



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"
4. Änderung
Teilbereich An der Sandscholle**

Begründung

Stand: August 2011

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6-10, 14469 Potsdam

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung sowie Durchführung des Änderungsverfahrens	5
3.	Ausgangssituation	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Nutzungs-/Freiraumstruktur, Vegetation	6
3.3	Topographie und Bodenverhältnisse, Altlasten	7
3.4	Erschließung	7
3.4.1	Verkehrerschließung	7
3.4.2	Ver- und Entsorgung	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
3.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.6.1	Bestehendes Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ in der Fassung der 3. Änderung	8
3.6.2	Angrenzende Bebauungspläne	9
4.	Planungsbindungen	9
4.1	Landesplanung	9
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Landschaftsplan	11
4.4	Einzelhandelskonzept	12
5.	Planungskonzept	14
6.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen	17
6.1	Geltungsbereich, Festsetzungs- und Darstellungssystematik	17
6.2	Art der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet	17
6.2.2	Sondergebiet Filmpark	20
6.2.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	24
6.2.4	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte	27
6.3	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3.1	Zulässige Grund- und Geschossflächen	27
6.3.2	Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche	29
6.3.3	Mögliche Überschreitungen der zulässigen Geschoßfläche	29
6.3.4	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen	30
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	31
6.5	Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
6.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	33
6.5.2	Private Verkehrsflächen	33
6.5.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	34
6.6	Grünflächen und Grünfestsetzungen	36
6.6.1	Private Grünfläche	36
6.6.2	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	37
6.7	Immissionsschutzfestsetzungen	39
6.8	Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsregelungen)	40
6.9	Sonstige Festsetzungen	41
6.10	Hinweise	41

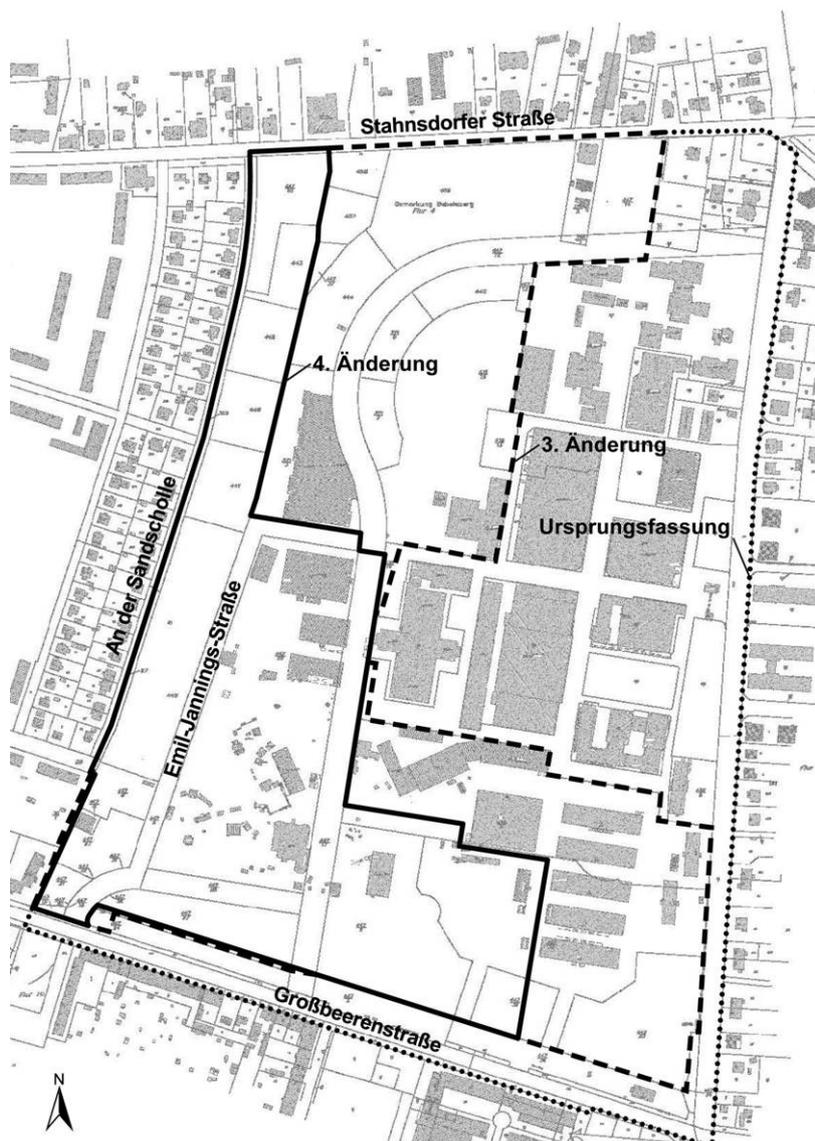
7.	Auswirkungen der Planung	42
7.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	42
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	42
7.3	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe	43
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	43
7.5	Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen	44
7.6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	44
7.7	Bodenordnende Maßnahmen	47
7.8	Finanzielle Auswirkungen	47
8.	Verfahren	47
9.	Rechtsgrundlagen	52
Anhang		53
	Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“	53

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ betrifft den gesamten westlichen Rand der Medienstadt Babelsberg zwischen der Straße An der Sandscholle im Westen, der Stahnsdorfer Straße im Norden, der Heinrich-George-Straße und der Emil-Jannings-Straße einschließlich deren nördlicher Verlängerung im Osten sowie der Großbeerstraße im Süden. Zum Geltungsbereich gehören auch die Bereiche des Filmparkgeländes östlich der Emil-Jannings-Straße, einschließlich des Vulkans, die in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 bereits als Sondergebiet 6 „Filmpark“ festgesetzt sind.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 14,1 ha. Folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Babelsberg sind von der Änderung betroffen:

27 (teilweise), 29 (teilweise), 234 (teilweise), 365 (teilweise), 439-5 (teilweise), 441, 442, 443, 446, 447-2, 447-8, 447-9, 447-16, 447-17 (teilweise), 447-18, 447-19, 447-20, 447-21, 447-22, 447-23, 447-26 (teilweise), 447-27 (teilweise), 447-28, 447-29, 447-31, 447-32 (teilweise), 447-35 (teilweise), 447-36 (teilweise), 447/40, 448.



Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 und den Geltungsbereichen der 3. und 4. Änderung

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung sowie Durchführung des Änderungsverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ ist seit Februar 1998 planungsrechtliche Grundlage im Plangebiet. Der Plan wurde im Rahmen der 3. Änderung, die 2006 rechtswirksam wurde, im westlichen Teilbereich der Medienstadt umfassend geändert.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung setzt für den Bereich der 4. Änderung eine durchgängige öffentliche Grünfläche (Parkanlage) zwischen Stahnsdorfer Straße im Norden und Großbeerenstraße im Süden fest. In Nord-Südrichtung ist in der Planzeichnung noch ein Hinweis ohne Rechtscharakter auf die zum damaligen Zeitpunkt beabsichtigte Straßenbahntrasse enthalten. Westlich der Emil-Jannings-Straße sind Erweiterungsflächen des Sondergebiets Filmpark festgesetzt, auch die Straße selber ist als Erschließungsfläche Teil dieses Sondergebiets.

Wegen des Wegfalls der Planungen für eine Straßenbahn in diesem Bereich und der erhöhten Nachfrage nach Kindertagesstättenplätzen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung geändert werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH, die im Norden des Änderungsbereichs Wohnbauvorhaben, im mittleren Bereich eine geringfügige Ausweitung der Flächen für den Filmpark und im Süden eine weitere Baufläche für Büros und vergleichbare gewerbliche Nutzungen beabsichtigt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte wurde auf Grundlage einer Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB bereits realisiert.

Die neue Planungskonzeption kann auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ soll daher geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst zum einen den westlichen Gebietsteil der Medienstadt, einschließlich von Teilabschnitten der Heinrich-George-Straße und der Emil-Jannings-Straße, der planungsrechtlich vollständig neu gefasst werden soll (d.h. in diesem Bereich werden sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen vollständig ersetzt). Zum anderen wird der Bereich des Sondergebietes SO 6 Filmpark mit einbezogen, um dort eine Reduzierung der zulässigen Grund- und Geschossfläche, Änderungen in der Immissionskontingentierung festzusetzen und die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen einzuschränken. Andere Änderungen der bestehenden Festsetzungen sind in diesem Bereich des Filmparks nicht geplant.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Voraussetzung dafür ist, dass die vorgesehene Planungsänderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient; dies ist hier gegeben.

Voraussetzung ist weiterhin, dass bei einer Planung, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² ermöglicht, im Rahmen einer Vor-Prüfung bestätigt wird, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Eine solche Vor-Prüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt und belegt, dass sich durch die Planungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben werden, da sich die insgesamt zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der 4. Änderung nicht erhöhen wird. Den zusätzlichen Bauflächen am westlichen Rand der Medienstadt steht eine entsprechende Reduzierung der bisher zulässigen Grundfläche auf dem Filmparkgelände gegenüber.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten des Stadtteils Babelsberg und damit in verkehrsgünstiger und vergleichsweise zentraler Lage. Die Entfernungen betragen zur Potsdamer Innenstadt rund 4 bis 5 km und zum Stadtteilzentrum Babelsberg rund 1,5 bis 2 km. Im Umfeld befinden sich sowohl historisch gewachsene Wohnsiedlungen als auch gewerbliche Nutzungen.

In der städtebaulichen Struktur der näheren und weiteren Umgebung des Bebauungsplans herrscht noch immer die traditionelle Baustruktur, die bei Planaufstellung maßgeblich war, jedoch ergänzt durch eine Reihe von baulichen Neuerungen, vor. Das Gebiet westlich des Bereichs der 4. Änderung ist geprägt von den Wohnbauten der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts mit mehrgeschossigen Zeilenbauten und einem kompakten Baufeld mit Einfamilienhäusern entlang der Straße An der Sandscholle. Die Bebauung entlang der Stahnsdorfer Straße ist vorrangig geprägt von größeren villenartigen Gebäuden, die nach 1990 in einem Bereich nördlich des Plangebiets durch Wohnbauten ergänzt wurde. Mit Lindenpark und Waldschlösschen bestehen innerhalb dieser im Übrigen wohngeprägten Struktur zwei viel besuchte Standorte der Jugendkultur. Mit den Einrichtungen der Universität und dem erneuerten Bahnhof Griebnitzsee hat das Viertel nordöstlich des Planbereichs eine wesentliche Aufwertung und erhöhte Nutzungsintensität erhalten. Auch die Einzelhausstruktur östlich der August-Bebel-Straße ist vom traditionellen Bestand mit einzelnen neueren Ergänzungen geprägt. Eine wesentliche Neuerung gegenüber der Stadtstruktur der frühen 1990er Jahre, die als eine Art Vorlaufprojekt zur übrigen Medienstadt entstand, ist der Bereich Dianastraße, in dem auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans neue Büro- und Wohngebäude errichtet wurden.

Durch die Errichtung eines verdichteten Büro- und Gewerbebezentrums (Gewerbe im Park) südlich der Großbeerenstraße im Entwicklungsbereich Babelsberg ist in diesem Bereich eine vollständige Neuordnung gegenüber den vorherigen gewerblich-industriellen Nutzungen erfolgt. Eine wesentliche standortbildende Ausstrahlung des früheren Bahnhofs Drewitz, jetzt Medienstadt, wie zu Beginn der 1990er Jahre angenommen, hat sich jedoch nicht eingestellt. Die Wetzlarer Straße, die u.a. in Zusammenhang mit der Neuplanung der Medienstadt angelegt und mit der Nuthestraße verknüpft wurde, funktioniert heute als einer der Hauptzubringer zu den Standorten im Planbereich.

3.2 Nutzungs-/Freiraumstruktur, Vegetation

Der westliche Rand der Medienstadt Babelsberg umfasst bis heute im Wesentlichen einen unbebauten Geländestreifen, der zur Straße „An der Sandscholle“ durch einen dichten Baum- und Gebüschstreifen (Eichenmischwald) abgegrenzt ist und weiter östlich durch Brachflächen sowie einzelne versiegelte Flächen bestimmt wird. Der Gehölzstreifen hat im Norden an der Stahnsdorfer Straße eine Breite von bis zu 35 m und wird nach Süden zunehmend schmaler, bis er auf Höhe der Einmündung Paul - Neumann Straße am Standort der neu errichteten Kindertagesstätte endet. Zur Filmhochschule hin (weitgehend bereits außerhalb des Änderungsbereiches) befindet sich ein weiterer erhaltenswerter Gehölzbestand, der durch hohe Kiefern geprägt wird.

Im mittleren Abschnitt sind westlich der Emil-Jannings-Straße (temporäre) Parkplätze für den Filmpark und die Metropolis-Halle angelegt. Solange sie bestehen, werden sie durch einen provisorischen Erdwall zum angrenzenden Wohngebiet hin abgeschirmt.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches prägt das Grundstück der neu errichteten Kindertagesstätte mit seinem auffälligen Baukörper das städtebauliche Erscheinungsbild. In die Au-

ßenanlagen der Betreuungseinrichtung wurden die bestehende Fernwärme- und Umspannstation sowie einige größere Einzelbäume integriert. Südlich davon erstreckt sich bis zur Großbeerenstraße eine Brachfläche, die in ca. 45 m Entfernung zur Straße von einer erhaltenswerten Baumreihe in Ost-West-Richtung gegliedert wird. Eine weitere landschaftsbildprägende Baumreihe aus alten Eichen begrenzt das benachbarte Wohngrundstück an der westlichen Plangebietsgrenze.

3.3 Topographie und Bodenverhältnisse, Altlasten

Mit Geländehöhen zwischen 34,7 und 35,3 m über NHN ist das Plangebiet selbst weitgehend eben und fällt zur Großbeerenstraße hin leicht ab.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Großbeerenstraße rund 4,00 m, am südlichen Ende des Wohngebietes WA 1 3,90 m. Der Flurabstand des Grundwassers, bezogen auf den höchsten Grundwasserabstand (HGW) ist ausreichend hoch, um eine ortsnahe Versickerung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge zu ermöglichen. Für den Neubau der Kindertagesstätte wurde bereits eine Versickerung im Muldensystem hergestellt. Der Durchlässigkeit des Bodens ist bei einem Durchlässigkeitsbeiwert K_f von 10^{-5} m/s als durchschnittlich einzustufen. Der Boden ist für eine Versickerung geeignet.

Bisher sind keine Bodendenkmale in diesem Bereich bekannt, bei Tiefbauarbeiten können aber bisher unentdeckte Bodendenkmale auftreten. Nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Funde anzeige- und abgabepflichtig. Der Denkmalpflege muss Gelegenheit zur sachgerechten Untersuchung, Dokumentation und ggf. der Bergung eingeräumt werden. Erdarbeiten sind deshalb vor Beginn bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Altlasten und Kampfmittelbelastung

Im Bereich der 4. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Nach Auskunft des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes befindet sich das Planungsgebiet aber in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen – hauptsächlich über die Großbeerenstraße und die August-Bebel-Straße - gut an das übrige Potsdamer Stadtgebiet und die Region angebunden. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt primär über die Nuthestraße (Zufahrt Wetzlarer Straße) mit Anschluss zur Autobahn A 115; die Anbindung an die Innenstadt von Potsdam erfolgt ebenfalls über die Nuthestraße bzw. über die Großbeerenstraße.

Gebietsintern übernimmt die nördliche Marlene-Dietrich-Allee und der Straßenzug Heinrich-George-Straße/ Emil-Jannings-Straße zusätzliche Erschließungsfunktionen. Während die Marlene-Dietrich-Allee im nördlichen Abschnitt auch planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert ist, dienen die Heinrich-George-Straße und die Emil-Jannings-Straße zwar derzeit dem öffentlichen Verkehr, befinden sich aber im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH und sind im Bebauungsplan Nr. 41 in der Fassung der 3. Änderung als Teil des Sondergebietes Filmpark festgesetzt.

Die westlich des Änderungsbereichs gelegene Straße An der Sandscholle dient als reine Anliegerstraße der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke und soll keine zusätzliche Erschließungsfunktion für die neuen Bauflächen im Bebauungsplangebiet übernehmen. Der

künftige Wohnstandort im Änderungsbereich kann über die Stahnsdorfer Straße und die Marlene-Dietrich-Allee ausreichend erschlossen werden. Für die neu errichtete Kindertagesstätte wird eine öffentliche Erschließung von der Großbeerenstraße aus im Rahmen des Bebauungsplans gesichert.

Daneben sind im Plangebiet einige zusätzliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Von der Großbeerenstraße ausgehend besteht eine Fußwege-Verbindung zur Straße An der Sandscholle und zur Paul-Neumann-Straße. In Ost-West-Richtung verbindet ein neu angelegter Weg in Verlängerung der Paul-Neumann-Straße das westlich angrenzende Wohngebiet mit der Emil-Jannings-Straße und dem neuen Kindertagesstätten-Standort.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über mehrere Buslinien, die auf der Großbeerenstraße verkehren. Die beabsichtigte Führung einer Straßenbahnlinie entlang der Großbeerenstraße wird derzeit nicht aktiv weiterverfolgt. Mit dem Bahnhof Medienstadt Babelsberg (ehem. Drewitz) steht in der Nähe ein Haltepunkt der Regionalbahn zur Verfügung. Über den ebenfalls nahe gelegenen S- und Regionalbahnhof Griebnitzsee bestehen gute Verbindungen ins Stadtzentrum und nach Berlin.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen an das örtliche Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungsnetz sowie die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen bzw. kann mit entsprechenden Netzergänzungen vollständig stadttechnisch erschlossen werden. Das Leitungsnetz wurde seit Mitte der neunziger Jahre grundlegend erneuert; die Leitungen sind für den vorhandenen und absehbaren künftigen Bedarf ausreichend dimensioniert. In den bislang als öffentliche Straßen vorgesehenen Trassen wurden zur Ableitung von Niederschlagswasser besondere Anlagen unterhalb der Straßen errichtet.

Eine wichtige Umspannstation befindet sich zusammen mit einer Fernwärmeübergabestation auf dem Grundstück der neuen Kindertagesstätte am südlichen Ende der Emil-Jannings-Straße. Im bereits hergestellten Teil der Heinrich George-Straße an der Großbeerenstraße wurde eine Fernwärmetrasse errichtet, so dass auch diesbezüglich Erschließungspotentiale bestehen.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung befinden sich im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH. Davon ausgenommen sind lediglich die in den Änderungsbereich einbezogenen Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

3.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.6.1 Bestehendes Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ in der Fassung der 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ ist seit Februar 1998 rechtswirksam und somit planungsrechtliche Grundlage im Plangebiet; seit 2006 liegt er in der Fassung der 3. Änderung vor.

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans von 1998 zielte darauf ab, das ehemalige Defa-Betriebsgelände zu einem eigenständigen, in seinem Charakter auf die Medienproduktion bezogenen Stadtteil zu entwickeln und neben gewerblichen Nutzungen auch in größerem Umfang Wohnungen zu errichten. Dafür war im südlichen und westlichen Bereich der Medienstadt eine völlige städtebauliche Neuordnung vorgesehen.

Für den von der 4. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Bereich an der westlichen Grenze des Plangebietes war eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Schützenswerte Gehölzbereiche wurden mit einer Erhaltungsbindung versehen oder als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der derzeit rechtsverbindlichen Fassung der 3. Änderung setzt der Bebauungsplan für den von der 4. Änderung betroffenen Bereich – neben dem Sondergebiet Filmpark - durchgängig eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz“ fest. Ferner ist eine in Aussicht genommene Straßenbahntrasse in Nord-Südrichtung als Hinweis nachrichtlich dargestellt.

3.6.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich der Großbeerenstraße schließen die Bebauungspläne Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ und Nr. 89 „Gewerbegebiet Gartenstraße Ost“ an den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Medienstadt Babelsberg“ an. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ von 2005 sieht ein Mischgebiet mit fünfgeschossiger Bebauung entlang der Straße vor (GRZ 0,5/ GFZ 1,5) und sichert die Platzfläche an der Grünstraße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im westlich daran angrenzenden Bebauungsplan Nr. 89 „Gartenstraße Ost“ (ebenfalls von 2005) setzt sich das Mischgebiet mit geringerer baulicher Dichte (GRZ 0,4/GFZ 1,0) bei höchstens vier Vollgeschossen zunächst fort, weiter westlich schließt ein großflächiges Gewerbegebiet (GRZ 0,6/GFZ 1,2; vier Vollgeschosse) an.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Ziele des Bebauungsplans stimmen mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 überein, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Oberzentrum Potsdam befindet sich nach der Festlegungskarte 1 – Gesamtraum des LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“ und ermöglicht grundsätzlich die Entwicklung von Siedlungsflächen.

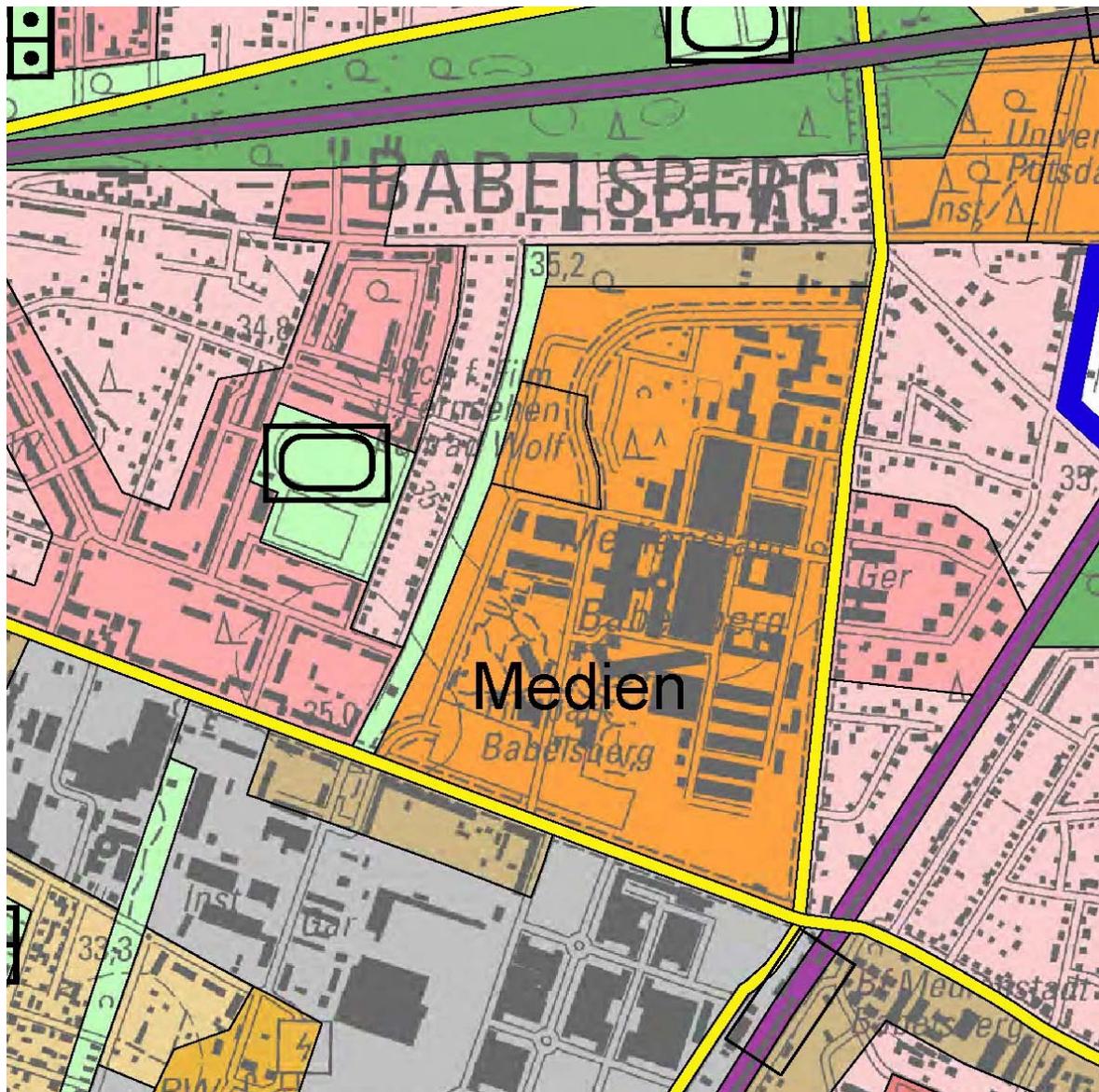
Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, der die o.g. landesplanerischen Ziele konkretisiert, ist zurzeit unwirksam; mit den regionalplanerischen Überlegungen des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans 2020 steht die Bebauungsplanänderung ebenfalls im Einklang.

Mit Schreiben vom 20.04.2009 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplans gestellt. In Ihrer Antwort vom 18.05.2009 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam von 2001 wurde im Bereich der Medienstadt Babelsberg 2006 geändert (25. Änderung). Ein ursprünglich vorgehener Wohngebietsstreifen parallel zur Straße An der Sandscholle wurde ebenso wie ein geplanter Standort einer Kindertagesstätte an deren nördlichem Ende aufgegeben. Die geänderten Darstellungen sehen im Süden ein Sondergebiet Medien vor und stellen den Standort der Filmhochschule als eigenständiges Sondergebiet Hochschule und Forschung dar. Nördlich der Filmhochschule erstreckt sich ein Mischgebiet der Dichtestufe 4 bis zur Stahnsdorfer Straße. Der Grünzug entlang der Straße An der Sandscholle weitet sich im Norden etwa auf Höhe der Filmhochschule auf.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam wird derzeit neu aufgestellt. Der ergänzte und geänderte Entwurf vom 05. Mai 2010, der auch für den Bereich der Medienstadt Babelsberg Änderungen vorsah, wurde in der Zeit vom 21. Juni 2010 bis zum 30. Juli 2010 erneut öffentlich ausgelegt und gilt als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.



Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf – Stand 05. Mai 2010

Der FNP-Entwurf (Stand 05.05.2010) stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 überwiegend als Sondergebiet Medien dar. Die Flächen an der Stahnsdorfer Straße sind in einer Tiefe von etwa 40 bis 50 m als Mischgebiet der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8 – 1,2) dargestellt. Parallel zur Straße An der Sandscholle verläuft eine Grünfläche in symbolischer Breite von etwa 25 m, die sich von der Stahnsdorfer Straße im Norden bis zur Großbeerenstraße im Süden erstreckt.

Weder die geplante Wohnbaufläche noch der Standort der Kindertagesstätte sind im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt. Ihre Flächengröße ist mit 0,4 ha (Kindertagesstätte) bzw. knapp 1 ha (Wohnbaufläche außerhalb des dargestellten Mischgebietes) aber auch nicht darstellungsrelevant. Entsprechend der generalisierenden Darstellung können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans in Bebauungsplänen auch andere Baugebiete entwickelt werden, wenn deren Flächengröße unterhalb der Darstellungsschwelle liegt und die Funktion und Wertigkeit der Bauflächen nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diese Voraussetzungen liegen vor, da es sich bei den für andere Nutzungen vorgesehenen Bauflächen nur um einen Bruchteil der insgesamt rund 40 ha umfassenden Sondergebietsfläche Medien handelt. Das mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Maß der baulichen Nutzung liegt ebenfalls in dem durch den FNP vorgegebenen Rahmen.

Eine weitere Teil-Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2011 hatte nicht die Flächen der Medienstadt Babelsberg zum Gegenstand und ist deshalb für die vorliegende Bebauungsplanänderung unerheblich.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit seinen geplanten Festsetzungen somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam erfolgt auch eine grundlegende Überarbeitung des Landschaftsplans. Der ergänzte und geänderte Entwurf des Landschaftsplanes (Stand: 05.05.2010) wurde ebenfalls in der Zeit vom 21. Juni 2010 bis zum 30. Juli 2010 öffentlich ausgelegt.

Der Landschaftsplan gliedert das Stadtgebiet in Teilbereiche, der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 41 liegt im Teilraum Nr. 11 „Babelsberg Süd / Medienstadt“. Als Leitbild wird die historisch gewachsene, räumlich optimierte Durchmischung von Gewerbe und Wohnen mit einem Netz von naherholungsrelevanten Grünflächen und Anbindung an die freie Landschaft definiert. Ziele sind unter anderem die Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter Grünzüge und –strukturen insbesondere auch als Biotopverbundelemente und Pufferzonen zwischen Wohn- und Gewerbe- oder Verkehrsflächen und die Entwicklung einer zentralen öffentlichen Grünfläche in der Medienstadt mit Erstellung und Umsetzung eines grünordnerischen Konzeptes für den gesamten Bereich.

In der Karte K6 „Zielkonzept“ werden folgende Ziele für das Plangebiet definiert:

Anforderungen an die Raumnutzungen:

- nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung der Gehölzbestände;

Fachplanung Naturschutz - Arten- und Biotopschutz:

- Erhalt/Entwicklung von Biotopverbundstrukturen;

Fachplanung Erholung/Landschaftsbild - Grünordnung:

- Erhalt/Aufwertung/Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen
- Erarbeitung eines grünordnerischen Entwicklungskonzeptes für den Filmpark.

4.4 Einzelhandelskonzept

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d.h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.

Die räumliche Verteilung des prognostizierten Verkaufsflächenzusatzbedarfs bis zum Jahr 2015 soll hierbei nach festgelegten Leitlinien vorgenommen werden.

Die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen dabei Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Innenstadt und Babelsberg durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. Erweiterung bestehender Betriebe. Zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf, der hier nicht realisiert werden kann, soll so platziert werden, dass er eine Zentralitätsstärkung für Potsdam bewirkt. Die Ergänzung bestehender Einkaufslagen oder -zentren (insbesondere Bahnhofspassagen / Stern-Center) hat dabei Vorrang vor der Schaffung neuer Standorte.

Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selber, aber auch auf den öffentlichen Raum, die Verbesserung des Parkplatzangebotes und andere Maßnahmen beziehen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „*Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente*“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente :

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere

- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz,- Kork,- Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m² Gesamtverkaufsfläche.

Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente jeweils 300 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Einzelhandelseinrichtungen mit ihrem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechende Baurechte auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden von den Festlegungen nicht tangiert.

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Mit Hilfe dieser funktionalräumlichen Gliederung des Stadtgebietes sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden:

- qualitativ und quantitativ möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung
- optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen
- effiziente Ausnutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Einteilung der Gemarkung in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbe-
reiche, sog. „Nachbarschaften“
- Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungsanlagen, insbesondere der Einkaufs-
innenstadt, gegenüber Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie großflächige Einzelhan-
delsbetriebe an autokundenorientierten Standortlagen im Stadtgebiet oder Umland.

Die „Einkaufsinnenstadt“ bündelt – gemeinsam mit den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen – die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandelsbereich. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren übernehmen die Aufgabe, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Unter Zugrundelegung von Identifikations- und Klassifikationskriterien werden drei Stadtteilzentren (Babelsberg, Waldstadt und Stern) sowie 11 Nahversorgungszentren definiert.

Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, so dass Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan zu treffen sind.

5. Planungskonzept

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.41 „Medienstadt Babelsberg“ sollen folgende Vorhaben und Planungen planungsrechtlich vorbereitet werden:

Wohnbereich und angrenzender Gehölzstreifen

Im nördlichen Plangebiet zwischen Stahnsdorfer Straße und Emil-Jannings-Straße plant die Filmpark Babelsberg GmbH die Errichtung eines aufgelockerten Wohnbereichs mit dreigeschossigen Gebäuden. Für Wohnungen in diesem Bereich der Medienstadt besteht ein reges Interesse. Vorgesehen sind neben einem Gebäude an der Stahnsdorfer Straße weitere sechs freistehende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 60 – 70 Wohneinheiten.

Der Wohnbereich soll über eine befahrbare Mischverkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung erschlossen werden. Die äußere Anbindung soll über die Marlene-Dietrich-Allee und die Emil-Jannings-Straße erfolgen. Neben einem planungsrechtlich zu sichernden Anschluss der Baufläche an die Emil-Jannings-Straße im Süden, ist der Bau einer zusätzlichen Straßenverbindung zur Marlene-Dietrich-Allee nördlich der Filmhochschule vorgesehen. Der geplante Ausbauzustand der Verkehrsflächen berücksichtigt die Anforderungen der Feuerwehr und der Müllentsorgung und weist die notwendigen Stellplätze nach. Der nördliche Abschnitt der internen Erschließungsstraße soll als Sackgasse ausgebildet und mit entsprechenden Wendemöglichkeiten versehen werden. Zum Bau der Straße und der Errichtung eines ersten Wohngebäudes wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Unmittelbar an der Stahnsdorfer Straße soll ein Baufeld für eine villenartige Einzelhausbebauung entstehen, wie sie auch im Verlauf der übrigen Stahnsdorfer Straße bereits vorhanden bzw. im Geltungsbereich des übrigen Bebauungsplangebiets vorgesehen ist. Dieses Gebäude soll unmittelbar von der Stahnsdorfer Straße aus erschlossen werden.

Der schützenswerte Baumbestand zu beiden Seiten des neuen Wohngebiets soll durch Beachtung erforderlicher Schutzabstände geschont und in seinem Bestand vollständig erhalten werden. Der Gehölzstreifen entlang der Straße An der Sandscholle soll als private Grünfläche naturnah gestaltet werden. Ein innerhalb des Gehölzstreifens in Nord-Süd-Richtung geplanter Weg soll durch die Öffentlichkeit mit genutzt werden können. Dieser Grünbereich soll zudem nicht durch Ausfahrten in Richtung der Straße An der Sandscholle oder durch Zäune zerschnitten werden. Vorgesehen ist lediglich ein Geh- und Radweg, der den Grünzug im mittleren Abschnitt queren und das Gebiet an der Sandscholle mit der Medienstadt verbinden soll.



Städtebauliches Konzept zur Wohnbebauung; Entwurf BAU ART, Stand: 26. Mai 2011

Erweiterungsflächen Filmpark und angrenzender Gehölzstreifen

Westlich der Emil-Jannings-Straße sind gemäß der gültigen Planungen Erweiterungsflächen für den Filmpark bereits jetzt zulässig. Als temporäre Nutzung und mit Lärmwällen abgegrenzt wird die Fläche als Stellplatzfläche des Filmparks genutzt. Mit Fortfall der Planungen für eine Straßenbahntrasse und für eine öffentliche Parkanlage soll der Bereich des Filmparks mit Teilflächen in westlicher Richtung unter Beachtung des dortigen Baumstreifens ausgedehnt werden. Die bestehenden Nutzungs- und Lärmbegrenzungen werden im weiteren Verfahren entsprechend angepasst. Die übrige mehrheitlich mit Bäumen bestandene Fläche entlang der Straße An der Sandscholle soll analog des nördlichen Gehölzstreifens als private Grünfläche erhalten werden. Auch hier soll die Fläche über einen Weg in Nord-Süd-Richtung begehbar bleiben und nicht durch Ausfahrten in westliche Richtung zur Straße An der Sandscholle unterbrochen werden.

Kindertagesstätte

In einem Baufeld westlich der Emil-Jannings-Straße südlich der verlängerten Paul-Neumann-Straße hat die Filmpark Babelsberg GmbH eine Kindertagesstätte in freier Trägerschaft mit besonderer Gestaltung und Thematisierung errichtet. Für ein solches Angebot in Arbeitsplatznähe besteht ein reges Interesse aus dem Bereich der Medienstadt, der Filmhochschule und der Universität Potsdam. Eine am Standort vorhandene Elektro- und Fernwärmeübergabestation bleibt erhalten; die Zugänglichkeit für technische Arbeiten wird weiterhin gesichert. Erschlossen wird die Kindertagesstätte von Süden her über die Heinrich-George-Straße und die Emil-Jannings-Straße.

Eingeschränktes Gewerbegebiet an der Großbeerenstraße

Das Eckgrundstück zwischen Großbeerenstraße und Heinrich-George-Straße, das zurzeit ungenutzt brach liegt, soll als Baufläche für wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Hier könnten z.B. an die vorhandene Umgebung angepasste Bürogebäude errichtet werden. Übergangsweise (bis zum Bau eines Parkhauses im östlich angrenzenden Sondergebiet) ist hier die Errichtung zusätzlicher Stellplätze für den Filmpark, als Ersatz für die durch den Bau der Kindertagesstätte entfallenen Stellplätze, vorgesehen.

Die vorhandene Baumgruppe in der Mitte des Baugrundstücks ist als schützenswerter Vegetationsbestand eingestuft und soll erhalten werden.

Fuß- und Radwege

Im nördlichen Bereich soll zwischen der Emil-Jannings-Straße (südlich der Filmhochschule) und der Straße An der Sandscholle eine neue Fuß- und Radwegeverbindung entstehen. Eine zweite Fuß- und Radwegeverbindung in Verlängerung der Paul-Neumann-Straße ist realisiert. Beide Wegeverbindungen sollen als grün gestaltete Flächen dazu beitragen, die westlich gelegenen Wohngebiete direkt mit diesem Teil der Medienstadt zu verbinden. Die südliche Verbindung ist vor allem für die Erreichbarkeit der neuen Kindertagesstätte von besonderer Bedeutung. Eine weitere öffentliche Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist innerhalb des Gehölzstreifens parallel zur Straße An der Sandscholle vorgesehen.

Energieeffizienz

Sowohl bei der Erarbeitung des Planungskonzeptes zur Wohnbebauung und zur Kindertagesstätte wurden bei der Anordnung und Stellung der Baukörper energetische und klimaschützende Aspekte wie Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung und eine kompakte Bauweise berücksichtigt.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich, Festsetzungs- und Darstellungssystematik

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich, der geändert werden soll, bzw. der mit den vorgesehenen Änderungen im Zusammenhang steht. Zum Geltungsbereich gehören daher nicht nur die Flächen westlich der Filmhochschule und der Emil-Jannings-Straße, sondern auch die Flächen des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Filmpark (SO 6). Des Weiteren sind auch die Straße An der Sandscholle sowie die Stahnsdorfer Straße jeweils bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich mit einbezogen worden, da diese Straßenflächen den Änderungsbereich erfassen.

Die veränderten Rahmenbedingungen und Ziele der Planung erfordern eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans im westlichen Teil des Änderungsbereichs. Hier werden Festsetzungen flächendeckend neu getroffen und ersetzen den rechtskräftigen Plan somit vollständig. Die von den Änderungen betroffenen Flächen sind farbig dargestellt. Die Teilflächen der Straße An der Sandscholle und der Stahnsdorfer Straße werden nur der Vollständigkeit halber in den Neufestsetzungsbereich einbezogen, ohne dass hier inhaltlich veränderte Festsetzungen getroffen werden.

Im übrigen Teil des Geltungsbereichs, der das Sondergebiet SO 6 Filmpark umfasst, werden nur einzelne Festsetzungen geändert, insbesondere die zugelassene überbaubare Grundstücksfläche und die zugelassene Geschossfläche. Die zu ändernden Festsetzungen werden in der Planzeichnung gestrichen und durch neue ersetzt; die übrigen Planungsinhalte, die nicht geändert werden sollen, werden grau dargestellt. In diesem Teil des Änderungsbereichs bleiben die gültigen Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung - mit Ausnahme der wenigen kenntlich gemachten Änderungen - also unverändert erhalten.

Für den gesamten Änderungsbereich wird die Planzeichnung des bisher gültigen Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung als Planzeichnung für die 4. Änderung benutzt. Die bisherigen Festsetzungsinhalte sind ebenso wie die Plangrundlage hellgrau dargestellt. Planänderungen außerhalb des farbig angelegten Planbereichs sind schwarz dargestellt.

Zu den Änderungen der Planzeichnung kommen Änderungen der textlichen Festsetzungen. Sie werden den veränderten Zielsetzungen der Planung entsprechend angepasst, wobei eine Reihe von Festsetzungen inhaltlich geändert wird, einzelne Festsetzungen neu hinzukommen und andere Festsetzungen unverändert bestehen bleiben.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt das Gelände zwischen Filmhochschule und dem waldartigen Baumbestand entlang der Straße An der Sandscholle als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung kann der östliche Teil der Fläche, die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, zu einem neuen Wohnstandort im Innern der Stadt entwickelt werden. Die Wohngebietsfläche ist in einen 11.030 m² großen Wohngebietsteil mit der Bezeichnung WA 1 und einen 960 m² großen Wohngebietsteil mit der Bezeichnung WA 2 unterteilt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird an die vorherrschende Nutzung der Umgebung westlich des Plangebietes angeknüpft und das nachgefragte Wohnraumangebot der Medienstadt erweitert.

Zulässige Nutzungen

Bezüglich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr.1a, dass Tankstellen und Gartenbetriebe nicht zulässig sind; diese Gewerbebetriebe sind aufgrund ihrer Eigenart, des Flächenanspruchs und wegen der in Bezug auf Besucher- und Gewerbeverkehr eingeschränkten Erreichbarkeit des Standortes nicht zu integrieren. Diese Beschränkungen des Nutzungsspektrums sind vertretbar, da an anderen Standorten der Landeshauptstadt genügend Flächen verfügbar sind und die Kraftstoffversorgung im Bereich Babelsberg gesichert ist.

Außerdem wird die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben eingeschränkt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, können im Änderungsbereich des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um kleine Nachbarschaftsläden für den täglichen Bedarf handelt. Mit dieser Regelung wird dem am 10. September 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam entsprochen. Ziel der Festsetzung ist es, die von der Planung betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Babelsberg nördlich des gleichnamigen S-Bahnhofs entlang der Karl-Liebknecht-Straße, der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Garnstraße in etwa 1.000 bis 1.500 m Entfernung. Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ befindet sich rund 5 km nordwestlich und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant. Die Einkaufsinnenstadt nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr, ihre Stärkung genießt Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelnutzungen im Stadtgebiet.

Die Ausnahmeregelung für Nachbarschaftsläden kann angewendet werden, wenn es sich um sehr kleine Einrichtungen wie Läden für Backwaren oder Kioske mit Angeboten für den täglichen Bedarf handelt, von denen keine Konkurrenz für das Zentrum Babelsberg oder andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeht. Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden ermöglicht die Sicherung der Nahversorgung. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Abgesehen von den Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen und dem generellen Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben gelten hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung die Regelungen des § 4 der BauNVO. Ebenfalls unverändert gelten die Bestimmungen zur Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, d.h. zur Ansiedlung von Büros freiberuflich Tätiger, Praxen und Kanzleien.

Die vorgenommene Gliederung des zusammenhängenden Wohngebietes parallel zur Straße An der Sandscholle in die Wohngebietsteile WA 1 und WA 2 erfolgt hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise und ergänzender Gestaltungsvorgaben. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Unterschiede.

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind vor allem im Hinblick auf das angrenzende Sondergebiet Filmpark und den Verkehrslärm der Stahnsdorfer Straße Regelungen zum Lärmschutz erforderlich.

Der Schutzstatus der Wohnbebauung leitet sich aus den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ab. Danach gelten für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) als Obergrenze der zumutbaren Lärmbelastung. Die Orientierungswerte für die Nacht unterscheiden zwischen Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm mit einem Richtwert von 40 dB(A) und Straßenverkehrslärm mit einem höheren Immissionsrichtwert von 45 dB(A). Die für Schallimmissionen des Filmparks relevante „Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg“ benennt die gleichen Richtwerte, differenziert aber nach Tag-, Ruhe- und Nachtzeiten. Demnach gilt an Werktagen innerhalb der Ruhezeit sowie an Sonn- und Feiertagen tagsüber ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass diese Grenzwerte eingehalten werden. Die bestehenden emissionsorientierten Nutzungsbeschränkungen für das Sondergebiet Filmpark wurden deshalb auf der Grundlage eines Schallgutachtens (Lärmkontingentierung für das B-Plangebiet Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich An der Sandholle – 4. Änderung vom 26.01.2011) überarbeitet und die festgesetzten Emissionskontingente im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung verringert (vgl. Abschnitt 6.2.2). Das Lärmgutachten weist nach, dass die im Rahmen der 4. Änderung vorgenommenen Reduzierungen der Emissionskontingente das angrenzende Wohnen ermöglichen, ohne dass Einschränkungen des Filmparkbetriebes mit seinen bestehenden Einrichtungen erforderlich werden.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung entlang der Stahnsdorfer Straße sind im Wohngebiet für die straßenzugewandten und die seitlichen Gebäudefassaden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwände fest, die ein Einhalten der für Wohnräume geltenden Orientierungswerte sicherstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen einschließlich Fenstern von Aufenthaltsräumen wurde im Rahmen eines früheren Schallschutzgutachtens (Schalltechnisches Gutachten - Einwirkungen des Verkehrslärms auf das B-Plangebiet Nr. 41 „Filmpark Babelsberg“ von 2005) der zu erwartende Verkehrslärm für den betreffenden Straßenabschnitt der Stahnsdorfer Straße mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von 2.100 Fahrzeugen in 24 Stunden ermittelt. Die daraus berechnete Lärmbelastung beträgt tags 55 bis 60 dB(A) und nachts 50 bis 55 dB(A). Sie berücksichtigt auch die nördlich parallel zur Stahnsdorfer Straße verlaufende Bahntrasse und den auf diesem Streckenabschnitt zwischen dem Hauptbahnhof und dem Bahnhof Griebnitzsee verkehrenden S-Bahn- und Regionalverkehr.

Die teilweise Lage im Lärmpegelbereich IV erfordert im Wohngebietsteil WA 2 gemäß DIN 4109 ein Gesamtschalldämmmaß für die unmittelbar zur Stahnsdorfer Straße ausgerichteten oder von deren Emissionen betroffenen Außenbauteile von Gebäuden von 40 dB(A) für schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Im Wohngebietsteil WA 1 ist bis zu einer Entfernung von 70 m von der Straßenbegrenzungslinie ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB(A) erforderlich. Die entsprechenden Bauschalldämmmaße für Wohnräume werden durch die textliche Festsetzung Nr. 13a festgesetzt; für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) niedrigere Werte.

Das erforderliche Luftschalldämmmaß von 30 dB(A) für Wohnräume, die weiter als 70 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, ergibt sich bereits nach dem Stand der Technik, d.h. insbesondere nach gültigen Anforderungen bezüglich der Wärmedämmung und Energieeinsparung, und muss insofern im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt werden.

Da die festgesetzten Bauschalldämmmaße neben den straßenzugewandten auch die seitlichen Fassaden betreffen, die Lärmbelastungen bei mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Außenbauteilen aber i.d.R. um 5 dB(A) geringer sind, ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 13c in diesen Fällen eine entsprechende Verringerung der Bauschalldämmmaße. Eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Für Schlafräume ergibt sich jedoch das Problem, dass der notwendige Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird und somit kein nächtliches Lüften ermöglicht würde. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12a ist deshalb durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohnungen bei einer Entfernung von weniger als 70 m zur Stahnsdorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über entsprechende Fenster verfügen. Bei einer Entfernung zwischen 70 und 145 m von der Straßenbegrenzungslinie können diese Fenster auch an einer mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Gebäudeseite liegen. Mit dieser Regelung wird eine ruhige Anordnung von Schlafräumen und ein nächtliches Lüften grundsätzlich ermöglicht.

Weil eine entsprechende Grundrissausrichtung bei freistehenden Mehrfamilienhäusern mit mindestens zwei lärmbelasteten Fassaden nicht immer umsetzbar sein wird, eine Wohnnutzung in diesen Fällen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, ermöglicht der Bebauungsplan auch, Räume in der oben beschriebenen Mindestanzahl mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung können zugelassen werden.

Mit diesen Regelungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird die nötige Wohnruhe gesichert und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

6.2.2 Sondergebiet Filmpark

Das bereits festgesetzte und entsprechend genutzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Filmpark (§ 11 BauNVO), das sich auf einer insgesamt 103.720 m² großen Fläche, weitgehend östlich der Emil-Jannings-Straße erstreckt, wird an seinem westlichen Rand in seiner räumlichen Ausdehnung zum Teil erheblich geändert.

Zum einen sieht der Änderungsentwurf für den 28 m breiten Streifen westlich der Emil-Jannings-Straße eine Erweiterung nach Westen um 4 bis 14 m vor. Der Umfang dieser bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche beträgt insgesamt 2.075 m². Die Abgrenzung wird so vorgenommen, dass der vorhandene Gehölzstreifen an der Straße an der Sand-scholle durch die Erweiterung nicht in Mitleidenschaft gezogen, sondern geschützt wird.

Im südlichen Bereich wird im Änderungsentwurf eine Reduzierung der Sondergebietsfläche vorgenommen. Hier wird eine 2.640 m² große Fläche zum überwiegenden Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (1.750 m²) festgesetzt, kleinere Teilflächen aber auch dem neu geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (715 m²) zugeordnet bzw. als Teil der privaten Grünfläche (175 m²) festgesetzt. Nach diesen Regelungen verringert sich die Sondergebietsfläche westlich der Emil-Jannings-Straße somit von zurzeit rund 9.340 m² auf 8.770 m². Bei rechnerischer Einbeziehung des vorhandenen Straßenabschnitts südlich der verlängerten Paul-Neumann-Straße, die sich aus der südlichen Emil-Jannings-Straße und der Heinrich-George-Straße zusammensetzt, und gemäß der 4. Änderung nicht mehr als

Sondergebiet Filmpark, sondern als private Verkehrsfläche festgesetzt wird, verringert sich die Sondergebietsfläche um weitere 2.965 m².

Zulässige Nutzungen

Für die westliche Erweiterungsfläche werden dieselben Festsetzungen getroffen wie für das bisherige Sondergebiet Filmpark. Bezüglich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten werden die bisherigen im Rahmen der 3. Änderung getroffenen Regelungen - mit Ausnahme der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen - unverändert übernommen.

Hiernach werden alle Nutzungen zugelassen, die für die gewerbliche Betreibung eines Erlebnisparks mit der vorhandenen thematischen Profilierung „Film, Fernsehen, Medien“ erforderlich sind. Dies sind im Einzelnen: Gebäude und Flächen für Ausstellungen, Veranstaltungs- und Vorführgebäude, offene und geschlossene Bühnen, Räume und Anlagen für sportliche Aktivitäten sowie Vergnügungsstätten. Hinzu kommen die ohnehin zulässigen Freiflächen mit thematischer Inszenierung. Zur Ergänzung dieses Kerns des Freizeitparks werden Schank- und Speisewirtschaften, die in der Regel ebenfalls thematisch inszeniert werden, zugelassen. Hinzu kommen die nötigen Räume und Anlagen für Verwaltungs-, Unterhaltungs- und Service-tätigkeiten einschließlich freier Berufe, Räume und Gebäude für Werkstätten und die baulich-technische Unterhaltung sowie Nebenanlagen. Zusätzlich zum regulären Eigenbetrieb des Filmparks werden generell Anlagen und Gebäude auch für die Medienproduktion zugelassen. Damit wird der Entwicklung Rechnung getragen, dass große Medienproduktionen in den Studios zunehmend aufgrund von Sicherheitsauflagen und Rentabilitätsabwägungen nicht mit Besucherströmen vereinbar sind. Folglich verfolgt der Filmpark das Ziel, innerhalb des Parks selbst Medienproduktionen begrenzten Umfangs zu ermöglichen, um diese Produktionsatmosphäre den Zuschauern unmittelbar vermitteln zu können.

Die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Sondergebiet Filmpark wird durch die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6 gegenüber der geltenden Regelung eingeschränkt. Die bisherige Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsangeboten mit einer Größe von bis zu 700 m² Verkaufsfläche wird mit der vorliegenden 4. Änderung aufgegeben. Zum Schutz des Zentrums Babelsberg und anderer zentraler Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für Potsdam im Sondergebiet Filmpark nunmehr nicht mehr zulässig. Dies ist erforderlich, um die Zentrenstruktur Potsdams zu schützen und eine verbrauchernahe Versorgung sicher zu stellen. Die bisherige Verkaufsflächenbegrenzung von 700 m² ohne Sortimentsbeschränkung würde auch die Ansiedlung typischer Discountmärkte ermöglichen, die als zentrenwirksam einzustufen sind und Konfliktpotential hinsichtlich einer möglichen Zentrenschädigung darstellen. Insofern ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam zumindest der Ausschluss zentrenrelevanter Verkaufssortimente erforderlich. Die darüber hinausgehende Beschränkung aller Einzelhandelsbetriebe, z.B. auch die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten, dient dem Schutz des vorhandenen und weiter auszubauenden Gebietscharakters. Derartige Einrichtungen würden der festgesetzten Zweckbestimmung als Sondergebiet Filmpark zuwiderlaufen (sofern sie keinen thematischen Bezug aufweisen) und damit den Planungsabsichten für den Bereich widersprechen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 300 m² Verkaufsfläche, wenn deren Sortimente im direkten Bezug zum Film- und Freizeitpark stehen und somit keine zentrenrelevante Konkurrenz darstellen. Im Rahmen der Einzelfallprüfung ist dabei die Verträglichkeit mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes als Filmpark zu prüfen.

Die Einschränkung der bisherigen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet Filmpark ist vertretbar, da betreffende Einrichtungen auf dem Filmparkgelände weder vorhanden noch geplant sind.

Emissionsorientierte Nutzungsbeschränkungen

Teil der Regelungen zur Zweckbestimmung des Sondergebietes Filmparks ist auch das Emissionsverhalten der dort zulässigen Nutzungen. Die zugelassenen Anlagen und Nutzungen werden unter den Vorbehalt gestellt, dass sie das angrenzende Wohnen und andere (z.B. gewerbliche) Nutzungen nicht wesentlich stören. Der Schutzstatus umgebender Nutzungen leitet sich aus den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ab. Die Schallschutzanforderungen für Freizeitanlagen, wozu auch das vorliegende Sondergebiet Filmpark zählt, sind in der „Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg“ geregelt.

Damit die zulässigen Lärmrichtwerte auch in der Summe der Immissionen einzelner Anlagen innerhalb des Sondergebietes nicht überschritten werden, wird durch den Bebauungsplan eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt, die einerseits die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Gebiete gewährleistet und andererseits neben der Sicherung bereits vorhandener Objekte und Anlagen im Sondergebiet Filmpark auch Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung neuer Angebote für Besucher des Filmparks ermöglicht. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Sondergebiet gegliedert und es werden teilbereichsweise Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt, die Regelungen zum flächenhafte Schall-Immissionsverhalten von Anlagen innerhalb der Teilgebiete treffen.

Aufgrund der geänderten Planinhalte und der damit einhergehenden Lärmsituation erfolgte im Rahmen der 4. Änderung eine gutachterliche Überprüfung der festgesetzten Lärmkontingente, um zu gewährleisten, dass die geringfügige Verschiebung des Sondergebietes Filmpark nach Westen und die an das Sondergebiet heranrückende Wohnnutzung (nordwestlich der Marlene Dietrich-Allee) zu einer für das bestehende und das neue Wohnen verträglichen Lärmsituation führt.

Bei der Neuberechnung war zu beachten, dass die Emissionskontingente für die Sondergebietsfläche innerhalb der Punkte DFGED (SO 4) nicht geändert werden können, weil sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung befindet. Die hier bisher festgesetzten Emissionskontingente gelten somit unverändert fort, problematische Auswirkungen für das neu geplante Wohngebiet ergeben sich aufgrund des ausreichenden räumlichen Abstands aber nicht.

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens (Lärmkontingentierung für das B-Plangebiet Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich An der Sandscholle – 4. Änderung vom 26.01.2011) ist eine Anpassung der Schallschutzfestsetzungen erforderlich; die Regelungen im 2. Teil der textlichen Festsetzung Nr. 6, werden hinsichtlich der zulässigen Lärmkontingente und Abgrenzungspunkte, aber auch bezüglich der Formulierung überarbeitet.

Die Emissionskontingente werden mit Änderungen von bis zu 8 dB(A) teilweise deutlich gesenkt. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die neu festgesetzte Erweiterungsfläche des Sondergebietes ist dabei Teil der Fläche A1/A2/A4/A5/A6, die neue Abgrenzungspunkte erhält.

Die oben genannten, im Sondergebiet SO 6 Filmpark zugelassenen Anlagen innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die jeweils zugeordneten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Fläche	Tag	Ruhezeit	Nacht
A1/A2/A3/A4/A5/A6/A1	50 dB(A)	45 dB(A)	33 dB(A)
QONPRSTQ	59 dB(A)	54 dB(A)	41 dB(A)
BCDEOQB	51 dB(A)	46 dB(A)	41 dB(A)
EGHIJKLNOE	59 dB(A)	54 dB(A)	43 dB(A)

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 für das Sondergebiet SO 4 innerhalb der Fläche DFGED (außerhalb des Geltungsbereichs der hier vorliegenden Änderung) getroffenen Emissionskontingente gelten unverändert fort:

Fläche	Tag	Ruhezeit	Nacht
DFGED	62 dB(A)	57 dB(A)	37 dB(A)

Der Betreiber von Anlagen hat geeignete technische Maßnahmen oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter freier Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Emissionskontingent $L_{EK,i}$ entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde.

Die festgesetzten Emissionskontingente bewirken ohne weitergehende Regelung eine nach allen Seiten hin gleich wirksame Begrenzung der Schallemissionen, obwohl sich im vorliegenden Fall besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen nur westlich des Sondergebietes Filmpark befinden. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sieht für solche Fälle die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren in Form von Zusatzkontingenten vor. Um das Sondergebiet Filmpark besser nutzen zu können, d.h. die Schallschutzanforderungen nicht übermäßig eng zu fassen, wird für nicht nach Westen gerichtete Schallabstrahlungen von Objekten im SO 6 ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) zugelassen. Davon ausgenommen ist wiederum die Fläche DFGED, die sich außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung im Sondergebiet SO 4 befindet.

Zur räumlichen Definition des Zusatzkontingents wird der Punkt A 1 (nordöstlicher Bereich des Sondergebietes) als Bezugspunkt festgelegt und von diesem Punkt ausgehend ein Richtungssektor bestimmt, in dem sich die Schallabstrahlung um das Zusatzkontingent von 5 dB(A) erhöhen darf. Der Richtungssektor ist durch die Festlegung von zwei weiteren Punkten in der Planzeichnung jeweils an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze des Änderungsbereichs eindeutig bestimmt.

In der Festsetzung wird entsprechend der Freizeitlärm-Richtlinie sowohl nach Tag-, Ruhe- und Nachtzeiten differenziert, als auch nach unterschiedlichen Bereichen innerhalb des Filmparks (Emissionsbereiche). Ferner werden aufgrund der besonderen Ruhebedürfnisse an Sonn- und Feiertagen zusätzlich die Zeitintervalle bezeichnet, innerhalb derer die rechnerische Mittelung der Schalleistung vorgenommen werden muss, um auch im Mittel ein verträgliches Maß zu gewährleisten und Lärmspitzen in diesen besonderen Zeiten zu vermeiden. Als Beurteilungszeiträume werden unverändert festgesetzt:

An Werktagen:	An Sonn- und Feiertagen:
Tag: 08 ⁰⁰ bis 20 ⁰⁰ Uhr	09 ⁰⁰ bis 13 ⁰⁰ Uhr und 15 ⁰⁰ bis 20 ⁰⁰ Uhr (Beurteilungszeit insgesamt 9 Stunden)
Ruhezeit: 06 ⁰⁰ bis 08 ⁰⁰ Uhr und 20 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr	07 ⁰⁰ bis 09 ⁰⁰ Uhr, 13 ⁰⁰ bis 15 ⁰⁰ Uhr und 20 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr (Beurteilungszeit jeweils 2 Stunden)
Nacht: 22 ⁰⁰ bis 06 ⁰⁰ Uhr	22 ⁰⁰ bis 24 ⁰⁰ Uhr und von 0 ⁰⁰ Uhr bis 7 ⁰⁰ Uhr (Beurteilungszeit jeweils 1 Stunde, ungünstigste volle Stunde)

Da sich gerade in der Nacht Geräuschemissionen in der Regel auf wenige Objekte innerhalb des Filmparks beschränken, führen die flächenbezogenen Kontingentierungen vor allem in diesem Beurteilungszeitraum nicht zu sachgerechten Regelungen und auch zu Nutzungseinschränkungen, die im Sinne des Umgebungsschutzes nicht erforderlich sind. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird deshalb dahingehend ergänzt, dass Überschreitungen der Emissionskontingente ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn im Genehmigungsverfahren durch schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtmissionswert nicht überschritten wird.

Mit der überarbeiteten Festsetzung kann sichergestellt werden, dass bei Einhaltung der Lärmkontingente Belästigungen des nachbarschaftlichen Umfeldes des Filmparks im Sinne der angewendeten schalltechnischen Regelwerke nicht zu erwarten sind. Dies gilt gleichermaßen für umgebende Nutzungen außerhalb des Plangebietes als auch für Bauflächen im Änderungsbereich (neue Wohnbauflächen, gewerbliche Baufläche und das Baufenster der Kindertagesstätte).

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente muss im nachfolgenden Genehmigungsverfahren abgesichert werden; ergänzend wird mit der Filmpark Babelsberg GmbH eine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der Grenzwerte und zur Vermeidung unnötiger Lärmbelastungen angestrebt.

6.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

An der Großbeerenstraße, im Süden des Plangebiets, wird eine rund 3.530 m² große, bislang brach liegende Fläche, die ursprünglich zu einer öffentlichen Grünfläche entwickelt werden sollte, als neues eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE-e 3 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen - bis auf den Einzelhandel -, den Regelungen, die für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE-e 1 und GE-e 2 im Bebauungsplan Nr. 41 in der Fassung der 3. Änderung getroffen wurden.

Zulässige Nutzungen

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung werden die Emissionen zulässiger Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten auf „Mischgebieteniveau“ („sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören“) begrenzt, um eine Verträglichkeit sowohl zu bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes, als auch zu künftig zulässigen Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst zu gewährleisten. Das neu festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e 3 beachtet außerdem den Schutzstatus der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Im Hinblick auf die künftige Wohngebietsverträglichkeit wird auch das Spektrum der in den eingeschränkten Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO auf ein entsprechendes Profil begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 3a).

Zugelassen werden insbesondere Gebäude für Büros und Verwaltungen sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe aller Art, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind. Hinzu kommen Anlagen für sportliche, kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Parkplätze und Parkhäuser. Darüber hinaus sind auch Gebäude und Räume für freie Berufe aus dem regelmäßig zulässigen Nutzungsspektrum nach § 13 der Baunutzungsverordnung möglich. Ausgeschlossen werden dagegen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, weil sie nicht mit dem geplanten Gebietscharakter der Medienstadt und der städtebaulichen Prägung des Umfeldes vereinbar wären. Die Profilierung als echtes Gewerbegebiet ist zudem nicht Ziel der Planung und der städtebaulichen Bedeutung der Ecksituation. Mit dem verbleibenden Spektrum an zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes jedoch weiterhin gewahrt.

Die Zulässigkeit von Parkplätzen und Parkhäusern ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt; die Errichtung eines zusammenhängenden Parkplatzes oder Parkhauses aufgrund des zweigeteilten Baufeldes im Gewerbegebiet GE-e 3 somit ausgeschlossen.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Unterbringung von bis 80 - 90 ebenerdigen Stellplätzen, vorläufige Entwurfsplanungen sehen die temporäre Anlage von 60 - 70 Stellplätzen vor. Ihre Genehmigungsfähigkeit erfordert den Nachweis der Wohngebietsverträglichkeit durch geeignete Maßnahmen. Infrage kommt zum Beispiel die Errichtung einer begrüneten Lärmschutzwand gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet und der Kindertagesstätte. Eine darüber hinausgehende Zahl von Stellplätzen würde die Unterbringung auf mehreren Ebenen (Parkpalette) erfordern und ist aufgrund der beengten Raumverhältnisse und des unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwands sowie höheren Lärmschutzanforderungen für vergleichsweise wenige Stellplätze nahezu auszuschließen.

Zumindest langfristig ist eine reine Stellplatznutzung des Grundstücks nicht Ziel der Planung und aus wirtschaftlichen Erwägungen ohnehin unrealistisch, soll aber als Zwischennutzung nicht ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise zulassungsfähig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 BauNVO). Für Wohnräume sind dann besondere Immissionschutzregelungen (s.u.) zu beachten. Vergnügungsstätten, die in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sie sich wie alle übrigen Nutzungen insbesondere in das umgebungsverträgliche Emissionsverhalten der Teilbereiche einfügen (§ 8 Abs. 3 BauNVO), werden im GE-e 3 aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der neu errichteten Kindertagesstätte ausgeschlossen.

Im Rahmen der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wird außerdem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im neu festgesetzten Gewerbegebietsteil GE-e 3 eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 in der Fassung der 3. Änderung im GE-e 1 und GE-e 2 ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie eine Größe von 700 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten oder dem Angebot touristischer oder medienspezifischer Sortimente dienen. Im neu festgesetzten Gewerbegebietsteil GE-e 3 werden Einzelhandelsbetriebe dagegen grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird dem am 10. September 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam entsprochen und Einzelhandelsansiedlungen, die der geplanten Sicherung und Entwicklung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (hier: Zentrum Babelsberg und Einkaufsinnenstadt) zuwiderlaufen, können im Änderungsbereich des Bebauungsplans wirksam verhin-

dert werden. Dies ist erforderlich, um die Zentrenstruktur Potsdams zu schützen und eine verbrauchernahe Versorgung sicher zu stellen.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im neu geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet zur Bereitstellung zusätzlicher Flächen, die sich für eine weitere Entwicklung des Medienswerpunkts eignen und entspricht damit auch den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden soll eine Nahversorgung der künftigen im Gebiet Tätigen ermöglicht werden. Die Genehmigung erfolgt auf der Grundlage einer konkreten Einzelfallprüfung; die Ausnahmeregelung kann angewendet werden, wenn es sich um sehr kleine Einrichtungen wie Läden für Backwaren, Kioske oder vergleichbare Nachbarschaftsläden für den täglichen Bedarf handelt, von denen keine Konkurrenz für das Zentrum Babelsberg oder andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeht.

Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung entlang der Großbeerenstraße sind im Gewerbegebietsteil GE-e 3 für die zur Straße hin ausgerichteten und die seitlichen Gebäudfassaden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwände fest, die ein Einhalten der für Büro- und Geschäftsräume geltenden Orientierungswerte sicherstellen.

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen einschließlich Fenstern von Aufenthaltsräumen wurde im Rahmen zweier Schallschutzgutachten (Schalltechnisches Gutachten - Einwirkungen des Verkehrslärms auf das B-Plangebiet Nr. 41 „Filmpark Babelsberg“, Akustik-Ingenieurbüro Dahms, Potsdam 2005 und Lärmkontingentierung für das B-Plangebiet Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“, Teilbereich An der Sandscholle – 4. Änderung -, vom 26.01.2011) der zu erwartende Verkehrslärm in Abhängigkeit der Entfernung künftiger Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie der Großbeerenstraße ermittelt.

Für den betreffenden Straßenabschnitt der Großbeerenstraße wurde dabei eine Verkehrsbelastung von 5.700 Fahrzeugen in 24 Stunden in die Berechnungen eingestellt. Hieraus ergibt sich eine Lärmbelastung von tags 65 - 75 dB(A) und nachts 55-65 dB(A) bei einem unmittelbaren Heranbauen an die festgesetzte Baugrenze. Das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile ist demzufolge gemäß DIN 4109 auf den Schallpegelbereich VI abzustellen, wonach ein Gesamtschalldämmmaß von 45 dB(A) für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume erforderlich wird. Sofern die künftige Bebauung mehr als 14 m entfernt von der Plangebietsgrenze, die zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, errichtet wird, verringert sich das erforderliche Gesamtschalldämmmaß auf 40 dB(A).

Da die festgesetzten Bauschalldämmmaße neben den straßenzugewandten auch die seitlichen Fassaden betreffen, die Lärmbelastungen bei mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Außenbauteilen aber i.d.R. um 5 dB(A) geringer sind, wird in diesen Fällen eine entsprechende Verringerung der Bauschalldämmmaße ermöglicht. Eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Aufgrund der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Sinne des Vorsorgeprinzips zusätzliche Schallschutzmaßnahmen für etwaige Wohnnutzungen entlang der Großbeerenstraße zu bestimmen. In der textlichen Festsetzung Nr. 13b wird deshalb eine Erhöhung der festgesetzten Schalldämmmaße um 5 dB(A) für die Außenfassaden einschließlich Fenstern von Wohnräumen bestimmt. Falls Wohnräume errichtet werden, ist außerdem durch geeignete Grundrissgestal-

tung sicherzustellen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen zwei Aufenthaltsräume, über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen. Mit diesen Regelungen werden die notwendigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, wobei Wohnungen ohnehin nur im Ausnahmefall bestanden und unter eingeschränkten Voraussetzungen zulässig sind.

6.2.4 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Auf dem rund 3.730 m² großen Grundstück zwischen Paul-Neumann-Straße und Heinrich-George-Straße, das bislang zum Teil als öffentliche Grünfläche und zum Teil als Sondergebiet Filmpark festgesetzt ist, soll nunmehr eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Hiermit wird die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung langfristig gebunden, andere Nutzungsoptionen entfallen.

Das zulässige Vorhaben wurde bereits realisiert; es handelt sich um eine thematisch auf den Filmpark bezogene Kindertagesstätte mit 130 Plätzen für Kinder von sechs Monaten bis zum Schuleintritt.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche umfasst auch die Fläche der Übergabestation, die in die Außenanlagenplanung der Kindertagesstätte integriert wurde. Gesonderte Festsetzungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Zulässige Grund- und Geschossflächen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im westlichen Änderungsbereich vorrangig durch flächenbezogene Verhältniszahlen, d.h. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 16 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Dies betrifft die Allgemeinen Wohngebiete, das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche.

Für das Sondergebiet Filmpark wird die bisherige Festsetzung absoluter Werte zur zulässigen Grund- und Geschossfläche baulicher Anlagen beibehalten und diese den geänderten Planungszielen angepasst.

Allgemeine Wohngebiete

Das zulässige Nutzungsmaß im neuen Wohngebiet (WA 1) wird insbesondere durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO definiert. Mit der festgesetzten GRZ von 0,25 wird in dem 11.030 m² großen Baugebiet eine überbaubare Grundfläche von bis zu annähernd 2.760 m² ermöglicht. Für die bislang vorgesehenen Hauptgebäude, die insgesamt eine Grundfläche von etwa 1.900 bis 2.200 m² Grundfläche umfassen sollen, ist dies ein ausreichender Rahmen. In der Summe der sonstigen in § 19 BauNVO Absatz 4 aufgeführten baulichen Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, sonstige Nebenflächen gemäß § 14 BauNVO), die beim vorliegenden Projekt (s. Punkt 5 „Planungskonzept“) mehr Fläche in Anspruch nehmen als die Hauptgebäude, weil die gesamten Erschließungs- und Fahrwege auf dem Grundstück selbst errichtet werden müssen, kann die rechnerisch zulässige Gesamtgrundfläche von rund 4.140 m² nicht eingehalten werden. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb eine weitergehende Überschreitung (s.u.).

Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche trifft der Bebauungsplan für das neu vorgesehene Wohngebiet auch Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO. Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt, so dass sich eine zulässige Geschossfläche von insgesamt

6.620 m² ergibt. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von netto 80 m² etwa 60 Wohnungen.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt eine der Lage des Plangebietes angemessene Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine übermäßige Verdichtung des Gebietes vermieden und der Charakter der umgebenden Bebauung berücksichtigt. Außerdem wird die städtebauliche Verträglichkeit gegenüber dem angrenzenden Gehölzstreifen sichergestellt.

Das zulässige Nutzungsmaß für die etwa 960 m² große Wohngebietsfläche WA 2 an der Stahnsdorfer Straße orientiert sich an den bestehenden Regelungen für die östlich angrenzende Mischgebietsfläche. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 wird eine bauliche Ausnutzung ermöglicht, die Bezug nimmt auf die relativ offene Villen- und Einzelhausstruktur im übrigen Bereich der Stahnsdorfer Straße. Bei einer möglichen Geschossfläche von insgesamt 960 m² ist die Errichtung von bis zu 10 Wohnungen möglich.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung benannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (GRZ=0,4 / GFZ= 1,2) werden in beiden Wohngebietsteilen eingehalten.

Filmpark

Für das Sondergebiet SO 6 Filmpark ist bisher eine zulässige Grundfläche von bis zu 43.000 m² und eine Geschossfläche von bis zu 170.000 m² festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass sich durch die Festsetzung neuer Bauflächen in der Gesamtbilanz des Bebauungsplans Nr. 41 kein zusätzlicher planungsrechtlich begründeter Eingriff in Natur und Landschaft in Bezug auf die Versiegelung und keine erhöhte Bebauungsdichte ergibt, wird sowohl die Grundfläche als auch die Geschossfläche im Sondergebiet Filmpark im gleichen Maße reduziert, wie sie in den neuen Bauflächen der 4. Änderung (Allgemeine Wohngebiete, Kindertagesstätte, Gewerbegebiet) zusätzlich zugelassen wird.

Die mit der Reduzierung des Nutzungsmaßes einhergehende Belastung privaten Eigentums führt im Rahmen des gesamten Änderungskonzeptes nicht zu wirtschaftlichen Einbußen der bestehenden und der zulässigen Nutzungen und ist somit in Abwägung der Belange vertretbar. Die Änderungen wurden mit dem Eigentümer einvernehmlich abgestimmt.

Basierend auf den festgesetzten GRZ- und GFZ Werten in den allgemeinen Wohngebieten, im eingeschränkten Gewerbegebiet und der Gemeinbedarfsfläche wird eine zusätzliche Grundfläche von rund 5.500 m² und eine zusätzliche Geschossfläche von rund 12.000 m² ermöglicht. Diese Flächen werden im Sondergebiet SO 6 Filmpark in Abzug gebracht.

Die Notwendigkeit einer weiteren Reduzierung des Nutzungsmaßes im Sondergebiet Filmpark ergibt sich durch die Neuausweisung der Heinrich-George-Straße als private Verkehrsfläche. Die bereits realisierte Straßenverkehrsfläche ist bisher als Teil des Sondergebietes Filmpark festgesetzt und rechnet somit zur insgesamt zulässigen Grundfläche des Sondergebiets. Mit der nunmehr vorgesehenen eigenständigen Festsetzung der Verkehrsfläche ist auch eine entsprechende Reduzierung der Grundfläche im Sondergebiet Filmpark geboten.

Um insgesamt einen etwa gleich großen Grad an Überbaubarkeit, wie vor der 4. Änderung bereits zugelassen, zu gewährleisten, wird der überschlägig ermittelte Versiegelungsgrad der künftigen Privatstraße von rund 4.000 m² zu 75 % als zulässige Grundfläche mitgerechnet. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Grundfläche von 3.000 m².

Im Ergebnis reduzieren sich die Nutzungsmaße im Sondergebiet Filmpark wie folgt: Die Grundfläche verringert sich von derzeit 43.000 um 8.500 m² auf 34.500 m², die Geschossflä-

che von derzeit 170.000 m² um 12.000 m² auf 158.000 m². Das entspricht umgerechnet einer Grundflächenzahl von 0,34 und einer Geschossflächenzahl von 1,58.

Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Nutzungsmaßes für sonstige Sondergebiete (GRZ=0,8 / GFZ=2,4) werden eingehalten.

Fläche für Gemeinbedarf

Auf der rund 3.730 m² großen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von bis zu 932 m². Als maximale Geschossfläche ergibt sich durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen rechnerisch eine Fläche von 1.864 m².

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entlang der Großbeerenstraße ein grundsätzlich höheres Nutzungsmaß ermöglicht. Die angestrebte Errichtung von Bürogebäuden lässt sich im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,2 bei zulässigen vier Vollgeschossen problemlos realisieren. Die Obergrenzen des Nutzungsmaßes für Gewerbegebiete (GRZ=0,8 / GFZ=2,4) gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten.

Für das 3.530 m² große Gewerbegebiet wird insgesamt eine Grundfläche von 1.411 m² und eine Geschossfläche von 4.236 m² ermöglicht.

6.3.2 Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Im Wohngebietsteil WA 1 ist angesichts der im Vergleich zu anderen Wohngebieten geringen Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 im Bebauungsplan eine Erhöhung der sogenannten „Zweit-GRZ“ erforderlich, zumal auch die notwendige Erschließung des Baugebietes in Form eines befahrbaren Wohnweges mit Wendemöglichkeit Teil der Baugrundstücke bleiben soll.

Ohne zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis 50 %. Die daraus resultierende Überbaubarkeit (bzw. auch –unterbaubarkeit) der Grundstücke im WA 1 von 37,5% der jeweiligen Grundstücksfläche reicht nicht aus, um die künftige Bebauung dem Abstimmungsstand entsprechend zu realisieren.

Der Bebauungsplan ermöglicht daher für diesen Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Die zulässige Bebaubarkeit der Baugrundstücke entspricht damit der in § 17 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

6.3.3 Mögliche Überschreitungen der zulässigen Geschossfläche

Eine bereits bestehende Regelung zur Überschreitung der zulässigen Geschossfläche in allen Baugebieten behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist damit auch bei Bauvorhaben im neu geplanten Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet an der Großbeerenstraße anwendbar. Demnach dürfen die festgesetzten Geschossflächenzahlen und Geschossflächen um die Flächen notwendiger Stellplätze nach der Potsdamer Stellplatzsatzung, die unter der

Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, soweit die zulässige Geschossfläche dadurch um nicht mehr als 20 % überschritten wird. Damit soll die aufwändigere Herstellung unterirdischer Stellplätze, die der Freihaltung der Grundstücke von parkenden Fahrzeugen dient, gesondert honoriert werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

6.3.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Höhe der Oberkanten von Gebäuden geregelt. Es werden absolute Höhen über NHN festgesetzt, da vorrangig die Relation zum städtebaulichen Umfeld von Bedeutung ist, während die interne Gliederung der Baukörper durch Geschosse von nachrangigem städtebaulichem Interesse ist.

Im Wohngebietsteil WA 1 vermittelt die festgesetzte Bauhöhe von 46,0 m über NHN (Normalhöhe Null) zwischen der höheren Bebauung des östlich angrenzenden Sondergebietes Filmhochschule mit zulässigen Bauhöhen bis 54,5 m über NHN und dem sich westlich anschließenden Stadtbereich mit seiner aufgelockerten Einzelhausbebauung geringer Höhe. Bei der vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe von 35,0 m über NHN entspricht die maximal zulässige Bauhöhe im WA 1 einer Gebäudehöhe von 11,0 m. Mit dieser Vorgabe lassen sich dreigeschossige Gebäude mit einem Flachdach und einem geringfügig über das Geländeniveau herausragenden Kellergeschoss umsetzen. Alternativ wird auch die Errichtung geneigter Dächer begünstigt und dafür eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudeoberkante um bis zu 2,0 m eingeräumt (vgl. Punkt 6.8).

Für den nördlich angrenzenden Wohngebietsteil WA 2 wird die bislang schon gültige Festsetzung für das angrenzende Mischgebiet aufgegriffen, um eine einheitliche Höhenentwicklung entlang der Stahnsdorfer Straße sicherzustellen und Neubauten der bestehenden Prägung des Gebiets entsprechend einzufügen.

Mit der festgesetzten maximalen Bauhöhe von 48,0 m über NHN bzw. 13,0 m über Geländeniveau und der ergänzenden Gestaltungsbindung zur Ausbildung des obersten zulässigen Geschosses oberhalb von 45,0 m über NHN (vgl. Punkt 6.8) können hier drei Normal- und ein Dach- oder Staffelgeschoss errichtet werden.

Für die Erweiterungsfläche des Sondergebietes Filmpark greift die bereits gültige Höhenfestsetzung für den westlichen Randbereich der Sondergebietsfläche. Es wird eine Bauhöhe von bis zu 45,0 m über NHN bzw. 10 m über Geländeniveau zugelassen, um einer negativen Wirkung von Bauten auf die angrenzende Grünanlage entgegenzuwirken und eine Vermittlung zu den niedrigeren Wohngebäuden an der Straße An der Sandscholle zu erreichen. Die bestehenden textlichen Festsetzungen Nr. 25 -27 zu Überschreitungen der festgesetzten Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten, Türme u.ä. im Ausnahmetatbestand bleiben unverändert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 an der Großbeerenstraße ist für die geplante Neubebauung eine Vorgabe zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, die auch "Dachgeschosse" einschließt, ausreichend. Es werden vier Vollgeschosse ermöglicht, wobei das oberste Geschoss aufgrund einer entsprechenden Gestaltungsbindung (vgl. Punkt 6.8) als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist. Damit wird ein gestalterisches Einfügen in die vorhandene drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Großbeerenstraße gewährleistet.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird eine für diese Nutzung typische zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Weitergehender Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen bedarf es in diesem Bereich nicht.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, bis an die herangebaut werden kann, aber nicht muss. Dabei wird eine weitgehende planerische Zurückhaltung in Bezug auf den Regelungsumfang geübt, um die Entwicklungsfähigkeit und Bebaubarkeit der Grundstücke so wenig wie möglich zu reglementieren.

Gegenüber öffentlichen und privaten Straßenräumen wird grundsätzlich ein Abrücken künftiger Baukörper und damit die Ausbildung einer mindestens 4,0 m breiten Vorgartenzone bestimmt. Die Festsetzung rückwärtiger und seitlicher Baugrenzen orientiert sich an diesem Maß und den ohnehin nach Bauordnung geltenden Mindestabständen zu Nachbargrundstücken von 3,0 m. Ein Abrücken der Baugrenze gegenüber der privaten Grünfläche dient ferner dem Schutz des dortigen Waldbaumbestandes.

So liegt den festgesetzten Baugrenzen im Wohngebietsteil WA 1 eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vorgabe zu Grunde, wonach die künftigen Bauvorhaben einschließlich der Fahrerschließung einen ausreichenden Abstand zu den nahe gelegenen schützenswerten Gehölzbeständen einhalten müssen. Die Abstände zum Eichenbestand im Westen ergeben sich hierbei aus dem vorhandenen Kronendurchmesser zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,5 m. Zu den Stammfüßen der östlich anschließenden Kiefern muss hingegen ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Während im nördlichen Bereich ein abschnittsweise mehr als 30 m breites Baufeld festgesetzt wird, das in das Baufeld des östlich anschließenden Mischgebiets übergeht, ergibt sich im südlichen Bereich aufgrund der Baum schützenden Vorgaben ein nur 27,0 m breites Baufenster.

Die Baugrenzen im Wohngebietsteil WA 2 orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen für das östlich angrenzende außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Mischgebiet, weil der gesamte Bereich entlang der Stahnsdorfer Straße als ein zusammenhängendes Baugebiet angesehen wird. Dementsprechend wird zum angrenzenden Mischgebiet hin keine Baugrenze festgesetzt, der 5,0 m betragende Abstand zum öffentlichen Straßenraum übernommen und die südliche Baugrenze ohne Abstand zur Baugebietsgrenze (Knotenlinie) festgesetzt. Der 3,0 m betragende Abstand zur westlich anschließenden Grünfläche resultiert wiederum aus den oben genannten Schutzerfordernissen des dortigen Baumbestandes.

Auch auf der geplanten Erweiterungsfläche des Sondergebiets Filmpark wird die westliche Baugrenze um 3,0 m von der Grünfläche abgerückt, um deren Schutz zu gewährleisten. Im Norden wird der Anschluss an die bereits bestehende Baugrenze gewährleistet und im Süden eine neue Baugrenze im Abstand von 4,0 m zum geplanten Grünzug mit Wegeverbindung in Verlängerung der Paul-Neumann-Straße festgesetzt. An der Emil-Jannings-Straße, die der Sondergebietsfläche zugeordnet bleibt, orientiert sich die Baugrenze nach wie vor an der vorhandenen Straßenraumabgrenzung.

Mit den festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück der Kindertagesstätte, die einen Regelabstand von 4,0 m zur Emil-Jannings-Straße, zum nördlich vorgesehenen Grünzug, zum westlich anschließenden Wohngebiet und zur südlichen Baugebietsgrenze vorgeben, wird ein ausreichender Schutzabstand zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Die Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 im Süden des Änderungsbereichs halten sowohl zur privaten Straße hin, als auch zum westlich anschließenden Wohngebiet und zur nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche einen Abstand von 4,0 m ein. Gegenüber der Großbeerenstraße wird die vorhandene Bauflucht der westlich anschließenden

Wohnbebauung aufgegriffen und die Baugrenze dementsprechend in einem Abstand von 8,0 m festgesetzt.

Zum Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet in zwei Teilen festgesetzt und der mittlere Grundstücksbereich mit der Baumreihe von der Überbaubarkeit ausgenommen.

Mögliches Überschreiten der Baugrenzen

Im Sinne einer Flexibilisierung der Baufensterausweisungen ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO generell mögliche geringfügige Ausmaß hinaus. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 kann ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile an der Fläche der jeweiligen Außenwand 30 % nicht überschreitet. Entlang der Stahnsdorfer Straße werden die Überschreitungen in ihrer Tiefe auf 1,50 m begrenzt, damit gegenüber dem öffentlichen Straßenraum die gestalterisch erwünschte Vorgartenzone deutlich ablesbar bleibt. Entlang der privaten Grünfläche werden die möglichen Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze noch weiter eingeschränkt, um die Schutzfunktion dieser Grundstücksfreiflächen gegenüber dem erhaltenswerten Baumbestand zu gewährleisten. Um den Wurzelbereich der unmittelbar angrenzenden Bäume nicht zu beschädigen, sind hier nur Überschreitungen von Bauteilen zulässig, die keine Eingriffe in den Boden (z.B. durch Fundamente) erfordern – nämlich Balkone.

Beschränkung der Überbaubarkeit durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Änderungsbereich wird die Zulässigkeit von Stellplätzen sowie ober- und unterirdischen Garagen und Parkhäusern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. In den Vorgartenzonen (zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie) werden darüber hinaus auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, um die Vorgartenzone als unverbauten und gestalteten Grünbereich zu sichern (textliche Festsetzungen Nr. 10 und 11). Im Sondergebiet Filmpark können entlang der Großbeerstraße Ausnahmen zur Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen werden. Die Zulassungsfähigkeit von Stellplätzen und Garagen im Ausnahmetatbestand wird mit der vorliegenden Änderung auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgeweitet, um vor dem Eingang der Betreuungseinrichtung an der Emil-Jannings-Straße Kurzzeitparkplätze zum Bringen und Abholen der Kinder zu ermöglichen.

Um die landschaftlich und ökologisch bedeutsamen und sensiblen Grünbereiche westlich und östlich der geplanten Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird durch die textliche Festsetzung Nr.11a zudem geregelt, dass die entsprechenden 4,0 bzw. 5,0 m tiefen Randbereiche der Wohngebiete WA 1 und WA 2 (d.h. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen), von jeglicher Bebauung der in § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen freizuhalten sind. Davon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen jenseits der nördlichen und südlichen Baugrenze im Wohngebietsteil WA 1. Diese Grundstücksflächen mit insgesamt weniger als 200 m² bedürfen dieser Regelung nicht, weil keine besonders schützenswerten Vegetationsbestände anschließen und die südliche Fläche außerdem zur Erschließung des neuen Wohngebiets mit in Anspruch genommen werden muss.

Bauweise

Für den Wohngebietsteil WA 1 wird eine offene Bauweise (gekennzeichnet durch ein „o“ in der Planzeichnung) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen

errichtet. Die Festsetzung einer offenen Bauweise orientiert sich an der Bebauungsstruktur des westlich angrenzenden Wohngebietes und gewährleistet ein gestalterisches Einfügen der Neubebauung.

Im Wohngebietsteil WA 2 wird aus stadtgestalterischen Gründen auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise definiert, die eine Längenbeschränkung für Gebäude vorsieht und damit die Errichtung von mittelgroßen Einzelbaukörpern fest schreibt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9a wird für die im Plan mit a1 bezeichnete Bauweise bestimmt, dass die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, parallel zu dieser, 18,0 m nicht überschreiten dürfen. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Wie bei der offenen Bauweise sind die Gebäude auf den betreffenden Bauflächen außerdem mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung nimmt Bezug auf die relativ offene Villen- und Landhausstruktur im übrigen Bereich der Stahnsdorfer Straße und gewährleistet, dass sich Neubauten in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen. In der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Einschränkung der privaten Baufreiheit durch die getroffene Regelung zur Bauweise vertretbar, zumal die Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen des Einfügens in die nähere Umgebung gewährleistet bleibt und die vorgegebene Gebäudebreite von 18 m einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für unterschiedlichste Gebäude- und Raumtypen belässt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da durch das relativ enge Baufenster und die zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der festgesetzten Erhaltungsbinding für Einzelbäume bereits ausreichende Vorgaben für die künftige Bebauung getroffen werden. Mit den darüber hinaus festgesetzten Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dach- oder Staffelgeschoss wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung an der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft orientiert.

6.5 Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die im Änderungsbereich gelegenen Abschnitte vorhandener öffentlicher Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest. Dies betrifft die Straße An der Sandscholle, die bis zur Straßenmitte in den Änderungsbereich einbezogen wurde sowie ein knapp 70 m langes Teilstück der Stahnsdorfer Straße (ebenfalls bis zur Straßenmitte). Die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

6.5.2 Private Verkehrsflächen

Die rund 20 m breite Heinrich-George-Straße und der südliche Abschnitt der 16 m breiten Emil-Jannings-Straße werden als private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die bisher als Teil des Sondergebietes Filmpark festgesetzten Straßen dienen zwar bislang dem öffentlichen Verkehr, befinden sich aber im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH.

Die Festsetzung als private Verkehrsflächen ermöglicht, dass die Flächen weiterhin in Trägerschaft des Eigentümers verbleiben, aber gleichzeitig ihre Erschließungsfunktion für die öffentliche Kindertagesstätte gesichert wird. Deshalb wird ergänzend ein Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit und ein Fahrrecht für Kraftfahrzeuge zugunsten der

Nutzer der Kindertagesstätte festgesetzt. Das bisher schon festgesetzte Leitungsrecht wird beibehalten.

6.5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet werden verschiedene Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die zusätzlich zur Festsetzung öffentlicher und privater Straßenverkehrsflächen der Sicherung der Erschließung sowie der Durchwegung des Plangebietes dienen.

Zur internen Erschließung der Baugrundstücke trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Bauvorhaben sind grundsätzlich nur zulässig, wenn Verbindungen zu den öffentlichen Straßen hergestellt werden und dabei insbesondere die Anforderungen der Feuerwehr, der Müllentsorgung und der Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Im künftigen Wohngebiet wird die geplante gebietsinterne Erschließung darüber hinaus durch eine bestehende Baugenehmigung zur Errichtung der Straße und die veranlasste grundbuchliche Eintragung von Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten zur Begeh- und Befahrbarkeit dieser Flächen ausreichend gesichert.

Das Wohngebiet grenzt im Norden unmittelbar an eine öffentliche Straße an, im Süden wird über die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts die Anbindung an eine öffentliche Straße (s.u.) sichergestellt. Die geplante gebietsinterne Erschließung wird unter Punkt 5 dieser Begründung („Planungskonzept“) dargestellt; eine Baugenehmigung zur Errichtung der Straße liegt vor.

Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ bereitet der Bebauungsplan die Sicherung verschiedener öffentlicher Gehrechte planungsrechtlich vor. Wie auch bei den übrigen mit dem Buchstaben G gekennzeichneten Gehrechtsflächen umfasst diese Regelung auch ein öffentliches Fahrrecht für Radfahrer.

Zwischen der nördlichen Emil-Jannings-Straße und der Rosenstraße ist vom Eigentümer der Fläche die Errichtung eines Fußwegs vorgesehen, um die Erreichbarkeit seines Wohnungsbauvorhabens zu verbessern. Um eine Mitnutzung dieser Wegeverbindung durch die Allgemeinheit zu gewährleisten, definiert der Bebauungsplan eine 6,0 m breite Fläche (G 3), in der ein Gehrecht und ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit durch grundbuchliche Eintragung zu sichern ist. Der Bebauungsplan belässt dabei noch einen gewissen Spielraum zur Anordnung des Weges und bestimmt eine Mindestbreite von 3,0 m des tatsächlich zu begründenden Rechts.

Eine weitere Wegeverbindung zwischen der Straße an der Sandscholle und der Emil-Jannings-Straße wurde durch den Eigentümer im Zusammenhang mit der Errichtung der Kindertagesstätte in Verlängerung der Paul-Neumann-Straße realisiert. Auch hier wird eine öffentliche Mitnutzung über die Festsetzung einer Gehrechtsfläche (G 4) durch den Bebauungsplan gesichert. Im Hinblick auf die tatsächliche Wegbreite wird in diesem Bereich mit der textlichen Festsetzung Nr. 24a eine Mindestbreite von 4,0 m für das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingefordert.

Für die nunmehr als private Verkehrsfläche festgesetzte Heinrich-George-Straße und den südlichen Abschnitt der Emil-Jannings-Straße wird ebenfalls die Eintragung eines Gehrechts und eines Fahrrechts für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet. Damit soll vor allem die öffentliche Anbindung der neuen Kindertagesstätte gesichert werden. Die betroffene Fläche erhält die Bezeichnung G/F/L 2, da gleichzeitig die Sicherung von Fahr- und Leitungsrechten erforderlich wird (siehe unten).

Um parallel zur Straße An der Sandscholle eine weitere behutsam ausgebaute Wegeführung durch den vorhandenen Gehölzbestand zu ermöglichen, wird zudem durch die textliche Festsetzung Nr. 24a festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche ein einfacher, bis zu 2,0 m breiter Weg mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist. Da die genaue Wegeführung auf die vorhandenen Baumstandorte abgestimmt werden soll, ist eine Festlegung auf der Bebauungsplanebene weder sinnvoll noch geboten und wird offen gehalten. Neben der Breite der zu belastenden Fläche werden lediglich Anfangs- und Endpunkte bestimmt, die eine durchgängige Wegeverbindung von dem mit der Strecke B1 und B2 bezeichneten Ausgangspunkt an der Straße An der Sandscholle etwa 14 m südlich der Stahnsdorfer Straße über die Gehrechtsfläche in Verlängerung der Rosenstraße (G 3) bis zur Gehrechtsfläche in Verlängerung der Paul-Naumann-Straße (G 4) sicherstellen. Die geplante Wegeführung wird als Hinweis ohne rechtsverbindlichen Charakter in der Planzeichnung dargestellt.

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Bauflächen im Änderungsbereich

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes soll vorrangig über die nördliche Emil-Jannings-Straße mit Anschluss an die Marlene-Dietrich-Allee erfolgen. Dafür wird in der privaten Grünfläche südlich des Wohngebietes über die Fläche mit der Bezeichnung G/F/L 3 eine Verkehrsanbindung zur Emil-Jannings-Straße ermöglicht und ein entsprechendes Geh-, Radfahr- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vorbereitet. Diese in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ermöglicht keine Verkehrsanbindung zur Straße An der Sandscholle, um den westlich angrenzenden Grünzug nicht zu beeinträchtigen und keinen zusätzlichen Verkehr in das westlich angrenzende Wohngebiet zu lenken.

Für den nördlichen Abschnitt der Emil-Jannings-Straße - im Rahmen der 3. Änderung als private Verkehrsfläche festgesetzt – wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung G/F/L 1, dahingehend ergänzt, dass auch für die Nutzer des allgemeinen Wohngebiets die Sicherung eines Fahrrechtes für Kraftfahrzeuge planungsrechtlich vorbereitet wird. Hiermit wird die langfristige Erschließung des künftigen Wohngebiets westlich der Filmhochschule gesichert. Die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Die zusätzliche direkte Anbindung des Wohngebietes von der Marlene-Dietrich-Allee ist möglich, ohne dass es hierzu Änderungen der bisherigen Festsetzungen bedarf.

Die geplante gebietsinterne Erschließung wird unter Punkt 5 dieser Begründung („Planungskonzept“) dargestellt. Eine Baugenehmigung zur Errichtung der Straße liegt vor, sie berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen der Feuerwehr und weist die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge nach.

Die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Wohngebietsfläche ist im Bebauungsplan nicht notwendig. Entsprechende Rechte, die die Begeh- und Befahrbarkeit der einzelnen Baugrundstücke sowohl untereinander als auch zugunsten der Stadt Potsdam (z.B. für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) regeln, werden durch bereits veranlasste Eintragungen von Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Zur verkehrlichen Erschließung der neu festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und der angrenzenden gewerblichen Baufläche wird für die als private Verkehrsfläche festgesetzte Heinrich-George-Straße und den südlichen Abschnitt der Emil-Jannings-Straße (G/F/L 2) auch ein Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte und des Gewerbegebietes GE-e 3 vorbereitet.

Leitungsrechte

Die bisherigen Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Vorbereitung von Leitungsrechten auf den Flächen L 4 und G/F/L 1 (nördliche Emil-Jannings-Straße), L 3 (südliche Marlene-Dietrich-Allee) und L 5 (Verlängerung Heinrich-George-Straße) bleiben unverändert. Zusätzlich wird die Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für den bestehenden Abschnitt der Heinrich-George-Straße und den südlichen Abschnitt der Emil-Jannings-Straße (Fläche mit der Bezeichnung G/F/L 2) sowie die südliche Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes an die Emil-Jannings-Straße (Fläche mit der Bezeichnung G/F/L 3) vorbereitet.

Die Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger umfassen auch die Befugnis, unterirdische technische Bauwerke zu errichten sowie die Anlagen zu warten. Insofern ist das Pflanzen von Bäumen und ggf. das Errichten von Baulichkeiten im Bereich dieser Leitungstrassen nur zulässig, soweit dadurch Funktion und Wartung der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

Auf die planungsrechtliche Vorbereitung eines Leitungsrechtes für die Übergabestation innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (bisheriges Leitungsrecht L6) kann verzichtet werden, da das entsprechende Leitungsrecht und die Zugänglichkeit zu der Anlage bereits durch anderweitige Regelungen gesichert wird. Die textliche Festsetzung Nr. 24 wird entsprechend geändert.

6.6 Grünflächen und Grünfestsetzungen

6.6.1 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt den gesamten Bereich entlang der Straße An der Sandscholle, der durch einen besonders schützenswerten Baumbestand geprägt wird, als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ fest. Hinzu kommen die Flächen, die der Verbindung zwischen der Straße an der Sandscholle und der Emil-Jannings-Straße für Fußgänger und Radfahrer dienen. Insgesamt summiert sich der als private Grünfläche festgesetzte Bereich, der bislang fast vollständig als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, sich aber im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH befindet, auf 13.070 m².

Ein Erfordernis zur öffentlichen Flächensicherung besteht durch den Wegfall der in diesem Bereich in Nord-Süd-Richtung geplanten Straßenbahntrasse nicht mehr. Durch die Festsetzung als private Parkanlage bleiben die Flächen in privatem Eigentum, können jedoch baulich nicht genutzt werden und unterliegen besonderen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen.

Die Zweckbestimmung als naturnahe Parkanlage in Kombination mit der festgesetzten Pflanzbindung, wonach der gesamte Baumbestand innerhalb des Gehölzstreifens zu erhalten ist, stellt einen umfassenden Schutz des vorhandenen Grünbestandes dar. Hinzu kommen die Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 30 und 31, wonach Zäune sowie Zufahrten und befahrbaren Wege zur Straße An der Sandscholle innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig sind, so dass auch insofern ein besonderer Schutz gesichert wird. Die öffentliche Mitnutzung einer geplanten nord-süd-gerichteten Wegeführung wird durch entsprechende Gehrechte vorbereitet (vgl. Abschnitt 6.5).

Die Filmpark Babelsberg GmbH verpflichtet sich in einem im August 2009 mit der Landeshauptstadt Potsdam geschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Herstellung und Unterhaltung der Grünanlage gemäß den genannten Bestimmungen des Bebauungsplans. Die Anlage eines 2 m breiten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Parkweges in wasserdurchlässigem Aufbau sowie die Herstellung zweier Wegeverbindungen zwischen der Straße An der Sandscholle und der Emil-Jannings-Straße werden in diesem Vertrag ebenfalls rechtlich gesichert.

Durch den Rückbau vorhandener Versiegelungsflächen, Ablagerungen, Zäune etc., die Beseitigung von störendem Unterwuchs und die Anlage der benannten Wegen mit begleitenden Kinderspielflächen soll die Grünfläche eine nutzungsstrukturelle und gestalterische Aufwertung erfahren.

Die geplante Anlage kleinerer wegbegleitender Spielflächen ist im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung als Parkanlage möglich und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 32 konkretisiert. Die Errichtung eines größeren Kinderspielplatzes widerspricht dagegen der angestrebten naturnahen Gestaltung der Parkanlage und soll daher planungsrechtlich nicht ermöglicht werden.

6.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die bestehenden Regelungen zum Erhalt und zur Schaffung von Vegetation und Bäumen im bislang gültigen Bebauungsplan bleiben weitgehend unverändert, da die Festsetzungen überwiegend zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen wurden und bei etwa gleich bleibender Eingriffsintensität aufgrund der nach der 4. Änderung zugelassenen Nutzungen, der Ausgleich qualitativ und quantitativ im bisher festgesetzten Rahmen gesichert werden soll.

Erhaltungsbindungen für Einzelbäume

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Bäume unterliegen dem Schutz der Potsdamer Baumschutzsatzung. Eingriffe in den Baumbestand sind insbesondere genehmigungs- und ausgleichspflichtig. Über diesen generellen Schutz hinaus werden in der Planzeichnung Einzelbäume, die bestimmend für das Stadtbild und damit von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Insgesamt werden 7 schützenswerte Bäume im Rahmen der 4. Änderung neu festgesetzt, für weitere 4 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs besteht bereits eine Erhaltungsbindung durch die weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 in der Fassung der 3. Änderung. 6 der neu festzusetzenden Bäume sind Teil eines Gehölzstreifens im eingeschränkten Gewerbegebiet an der Großbeerenstraße, der siebte Baum befindet sich 30 m nördlich der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ im Sondergebiet.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass bei Abgang dieser Bäume, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Damit wird der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Bäume Rechnung getragen und sichergestellt, dass bei ihrem Abgang, z.B. durch Krankheit, Brandeinwirkung o.ä. am gleichen, eben städtebaulich wirksamen Standort Ersatz zu pflanzen ist. Für die Nutzung der Freiflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet bedeutet dies eine starke Bindung, da eine entwurfs- und baubedingte Fällung mit sehr hohen Genehmigungshürden versehen ist; die bauliche Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der festgesetzten Nutzungsmaße ist trotzdem möglich. In der Abwägung zwischen öffentlichen Belangen (Baumschutz) und privaten Interessen (uneingeschränkte Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen) erscheint die Festsetzung einer Erhaltungsbindung somit gerechtfertigt.

Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und in der privaten Parkanlage

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 sieht bezüglich der Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken im Wesentlichen keine bzw. nur geringfügige Änderungen gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan vor.

Für das Sondergebiet Filmpark bleibt die bestehende Verpflichtung zum Anpflanzen eines Laubbaumes je 1.000 m² Grundstücksfläche (textliche Festsetzung Nr. 16) unverändert. Vorhandene Bäume können nach wie vor angerechnet werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die bestehende Pflanzbindung des angrenzenden Mischgebietes aufgegriffen, wonach ein Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist, und die diesbezügliche textliche Festsetzung auf das Wohngebiet ausgeweitet. Durch die mögliche Anrechnung vorhandener Bäume ergibt sich unter Umständen ein verringertes Pflanzfordernis, auch wenn die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausdrücklich (textliche Festsetzung Nr. 15a) nicht anrechenbar sind. Sie sind als Teil des westlich angrenzenden wertvollen Baumbestandes sowieso als unbedingt erhaltenswert einzustufen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e 3 an der Großbeerenstraße kann auf die Übernahme der bislang für das Gewerbegebiet GE-e 1 und GE-e 2 im Rahmen der 3. Änderung getroffenen Pflanzbindungen verzichtet werden. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen sechs Bäume mit entsprechender Qualität und zusätzlicher Erhaltungsbindung wird eine ausreichende Begrünung sichergestellt. Außerdem würde die Übernahme der bestehenden Festsetzung durch die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume auf die Zahl zu pflanzender Bäume ins Leere laufen: Die Pflanzverpflichtung von mindestens einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche, erfordert für das gut 3.500 m² große Gewerbegrundstück neben den vorhandenen sechs Bäumen keine zusätzlichen Baumpflanzungen. Weitere Neuanpflanzungen resultieren aus der Vorgabe zur Stellplatzbegrünung (vgl. folgender Abschnitt).

Ergänzend festgesetzt wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen in der privaten Parkanlage entlang der Straße An der Sandscholle. Eine entsprechende Festsetzungsnotwendigkeit ergibt sich dadurch, dass die Grünfläche nunmehr in privatem Eigentum bleiben soll und sich damit der direkten Einflussnahme der Stadt auf Gestaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen entzieht. Die festgesetzte Erhaltungsbindung und die ergänzenden Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 14, wonach die mit Erhaltungsbindung belegten Bäume bei Abgang nachzupflanzen sind, gewährleisten somit den erforderlichen Schutz des umfangreichen Grünbestandes.

Die bisherigen Hinweise zur Verwendung standortgerechter Bäume in Form von Listen bleiben erhalten, ebenso die Festlegung, dass vorhandene Bäume auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar sind.

Begrünung von Tiefgaragen und Stellplätzen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Funktion des Naturhaushalts wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 geregelt, dass Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu begrünen sind. Damit wird neben der Ansaat von Rasen auch die Pflanzung von Gehölzen und kleinwüchsigen Baumarten ermöglicht. Für größere Baumpflanzungen stehen ausreichende Flächen auf den verbleibenden Grundstücksfreiflächen zur Verfügung.

Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Terrassen, Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie durch technische Aufbauten nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

Die Bindung zum Bepflanzen von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) im bislang gültigen Plan bleibt unverändert und findet somit auch auf die neu geplanten Bauflächen Anwendung. Danach sind oberirdische Stellplatzanlagen und Parkplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge je 4 Stellplätze für PKW sowie je 2 Stellplätze für LKW oder Busse mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Damit soll sichergestellt werden, dass Stellplatzanlagen und Parkplätze mit einem „Baumdach“ versehen und somit in den städtebaulichen Kon-

text integriert werden. Auch die Versickerung von Regenwasser kann in der Regel sinnvoll mit Baumpflanzungen kombiniert werden. Sind Bäume auf der betreffenden Fläche bereits vorhanden, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. Von der Anrechenbarkeit ausgenommen sind wiederum die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Bei knapp 70 Stellplätzen (1 Stellplatz je Wohnung) in beiden Teilen des Wohngebietes ist somit von ca. 16 zusätzlichen Bäumen auszugehen. Legt man für das Gewerbegebiet GE e3 (vorläufig) die Errichtung von 60 - 70 Stellplätzen zu Grunde (vgl. Kap. 6.2.3), resultiert daraus die Verpflichtung zur Pflanzung von ca. 17 Bäumen, wobei die sechs mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume angerechnet werden können.

Der Hinweis auf die Verwendung standortgerechter Bäume gemäß Pflanzliste bleibt ebenfalls erhalten.

Wandbegrünung

Im bislang gültigen Bebauungsplan wird bestimmt, dass fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² Größe und Außenwandflächen von oberirdischen Parkgaragen von mehr als 20 m² Größe zu mindestens 50% ihrer Fläche mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die unverändert gültige Festsetzung zielt vor allem auf bauliche Anlagen innerhalb des Sondergebietes ab. Es soll erreicht werden, dass insbesondere große Studio- und Gewerbebauten sowie Parkhäuser, z.B. Systembauten, mit ungegliederten Fassaden, mindestens durch einen Rankbewuchs in das Stadt- und Landschaftsbild integriert werden. Innerhalb der neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind fensterlose Außenwandflächen dieser Dimension eher unwahrscheinlich.

6.7 Immissionsschutzfestsetzungen

Immissionsschutzregelungen sind einerseits im Verhältnis zu den umgebenden Nutzungen zu treffen, andererseits ist der Schutz von Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bereichs der 4. Änderung selbst zu berücksichtigen.

In Bezug auf Geräuschimmissionen, die vom Filmpark im Sondergebiet 6 ausgehen, werden räumlich und zeitlich differenzierte Regelungen im Rahmen der Zulässigkeit von dortigen Nutzungen durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente getroffen (vgl. Abschnitt 6.2.2), die sicherstellen, dass die Lärmeinwirkungen in den umliegenden Gebieten zumutbare Grenzwerte einhalten. Auch die zulässigen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet GE-e 3 werden durch textliche Festsetzungen auf den Kreis von Gewerbebetrieben eingeschränkt, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Sie entsprechen damit in Bezug auf das Immissionsverhalten zulässiger Nutzungen praktisch Mischgebieten und sind insofern gegenüber den westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ebenso wie gegenüber der nördlich angrenzenden Kindertagesstätte im Plangebiet verträglich.

Ergänzend zu den emissionsorientierten Nutzungsbeschränkungen für das Sondergebiet Filmpark und das eingeschränkte Gewerbegebiet werden bauliche Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Stahnsdorfer Straße und der Großbeerenstraße festgesetzt, Vorgaben zur Grundrissgestaltung gesetzt und Regelungen zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen getroffen. Die jeweiligen Anforderungen an den Schallschutz wurden im Rahmen entsprechender Schallgutachten ermittelt; die daraus abgeleiteten Festsetzungen stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich des Bebauungsplans und in seiner Umgebung gewährleistet werden.

Eine ausführliche Darstellung der Immissionsschutzanforderungen und erforderlichen Festsetzungen erfolgte für die allgemeinen Wohngebiete im Abschnitt 6.2.1 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Abschnitt 6.2.3 dieser Begründung.

Die mit den ermöglichten Nutzungen einhergehenden zusätzlichen Verkehre erreichen keine schallschutzrelevanten Größenordnungen. Die vorgesehene Verkehrserschließung für die geplanten Wohneinheiten im nördlichen Änderungsbereich verläuft gebietsintern über die Marlene-Dietrich-Allee entlang weitgehend noch unbebaute Sondergebiets- und Mischgebietsflächen, so dass die künftige Bebauung auf die Verkehrssituation reagieren kann. Ein weiteres Wohngebäude befindet sich unmittelbar an der Stahnsdorfer Straße. Zusätzliche Erschließungsverkehre in der Straße An der Sandscholle werden mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsregelungen)

Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Geschoss

Die Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Geschoss im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, das gemäß textlicher Festsetzung als geneigtes Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden ist, entspricht der geltenden Regelung für das östlich anschließende Mischgebiet an der Stahnsdorfer Straße. Die gestalterische Festsetzung wird auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Bauordnung und § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 28 ist innerhalb der mit der Festsetzung (G) gekennzeichneten Flächen das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigtem Dach und einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad oder als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugsschächten können Ausnahmen zugelassen werden. Weil der Bebauungsplan in einigen Baugebieten bewusst auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschosshöhe verzichtet, wird als Bezug für das oberste zulässige Geschoss eine baugebietsabhängige Höhe angegeben, d.h. die Gestaltungsbindung gilt für all jene Geschosse, die die in der textlichen Festsetzung Nr. 28 für die einzelnen Baugebiete verbindlich festgelegten Höhen ganz oder teilweise überschreiten. Mit dieser Regelung sollen entlang der Stahnsdorfer Straße differenzierte gestalterische Entwürfe für Dachzonen erreicht werden. Dies ist erforderlich, um die zugelassene Gesamthöhe der Gebäude visuell zu begrenzen, unförmige Quaderbauten auszuschließen und so eine verträgliche Integration neuer Bauten in die traditionell bebaute Umgebung zu finden, ohne jedoch eine bestimmte Architektur vorzugeben. In Bezug auf geneigte Dächer wird mit der Obergrenze von 60 Grad Dachneigung eine Regelung getroffen, die „Scheindächer“ mit Dachattrappen am obersten Geschoss weitgehend verhindert.

Die Gestaltungsbindungen der textlichen Festsetzung Nr. 28 gelten auch für das neu festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e 3 an der Großbeerenstraße, womit ein gestalterischer Bezug zur unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung (dreigeschossige Zeilenbauten der 1920er / 30er Jahre mit Satteldach) hergestellt wird.

Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkanten

Um die Anlage von ortstypischen, geneigten Dächern im Allgemeinen Wohngebiet zu begünstigen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 25 eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante um bis zu 2,0 m für geneigte Dächer ermöglicht. Voraussetzung ist eine Dachneigung von mindestens 20°. Mit dieser Privilegierung lassen sich dreigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach (z.B. Zeltdach) und einer Gebäudehöhe bis zu 13 m (48 m ü. NHN) errichten. Durch die Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand (Einzelfallprüfung) kann ein städtebauliches Einfügen sichergestellt und die Unterbringung von vier Wohngeschossen weitgehend ausgeschlossen werden.

Gestaltungsbindungen für Einfriedungen

Analog zu den gültigen Festsetzungen in den Mischgebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten wird die Höhe von Einfriedungen auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gegenüber der Stahnsdorfer Straße und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 an der Großbeerenstraße eingeschränkt.

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Bauordnung und § 9 Abs. 4 BauGB regelt die textliche Festsetzung Nr. 29, dass Einfriedungen in den benannten Gebieten an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu 1,20 m hoch sein dürfen. Die Höhe bezieht sich dabei auf das anliegende Straßenniveau. Damit soll eine optische Barrierewirkung durch hohe, gerade bei Betrieben übliche Einfriedungen entlang der Fußgängerbereiche vermieden werden. Um eine einheitliche Gestaltung entlang der Stahnsdorfer Straße zu gewährleisten, wird hier auch die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA 2) in diese Regelung mit einbezogen.

6.9 Sonstige Festsetzungen

Ausschluss von Fahrwegen und Zufahrten in der privaten Parkanlage

Innerhalb der privaten Grünfläche wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 31 die Anlage von Zufahrten und befahrbaren Wegen zur Straße An der Sandscholle ausgeschlossen, weil diese nicht mit der Zweckbestimmung als naturnahe Parkanlage vereinbar sind. Davon ausgenommen ist eine geplante öffentliche Wegeverbindung zwischen der Straße An der Sandscholle und der Emil-Jannings-Straße innerhalb der Fläche G 3, für die mit der textlichen Festsetzung Nr. 24a ein entsprechendes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet wird.

Ausschluss von Einfriedungen und baulichen Anlagen in der privaten Parkanlage

Innerhalb der privaten Grünfläche wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 30 die Anlage von Einfriedungen und baulichen Anlagen – mit Ausnahme von Wegen und Spielflächen - ausgeschlossen, da sie nicht mit ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Parkanlage vereinbar sind. Mit dieser Festsetzung kann dauerhaft verhindert werden, dass die privaten Flächen parzelliert und zweckentfremdet als Grundstücksfreiflächen der angrenzenden Wohngebäude genutzt und mit entsprechenden Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Müll- oder Fahrradunterstand) bebaut werden.

Beschränkte Zulassung von Kinderspielflächen in der privaten Parkanlage

Um im Zusammenhang mit der öffentlichen Durchwegung der privaten Parkanlage auch die Anlage von Spielflächen zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Charakter als naturnahe Parkanlage nicht zu gefährden, wird die Errichtung von Spielflächen mit der textlichen Festsetzung Nr. 32 nur in begrenztem Umfang zugelassen. Neben einer flächenmäßigen Beschränkung wird ihre Errichtung nur in der Nähe des Weges zugelassen und eine Standortaufteilung vorgeschrieben, um gestalterische und naturschutzfachliche Beeinträchtigungen zu minimieren.

6.10 Hinweise

Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie

Weil der Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche der Großbeerenstraße nicht mit einbezieht, wird durch einen Hinweis klargestellt, dass die südliche Geltungsbereichsgrenze abschnittsweise zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Der entsprechende Abschnitt ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit Buchstaben eindeutig verortet.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung und bauliche Ausgestaltung der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Darauf wird klarstellend hingewiesen.

Versickerung von Niederschlagswässern

In der Bebauungsplanänderung wird auf die bestehende Versickerungspflicht gemäß Brandenburgischem Wassergesetz hingewiesen. Demnach ist das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser in der Regel vor Ort zu versickern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Boden- und Grundwasserverhältnisse stehen einer Versickerung vor Ort bei Anlage entsprechender Versickerungsanlagen grundsätzlich nicht entgegen. Die in Planung befindlichen bzw. bereits umgesetzten Projekte im Änderungsbereich sehen eine entsprechende Versickerung der Niederschlagswässer von Dachflächen sowie Erschließungswegen und Stellplätzen vor. Ein darüber hinaus gehendes Regelungserfordernis besteht nicht.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Es wird auf die Lage des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet hingewiesen, die vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erfordert.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gebietsverträgliche Fortentwicklung von Nutzungsstruktur und städtebaulicher Gestalt. Durch die Festsetzung eines Wohngebietes geringerer Dichte parallel zur Straße an der Sandscholle wird die vorhandene Bauungs- und Nutzungsstruktur westlich des Plangebietes ergänzt und mit der Errichtung und planungsrechtlichen Sicherung einer Kindertagesstätte die Wohnlage zusätzlich aufgewertet.

Die ermöglichte wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung an der Großbeerenstraße knüpft an die eingeleitete Gebietsentwicklung südlich der Straße an und fügt sich hinsichtlich der Bauungsstruktur in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild dieser wichtigen Ausfallstraße ein.

Durch die Aktivierung innerstädtischer Brachflächen wird dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen, das Stadtbild aufgewertet und die Inanspruchnahme peripherer Bauflächen vermieden.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 einschließlich der 4. Änderung gilt als künftige planungsrechtliche Grundlage, aktuelle Eingriffe in rechtmäßig bestehende Nutzungen erfolgen nicht. So wird weder die umliegende Wohnnutzung, noch werden die Filmhochschule oder der Filmpark einem Veränderungsdruck ausgesetzt.

Aufgrund der Lärmschutzfestsetzungen für den Filmpark Babelsberg, aber auch die Reduzierung zulässiger Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet auf „Mischgebietsniveau“, kann davon ausgegangen werden, dass Störungen oder Belästigungen in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten über ein den Richtlinien entsprechendes zumutbares Maß hinaus vermieden werden.

Gleichzeitig stellt die neue Lärmkontingentierung im Rahmen der 4. Änderung sicher, dass der Bestandsschutz für vorhandene Anlagen und Objekte des Filmparks (vor allem die Freiluft-Arena, die Caligari-Halle, die Parkplätze und die Metropolis Halle) nicht gefährdet wird und noch Entwicklungsspielraum bezüglich neuer Objekte möglich bleibt.

Mit der Realisierung einer Wohnbebauung auf den nördlichen Teilflächen des neu festgesetzten Wohngebietes könnten sich Einschränkungen für den Fortbestand der Kulissenbauten nördlich der Marlene-Dietrich-Allee ergeben, die auch weiterhin nur auf der Grundlage von befristeten Einzelgenehmigungen genutzt werden können und kaum mit der Genehmigung neuer Wohnnutzungen im Umfeld vereinbar sein werden.

7.3 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe

Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 ermöglichen die Errichtung von insgesamt bis zu 70 Wohneinheiten im Änderungsbereich und erweitern vor allem das standortnahe Wohnraumangebot für Beschäftigte der Medienstadt. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,3 Einwohnern ist mit etwa 160 neuen Einwohnern zu rechnen.

Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Nachfrage nach Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen sowie nach wohnungsnahen Spiel- und Erholungsflächen. Hinzu kommen die Bedarfe der Beschäftigten des Filmparks, der Mitarbeiter künftiger Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet und der außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung liegenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet (z.B. Studierende der Filmhochschule, Mitarbeiter der Film- und Fernsehproduktion).

Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte mit 130 Betreuungsplätzen und ihrer planungsrechtlichen Sicherung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 kann nicht nur der bebauungsplanbedingte Bedarf an Kindertagesstättenplätzen gedeckt werden, sondern es können darüber hinaus auch zusätzliche Plätze für Kinder aus der Umgebung des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Der sich rechnerisch ergebende Bedarf an 8 - 10 Grundschulplätzen (160 Einwohner, Jahrgangsstärke von 1% und 6 Grundschuljahren) erreicht keine planungsrelevante Größenordnung, die die Sicherung einer Schule im Geltungsbereich erfordern würde. Die Bedarfsdeckung muss vielmehr in bestehenden Einrichtungen erfolgen. Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes kann dabei eine wohnortnahe Versorgung nicht garantiert werden.

Im maßgeblichen Einzugsbereich (Sozialraum IV Babelsberg/ Zentrum Ost) stehen insgesamt vier Grundschulen unterschiedlicher Profilierung zur Verfügung, von denen lediglich ein weiter entfernter Standort (Grundschule am Humboldttring) noch freie Kapazitäten aufweist; hinzu kommen Schulangebote freier Träger auch in anderen Stadtbereichen.

Ein bedarfsgerechtes Spielplatz- und Erholungsangebot kann mit der gestalterischen Aufwertung und Nutzbarmachung der privaten Grünanlage entlang der Straße An der Sandscholle und der geplanten neuen Parkanlage östlich der Marlene-Dietrich-Allee wohnungsnah entwickelt werden.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 ergeben sich für den Kfz-Verkehr gegenüber der bisherigen Verkehrsabwicklung im Geltungsbereich und in den angrenzenden Straßen keine größeren Veränderungen. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das relativ geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge der neuen Wohnbebauung kann problemlos über den nördlichen Abschnitt der Emil-Janinngs-Straße und die Marlene-Dietrich-Allee abgewickelt werden. Das neu vorgesehene Gewerbegebiet GE-e 3 verfügt über einen direkten Straßenanschluss an die Großbeerenstraße, rückwärtige Grundstücksflächen können zusätzlich über die Heinrich-George-Straße erschlossen werden.

Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der neuen Kindertagesstätte wird durch die Festsetzung der Heinrich-George-Straße (realisierter südlicher Abschnitt) und des südlichen Abschnitts der Emil-Janinngs-Straße als Privatstraße mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten sichergestellt.

Die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer werden sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich verbessern. Vor allem die durch Geh- und Fahrrechte für Radfahrer gesicherten Wegeverbindungen zwischen der Straße An der Sandscholle und der Emil-Jannings-Straße sowie die öffentliche Durchwegung der privaten Grünanlage werden zu zusätzlichen Wegebeziehungen und verbesserten Aufenthaltsqualitäten abseits der Straßenräume führen.

7.5 Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Vorhaben im Änderungsbereich aus den bestehenden Leitungsnetzen ist grundsätzlich gewährleistet. Die stadttechnischen Anlagen in und um die Medienstadt wurden bereits im Hinblick auf eine intensiviertere Nutzung erneuert und ausgebaut, so dass ausreichende Potentiale für die nunmehr geplanten Nutzungen vorhanden sind. Neben der Neuverlegung der erforderlichen Anschlussleitungen können lediglich partielle Netzerweiterungen notwendig werden.

7.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da es sich beim vorliegenden Plan um eine Änderung eines wirksamen Bebauungsplans handelt, werden im Folgenden nur die aus dieser Planänderung resultierenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt. Die in der ursprünglichen Fassung des Plans und dem zugehörigen Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation gelten fort. Gleiches gilt für die in den übrigen Änderungsverfahren festgesetzten Maßnahmen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans 41 wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung Grundflächen zwischen 20.000 und 70.000 m² festgesetzt werden, war in einer Vorprüfung zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Prüfung kam zum dem Ergebnis, dass dies in der Gesamtbetrachtung nicht zu erwarten ist. Diese Einschätzung hat sich im weiteren Verfahren bestätigt. Die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Veränderungen in Bezug auf die Bodenversiegelung

Durch Einfügung eines Baugebietes, die zusätzliche Ausweisung von Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen sowie die Umwandlung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche des Sondergebietes zu einer privaten Verkehrsfläche wird in diesen Bereichen die zulässige Bodenversiegelung gegenüber der bisher überwiegenden Ausweisung als öffentliche Grünfläche erhöht.

In den künftigen Wohngebieten WA 1 und WA 2 erhöht sich die zulässige Versiegelung unter Einrechnung der Zweit-GRZ von zurzeit 500 m² (zulässiges Nutzungsmaß der aufzuhebenden Mischgebietsfläche) auf 7.200 m². Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ ist eine geringfügige Erhöhung von 1.100m² (flächenmäßiger Anteil des zulässigen Nutzungsmaßes der aufzuhebenden Sondergebietsflächen SO 6) auf 1.400 m² zu erwarten.

Die Flächen des neu festgesetzten Gewerbegebiets GE-e3 gehörten in der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplans 41 ebenfalls teilweise zum Sondergebiet SO 6. Das zulässige Nutzungsmaß erhöht sich von 400 m² auf 2.100 m².

Durch die Neuausweisung einer privaten Verkehrsfläche im Süden des Geltungsbereichs wird zwar nur die schon bestehende Straße bauleitplanerisch nachvollzogen, in der Bilanz wird aus diesem Bereich jedoch eine fast vollständig versiegelte Straßenfläche (2.700 m² Versiegelung) gegenüber einer rechnerischen Versiegelungsmöglichkeit im SO 6 von 1.800 m².

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen, der privaten Verkehrsflächen im Norden sowie die veränderte Ausweisung der verbleibenden Grünflächen von öffentlich zu privat ist für die Versiegelungsbilanz ohne Belang.

Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu vermeiden, wird im Gegenzug die zulässige Grundfläche im neu zugeschnittenen SO 6 so angepasst, dass in der Gesamtbilanz durch den Änderungsbebauungsplan keine Zunahme der Bodenversiegelung vorbereitet wird.

Neben der anteiligen Herausnahme der Grundflächen in den künftig nicht mehr als Sondergebiet festgesetzten Teilflächen wird zusätzlich die Zunahme der Versiegelung in den übrigen Teilbereichen berücksichtigt. Dabei wurde ein Bedarf von ca. 13.500 m² ermittelt, was sich, unter Berücksichtigung der Zweit-GRZ, in einer um 9.000 m² reduzierten Festsetzung der zulässigen Grundfläche niederschlägt.

Veränderungen in Bezug auf den Baumbestand

Im Zuge der Vorplanungen wurden die Bereiche des Plangebietes ermittelt, die auf Grund ihres Großbaumbestandes als besonders schützenswert einzustufen sind. In diesen als private Grünfläche ausgewiesenen Teilbereichen wird der Gehölzbestand durch Erhaltungsbindungen geschützt und dauerhaft erhalten. Zusätzlich wurde noch eine markante Baumreihe innerhalb des GE mit einer Erhaltungsbindung versehen. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz zu pflanzen (TF 14). Um den Schutz des Wurzelbereichs der am Rand der Grünfläche zum Wohngebiet stehenden Bäume zu gewährleisten, schließt der Bebauungsplan durch die TF 11a den sonst zulässigen Bau von Nebenanlagen (z.B. befestigte Flächen, Nebengebäude, Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, etc.), Garagen, Stellplätzen und unterirdischen Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzen aus.

Diese Festsetzung gilt auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Grenze zu Filmhochschule. Dadurch werden die Kiefern, die vom Bestand auf der Freifläche hinter der Filmhochschule in den Geltungsbereich hereinragen, vor Überbauung durch eine Erschließungsstraße bewahrt. Abschließend bleibt darauf hinzuweisen, dass viele Bäume im Plangebiet unter die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung fallen. Als geschützte Landschaftsbestandteile ist ihre Fällung nur genehmigungsfähig, wenn die bauliche Nutzung durch ihren Erhalt unzumutbar eingeschränkt würde.

Anders als auf den nicht überbaubaren Flächen können in den Baufeldern bei Vollzug der Festsetzungen Baumfällungen nicht vermieden werden. In der folgenden Bilanzierung werden nur die Bäume eingerechnet, die nicht schon vor der Planänderung in einem Baufeld lagen. Die Übrigen hätten schon nach bestehendem Planungsrecht gefällt werden können.

Im Einzelnen ist für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit der zusätzlichen Fällung von 30 Bäumen zu rechnen. Durch die Erweiterung des Sondergebietes SO 6 nach Westen werden 6 ehemals in der öffentlichen Grünfläche stehende Bäume in das Baugebiet einbezogen.

Der Bau der Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche wurde auf der Grundlage einer vorgezogenen Baugenehmigung bereits realisiert. Die Kompensation für notwendige Baumfällungen wurde unter Beachtung der geplanten Grünfestsetzungen auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzsatzung im Zuge der Baugenehmigung gesichert.

Auch im künftigen Gewerbegebiet GE e3 ist mit Fällung von Bäumen, die nicht mit einer Erhaltungsbindung belegt sind, zu rechnen. Geht man davon aus, dass die 5 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bäume entfernt werden, belaufen sich die Baumverluste in der Summe auf 41 Bäume.

Um Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen in der Gesamtbilanz zu vermeiden, werden für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 Pflanzbindungen festgesetzt. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum der Qualität 18/20 zu pflanzen (TF 15). Dies entspricht 41 Bäumen. Sollten entgegen der hier aufgestellten Prognose weitere Bäume erhalten werden können, verringert sich die Pflanzverpflichtung entsprechend. Weitere Baumpflanzungen ergeben sich durch die Verpflichtung, Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Nach TF 20 ist je 4 Stellplätze für PKW und je 2 Stellplätzen für Busse oder LKW ein großkroniger Laubbaum der Qualität 18/20 zu pflanzen. Nach überschlägigen Rechnungen ergeben sich für das Plangebiet dadurch 23 zusätzliche Baumpflanzungen. In der Summe kann bei Realisierung der Planungen von 64 Baumpflanzungen ausgegangen werden. In der Gesamtbetrachtung ist somit davon auszugehen, dass die Summe der Neupflanzungen die der gefälltten Bäume übersteigt. Im Zuge der Baugenehmigung ist für notwendige Baumfällungen eine Genehmigung nach der Potsdamer Baumschutzverordnung zu beantragen. Dabei werden die notwendigen Ersatzpflanzungen endültig bilanziert. Pflanzverpflichtungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren, können angerechnet werden.

Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde ein artenschutzfachliches Gutachten¹ erarbeitet. Von besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG wurden Fledermäuse und Arten der europäischen Vogelarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG angetroffen.

Für die Fledermäuse ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht gegeben. Die als Quartiere genutzten Baumhöhlen finden sich im Waldstreifen am Westrand des Plangebietes, für den durch den Bebauungsplan keine Änderungen vorbereitet werden. Da Fledermäuse nachts jagen, sind die Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten minimal.

Bei den Vogelarten wird für die Gruppe der Gebäudebrüter davon ausgegangen, dass sich bau- und anlagebedingt der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird. Die Tötung von Individuen oder der Verlust von Fortpflanzungsstätten ist nicht zu befürchten, da zur Umsetzung des Vorhabens kein Gebäudeabriss erfolgt.

Um Verstöße gegen das Schutzregime des § 44 BNatSchG für Höhlenbrüter zu vermeiden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Durch die Anbringung von 20 Ersatzniststätten in der Umgebung der Baufelder bleibt die ökologische Funktion der von der Baumaßnahme betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erhalten. Die Durchführung der Maßnahme soll durch einen Nachtrag zu den vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Potsdam und dem Eigentümer vom 17.08.2009 gesichert werden.

Da freibrütende Vogelarten in jeder Brutperiode ein neues Nest bauen, besteht für diese Arten kein ganzjähriger Schutz der Fortpflanzungsstätten. Es ist aber sicherzustellen, dass eine erhebliche Störung und der Verlust von Brutstätten während der Brutzeit unterbleibt. Baumfällungen sollten daher nur außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden. Es wird zudem empfohlen, auch die Bauarbeiten auf diesen Zeitraum zu beschränken. Da es sich bei den vorkommenden Arten vorrangig um verbreitete Arten ohne besonderen Schutzstatus handelt, ist davon auszugehen, dass auch bei Fortführung der Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten eine Verschlechterung der lokalen Population nicht eintreten wird.

Falls sich vor oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen neue Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens besonderen geschützter Arten ergeben sollten, sind die Zugriffsverbote des

¹ Natur und Text Brandenburg GmbH (7.2009): Artenschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplan 41 „Medienstadt Babelsberg“ in Potsdam

§ 44 BNatSchG erneut zu prüfen. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Formelle Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung im Bereich der 4. Änderung voraussichtlich nicht erforderlich.

7.8 Finanzielle Auswirkungen

Die Rechtskraft der Planungsänderungen im Bereich der 4. Änderung wird voraussichtlich keine Kosten für den Haushalt der Stadt Potsdam verursachen. Zwar begründet die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten an sich Übernahme- oder Entschädigungsansprüche nach § 40 bzw. § 41 BauGB, es ist jedoch auf vertraglicher Basis vereinbart, dass die Herstellung der Kindertagesstätte durch die Filmpark Babelsberg GmbH gewährleistet wird und die Fläche in deren Eigentum verbleibt und auch die Einräumung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit für die Stadt Potsdam kostenfrei erfolgt.

Auch die Herstellung der nord-süd-gerichteten Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der privaten Grünfläche und von zwei weiteren Wegeverbindungen zwischen der Straße An der Sandscholle und der Emil-Jannings-Straße zur Querung des Grünbereichs auf Kosten der Filmpark Babelsberg GmbH ist vertraglich gesichert.

Die entsprechenden Verpflichtungen sind im städtebaulichen Vertrag vom 17.08.2009 zwischen der Filmpark Babelsberg GmbH und der Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich geregelt.

Die im Änderungsverfahren vorgesehenen Nutzungseinschränkungen (weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben) und die geplante Reduzierung der bisher festgesetzten Nutzungsmaße im Sondergebiet Filmpark wurden im Rahmen des Gesamtkonzeptes mit dem Eigentümer einvernehmlich abgestimmt.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 4.3.2009 beschlossen, für den Teilbereich Emil-Jannings-Straße / Heinrich-George-Straße des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ eine Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Als Voraussetzung wurde dabei die Sicherstellung einer anderen Straßenbahntrasse, die der bisher im Bebauungsplan Nr. 41 und im Verkehrsentwicklungsplan Potsdam vorgesehenen Straßenbahntrasse bezüglich Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit ungefähr ebenbürtig ist, benannt.

Eine Nutzen-Kosten-Untersuchung zu verschiedenen Varianten der Streckenführung kam diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass eine durchgehende Streckenführung über die Großbeerenstraße mit Unterführung der Wetzlarer Bahn die wirtschaftlichste und damit die einzig förderungsfähige Route darstellt, während keine der drei untersuchten Medienstadtrassen der Forderung nach einer wirtschaftlichen Streckenführung gerecht wird.

Außerdem wurde im Aufstellungsbeschluss einer Vergrößerung auf den jetzigen Geltungsbereich der 4. Änderung zugestimmt, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen umweltrelevanten Umweltauswirkungen hat.

Da die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB belegt, dass die geplanten Änderungen für den gesamten Bereich westlich der Emil-Jannings-Straße

und der Filmhochschule keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringen, wird das Verfahren gemäß des im Beschluss vom 4.3.2009 gefassten Wortlautes auch für den erweiterten Bereich durchgeführt.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 26. März 2009 (Nr. 8/2009) ortsüblich bekannt gemacht.

Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage des Vorentwurfs zur 4. Änderung wurden im April 2009 die von Planung berührten Fachbereiche der Potsdamer Stadtverwaltung über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen vier Stellungnahmen ein, die im Wesentlichen folgende Punkte betrafen:

- die Regelungen zum Einzelhandel im Sondergebiet Filmpark (SO 6), die in Übereinstimmung mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Potsdam stehen sollen,
- das hauptsächlich außerhalb des Änderungsbereichs liegende Mischgebiet an der Stahnsdorfer Straße, das stärker für mediengewerbliche Einrichtungen zur Verfügung stehen soll,
- Regelungen zur Erschließung des neuen Wohngebiets (WA 1)
- einzelne Inhalte der Grünfestsetzungen, insbesondere für den Gehölzstreifen entlang der Straße „An der Sandscholle“ sowie
- Regelungen hinsichtlich der Kindertagesstätte mit Relevanz für das Baugenehmigungsverfahren

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden vom planaufstellenden Fachbereich Stadtplanung geprüft und bei der weiteren Planbearbeitung teilweise berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planänderung erfolgte auf der Grundlage des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14. bis einschließlich 28. April 2009. Der Hinweis hierauf sowie auf die Möglichkeit der Äußerung zur Planung wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8/2009 zusammen mit dem Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 41 bekannt gemacht.

Zugleich wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 S. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme für jene Vorhaben gegeben, für die eine Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB beabsichtigt war und später erteilt wurde (Kindertagesstätte und Teile der Wohnbebauung).

Informationen zur Planung konnten im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung bei der zuständigen Sachbearbeiterin und im Internet eingesehen werden.

Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Darin werden die Anlage des Weges in der Grünfläche in wasserdurchlässigem Aufbau und ein weitestgehender Erhalt des Gehölzbestandes gefordert. Die Anregungen werden im vorliegenden Änderungsentwurf und im 2010 mit dem Eigentümer der Fläche geschlossenen städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17. und

28. April 2009 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 18. Mai 2009 aufgefordert.

In das Beteiligungsverfahren wurden 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einbezogen. Es gingen Stellungnahmen von zwei Behörden ein.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 18.05.2009 mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die für den Immissionsschutz zuständige Abteilung des Landesumweltamtes äußerte Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung eines Wohngebietes und einer Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zum Filmparkgelände und forderte eine Überprüfung der bisher vorgesehenen Lärmkontingente. Die Lärmkontingentierung für das Sondergebiet Filmpark wurde daraufhin von einem Fachgutachter so überarbeitet, dass der Schutzanspruch der Wohnbauflächen und der Kindertagesstätte gewährleistet werden kann.

Weitere Anregungen des Landesumweltamtes betrafen den Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm, die kritisch gesehene (mittlerweile aufgegebene) Festsetzung eines Mischgebietes an der Großbeerenstraße, die Anordnung der Spielflächen auf dem Grundstück der Kindertagesstätte und den temporär angelegten Lärmschutzwall in der Grünfläche. Die Anregungen wurden geprüft und ebenfalls teilweise berücksichtigt.

Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur öffentlichen Auslegung

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie verwaltungsinterne Abstimmungen führten im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu folgenden Änderungen der Planung:

- Einbeziehung der bisher als Mischgebiet vorgesehenen Fläche an der Stahnsdorfer Straße in das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an der Großbeerenstraße anstelle des bisher vorgesehen Mischgebietes
- Änderung der Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche, dem bereits realisierten Bauprojekt der Kindertagesstätte entsprechend
- Ausschluss bzw. Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Allgemeinen Wohngebiet, im Sondergebiet Filmpark und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 im Sinne des Potsdamer Einzelhandelskonzepts (Zentrenschutz)
- Ergänzende Festsetzung zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,6
- nochmalige Reduzierung der Nutzungsmaße im Sondergebiet Filmpark im Zusammenhang mit der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche an der Stahnsdorfer Straße
- Verringerung der festgesetzten Emissionskontingente im Sondergebiet Filmpark, um das benachbarte Wohnen im Änderungsbereich zu ermöglichen
- ergänzende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, zur Grundrissanordnung und zum Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen im Wohngebiet und im GE-e 3

- ergänzende Festsetzung einer Zweckbestimmung für die private Grünfläche und beschränkte Zulassung von Spielflächen
- Festsetzung der Heinrich-George-Straße und des südlichen Abschnitts der Emil-Janinngs-Straße als Privatstraße (bisher Teil des Sondergebietes) mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Kindertagesstätte und des GE-e 3
- ergänzende Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts innerhalb der Grünverbindung zur Emil-Jannings-Straße zur besseren verkehrlichen Anbindung des neuen Wohnstandortes
- Sicherung öffentlicher Wegeverbindungen innerhalb der privaten Grünfläche durch Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit
- ergänzende Festsetzungen zum Ausschluss von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Zufahrten und befahrbaren Wegen in der privaten Grünfläche
- ergänzende Hinweise zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche, zur notwendigen Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort und Klarstellung der Tatsache, dass die südliche Geltungsbereichsgrenze abschnittsweise zugleich Straßenbegrenzungslinie ist

Die veränderten Festsetzungen des Planentwurfs wurden im Vorfeld der Auslegung insbesondere mit den Bereichen Umwelt und Natur, Stadt- und Verkehrsentwicklung, Wirtschaftsförderung, Grün- und Verkehrsflächen, Schule und Sport sowie Kinder, Jugend und Familie erörtert und abgestimmt.

Im Ergebnis wurden die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes zum Schutz der zu erhaltenden Baumreihe weiter eingeschränkt, die Festsetzungen zu den Geh- und Radfahrrechten innerhalb der privaten Grünfläche präzisiert und die Aussagen in der Begründung zur Versorgung mit Schulplätzen überarbeitet.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 7. Juni 2011 bis zum 8. Juli 2011 gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs.2 und 3 Satz 1 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung in das Internet eingestellt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden weder im Planungsamt noch im Internet abgegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 8. Juni 2011 nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch über die öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert, sich zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 bis zum 11. Juli 2011 zu äußern. Insgesamt gingen 8 Stellungnahmen ein.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 20. Juni 2011 mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Auch von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Hinweise zu einer möglichen Kampfmittelbelastung und dem Umgang mit etwaigen Bodendenkmalen bzw. Fundstücken werden berücksichtigt und die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.

Von der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes wurden Änderungs- und Ergänzungswünsche der textlichen Festsetzungen gegen Verkehrslärm geäußert und Hinweise zur weitergehenden Sicherstellung der Verträglichkeit einander benachbarter Flächennutzungen gegeben. Die Regelungen des Bebauungsplans wurden daraufhin überprüft und teilweise angepasst (s.u.). Ein an den Filmparkbetreiber gerichteter Hinweis, der die nunmehr geringen Handlungsspielräume für den Filmpark aufgrund der vergleichsweise niedrigen Emissionskontingente hervorhebt, wird weitergeleitet.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und verwaltungsinterner Abstimmungen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Wesentliche Änderungen der Bebauungsplaninhalte ergaben sich dadurch nicht.

- Die textliche Festsetzung Nr. 3a zur Art der Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 3 wurde durch eine klarstellende Ergänzung zur Zulässigkeit von wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben und die Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten modifiziert
- Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 12a, 13a, 13b und 13c) wurden durch ergänzende Regelungen zum baulichen Schallschutz gegenüber der Stahnsdorfer Straße, eine Ausweitung der baulichen Schallschutzanforderungen an der Großbeerenstraße auf die seitlichen Gebäudefassaden und eine Neufassung der Regelung zur lärm-schutzorientierten Grundrissausrichtung und zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen modifiziert
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 15a und Nr. 20 zur Begrünung von Baugrundstücken und Stellplätzen wurde redaktionell dahingehend umformuliert, dass die Nichtanrechenbarkeit von Bestandsbäumen im allgemeinen Wohngebiet auf Neupflanzungen nunmehr den Baumbestand an der östlichen Gebietsgrenze erfasst
- Die textliche Festsetzung Nr. 10 zur Zulässigkeit von Stellplätzen, wurde um den Zusatz ergänzt, dass auch entlang der Emil-Jannings-Straße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden können
- Die Begründung ist unter Berücksichtigung der genannten Änderungen und Ergänzungen überarbeitet worden. Außerdem wurden Aussagen zu einer möglichen Kampfmittelbelastung und dem Umgang mit etwaigen Bodendenkmalen ergänzt sowie die Aussagen zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft präzisiert.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S.226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22 Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Anhang

Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“

Anmerkung: Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ in der Fassung der 3. Änderung in Teilbereichen nicht vollständig ersetzt, sind nachfolgend alle textlichen Festsetzungen, die den westlichen Bereich der Medienstadt, d.h. den Geltungsbereich der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 betreffen aufgeführt.

Im Rahmen der 4. Änderung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind rot gekennzeichnet. Weiterhin relevante Festsetzungen, die im Rahmen der 3. Änderung getroffen wurden sind in schwarzer Schrift dargestellt, entfallende Textpassagen sind dabei rot hervorgehoben und durch Streichung kenntlich gemacht. Die für den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht relevanten Festsetzungen sind in hellgrauer Schrift dargestellt.

Es gelten die textlichen Festsetzungen auf Blatt 2 der Planzeichnung. Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

(1) In den Mischgebieten sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(1a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden) zugelassen werden.

(2) Im Kerngebiet MK 1 sind nur zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 sind nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe,

- Bürogebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Parkplätze und Parkhäuser mit bis zu 150 Plätzen

jeweils sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie

- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Ferner können Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² können als Ausnahme zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit mehr als 700 m² können ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn sie dem Angebot touristischer oder medienpezifischer Sortimente dienen. Im GE-e 2 können innerhalb der Fläche Y, Z1, Z2, K, Y ausnahmsweise auch Parkplätze und Parkhäuser mit mehr als 150 Plätzen zugelassen werden.

(3a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 3 sind nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe,
- Bürogebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Parkplätze und Parkhäuser mit bis zu 150 Plätzen

jeweils sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie

- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) zugelassen werden.

(4) Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung der Hochschule für Film und Fernsehen. Zulässig sind alle für den Lehrbetrieb der Hochschule für Film und Fernsehen notwendigen Verwaltungs-, Vortrags- und Technikräume mit den dazugehörigen Studio-, Labor- und Werkstattanlagen sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

(5) Das Sondergebiet SO 4 dient vorwiegend der Unterbringung von Produktionsanlagen der Film- und Fernsehstudios Babelsberg. Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Film- und Fernsehstudios, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Im Sondergebiet SO 4 sind innerhalb der Fläche DFGED im Rahmen des festgesetzten Immissionshöchstwerte für das SO 6 Filmpark auch alle Anlagen und Gebäude, die im Sondergebiet SO 6 Filmpark zulässig sind, zulässig, mit Ausnahme von Parkplätzen und

Parkhäuser mit mehr als 150 Plätzen sowie Veranstaltungs- und Vorführräumen und -flächen mit mehr als 1.000 Besucherplätzen.

- (6) Das Sondergebiet SO 6 Filmpark dient vorwiegend der Unterbringung des Film- und Freizeitparks Babelsberg. Zulässig sind alle für den Betrieb einer gewerblichen Freizeiteinrichtung erforderlichen Anlagen und Gebäude im Rahmen der festgesetzten Emissionshöchstwerte, insbesondere

- Ausstellungsgebäude und -flächen
- Veranstaltungs- und Vorführgebäude und -flächen mit einer Kapazität von bis zu 1.000 Besucherplätzen
- offene und geschlossene Bühnen
- Räume und Anlagen für sportliche Aktivitäten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ~~- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m²~~
- Anlagen und Gebäude für die Medienproduktion
- Räume und Gebäude für Lager- und Technik
- Räume und Gebäude für Werkstätten und Unterhaltung
- Gebäude für Verwaltung, Büro und Service
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Garagen und Stellplätze
- Parkplätze und Parkhäuser mit bis zu 150 Plätzen
- zugehörige Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche QOMJKLNPRSTQ sind darüber hinaus zulässig:

- Parkplätze und Parkhäuser mit mehr als 150 Plätzen
- Veranstaltungs- und Vorführräume und -flächen mit mehr als 1.000 Besucherplätzen

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind im Sondergebiet SO 6 Filmpark nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, deren Sortimente im direkten Bezug zum Film- und Freizeitpark stehen.

Die im Sondergebiet SO 6 Filmpark sowie im Sondergebiet SO 4 innerhalb der Fläche DFGED zugelassenen Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen, die nachfolgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Fläche	Tag	Ruhezeit	Nacht
A1/A2/A3/A4/A5/A6/A1	50 dB(A)	45 dB(A)	33 dB(A)
QONPRSTQ	59 dB(A)	54 dB(A)	41 dB(A)
BCDEOQB	51 dB(A)	46 dB(A)	41 dB(A)
EGHIJKLNOE	59 dB(A)	54 dB(A)	43 dB(A)
DFGED	62 dB(A)	57 dB(A)	37 dB(A)

Ausgehend von der Linie A7, A1, A8 ist für Schallabstrahlungen von Objekten auf den oben genannten Flächen in Richtung Norden, Osten und Süden ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) zu den aufgeführten Emissionskontingenten zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche DFGED.

Als Beurteilungszeiträume im Sinne der Festsetzung gelten:

An Werktagen:

Tag: 08⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr

Ruhezeit: 06⁰⁰ bis 08⁰⁰ Uhr und 20⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr

Nacht: 22⁰⁰ bis 06⁰⁰ Uhr

An Sonn- und Feiertagen:

Tag: 09⁰⁰ bis 13⁰⁰ Uhr und 15⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr

(Beurteilungszeit insgesamt 9 Stunden)

Ruhezeit: 07⁰⁰ bis 09⁰⁰ Uhr, 13⁰⁰ bis 15⁰⁰ Uhr und 20⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr

(Beurteilungszeit jeweils 2 Stunden)

Nacht: 22⁰⁰ bis 24⁰⁰ Uhr und von 0⁰⁰ Uhr bis 7⁰⁰ Uhr

(Beurteilungszeit jeweils 1 Stunde, ungünstigste volle Stunde)

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der „Freizeitlärm-Richtlinie des Land Brandenburg“ (Anhang B zur „Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zu Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen“ vom 12. August 1996, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 4. September 1996) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der im B-Plan festgesetzten Emissionskontingente zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren durch schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass die Freizeitlärm-Gesamtbelastung den Immissionsrichtwert der „Freizeitlärm-Richtlinie des Land Brandenburg“ am maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet.

Hinweise:

Diese Festsetzung bedeutet, dass der Betreiber geeignete technische Maßnahmen und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter freier Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Emissionskontingent $L_{EK,i}$ entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde. Durch die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ wird das flächenhafte Schall-Immissionsverhalten beschrieben.

Maß der baulichen Nutzung

- (7) Die in der Planzeichnung festgesetzten Geschoßflächenzahlen und Geschoßflächen können um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, soweit die zulässige Geschoßfläche dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten wird.

- (7a) In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

- (8) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller kann außer entlang der Stahnsdorfer Straße und der privaten Grünfläche bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zugelassen werden. Entlang der Stahnsdorfer Straße kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und entlang der privaten Grünfläche durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, darf dabei höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Außenwandfläche betragen.

Bauweise

- (9) In den Mischgebieten MI 5 und MI 1.1 wird als abweichende Bauweise a 1 festgesetzt: Die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen parallel zu dieser, darf 18,0 m nicht überschreiten.
In den Mischgebieten MI 6 und MI 1.2 wird als abweichende Bauweise a 2 festgesetzt: Die Gebäudelänge darf 40,0 m nicht überschreiten.
Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (9a) Im Wohngebietsteil WA 2 wird als abweichende Bauweise a 1 festgesetzt: Die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen parallel zu dieser, darf 18,0 m nicht überschreiten.
Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Weitere Arten der Nutzung

- (10) Ober- und unterirdische Garagen und Parkhäuser sowie Stell- und Parkplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im SO 6 Filmpark entlang der Großbeerenstraße sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf entlang der Emil-Jannings-Straße können Ausnahmen zugelassen werden.
- (11) Entlang der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel- und der Großbeerenstraße sowie im MI 1.2 und MI 6 entlang der Marlene-Dietrich-Allee sind die zulässigen oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur außerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche (Vorgarten) zulässig.
Im SO 6 Filmpark können entlang der Großbeerenstraße, im SO 4 Film- und Fernsehproduktion können entlang der August-Bebel-Straße Ausnahmen zugelassen werden.
- (11a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die in § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südlichen und nördlichen Baugrenze im WA 1.

Immissionsschutz

(12) In den Mischgebieten MI 5 und MI 1.1 ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur Stahnsdorfer Straße gerichtet sind.

Im Mischgebiet MI 1.2 ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern in Richtung Stahnsdorfer Straße oder August-Bebel-Allee gerichtet sind.

(12a) In den Wohngebietsteilen WA 1 und WA 2 müssen Wohnungen

- bei einer Entfernung von weniger als 70 m zur Stahnsdorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen;
- bei einer Entfernung von mindestens 70 m und weniger als 145 m zur Stahnsdorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten oder einer mindestens im rechten Winkel zu ihr stehenden Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten oder einer mindestens im rechten Winkel zu ihr stehenden Gebäudeseite verfügen.

Sofern die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt werden können, müssen in den betreffenden Wohnungen Räume in der oben beschriebenen Mindestanzahl mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet sein. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

(13) In den Mischgebieten MI 5 und MI 1.1 sind Aufenthaltsräume, die notwendige Fenster nur zur Stahnsdorfer Straße hin besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

Im Mischgebiet MI 1.2 sind Aufenthaltsräume, die notwendige Fenster nur in Richtung Stahnsdorfer Straße oder August-Bebel-Allee besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

(13a) Entlang der Stahnsdorfer Straße müssen die Außenbauteile der straßenzugewandten und seitlichen Gebäudefassaden einschließlich der Fenster von Wohnräumen

- im Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen;
- im Wohngebiet WA 1 bei einem Abstand von weniger als 70 m zur Straßenbegrenzungslinie ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) reduzierte erforderliche Luftschalldämm-Maße.

(13b) Entlang der Großbeerenstraße müssen an den straßenzugewandten und an den seitlichen Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB(A) bei einem Abstand von weniger als 14 m

bzw. mindestens 40 dB(A) bei einem Abstand zwischen 14 und 31 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Falls Wohnräume errichtet werden, sind für deren Außenfassaden um 5 dB(A) höhere Luftschalldämmmaße zu realisieren und mindestens ein Aufenthaltsraum, der nicht Küche ist, muss über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen; bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

- (13c) Ausnahmsweise kann eine Minderung der unter Nr. 13a und 13b genannten Luftschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

Grünfestsetzungen

- (14) Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen.
- (15) In den Mischgebieten (MI) und innerhalb der privaten Grünanlage (*Hinweis: östlich der Marlene-Dietrich-Allee*) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen.
- (15a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. Abweichend davon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze nicht anzurechnen.

Hinweis: Im Plangebiet sollen standortgerechte Bäume verwendet werden; als nicht standortgerecht werden in Mitteleuropa nicht heimische Bäume, insbesondere Exoten, sowie Nadelbäume mit Ausnahme von Kiefer und Eibe angesehen. Im Mischgebiet können auch Obsthochstämme gestalterisch angemessen sein.

- (16) Im Sondergebiet SO 6 und in den Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen.

Hinweis: Pflanzenliste 1

Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung nachfolgend genannter standortgerechter Bäume empfohlen:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Gefüllte Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum 'Baumannii'</i>
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>
Rot-/Weißdorn	<i>Crataegus monogyna 'Stricta'</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior 'Monophylla'</i>

<i>Gleditsie</i>	<i>Gleditsia triacanthos</i>
<i>Tulpenbaum</i>	<i>Liriodendron tulipifera</i>
<i>Platane</i>	<i>Platanus acerifolia</i>
<i>Robinie</i>	<i>Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'</i>
<i>Kaiserlinde</i>	<i>Tilia x intermedia 'Pallida'</i>
<i>Silberlinde</i>	<i>Tilia tomentosa</i>

- (17) Auf den Flächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 1 Waldbaum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist auf zehn von Hundert der Flächen mit Pflanzbindungen zu begrenzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen.

Hinweis: Pflanzenliste 2

Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung nachfolgend genannter standortgerechter Waldbäume empfohlen:

<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Traubeneiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Waldkiefer</i>	<i>Pinus sylvestris</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Flatterulme</i>	<i>Ulmus laevis</i>
<i>Eibe</i>	<i>Taxus baccata</i>
<i>Vogelbeere</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>

- (18) Die Marlene-Dietrich-Allee ist beidseitig, die Planstraße 5 ist mindestens einseitig mit großkronigen Laubbäumen mindestens der Qualität 18/20 in Reihen (Straßenbäume) entlang der Fahrbahnflächen von Straßenverkehrsflächen zu bepflanzen. Straßenbäume sind in unversiegelten Pflanzstreifen parallel zur Fahrbahnfläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m, gemessen senkrecht zur Fahrbahnmitte, oder in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 4,0 m² Fläche zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Straßenbäumen einer Reihe darf 10,0 m nicht überschreiten; Ausnahmen bis zu einem Abstand von 12,0 m können zugelassen werden. In der Planstraße 5 ist jeweils nur die Verwendung einer Baumart zulässig.

Hinweis: Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Baumarten nach Pflanzenliste 1 empfohlen.

- (19) Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für **Terrassen**, Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie für technische Aufbauten.
- (20) Oberirdische Stellplatzanlagen und Parkplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind je 4 Stellplätze für PKW sowie je 2 Stellplätze für LKW oder Busse mit einem großkronigen Laubbäum mindestens der Qualität 18/20 zu bepflanzen. Vorhandene großkronige Laubbäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. **Abweichend davon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze nicht anzurechnen.**

Hinweis: Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung der in Pflanzenliste 1 genannten Bäume empfohlen.

- (21) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist zu mindestens 75 vom Hundert ihrer Fläche unversiegelt anzulegen.
- (22) Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² Größe und Außenwandflächen von oberirdischen Parkgaragen von mehr als 20 m² Größe sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale. Ausnahmen können zugelassen werden.

Hinweis: Pflanzenliste 3

Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung der nachfolgend genannten rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen empfohlen:

<i>Pfeifenwinde</i>	<i>Aristolochia macrophylla</i>
<i>Baumwürger</i>	<i>Celastrus orbiculatus</i>
<i>Waldrebe</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Kletterhortensie</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>
<i>Geißblatt</i>	<i>Lonicera caprifolium</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
<i>Knöterich</i>	<i>Polygonum aubertii</i>
<i>Blauregen</i>	<i>Wisteria sinsensis</i>

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (23) Innerhalb der Fläche UVWXU ist zwischen der Strecke UV und der Strecke WX durchgängig eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (24) Die Fläche G/F/L 1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten **der Nutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets WA 1** und der Nutzer und Besucher der Hochschule für Film und Fernsehen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Fläche G/F/L 2 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte und des Gewerbegebietes GE-e 3 zu belasten. Des Weiteren ist die Fläche G/F/L 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Fläche G/F/L 3 ist mit einem Gehrecht, einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr und einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 zu belasten. Des Weiteren ist die Fläche G/F/L 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flächen G/F/L 1, 2 **und 3** umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen und andere der Ver- und Entsorgung dienende technische Anlagen unterhalb der Erdoberfläche zu errichten und zu unterhalten. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte auf den Flächen G/F/L 1, 2 **und 3** umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, die Flächen mit Fahrzeugen für die Unterhaltung sowie die Ver- und Entsorgung zu befahren sowie die Flächen

zu begehen. Das Pflanzen von Bäumen auf den Flächen G/F/L 1, 2 und 3 ist zulässig, soweit dadurch die Erschließungsfunktion der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

Die Flächen L 3, L 4 und L 5 ~~L 6~~ sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flächen L 3, L 4 und L 5 ~~L 6~~ umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen und andere der Ver- und Entsorgung dienende technische Anlagen unterhalb der Erdoberfläche zu errichten und zu unterhalten.

Das Pflanzen von Bäumen und die Errichtung baulicher Anlagen auf den Flächen L 3, L 4 und L 5 ~~L 6~~ ist zulässig, soweit dadurch die Erschließungsfunktion der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

(24a) Innerhalb der Fläche G 3 ist durchgängig von der Rosenstraße zur Emil-Jannings-Straße eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb der Fläche G 4 ist durchgängig von der Paul-Neumann-Straße zur Emil-Jannings-Straße eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ ist zwischen den Strecken B1B2 und B3B4 sowie zwischen den Strecken B5B6 und B7B8 jeweils durchgängig eine 2,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Gestaltungsregelungen

- (25) Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Oberkante (= höchster Punkt des Gebäudes), in Metern über NHN (Normalhöhenull) festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 3,00 m kann darüber hinaus für technische Aufbauten wie Fahrstuhlbetriebsräume, Sende- und Empfangsanlagen und ähnliches zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Oberkante um bis zu 2,0 m durch ein mindestens 20 Grad geneigtes Dach zugelassen werden.
- (26) Innerhalb der Fläche OMJKLNO kann die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis 10,0 m überschritten werden, wenn die Grundfläche baulicher Anlagen, die die festgesetzte Oberkante überschreiten, 1.000 m² nicht überschreitet.
- (27) Innerhalb der Fläche BCDFGHIJMOQB kann die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von bis zu 20,0 mal 20,0 m für technische Anlagen, Türme und ähnliche Einrichtungen zum Betrieb des Filmparks um bis 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.
- (28) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden als:
- Dachgeschoss mit geneigtem Dach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad oder
 - Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenräumen oder Aufzugsschächten können Ausnahmen zugelassen werden.

Diese Festsetzung gilt

- im Mischgebiet MI 1.1 oberhalb einer Höhe von 45,0 m NHN,
- im Mischgebiet MI 1.2 oberhalb einer Höhe von 49,0 m NHN,
- im Mischgebiet MI 5 oberhalb einer Höhe von 45,0 m NHN,
- im Mischgebiet MI 6 oberhalb einer Höhe von 49,0 m NHN,
- im Gewerbegebiet GE-e1 oberhalb einer Höhe von m 48,0 NHN,
- im Gewerbegebiet GE-e2 oberhalb einer Höhe von 48,0 m NHN.
- im Gewerbegebiet GE-e3 oberhalb einer Höhe von 45,0 m NHN.
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 oberhalb einer Höhe von 45,0 m NHN.

(29) In den Mischgebieten darf entlang von öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von Einfriedungen 1,20 m, bezogen auf das angrenzende Niveau dieser Flächen, nicht überschreiten.

(29a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf entlang von öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von Einfriedungen 1,20 m, bezogen auf das angrenzende Niveau dieser Flächen, nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen

(30) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Einfriedungen sowie bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Wegen und Spielflächen, nicht zulässig.

(31) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Zufahrten und befahrbare Wege zur Straße An der Sandscholle nicht zulässig.

(32) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind wegbegleitend auch bis zu 400 m² Kinderspielflächen, aufgeteilt auf mindestens zwei Standorte, zulässig.

Hinweise

Die Grenze des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 ist zwischen den Punkten S 1 und S 2 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Das innerhalb der Baugebiete und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Bestimmungen des § 54 Brandenburgisches Wassergesetz vollständig vor Ort zu versickern.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.