einer Nebenzeichnung sind diese Lärmpegelbereiche zu kennzeichnen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Lärmpegelbereiche IV und V werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ entsprechend gekennzeichnet. Die Planzeichnung wird dahingehend redaktionell klarstellend ergänzt. Die Begründung wird diesbezüglich in Kapitel B.3.9 (Immissionsschutz) angepasst.  <b>Die Planung wird geändert.</b>
4.3		[...] Auf Seite 86 im vorletzten Abschnitt wurde sich mit dem WA 4 auseinandergesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die dort gemachten Angaben nach Auffassung des LFU nicht korrekt sind. Der Lärmpegelbereich V ragt nach Angaben des Gutachters (S. 42) ausgehend von der südlichen Plangebietsgrenze ca. 6 m in das Baufenster des WA 4 hinein. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich gemäß Anlage A3.7 des Gutachtens über Teile der östlichen und westlichen Baugrenzen. An der zur Großbeerenstraße gerichteten Baugrenze werden Summenbeurteilungspegel (Verkehr- und Gewerbelärmbelastungen)	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Angaben im Kap. B.3.8 der Begründung werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung richtiggestellt. Die Planzeichnung wird um eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche IV und V redaktionell ergänzt. Mit der Integration der Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung (s. <i>Abwägung lfd. Nr. 4.2</i> ) wird klar nachvollziehbar gemacht, wie weit die Lärmpegelbereiche IV und V in das festgesetzte Baufenster des WA 4 hineinragen. Die immissionsschutzrechtlichen Aussagen in Kapitel B.3.9 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werden entsprechend

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		von 68 dB(A) und 60 dB(A) ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche werden aus den Nachtbeurteilungspegeln berechnet. Daraus ergibt sich für die Großbeerenstraße ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 73 dB = Lärmpegelbereich V.	ergänzt.  <b>Die Planung wird teilweise geändert.</b>
4.4		Die textliche Festsetzung Nr. 53 zum SO 6 und SO 8 ist nicht nachvollziehbar. Entweder trifft die Festsetzung nur für das SO 6 zu, oder es wurde hier das WA 4 mit berücksichtigt. Im SO 6 sind gar keine Wohnnutzungen vorgesehen. Das SO 6 liegt außerdem nicht an der Großbeerenstraße und im Lärmpegelbereich II und III. Es wird um Überprüfung gebeten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 53 (Luftschall-Dämmmaßnahmen bei der Errichtung von Betriebswohnungen) wurde aus der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ in die vorliegende Planung übernommen. Die bisher rechtsverbindliche textliche Festsetzung bezog sich jedoch lediglich auf das GE-e3 (jetzt SO 8). Da im SO 8 gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ keine Wohnnutzung zulässig ist, wird der zweite Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 53 im Weiteren auf das SO 6 beschränkt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst.  Entgegen der vorne stehenden Annahme liegt das SO 6 in Teilen an der Großbeerenstraße. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 können Wohnungen innerhalb des SO 6 nur ausnahmsweise und nur unter eingeschränkten Voraussetzungen (Betriebswohnungen, die dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zugelassen werden. Eine diesbezügliche Steuerung liegt somit im Ermessen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Derartige Wohnungen unterliegen den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 53, Absatz 2.  Die Ausführungen in der Begründung zu den lärmschutztechnischen Festsetzungen für das SO 6 werden klarstellend ergänzt.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.1	Ministerium für Wirtschaft und Energie	MEDIENORIENTIERUNG  Es wäre wünschenswert, wenn durch den Bebauungsplan Nr. 119	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Datum: 20.06.2019	„Medienstadt“ sichergestellt werden würde, dass sich der Medienstandort weiterhin mittel- und langfristig positiv entwickeln kann. Nach den bisherigen Planungen kann festgestellt werden, dass selbst bei den MI in der Medienstadt in der Realität eine eindeutige Priorisierung des Wohnbereichs erfolgt ist. Selbst bei den wenigen Büroflächen ist eine starke medienferne Nutzung zu verzeichnen. Sofern der B-Plan eine Lenkungsfunktion künftig entfalten soll, bedarf es präziser planungsrechtlicher Vorgaben, um den medienwirtschaftlichen Charakter der Medienstadt Babelsberg abzusichern.	<p>Grundsätzlich dienen Mischgebiete gleichberechtigt dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung. Mit der 3. Änderung wurde im Norden des Geltungsbereichs Mischgebietsflächen festgesetzt. Diese grenzen an Mischgebiete an, die bereits in der ursprünglichen Planung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt“ festgesetzt wurden. Die Mischgebiete MI 3 und MI 4 werden von den ansässigen Medienunternehmen überwiegend gewerblich genutzt. Das MI 5 und MI 6 weisen einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Im südwestlichen Bereich des MI 6 entstand ein Geschäfts- und Bürokomplex, der ebenso Einzelhandelsbetriebe beherbergt. Insgesamt kann also konstatiert werden, dass es sich bei den Mischgebieten trotz dem dort realisierten Wohnungsbau noch um Mischgebiete im Sinne der BauNVO handelt. Um den medienwirtschaftlichen Charakter der Medienstadt Babelsberg planungsrechtlich zu sichern, werden die eingeschränkten Gewerbegebiete zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konzentriert (siehe dazu lfd. Nr. 5.4).</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.2		[...] Die Geschichte des Medienstandorts sollte auch eine Verpflichtung für die Landeshauptstadt Potsdam sein, der Medienwirtschaft langfristig Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen. Kurzfristige Verwertungsinteressen und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum haben auch ihre Berechtigung, sollten aber bei der Gesamtabwägung aller Interessen nicht im Vordergrund stehen.	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Medienstadt, die den gewandelten Standortbedingungen entspricht.</p> <p>Dazu bedarf es der Stärkung des Wirtschaftsbereichs durch die Schaffung von Rahmenbedingungen für die Ansiedlung weiterer Unternehmen und die Sicherung geeigneter und ausreichender Bauflächen. Die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung beinhaltet ebenso die Stärkung des Filmparks als medienbezogene touristische Nutzung. Darüber hinaus wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und dem dazugehörigen städtebaulichen Konzept der politische Wille bezeugt, die Ränder der Medienstadt durch Wohnungsbau städtebaulich aufzuwerten. Durch die geplante Wohnnutzung im Süden und Westen der Medienstadt wird an die bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung angeknüpft. Gemessen an der beanspruchten Fläche liegt der geplante Anteil an Wohnbauflächen im Geltungsbereich auch im vorliegenden</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ insgesamt noch deutlich unter 10% (siehe hierzu Abwägung lfd. Nr. 3.1).  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.3		[...] Das MWE regt an, dass die Stadt durch ihre planungsrechtlichen Vorgaben die bestehende Branchenstruktur am Standort nachhaltig sichert und durch Ausweisung weiterer gewerblicher Nutzungsflächen die Wettbewerbsfähigkeit der am Standort tätigen Unternehmen unterstützt (Erweiterungsoptionen). Daher wird angeregt, dass sich die Stadt mit den am Standort tätigen Unternehmen intensiv bezüglich ihrer zukünftigen Entwicklungsperspektiven und räumlichen Anforderungen abstimmt.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es haben Abstimmungen mit den Eigentümern der angrenzenden Flächen stattgefunden, in denen die Entwicklungsabsichten eruiert und die Bedarfe quantifiziert wurden. Im weiteren Verfahren werden die bisher unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ übernommenen Festsetzungen geprüft und angepasst. Für diese Teile des Geltungsbereichs war bisher keine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen vorgesehen. Um den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im entsprechend zu überarbeitenden Entwurf des Bebauungsplans, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Da die Änderungen der Baugebiete die Grundzüge der Planung betreffen, ist für die o.g. Teilflächen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage durchzuführen. Die Sicherung des Standorts und die Unterstützung der ansässigen Medienunternehmen durch Erweiterungsoptionen erfolgt zudem durch die Konzentration der eingeschränkten Gewerbegebiete auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. <i>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 5.4</i>  <b>Die Planung wird geändert.</b>
5.4		Das MWE regt an, alle Optionen zur Ausweisung von gewerblichen Flächen (Zweckbestimmung Medienbranche) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 zu sichern. [...] Neben der	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden auf die Medien- und IT-Wirtschaft fokussiert, um den ansässigen Unternehmen sowie der

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bestandssicherung der vorhandenen Unternehmen der Medienbranche gilt es aus der fachlichen Beurteilung des MWE noch freie gewerbliche Flächenpotentiale im Bereich der Medienstadt für neue technische Unternehmensformate zu sichern, damit der Standort auch zukünftig seine wettbewerbsfähigen Qualitäten in Konkurrenz mit den national und international agierenden Medienstandorten auch weiterhin erfolgreich sichern kann. Wie in den Vorjahren sind derzeit in der Medienstadt keinerlei freie Büroflächen für Ansiedlungen oder Erweiterungen von Medienunternehmen verfügbar, wobei zahlreiche Anfragen vorliegen.</p>	<p>zukünftigen Entwicklung des Standorts Rechnung zu tragen. Regelzulässig sind technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Die bisher regelzulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Darunter zählen Gewerbebetriebe aller Art, Bildungseinrichtungen mit Medienswerpunkt sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Darüber hinaus sind Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, sofern sie der übrigen Nutzung des Gebäudes untergeordnet sind. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.</p> <p>Mit der Anpassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird den Forderungen nach einer stärkeren Konzentration auf medienwirtschaftliche Belange entgegengekommen.</p> <p>Die Sicherung von Flächen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Medienstadt Babelsberg ist, vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven für die o.g. Themenfelder im Potsdamer Stadtgebiet, ein besonderer städtebaulicher Grund, der die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen rechtfertigt. Die spezifische planerische Aufgabenstellung zur Stärkung der Medienstadt erfordert, Gewerbeflächen für Nutzungen vorzuhalten, die in einem Zusammenhang mit den vor Ort ansässigen Medien- und IT-Einrichtungen stehen. Durch die Konkretisierung der Nutzungen werden die Gewerbeflächen insbesondere solchen Betriebsarten vorbehalten bleiben, die einen sachlichen, funktionalen oder kooperativen Bezug zu den technologie- und Forschungseinrichtungen haben und vorhandene Ressourcen und Kapazitäten nutzen, erweitern oder vervollständigen. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die oben beschriebenen allgemein zulässigen Gewerbebetriebe fallen, sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Der Vorbehalt dient der Sicherung der Flächen für die o.g. Unternehmen mit den beschriebenen Standorteigenschaften, die dem Charakter der Medienstadt entsprechen. Um der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes zu entsprechen, werden Gewerbebetriebe aller Art im Einzelfall zugelassen, solange sie nicht zu den oben beschriebenen besonderen städtebaulichen Gründen in</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Widerspruch stehen.</p> <p>In der Begründung wurde für die eingeschränkten Gewerbegebiete als Ziel explizit die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Medien- und IT-Unternehmen, StartUps und innovativen medien- und IT-nahen Dienstleistungen genannt und ausformuliert.</p> <p>Derzeit entsteht im Sondergebiet SO 5 ein Bürokomplex, in dem auf etwa 7.000 m<sup>2</sup> bis zu 26 neue Büroeinheiten untergebracht werden können. Zudem werden im Geltungsbereich ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als eingeschränkte Gewerbegebiete neu ausgewiesen. Damit werden in der Medienstadt 24.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche an zusätzlicher Gewerbefläche generiert. Somit stehen künftig insgesamt bis zu 118.600 m<sup>2</sup> BGF für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.5		<p>Das MWE gibt zu bedenken, dass die Entwurfsfassung dem städtischen Ansatz, die Medienbranche in Potsdam nachhaltig zu sichern und branchenbezogene Zukunftsoptionen zu gestalten, nicht optimal gerecht wird. Seitens des MWE wird daher angeregt, im weiteren Planverfahren die im Plangebiet vorhandenen Flächenpotentiale konsequenter auf medienbezogene Gewerbe- und Sondernutzungen auszurichten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konkretisiert.</p> <p><i>Abwägung siehe lfd. Nr. 5.4</i></p>
5.6		<p>Das MWE regt an, die Planungsziele im weiteren Verfahren zu überarbeiten und den Fokus wesentlich stärker als bisher auf die Belange der Medienbranche zu richten. Entsprechend sollte die Stadt konsequent den Ausbau dieser Fachbranche durch die gezielte Ausweisung von Planungsrecht absichern.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konkretisiert (<i>siehe lfd. Nr. 5.4</i>).</p> <p>Um den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind darüber hinaus im entsprechend zu überarbeitenden Entwurf des Bebauungsplans, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Es erfolgt eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Abwägung siehe auch lfd. Nr. 5.13, 5.19  <b>Die Planung wird geändert.</b>
5.7		Vermisst werden Ausführungen dazu, dass am Medienstandort schon seit Jahren ein dringender Bedarf an neuen Büroflächen für Medienunternehmen besteht. Wünschenswert wäre auch eine Zielstellung, durch großzügige Ausweisung von Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung eine langfristige Entwicklungsstrategie für die Medienstadt abzusichern. [...]	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. <i>Abwägung siehe lfd. Nr. 5.4, 5.13, 5.19</i>
5.8		Vermisst wird eine Formulierung, wie die enge Kooperation der Medienunternehmen mit der Filmuniversität KONRAD WOLF und dem HPI auch räumlich erleichtert werden kann und nicht durch zusätzliche Wohnbebauung und Mischgebiete erschwert wird.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 119 neu ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich ausnahmslos südlich und südwestlich der Filmuniversität KONRAD WOLF. Die geplante Wohnbebauung steht daher einer engeren (auch räumlichen) Verknüpfung des HPI mit der Filmuniversität nicht im Wege.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.9		<b>VERKNÜPFUNG MIT UMGEBUNG</b>  Vermisst werden Überlegungen, wie der bisherige Medienstandort stärker mit dem neuen Medienstandort südlich der Großbeerensstraße besser verknüpft werden kann.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Dies zählt nicht zu den Regelungsinhalten des vorliegenden Bebauungsplans. Die übergeordneten Entwicklungsziele wurden bereits in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Kapitel B.2.2 der Begründung ergänzt. Die Verknüpfung der Medienstadt mit dem Gewerbepark Babelsberg erfolgt vor allem über die Nutzungsstrukturen. Mit dem Sondergebiet SO 6 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e2 wird im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen an bestehende Strukturen südlich der Großbeerensstraße angeknüpft. Durch die Anpassung der eingeschränkten Gewerbegebiete (siehe lfd. Nr. 5.4), wird die Ansiedlung von Medien- und IT- nahen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gefördert. Die Unternehmen an den einzelnen



Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Standorten können auch aufgrund der räumlichen Nähe von möglichen Synergien profitieren.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.10		<b>ENTWICKLUNG DES MEDIENSTANDORTS</b>  Vermisst wird eine kritische Bestandsaufnahme der bisherigen Entwicklung des Medienstandorts. Die Ausweisung als Mischgebiet in den Baufeldern MI 5 und MI 6 führte zu einer überwiegenden Wohnnutzung und geht zu Lasten einer städtischen Vor- und Fürsorgeplanung, gerade für die mittleren und kleinen Medienunternehmen oder gar die StartUps dieser Branche.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachten Argumentation kann nicht gefolgt werden.  Mit den in der 3. Änderung festgesetzten Mischgebieten fand eine Öffnung der Flächen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung statt. In dem Übergangsbereich zwischen Wohnen im Norden, den angrenzenden Mischgebieten im Westen und der gewerblichen Nutzung südlich der Mischgebiete MI 5 und MI 6 sollte durch die Mischgebietsausweisung eine Kopplung der unterschiedlichen Nutzungen stattfinden. Vor dem Hintergrund der planerischen Zurückhaltung wurden die Mischgebiete nicht explizit auf die Nutzung durch Medienunternehmen, StartUps, o.ä. konfiguriert, um die Entwicklung dieses Bereichs nicht zu weit einzuschränken. Die Planung für die betreffenden Flächen ist mittlerweile fast vollständig umgesetzt. Neben der klassischen Wohnnutzung wurde im Norden des MI 5 ein Studentenhaus/Boardinghaus realisiert, welches funktional an die Filmuniversität anschließt. Zudem wurden im MI 6 ein Gebäudekomplex mit Einzelhandelseinrichtungen und darüber liegenden Büronutzungen errichtet. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete bieten auch kleineren und mittleren Medienunternehmen und Startups die Möglichkeit zur Ansiedlung. <i>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 5.4</i>  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.11		Vermisst werden Ausführungen dazu, dass die Landeshauptstadt Potsdam plant, sich auch vor dem Hintergrund der langen Historie des Medienstandorts Babelsberg als „UNESCO Creative City of	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird im Kapitel A.2.3 um Ausführungen zur Bewerbung der Medienstadt Babelsberg als „UNESCO Creative City of Film“ ergänzt.

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Film“ zu bewerben. Aus dieser Bewerbung ergibt sich nach Auffassung des MWE die Verpflichtung, den Charakter und die Zukunftsfähigkeit der Medienstadt nicht durch zusätzliche Wohnbebauung und durch Ausweisung weiterer Bauflächen als Mischgebiete zu beeinträchtigen.	<b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.12		<b>FNP-ÄNDERUNG</b>  Grundsätzlich wird begrüßt, dass im räumlichen Gestaltungsbe- reich der Flächennutzungsplan-Änderung weiterhin die Ausrich- tung auf „Medien“ überwiegen soll. Dies vorausgestellt, wird die erkennbare Intention der Stadt, im Bereich des FNP-Teilausschnitts „Medienstadt“ insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau zu schaffen, seitens des MWE kritisch bewertet. Seitens des MWE wird befürchtet, dass hierdurch die nachhaltige Entwicklung des Medienstandortes eingeschränkt werden könnte. Diese Bedenken gelten auch für die beabsichtigte Erweiterung des Mischgebiets zwischen Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich- Alle. Das bisherige Mischgebiet zeichnet sich hinsichtlich der bisherigen Nutzung schon heute dadurch aus, dass die Wohnungsbebauung stark überwiegt und selbst bei der vorhandenen gewerblichen Nutzung fast keine medienwirtschaftliche Ausrichtung vorhanden ist. Das MWE regt an, dass die Stadt diese Entwicklung nicht weiter manifestiert und durch planungsrechtliche Festsetzungen unterstützt. Vielmehr wird seitens des MWE angeregt, dass die Stadt durch dieses Planverfahren proaktiv die gewerblichen Zukunftspotentiale der Medienstadt sichert und damit die bestehenden Medienunternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze nachhaltig sichert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich nicht auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungs- planentwurfs, sondern auf die gemäß § 8 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 durchgeführte FNP- Änderung. Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich, sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll. Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die Planverfahren bzw. die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln. Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung. Die Wohnbauflächen werden im FNP westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die gemischte Baufläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird lediglich der tatsächlichen Situation entsprechend vergrößert. Es wird damit keine Erweiterung der bestehenden Mischgebietsflächen zwischen Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich-Allee im B-Plan vorbereitet.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.13		<p><b>NUTZUNG DER GEWERBEGEBIETE</b></p> <p>Die Fläche GE-e1.1 und die Fläche GE-e1.2 haben für die künftige Entwicklung der Medienstadt eine herausgehobene Bedeutung. Diese Flächen bilden das Kerngebiet der Medienstadt [...]. Die Flächen sind wegen ihrer Lage besonders für die Ansiedlung von StartUps und innovativen Unternehmen geeignet. Kurze Wege ermöglichen einen regen Austausch und Kooperationen. Das MWE regt an, diese Flächen als Sondergebiet für mediennahe Nutzungen auszuweisen. Sollte es bei der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet bleiben, sollte bei der TF Nr. 6 eine ausschließliche Fokussierung auf Unternehmen der Medien- und IT-Wirtschaft vorgenommen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Auf Grundlage der Abstimmungsergebnisse mit den Eigentümern und der Empfehlungen von Trägern öffentlicher Belange ist die Planung im weiteren Verfahren zu prüfen und anzupassen. Um den Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im entsprechend zu überarbeitenden Entwurf des Bebauungsplans, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konzentriert.</p> <p>Abwägung siehe auch lfd. Nr. 5.4</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.14		<p>Es wird befürchtet, dass eine (auch nur teilweise) Wohnausweisung auf den o.g. Flächen die bestehenden Sichtbeziehungen auf das Studiogelände während laufender Dreharbeiten erheblich einschränkt. Dies könnte die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Medienunternehmen verschlechtern (Geheimhaltung laufender Produktionen, Lärmentwicklung).</p> <p>Das MWE regt an, die spezifischen produktionsbezogenen Anforderungen der ansässigen Medienunternehmen deutlicher und konsequenter im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind lediglich Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig. Diese müssen dem Betrieb unmittelbar zugeordnet und in ihrer Fläche deutlich untergeordnet sein. Eine regelmäßige Zulässigkeit von Wohnungen ist weder in den eingeschränkten Gewerbegebieten noch in den Sondergebieten vorgesehen oder zulässig. Da die Errichtung von Betriebsinhaberwohnungen an erhebliche Bedingungen geknüpft ist, werden derartige Wohnungen die Ausnahme darstellen. Von einer Einschränkung der Dreharbeiten und Produktionsbedingungen kann an dieser Stelle nicht ausgegangen werden. Grundsätzlich wurde bei der Planungskonzeption darauf Wert gelegt, dass die Wohnbauflächen räumlich vom Studiogelände getrennt werden. So können etwaige Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen der bereits vorhandenen</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Unternehmen so weit wie möglich verhindert werden und des Weiteren dazu beitragen den Erfordernissen zur Sicherheit und Geheimhaltung Rechnung zu tragen. Das Ziel der vorliegenden Planung ist, durch eine städtebauliche Aufwertung der Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs ein urbanes Umfeld zu erzeugen, das geeignete Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen der Medienbranche bietet.</p> <p>Mit dem voranschreitenden Nutzungsdruck und der damit einhergehenden Nutzungsintensivierung in der Medienstadt Babelsberg ist von einer höheren Nutzer- und Besucherzahl des Areals auszugehen. Dieser Umstand bedarf ggf. auch weitergehende Sicherheitsmaßnahmen. Maßnahmen zur Sicherung des Betriebsgeländes, der Geheimhaltung bzw. zur Wahrung der Betriebssicherheit können jedoch nicht innerhalb des Bauleitplans festgesetzt werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
5.15		<p>Die Ausnahmetatbestände der Nutzung der o.g. Flächen für „kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke“ (TF Nr. 6) sollen nicht weiter verfolgt werden. Es wird der Stadt empfohlen, sich konsequent auf die planungsrechtlichen Ausweisungen zu konzentrieren, die die Weiterentwicklung des Medienstandorts fördern. Ziel sollte es aus Sicht des MWE sein, dass sich auch künftig Medien- und IT-Unternehmen in ausreichender Zahl am Standort ansiedeln können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ können Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden und sind damit der einzelfallbezogenen Entscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde unterzogen.</p> <p>Im Sinne der Stadt der kurzen Wege können mit der Zulässigkeit der genannten Nutzungen die Wege innerhalb der Stadt begrenzt. Gleichzeitig kann die Medienstadt von einer gewissen Nutzungsvielfalt profitieren. Durch die unterschiedlichen Nutzungen kann innerhalb der Medienstadt eine Urbanität generiert werden, die den Standort für Gewerbetreibende und Arbeitnehmer neben der gewerblichen Nutzung attraktiv gestaltet. Daher soll an der Festsetzung weiterhin festgehalten werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6 zur Art der Baulichen Nutzung der Gewerbegebiete wird ergänzt, sodass Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind,</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			sofern sie der übrigen Nutzung des Gebäudes untergeordnet sind. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen (siehe Abwägung lfd. Nr. 5.4).  <b>Die Planung wird geändert.</b>
5.16		<u>GE-e2</u> Das GE-e2 stellt die größte und kompakteste freie Gewerbefläche in der Medienstadt Babelsberg dar, weshalb das MWE auch hier anregt, dieses Gebiet zum Sondergebiet für Medien- und IT-Nutzung auszuweisen. Sollte dies erfolgen, ist die spezifische Nutzung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan abzusichern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden zugunsten der Medienwirtschaft auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe konzentriert. Von einer Ausweisung als Sondergebiet wird abgesehen, da mit der textlichen Festsetzung eine klare Priorisierung der Medien- und IT-Nutzung erfolgt.  <i>Abwägung siehe lfd. Nr. 5.4.</i>  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.17		Auch für diese Bauflächen sollten sonstige Nutzungen z.B. für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. <i>Abwägung siehe Nr. lfd. 5.15</i>  <b>Die Planung wird geändert.</b>
5.18		Es wird angeregt, die in TF Nr. 6 genannten ausnahmsweise zulässigen „Bildungseinrichtungen mit Medienswerpunkt“ auf das GE-e2 zu beschränken, um eine Verdrängung im Kernbereich der Medienstadt (GE-e1.1, GE-e1.2) zu vermeiden. Durch die räumliche Verknüpfung mit dem Babelsberger Filmgymnasium könnte so auch eine Art Bildungscampus an der Großbeerenstraße/August-Bebel-Straße mit entsprechenden Synergieeffekten entstehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine deutliche Reduzierung der Gewerbeflächenpotentiale ist aufgrund der als ausnahmsweise festgesetzten Zulässigkeit von medienorientierten Bildungseinrichtungen nicht erkennbar. Zudem stellt die Ergänzung des Angebots von Bildungseinrichtungen eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen dar. Im Hinblick auf die Ausbildung von Fachkräften sowie die Schaffung und Nutzung von Synergien kann sich die Medienstadt dadurch weiter als Medienstandort profilieren.  <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.19		MI 1.1, MI 1.2, MI 2, MI 3, MI 4 Das MWE sieht die Ausrichtung, innovative Unternehmen im Umfeld bestehender Medienunternehmen anzusiedeln, nicht	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 werden aktuell bereits überwiegend durch die ansässigen Medienbetriebe genutzt. Um den

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>verfolgt. Es wird eine Priorisierung für den Wohnungsbau vorgenommen, wenn für die Mischgebiete MI 2, MI 3, MI 4 oberhalb des 2. OG ausschließlich „Wohnungen sowie Räume für freie Berufe“ zulässig sein sollen (TF Nr. 5).</p> <p>Da bei den bestehenden Mischgebieten MI 5 und MI 6 bereits eine überwiegende Wohnnutzung zu verzeichnen ist, wird angeregt, diese Tendenz durch die Festlegungen zu MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 nicht weiter zu verstärken.</p> <p>Das MWE regt an, diese Flächen als Gewerbegebiete, Zweckbestimmung Medien- und ITK-Branche, auszuweisen. [...]</p>	<p>Entwicklungsbestrebungen der ansässigen Medienunternehmen Rechnung zu tragen, sind im entsprechend zu überarbeitenden Entwurf des Bebauungsplans, Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.2 und GE-e2 sowie die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 3 und MI 4 als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Damit werden die z.T. bereits vorhandenen Nutzungen der Flächen planungsrechtlich festgesetzt und der Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung der medienwirtschaftlichen Belange entsprochen. Es erfolgt eine erneute Trägerbeteiligung und Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p><b>Die Planung wird geändert.</b></p>
5.20		<p><b>GEBÄUDEHÖHEN</b></p> <p>Auf dem jetzigen Parkplatz des Filmparks soll künftig eine massive Wohnbebauung stattfinden, die nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht möglich wäre. Es wird angeregt, diese massive Wohnbebauung insbesondere im Hinblick auf die Geschosshöhe zu überprüfen, um das optische Gesamtbild des Medienstandorts nicht durch Wohnbebauung zu beeinträchtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Betrachtet man die Großbeerenstraße in ihrem gänzlichen Verlauf, sind die Gebäudehöhen weder auf Seiten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“ noch gegenüberliegend konstant.</p> <p>Bei der Bebauung auf der Südseite der Großbeerenstraße handelt es sich um eine gewachsene Baustruktur, die jedoch nur noch fragmentarisch vorhanden ist und bereits punktuell vervollständigt wurde. Von der Höhenfestsetzung einer maximalen Firsthöhe von 51 m ü. NHN sind Bestandsgebäude ausgenommen – die Festsetzung gilt nur für Neubauten. Daher wird die o. g. Festsetzung durch die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäuden bereits überschritten. Hierbei handelt es sich im zwei Gebäude mit einer Firsthöhe von über 53,5 m ü. NHN. Diese werden bei der der Planung als prägende gegenüberliegende Bauhöhen als Orientierung herangezogen.</p> <p>Betrachtet man den gesamten Verlauf der Großbeerenstraße vom Lutherplatz bis zum Bahnhof Medienstadt, ist ein kontinuierlicher Anstieg der Gebäudehöhen und eine Verbreiterung im Straßenquerschnitt erkennbar. Unter der Berücksichtigung einer im Verlauf der Großbeerenstraße kontinuierlichen zunehmenden Höhenentwicklung ist eine Festsetzung von Gebäudehöhen über 56 m ü. NHN im</p>

Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>abschließenden Teilbereich der Großbeerenstraße vor dem Bahnhof Medienstadt die schlüssige Konsequenz. Damit wird der fortlaufende Gebäudehöhenanstieg vom Lutherplatz bis zum Bahnhof Medienstadt weitergeführt. Mit der vorliegenden Planung soll ein neuer Stadtbaustein geschaffen werden, der sich im Bezug auf die Gebäudehöhen an den neueren Strukturen im Osten der Großbeerenstraße orientiert (Oberkante bis zu 58.95 m ü. NHN an der Kreuzung Wetzlarer Straße). Der festgesetzte Straßenraum misst 30 m. Um diesen städtebaulich zu fassen, bedarf es einer ausreichenden Gebäudedimensionierung. Die beabsichtigte Raumdimensionierung in Höhe und Breite machen somit eine Abweichung von der gegenüberliegenden Bebauung vertretbar. Die im WA 4 und SO 6 festgesetzten Höhen wurden mit der Stadt abgestimmt und im Laufe des Verfahrens nicht verändert. Aufgrund der festgesetzten Oberkanten in den angrenzenden Gebieten entlang der Großbeerenstraße wird nicht davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung das Gesamtbild beeinträchtigt. Angesichts der geplanten Nutzungsmaße ist davon auszugehen, dass sich die Wohnbebauung in die übrige Bebauung der Medienstadt städtebaulich und optisch integriert.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
5.21		<p>Um ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Gewerberäume zu schaffen, regt das MWE an, die Bauhöhen in allen medienrelevanten Baufeldern in den Gebieten SO 4, SO 4.1, SO 6, GE-e1.2 und GE-e2 (mit Ausnahme des parkähnlichen RBB-Geländes SO 2) auf 58 m festzusetzen. Sofern für die Wohnbebauung in WA 4 eine höhere Bauhöhe zugelassen werden sollte, sollte diese Bauhöhe auch für den Kernbereich des Mediengeländes gelten, um eine optische Priorisierung des Gesamtgeländes durch Wohnbebauung zu vermeiden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Baukörperfestsetzungen im Sondergebiet SO 4 entsprechen den Bestandsgebäuden, die weitestgehend unter Denkmalschutz stehen. Nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sollen die Höhenfestsetzungen im Bereich des SO 4 unverändert bleiben, außer für den Bereich der ehemaligen GE-e1.2-Fläche. Auf dieser Fläche soll eine Höhe von 55 m festgesetzt werden. Im Bereich der Großbeerenstraße sind das SO 6 und das GE-e2 bereits mit 58 m festgesetzt. Im WA 4 sind straßenseitig 56 m zulässig, in zweiter Reihe sind punktuell bis zu 63 m zulässig. Eine optische Priorisierung der Wohnbebauung zu Lasten der gewerblichen Nutzungen ist nicht erkennbar.</p>

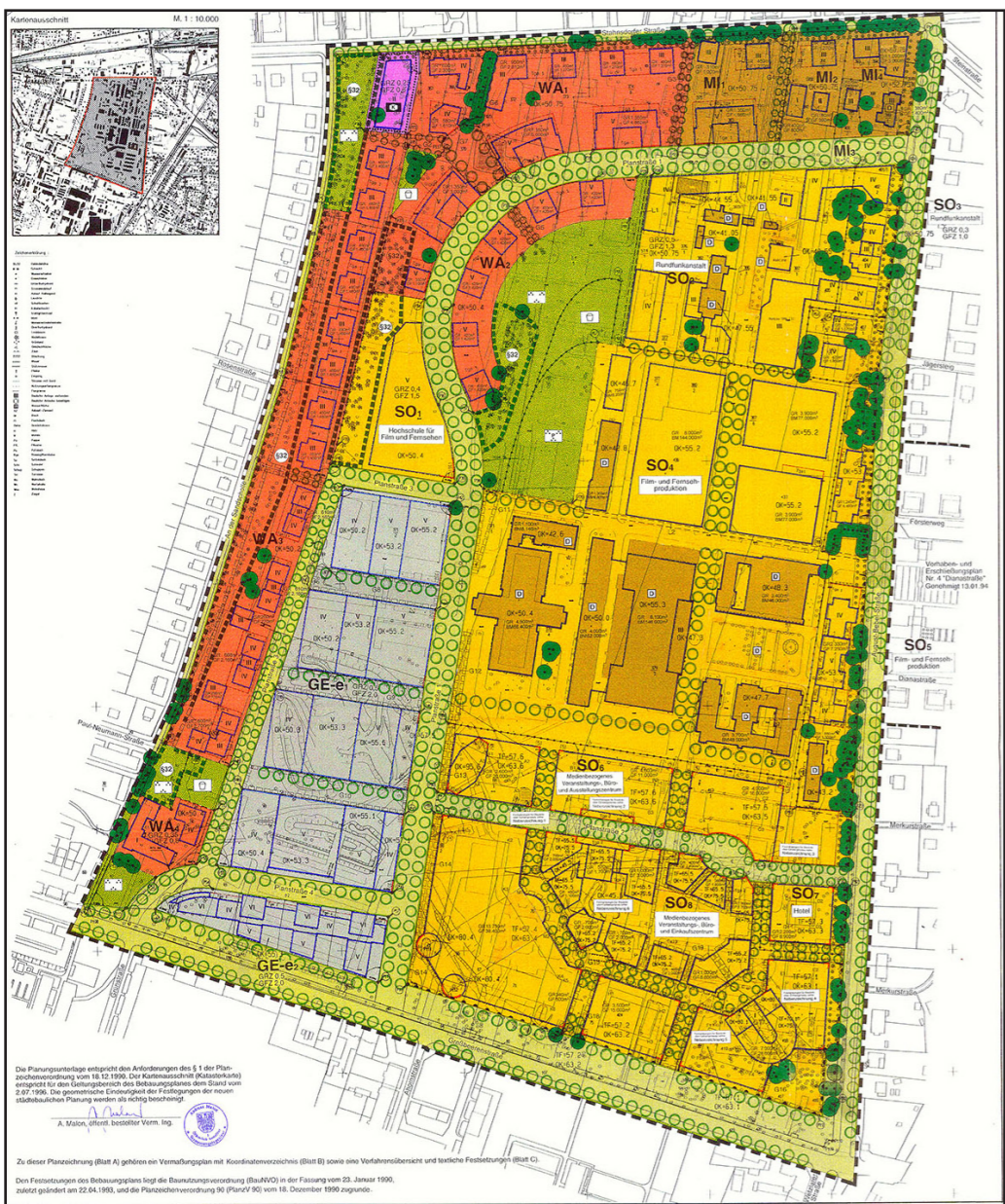
Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
5.22		Das Technologiezentrum fx.Center ist derzeit voll belegt und wird aktuell zu einem Zentrum für VR ausgebaut. Auch vor diesem Hintergrund sollte erwogen werden, hier ausnahmsweise einen Aufbau eines weiteren Stockwerks als Staffelgeschoss zuzulassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Abwägung siehe Hinweis lfd. Nr. 5.21</i>
5.23		<p><b>IMMISSIONSSCHUTZ</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 41 sieht bisher für die Gelände SO 4 und SO 4.1 keine Begrenzung bei den Immissionsschutzregelungen vor. Durch die Nutzung des Areals durch Dreharbeiten und Veranstaltungen sollte für die beiden Sondergebiete auch weiterhin keine Begrenzung bei den Immissionsschutzregelungen hinsichtlich des Lärms geben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Fläche des SO 4.1 war in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Teil des festgesetzten Emissionsbereich EB 5. Diesem waren folgende flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet: 62 dB(A) Tag, 57 dB(A) Ruhezeit, 37 dB(A) Nacht. Die Werte wurden unverändert in die vorliegende Planung übernommen, das Emissionskontingent für Nacht-Zeiten entfiel begründetermaßen.</p> <p>Entsprechend dem früheren Entwicklungskonzept des Eigentümers war der Fortbestand des Werkstättenbereichs im SO 4.1 nicht vorgesehen und nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“. Mit der 3. Änderung wurde die Nutzung des angrenzenden Kernbereichs des SO 4 ausgedehnt. Zum Zeitpunkt der 3. Änderung fanden auf der Fläche DFGED sowohl Nutzungen durch die Studio Babelsberg als auch Nutzungen durch den Filmpark statt. Da</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) für die Nutzung durch den Filmpark privatrechtliche Verträge bestanden und</li> <li>2) eine mögliche Entwicklung der Teilfläche in beide Richtungen (Nutzung durch den Filmpark oder das Studio) ermöglicht werden sollte,</li> </ol> <p>wurde für die Fläche eine Begrenzung der Emissionen festgesetzt, die sich an der Nutzung des Filmparks orientiert.</p> <p>Da die Nutzungen mittlerweile auf beiden Flächen gefestigt sind und sich die Emissionskontingentierung auf Freizeitlärm bezieht, kann die Festsetzung für die Teilfläche des SO 4.1 gemäß fachlicher Einschätzung des Lärmgutachters im Bebauungsplanentwurf entfallen.</p>



Lfd. Nr.	Behörde / Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.24		<p>ÖPNV</p> <p>Wenn die ursprünglich vorgesehene Straßenbahntrasse entlang der Sandscholle ersatzlos wegfallen sollte, ist die Stadt Potsdam gefordert, ein alternatives Verkehrskonzept zur besseren Verkehrserschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erstellen. [...] Die nicht ausreichende Verkehrsanbindung der Medienstadt gehört zu den Hauptkritikpunkten der Medienunternehmen am Standort. Es ist zu erwarten, dass sich die Verkehrssituation durch die vorgesehene Wohnbebauung und den Hotelneubau an der Großbeerenstraße verschärfen wird.</p>	<p><b>Die Planung wird geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das STEK-Verkehr und der Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Potsdam sehen eine neue Straßenbahntrasse ausgehend vom Hauptbahnhof über Friedrich-Engels-Straße und Großbeerenstraße zum Bahnhof Babelsberg Medienstadt vor. Sie dient als Ersatz zu der ursprünglich geplanten Straßenbahntrasse entlang der Straße an der Sandscholle und würde die ÖPNV-Anbindung der Medienstadt an das Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam stärken.</p> <p>Um die Realisierbarkeit einer Straßenbahntrasse zu gewährleisten, wurde der Straßenquerschnitt der Großbeerenstraße fachgutachterlich bestätigt. Dem Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 119 ist zu entnehmen, dass die Straßenbahntrasse in der Großbeerenstraße in Mittellage und vor dem Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße in Seitenlage realisierbar ist. Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe können Wegelängen im Alltagsverkehr verkürzt und der Anteil des Fußgängerverkehrs und des Radverkehrs erhöht werden. Gleichzeitig kann der MIV durch die geplante Straßenbahntrasse reduziert werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Gegenüberstellung des geltenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“

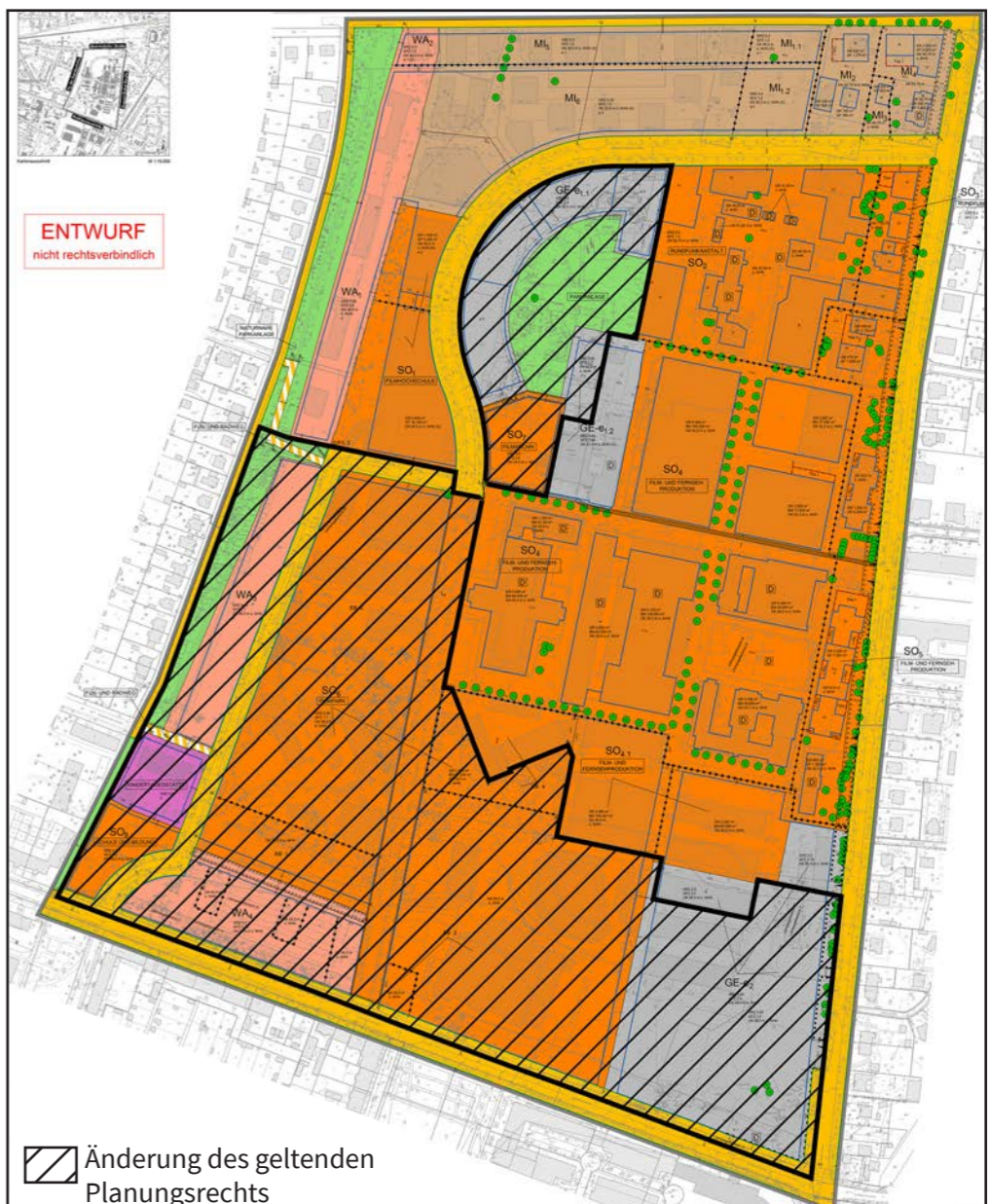
Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ (1998)



Zusammenzeichnung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ mit Kennzeichnung der 2., 3. und 4. Änderung (1998, 2006, 2011)



Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ (Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB)



**Planzeichenerklärung**

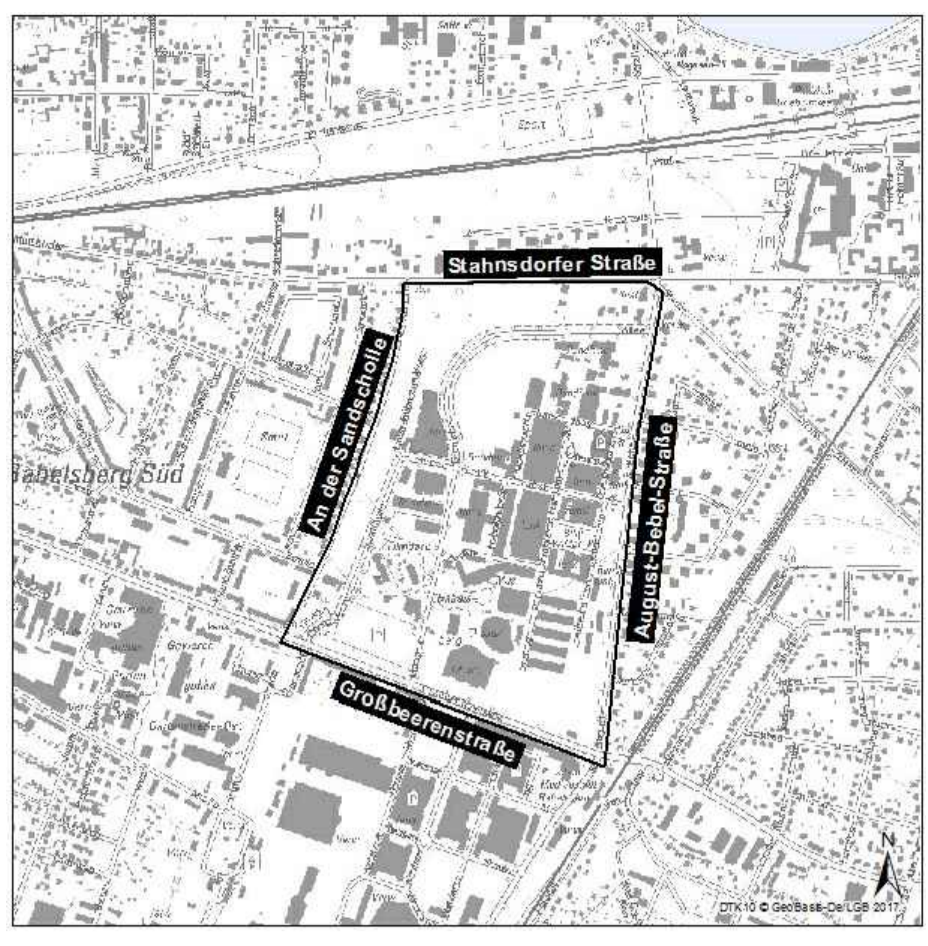
	Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz		Wohngebiet
	Bürozone		Handels- und Gewerbezone
	Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz		Wohngebiet
	Bürozone		Handels- und Gewerbezone

**Planzeichenerklärung**

	Wohngebiet		Bürozone
	Handels- und Gewerbezone		Wohngebiet
	Bürozone		Handels- und Gewerbezone
	Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz		Wohngebiet

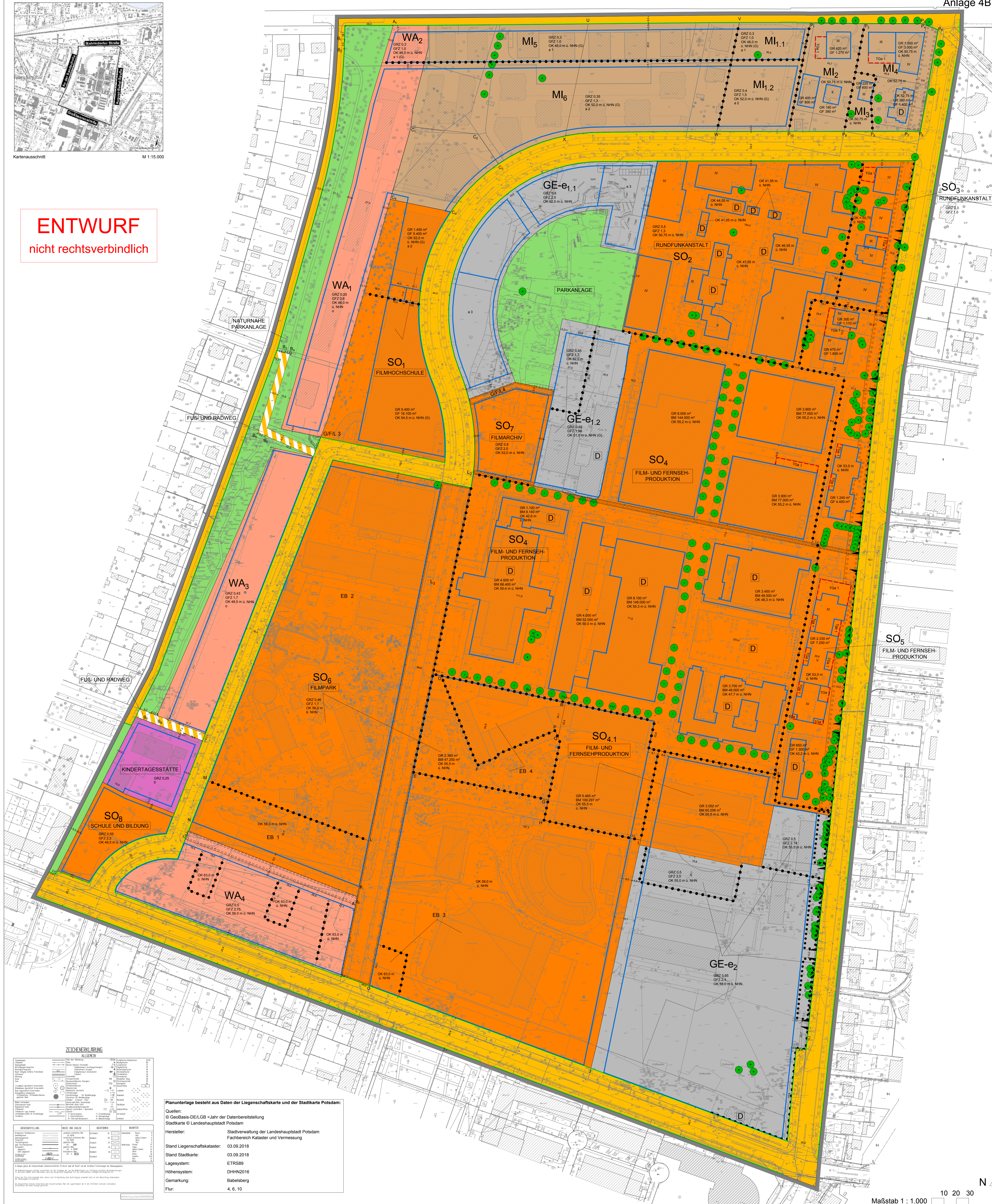
**Planzeichenerklärung**

	Wohngebiet		Bürozone
	Handels- und Gewerbezone		Wohngebiet
	Bürozone		Handels- und Gewerbezone
	Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz		Wohngebiet



Kartenausschnitt M 1:15.000

ENTWURF  
nicht rechtsverbindlich



ZEICHNERKLÄRUNG

BEZEICHNUNG	SYMBOL	BEMERKUNGEN
WA	[Symbol]	Allgemeine Wohngebiete
MI	[Symbol]	Mischgebiete
GE-e	[Symbol]	Eingeschränkte Gewerbegebiete
SO	[Symbol]	Sonstige Sondergebiete z.B. FILMARCHIV
EB	[Symbol]	Einzelanlagengebiete
GRZ	[Symbol]	Gesamterdgeschossigkeit
GFZ	[Symbol]	Gesamte Geschosshöhe
OK	[Symbol]	Oberkante baulicher Anlagen
GRZ 0.4	[Symbol]	Gesamterdgeschossigkeit z.B. 0.4
GFZ 1.2	[Symbol]	Gesamte Geschosshöhe z.B. 1.2
OK 48.0	[Symbol]	Oberkante baulicher Anlagen z.B. 48.0 m ü. NN

Planunterlagen bestehen aus Daten der Liegenschaftskarte und der Stadtkarte Potsdam:  
Quellen:  
© GeoBasis-DE/LGB <Jahr der Datenbereitstellung>  
Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam  
Hersteller: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung  
Stand Liegenschaftskataster: 03.09.2018  
Stand Stadtkarte: 03.09.2018  
Lage-system: ETRS89  
Höhen-system: DHHN2016  
Gemarkung: Babelsberg  
Flur: 4, 6, 10

Maßstab 1 : 1.000

**Planzeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Verkehrsflächen, Geh-Fahr und Leitungsrechte</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>
WA: Allgemeine Wohngebiete	GRZ z.B. 0,4; GR z.B. 1.200m <sup>2</sup> ; GFZ z.B. 1,2; GF z.B. 1.200m <sup>2</sup> ; BM z.B. 48.000m <sup>3</sup> ; OK z.B. 55,5m	Öffentliche Straßenverkehrsfläche; Öffentliche Verkehrsfläche; Straßenbegrenzungslinie; Einfahrtbereich; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Private Grünfläche; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen; Erhaltung: Bäume	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche; Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; Tiefgarage; Emissionsbereich; Einzelanlagen

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
Fläche für den Gemeinbedarf z.B. KINDERTAGESSTÄTTE

**Planzeichenerklärung**

Maßstab 1:1.000 | DIN A0 | Stand: 14.02.2019

**Landeshauptstadt Potsdam**  
**Bebauungsplan Nr. 119**  
**"Medienstadt"**  
Entwurf zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2  
und der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Blatt 1: Planzeichnung**  
textl. Festsetzungen und Verfahrensvermerke siehe Blatt 2  
Maßstab 1:1.000 | DIN A0 | Stand: 14.02.2019

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ (in Kraft getreten am 18.02.1998) inklusive der 1. Änderung (in Kraft getreten am 22.04.1999), 2. Änderung (in Kraft getreten am 17.12.1998), 3. Änderung (in Kraft getreten am 29.06.2006) und 4. Änderung (in Kraft getreten am 01.12.2011) an die aktuellen Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Potsdam angepasst.

Die textlichen Festsetzungen, die unverändert aus dem geltenden Planungsrecht übernommen werden, sind in Schwarz dargestellt. Die textlichen Festsetzungen, die erweiterungsgepasst werden, sind in Orange dargestellt. Die neu hinzugekommenen textlichen Festsetzungen sind in Blau dargestellt.

### Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind darüber hinaus im Erdgeschoss nicht-größflächige, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungswesbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Des Weiteren können in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) ausnahmsweise zugelassen werden.

- In den Mischgebieten MI 1,1, MI 1,2, MI 5, MI 6 sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus sind im Mischgebiet MI 6 in den Erdgeschoss nicht-größflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

- Im Mischgebiet MI 6 innerhalb der Fläche C1-C2-C3-C4-C5 darf der vorhandene, zulässigweise errichtete Einzelhandelsbetrieb unter Beibehaltung seines Sortiments ohne Vergrößerung der Verkaufsfäche erneuert werden. Die Erneuerung ist im Sinne einer abkündigen Neuerrichtung eines zulässigweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse, gleichartigen Gebäudes mit gleichartiger Nutzung an gleicher Stelle zu verstehen.

- In den Mischgebieten MI 2 und MI 4 sind an der Stahnsdorfer Straße in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten P1 bis P4 im Erdgeschoss nur zulässig:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroroutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden),
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

- In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sind an der August-Bebel-Straße (einschließlich dem Eckgrundstück zur Stahnsdorfer Straße) in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten P2-P2-P4-P5-P6 sowie an der Marlene-Dietrich-Allee in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten P6-P7-P8-P9-P10 im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss nur zulässig:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden),
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e1.1 und GE-e2 sind darüber hinaus Bildungseinrichtungen mit Medienschwerpunkt ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise können in den eingeschränkten Gewerbebetriebe Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtischaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbebetrieb zugelassen werden. Ferner können Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden.

- Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Filmhochschule“ dient der Unterbringung der Film-Unterstadt Babelsberg Konrad Wolf. Zulässig sind alle für den Lehrbetrieb der Filmhochschule notwendigen Verwaltungs-, Vortrags- und Technikräume mit den dazu zugehörigen Studio-, Labor- und Werkstatthanlagen sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtischaftspersonen zugelassen werden, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Die Sondergebiete SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Rundfunkanstalt“ dienen der Unterbringung der Landesrundfunkanstalten (Rundfunk Berlin-Brandenburg), Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb einer Rundfunkanstalt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtischaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Die Sondergebiete SO 4, SO 4.1 und SO 5 mit der Zweckbestimmung „Film- und Fernsehproduktion“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Produktionsanlagen der Film- und Fernsehstudios Babelsberg. Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Film- und Fernsehstudios, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtischaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Im Sondergebiet SO 4.1 sind innerhalb der Fläche D-R-Q-P-F-D im Rahmen der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 82 für das SO 6 festgesetzten Immissionshöchstwerte auch alle Anlagen und Gebäude zulässig, die im Sondergebiet SO 6 zulässig sind. Dies gilt nicht für Parkplätze und Parkhäuser mit mehr als 150 Stellplätze sowie Veranstaltungsls und Vorführräume -flächen mit mehr als 1.000 Besucherplätzen.

- Das Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung „Filmpark“ dient vorwiegend der Unterbringung des Film- und Freizeitparks Babelsberg. Zulässig sind alle für den Betrieb einer gewerblichen Freizeleinrichtung erforderlichen Anlagen und Gebäude im Rahmen der festgesetzten Emissionshöchstwerte, insbesondere:

- Ausstellungsgebäude und -flächen
- Veranstaltungs- und Vorführgebäude und -flächen mit einer Kapazität von bis zu 1.000 Besucherplätzen
- offene und geschlossene Bühnen
- Räume und Anlagen für sportliche Aktivitäten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungställen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen und Gebäude für die Medienproduktion
- Räume und Gebäude für Lager- und Technik
- Räume und Gebäude für Werkstätten und Unterhaltung
- Gebäude für Verwaltung, Büro und Service
- Bildungseinrichtungen mit Medienschwerpunkt
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Garagen und Stellplätze
- zugehörige Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche M-L-K-N-M 5 sind darüber hinaus zulässig:

- Parkplätze und Parkhäuser mit mehr als 150 Stellplätzen.

Innerhalb der Fläche E-G-H-I-J-O-E sind darüber hinaus zulässig:

- Veranstaltungs- und Vorführräume und -flächen mit mehr als 1.000 Besucherplätzen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtischaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Im Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung „Filmpark“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche zugelassen werden, deren Sortimente im direkten Bezug zum Film- und Freizeitpark stehen.

- Das Sondergebiet SO 7 mit der Zweckbestimmung „Filmarchi“ dient der Unterbringung eines Archivgebäudes für Filmmaterialien. Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Archiv- und Sammlungsgebäuden, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtischaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Das Sondergebiet SO 8 mit der Zweckbestimmung „Schule und Bildung“ dient der Unterbringung von Schul- und Bildungseinrichtungen. Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Bildungseinrichtungen.

### Maß der baulichen Nutzung

- Die für die Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen können um die Grundflächen von Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen erhöht werden, soweit die zulässige Grundfläche dadurch um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht.

- Abweichungen von § 19 Abs. 4 Satz 2 Bauutzungsverordnung können im Einzelfall für die Baugebiete MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass insgesamt die in dem betreffenden Baugebiet nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Bauutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche für die Baugebiete MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

- In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfäche „Kindertagesstätte“ festgesetzten Geschossflächenzahlen und Geschossflächen können um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, soweit die zulässige Geschossfläche dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten wird.

- In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfäche „Kindertagesstätte“ kann eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie z. B. Fahrstuhlbetriebsräume, Sende- und Empfangsanlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Darüber hinaus kann in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Überschreitung der zulässigen Oberkante um bis zu 2,0 m durch geneigtes Dach zugelassen werden.

- Innerhalb der Fläche E-G-H-I-J-O-E kann die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis 10,0 m überschritten werden, wenn die Grundfläche baulicher Anlagen, die die festgesetzte Oberkante überschreiten, nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt.

- Innerhalb des Sondergebiets SO 6 kann die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von bis zu 10,0 m<sup>2</sup> für technische Anlagen, Türme und ähnliche Einrichtungen zum Betrieb des Filmparks um bis zu 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten, den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie den Baugebieten SO 1, SO 4.1, SO 6, SO 7, SO 8, MI 1,1, MI 1,2, MI 5, MI 6 und der Gemeinbedarfsfäche „Kindertagesstätte“ kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Baugrenzen wie Vordächer, Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m zugelassen werden.

Entlang der Stahnsdorfer Straße kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m, entlang der privaten Grundfläche durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudehülle, die die Baugrenzen überschreiten, darf höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Diese Festsetzung gilt nicht an der Stahnsdorfer Straße entlang der Linie zwischen den Punkten A1-P1 und entlang der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Parkanlage“.

- In den Baugebieten MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Wintergärten, und Keller bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m zugelassen werden, wenn die Erhaltung und Entwicklungsfähigkeit der zu erhaltenden Bäume dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Anteil der Gebäudehülle, die die Baugrenzen überschreiten, darf dabei höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

- In den Baugebieten MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 3 und SO 5 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist jeweils 1 Stellplatz je angefangene 20 gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam notwendige Stellplätze. Teilgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind oberirdische Parkgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Teilgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten, den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie den Baugebieten SO 1, SO 4.1, SO 6, SO 7, SO 8, MI 1,1, MI 1,2, MI 5, MI 6 und der Gemeinbedarfsfäche „Kindertagesstätte“ sind ober- und unterirdische Garagen und Parkhäuser sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im SO 6 entlang der Großbeerstraße sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf “Kindertagesstätte“ entlang der Emil-Jannings-Straße können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

- Entlang der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel-Straße und der Großbeerstraße sowie in den Mischgebieten MI 1,2 und MI 6 entlang der Marlene-Dietrich-Allee sind die zulässigen oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur außerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenverkehrsfläche (Vorgarten) zulässig. Im SO 6 entlang der Großbeerstraße, im SO 4.1 sowie im GE-e2 entlang der August-Bebel-Straße können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die in § 23 Abs. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südlichen und nördlichen Baugrenze im WA 1.

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Parkanlage“ sind bauliche Anlagen nicht zulässig; gleiches gilt für Zufahrten und befahrbare Wege zur Straße An der Sandscholle.

- In den Baugebieten WA 2, MI 1.1 und MI 1.1 sind die abweichende Bauseise a 1 festgesetzt: Die Gebäudeanlage entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf, gemessen parallel zu diesen, 18,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauseise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

- In den Mischgebieten MI 1,2 und MI 6 und in der nördlichen Erweiterung des Sondergebiets SO 1 wird die abweichende Bauseise a 2 festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 40,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauseise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e1.1 wird im südwestlichen und nordöstlichen Teilbereich jeweils die abweichende Bauseise a 3 festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 35 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauseise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### Grünfestsetzungen

- Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbinding festsetzt ist, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen.

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnah Parkanlage“ ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der waldartige Charakter des Bestands aus Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Vegetation erhalten bleibt.

- Auf den Flächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Waldbaum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist auf zehn vom Hundert der Flächen mit Pflanzbindungen zu begrenzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 46 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

- In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten MI 1,1, MI 1,2, MI 5 und MI 6 sowie innerhalb der privaten Grünflächen ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Laubb Baum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 46 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 1, hier sind die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze nicht anzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die privaten Grünflächen mit Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 und den Sondergebieten SO 3 und SO 5 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkröniger Laubb Baum der Qualität 20/25 oder es sind mindestens zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 46 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

- In den Sondergebieten SO 2, SO 4, SO 4.1, SO 6 und SO 7 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkröniger Laubb Baum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 46 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

- Die Straßenverkehrsflächen der Marlene-Dietrich-Allee, der August-Bebel-Straße, der Emil-Jannings-Straße, der Heinz-George-Straße und der Großbeerstraße sind beidseitig, die Stahnsdorfer Straße ist mindestens einseitig mit großkrönigen Laubbäumen mindestens der Qualität 18/20 in Reihen (Straßenbäume) entlang der Fahrbahnränder zu bepflanzen. Straßenbäume sind in unversiegelten Pflanzstreifen parallel zur Fahrbahfläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m, gemessen senkrecht zur Fahrbahnmitte, oder in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen einer Reihe darf 10 m nicht überschreiten. Ausnahmen betreffen die Abstände von 3,0 m können zugelassen werden. In der Marlene-Dietrich-Allee ist jeweils nur die Verweidung einer Baumart zulässig. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Straßenbäume sind zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen gleichwertigen Bäumen (mindestens der Qualität 18/20) zu ersetzen.

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4, der Sondergebiete SO 6 und SO 8 sowie der privaten Grünflächen ist eine Bepflanzung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Bepflanzungen wie Betonunterbau, Fugengewäss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist zu mindestens 75 vom Hundert ihrer Fläche unversiegelt anzulegen.

- In den Baugebieten MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 4 und SO 5 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Größe von mehr als 400 m<sup>2</sup> mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm zu bedecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Solaranlagen. Der Anteil für Solaranlagen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e1.1 und GE-e2, in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 und in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 15° anzulegen und zu mindestens 50% zu begrünen. Der durchwurzeltbare Teil des Dach- aufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfäche „Kindertagesstätte“ sind fensterlose Außenwändflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sowie Außenwändflächen von oberirdischen Parkgaragen von mindestens 20 m<sup>2</sup> Größe mit einer Fläche mit rankenden, kimmenden oder schlingenden Rankenpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale. Ausnahmen können zugelassen werden.

- In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfäche “Kindertagesstätte“ sind unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Geplänen liegen, mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belüchtungseinrichtungen sowie technische Aufbauten.

- In den Baugebieten und in der Gemeinbedarfsfäche „Kindertagesstätte“ sind oberirdische Stellplatzanlagen und Parkplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit einem großkrönigen Laubb Baum mindestens der Qualität 18/20 je 4 Stellplätze für PKW zu pflanzen. Vorhandene großkrönige Laubbäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 1, hier sind die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze nicht anzurechnen.

- In den Baugebieten MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 sind oberirdische Stellplatzanlagen an ihren Außenkanten mit einer Gehölzpflanzung von mindestens 1,5 m Tiefe, gemessen senkrecht zur Außenbegrenzung, zu versehen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Wege. Vorhandene großkrönige Laubbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

- In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Müllsammlerplätze an mindestens drei Seiten mit Mauern, Hecken oder Rankengewächsen einzufassen. Die Einfassungen sind mit rankenden, kimmenden oder schlingenden Pflanzen zu bepflanzen.

### Immissionschutz

- In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 5 ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur Stahnsdorfer Straße gerichtet sind.

Im Mischgebiet MI 1.2 ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern in Richtung Stahnsdorfer Straße oder August-Bebel-Straße ausgerichtet sind.

- In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 5 sind Aufenthaltsräume, die notwendige Fenster nur zur Stahnsdorfer Straße hin besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

Im Mischgebiet MI 1.2 sind Aufenthaltsräume, die notwendige Fenster nur in Richtung Stahnsdorfer Straße oder August-Bebel-Straße besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Wohnungen

- bei einer Entfernung von weniger als 70 m zur Stahnsdorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu offenes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu offenes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen;
- bei einer Entfernung von mindestens 70 m und weniger als 145 m zur Stahnsdorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu offenes Fenster auf der straßenabgewandten oder einer mindestens im rechten Winkel zu ihr stehenden Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht zum Lüften zu offenes Fenster auf der straßenabgewandten oder einer mindestens im rechten Winkel zu ihr stehenden Gebäudeseite verfügen.

Sofern die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt werden können, müssen in den betreffenden Wohnungen Räume in der oben beschriebenen Mindestanzahl mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet sein. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

- Entlang der Stahnsdorfer Straße müssen die Außenbauteile der straßenzugewandten und seitlichen Gebäudefassaden einschließlich der Fenster von Wohnräumen

- im Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) von mindestens 40 dB aufweisen,
- im Wohngebiet WA 1 bei einem Abstand von weniger als 70 m zur Straßenbegrenzungslinie ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) von mindestens 35 dB aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

- In den Sondergebieten SO 6 und SO 8 müssen entlang der Großbeerstraße an den straßenzugewandten und an den seitlichen Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) von mindestens 45 dB bei einem Abstand von weniger als 14,0 m bzw. mindestens 40 dB bei einem Abstand zwischen 14,0 m und 31,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Falls Wohnräume errichtet werden, sind für deren Außenfassaden um 5 dB höhere Luftschalldämmmaße zu realisieren und mindestens ein Aufenthaltsraum, der nicht Küche ist, muss über ein zum Lüften zu offenes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen; bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu offenes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

- Ausnahmsweise kann eine Minderung der unter Nr. 52 und Nr. 53 genannten Luftschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenpegel nachgewiesen wird. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

- In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

- In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden oder einem Abstand von bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zu dieser Linie, errichteten Gebäuden nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche ausgerichtet sind.

- In den Baugebieten MI 2, MI 3, MI 4, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 ist in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen in einem Abstand von bis zu 20,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zu dieser Linie, bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum besitzt, dessen notwendige Fenster in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche abgewandten Außenwandfläche liegen.

- In den Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Marlene-Dietrich-Allee sowie entlang der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen sowie in einer Tiefe von mehr als 35,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie im Sondergebiet SO 5 bei Aufenthaltsräumen, die hinter der Linie zwischen dem Punkt 02 und der südlichen Grenze des Gebiets in einem Abstand von bis zu 40,0 m, gerechnet parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche errichtet werden, sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind auf den Teilflächen bis 100 m<sup>2</sup> zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN45694:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten:

**Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
 zum Entwurf der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung (Stand: 18.01.2019)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.06.2019 bis 12.07.2019 in der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt 7/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam am 24.05.2019.

Im Beteiligungszeitraum wurde die Öffentlichkeit durch den Aushang des Entwurfs der FNP-Änderung an mehr als 32 Stunden wöchentlich und das Einstellen in den Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam unterrichtet. Der Öffentlichkeit wurde außerdem die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Es gingen 4 Stellungnahmen schriftlich ein:

*(Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Landeshauptstadt Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Texte der Beteiligten geben die Inhalte der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit teilweise neu geordnet und gekürzt.)*

Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
Ö 01	Die Planung und der Planentwurf werden begrüßt.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. <b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b>  <u>Stellungnahme:</u> Nicht erforderlich
Ö 02	Die Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen ausdrücklich auf den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 „Medienstadt“, der aktuell im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 aufgestellt wird. Nicht im Detail, aber grundsätzlich betrifft ein Kernanliegen der Stellungnahme auch den FNP:  Es wird grundsätzlich kritisiert, dass der Entwurf des B-Plans die wirtschaftliche Entwicklung des Medienstandortes nachhaltig behindere. Er würde nicht dazu beitragen, den Medienstandort Babelsberg als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region zu stärken. Der B-Plan enthalte zahlreiche Festlegungen, die dem Ziel der Stärkung des Medienstandortes unmittelbar widersprechen. Ziel müsse es sein, einen klar medienorientierten Stadtteil zu schaffen und weiter auszubauen.	Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. <b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b>  <u>Stellungnahme:</u> Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der B-Plan Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden. Die Stellungnahme Ö 02 wurde als gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben. Im Vergleich zum aktuell wirksamen FNP sollen – wie im B-Plan Nr. 119 – zusätzliche Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt werden – insofern betrifft die grundsätzliche Kritik auch den FNP:

Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
	<p>Die textlichen Festlegungen und Begründungen enthielten jedoch bisher nicht vorhanden gewesene Beschränkungen und Veränderungen, die sich nachteilig auf die Nutzung der medienbezogenen Sondergebiete auswirken. Gleiches gelte für die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung: der Fokus liege zu stark auf der Schaffung geeigneter Infrastrukturen für das Wohnen.</p> <p>Es wird angeregt, die Planungen grundsätzlich zu überdenken, weil die Entwicklung des Standortes sonst als ernsthaft gefährdet gesehen wird.</p>	<p>Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich, sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll. Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die Planverfahren bzw. die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln.</p> <p>Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden im FNP westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.</p>
<p>Ö 03</p>	<p>In der Stellungnahme wird zwar der FNP angesprochen, aber lediglich konkreter Änderungsbedarf für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 „Medienstadt“ geäußert, der aktuell im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 aufgestellt wird.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Einwender aus der frühzeitigen Beteiligung Bezug genommen. Nicht im Detail, aber grundsätzlich betraf ein Kernanliegen der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung auch den FNP:</p> <p>Es wird grundsätzlich kritisiert, dass der Vorentwurf des B-Plans die wirtschaftliche Entwicklung des Medienstandortes nachhaltig behindere. Er würde nicht dazu beitragen, den Medienstandort Babelsberg als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region zu stärken. Der B-Plan enthalte zahlreiche Festlegungen, die dem Ziel der Stärkung des</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.  <b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                  Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der B-Plan Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden.                  Die Stellungnahme Ö 03 wurde als gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben.</p> <p>Im Vergleich zum aktuell wirksamen FNP sollen – wie im B-Plan Nr. 119 – zusätzliche Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt werden – insofern betrifft die grundsätzliche Kritik auch den FNP:</p>

Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
	<p>Medienstandortes unmittelbar widersprechen. Ziel müsse es sein, einen klar medienorientierten Stadtteil zu schaffen und weiter auszubauen.</p> <p>Die textlichen Festlegungen und Begründungen enthielten jedoch bisher nicht vorhanden gewesene Beschränkungen und Veränderungen, die sich nachteilig auf die Nutzung der medienbezogenen Sondergebiete auswirken. Gleiches gelte für die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung: der Fokus liege zu stark auf der Schaffung geeigneter Infrastrukturen für das Wohnen.</p> <p>Es wird angeregt, die Planungen grundsätzlich zu überdenken, weil die Entwicklung des Standortes sonst als ernsthaft gefährdet gesehen wird.</p>	<p>Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich, sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll.</p> <p>Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die Planverfahren bzw. die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln.</p> <p>Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden im FNP westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.</p>
<p>Ö 04</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen ausdrücklich auf den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 „Medienstadt“, der aktuell im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 aufgestellt wird. Nicht im Detail, aber grundsätzlich betrifft ein Kernanliegen der Stellungnahme auch den FNP:</p> <p>Es wird ausgeführt, dass der Entwurf des B-Plan Nr. 119 „Medienstadt“ nicht angemessen und ausreichend dazu beitrage, den Medienstandort Babelsberg und die Medienbranche als Kernkompetenz und Wirtschaftsfaktor zu stärken.</p> <p>Der Entwurf des B-Plans berühre unmittelbar die Interessen des Einwenders in der Weise, dass er im Falle der Umsetzung wesentliche nachteilige Folgen für ihn habe.</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u>                      Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der B-Plan Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden.</p> <p>Die Stellungnahme Ö 04 wurde als gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben.</p> <p>Im Vergleich zum aktuell wirksamen FNP sollen – wie im B-Plan Nr. 119 – zusätzliche Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt werden – insofern betrifft die grundsätzliche Kritik auch den FNP:</p> <p>Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich,</p>

Einwender	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
	<p>Die nachteiligen Folgen würden sich insbesondere ergeben aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– den für unser Betriebsgelände vorgesehenen Festsetzungen zu Art, Maß und Bauhöhen</li> <li>– den geplanten Festsetzungen zu Emissionen</li> <li>– den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Straßenverkehr und den Einwirkungen der umliegenden Bebauung auf unser Betriebsgelände</li> <li>– den Grünfestsetzungen*.</li> </ul> <p>Alle Folgen würden wesentliche Einschränkungen/ Störungen für die Geschäftsaktivitäten des Einwenders.</p> <p>* In der Stellungnahme wird auf die vier Punkte detailliert eingegangen. Die Ausführungen werden hier nicht wiedergegeben, weil sie den B-Plan betreffen.</p>	<p>sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll. Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die Planverfahren bzw. die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln.</p> <p>Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden im FNP westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.</p>



**Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung (Stand: 18.01.2019)**

Mit gleichlautenden Schreiben vom 21. und 22.05.2019 wurden 16 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände) zur Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplan(FNP)-Änderung aufgefordert.

Die folgenden 5 Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Land Brandenburg, Polizeipräsidium, Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

Es liegen insgesamt 11 Stellungnahmen vor.

Davon hatten folgende 7 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen oder hatten keine Einwände:

- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Schreiben vom 28.05.2019
- GDMcom, Schreiben vom 19.06.2019
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 19.06.2019
- Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 24.06.2019
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Schreiben vom 31.05.2019
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 05.06.2019
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, Schreiben vom 07.06.2019

Stellungnahmen mit für das FNP-Änderungsverfahren relevanten Anregungen und/oder Hinweisen gaben folgende 4 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange ab:

(Die Texte geben die relevanten Inhalte der Originalstellungennahmen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit teilweise neu geordnet und gekürzt.)

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
<p>1. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege</p> <p>Schreiben vom 28.05.2019</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass im Bereich des o. g. Vorhabens derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert sind.</p> <p>Es wird folgende Auflage gegeben:</p> <p>Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde <u>und</u> dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 &lt;4&gt;). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 &lt;3&gt;).</p> <p>Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p> <p>Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmal-</p>	<p>Der Hinweis und die Auflage werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Behördenbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege hat eine gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben. Die gegebenen Hinweise und die Auflage sind somit grundsätzlich identisch.</p> <p>Auf die Inhalte der Auflage wird in der Bebauungsplan-Begründung hingewiesen.</p>

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
	schutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.	
<p>2. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p> <p>Schreiben vom 21.06.2019</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen/gefordert, dass bereits in der Stellungnahme der Verbände vom 06.06.2018 darauf hingewiesen wurde, dass aus Natur- und Artenschutzgründen der vorhandene Gehölz- und Baumbestand zu erhalten und möglichst weiter zu entwickeln ist. Durch die Bebauung und Nutzung erfährt das Gebiet eine erhebliche Veränderung vor allem im Artenspektrum. Vor weiteren Planungen ist der prägende und erhaltenswerte Baumbestand zu ermitteln, nachvollziehbar zu beschreiben und artenschutzfachlich zu bewerten, um dann eine Bebauungsplanung unter Berücksichtigung dieser Bäume vorzunehmen. Gleiches gilt für prägende Altbäume auf der Liegenschaft. Altbaum- und Alleebestand sowie Höhlenbäume sind gesetzlich geschützt und daher grundsätzlich zu erhalten.</p> <p>Die Gebäudekubaturen entlang der Großbeerenstraße im Bereich WA 4, SO 4 und GE-e2 sind derzeit mit einem „Vorgartenbereich“ von 2,5 m geplant. Dies bedeutet, dass die Gebäude im Gegensatz zu der Bauweise an der Stahnsdorfer Straße (5 m Vorgarten) und August-Bebel-Straße (11 m Vorgarten) sehr nah an die gegebene Straßen/Fußweg-Situation heran gebaut werden. Gerade in diesem Saum entlang der Straße stehen jedoch zahlreiche, auch teilweise Altbäume, welche im Artenschutzgutachten als Habitat-Bäume für Vögel und Fledermäuse gekennzeichnet sind und auch der PBAum-SchVO unterliegen. [...]</p> <p>Es handelt sich um 14 artenschutzrechtlich wertvolle Bäume, die meisten der 233 zur Fällung angezeigten Bäume befinden sich im Saum entlang der Großbeerenstraße, was dazu führen wird, dass der gesamte grüne Gürtel entlang der Straße entfernt wird.</p> <p>Die Breite des Baum-Saums beträgt ca. 11 m, es ist daher zu prüfen, den Vorgartenbereich auf mind. 10 m zu erhöhen, um die hier etablierten Bäume bzw. Kleinbiotope zu erhalten. [...] Besonders hinsichtlich der bisher erfolgten Ausgleichspflanzungen der letzten „Bauperioden“, sollte dieser wertvolle Baumstreifen erhalten bleiben, da sich hier ein sehr heterogenes Bild ergibt. [...]</p> <p>Auch im Bereich zwischen dem GE-e1.1 und dem südlich angrenzenden Filmarchiv SO 7 stehen sehr alte Kiefern, teilweise ebenfalls</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Behördenbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden.</p> <p>Das Landesbüro hat eine gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben. Die gegebenen Hinweise und Forderungen sind somit grundsätzlich identisch.</p> <p>Die Ebene der Flächennutzungsplanung ist für diese Forderungen die falsche Maßstabsebene, da nur die Grundzüge der Planung dargestellt werden und diese i.d.R. Bedeutung für die Gesamtstadt haben.</p> <p>Die genannten Belange werden auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im B-Planverfahren, geprüft und ggf. berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.</p>

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
	<p>als Habitat-Bäume ausgewiesen. Auch hier sollte die Kubatur der Gebäude die Standorte der Bäume berücksichtigen, was an dieser Stelle durch angrenzende, weniger intensiv mit Bäumen bewachsene Flächen möglich sein sollte.</p> <p>Die Abb. 12 „Kartierung der Biotope und Bäume“ in der Begründung ist unleserlich. Somit ist ein Überblick über die vorhandene Baumvegetation nicht möglich.</p> <p>An anderer Stelle haben die Verbände mehrfach darauf hingewiesen, dass durch die Beseitigung von Gehölzen eine Vielzahl von Nist- und Ruheplätzen verloren gehen und mit erheblichen Veränderungen im Artenspektrum gerechnet werden muss. Aus Natur- und Artenschutzsicht sind diese Eingriffe als schwerwiegend zu werten. Es werden Lebensräume von Fledermäusen und höhlenbewohnenden Käferarten zerstört.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, inwieweit im Vorfeld sichergestellt wurde, dass keine Lebensräume gesetzlich geschützter Bock- und Prachtkäferarten zerstört werden. Werden frische Fraßgänge und Ausschlupflöcher vorgefunden, sollte zumindest ein Teil des Astmaterials für einige Jahre an einem geeigneten Ort abgelagert werden [...].</p> <p>Der Fledermausflugstraße wird die „besondere Bedeutung“ aus dem Artenschutzgutachten im Gebiet GE-e2 nicht ausreichend Rechnung getragen. Die zulässige Gebäudehöhe für das GE-e2 wird mit 23 m angegeben, was ungefähr 6-7 Geschossen entspricht. Die in Anlage 4 eingezeichneten geplanten Gebäudekubaturen stehen direkt im Verlauf der Flugstraße. Das Quartiergebäude am Ende der Flugstraße hat zwei Geschosse plus DG, der Ausflugbereich der Tiere ist in Höhe des Dachüberstandes. [...] Im Kapitel C.5.1 sollte eine Passage zur fledermausgerechten Sanierung des alten Bestandsgebäudes an der Kreuzung Großbeerstraße/August-Bebel-Straße zum Erhalt des nachgewiesenen Sommerquartiers hinzugefügt werden.</p> <p>Aktuelle wissenschaftlich untermauerte Erkenntnisse belegen, dass das Aufhängen von Fledermauskästen keine geeignete CEF-Maßnahme darstellt. Danach können Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse nur ökologisch wirksam werden, wenn diese langfristig, verbindlich und über einen zeitlichen Vorlauf verfügen (5 Jahre vor Bau-</p>	

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
	<p>beginn).</p> <p>Die Bedeutung des Themas Maßnahme VASB 7 zur Vermeidung von Vogelschlag sollte in Kapitel 2 (Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens) und in Kapitel 3 (Relevanzprüfung) mit aufgeführt werden, da ansonsten zu befürchten ist, dass VASB 7 mangels Masse einfach vergessen wird. Hierbei ist zu betonen, dass Glas auch für Zugvögel äußerst problematisch ist [...].</p> <p>Es ist erforderlich, dass die Bautätigkeiten vor Beginn durch eine ökologische Baubetreuung begleitet und nachvollziehbar dokumentiert werden. Eine entsprechende Festlegung haben wir in den Unterlagen vermisst.</p> <p>Für die ASF-Maßnahmen sind Erfolgskontrollen sowie Monitorings nach zeitlichen Vorgaben festzulegen.</p> <p>Es wird als notwendig erachtet, dass die Standorte Fledermauskästen und Nisthilfen nachvollziehbar benannt und dauerhaft gesichert werden. Die Standortübersicht ist den Verbänden mitzuteilen. Die Betreuung der Kästen einschließlich regelmäßiger Reinigung und Ersatzhabitate ist dauerhaft zu gewährleisten und durch entsprechende Vereinbarungen sicherzustellen.</p>	
<p>3. IHK Potsdam</p> <p>Schreiben vom 28.06.2019</p>	<p>An der Stellungnahme mit Schreiben vom 07.07.2018 wird festgehalten. Insbesondere die Nutzung als Wohnbaustandort sei mit der Entwicklung des Filmparks unvereinbar. Dies müsse ausgeschlossen und an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden.</p> <p>Die gewerbliche Wirtschaft fordert, das Gebiet WA 4 nicht als Wohngebiet auszuführen. Es solle auch keine Festsetzung als urbanes Gebiet erfolgen. Denkbar sei eine Nutzung für Büro und Gewerbe. Laut Schallgutachten müsse sich ansonsten der Schall der Metropolithalle und der Freiluft-Arena auf ¼ des aktuellen Standes reduzieren. Eine Nutzung der Gelände innerhalb des Filmparks werde durch die Festsetzung als Wohn- oder urbanes Gebiet faktisch ausgeschlossen.</p>	<p>Die Kritik, Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Behördenbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden.</p> <p>Die IHK hat eine gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben. Die gegebenen Hinweise und Forderungen sind somit grundsätzlich identisch.</p> <p>Im Vergleich zum aktuell wirksamen FNP sollen – wie im B-Plan Nr. 119 – unter anderem im südwestlich Teil des Plangebietes Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt werden – insofern betrifft die Kritik auch den FNP:</p>

Behörde / Träger	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag und Stellungnahme i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB
		<p>Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich, sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll.</p> <p>Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die Planverfahren bzw. die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln.</p> <p>Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden im FNP westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.</p> <p>Mit der angesprochenen Schallschutzthematik wird im Rahmen des B-Planverfahrens umgegangen: In diesem Rahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die darin dargelegten Immissionsschutzmaßnahmen wurden in den B-Plan integriert. Dadurch wird gewährleistet, dass es zu keinen ungesunden Arbeits- und Lebensbedingungen kommt. Auch die perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten des Filmparks werden im B-Planverfahren in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen hat aus Sicht des Immissionsschutzes auch das zuständige Landesamt für Umwelt der FNP-Änderung zugestimmt.</p>

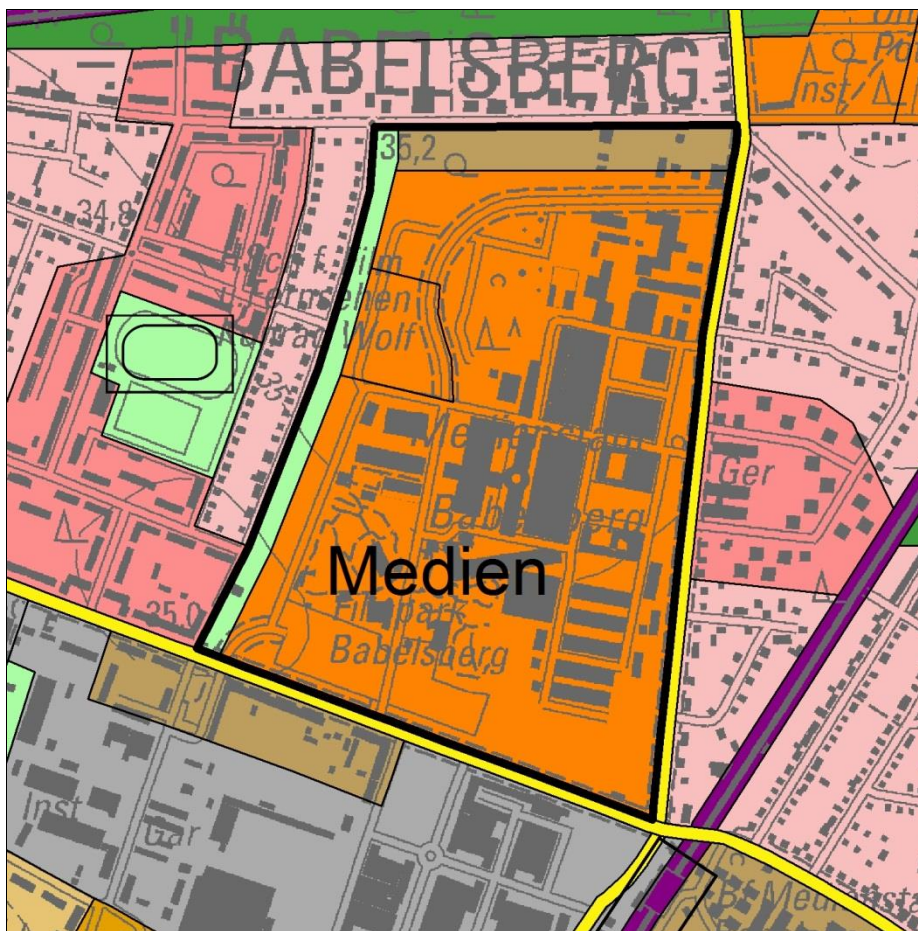
<p>4. Ministerium für Wirtschaft und Energie (MWE)</p> <p>Schreiben vom 20.06.2019</p>	<p><b>Grundsätzlichen Feststellungen</b></p> <p>Die Medienstadt Babelsberg mit ihren medientechnischen Betrieben besteht seit über 105 Jahren. Es wäre wünschenswert, wenn durch den B-Plan Nr. 119 „Medienstadt“ sichergestellt werden würde, dass sich der Medienstandort weiterhin mittel- und langfristig positiv entwickeln kann. Nach den bisherigen Planungen kann festgestellt werden, dass selbst bei den MI in der Medienstadt in der Realität eine eindeutige Priorisierung des Wohnbereichs erfolgt ist. Selbst bei den wenigen Büroflächen ist eine starke medienferne Nutzung zu verzeichnen. Sofern der B-Plan eine Lenkungsfunktion künftig entfalten soll, bedarf es präziser planungsrechtlicher Vorgaben, um den medienwirtschaftlichen Charakter der Medienstadt Babelsberg abzusichern.</p> <p>Die Landesregierung Brandenburg hat in den letzten 25 Jahren erhebliche finanzielle Mittel eingesetzt, um den Medienstandort abzusichern und zukunftssicher aufzustellen (Förderung von drei Technologiezentren, umfangreicher Einsatz von GRW-Mitteln bei Medienunternehmen, Filmförderung, Ausbau der Filmuniversität Babelsberg KÖNRAD WOLF). Die sehr lange und auch mit sehr vielen Umbrüchen verbundene Geschichte des Medienstandorts sollte auch eine Verpflichtung für die Stadt Potsdam sein, der Medienwirtschaft langfristig Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen. Kurzfristige Verwertungsinteressen und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum haben auch ihre Berechtigung, sollten aber bei der Gesamtabwägung aller Interessen nicht im Vordergrund stehen.</p> <p>Die Medienbranche ist schwerpunktmäßig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 119 „Medienstadt“ verortet. Das MWE begrüßt die Intention der Stadt diese zentrale wirtschaftliche Kernkompetenz der Stadt nachhaltig durch planungsrechtliche Festsetzungen abzusichern. Das damit von der Stadt formulierte Ziel, die hier verorteten Unternehmen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern, wird seitens des MWE ausdrücklich unterstützt. Die Stadt muss sich bei den beabsichtigten planungsrechtlichen Ausweisungen allerdings auch an diesem selbstformulierten Ziel messen lassen.</p> <p>Das MWE regt an, alle Optionen zur Ausweisung von gewerblichen</p>	<p>Die Kritik, Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</b></p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 „Medienstadt“ aufgestellt. Die förmliche Behördenbeteiligung hat gleichzeitig stattgefunden.</p> <p>Das MWE hat eine gemeinsame Stellungnahme für beide Planverfahren abgegeben. Die grundsätzlichen Feststellungen gelten für beide Planverfahren. Zudem wurden separate Aussagen zum B-Plan (hier nicht wiedergegeben) und zum FNP getroffen.</p> <p>Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich, sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll.</p> <p>Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die Planverfahren bzw. die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln.</p> <p>Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.</p> <p>Die Wohnbauflächen werden im FNP westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich, der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.</p> <p>Die gemischte Baufläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird lediglich der tatsächlichen Situation entsprechend vergrößert. Es wird damit keine Erweiterung der bestehenden Mischgebiets-</p>
--	---	---

	<p>Flächen (Zweckbestimmung Medienbranche) im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Medienstadt“ zu sichern. Begründung: Die Medienstadt besticht durch ihre bundesweit einmalige Kombination aus Film- und TV-Produktion, IT-Kompetenz und Medienhandwerk. In Synergie zur Studio Babelsberg AG, der UFA GmbH, dem RBB, der Filmuniversität Babelsberg KONRAD WOLF und des Hasso-Plattner-Instituts haben sich am Standort in den vergangenen Jahren mehr als 130 kleine Unternehmen angesiedelt. Neben der Bestandssicherung der vorhandenen Unternehmen der Medienbranche gilt es aus der fachlichen Beurteilung des MWE noch freie gewerbliche Flächenpotentiale im Bereich der Medienstadt für neue technische Unternehmensformate zu sichern, damit der Standort auch zukünftig seine wettbewerbsfähigen Qualitäten in Konkurrenz mit den national und international agierenden Medienstandorten auch weiterhin erfolgreich sichern kann. Der Bedarf hierzu ist gegeben. Wie in den Vorjahren sind derzeit in der Medienstadt keinerlei freie Büroflächen für Neuan-siedlungen oder Erweiterungen von Medienunternehmen mehr verfügbar. Es liegen der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) zahlreiche Anfragen von Medienunternehmen nach Büroräumen vor, denen derzeit nicht entsprochen werden kann.</p> <p>Das MWE gibt zu bedenken, dass vor dem Hintergrund des oben dargelegten, die im Planverfahren stehende Entwurfsfassung dem städtischen Ansatz, die Medienbranche in Potsdam nachhaltig zu sichern und branchenbezogene Zukunftsoptionen zu gestalten, nicht optimal gerecht wird. Seitens des MWE wird daher angeregt, im weiteren Planverfahren die im Plangebiet vorhandenen Flächenpotentiale konsequenter auf medienbezogene Gewerbe- und Sondernutzung auszurichten.</p> <p>Das MWE regt an, die Planungsziele im weiteren Verfahren zu überarbeiten und den Fokus wesentlich stärker als bisher auf die Belange der Medienbranche zu richten. Nicht ohne Grund wurde dieser Bebauungsplan als "Medienstadt" bezeichnet. Entsprechend sollte die Stadt konsequent den Ausbau dieser Fachbranche am Standort durch die gezielte Ausweisung von Planungsrecht absichern:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermisst werden Ausführungen dazu, dass am Medienstandort schon seit Jahren ein dringender Bedarf an neuen Büroflächen</li></ul>	flächen zwischen Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich-Straße im B-Plan vorbereitet.
--	--	---



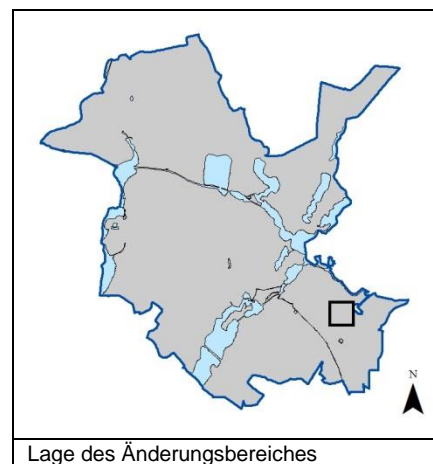
	<p>für Medienunternehmen besteht. Wünschenswert wäre auch eine Zielstellung, durch großzügige Ausweisung von Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Medienbranche abzusichern. Zur Begründung zum Bebauungsplan sollten auch die Verpflichtungen gehören, die die Stadt Potsdam bei ihrer erfolgreichen Bewerbung als MediaTech Hub Potsdam gegenüber der Bundesregierung eingegangen ist (ein eigener, physischer Ort mit einem Richtwert von 4.000 m<sup>2</sup>).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermisst wird eine Formulierung, wie die enge Kooperation der Medienunternehmen mit der Filmuniversität KONRAD WOLF und dem HPI auch räumlich erleichtert werden kann und nicht durch zusätzliche Wohnbebauung und Mischgebiete erschwert wird.</li><li>• Vermisst werden Überlegungen, wie der bisherige Medienstandort stärker mit dem neuen Medienstandort südlich der Großbeerenstraße (sog. „Medienstadt II“) mit der Kulisse der „Neuen Berliner Straße“ besser verknüpft werden kann.</li><li>• Vermisst wird eine kritische Bestandsaufnahme der bisherigen Entwicklung des Medienstandorts. Die Ausweisung als Mischgebiet in den Baufeldern MI5 und MI6 hat zu folgenden Ergebnissen geführt:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Wohnfläche: ca. 16.376 m<sup>2</sup></li><li>○ Studentenappartements: ca. 5.250 m<sup>2</sup></li><li>○ Einzelhandel: ca. 2.700 m<sup>2</sup>Bürofläche: ca. 3.468 m<sup>2</sup></li></ul></li></ul> <p>Die Ausweisung von Wohnflächen überwiegt eindeutig und geht zu Lasten einer städtischen Vor- und Fürsorgeplanung, gerade für die mittleren und kleinen Medienunternehmen oder gar die Startups-Unternehmen dieser Branche.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermisst werden Ausführungen dazu, dass die LHP plant, sich auch vor dem Hintergrund der langen Historie des Medienstandorts Babelsberg als „UNESCO Creative City of Film“ zu bewerben. Aus dieser Bewerbung ergibt sich nach Auffassung des MWE die Verpflichtung, den Charakter und die Zukunftsfähigkeit der Medienstadt nicht durch zusätzliche Wohnbebauung und durch Ausweisung weiterer Bauflächen als Mischgebiete zu beeinträchtigen.</li></ul>	
--	--	--

	<p><b>Flächennutzungsplan-Änderung</b></p> <p>Es wird grundsätzlich begrüßt, dass im Gestaltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung weiterhin die Ausrichtung auf „Medien“ überwiegen soll.</p> <p>Dies vorausgestellt, werde die erkennbare Intention der Stadt, im Bereich des FNP-Teilausschnitts „Medienstadt“ insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau zu schaffen, seitens des MWE kritisch bewertet.</p> <p>Seitens des MWE wird befürchtet, dass hierdurch die nachhaltige Entwicklung des Medienstandortes eingeschränkt werden könne. Diese Bedenken würden auch für die beabsichtigte Erweiterung des Mischgebiets zwischen Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich-Allee gelten. Das bisherige Mischgebiet zeichne sich hinsichtlich der bisherigen Nutzung schon heute dadurch aus, dass die Wohnbebauung stark überwiege und selbst bei der vorhandenen gewerblichen Nutzung fast keine medienwirtschaftliche Ausrichtung vorhanden sei.</p> <p>Das MWE regt an, dass die Stadt diese Entwicklung nicht weiter manifestiert und durch planungsrechtliche Festsetzungen unterstützt. Vielmehr werde seitens des MWE angeregt, dass die Stadt durch dieses Planverfahren proaktiv die gewerblichen Zukunftspotentiale der Medienstadt sichert und damit die bestehenden Medienunternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze nachhaltig sichert.</p>	
--	--	--

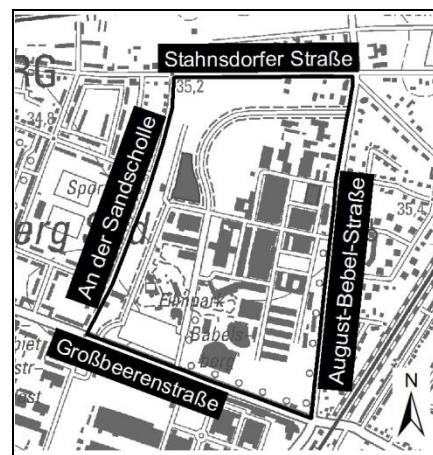


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

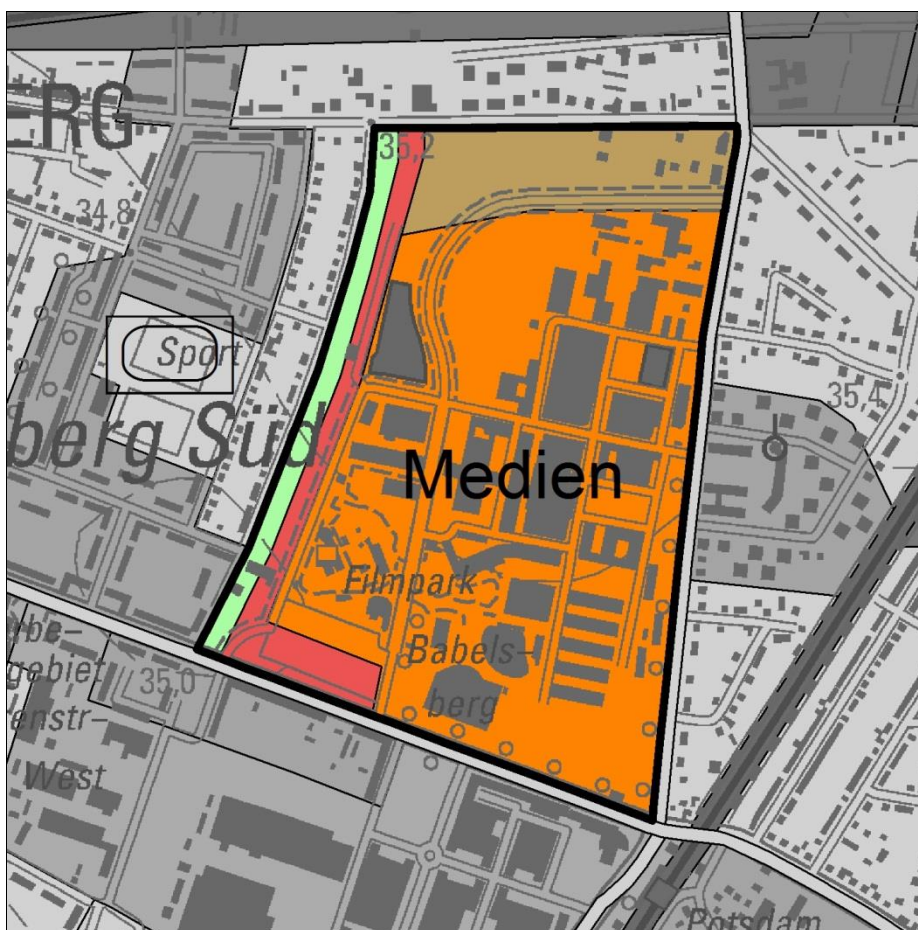
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

**Legende:****Bauflächen**

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Gewerbliche Baufläche G
- Sonderbaufläche S

**Freiflächen, Wasserflächen**

- Grünfläche
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Fläche für Wald

**Verkehr**

- Straßenhauptnetz
- Bahnanlage / Bahnhof

**Ver- und Entsorgung**

- Ver- und Entsorgungsanlage

- Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadtentwicklung  
14461 Potsdam  
[stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de)  
[www.potsdam.de/fnp](http://www.potsdam.de/fnp)

## Begründung

### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 43,19 ha. Die Flächen, bei denen tatsächlich die Nutzungsart geändert wird, ist mit ca. 5,54 ha erheblich kleiner.

Der FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ geändert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den gewandelten Standortbedingungen entsprechende Weiterentwicklung der Medienstadt geschaffen werden, um diesen wichtigen Wirtschaftsstandort weiter zu stärken. Außerdem soll der Standort u.a. durch Wohn- und Gewerbeflächen ergänzt werden. Im Südosten des Plangebietes wird aktuell diskutiert, ob eine Schule angesiedelt werden kann und soll. Alternativ kommen dort andere Bildungseinrichtungen infrage.

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung werden die medienaffinen Nutzungen im Wesentlichen bestätigt. Es sollen außerdem insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ergänzenden Wohnungsbau geschaffen werden. Die Planänderung ist somit städtebaulich erforderlich, um den Bedarf an Wohnungsbau in der wachsenden Stadt zu decken.

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Medien

dargestellt. Im Norden des Plangebietes ist zudem eine gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8-1,6) und westlich eine Grünfläche, die Teil des sogenannten Babelsberger Nord-Süd-Grünzugs ist, dargestellt.

Zukünftig soll die gemischte Baufläche der tatsächlichen Situation entsprechend vergrößert und parallel zur Grünfläche eine Wohnbaufläche W1 (GFZ 0,8-1,6) dargestellt werden. Die Sonderbaufläche verringert sich entsprechend.

Die Planänderung entspricht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP – insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen sowie der Mischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung Potsdams. Die Zuordnung der Nutzungen wird unter umweltschonenden Gesichtspunkten vorgenommen.

### 2. Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 2.1 Einleitung

##### 2.1.1 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

siehe unter Nr. 1 der Begründung

##### 2.1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Für den Änderungsbereich sind insbesondere folgende umweltbezogenen Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen:

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Grundwasser ist gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Dazu schreibt § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) im Besonderen eine grundsätzlich ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern; insbesondere sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Luftschadstoffe) und die Vorbeugung ihres Entstehens nach § 1 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wesentliche Aspekte. Maßgeblich sind hier vor allem die schalltech-

nischen Orientierungswerte in DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsgrenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Auch sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Lärmaktionsplan 2016 für den Ballungsraum Potsdam schlägt für die südlich an den Änderungsbereich angrenzende Großbeerenstraße zur Reduzierung der Lärmbelastung die Ausdehnung der Tempo-30-Zone vor. Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Laut § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Eingriffsregelung); diese Vorschrift ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich

geschützten Biotopen führen können, verboten.

Wildlebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotope sind zu schützen (§§ 37 ff. BNatSchG).

Einzelbäume sind nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) zu schützen.

Gemäß § 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.

Denkmale sind nach § 1 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) fordert die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Zielstellung ist weiterhin eine Entwicklung der erlebniswirksamen Landschafts- und Ortsbilder im siedlungsgeprägten Raum und die Freiraumsicherung. Für die Naherholung sind erlebnisreiche Grünzüge und Ortsbilder zu entwickeln. Für die Erholung bestimmte Freiräume sollen insbesondere auch durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Das Zielkonzept des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) beinhaltet für den Änderungsbereich bezogen auf die Bauflächen eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Sinne einer vor allem auch grünordnerisch qualifizierten Innenentwicklung und die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel. Dabei sind vorhandene historische Bau- und Vegetationsstrukturen zu

erhalten, wiederherzustellen und planerisch entsprechend zu berücksichtigen. Zentral im Änderungsbereich soll eine öffentliche Grünfläche entwickelt werden. Der am Westrand befindliche Grünzug ist für Erholungszwecke und den örtlichen Biotopverbund zu erhalten, aufzuwerten und zu entwickeln.

### 2.1.3 Datengrundlagen der Umweltprüfung

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 2016 sowie der Auswertung von Daten des Landschaftsplans, des Lärmaktionsplans, des Luftreinhaltplans und sonstiger verfügbarer Umweltinformationen von Landesbehörden (siehe 2.3.4).

Weiterhin wurden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Änderungsbereich beauftragten umweltbezogenen Untersuchungen einschließlich des Umweltberichts, eines Schallgutachtens und faunistischer Untersuchungen sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen fachbehördlichen und sonstigen Stellungnahmen ausgewertet.

### 2.1.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des

Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben. Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen sowie Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Innerhalb des Änderungsbereichs und auch angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die Fläche des Änderungsbereichs ist überwiegend bebaut und wird geprägt durch die kompakten Baustrukturen der Medienstadt, die Filmuniversität Babelsberg und das Gelände des Filmparks Babelsberg. Am nördli-

chen und westlichen Gebietsrand befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen. Größere zusammenhängende unversiegelte Bereiche sind ein bis zu 35 m breiter Gehölzstreifen, der die westliche Grenze des Änderungsbereichs markiert, und eine zentral im Gebiet der Medienstadt gelegene Freifläche, z.T. ebenfalls mit Gehölzbestand, südöstlich der Marlene-Dietrich-Allee.

Die überwiegend leichten, z.T. anlehmigen Sandböden sind durch die ehemaligen und aktuellen Nutzungen stark anthropogen überformt (Bauschuttauffüllungen, Bodenumlagerungen, Verdichtungen, Versiegelungen, stoffliche Veränderungen etc.). Im Änderungsbereich befindet sich der im Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam registrierte sanierte Altstandort „Medienstadt Babelsberg“, DEFA-Studios GmbH, August-Bebel-Str. 26-53", ISAL-Nr. 0305540133. Eine sensible Nutzung (z.B. Wohnen) der Grundstücke ist möglich. Der Boden am westlichen Rand des Änderungsbereichs stellt sich unter dem dort befindlichen Gehölzbestand hingegen als weitgehend unversiegelt und nur mäßig gestört dar.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Potsdam – HAV\_NU\_3“. Dieser weist aufgrund diffuser Belastungen einen insgesamt schlechten chemischen Zustand, insbesondere bezüglich Nitrat und Ammonium, und einen guten, jedoch mit Blick auf die Erreichung der Umweltzielvorgabe gefährdeten mengenmäßigen Zustand auf. Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt durchschnittlich rund 5 m unter Geländeoberkante und ist wegen der Durchlässigkeit der Oberböden nur mäßig vor oberflächlichen Schadstoffeinträgen geschützt; gleichzeitig ist die Versi-

ckerungsfähigkeit des Bodens als hoch einzustufen. Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten und verdichteten Böden ist die Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich allerdings erheblich reduziert. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind bis auf einige künstlich angelegte Kleingewässer nicht vorhanden. Auch Hochwasserrisiken (Risikogebiete nach § 78b WHG) bestehen im Änderungsbereich nicht.

Lokalklimatisch ist der Änderungsbereich wegen seiner dichten Bebauung und starken Versiegelung den Belastungsgebieten zuzuordnen. Der am Westrand befindliche Gehölzstreifen ist der einzige klimawirksame, für die Frischluftentstehung bedeutsame Ausgleichsraum innerhalb der Bauflächen. Bei lufthygienischer Betrachtung sind aber lediglich entlang der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Großbeerstraße verkehrsbedingt erhöhte Schadstoffimmissionen zu verzeichnen.

Im Änderungsbereich dominieren intensiv genutzte Flächen, die der Biotoptypengruppe „Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen“ zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um vegetationsarme Gewerbe- und Wohnbauflächen ohne bzw. mit nur geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Innerhalb des Siedlungsbereichs befinden sich neben ruderal geprägten Gras- und Staudenfluren und einer mit Ziersträuchern angelegten Grünfläche Einzelbäume, Straßenbäume und kleinere Gehölzgruppen, die je nach Alter, Art und Ausprägung eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen. Von besonderer Bedeutung ist ein alter Eichenmischwaldbestand entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wegen seiner Le-

bensraum- und Biotopverbundfunktion; dieser zählt nach § 30 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Die vorhandenen Biotoptypen im Änderungsbereich bieten Nahrungsraum und Lebensstätte für besonders geschützte Tierarten, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Die vereinzelt im Gebiet gelegenen Kleingewässer sind Lebensraum für Amphibien. Reptilien konnten trotz geeigneter Strukturen nicht nachgewiesen werden.

Für die biologische Vielfalt ist der Änderungsbereich wegen des Vorkommens von überwiegend ubiquitären Tier- und Pflanzenarten von eher untergeordneter Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die Nutzung als Filmstandort und Freizeitpark bestimmt. Entsprechend hat das Gelände einen ganz eigenen Charakter, der sich von der umgebenden Siedlungsstruktur deutlich abhebt. Städtebaulich wirkt der Änderungsbereich jedoch teilweise noch ungeordnet und brachliegende Flächen erscheinen ungepflegt. Vor allem einige lineare Gehölzbestände beeinflussen das Landschaftsbild durch ihre strukturierende Wirkung positiv. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines vom Flatowturm im Babelsberger Park ausgehenden Sichtfächers. Der landschaftsbezogene Erholungswert der zentralen Grünfläche im Gebiet und des Grünzugs an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs ist potenziell sehr hoch, jedoch sind diese Freiflächen derzeit für die Allgemeinheit nur unzureichend erschlossen und gestaltet.

Der südliche Änderungsbereich ist durch die Lage an der Großbeerenstraße verkehrsbedingten Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch den Filmparkbetrieb sind

angrenzende Bereiche temporär auch von Freizeitlärm betroffen.

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen aus der UFA- und DEFA-Filmstudiozeit. Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Die waldartigen Gehölzbestände im Änderungsbereich haben im Hinblick auf ihre Nutzfunktion (Sachgut) aufgrund der fehlenden forstlichen Bewirtschaftung keine Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin intensiv genutzt und nur einen geringen Anteil an Freiflächen aufweisen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts wäre auch eine Nachverdichtung der Sonderbauflächen möglich.

Der Wasserhaushalt bliebe gegenüber natürlichen Verhältnissen stark verändert; signifikante Änderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers wären aber nicht zu erwarten.

Auch lokalklimatisch wären keine erheblichen Veränderungen zu erwarten, sofern klimatisch ausgleichend wirkende Strukturen erhalten bleiben. Die lufthygienische Situation würde sich ebenfalls nicht erheblich verändern.

Die vorhandene Biotoptypenstruktur bliebe im Wesentlichen erhalten, insbesondere auch die bestehende Gehölzkulisse. Bei heute bereits planungsrechtlich zulässiger Flächeninanspruchnahme für Sonderbauvorhaben gingen derzeitige Brachflächen mit Gras- und Staudenfluren verloren.

Die Habitatstrukturen für Tiere würden sich ebenfalls kaum ändern; das Artenspektrum im Änderungsbereich bliebe im Wesentlichen erhalten. Durch heute bereits zulässige Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung können jedoch einzelne an-

spruchsvollere Arten ggf. verdrängt werden.

Wesentliche Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes wären nicht zu erwarten, ebenso nicht im Hinblick auf die Erholungseignung und Zugänglichkeit sowie die Lärmsituation.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen erhalten. Ein Andauern von Beeinträchtigungen der Umgebung durch die städtebaulich ungeordnete Situation ist wahrscheinlich.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung der waldartigen Gehölzbestände im Gebiet ist nicht zu erwarten.

### 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderung des FNP bezieht sich ausschließlich auf baulich vorgeprägte Flächen; eine Neuinanspruchnahme von baulich bisher unberührten Flächen wird nicht vorbereitet. Die geplante Nutzungsdifferenzierung der Bauflächen hat auch keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zur Folge. Durch weitere Bebauung entstehende Funktionsverluste des Bodens und des Wasserhaushaltes können durch geeignete Maßnahmen vor Ort minimiert werden.

Es wird keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des betroffenen Grundwasserkörpers hervorgerufen; die Planung steht der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands nicht entgegen. Das anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend auf den unversiegelten Flächen vor Ort und in eigens dafür zu schaffenden Versickerungsanlagen innerhalb des Änderungsbereichs versickert werden; dies trägt zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung bei. Abzuleitende Regenwassermengen, vor allem von Verkehrsflächen, bedürfen vor Einleitung

in die Vorflut ggf. einer Abwasserbehandlung. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und zur Reinigung außerhalb des Änderungsbereichs abgeleitet.

Negative Auswirkungen auf die klimaökologische Situation können sich durch die weitere bauliche Verdichtung und damit verbundene Verluste an klimawirksamen Vegetationsbeständen im Gebiet ergeben. Die Entstehung von Wärmeinseleffekten und Hitze stress ist jedoch auch bei Beibehaltung der bisherigen Planung gegeben. Insbesondere die Grünflächen am Westrand des Änderungsbereichs haben mikroklimatische Entlastungswirkung für den hochverdichteten Siedlungsraum. Auch eine klimatisch wirksame Begrünung der Bauflächen kann zumindest teilweise kompensierend wirken. Auswirkungen auf die Lufthygiene können durch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Gebiet verursacht werden und bei ungünstiger Durchlüftungssituation vor allem im Bereich der Wohnbauflächen entlang der Großbeerenstraße zu lufthygienischen Belastungen führen. Andere, in besonderem Maße schadstoffemittierende Nutzungen sind im Änderungsbereich auch künftig nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Treibhausgasemissionen wird neben dem Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzer und Bewohner maßgeblich von der Ausgestaltung des Energiekonzepts für die einzelnen Bauflächen abhängen. Eine besondere Anfälligkeit der Siedlungsflächen gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Durch die Bauflächenentwicklung, wie sie im Wesentlichen auch heute bereits planungsrechtlich zulässig ist, entstehen erhebliche Vegetationsverluste, vornehmlich Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzstrukturen auf bisher nicht genutzten Teilflächen. Im Zu-

sammenhang mit der Bauflächengestaltung werden voraussichtlich aber auch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (Baumneupflanzungen, Dachbegrünung etc.) vorgenommen. Der für den Biotopverbund im Siedlungsbereich bedeutsame und nach § 30 BNatSchG geschützte Eichenmischwaldbestand an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs kann erhalten werden. Etwaige kleinteilige Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotopflächen bedürfen auf Zulassungsebene einer gesonderten Ausnahme genehmigung.

Die Veränderung der Vegetationsstrukturen und Baumaßnahmen wirken sich auch auf die Tierwelt aus. Insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten können betroffen sein; dies kann entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern. Bei der Beseitigung von Kleingewässern mit Amphibienvorkommen bedarf es einer rechtzeitigen Umsiedlung der Tiere.

Wesentliche Veränderungen im Hinblick auf die biologische Vielfalt im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten.

Durch die planungsbedingt beförderte städtebauliche Ordnung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen kann im Änderungsbereich eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erzielt werden. Die gliedernde Wirkung der linearen Gehölzbestände am westlichen Gebietsrand bleibt erhalten. Sofern sich neue Baukörper höhenmäßig am Gebäudebestand orientieren, kann eine Beeinträchtigung des vom Flatowturm ausgehenden historischen Sichtfächers ausgeschlossen werden. Erlebbarkeit und Erholungswert des Stadtraums hängen stark von der künftigen Freiraumgestaltung und öffentlichen Nutzbarkeit von Wegeverbindungen und den we-

nigen Grünanlagen im Gebiet ab. Der Erholungsdruck wird sich durch die zusätzlichen Wohnbauflächen im Änderungsbereich jedenfalls deutlich erhöhen.

Die künftigen Wohnbauflächen am Südrand des Änderungsbereichs weisen z.T. eine Lärmexposition aufgrund der Nähe zu der zum Straßenhauptnetz gehörigen Großbeerenstraße auf; dies macht spezifische schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Daneben wirkt auch Freizeitlärm des Filmparks auf die angrenzenden Wohnbauflächen ein; unzumutbare Belästigungen können bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte vermieden werden.

Die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen im Änderungsbereich bleiben vollständig erhalten. Durch städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen kann die Umgebung der Denkmale aufgewertet werden.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung der waldartigen Gehölzbestände im Gebiet ist nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt es zu Wechselwirkungen und Verlagerungseffekten zwischen den Schutzgütern. Der deutlichen Aufwertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild stehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei Umsetzung der Planung gegenüber. Zusätzliche Bodenversiegelungen können besonders die Grundwasserneubildung und das Mikroklima beeinträchtigen; versiegelte Flächen gehen weiterhin auch als Vegetationsstandorte verloren.

Kumulationswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter sind durch die über den Änderungsbereich hinausreichende Nachverdichtung des innerstädtischen Raums zu erwarten. Infolgedessen ist vor allem ein zunehmender Mangel an klimawirksamen und erholungsgerechten Freiflächen im südöstlichen Babelsberg absehbar.



### 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Festlegung kompakter Baugebiete auf den nachfolgenden Planungsebenen lassen sich der Flächenverbrauch und die Versiegelung im Verhältnis zur geschaffenen Nutzfläche minimieren. Dazu ist auch eine Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzustreben. Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu verringern. Durch die weitgehende Wiederverwendung vorhandener Bausubstanz und eine konsequente Verwertung anfallender Reststoffe bei Abrissmaßnahmen lassen sich Abfälle vermeiden. Schädliche Bodenveränderungen, vor allem auch stoffliche Belastungen, sind zu beseitigen. Maßnahmen zum Ausgleich zusätzlicher Bodenversiegelungen sind außerhalb des Änderungsbereiches, jedoch im selben Naturraum, auf verfügbaren Kompensationsflächen durchzuführen. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, bleiben hiervon unberührt; nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich in diesen Fällen nicht erforderlich. Anfallendes Regenwasser ist vorzugsweise örtlich, z.B. über ein Mulden-Rigolen-System, zu versickern.

Als Maßnahme der Klimaanpassung und Luftqualitätsverbesserung ist eine intensive Begrünung der Bauflächen vorzusehen. Dadurch werden Kühlungseffekte (Evapotranspiration, Beschattung) erzielt sowie die Sauerstoffproduktion und Luftfilterung erhöht. Die Aufheizung der Gebäude kann zudem durch helle, strahlungsreflektierende Farbgestaltung der Fassaden gemindert werden. Die Frischluftzufuhr ist

durch geeignete Baukörperstellung beeinflussbar.

Sofern aufgrund zusätzlich zur bisher bereits zulässigen Bauflächenentwicklung Biotopwert- und ggf. auch Waldverluste entstehen, sind diese voraussichtlich nur außerhalb des Änderungsbereiches durch Biotopqualifizierungs- und Waldausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Der funktionale Ausgleich für etwaige Beeinträchtigungen des gesetzlich nach § 30 BNatSchG geschützten Eichenmischwaldbestandes am Westrand des Änderungsbereiches ist als Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung ggf. mit zusätzlichen Maßnahmenfestlegungen, z.B. zur Sicherung der örtlichen Biotopvernetzung, verbunden. Im Änderungsbereich selbst sind wertbestimmende Einzelbäume und flächenhafte Gehölzbestände zu sichern und ergänzende Gehölzanpflanzungen mit vorzugsweise gebietsheimischen Arten, auch zur Kompensation vorhabenbedingt erforderlicher Baumfällungen im Gebiet, vorzusehen. Durch extensive Dachbegrünung können für den Arten- und Biotopschutz wertvolle naturnahe Gras- und Staudenfluren entwickelt werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung werden nach Maßgabe der zuständigen Naturschutzbehörde spezielle Artenschutzmaßnahmen für besonders geschützte Tierarten erforderlich. Maßnahmen sind voraussichtlich insbesondere für Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten vorzusehen.

Das Orts- und Landschaftsbild gliedernde Gehölzbestände und gebietsprägende Freiflächen sind zu erhalten bzw. zu entwickeln. Durch angepasste Formensprache bei der Gebäude- und Außenanlagengestaltung ist die Eigenart des Medienstandortes zu unterstützen. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen

Anlagen gewährleisten eine harmonische Einbindung in den Gebäudebestand des Gebiets und verhindern eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette und historischer Sichtfächer.

Durch lärmrobusten Städtebau lässt sich die Schallexposition von wohnbaulich genutzten Flächen verringern; dies ist vor allem bei der Baukörpergestaltung an der Großbeerenstraße von Bedeutung. Bei dennoch zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind konkrete schalltechnische Maßnahmen an Gebäuden vorzunehmen. Durch Abrücken bzw. Verlagern oder auch die Einschränkung besonders freizeitlärmintensiver Angebote des Filmparks können unzulässige Belästigungen des nachbarschaftlichen Umfeldes verhindert werden. Weiterhin sind auch bauzeitliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zu Erholungszwecken und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im besiedelten Bereich ausreichend wohnungsnah Grünanlagen sowie die Anlage von Grünverbindungen vorzusehen. Die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Stadtraums ist durch öffentlich nutzbare Wege zu sichern.

Aus Gründen des Bodendenkmalsschutzes ist nach Maßgabe der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedarfsweise eine baubegleitende Prospektion durchzuführen. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz ist bei der Errichtung von Neubauten zu beachten.

Ggf. erforderlicher Waldausgleich ist entsprechend der einschlägigen forstrechtlichen Bestimmungen zu leisten.

Wegen des Generalisierungsgrades des FNP sind Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u.a. auch in Verbindung mit der Ab-

handlung der Eingriffsregelung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in weiteren Planungsprozessen zu konkretisieren.

#### 2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des prognostizierten dynamischen Bevölkerungswachstums der Stadt wäre auch eine noch stärker auf die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen orientierte FNP-Änderung zu Lasten der Eigenart des Gebiets als Medienstandort vorstellbar. Eine signifikante Umweltentlastung ließe sich dadurch jedoch nicht erzielen, da auch bei dieser Planungsmöglichkeit von einer intensiven Flächennutzung im Änderungsbereich auszugehen ist. Der bei dieser Nutzungsart zusätzlich entstehende Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen könnte im Gebiet und auch angrenzend voraussichtlich nicht gedeckt werden.

Wohnbauflächen mit reduzierter Dichtestufe und damit höherem Freiflächenanteil wären zwar prinzipiell möglich und würden örtlich vor allem zu einer Entlastung des Naturhaushaltes, insbesondere aufgrund geringerer Flächenversiegelungen, führen. Damit verbunden wäre aber absehbar auch eine Verlagerung von Beeinträchtigungen auf andere Flächen im Stadtgebiet, welche stattdessen baulich entwickelt oder nachverdichtet werden müssten.

#### 2.2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Änderungsbereich liegt nicht in der Nähe von Störfallbetrieben; Anhaltspunkte für eine Beachtungspflicht zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Der Änderungsbereich liegt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG) und Risikogebieten (§ 78b WHG). Nachteilige Auswirkungen aufgrund von extremen Hochwasserereignissen sind daher nicht zu erwarten.

#### 2.2.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der bisherigen Sonderbauflächendarstellung im FNP sind planungsrechtlich bereits umfangreiche Eingriffe im Änderungsbereich vorbereitet und in einem Bebauungsplan einschließlich des erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert worden.

Im Vergleich mit der Änderungsplanung ergeben sich nur relativ geringe Veränderungen beim prognostizierten Umfang der versiegelten Flächen und den im Zielzustand zu erwartenden Biotopwertverlusten. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad kann durch die Planung ggf. sogar eine leichte Verringerung des Eingriffs erzielt werden.

### **2.3 Zusätzliche Angaben**

#### 2.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Datenbestand der Biototypen- und Landnutzungskartierung (Stand 2016) wurde durch Luftbildinterpretation abgeleitet; dabei wurde dem Interpretationsschlüssel der Flächendeckenden Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR-Biototypen 2009 gefolgt.

Die Verschneidung von Bestands- und Planungsdaten zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffsumfangs anhand von Indikatoren erfolgte mithilfe des Geografischen Informationssystems ArcGIS 10.5.1.

Durch den hohen Abstraktionsgrad des FNP und entsprechende

Spielräume bei der Konkretisierung lassen sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung nur überschlägig und mit hoher Abweichungstoleranz ermitteln.

#### 2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Aufgrund der Darstellungen dieser FNP-Änderung werden unmittelbar keine Baurechte begründet. Maßnahmen der Umweltüberwachung sind daher – soweit erforderlich – maßgeblich erst im Rahmen der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf gesamtstädtischer Ebene werden seit 1992 die Veränderungen der Biototypen- und Landnutzungsstruktur, einschließlich Versiegelungsgrad, Biotopwert und Grünvolumen, im Rahmen des städtischen Umweltmonitorings in einem sechsjährigen Überwachungszyklus erfasst.

#### 2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des FNP im Bereich der Babelsberger Medienstadt sollen die Voraussetzungen für mehr Wohnungsbau an diesem innerstädtischen, bisher von Sondernutzungen und Gewerbe geprägten Standort geschaffen werden.

Die beabsichtigte Entwicklung beschränkt sich auf bestehende Bauflächen, für die wie bisher eine intensive Nutzung vorgesehen wird. Dies führt andernorts im Stadtgebiet zu Einsparungen beim Verbrauch von bisher unbesiedelten Flächen für das weitere Wachstum der Stadt. Dafür soll im Änderungsbereich eine starke Bebauung zugelassen werden,

die nicht ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt umsetzbar ist. Dieses Vorgehen ist allerdings schon durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen weitestgehend vorgezeichnet.

Zusätzliche Bodenflächen werden dabei im Verhältnis zum aktuellen Bestand überbaut. Das anfallende Regenwasser kann aber nach bisherigem Kenntnisstand nach wie vor überwiegend örtlich versickert werden. Die bauliche Dichte verstärkt auch die innerstädtische Hitzebelastung an heißen Tagen. Der Grünanteil im Gebiet geht zurück; zahlreiche Bäume müssen für neue Bauvorhaben gefällt werden. Im Zusammenhang mit der Neu- und Umgestaltung von Bauflächen werden aber regelmäßig auch Begrünungsmaßnahmen einschließlich Baumpflanzungen vorgenommen. Die Vegetation sorgt durch Beschattung und Verdunstung kleinräumig auch für einen klimatischen Ausgleich. Für Tiere, die sich im Gebiet angesiedelt haben, sind bei der Umsetzung der Planung besondere Artenschutzmaßnahmen, vor allem auch zur Erhaltung der Artenvielfalt, erforderlich. Der wertvolle, unter gesetzlichem Biotopschutz stehende, waldartige Gehölzbestand am Westrand des Änderungsbereichs bleibt erhalten; er dient weiterhin auch der Frischluftentstehung.

Die planungsbedingte Ordnung der Nutzungen gewährleistet eine gute Entwicklung des bisher teilweise noch ungepflegt wirkenden Erscheinungsbildes der Medienstadt. Die Zunahme der Wohnbevölkerung erfordert eine bessere Ausstattung mit erholungsgeeigneten, öffentlich nutzbaren Freiflächen und Wegeverbindungen. Die für das Wohnen reservierten Flächen müssen auch vor Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der Großbeerstraße sowie vor Freizeitlärm, welcher durch den

Betrieb des Filmparks hervorgerufen wird, geschützt werden.

Für die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen aus der UFA- und DEFA-Filmstudiozeit ergeben sich planbedingt keine Beeinträchtigungen.

### 2.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Umweltfachgesetze und -vorschriften, wie unter 2.1.2 benannt
- Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur
- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg – Stand Dezember 2000
- Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung, 2012: Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam – Stand 19.09.2012
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg: Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2015/ 2016 – Stand 04.10.2016
- Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, 2018: Umweltbericht (Teil C der Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ – Stand 07.12.2018
- SVU Dresden, 2017: Lärmaktionsplan Potsdam, Fortschreibung 2016 Ballungsraumbeurteilung – Stand 03.05.2017
- Akustikbüro Dahms GmbH, 2018: Schalltechnisches Gutachten, 1. Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. 119 „Medienstadt“ zu Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm – Stand 04.06.2018
- Ökoplan, 2018: Faunistische Untersuchungen zum Projekt Medienpark Babelsberg
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum: Denkmalliste des Landes Brandenburg – Stand 31.12.2016
- Landesamt für Umwelt: Steckbrief für den Grundwasserkörper Potsdam – HAV\_NU\_3 für den 2. Bewirtschaftungsplan, veröffentlicht zum 22.12.2015



Luftbild 2015



Biotypen- und Landnutzungskartierung 2016

#### Legende:

- Gras- und Staudenflur
  - Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
  - Wald, Forst
  - Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
  - Wohnfläche
  - Industrie-, Gewerbefläche
  - Bundes-, Hauptstraße
  - Nebenstraße, Weg
  - Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
  - Anthropogen genutzte Sonderfläche
- Geltungsbereich

### 3. Alternativenprüfung

Bei der Prüfung anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Planungsziele zu prüfen.

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar, mit klarer Fokussierung auf die Medienbranche als Kernkompetenz. Aus diesem Grund wurde die entsprechende Sonderbaufläche im Wesentlichen bestätigt.

Bei den Wohnbauflächen im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um kurzfristig verfügbare innerstädtische Flächen, die die gewerbliche Nutzung ergänzen sollen.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten dynamischen Bevölkerungswachstums der Stadt wäre auch eine noch stärker auf die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen orientierte FNP-Änderung zu Lasten der Eigenart des Gebiets als Medienstandort vorstellbar gewesen. Bei einer solchen Entwicklung bestünde jedoch die Gefahr, dass der klare gewerbliche, medienbezogene Fokus verloren ginge. Eine signifikante Umweltentlastung ließe sich dadurch auch nicht erzielen (siehe 2.2.4).

Wohnbauflächen mit reduzierter Dichtestufe und damit höherem Freiflächenanteil wären prinzipiell auch möglich. Sie würden örtlich vor allem zu einer Entlastung des Naturhaushaltes führen (siehe 2.2.4). Das Planungsziel, Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, würde jedoch nicht vollständig erfüllt.

Demzufolge bestehen keine weiterzuverfolgenden Planungsalternativen für die angestrebten Nutzungen.

### 4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft.

Abwägungsrelevant auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Eigentümerin der überwiegenden Flächen spricht sich an der Arrondierung der Medienstadt durch Wohnnutzungen aus. Andere Eigentümer sehen die wohnbauliche Entwicklung hingegen kritisch. Sie befürchten, in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung eingeschränkt zu werden und sprechen sich gegen die wohnbauliche und für eine stärkere gewerbliche Entwicklung aus.

Es ist richtig, dass der Standort Medienstadt nicht nur gewerblich, sondern auch wohnbaulich weiterentwickelt werden soll. Insofern ist für die begrenzten Flächen am Standort abzuwägen, ob und in welchem Maße die vorgesehene Flächennutzung dazu beitragen sollen, die Medienstadt als Wirtschaftsstandort, Wohnstandort oder gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln.

Da sowohl eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts ein wichtiges städtebauliches Ziel ist und gleichzeitig auch der große Wohnflächenbedarf zu decken ist, wird eine insgesamt gemischte Nutzung angestrebt – mit dem klaren Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung.

Die Wohnbauflächen werden im FNP deswegen weiterhin lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Be-

reich der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist. Die Kernflächen der Medienstadt bleiben damit gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Zu den zu betrachtenden öffentlichen Belangen gehören die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung; die Belange von Freizeit und Erholung; die Belange der Wirtschaft; die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung wird durch die zukünftige Darstellung der Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Gleichzeitig werden der Belang der Wirtschaft und der Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dadurch entsprochen, dass die Kernflächen der Medienstadt weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und den klaren Entwicklungsschwerpunkt bilden. Die Wohnbauflächen werden im FNP deswegen weiterhin lediglich westlich und südwestlich der gewerblichen Nutzungen in den dargestellten Sonderbauflächen angeordnet. Sie arrondieren damit die Medienstadt in einem Bereich der teilweise schon durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgeprägt ist.

Durch die Beibehaltung des westlichen Grünzuges wird dem Belang von Freizeit und Erholung entsprochen. Der Nord-Süd-Grünzug verbindet das Plangebiet im Stadtteil Babelsberg mit kleinem Versatz direkt südlich mit der Nuthestraße und den dahin-

terliegenden erholungsrelevanten Nuthewiesen.

Die auf FNP-Ebene grundsätzlich ebenfalls relevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurden im Umweltbericht beschrieben (siehe 2.). Es wurde deutlich, dass sich die beabsichtigte Entwicklung auf bestehende Bauflächen beschränkt, für die wie bisher eine intensive Nutzung vorgesehen wird. Dies führe andernorts im Stadtgebiet zu Einsparungen beim Verbrauch von bisher unbesiedelten Flächen für das weitere Wachstum der Stadt. Die starke Bebauung im Änderungsbereich wird nicht ohne nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt umsetzbar sein. Dieses Vorgehen ist allerdings schon durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen weitestgehend vorgezeichnet.

Den erheblichen Umweltauswirkungen kann größtenteils planerisch entgegengewirkt werden. Wegen des Generalisierungsgrades des FNP sind Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u.a. auch in Verbindung mit der Abhandlung der Eingriffsregelung) jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in weiteren Planungsprozessen zu konkretisieren.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung durch einen sachgerechten Immissionsschutz, z.B. spezifi-

sche schalltechnische Maßnahmen, Rechnung getragen.

Durch die Darstellung der Bauflächen, die ein Heranrücken der Wohnbebauung grundsätzlich ermöglichen, entsteht ein Konflikt mit dem Filmpark, von dem Freizeitlärm ausgeht. Auch dieser Konflikt ist sachgerecht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch einen Ausgleich der relevanten Belange zu lösen.

Ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Belang des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigt.

Im **Ergebnis** ist eine Planänderung nicht erforderlich. Die zukünftigen Darstellungen stellen einen gerechten Ausgleich der privaten und öffentlichen Belange dar.

## 5. Verfahren

Der FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ geändert.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe 2.).

Die FNP-Änderung steht nicht im Widerspruch zum Zielkonzept des Landschaftsplans. Eine parallele

Änderung des Landschaftsplans mit einer eigenständigen fallbezogenen Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung ist deswegen nicht erforderlich.

## 6. Kartengrundlagen

### Flächennutzungsplan

(Stand 30.01.2013):

DTK25 © GeoBasis-DE/  
LGB 2008

### geänderte Darstellung:

DTK25 © GeoBasis-DE/  
LGB 2017

### Lage des Änderungsbereiches:

Geodaten © GeoBasis-DE/  
LGB 2018

### Darstellung des Geltungsbereiches:

DTK25 © GeoBasis-DE/  
LGB 2017

### Ausschnitt Luftbild:

Luftbild 2015 © GeoBasis-De/  
LGB

### Biotoptypen- und Landnutzungskartierung:

DTK25 © GeoBasis-DE/  
LGB 2017

Luftbild Umwelt Planung GmbH, 2017: Biotoptypen- und Landnutzungskartierung – Stand 2016, erstellt im Rahmen des Umweltmonitorings der Landeshauptstadt Potsdam



## Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	03.05.2017
Bekanntmachung	01.06.2017

### II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	26.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.05.-31.05.2018 16.05.-08.06.2018

### III Förmliche Beteiligung

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	08.05.2019
Bekanntmachung	24.05.2019
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04.06.-12.07.2019 24.05.-28.06.2019

Potsdam, den ... Datum	Siegel der Stadt Potsdam	..... Andreas Goetzmann Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung
------------------------	-----------------------------	---

### IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: Datum)

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	Datum
---	-------

Potsdam, den Datum	Siegel der Stadt Potsdam	..... Mike Schubert Oberbürgermeister
--------------------	-----------------------------	---

Genehmigung des FNP durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)	Datum
--	-------

Potsdam, den Datum	Siegel des MIL	.....
--------------------	----------------	-------

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB: Amtsblatt Nr. Nummer und Jahr

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der FNP-Änderung und die Darstellungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Datum übereinstimmen.

Ausgefertigt, Potsdam, den Datum	Siegel der Stadt Potsdam	..... Mike Schubert Oberbürgermeister
----------------------------------	-----------------------------	---