

# Protokollauszug

aus der  
30. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,  
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 08.06.2021

---

öffentlich

## **Top 5.2    Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" - aktuelle Projektvorstellung und Umgang im weiteren Verfahren**

Herr Schatz (Filmpark Babelsberg) informiert über die Veränderungen vor Ort in den vergangenen Jahren und über die beabsichtigte Bebauung zur Abrundung des Eingangsbereiches an der Ecke Großbeerenstraße und August-Bebel-Straße. Das Eckgrundstück ist an die KW Development GmbH verkauft worden. Herr Schatz berichtet, dass er an den Architekten Daniel Libeskind zur Erarbeitung eines Entwurfes für das Gebäude herangetreten ist. Herr Schatz bittet die Dynamik im laufenden Verfahren beizubehalten und auf einen Architekturwettbewerb oder ähnliches zu verzichten.

Frau Holtkamp (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) stellt das Projekt anhand einer Präsentation, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt wird, vor. Sie geht im Details auf zwei Änderungsbegehren des Investors zum eingeschränkten Gewerbegebiet (dargestellt auf den Folien 4 und 5 der Präsentation) ein und gibt einen Rückblick zur Entwicklung der Höhen (siehe Folie 6).

Die Verwaltung empfiehlt:

GE-e2 – Durchführung eines professionellen Wettbewerbs, insbesondere zur Klärung einer städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe im laufenden Änderungsverfahren (Verfahren analog „Wohnen am Stern“, Prüfung der Bedarfssituation für Büros und medienaffine Nutzungen

GE-e.1.2 – Klärung der Dichte (GRZ) im GE-e1.2 parallel zum Wettbewerbsverfahren

und anschließende erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach Wettbewerbsverfahren.

Herr Rubelt bittet die heutige Vorstellung als einen ersten Auftakt zu betrachten, da in diesem Bebauungsplanverfahren auch noch andere Partner zu berücksichtigen sind.

Herr Pfrogner begrüßt die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens, um eine Vielfalt von Ideen einzuholen. Er empfiehlt jedoch über die Durchführung eines Wettbewerbes nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) nachzudenken.

Frau Hüneke begrüßt den Vorschlag der Verwaltung.

Herr Kirsch äußert, dass ihm eine Beurteilung erst möglich sei, wenn er den Entwurf von Herrn Libeskind kenne und wisse, ob es einen Nutzer gebe und jemanden, der es bezahlt. Die Vorstel-

lung des Entwurfes könne beispielsweise in kleinerer nicht öffentlicher Runde im SBWL erfolgen. Sollte man in Kenntnis des Entwurfes zu der Erkenntnis gelangen, dass eine Umsetzung nicht geht, dann könne man dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Weg folgen.

Herr Jäkel schließt sich seinem Vorredner an. Um feststellen zu können, ob eine hochwertige Idee gefunden worden ist, müsse man den Entwurf kennen. Zielstellung sei eine sinnvolle Entwicklung der Flächen.

Auch Herr Heuer spricht sich für eine Visualisierung im nicht öffentlichen Teil des Bauausschusses aus.

Herr Said begrüßt den Wettbewerbsgedanken und die Diskussion um die städtebauliche Einrahmung.

Herr Pfrogner bittet zu beachten, dass für den Erfolg eines Wettbewerbes eine klare Aufgabenstellung erforderlich ist und fragt, ob die Mitglieder des Bauausschusses fachlich in der Lage sind, diese Entscheidung zu treffen.

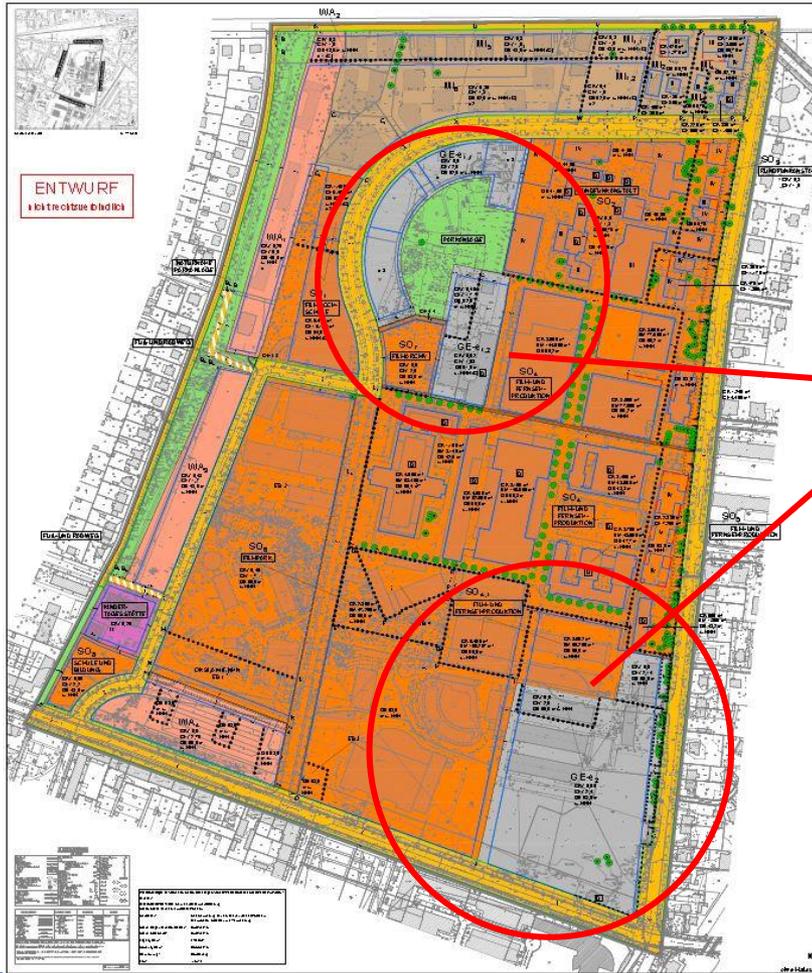
Nach einem weiteren kurzen Gedankenaustausch stellt Herr Kirsch folgenden Antrag:  
Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und es wird gebeten, im nicht öffentlichen Teil der nächsten Sitzung den Entwurf von Herrn Libeskind vorzustellen.  
Herr Dr. Niekisch und Herr Jäkel sprechen sich dafür aus.  
Herr Pfrogner äußert sich dagegen und hält eine vorherige Verständigung zum städtebaulichen Rahmenprozess für erforderlich.

Herr Rubelt macht aufmerksam, dass es sich hier nicht um eine Beschlussvorlage handeln würde und bittet solche Prozesse gesamthaft zu sehen. Die gewerbliche Bebauung ist wichtig und bedarf einer Auseinandersetzung mit den fachlichen Grundlagen. Aus diesem Grunde ist von der Verwaltung ein Angebot unterbreitet worden. Eine Bewertung, nur durch Ansehen des Entwurfes, sei nicht ausreichend. Vielmehr sollte ein qualitätsvolles Verfahren geführt werden. Die planerische Aufbereitung sei erforderlich.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Antrag von Herrn Kirsch zur Abstimmung:  
Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Der Entwurf des Architekten Daniel Libeskind wird im nicht öffentlichen Teil der nächsten Sitzung des SBWL-Ausschusses gezeigt und das weitere Verfahren besprochen.  
Abstimmungsergebnis: 7/0/2



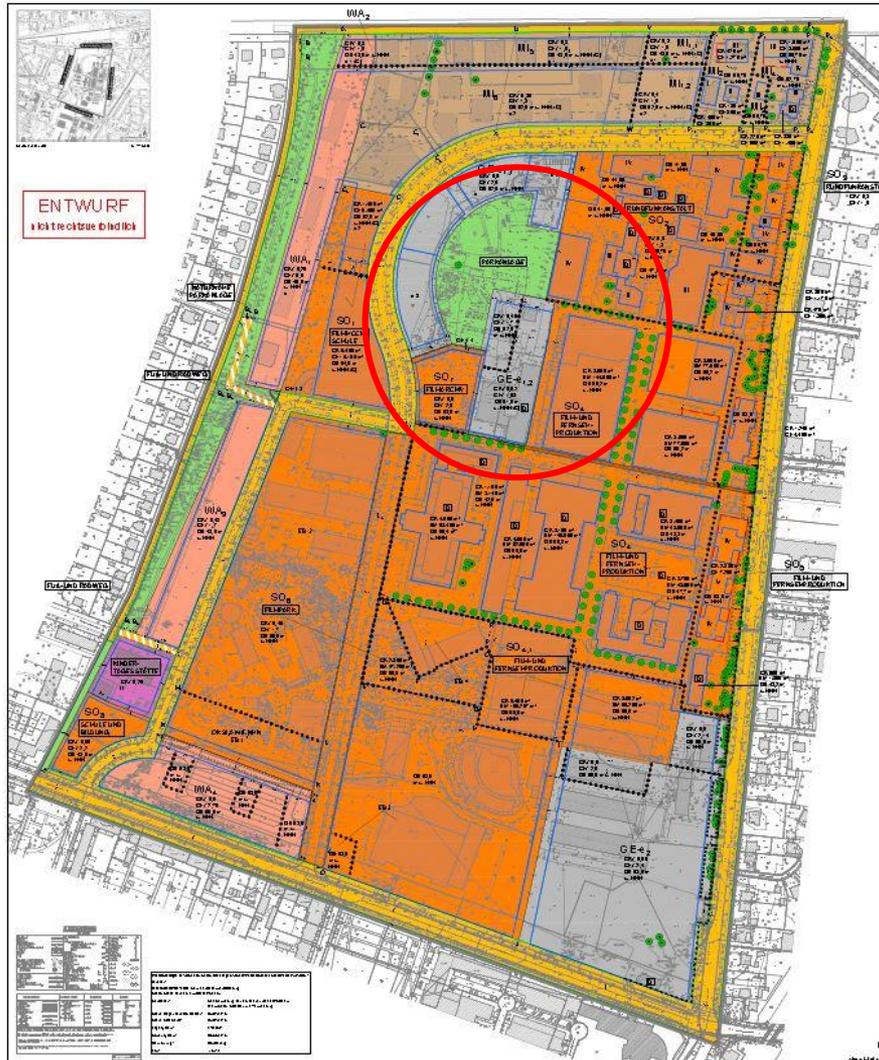
## Abwägungsentscheidung 2020: Änderung der Planung u.a. in folgenden Punkten



- Anpassung der Festsetzungen zur Entwicklung und Stärkung des Medienstandortes – Art der baulichen Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten
- Teilweise Ausweisung der GE-e 1.2. als Sondergebiet (Fläche Studio Babelsberg)
- Anpassung der Art und Maß der Nutzung für bisher in der Planung unberücksichtigte Baugebiete (Studio Babelsberg)
- Gebäudehöhen im Bereich Großbeerenstraße sollen sich an der gegenüberliegenden Bebauung und den neueren Strukturen der Großbeerenstraße orientieren

## **Abwägungsentscheidung 2020: Änderung der Planung u.a. in folgenden Punkten**

- Übernahme der Ergebnisse des Verkehrskonzeptes (Verkehr und Stellplatzbedarf)
- Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhaus
- Anpassung der Regelungen zum Immissionsschutz



## Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 1.2

- Aktueller Planungsstand GE-e 1.2:

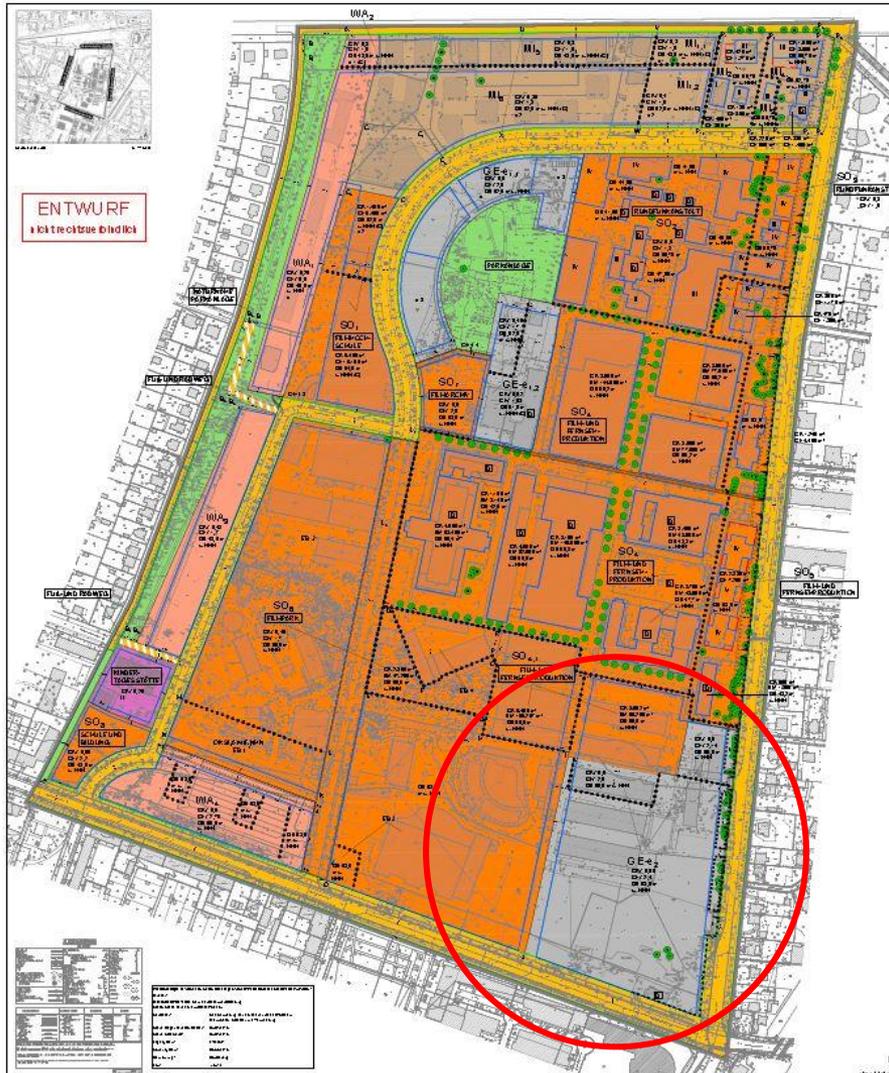
**GFZ 1,7 bzw. 1,98**

**GRZ 0,45 bzw. 0,62**

**OK 52,0 m ü NHN bzw. 51,0 m ü NHN**

- Änderungsbegehren Investor

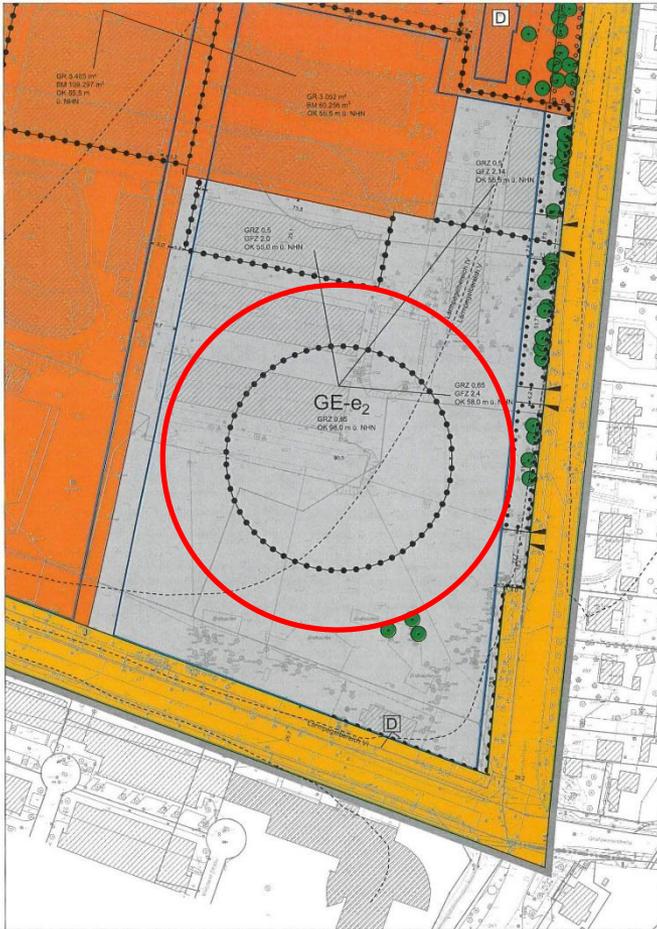
**Erhöhung GFZ des GE-e1.2 auf  
einheitlich 2,0**



## Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

- Aktueller Planungsstand GE-e2:  
OK 55,0 m, 55,5 m, **58,0 m** ü **NHN**
- Änderungsbegehren Investor:  
**Abgrenzung einer Teilfläche im  
Innenbereich des GE-e2 mit neuer  
Höhenfestsetzung unter  
Beibehaltung der GRZ**  
Begründung: Orientiert sich an den  
Festsetzungen des ursprünglichen  
Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt  
Babelsberg“, der in diesem Bereich  
bereits eine Verträglichkeit einer  
überhöhten und verdichteten  
Bebauung bescheinigte

## Bebauungsplan Nr. 41 - Rückblick zur Entwicklung der Höhen



### Ursprungsbebauungsplan vom 18.12.1998

- SO 7 und SO 8: OK 63,2 m, 63,3 m, 75,2 m und 75,5 m

### 3. Änderung vom 29.06.2006

- Änderung SO 7 und SO 8 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 2
- **Reduzierung** OK im SO 7 und SO 8 auf eine einheitliche

**OK von 55,0 m über NHN**

### Änderungsbegehren Investor

- **Ok 98,0 m über NHN**
- + 43 m zusätzlich zur jetzigen Festsetzung

## Empfehlung der Verwaltung

- GE-e2** Durchführung eines professionellen Wettbewerbs insbesondere zur Klärung einer städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe im laufenden Änderungsverfahren
- Verfahren analog „Wohnen am Stern“
- Prüfung der Bedarfssituation für Büros und medienaffine Nutzungen
- GE-e.1.2** Klärung der Dichte (GRZ) im GE-e1.2 parallel zum Wettbewerbsverfahren
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach Wettbewerbsverfahren