



Betreff:

öffentlich

Auslegungsbeschluss zur 3. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg", Teilbereich Filmpark und zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans "Medienstadt Babelsberg"

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	13.10.2005
	Eingang 902:	
		462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.11.2005	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
08.11.2005	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die 3. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ Teilbereich Filmpark ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlagen 1 und 2)
2. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Medienstadt Babelsberg“ ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen (s. Anlage 3)
3. Dem städtebaulichen Vertrag zur 3.(förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ , Teilbereich Filmpark wird zugestimmt (s. Anlage 4)

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.)

Regelungen für die anfallenden Kosten sowie über Finanzierung und Durchführung noch anstehender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthält der beigefügte Städtebauliche Vertrag.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Kurzeinführung

Hinweise zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1 Kurzeinführung / Begründung (2 Seiten)
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) in zwei Teilen mit Begründung (48 Seiten)
- Anlage 3 Ergänzung des Flächennutzungsplanes (5 Seiten)
- Anlage 4 Städtebaulicher Vertrag (x Seiten)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Schalltechnische Gutachten auf Anforderung

Anlass für die Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 1.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg", Teilbereich Filmpark beschlossen. Diese 3. Änderung wird in einem förmlichen Änderungsverfahren gem. § 2 (4) i.V.m. §2 (1) BauGB zunächst in der Priorität 2, nunmehr in der Priorität 1 erarbeitet. Anlass für die Änderung des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes waren die geänderten Nutzungsanforderungen, insbesondere im Bereich des Filmparks.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes der Filmpark Babelsberg GmbH ist ein studentischer Wettbewerb durchgeführt worden, in welchem die städtebaulichen Aspekte der Planung untersucht worden sind und dessen Ergebnisse in einem Masterplan mündeten. Dieser Masterplan gilt als Orientierung für das städtebauliche Konzept im weiteren Planungsverfahren.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 23.1. bis 6.2. 2004 statt, eine Erörterungsveranstaltung am 3.2.2004. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls im Januar durchgeführt. An der Planung wurden 16 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Am 5.5.2004 wurde im Rahmen der Abwägung über die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, soweit sie den Teilbereich zwischen Emil-Jannings-Straße, Großbeerenstraße, August-Bebel-Straße sowie Tonkreuz, Marlene-Dietrich-Halle und Tonstudios betreffen, in der Stadtverordnetenversammlung entschieden. Der Beschluss enthielt des weiteren die Festlegung, das Verfahren entsprechend der enthaltenen Leitlinie fortzuführen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen nur wenige Schreiben von Bürgern ein. Es wurden insbesondere durch die Nutzungen des Filmparks hervorgerufene Parkprobleme und die Lärmproblematik thematisiert. Des weiteren ging es um Höhenbegrenzungen in den Übergangsbereichen zur umliegenden Wohnbebauung.

Von den Standortanliegern wurden vielfältige Aspekte der Planung angesprochen, die sich auf die Lage und Ausdehnung von Wohnbauflächen, die Berücksichtigung der Bestandsbauten, den Kulissenstandort und die Grundstücksabgrenzung von Filmpark und Studio bezogen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es gingen von 9 Trägern Stellungnahmen ein, die sich hauptsächlich auf Fragen der Infrastruktur wie Straßen, Straßenbahn und Leitungen sowie auf die Einzelhandelsflächen bezogen.

Fortführung der Planung gemäß Leitlinie

Die Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes ist gemäß der Leitlinie und unter Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange erarbeitet worden. Abweichend von den Darstellungen der Leitlinie bzw. in Abarbeitung der festgelegten, noch zu lösenden Aufgaben sind folgende Sachverhalte in die Planung aufgenommen worden:

1. Die Emil-Jannings-Straße wird als öffentliche Straße aufgegeben und als Privatstraße vom Filmpark übernommen.
2. Das Maß der Nutzung wird flächenbezogen als Grundfläche, Baumasse und (oder) Geschossfläche sowie Firsthöhe angegeben.
3. Die Nutzungsabgrenzungen zwischen Studio Babelsberg im Norden und Filmpark im Süden entsprechen dem derzeitigen Stand der Abstimmungen untereinander, mit einem Höchstmaß an Flexibilität für noch bestehende Optionen der Nutzungsabgrenzung. Die Oberkanten baulicher Anlagen sind in den textlichen Festsetzungen differenziert festgesetzt worden.
4. Die Oberkante baulicher Anlagen sind in den textlichen Festsetzungen differenziert ausgewiesen worden.
5. Nördlich der Marlene-Dietrich-Allee ist der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes um eine Grundstücksfläche des rbb (Landesrundfunkanstalt) erweitert worden, um deren bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu sichern.
6. Das Gelände für die Außenaufnahmen wird in Abstimmung mit dem Studio Babelsberg nicht gesondert festgesetzt.
7. Die Freihaltetrasse für die Straßenbahn ist in dem Grünbereich entlang der Straße An der Sandscholle integriert, mit einer Haltestelle im Bereich einer Ost-West-Querung nördlich der Caligari-Halle, vorgesehen. Verbindliche Regelungen zur Straßenbahnführung enthält der Bebauungsplan jedoch nicht, diese bleiben einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten.
8. Die Standorte für Wohnen und Gewerbe sind außer in dem Gebiet im Süd-Osten des Änderungsbereiches im Nordteil geplant, wobei das Wohnen vorrangig im Mischgebiet an der Stahnsdorfer Straße angesiedelt werden soll.
9. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spielplätze sind als Parkanlage entlang der Straße An der Sandscholle vorgesehen.
10. Die Sicherung eines Kita-Standortes im nördlichen Mischgebiet erfolgt über Regelungen im Städtebaulichen Vertrag mit der Filmpark GmbH.

Empfehlung der Verwaltung

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 3. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 41 gefasst werden. Parallel dazu kann der Flächennutzungsplan Potsdam entsprechend geändert und öffentlich ausgelegt werden. Dem Städtebaulichen Vertrag kann zugestimmt werden.

- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) in zwei Teilen mit Begründung (48 Seiten)
- Anlage 3 Ergänzung des Flächennutzungsplanes (5 Seiten)
- Anlage 4 Städtebaulicher Vertrag (14 Seiten)