



Betreff:

öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 3. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg", Teilbereich Filmpark

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	07.08.2003
	Eingang 902:	08.08.2003
		46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.09.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt“, Teilbereich Filmpark ist gemäß § 2 (4) i. V. m. § 2 (1) BauGB in einem 3. (förmlichen) Änderungsverfahren zu ändern (s. Anlagen 1 und 3).
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit der Priorität 2 entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/059/2) durchzuführen (s. Anlage 2). Das Verfahren soll baldmöglichst aufgenommen werden.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Nein

Voraussetzung für die zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Übernahme der Kosten hierfür durch den Träger der Planungsmaßnahme.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

**Aufstellungsbeschluss zur 3. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans
Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark “**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die 3. (förmliche) Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark gemäß § 2 (4) i. V. m. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: Stahnsdorfer Straße
im Osten: M1, SO2, SO4 (RBB, Studio Babelsberg) des in Kraft getretenen Bebauungsplanes
im Süden: nördliche Grenze der öffentliche Verkehrsfläche
im Westen: An der Sandscholle

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 30 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet wird zurzeit als Filmpark, Produktionsstätte für Film und Fernsehen und Filmhochschule genutzt, in den nördlichen und westlichen Randbereichen ist es ungenutzt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind die gewandelten Nutzungsanforderungen im Geltungsbereich des am 18.02.1998 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, insbesondere im Bereich des Filmparks, sowie die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen im Medienbereich, namentlich in der Marktpositionierung von Studio Babelsberg.

Dem in Anlage 3 zu diesem Beschluss beigefügten Kurzkonzept für den Filmpark Babelsberg kann die Darstellung der geänderten Nutzungsanforderungen und der gegenwärtigen Rahmenbedingungen sowie des Handlungsanlasses aus dem Blickwinkel des Filmparks Babelsberg entnommen werden.

Die Realisierung dieses Nutzungskonzeptes erfordert neben der Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücksflächen die förmliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ im Teilbereich Filmpark. Ähnliches gilt für die veränderten Nutzungsanforderungen des Studios Babelsberg.

Planungsziele

Das der Planänderung zugrunde liegende Plangebiet soll unter Beibehaltung der im Bebauungsplan enthaltenen Grundflächen für den Bereich des Filmparks eine Abgrenzung und Ergänzung des Nutzungsspektrums erfahren, das sowohl eine temporäre als auch eine dauerhafte Nutzung als Freizeitpark regelmäßig zulässt. Damit soll die hier notwendige flexible Gestaltung im Inneren des Gebietes ermöglicht werden. Das äußere Erscheinungsbild des Gebietes soll jedoch durch entsprechende Festsetzungen gebietsbezogen gewährleistet werden.

Die Führung der bisherigen Erschließungsachse der Marlene – Dietrich – Allee soll überprüft und ggf. verändert werden, um die Betriebsfähigkeit eines in sich geschlossenen Filmparks zu gewährleisten, ohne die Erschließungsqualität der Medienstadt insgesamt zu beeinträchtigen. Zu prüfen ist auch die Notwendigkeit der bisher noch nicht hergestellten, von der Marlene – Dietrich – Allee abzweigenden Planstraßen 2 und 4 als öffentliche Verkehrsflächen. Die Möglichkeit der Trassenführung für die Straßenbahn Fontanestraße – Bahnhof Drewitz über das Gelände der Medienstadt ist ebenfalls zu prüfen.

Für den Bereich nördlich der Marlene – Dietrich – Allee soll eine Nutzungsoption zugunsten von Gewerbe für medienwirtschaftliche Zwecke anstelle der bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eingeräumt werden.

Die Grünflächen sollen in ihrem Fortbestand nicht infrage gestellt werden, lediglich die Abgrenzung

bedarf einer Überprüfung.

Im Westen des Gebietes entlang des Biotops an der Sandscholle soll die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben, wobei die verkehrliche Anbindung an die möglicherweise zu verlegende Hauptachse der Marlene – Dietrich – Allee überprüft werden muss. Die bauliche Gestaltung im südöstlichen Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes SO 8 muss der besonderen städtebaulichen Situation am Verkehrsknotenpunkt mit dem Bahnhof Drewitz gerecht werden und sollte an einen attraktiven Eingangsbereich flankieren.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan

Die gesetzlichen Grundlagen für die förmliche Änderung des Bebauungsplans im Teilbereich Filmpark gemäß § 2 (4) i.V.m. § 2 (1) BauGB liegen vor. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 (5) BauGB vereinbar. Über die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans und einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Vorliegen konkreter Planunterlagen zu entscheiden.

Prioritätenfestlegung für die 3. (förmliche) Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark

In dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung ist festgelegt worden, zukünftig mit jeder Neueinbringung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu Aufstellungsbeschlüssen von Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung eine Festlegung herbeizuführen, mit welcher Priorität das jeweilige Planverfahren betrieben werden soll.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren zur 3. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark soll die Prioritätenstufe 2 festgelegt werden. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung, insbesondere die hier vorgesehene Investitionsvorbereitung für das Sonderprojekt „Filmpark“ sowie das große öffentliche Interesse an dieser Planung und die Kostenübernahme durch den Projektträger für die Planung, lassen eine Einordnung dieses Planverfahrens zunächst in die Prioritätenstufe 2 angemessen erscheinen.

Auf Grund der dargestellten Situation besteht jedoch Dringlichkeit im Hinblick auf eine zügige Aufnahme des Verfahrens. Daher soll das Verfahren baldmöglichst wiederaufgenommen werden.

Anlage 3

KURZKONZEPT FILMPARK BABELSBERG

Einleitung:

Der Filmpark Babelsberg hat sich in seiner bald 10jährigen Geschichte, Geburtstag ist am 15. August 2003, zu einem touristischen und medienkulturellen Standort entwickelt. Bald 5 Mio Besucher aus dem nationalen und übernationalen Raum haben den Park besucht. Firmen aus aller Welt, die Politik und Privatpersonen nutzten den „Mythos Babelsberg“ für Feste, Feiern, Tagungen und Präsentationen.

Trotz des nach wie vor vorhandenen Potentials als Themenpark und Veranstaltungsort, ist die Entwicklung in den letzten Jahren in ihrer Dynamik gestoppt worden.

Am 15. März 2003 hat die Filmpark Babelsberg GmbH & Co. KG die Sachanlagen zum Betrieb des Filmparks von der Babelsberg Studiotour GmbH / Vivendi Deutschland GmbH übernommen und ist in die Saison 2003 gestartet.

Der Kauf des Geländes Filmpark sowie weitere Flächen zur Erweiterung des Filmparks bzw. zur Entwicklung des Standortes ist wesentliche Voraussetzung zur Absicherung der Zukunft des Unternehmens. Dieses Kurzkonzept umreißt Bestandsaufnahme, Notwendigkeiten und Perspektiven.

Bestandsaufnahme

Der Filmpark Babelsberg operiert zur Zeit auf einer Fläche von ca. 10 Hektar und nutzt weiteres Gelände der Medienstadt für Veranstaltungen oder zusätzliche Parkplätze. Das Studio Babelsberg ist im Rahmen einer Shuttletour Bestandteil des Besucherprogramms. Alle Bauten auf dem Filmparkgelände werden auf der Basis von befristeten Baugenehmigungen mit unterschiedlicher Laufzeit betrieben.

Der Filmpark wird von der Marlene-Dietrich-Allee durchquert. Diese als öffentliche Straße geplante Allee ist befristet bis zum 31.12.2003 von der Stadt Potsdam dem Filmpark zur internen Nutzung

überlassen.

Die Entwicklung der Besucherzahlen war in den letzten drei Jahren rückläufig; dieser Trend setzt sich auch in 2003 fort. Ursache hierfür sind die seit dem Jahr 2000 nicht mehr getätigten Investitionen der Altgesellschafter sowie die nicht vorhandene Planungssicherheit für die Zukunft.

Notwendigkeiten

In Auswertung der zurückliegenden Betriebsjahre ist festzustellen, dass der Filmpark Babelsberg eine realistische Chance zum Weiterbetrieb und Ausbau seiner Aktivitäten hat. Eine verlässliche Prognose ist aber frühestens ab 2005 möglich. Hier müssen die Erfahrungen nach geplanten und zu tätigen Investitionen in 2004 herangezogen werden. Grundlage für Planungen und Entscheidungen ist die Verlängerung der befristeten Baugenehmigungen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Investitionen in den Filmpark machen nur dann Sinn, wenn eine Rechtssicherheit hierfür gegeben ist - die temporäre Situation muss abgelöst werden. Die Marlene-Dietrich-Allee sollte im südlichen Teil fester Bestandteil des Filmparks werden. Die neue Verkehrsführung sollte über das Gelände des Standortes der jetzigen Caligarihalle führen.

Um die Gefahr des weiteren Rückgangs von Besuchern bei ausbleibenden Investitionen zu vermeiden, ist eine möglichst kurzfristige Entscheidung über die Planungssicherheit erforderlich. Die Saison 2004 startet am 03. April - ohne neue Programmpunkte ist das Unternehmen stark gefährdet.

Perspektiven

Die Medienstadt Babelsberg ist für den Betrieb eines Filmparks vor dem Hintergrund eines aktiven Studios nach wie vor in Europa nahezu einmalig. Wir sind in der Region der einzige Themenpark. Unser Programmangebot wird von allen touristischen Leistungsträgern eingefordert und genutzt. Der Ausbau des Filmparks unter Einbeziehung eines möglichen Themenhotels und einer Mehrzweckhalle ist fest vorgesehen und soll auf einer Fläche von bis zu 15 Hektar stattfinden. Die weiteren zu übernehmenden Flächen von ca. 6 Hektar sollen je nach Marktlage entwickelt werden - befristete Nutzungen dieses Geländes wie bereits durch die Dekorationsstraße zur Sonnenallee sind geplant. Das Areal von 15 Hektar lässt eine Besucherzahl von ca. 1 Mio. pro Jahr zu. Diese Zahlen sind bei realistischer Potentialanalyse der Region Potsdam/Berlin mittelfristig, d.h. in einem Zeitraum bis zu 10 Jahren, erreichbar.

**3. (förmliche Änderung) des
Bebauungsplans Nr. 41
"Medienstadt Babelsberg"
Teilbereich Filmpark**

Teilbereich Filmpark

Stahnsdorfer Straße



