



Betreff:

öffentlich

Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg", Teilbereich Filmpark

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	16.03.2006
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.04.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
11.04.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB wird über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark entsprechend Anlage 1a, 1b und 1c entschieden.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich Filmpark wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (s. Anlage 2).

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.)

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht, da alle unmittelbar durch die Planung entstehenden Kosten durch die Filmpark Babelsberg GmbH übernommen werden. Der entsprechende Städtebauliche Vertrag ist bereits unterzeichnet worden.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Anlage 1

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

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

- Anlage 1 Kurzeinführung (4 Seiten)
- Anlage 1a Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Anregungen der Bürger (5 Seiten)
- Anlage 1b Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (4 Seiten)
- Anlage 1c Abwägungsvorschlag zu den während der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Stellungnahmen der Fachbereiche soweit diese Aufgaben Träger öffentlicher Belange wahrnehmen und nicht bereits abgewogen sind (5 Seiten)
- Anlage 2 Planzeichnung des Bebauungsplans (2 Blätter), Begründung zum Bebauungsplan (51 Seiten)

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlags und Empfehlung der Verwaltung

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 7. Dezember 2005 die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" und die öffentliche Auslegung der zugehörigen 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gegenstand der Planung sind wesentliche Änderungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ im Bereich der 3. Änderung. Hierzu gehören die planungsrechtliche Sicherung des Filmparks als dauerhafte touristische Einrichtung (inkl. Veranstaltungshalle, Hotel und Parkhaus), die Neuordnung des Straßensystems im Nordbereich der Medienstadt (Ringstraße), die dauerhafte Aufgabe öffentlicher Straßen im Filmparkgelände, die Erweiterung der Hochschule für Film und Fernsehen, die Schaffung nicht-störender gewerblicher Baupotenziale gegenüber der Filmhochschule und im Eckbereich Großbeeren-/August-Bebel-Straße sowie die Schaffung einer gemischt genutzten Zone zwischen der Stahnsdorfer Straße und der Marlene-Dietrich-Allee. Am Westrand der Medienstadt wird eine durchgängige, öffentliche Parkanlage geplant, die auch eine Vorhaltetrasse für eine geplante Straßenbahnlinie aufnimmt.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Verwaltung und der Filmpark Babelsberg GmbH trifft Regelungen zur Übernahme von Planungskosten, zur Übertragung von Grundstücksflächen (öffentliche Parkanlage, Verkehrsflächen), zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (insb. Baumpflanzungen) sowie zur Einrichtung einer Kindertagesstätte.

Zusammenfassung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 22. Dezember 2005 bis zum 24. Januar 2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Ferner wurden insgesamt 14 Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt sein können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Äußerungen der Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Äußerungen privater Einzelpersonen ein, jedoch 2 Äußerungen von institutionellen Nutzern der Medienstadt (Filmhochschule und Studio Babelsberg). Die Schreiben bezogen sich auf

- die Änderung der Straßenführungen (Fortfall der Emil-Jannings-Straße, Ver- und Entsorgung der Filmhochschule) sowie
- Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder SO 6 (Filmpark), GE-e1 und GE-e2.

Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 4 Stellungnahmen zur Planung ein. Bei denjenigen Stellen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. In einer der Stellungnahmen wurden lediglich Hinweise für die Umsetzung der Planung gegeben, die für das Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar relevant sind. Die unmittelbar zur Planung getroffenen Äußerungen bezogen sich auf

- den Flächenbezug und die Formulierung einer textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz,
- die Änderungen des Erschließungssystems,
- die dargestellte Vorhaltetrasse der geplanten Straßenbahnlinie.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Stellungnahmen von Fachbereichen soweit diese Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wahrnehmen, den Nord- und Westbereich des Geltungsbereichs betreffen und somit nicht bereits durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.3.2004 geprüft und abgewogen wurden

Der Bereich Umwelt und Natur gab Stellungnahmen zu folgenden Sachpunkten ab:

- Erhalt von Baumbestand im Bereich diverser Teilflächen
- Abstimmung von Bauflächen auf Baumstandorte, Kindergarten nur innerhalb Bauflächen
- Beibehaltung der Einmündung der Heinrich-George-Straße wg. Baumerhalt
- Straßenbahntrasse in der Emil-Jannings-Straße, Eingriffsbilanz für Straßenbahntrasse
- Bepflanzung von Stellplatzanlagen
- Baukörperform gegenüber der Filmhochschule
- Parkplätze entlang der Emil-Jannings-Straße
- planungsrechtliche Behandlung der Kulissenbauten
- Zulässige Bauhöhe im Konflikt mit UNESCO-Schutzstatus
- Verhinderung von Fremdnutzungen in öffentlichen Grünanlagen
- Zusätzliche Platzfläche am Tonkreuz

Die Stellungnahmen des Bereichs Umwelt und Natur wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Anregungen hinsichtlich der Änderungen des Erschließungssystems sind bereits im Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung berücksichtigt, sie sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags (insbesondere eine Abbiegespur in Richtung August-Bebel-Straße) oder müssen zwischen Studio Babelsberg und Filmpark wegen der Nutzung privater Flächen privatrechtlich vereinbart werden (LKW Transporte in Richtung Großbeerstraße) und sollen entsprechend nicht zu Änderungen der Planung führen. Die künftig private Verkehrsfläche südlich der Filmhochschule (bisherige Emil-Jannings-Straße) soll geringfügig im Kurvenbereich erweitert werden, um das Wenden von Müllfahrzeugen in jedem Fall sicherzustellen.

Den Einwendungen der Studio Babelsberg AG hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Filmpark (Begrenzung der Nutzungsmöglichkeiten), im Baufeld GE-e2 Großbeerstraße / August-

Bebel-Straße (kein größeres Parkhaus) und im Bereich Kopierwerk (kein eingeschränktes Gewerbegebiet, sondern reine Studionutzung SO 4) soll nicht gefolgt werden, da den vorgebrachten Anliegen bereits durch den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung entsprochen wird und insgesamt offenere, weniger vorhabensspezifische Regelungen angestrebt werden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Einwand des Verkehrsbetriebs zur Vorhaltung einer Straßenbahntrasse ist im Kern berücksichtigt, das Schreiben selber dokumentiert einen überholten Planungsstand zur Trasse und soll insofern nicht berücksichtigt werden. Die verkehrlichen Anmerkungen der IHK wurden im Rahmen der Konzeptfindung zum Bebauungsplan bereits eingehend erörtert und sollen nicht zu einer Änderung der Planung führen.

Den Hinweisen des Landesumweltamtes zur Klarstellung einer Festsetzung, d.h. zum Flächenbezug und zur Formulierung einer Lärmschutzfestsetzung, soll gefolgt werden. Ebenfalls angemerkte technische Erfordernisse zum Schutz z.B. vor Erschütterungen der Straßenbahn können erst in späteren verbindlichen Planungen geregelt werden.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung zur Stellungnahme des Bereichs Umwelt und Natur in seiner Funktion als Träger öffentlicher Belange

Die Anmerkungen hinsichtlich des Baumerhalts werden weitgehend berücksichtigt; Grundlage eines möglichen Baumverlusts entlang der Großbeerenstraße ist der bereits gültige Bebauungsplan. Die Forderung nach der Bepflanzung von Stellplatzanlagen wird im Plan ebenfalls berücksichtigt. Nutzungen innerhalb künftiger Grünflächen bestimmt die Stadt selber.

Eine Straßenbahntrasse am Westrand der Medienstadt in Verbindung mit der geplanten Parkanlage erscheint verträglich, ihr wird in Hinblick auf übrige Planungsziele der Vorzug gegeben. Eine Eingriffsbilanz der Straßenbahntrasse ist Gegenstand späterer Planungsverfahren.

Zulässige Bauhöhen im Bereich der 3. Änderung wurden gegenüber dem gültigen Bebauungsplan weitgehend reduziert und Bauten bzw. Anlagen bis zu 30 m auf Einzelbereiche reduziert, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können.

Weitere Anmerkungen zum städtebaulichen Konzept und zu Parkplätzen westlich der Emil-Jannings-Straße sind durch die Entwicklung der Planungsvorstellungen überholt.

Notwendige Änderungen der Planung

Aus dem Vorschlag der Verwaltung zur Abwägung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich geringfügige Änderungen der Planung. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

Folgende redaktionelle Änderungen sind Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Flächenbezug Lärmschutz)
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Flächenbezug Lärmschutz)
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 24 (Klarstellung Wegerecht für HFF)
- Erweiterung der privaten Verkehrsfläche südlich der HFF um rund 12,5 m nach Süden (= Wendefläche Müllfahrzeug)

Die aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung resultierenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu den Fragen der Erschließungsmaßnahmen sind in der vorliegenden Fassung des Vertrages enthalten.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Anlagen:

- Anlage 1a Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Anregungen der Bürger (5 Seiten)
- Anlage 1b Abwägungsvorschlag zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eingebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (4 Seiten)
- Anlage 1c Abwägungsvorschlag zu den während der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Stellungnahmen der Fachbereiche soweit diese Aufgaben Träger öffentlicher Belange wahrnehmen und nicht bereits abgewogen sind (5 Seiten)
- Anlage 2 Planzeichnung des Bebauungsplans (2 Blätter), Begründung zum Bebauungsplan (51 Seiten)