



Betreff:

öffentlich

Abwägungsbeschluss im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger nach § 33 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	11.03.2004
	Eingang 902:	
		46/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
31.03.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird über die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ sowie die Einwände der betroffenen Bürger nach § 33 Abs. 2 BauGB, soweit sie den Teilbereich zwischen Emil-Jannings-Straße im Westen und Norden, Großbeerenstraße im Süden, August-Bebel-Straße im Osten sowie Tonkreuz, Marlene-Dietrich-Halle und Tonstudios im Norden betreffen, gem. Anlage 1 entschieden.
2. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 ist entsprechend der in Anlage 2 enthaltenen Leitlinie fortzuführen.

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 Nr.:				
<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.)

keine

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg, Teilbereich Filmpark“ beschlossen.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark mit einer Größe von rd. 30 ha umfasst den gesamten westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs des seit 1998 rechtskräftigen Plans Nr. 41.

WESENTLICHE ANLÄSSE DER PLANUNG

Der Filmpark Babelsberg war bei Aufstellung des Bebauungsplans 1993-1996 zwar im Aufbau, seine Nutzungsvorstellungen fanden im Wesentlichen aber nicht Eingang in das städtebauliche Konzept. Diese seit mehreren Jahren betriebene freizeitbezogene Einrichtung ist ein wichtiger Bestandteil touristischer Angebote in Potsdam und soll nunmehr dauerhaft planungsrechtlich im Sinne eines flächenhaften Freizeitparks gesichert werden. Hierzu sollen entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben, modifiziert oder ergänzt sowie die künftige Erschließungs- und Emissionssituation der Anlage geklärt werden. Bislang befristete Genehmigungen zum Betrieb der Anlagen sollen dauerhaft Gültigkeit erlangen.

Die Marlene-Dietrich-Allee, ehemals Planstraße 1, stellt die Haupteinschließung innerhalb des Plangebiets dar und war als übergeordnete Querbeziehung zur Entlastung des Kreuzungsbereichs August-Bebel-Straße, Großbeerenstraße, Wetzlarer Straße geplant. Die festgesetzte und bereits angelegte Straße soll in ihrem Südtail als öffentliche Straße aufgegeben und dauerhaft in die Flächen des Filmparks eingegliedert werden. Als Ersatz soll eine funktionsfähige Anbindung an die Emil-Jannings-Straße hergestellt werden.

Von Norden, aus dem Bereich der Jugendeinrichtung "Lindenpark" kommend, soll künftig eine Straßenbahnlinie die Medienstadt queren und im Zuge der Großbeerenstraße zur Wetzlarer Straße führen. Hierzu sollen im Plangebiet entsprechende Trassenfreihaltungen erfolgen.

In Verbindung mit den vorgenannten Änderungen sollen Anpassungen im Planungskonzept des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark in Bezug auf die Nutzungsverteilung sowie die Nutzungsanteile von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die öffentlichen Grün- und Infrastrukturf lächen untersucht und verändert festgesetzt werden. Als wesentliche Fragestellung hat sich dabei der Fortbestand bzw. die Änderungen bei der Ansiedlung von Flächen für Außenaufnahmen in Zusammenhang mit dem Studiobetrieb erwiesen.

WESENTLICHE INHALTE DES VORENTWURFS

Filmpark

Zwischen Emil-Jannings-Straße im Westen, Studiogelände im Norden, August-Bebel-Straße im Osten und Großbeerenstraße im Süden soll der Filmpark Babelsberg dauerhaft zulässig gemacht werden. Hierzu sollen die hier bislang geltenden Sonder- und Gewerbegebietsfestsetzungen zusammengefasst und die Nutzungen des Filmparks ergänzend zugelassen werden.

Die bisher eng an einen städtebaulichen Entwurf geknüpften Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Höhenstaffelung, zu Geh- und Fahrrechten und zur Dachgestaltung sollen zugunsten grundsätzlicherer Regelungen verändert werden, die bislang in diesem Teilgebiet festgesetzten Planstraßen 2 und 4 (Heinrich-George-Straße) sowie der südliche Teil der Marlene-Dietrich-Allee sollen entfallen. Durch eine differenzierte Zonierung des Filmparks in Hinblick auf die zu erwartenden Lärmemissionen soll ein effektiver Schutz der umgebenden Wohnnutzungen erreicht werden.

Verlegung Nord-Süd-Querung, Neue Mitte

Mit der Aufgabe des Südabschnitts der Marlene-Dietrich-Allee zugunsten der Funktionsfähigkeit des Filmparks entfällt die bisher geplante Haupteinschließung und Nord-Süd-Querung der

Medienstadt. Zudem muss aus städtebaulichen Gründen die Mitte des Plangebiets neu definiert werden, um eine Korrespondenz zwischen dem prägenden Bau der Filmhochschule und dem neuen städtebaulichen Konzept herzustellen. Als Ersatz für die bisherige Verkehrserschließung wird daher südlich parallel zur Filmhochschule in Erweiterung der bisherigen Verkehrsflächen eine Platzfläche vorgesehen, die mit zwei parallel geführten Fahrbahnen den Übergang von Marlene-Dietrich-Allee zur Emil-Jannings-Straße verkehrlich bewältigt und gestalterisch integriert. Im Sinne der Ausbildung einer neuen Gebietsmitte wird dem Baukörper der Filmhochschule gegenüber in Ergänzung des Studiogeländes ein großvolumiger Baukörper ermöglicht, der mit dieser städtebaulich korrespondiert und dessen Westfassade ein öffentlicher Platz- und Aufenthaltsbereich vorgelagert wird.

Straßenbahntrasse

Von der Jugendeinrichtung "Lindenpark" kommend wird im Vorentwurf des Bebauungsplans eine Trasse direkt nach Süden etwa parallel zur Straße An der Sandscholle freigehalten und zwar in einem Abstand von gut 30 Metern, so dass die geschützten Baumbestände weitgehend geschont werden. Im weiteren Verlauf soll die Trasse parallel zur Großbeerenstraße geführt werden und schließlich vor Einmündung der August-Bebel-Straße nach Süden in die Wetzlarer Straße führen.

Grünkonzept

Infolge der geplanten Anlage einer Straßenbahntrasse zwischen den geschützten Baumbeständen östlich der Straße An der Sandscholle und westlich der Filmhochschule werden die bislang dort geplanten Baufelder nicht nur räumlich beschnitten, sondern auch in ihrer Lagegunst deutlich gemindert. Es wird daher in diesem Bereich vollständig auf die Eingliederung von Baufeldern zwischen den Baumbeständen verzichtet und nunmehr die Anlage einer öffentlichen Parkanlage mit Spielmöglichkeiten vorgesehen. Auch südlich davon wird eine durchgängig mindestens 25 m breite öffentliche Grünanlage vorgesehen. Hierdurch kann im Plangebiet ein vollständig nutz- und erlebbarer Grünzug zwischen Großbeeren- und Stahnsdorfer Straße entstehen, der im Bereich der Rosenstraße und der Neumannstraße mit den westlich angrenzenden Wohngebieten sowie weiter nördlich mit bewaldeten Flächen entlang der Bahn vernetzt werden kann. Dafür können Teile der bisher festgesetzten zentralen Grünflächen an der Marlene-Dietrich-Allee in das bauliche Nutzungsgefüge einbezogen werden.

Wohnbauten

Im Zuge der 3. Planänderung wird der Wohnanteil im Bereich Medienstadt reduziert, der Anteil gewerblich nutzbarer Flächen erhöht.

Im Bereich Stahnsdorfer Straße wird in der Hauptvariante des Bebauungsplanvorentwurfs weiterhin ein villenartige Wohnbebauung als Ergänzung der hier vorherrschenden Bau- und Wohnformen vorgesehen. Ebenso zunächst weiterverfolgt wird eine Wohnnutzung nördlich der Marlene-Dietrich-Allee. Aufgegeben wird neben der Wohnbebauung zwischen dem Gehölzstreifen An der Sandscholle und westlich der Filmhochschule. Aufgegeben wird ferner die Wohnnutzung an der Emil-Jannings-Straße wegen der unmittelbaren Nähe zum Filmpark sowie die Wohnnutzung östlich der Marlene-Dietrich-Allee.

Gewerbebauten

Wichtigste Neuerung gegenüber der bisherigen Planung ist ein großer Standort, der das Studiogelände nach Westen hin erweitert. Dem gewichtigen Gebäude der Filmhochschule soll hier ein Gegenüber geschaffen werden, das diesen Bereich als öffentliche Mitte des Gesamtgebiets definiert. Hier sollen weitere Studionutzungen ebenso möglich sein wie sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Die Lage an der Gebietskante gibt dem Standort eine besondere Flexibilität zwischen innerer und äußerer Erschließung und als Schnittstelle zwischen internem Studiogelände und öffentlichem Raum. Entlang der Westseite der Emil-Jannings-Straße wird eine gewerbliche Bebauung vorgesehen, die das Wohnen nicht störende Nutzungen aufnehmen soll. Im inneren Bogen südlich und östlich der Marlene-Dietrich-Allee werden weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Rundfunk- und Fernsehstandort

An der Westseite des Standortes der Landesrundfunkanstalt ist mit dem Gebäude der Stiftung Rundfunkarchiv eine qualitätvolle Fassade entstanden, die Bezug auf die bislang geplante öffentliche Parkanlage im Blockinneren nimmt. Unter Beachtung dieses Motivs wird ein weiteres Baufeld nördlich des Archivs vorgeschlagen, das bisherige Festsetzungen modifiziert. Ferner wird an der Marlene-Dietrich-Allee ein Baukörper in Korrespondenz zu den übrigen geplanten gewerblichen Baukörpern festgesetzt.

Kulissen an der Stahnsdorfer Straße

Zwischen Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich-Allee sind Kulissenbauten entstanden, die eine fünfgeschossige Mietshausbebauung darstellen und bereits für zahlreiche Filme genutzt wurden. Solche Bereiche für Außenaufnahmen gehören zum funktional und wirtschaftlich erforderlichen Angebot eines Studiostandortes. Sie gehörten jedoch nicht zu den langfristig zu sichernden Nutzungsoptionen der Betreibergesellschaft und fanden daher im Wesentlichen nicht Eingang in das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 41 zugrunde lag. Als eine der Entwicklungsoptionen des Gebiets wird daher nun erörtert, diese Anlagen weiterhin zu nutzen und ggf. mindestens mittelfristig zu erhalten oder an einem anderen Standort innerhalb des Medienstandortgeländes einzuordnen.

BETEILIGUNGSVERFAHREN

Beteiligung der Bürger und Anlieger

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. "41 Medienstadt Babelsberg" sowie die Beteiligung betroffener Bürger nach § 33 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.1. bis 6.2.2004 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 3. Februar 2004 eine öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ferner fanden Erörterungsrunden mit den hauptsächlich betroffenen Anliegern Filmpark GmbH, Studio Babelsberg GmbH, Rundfunk Berlin-Brandenburg sowie Filmhochschule statt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und betroffener Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und betroffener Nachbargemeinden zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. "41 Medienstadt" nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.01.2004 in der Zeit vom 09.01 bis 09.02.2004 durchgeführt.

KERNBEREICHE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Parkprobleme in der Nachbarschaft

Von betroffenen Bürgern aus der Nachbarschaft der Medienstadt wurde vor allem der Parkdruck aus den gewerblichen Nutzungen in die umliegenden Quartiere thematisiert. Es wurden dabei auch Nutzungen angesprochen, die nicht Teil des 3. Änderungsverfahrens sind und die nicht auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden können.

In Bezug auf den Filmpark bestehen vom Grundsatz her genügend Flächen für interne Parkplätze oder bei verdichteter Nutzung für die Errichtung eines Parkhauses. Kontrovers diskutiert wurde auch die Nutzung von Bedarfsparkflächen westlich der Emil-Jannings-Straße: Während ein Teil der Bürger für den Erhalt dieser Parkplätze und die Nicht-Bebaubarkeit dieser Flächen eintritt und damit den Parkdruck von Umgebung abhalten will, plädiert ein anderer Teil gegen diese Parkplätze, da hier auch zu Ruhezeiten durch Türenschnellen u.ä. Belästigungen auftreten.

Lärmemissionen des Filmparks

Von den beteiligten Bürgern wurde mehrheitlich bestätigt, dass negative Erfahrungen mit Lärmbelastungen aus dem Filmpark sich überwiegend auf die Anfangszeit dieser Einrichtung beziehen. Seit Inbetriebnahme des sog. Vulkans als lärmoptimierte Bühne und weiterer betriebsorganisatorische Änderungen hat sich die Belastung auf ein hinnehmbares Maß reduziert. Thematisiert wurden eher einzelne Unannehmlichkeiten, wie das ungeschützte Warmfahren von Motorrädern, wartende Fahrzeuge mit laufendem Motor vor der morgendlichen Öffnung etc. Hier wurde vom Betreiber kurzfristig Abhilfe zugesagt. Die verbleibenden Vorbehalte bildeten gegenüber der dauerhaften Nutzung des Filmparks z.B. mit

Freiluftangeboten und einer Nutzungsintensivierung insgesamt, sich jedoch in schriftlichen Stellungnahmen nicht in dem Maße ab.

Fortbestand des Kulissengeländes

Als wesentliches Problem der künftigen Entwicklung der Medienstadt stellten sich Art und Umfang des Fortbestands der Kulissen an der Stahnsdorfer Straße, bzw. genereller die Verfügbarkeit von Flächen für Außenaufnahmen heraus. Während diese Art der Nutzung im ursprünglichen Konzept der Projektentwickler keinerlei Berücksichtigung fand, thematisiert Studio Babelsberg nunmehr Einrichtungen für Außenaufnahmen (back-lots) im Beteiligungsverfahren als unabdingbaren Bestandteil eines funktionierenden und konkurrenzfähigen Studiobetriebs. Die jetzigen Kulissen an der Stahnsdorfer Straße sollen für mindestens weitere 10 Jahre genutzt werden. Dem stehen bislang nur relativ wenige Bürgerbeschwerden vor allem bezüglich Umbauarbeiten mit Lärmbelastigungen gegenüber. Wegen der generellen Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung bliebe auch bei einer planungsrechtlichen Berücksichtigung dieser Anlagen im Sinne eines Sondergebiets die Nutzung jeweils auf Einzelgenehmigungen angewiesen.

Aber auch die Erörterung von anderen Standorten im Gebiet war bislang ohne Ergebnis. Noch freie Flächen an der Großbeerenstraße kommen wegen Verkehrslärms nicht für Außenaufnahmen in Frage. Flächen im Südbereich des Studiogeländes sind vom Grundsatz her geeignet, aber ihrerseits mit notwendigen Werkstattbauten belegt. Die jetzige Eigentümerin der Flächen an der Stahnsdorfer Straße, die Filmpark GmbH, befürwortet daher kurzfristig die Nutzung einer Freifläche im Bogen, südlich der Marlene-Dietrich-Allee für Außenaufnahmen. Für Studio Babelsberg ist dies erst mittel- bis langfristig vorstellbar. Dies gilt auch nur dann, wenn diese Fläche nicht durch eine Straßenbahntrasse im Zuge der Marlene-Dietrich-Allee tangiert wird, wie von der Filmpark GmbH vorgeschlagen, und damit kaum steuerbaren Verkehrsimmissionen ausgesetzt wird. Die Inanspruchnahme dieser Fläche stößt hingegen auf Bedenken des rbb, der im Vertrauen auf den gültigen Bebauungsplan dorthin Fassaden und sensible Tonaufnahmenutzungen orientiert hat. Ferner würden damit tragende Teile des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts für lange Zeit aufgegeben werden.

Übergangsbereich Studios / Filmpark

Zunächst kontrovers diskutiert wurde auch der Übergangsbereich zwischen Studio- und Filmparkgelände sowie die Einbeziehung von Flächen der Studios überhaupt. Hier soll künftig eine Grundstücksgrenze zwischen den Arealen der beteiligten Gesellschaften verlaufen, gleichzeitig werden mittelfristig gegenseitig Nutzungen über diese Grenze hinaus mietvertraglich vereinbart. In der Erörterung der Problematik wurde aber Einvernehmen über eine bauleitplanerische Lösung erzielt, die die künftige bauliche Entwicklungen flexibel gewährleistet und weitgehend unabhängig von künftigen Grundstücksbildungen ist.

Grünkonzept

Die durchgreifende Umorientierung des Grünkonzepts, lineare Verbindung parallel zur Straße An der Sandscholle statt „öffentlicher grüner Mitte“, wird mehrfach von den Anliegern begrüßt, verspricht sie doch eine zusätzliche Abschirmung von Störungen aus der Medienstadt sowie sinnvolle Wegeverknüpfungen. Damit würden auch die privaten, gewerblichen und die öffentlichen Interessen im Plangebiet weitgehend entflochten. Der rrb stimmt dem Wechsel von öffentlicher in private Grünfläche zu. In Bezug auf die private Verfügbarkeit der Fläche in der Mitte entspricht dies auch den Intentionen der jetzigen Eigentümerin, der Filmpark GmbH, nicht jedoch in Bezug auf die Nutzung als Grünfläche wie im Vorentwurf vorgesehen. Während die Mitte des Geländes nach Auffassung der Filmpark GmbH für Außenaufnahmen genutzt werden soll, wird der Nutzung der Gelände an der Straße An der Sandscholle als Grünfläche und Straßenbahntrasse zulasten der dort bislang vorgesehenen Wohnnutzungen widersprochen.

Trassenführung der Straßenbahn

Nach dem Konzept des Vorentwurfs der 3. Änderung soll eine Trasse für die Straßenbahn weitgehend gradlinig am Rande der vorgesehenen Grünanlage zwischen Stahnsdorfer und Großbeerenstraße frei gehalten werden. Dies ist auch mit den Erholungsinteressen bei entsprechender Gestaltung vereinbar. Dem wird von der Eigentümerin der Fläche, der Filmpark GmbH, widersprochen, da hier Flächen betroffen sind, die für Wohnnutzungen geeignet erscheinen. Stattdessen wird vom Filmpark eine Trassenvariante thematisiert, die die Marlene-Dietrich-Allee nutzen und im Zuge dieser Trasse den Filmpark mit besonderen technisch-organisatorischen Vorkehrungen kreuzen könnte. Ferner wird die Führung der künftigen

Straßenbahn in nördlicher Seitenlage der Großbeerenstraße abgelehnt, da hierdurch die Grundstücke nur noch erschwert von der öffentlichen Straße aus erschlossen werden können. Aufgrund der genannten Probleme wird die Straßenbahnführung von der Filmpark GmbH auch generell in Frage gestellt. Auch Studio Babelsberg als Nutzer der Außengelände (back-lots) an der Stahnsdorfer Straße rechnet mit gewissen Beeinträchtigungen von Dreharbeiten, wenn eine Straßenbahn über die Marlene-Dietrich-Allee geführt wird. Weit schärfer wird aber eine Vereinbarkeit von Straßenbahn und back-lots bei dieser Führung in der Gebietsmitte widersprochen. Dies betrifft die für die Back-lots angedachten Standorte im Bogen der Marlene-Dietrich-Allee (Grünfläche, Park) und Flächen im Südgelände des Studiobereiches.

Neue Verkehrsführung

Die Anlage einer Platzfläche südlich der Filmhochschule zur Bewältigung des fließenden Verkehrs, verbunden mit einer weiteren öffentlichen Platz- und Aufenthaltsfläche östlich davon sowie weiteren Wegebeziehungen zu einer künftigen Straßenbahnhaltestelle, ist weithin Konsens und wird als Baustein zu einer neuen Mitte des Gebiets begrüßt. Auch der Flächeninanspruchnahme zulasten der heutigen sog. Calligari-Halle wurde von Seiten der Filmpark GmbH nicht widersprochen.

Erörterungsergebnis

Im Ergebnis der Erörterung mit den Planungsbetroffenen konnte Konsens bezüglich

- der dauerhaften Zulassung des Filmparks, verbunden sowohl mit einer Flexibilisierung der Planung, als auch mit neuen planungsrechtlichen Bindungen,
- der Überplanung des südlichen Bereichs des Studiogeländes,
- der neuen Verkehrsführung südlich der Filmhochschule sowie
- der Ausklammerung des rbb aus Planungsänderungen

erreicht werden.

Strittig und damit im weiteren Verfahren zu klären bleiben insbesondere

- die Führung der Straßenbahn,
- Art, Umfang und Standort eines Geländes für Außenaufnahmen,
- Umfang und Standorte für neue Wohnnutzungen
- Umfang und Standorte für neue gewerbliche Nutzungen
- Lage und Umfang öffentlicher Grünanlagen,
- Beibehaltung des Kita-Standortes

EMPFEHLUNG DER VERWALTUNG

Auf der Grundlage des Erörterungsergebnisses wird vorgeschlagen, die Prüfung und Abwägung der Einwendungen zunächst nur bezüglich

- der Flächen des heutigen Filmparks,
- östlich angrenzender Erweiterungsflächen,
- der südlichen Bereiche von Studio Babelsberg sowie
- der westlichen Randbereiche des rbb

vorzunehmen. Bezüglich dieser Bereiche, insbesondere der geplanten Sondergebiete SO 6 (Filmpark u.a) und SO 4 (Studio Babelsberg) soll durch den Beschluss festgestellt werden, dass die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 2 BauGB bezüglich der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfüllt sind und Vorhaben planungsrechtlich genehmigt werden können, wenn die übrigen Voraussetzungen nach § 33 Abs. 2 BauGB gegeben sind (insb. Verpflichtung des Antragsteller auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 41, gesicherte Erschließung). Damit soll vorrangig die planungsrechtliche Grundlage für die dauerhafte Genehmigung überwiegend schon bestehender, jedoch nur befristet zugelassener Anlagen des Filmparks vor Beginn der Besuchersaison 2004 geschaffen werden.

Anlage a:
Nutzungsbegrenzung rechtskräftiger B-Plan Nr. 41

Anlage b:
bestehende Nutzungen

Anlage c:
Nutzungsabgrenzung Vorentwurf 3. Änderung

Anlage d:
abgestimmte Bereiche (siehe Originalvorlage)

Anlage 1

Abwägungsbericht zu den Äußerungen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 von Bürgern, Anliegern, Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden soweit sie den Teilbereich zwischen Emil-Jannings-Straße im Westen und Norden, Großbeerenstraße im Süden, August-Bebel-Straße im Osten sowie Tonkreuz, Marlene-Dietrich-Halle und Tonstudios im Norden betreffen (heute Filmpark Babelsberg und Teilbereich Studio Babelsberg):

a. Mündliche Äußerungen von Bürgerinnen, Bürgern und Anliegern

Parken im Umfeld der Studios und des Filmparks

In verschiedensten Äußerungen, wird das Eindringen von Parksuchverkehr in die umgebenden Gebiete der Medienstadt sowie die Belegung der Straßen mit Fremd- und Falschparkern als gravierendes Problem benannt. Es werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen gefordert sowie ausreichende Parkplatzangebote im Gebiet selbst für die dort vorhandenen Nutzungen.

Hier werden zum Teil Parkprobleme thematisiert, die nicht auf den Filmpark selbst zurückzuführen (Lindenpark, Sportplätze: An der Sandscholle, Stahnsdorfer Straße, Studios / Dianapark: August-Bebelstraße, Dianastraße, Förstersteig) und insofern nicht Gegenstand des 3. Änderungsverfahrens sind. Der Betreiber der Studios beschreibt, dass trotz 500 Plätzen auf dem Gelände und eines neu errichteten Parkhauses an der August-Bebelstraße mit weiteren 500 Plätzen sowie kostenlosem Parken in der ersten Stunde immer wieder Besucher in der Umgebung nach kostenlosen Parkplätzen suchen. Beschäftigte hätten ohnehin Parkmöglichkeiten auf dem Gelände.

Parkprobleme im Gebiet westlich des Filmparks und in der Großbeerenstraße können jedoch mit dem Filmpark in Verbindung gebracht werden. Grundsätzlich besteht auch hier für den Betreiber die Verpflichtung, ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück selber herzustellen. Aufgrund der Großparkplätze nahe des Haupteingangs kommt es augenscheinlich auch nur zu besonderen Zeiten zu Ausweichreaktionen Ortskundiger in benachbarte Gebiete. Für künftige Bedarfe sollen daher auch Parkhäuser im Bereich des Sondergebiets Filmpark zugelassen werden.

Verkehrsbehördliche Parkregelungen in der Umgebung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

An der Emil-Jannings-Straße sollte ein Parkplatz erhalten bleiben, sonst droht eine Verdrängung des Parksuchverkehrs in die umgebenden Wohngebiete

Der Bereich westlich der Emil-Jannings-Straße liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten an der Straße An der Sandscholle. Aus Lärmschutzgründen ist hier ein offener Großparkplatz ohne besondere Lärmschutzeinrichtungen dauerhaft nicht zulässig, einzelne nutzungsbezogene Stellplatzflächen des geplanten eingeschränkten Gewerbe sind hingegen weit weniger störend und somit zulässig.

Vor Öffnung des Filmparks kommt es morgens zu Belästigungen durch wartende PKWs in der Großbeerenstraße; Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen sollten getauscht werden.

Der Betreiber prüft, ob die Tore frühzeitig geöffnet werden können, damit Belästigungen in der Großbeerenstraße vermieden werden können. Ein Tausch der Zu- und Abfahrten wird wegen Staugefahr in der Heinrich-George-Straße abgelehnt. Der Problembereich ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Sind weitere Parkplätze im Bereich August-Bebel-Straße zu erwarten ?

Schon jetzt sind nach dem gültigen Bebauungsplan Parkhäuser ausnahmsweise zulässig. Grundsätzlich sind aufgrund der vorgesehenen flexiblen Festsetzungen für das Sondergebiet Filmpark u.a. auch Parkplätze und Parkhäuser im Bereich August-Bebel-Straße möglich. Eine Zufahrt ist aber nur in einem bereits jetzt hergestellten Bereich denkbar, im Übrigen bleibt es bei den dortigen Zufahrtsverboten. Hauptzufahrten werden im Bereich Großbeerenstraße vorgesehen. Offene Parkplätze sind auch Gegenstand der Lärmschutzregelungen für den Filmpark insgesamt.

Es wird mehrfach angeregt, Eintrittskarten mit Freifahrten der Bahn und der Verkehrsbetriebe zu kombinieren, um die Zahl der Autofahrten und damit das Parkplatzproblem zu reduzieren.

Kombitickets setzen einen hohen Anteil an Karten voraus, die im Vorverkauf gelöst werden. Ein Vorverkauf hat sich bislang aber nur in sehr geringem Umfang durchgesetzt. Eine merkliche Reduzierung des Parksuchverkehrs ist insofern nicht zu erwarten. Zudem muss gerade im Freizeitverkehr auch in Zukunft mit einem hohen Anteil an PKW-Fahrten gerechnet werden. Der Problembereich ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Lärmemissionen des Filmparks

In mehreren Beiträgen wird eingeräumt, dass sich die Lärmbelastigungen der umgebenden Bebauung aufgrund des Filmparks seit Inbetriebnahme des sog. Vulkans und der Verlagerung der Stuntshow deutlich gemildert haben. Es wird jedoch angemerkt, dass Motorräder vor Beginn der Vorstellung auf Brachflächen an der August-Bebel-Straße warmgefahren werden, was zu Lärm- und Staubbelastigungen führt.

Der Betreiber sagt zu, den Einwand zu prüfen und solche überflüssigen Belästigungen abzustellen. Der Problembereich ist im Übrigen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Der Knall des Vulkans ist an der Rückfront bzw. im Hof der Bebauung Großbeerenstraße zu hören.

Der sog. Vulkan ist so konstruiert, dass Lärmabstrahlungen i.W. nur nach oben erfolgen und so insbesondere der Nahbereich vor unvermeidbarem Lärm geschützt wird. Entferntere Bereiche und hier offenbar auch die abgewandten Grundstücksflächen an der Großbeerenstraße können, wenn auch in deutlich abgemilderter Form von einzelnen Lärmereignissen erreicht werden. Die Lärmemissionen von Anlagen, hier des Filmparks, werden zudem typisierend und anhand von Durchschnittswerten beurteilt. Dies schließt ein, dass einzelne besondere Lärmereignisse auch über den Durchschnittswerten liegen können. Es wird durch Auflagen jedoch sichergestellt, dass Ruhezeiten nicht betroffen sind und Richtwertüberschreitungen sich auf Einzelereignisse beschränken.

Die zum Bebauungsplan durchgeführten Lärmuntersuchungen berücksichtigen offenbar nicht genügend die individuellen Lärmempfindungen der Anwohner und sollten daher medizinisch begleitet werden.

Lärmuntersuchungen im Zuge von Planungen und Anlagengenehmigungen dienen dem Vollzug gesetzlicher Grundlagen, die sich in anerkannten Regelwerken und Richtlinien niedergeschlagen haben. Gerade diese berücksichtigen die Wirkungen von Lärm auf die Gesundheit des Menschen, sind dabei aber generalisierend und berücksichtigen durchschnittlich nachweisbare Empfindungen einer Vielzahl von Probanden. Individuelle medizinische Untersuchungen sind zu aufwändig und zeigen nur eine individuelle Momentaufnahme bezüglich der heutigen Bewohner. Die verbindliche Bauleitplanung muss aber die typischen und durchschnittlich anzusetzenden Schutzbedürfnisse der Wohnbevölkerung über einen langen Zeitraum in die Betrachtung einstellen. Medizinische (Einzel-)Untersuchungen sind daher nicht Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

Sind verstärkt Open Air-Veranstaltungen im Filmpark geplant ?

Der Betreiber verneint solche Bestrebungen. Darbietungen und Veranstaltungen innerhalb des Filmparks unter freiem Himmel werden künftig auf der Grundlage der festgesetzten Lärmkontingentierung beurteilt, so dass unzumutbare Störungen ausgeschlossen werden können. Besondere Veranstaltungen, ggf. auch mit Belästigungen, sind nur innerhalb der vom Landesimmissionsschutzgesetz definierten Grenzen, d.h. insbesondere bis zu zehn mal pro Jahr und nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig. Dabei sind alle besonderen Lärmereignisse, z.B. auch von Bauarbeiten, anzurechnen. Diese Regelung gilt aber generell in Brandenburg und nicht speziell für den Filmpark.

Entwicklungsvorhaben des Filmparks

Wann kann mit den angesprochenen Vorhaben Veranstaltungshalle und Hotel gerechnet werden; wird es auch wieder ein Kino geben ?

Der Betreiber führt aus, dass das vorrangige Interesse zunächst der Fortführung und dem Ausbau des Filmparks selbst gilt. Eine Veranstaltungshalle befindet sich in der Diskussion; die Marktlage für ein Themenhotel oder ein Kino wird derzeit als schwierig eingeschätzt. Einzelne Kinoveranstaltungen könnten aber durchgeführt werden. Die zeitliche Umsetzung einzelner Vorhaben ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Einzelfragen

Ist noch immer ein Hochhaus vorgesehen ?

Der bestehende Bebauungsplan lässt ein etwa 60 m hohes Bürogebäude südlich des sog. Tonkreuzes sowie 28 und 40 m hohe Gebäude an der Großbeerenstraße zu. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden entlang der August-Bebelstraße, der Großbeerenstraße und der Emil-Jannings-Straße Gebäude mit rd. 15 m Höhe, d.h. etwa fünf Geschossen, im inneren Bereich des Sondergebiets werden 20 m Anlagenhöhe zugelassen. Auf einer begrenzten Fläche mit einer Größe von bis zu 1000 m² und 50 m Abstand zu den umgebenden Straßen sollen darüber hinaus ausnahmsweise Anlagen und Gebäude mit einer Höhe von bis zu 40 m Höhe zugelassen werden, um dem Filmpark z.B. turmartige Elemente oder besondere Gebäude zu ermöglichen.

b. Schriftliche Äußerungen von Bürgerinnen, Bürgern und Anliegern

Bürger/in 1

Angesichts der Erfahrungen aus der Anfangszeit des Filmparks ist dessen Lärmemission erhöhtes Augenmerk zu widmen. Das Wohngebiet An der Sandscholle ist ein reines Wohngebiet, hier wohnen viele ältere Menschen. Als Vorbeugung vor unzuträglichen und unzumutbaren Lärmbelästigungen wird vorgeschlagen, eine medizinische Institution zur Begutachtung einzuschalten.

Lärmuntersuchungen im Zuge von Planungen und Anlagengenehmigungen dienen dem Vollzug gesetzlicher Grundlagen, die sich in anerkannten Regelwerken niedergeschlagen haben. Gerade diese berücksichtigen die Wirkungen von Lärm auf die Gesundheit des Menschen, sind dabei aber generalisierend und berücksichtigen durchschnittlich nachweisbare Empfindungen einer Vielzahl von Probanden. Individuelle medizinische Untersuchungen sind zu aufwändig und zeigten nur eine individuelle Momentaufnahme bezüglich der heutigen Bewohner. Die verbindliche Bauleitplanung muss aber die typischen und durchschnittlich anzusetzenden Schutzbedürfnisse der Wohnbevölkerung über einen langen Zeitraum in die Betrachtung einstellen. Medizinische (Einzel-)Untersuchungen sind daher nicht Grundlage der verbindliche Bauleitplanung.

* Bürger/in 3

Ein Themenhotel an der August-Bebel-Straße ist mit 15 m zu hoch. Die gegenüberliegenden Einfamilienhäuser sind höchstens 10 m hoch, das Gesamtbild der Straße leidet unter solchen Höhenunterschieden.

Der gültige Bebauungsplan lässt an der August-Bebel-Straße bislang eine Traufhöhe von 22 m und Bauhöhe von bis zu 28 m zu (im Eckbereich 35 m / 40 m), ferner ist bis zur Straße bzw. Grundstücksgrenze ein Abstand von 10 m einzuhalten, der zu begrünen ist. Insofern bedeutet die Festsetzung einer Bauhöhe von bis zu 15 m bereits eine deutliche Reduzierung früherer

Planung. Da Verschattungen o.ä. wegen der Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung nicht zu befürchten sind, bleibt es in Abwägung mit den Interessen der gewerblichen Entwicklung bei 15 m Bauhöhe im Rand- und 20 m im Innenbereich des Filmparks. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Medienstadt und einer gewissen Zentralität dieses Bereich ist ein Ungleichgewicht bei der Ausbildung der Straßenseiten hinnehmbar.

Der vorgesehene höhere Lärmpegel für die August-Bebel-Straße im Vergleich zur Straße An der Sandscholle ist unberechtigt, auch hier ist ein reines Wohngebiet. Dieses Gebiet ist ohnehin durch die August-Bebel-Straße und die Bahntrasse hoch belastet.

Entlang der August-Bebel-Straße sind sowohl Wohn-, als auch Mischgebietsnutzungen sowie Nutzungen eingeschränkter Gewerbegebiete, insbesondere reine Büro-Standorte (Dianastraße) vorhanden, so dass sich insgesamt keine Prägung als reines Wohngebiet ergibt. Diese Vorprägung geht auch in die Berechnungen zur künftigen Belastbarkeit mit Lärmimmissionen ein. Auch eine empfindlichere Einstufung z.B. als reines Wohngebiet würde zwar größere Bindungen für den Filmpark nach sich ziehen, real -aufgrund der Belastungen durch Straßen und Bahn- aber nicht zu geringeren Belastungen führen, da gegenüber dem Lärm, der von öffentlichen Verkehrswegen ausgeht, eine höhere Belastbarkeitsgrenze definiert ist.

Bürger/in 5

Im Entwicklungsplan (des Filmparks) ist ein Tribünenneubau ausgewiesen. Es ist zu befürchten, dass damit zusätzliche Lärmbelastigungen für den Wohnstandort An der Sandscholle verbunden sind. Ein schalltechnisches Gutachten zu dieser Problematik fehlt. Die entlang der Emil-Jannings-Straße dargestellte Bebauung wird wahrscheinlich keinen ausreichenden Schallschutz bieten. Aussagen zur Geschossigkeit dieser Gebäude fehlen.

Der dargestellte Tribünenneubau ist Teil der Vorhabenplanung des Filmparks. Er wurde schallschutztechnisch begleitet und wird die mit der 3. Bebauungsplanänderung vorgesehenen Immissionswerte für die Nachbargelände nicht überschreiten. Eine Bebauung entlang der Emil-Jannings-Straße kann je nach Ausbildung der Baukörper eine abschirmende Wirkung haben. Hier sind im Vorentwurf 4 Geschosse vorgesehen, was wegen der Abstände zur Bebauung an Straße An der Sandscholle verträglich ist und auch für die weitere Planung weiterverfolgt wird.

Filmpark Babelsberg GmbH & Co. KG

Die Straßenbahntrasse in der Großbeerenstraße kann auf keinen Fall auf dem Gelände des Filmparks verlaufen, da hierdurch Convention Halle, Hotel und andere Nutzungen nahezu unmöglich gemacht werden.

Im gültigen Bebauungsplan ist eine Erweiterung der Großbeerenstraße nach Norden bereits festgesetzt. Lediglich zwischen der Einmündung der Heinrich-George-Straße und der der Marlene-Dietrich-Allee wird zusätzlich ein schmaler Geländestreifen als Straßenland geplant, um künftig eine geradlinige Begrenzung der Straße zu erreichen. Eine Anlage von Straßen- oder Straßenbahnanlagen auf Gelände des Filmparks ist nicht geplant. Die Führung der Straßenbahn in der Großbeerenstraße ist weiterhin offen, hierzu wird in einem späteren Planverfahren unter Einbeziehung auch der Anlieger entschieden.

Die Grenze zu Studio Babelsberg sollte so geändert werden, dass Bestandsgebäude und –nutzungen (insb. „Panama“) berücksichtigt werden. Die Abstimmung mit Studio Babelsberg ist erforderlich.

(mündlich nachgereicht am 19.2.2004): Abweichend vom Vorentwurf kann einer Änderung der Zuschnitte des SO6 (Filmpark u.a.) gegenüber dem angrenzenden SO 4 , Film- und Fernsehproduktion, zugestimmt werden, wenn im Zuschnitt der Baufelder der Fortbestand der Tischlerei sowie der Gebäude 301, 302 und 96 (Elt.versorgung) Rechnung getragen wird und die bisherige Ausnutzbarkeit erhalten bleibt. Im Teilbereich südlich des Tonkreuzes wird Zulässigkeit von Nutzungen des Filmpark im Rahmen der übrigen Zulässigkeit SO 4, Film- und Fernsehproduktion, angestrebt. Künftige Grundstücksbildungen sollten durch die Planung nicht eingeeengt werden.

Als Grundlage eines insgesamt stimmigen Entwicklungskonzepts muss auch der Südbereich des Studiogeländes in die Veränderung der Planung einbezogen werden. Für den Bereich südlich des Tonkreuzes und der Marlene-Dietrich-Halle wird abweichend vom Vorentwurf insgesamt ein ungegliedertes Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die künftige Grundstücksbildung nicht vorweggenommen wird und der Fortbestand von Gebäuden bzw. der

Neubau von Anlagen und Gebäuden flexibel gehandhabt werden können. Die Abgrenzung der Nutzungen, SO Studios im Norden / SO Filmpark u.a. im Süden, erfolgt auf einer Linie, die südlich der bestehenden Tischlerei und des Gebäudes 302 (Requisite) verläuft und diese damit dem Studiobereich zuordnet. Im Bereich südlich des Tonkreuzes, der zum Studiobereich gehört, werden zusätzlich Nutzungen des Filmparks zulässig gemacht, jedoch begrenzt auf solche Nutzungen, die zum Kernbereich dieses Freizeitparks gehören. Ferner wird östlich davon ein Baufeld festgesetzt, das die bestehenden Gebäude 301 und 302 umfasst. Das im Vorentwurf vorgesehene Baufeld südlich davon wird so modifiziert, dass eine mögliche Zufahrt von der August-Bebel-Straße aus, bislang als öffentliche Straße festgesetzt, auch auf privatem Gelände als nicht überbaubare Fläche freigehalten wird.

Die vorgesehenen Bauhöhen und Baufeldgrenzen sind zu diskutieren. (mündlich nachgereicht am 19.2.2004 :) Abweichend vom Vorentwurf kann einer Regelung, die zusätzlich Gebäude und Anlagen des Filmparks bis zu 40 m Höhe, begrenzt auf einer Fläche von bis 1.000 m² in einem Abstand von 50 m zu den umgebenden Straßen zugestimmt werden.

Der weiteren Planbearbeitung werden folgende Maßgaben zugrunde gelegt: Dem Vorentwurf entsprechend werden im Randbereich des künftigen SO 6 (Filmpark u.a.) zu den öffentlichen Straßen hin höchst zulässige Oberkanten von baulichen Anlagen von bis zu 15,0 m, im übrigen Bereich bis 20,0 m zugelassen. Ferner werden ausnahmsweise auf einer Fläche von bis zu 1.000 m² bauliche Anlage bis zu einer Höhe von 40,0 m zugelassen, sofern diese mindestens 50,0 m von den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt errichtet werden.

Studio Babelsberg GmbH

Es ist mindestens bedenklich, dass Studio Babelsberg erst nach Fertigstellung des Vorentwurfs informiert wurde, so dass Änderungswünsche von Studio Babelsberg nicht mehr einfließen konnten. Die Filmpark Babelsberg GmbH & Co. KG ist nicht berechtigt, Planungsänderungen auf dem Firmengelände von Studio Babelsberg zu veranlassen. Die Planungen sollten direkt mit Studio Babelsberg diskutiert werden.

Der Vorentwurf entfaltet noch keinerlei Bindungswirkungen, es gilt nach wie vor der rechtsgültige Bebauungsplan. Der Vorentwurf ist Basis zur Abstimmung mit allen Beteiligten, direkte Kontakte sind immer möglich. Eine weitergehende Vorabstimmung war nur ausnahmsweise aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Planungsänderungen werden stets in den gesetzlich vorgesehenen formellen Verfahren von der Stadt Potsdam vorgenommen.

Die Planungen müssen so gestaltet werden, dass die Grundstücksgrenzen respektiert und das Studiogelände nicht mit einbezogen wird.

Die verbindliche Bauleitplanung gehört zur grundgesetzlich normierten Bestimmung des Eigentums. Grundstücksgrenzen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, d.h. sie können von ihr nicht verändert werden. Bebauungspläne werden von der Gemeinde aufgestellt, wenn und soweit sie zur städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Dabei sind derzeit vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht bindend, sondern werden lediglich in Bezug auf die Vollziehbarkeit von Planungen mit herangezogen.

Die südlichen Teile der heutigen Gelände von Studio Babelsberg sind im gültigen Bebauungsplan Teil der Planungen für ein Zentrum mit hierfür spezifischen Festsetzungen. Die Einbeziehung dieser Grundstücksteile ist im Sinne der städtebaulichen Neuordnung daher erforderlich, wenn im südlichen Teil des Änderungsbereichs korrespondierende Festsetzungen durchgreifend verändert werden.

Abweichend vom Vorentwurf werden in der weiteren Planbearbeitung jedoch Baufelder, Zulässigkeiten und Ausnutzungen so definiert, dass dem Bestand vorhandener Werkstattbauten erweitert Rechnung getragen und eine sinnfällige Grundstücksabgrenzung zwischen Studios und Filmpark gefördert wird.

Die Flächen südlich des Tonkreuzes gehören zu Studio Babelsberg. Sie sind als freie Flächen des Filmparks beplant. Dies ist wertmindernd und wird nicht akzeptiert.

Südlich des Tonkreuzes wird im Vorentwurf ein Baufeld als Sondergebiet Filmpark u.a. mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,0 vorgesehen, also keine Freifläche. Darüber hinaus gehende Reduzierungen der Ausnutzbarkeit gegenüber dem gültigen Bebauungsplan (u.a. 60 m-Hochhaus) werden in den östlich angrenzenden Baufeldern kompensiert. Auch insofern ist ein Wertminderung nicht nachvollziehbar. Abweichend vom Vorentwurf werden in der weiteren

Planbearbeitung jedoch Baufelder, Zulässigkeiten und Ausnutzungen so definiert, das dem Bestand vorhandener Werkstattbauten erweitert Rechnung getragen und eine sinnfällige Grundstücksabgrenzung zwischen Studios und Filmpark gefördert wird.

Aus Punkt 7 des Erläuterungstextes muss geschlussfolgert werden, dass der Filmpark auf südliche Grundstücksteile von Studio Babelsberg ausgedehnt werden soll; dem wird in keinem Fall zugestimmt.

Mit dem betreffenden Textteil wird lediglich auf die mögliche Ausdehnung der Nutzungen des Filmparks nach Osten auf bislang von Studio Babelsberg mietweise genutzte Werkstätten bzw. Grundstücksteile abgestellt. Eine Ausdehnung des Filmparks nach Norden über das weiter oben erörterte Baufeld südlich des Tonkreuzes hinaus ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Nutzung der Studios im Tonkreuz macht es erforderlich, den Verkehr auf der Marlene-Dietrich-Allee so weit wie möglich nach Norden zu verdrängen. Sie sollte an der Emil-Jannings-Straße enden.

Im gültigen Bebauungsplan ist die Marlene-Dietrich-Allee rechtskräftig als öffentliche Straße festgesetzt und wurde auf Betreiben der Eigentümergesellschaft von Studio Babelsberg als Haupteinfahrtsstraße bereits hergestellt. Lediglich die Nutzung durch den Verkehr ist bislang zeitlich aufgeschoben. Mit den Auswirkungen des Verkehrs musste der Einwander also seit langem rechnen. Dennoch sieht die aktuelle Planungskonzeption vor, die Marlene-Dietrich-Allee im Bereich des Filmparks in weiten Teilabschnitten dauerhaft als öffentliche Straße aufzugeben.

Abweichend vom Vorentwurf wird südlich des geplanten Platzes auf ein Fortbestehen der Marlene-Dietrich-Allee als öffentliche Straße vollständig verzichtet.

Der Überplanung des südlichen Bereichs von Studio Babelsberg kann zugestimmt werden, wenn im Zuschnitt der Baufelder der Fortbestand der Tischlerei sowie der Gebäude 301, 302 und 96 (Elt.versorgung) Rechnung getragen wird und die bisherige Ausnutzbarkeit erhalten bleibt. Im Teilbereich südlich des Tonkreuzes kann der zusätzlichen Zulässigkeit von Nutzungen des Filmpark im Rahmen der übrigen Zulässigkeit SO 4, Film- und Fernsehproduktion, zugestimmt werden. Künftige Grundstücksbildungen sollten durch die Planung nicht eingeengt werden. (mündlich nachgereicht am 19.2.2004)

Der weiteren Planbearbeitung werden folgende Maßgaben zugrunde gelegt:

Als Grundlage eines insgesamt stimmigen Entwicklungskonzepts muss auch der Südbereich des Studiogeländes in die Veränderung der Planung einbezogen werden. Für den Bereich südlich des Tonkreuzes und der Marlene-Dietrich-Halle wird abweichend vom Vorentwurf insgesamt ein ungegliedertes Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die künftige Grundstücksbildung nicht vorweggenommen wird und der Fortbestand von Gebäuden bzw. der Neubau von Anlagen und Gebäuden flexibel gehandhabt werden können. Die Abgrenzung der Nutzungen, SO Studios im Norden / SO Filmpark u.a. im Süden, erfolgt auf einer Linie, die südlich der bestehenden Tischlerei und des Gebäudes 302 (Requisite) verläuft und diese damit dem Studiobereich zuordnet. Im Bereich südlich des Tonkreuzes, der zum Studiobereich gehört, werden zusätzlich Nutzungen des Filmparks zulässig gemacht, jedoch begrenzt auf solche Nutzungen, die zum Kernbereich dieses Freizeitparks gehören. Ferner wird östlich davon ein Baufeld festgesetzt, das die bestehenden Gebäude 301 und 302 umfasst. Das im Vorentwurf vorgesehene Baufeld südlich davon wird so modifiziert, dass eine mögliche Zufahrt von der August-Bebel-Straße aus, bislang als öffentliche Straße festgesetzt, auch auf privatem Gelände als nicht überbaubare Fläche freigehalten wird.

Rundfunk Berlin-Brandenburg

Das Baufeld auf dem Gelände des rbb soll weiter nach Norden verschoben werden, so dass der Blick auf die alte Blumenfabrik freigestellt ist. Das Baufeld an der Marlene-Dietrich-Allee soll entfallen.

Die erörterte Erweiterung des Standortes der Landesrundfunkanstalt wird aufgrund erforderlicher Grundstücksankäufe von dieser nicht mitgetragen und insofern nicht weiter verfolgt. Die geforderte Anordnung der Baufelder wurde bereits im 1. Änderungsverfahren vollzogen, ist somit bereits Gegenstand des gültigen Bebauungsplans und wird daher im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens nicht weiter verfolgt.

c. Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange

Energie und Wasser Potsdam GmbH

Bei der Planung von neuer Bebauung und der Straßenbahntrasse sind die Medienbestände der EWP zu berücksichtigen. Dies betrifft den Bereich nördlich der Kreuzung Heinrich-George-Straße / Großbeerenstraße (Energieübergabestation Fernwärme und Strom) als auch den Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / Marlene-Dietrich-Allee.

Ein Leitungs- und Anlagenplan liegt nicht bei. Die Anlagen werden im Einzelnen im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Energieübergabestation soll in einer öffentlichen Grünfläche bzw. nicht überbaubaren (privaten) Grundstücksfläche liegen. Der heutige Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / Marlene-Dietrich-Allee befindet sich inmitten einer festgesetzten, aber noch nicht realisierten Straßenverbreiterung der Großbeerenstraße. In der als öffentliche Straßenfläche aufzugebenden südlichen Marlene-Dietrich-Allee ist ein Leitungsrecht zugunsten der Medienträger vorgesehen.

Einzelhandelsverband Land Brandenburg e.V.

Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im SO 6, sofern dort nur kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind.

Ziel des Bebauungsplan im SO 6 ist es, die dauerhafte Zulässigkeit des Filmparks zu erreichen und die derzeit zulässigen Nutzungen im Wesentlichen zu erhalten. Bezüglich des Einzelhandelsanteils wird aber im weiteren Verfahren ein deutlich reduzierter Umfang von bis zu 6.000 m² statt bisher 16.000 m² Verkaufsfläche angesetzt. Darunter sind 1.000 m² für die Nahversorgung, die übrigen Flächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente des touristischen und medien-spezifischen Sektors vorgesehen. Dies erfolgt auf der Grundlage geänderter Prioritäten bei der stadtweiten Standort- und Zentrenentwicklung, vor dem Hintergrund insgesamt reduzierter Bedarfe und einer weit geringer als prognostizierten entwickelten Zentralität des Umfeldes des Regionalbahnhofs Medienstadt. Mit der Sicherung des Filmparks ist zudem auf zunächst absehbare Zeit ein großes Flächenpotential für die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen besetzt.

Amt für Immissionsschutz

Angabe der Registriernummer; noch keine Stellungnahme.

Abstimmung zur Lärmkontingentierung im Bereich des künftigen Sondergebiets Filmpark u.a. in Bearbeitung.

Industrie- und Handelskammer Potsdam

Die dargestellte Erschließung wird als problematisch angesehen und Bedarf einer Überarbeitung. Aufgrund der Sperrung der südlichen Marlene-Dietrich-Allee muss nun die Erschließung über die Emil-Jannings-Straße erfolgen, wobei die Leistungsfähigkeit aufgrund der doppelten 90° Abknickung im Bereich der Filmhochschule stark herabgesetzt ist. Dies in Verbindung mit einer mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens – aufgrund der geplanten zusätzlichen Gewerbeansiedlungen – führt zu einer verschlechterten Erreichbarkeit der Betriebe im Plangebiet, die vermieden werden sollte.

Der aus der verkehrlichen Widmung herausgenommene südliche Teil der Marlene-Dietrich-Allee ist das zentrale Bindeglied des Filmparks, ohne den ein Betrieb des Filmparkgeländes an diesem Standort nicht möglich wäre. Zur Sicherstellung einer ausreichenden verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Straßenzuges Marlene-Dietrich-Allee / Emil-Jannings-Straße, der zukünftig eine Entlastungsfunktion für den Knoten Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße besitzen soll, liegt dem Bebauungsplan eine geänderte Verkehrsführung im Bereich südlich der Filmhochschule sowie im Bereich der Einmündung zur Großbeerenstraße zugrunde. An der Filmhochschule ist vorgesehen, den bisherigen Straßenraum nach Süden zu erweitern, um so zwei parallel geführte Fahrbahn zu schaffen, die im Einbahnstraßenverkehr um einen neu geschaffenen Platz herum den Nord-Süd und Süd-Nord Verkehr getrennt abwickeln. Hierdurch kann ein standardgerechter Ausbau des Knotenpunktes ermöglicht werden, der die erforderliche Leistungsfähigkeit besitzt. Im Bereich Großbeerenstraße wird eine verkehrsfunktionaler Umbau des Straßenabschnitts angestrebt.

d. Äußerungen von Nachbargemeinden

Es erfolgten keine Äußerungen der beteiligten Gemeinden.

Anlage 2

Leitlinien zur Aufstellung des Entwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41

für den Teilbereich zwischen Emil-Jannings-Straße im Westen und Norden, Großbeerenstraße im Süden, August-Bebel-Straße im Osten sowie Tonkreuz, Marlene-Dietrich-Halle und Tonstudios im Norden (heute Filmpark Babelsberg und Teilbereich Studio Babelsberg):

1. Der südliche Teil der Marlene-Dietrich-Allee sowie die Planstraße 2 und 4, diese mit Ausnahme des bereits hergestellten Teilstücks, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen nicht weiter verfolgt, die Flächen werden in das künftige Sondergebiet einbezogen. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsablaufs wird als Verbindung der nördlichen Marlene-Dietrich-Allee und der Emil-Jannings-Straße eine erweiterte Straßenverkehrsfläche (Platzanlage) südlich der Filmhochschule festgesetzt.

2. Die bislang geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e 1 und GE-e 2, die Sondergebiete SO 7 und SO 8 sowie die unter 1. genannten öffentliche Straßenverkehrsflächen werden als Sondergebiet SO 6, „Medienbezogenes Freizeit-, Veranstaltungs-, Büro- und Ausstellungszentrum“ mit folgenden zulässige Nutzungen zusammengefasst:

- * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- * das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- * Vergnügungsstätten
- * Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke
- * gewerbliche Freizeiteinrichtungen
- * Versammlungsstätten, Bühnen, Kinos
- * Hotels, Gastronomie
- * Einzelhandel für den touristischen und den medialen Bedarf sowie die Nahversorgung
- * Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal im Ausnahmefall
- * Parkhäuser, die bislang nur ausnahmsweise zulässig sind, sollen als regelzulässig festgesetzt werden. Davon auszunehmen ist der Bereich zwischen Emil-Jannings-Straße im Westen, Filmhochschule im Norden und Tonkreuz im Osten.

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

3. Die in den bisher geplanten eingeschränkten Gewerbe- und Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden im künftigen Sondergebiet SO 6 im wesentlichen beibehalten. Der bisher zulässige Einzelhandelsanteil wird von 16.000 m² auf 6.000 m² Verkaufsfläche, darunter 1.000 m² für die Nahversorgung, die übrigen Flächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente des touristischen und medienspezifischen Sektor, gesenkt. Im Bereich zwischen Emil-Jannings-Straße im Westen, Filmhochschule im Norden und Tonkreuz im Osten sind Einzelhandelsnutzungen nur bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

4. Die bisher festgesetzten kleinteiligen Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großflächige, flexibel nutzbare Baufelder ersetzt.

5. Als Grundlage eines insgesamt stimmigen Entwicklungskonzepts muss auch der Südbereich des Studiogeländes in die Veränderung der Planung einbezogen werden. Für den Bereich südlich des Tonkreuzes und der Marlene-Dietrich-Halle wird abweichend vom Vorentwurf insgesamt ein ungegliedertes Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die künftige Grundstücksbildung nicht vorweggenommen wird und der Fortbestand von Gebäuden bzw. der Neubau von Anlagen und Gebäuden flexibel gehandhabt werden können. Die Abgrenzung der Nutzungen, SO Studios im Norden / SO Filmpark u.a. im Süden, erfolgt auf einer Linie, die südlich der bestehenden Tischlerei und des Gebäudes 302 (Requisite) verläuft und diese damit dem Studiobereich zuordnet. Im Bereich südlich des Tonkreuzes, der zum Studiobereich gehört, werden zusätzlich Nutzungen des Filmparks zulässig gemacht, jedoch begrenzt auf solche Nutzungen, die zum Kernbereich dieses Freizeitparks gehören. Ferner wird östlich davon ein Baufeld festgesetzt, dass die bestehenden Gebäude 301 und 302 umfasst. Das im Vorentwurf vorgesehene Baufeld südlich davon wird so modifiziert, dass eine mögliche Zufahrt

von der August-Bebel-Straße aus, bislang als öffentliche Straße festgesetzt, auch auf privatem Gelände als nicht überbaubare Fläche freigehalten wird.

6. Dem Vorentwurf entsprechend werden im Randbereich des künftigen SO 6 (Filmpark u.a.) zu den öffentlichen Straßen hin höchst zulässige Oberkanten von baulichen Anlagen von bis zu 15,0 m, im übrigen Bereich bis 20,0 m zugelassen. Ferner werden ausnahmsweise auf einer Fläche von bis zu 1.000 m² bauliche Anlage bis zu einer Höhe von 40,0 m zugelassen, sofern diese mindestens 50,0 m von den umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt errichtet werden.

7. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen in der Nachbarschaft des Filmparks Babelsberg wird im Bereich des geplanten Sondergebiets SO 6 eine Gliederung des Gebiets nach den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln so festgesetzt, dass eine Störung in der Nachbarschaft über die Werte der Freizeit-Richtlinie des Landes Brandenburg hinaus vermieden wird.

8. Flächen des Sondergebiets Landesrundfunkanstalt (rbb) werden abweichend vom Vorentwurf der 3. Änderung nicht in die 3. Änderung einbezogen.

Im weiteren Verfahren zu klären sind die Führung der Straßenbahn, die Art, der Umfang und der Standort eines Geländes für Außenaufnahmen, der Umfang und der Standort für neue Wohnnutzungen sowie Umfang und Standort für neue gewerbliche Nutzungen, Lage und Umfang öffentlicher Grünanlagen und die Beibehaltung des Kita-Standortes.