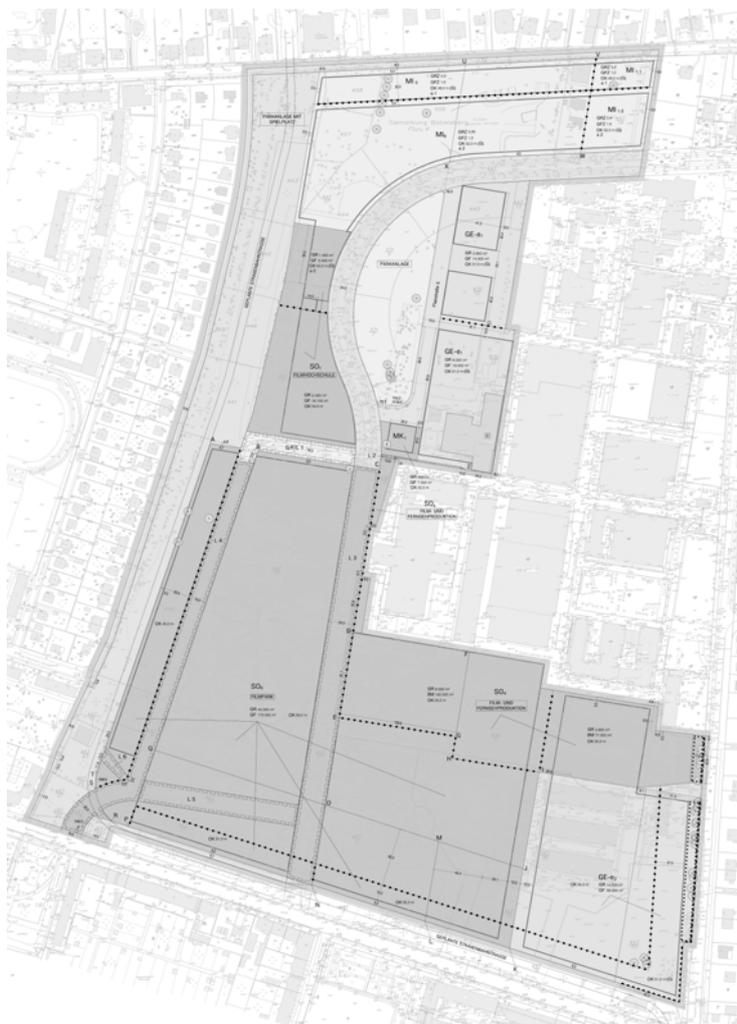


Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 41
Medienstadt Babelsberg
3. Änderung, Begründung
Vorlage zum Satzungsbeschluss
Stand: 21. Februar 2006



INHALT

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	2
3.	Ausgangssituation	3
3.1	Städtebauliche Struktur / Orts- und Landschaftsbild	3
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 und deren Umsetzung	4
3.3	Denkmalschutz	5
3.4	Natur und Landschaft	5
3.5	Altlasten und Kampfmittel	6
3.6	Erschließung	6
3.7	Eigentumsverhältnisse	6
3.8	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Planungskonzept	7
5.1	Ziele der Planänderung	7
5.2	Städtebauliches Konzept	8
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen und Abwägung der von der Planung berührten Belange	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	21
6.4	Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
6.5	Grünflächen	25
6.6	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	27
6.7	Immissionsschutzregelungen	29
6.8	Gestaltungsregelungen	30
7.	Auswirkungen der Planung	31
7.1	Wirtschaftliche Auswirkungen	31
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	32
7.3	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe	32
7.4	Verkehrliche Auswirkungen, Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen	32
7.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	34
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	37
7.7	Finanzielle Auswirkungen	37
8.	Verfahren	37
9.	Fachbeiträge	40
10.	Rechtsgrundlagen	41
11.	Anhänge	42

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt“ umfasst ein gut 29 ha großes Gebiet in Potsdam-Babelsberg, das wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden durch die Stahnsdorfer Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 447/14, die westlichen Grenzen der Gelände des Rundfunk Berlin-Brandenburg (rbb) und der Studio Babelsberg GmbH sowie im südlichen Teil die August-Bebel-Straße,
- im Süden die Großbeerenstraße sowie
- im Westen durch die Straße An der Sandscholle.

Vergleiche hierzu den Übersichtsplan im Anhang. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke aus der Flur 4 der Gemarkung Babelsberg betroffen:

27 (teilweise), 29 (teilweise), 234 (teilweise), 30/1 (teilweise), 60 (teilweise), 329 (teilweise), 365 (teilweise), 371/3, 371/6, 371/7, 375/1, 375/2, 439/5, 439/6 (teilweise), 439/12 (teilweise), 439/13, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447/2, 447/8, 447/9, 447/12 (teilweise), 447/13, 447/14, 447/16, 447/17 (teilweise), 447/18, 447/20, 447/21, 447/22, 447/23, 447/25, 447/27, 447/28, 447/29, 447/32, 447/33, 447/34 (teilweise), 447/35, 447/37, 447/40, 447/24 (teilweise), 448, 457, 458, 459 sowie ein bislang unbenanntes Flurstück südlich des Flurstücks 447/21 an der Großbeerenstraße.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Anlässe für die Änderung des Bebauungsplans „Medienstadt“:

- Der Filmpark Babelsberg war bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ zwar im Aufbau, gehörte aber nicht zu den langfristig zu sichernden Nutzungsoptionen der Grundstückseigentümer und fand daher im Wesentlichen nicht Eingang in das städtebauliche Konzept; eine solche Einrichtung war nur auf kleiner Fläche innerhalb von Gebäuden des geplanten Zentrums zulässig. Diese seit mehreren Jahren betriebene publikumswirksame Einrichtung ist ein wichtiger Bestandteil touristischer Angebote in Potsdam und soll nunmehr dauerhaft planungsrechtlich im Sinne eines flächenhaften Freizeitparks gesichert werden und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. In Verbindung mit dem Filmpark sollen ferner an der Großbeerenstraße ein Hotel, eine Veranstaltungshalle und ein Parkhaus zugelassen werden.
- Der südliche Bereich der Babelsberger Studios (Werkstättenbereich) ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Teil des bis zur Großbeerenstraße reichenden Zentrums überplant. Da diese Zentrumsplanung im Zuge der Bestandssicherung für den Filmpark und der Planungsänderung für Bereiche an der Großbeerenstraße nicht weiter verfolgt wird, muss auch die Planung für den südlichen Studiobereich verändert werden. Hier sollen nunmehr bestehende Nutzungen fortgeführt oder in neuen Gebäuden Werkstatt- und Studionutzungen ermöglicht werden. Ferner sind im Bereich westlich des Tonkreuzes Flächen für Gehrechte festgesetzt, die aus dieser Bindung entlassen werden sollen.
- Die Marlene-Dietrich-Allee, ehemals Planstraße 1, stellt die Haupteinfahrt innerhalb des Plangebiets dar und war als übergeordnete Querbeziehung zur Entlastung des Kreuzungsbereichs August-Bebel-Straße, Großbeerenstraße, Wetzlarer Straße geplant. Die festgesetzte und bereits angelegte Straße soll in ihrem Südteil als öffentliche Straße aufgegeben und dauerhaft in die Flächen des Filmparks eingegliedert werden, ebenso die Emil-Jannings-Straße, die bisher zur Umfahrung des Filmparks diente. Die Errichtung der übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Straßen soll nicht weiter verfolgt werden. Zur flächenhaften Erschließung im nördlichen Teil des

Änderungsbereichs wird hier eine neue Straße vorgesehen, die zusammen mit der nördlichen Marlene-Dietrich-Allee eine Ringstraße bildet.

- In Zusammenhang mit einem insgesamt veränderten Nutzungskonzept sollen auch im Norden des Änderungsbereichs wesentliche Änderungen im Nutzungs-, Bauungs- und Erschließungskonzept Grundlage der künftigen Entwicklung werden. Insgesamt sollen im Sinne flexiblerer Nutzungsmöglichkeiten Mischgebiete statt Wohngebieten festgesetzt werden, die Filmhochschule soll Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Auch insofern ist der geltende Bebauungsplan wesentlich zu ändern.
- Von Norden, aus dem Bereich der Jugendeinrichtung "Lindenpark", kommend, soll künftig eine Straßenbahnlinie die Medienstadt tangieren und erschließen und entlang der Großbeerensstraße zur Wetzlarer Straße führen. Hierzu sollen im Plangebiet entsprechende Trassenfreihaltungen erfolgen.
- In Verbindung mit den vorgenannten Änderungen sollen Anpassungen im Planungskonzept des Bebauungsplans in Bezug auf die Nutzungsverteilung sowie die Nutzungsanteile von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die öffentlichen Grünflächen verändert festgesetzt werden.
- Insgesamt sollen die stark auf frühere, nun nicht mehr verfolgte Entwicklungsprojekte orientierten Festsetzungen des gültigen Bebauungsplan zugunsten genereller und für eine Vielzahl von Entwicklungen offene Festsetzungen ersetzt werden.

Die veränderten Rahmenbedingungen und Ziele der Planung erfordern eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereichs und sind mit der Änderung einzelner Festsetzungen des rechtskräftigen Plans nicht umzusetzen. Die 3. Änderung wird daher als vollständige Planzeichnung, die künftig die Planzeichnung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereichs ersetzt, sowie mit vollständig veränderten textlichen Festsetzungen, die die bisher für den Änderungsbereich gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzen, aufgestellt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Struktur / Orts- und Landschaftsbild

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 3. Änderung ist geprägt von den Wohnbauten der 20er und 30er Jahre 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, wo neue Büro- und Wohngebäude errichtet wurden, die aber zwischenzeitlich kaum noch nutzungsstrukturelle Verbindungen zur Medienstadt zeigen. Durch die Errichtung eines verdichteten Büro- und Gewerbezentrums (Gewerbe im Park) südlich der Großbeerensstraße 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 in Zusammenhang mit der Neuplanung der Medienstadt angelegt und mit der Nutheschnellstraße verknüpft wurde, funktioniert heute als einer der Hauptzubringer zu den Standorten im Planbereich.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 und deren Umsetzung

Unter Nutzung der Gebäude und Flächen des früheren DEFA-Geländes sind seit Mitte der 1990er Jahre verschiedenste Vorhaben nach der Planungskonzeption des Bebauungsplans „Medienstadt“ umgesetzt worden:

- Die Marlene-Dietrich-Allee wurde als neue Haupteerschließungsstraße zwischen August-Bebel-Straße im Nordosten und Großbeerstraße im Südwesten des Geländes errichtet, ferner die Emil-Jannings-Straße und ein Abschnitt der Heinrich-George-Straße als ergänzende Erschließungsstraße westlich parallel zur Marlene-Dietrich-Allee. Der südliche Teilabschnitt der Marlene-Dietrich-Allee wurde jedoch nie für den öffentlichen Verkehr geöffnet und ist in diesem Abschnitt zwischenzeitlich dauerhaft dem Filmpark Babelsberg zugeordnet worden. Darüber hinaus wurde die stadtechnische Erschließung des Plangebiets grundlegend erneuert.
- Im Bereich des historischen Kernbereichs des Filmstandortes (frühere Seidenblumenfabrik / Trickfilmatelier / Kantine) im Nordosten des Geländes ist der Standort der Landesrundfunkanstalt (rbb) mit verschiedenen Neubauten für die Hörfunk- und Fernsehproduktion sowie für Verwaltung und Archiv entstanden.
- Im Hauptbereich des Studiogeländes wurden historische Produktionsgebäude modernisiert und mehrere neue Technik- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für die Film-, Fernseh- und Animationsfilmproduktion sowie ein Parkhaus errichtet.
- Im Eckbereich Marlene-Dietrich-Allee / Emil-Jannings-Straße wurde der Neubau der Hochschule für Film und Fernsehen in einem weithin dominanten Gebäudekomplex verwirklicht.
- Ferner besteht wie zu Beginn der Planungen ein Schlossereibetrieb an der Stahnsdorfer Straße.

Die übrigen Vorhaben auf mehr als der Hälfte der Fläche des Plangebiets sind bislang nicht umgesetzt:

- Die Baufelder für Wohnnutzungen an der Stahnsdorfer Straße, der Marlene-Dietrich-Allee, der Emil-Jannings- / Heinrich-George-Straße und einem Bereich parallel zur Straße An der Sandsholle wurden beräumt, aber nicht bebaut.
- Ein für eine Kindertagesstätte vorgehaltenes Grundstück an der Stahnsdorfer Straße blieb bislang ungenutzt.
- Die für eine intensive gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereiteten Baufelder zwischen Emil-Jannings-Straße und Marlene-Dietrich-Allee dienen als Kerngelände dem Filmpark und sind insofern nicht bebauungsplankonform bebaut.
- Der gesamte Zentrumsbereich zwischen Studiogelände und Großbeerstraße ist nicht realisiert. Hier werden nach wie vor verschiedenste Werkstatt- und Lagergebäude des Studiobetriebs genutzt, Freiflächen wurden beräumt und liegen brach.
- Die Planstraßen 2 und 4 sind nicht angelegt worden, ebenso wenig die Verbreiterung der Großbeerstraße nach Norden. Im Bereich diverser festgesetzter Flächen für Gehrechte wurden Rechte weder eingetragen noch Wege angelegt.

- Weder die zentrale öffentliche Grünanlage, noch die Grünanlagen an der westlichen Plangebietsgrenze und ein Spielplatz in den geplanten Wohngebieten wurden bislang realisiert. Ein neuer Gebäudeteil, der zum Kopierwerk gehört, wird nach wie vor genutzt. Ein Baufeld nördlich des Kopierwerks blieb ungenutzt.
- Stattdessen wird seit Mitte der 1990er Jahre im südlichen Bereich des Geländes, bislang für gewerbliche und Zentrumsnutzungen vorgesehen, der Filmpark Babelsberg als themenbezogener Freizeitpark auf etwa 8,3 ha Fläche betrieben, der jährlich mehrere Hunderttausend Besucher angezogen hat. Zwischen Filmpark und Großbeerenstraße sind großflächige Parkplätze eingerichtet, der südliche Teil der Marlene-Dietrich-Allee wird als Hauptfußgängerschließung genutzt. Der übrige Park setzt sich aus Themenstationen mit festen Gebäuden, in der Regel einfachen Hallen mit kulissenhafter Verkleidung, und Außenanlagen mit Filmmotiven zusammen. Als größter Veranstaltungsort dient der sog. Vulkan, eine Bühne mit vorgelagerten Plätzen für bis zu 2.500 Besucher, die lärmindernd umkleidet, aber nach oben hin offen ist.

3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung befinden sich keine Bodendenkmale. Im Änderungsbereich ist das Gebäude Nr. 8, Kopierwerk, als Baudenkmal eingetragen. Unmittelbar angrenzend an den Bereich der 3. Änderung befinden sich das Ton-Kreuz (Gebäude Nr. 2) sowie das Gebäude Nr. 2a (ehemalige Kantine), so dass der Umgebungsschutz dieser denkmalgeschützten Gebäude in den Änderungsbereich wirkt.

3.4 Natur und Landschaft

Die Vegetationsstruktur im Bereich der 3. Änderung spiegelt noch in vielen Bereichen die Verhältnisse der Biotopkartierung von 1994 wider.

Entlang der Straße An der Sandstolle findet sich nahezu unverändert ein Eichenmischwald. Diesem Waldstreifen ist auf der östlichen Seite ein fast vegetations- und baumfreies Areal, das teilweise als Parkplatz genutzt wird, vorgelagert. An der Rückfront des Neubaus der Filmhochschule befindet sich ein schmaler Kiefernwaldbestand, der für Feuerwehrbewegungsflächen in den Randbereichen ausgedünnt ist, so dass ein Schutzstatus nach § 32 BbgNatSchG sich für dieses Biotop kaum mehr herleiten lässt. Im Nordwesten des Bereichs der 3. Änderung hat sich ein 1994 noch als Vorwald kartierter Bereich inzwischen zu einem Laubmischwald aus Ahorn, Eichen, Birken und Robinien entwickelt. Die unbebauten Randbereiche beiderseits der Marlene-Dietrich-Straße (südlich der Kulissen) sind als ruderale Brachflächen ausgebildet. In der Gebietsmitte befindet sich ein weiteres Kiefernwäldchen mit Schutzstatus nach § 32 BbgNatSchG.

Entlang der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel-Straße und der Großbeerenstraße sind die alten Baumstreifen im Wesentlichen noch erhalten. Auf dem Gelände des Filmparks sind in Einzelbereichen Vorwälder zu einer stattlichen Baumkulisse herangewachsen.

Im Bereich Großbeerenstraße / Ecke August-Bebel-Straße wurde im Zuge der Baufreimachung bereits eine große Zahl von Bäumen gefällt. Auch im Norden des Änderungsbereichs wurden etliche Bäume bereits beseitigt.

Neue Vegetationsstrukturen sind durch die beidseitige Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Marlene-Dietrich-Straße einschließlich des südlichen Abschnitts im Filmpark sowie der Emil-Janning-Straße entstanden. Ein Teil der Straßenbäume ist allerdings abgängig und müsste durch Neupflanzungen ersetzt werden. Auch in den Baugebieten wurden entsprechend städtebaulicher Verträge mit den Vorhabenträgern in Abhängigkeit von der Fertigstellung von Vorhaben etwa 90 Bäume gepflanzt. Weitere zehn Baumpflanzungen befinden sich an der nördlichen Gebäudefront der Filmhochschule. Auch entlang der westlichen Grundstücksgrenze des rbb-Rundfunkarchivs sind zwei Baumreihen aus Säulen-Eichen, Eschen, Birken und Linden neu angelegt worden.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich der 3. Änderung sind weder Altlasten noch Kampfmittelablagerungen bekannt.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Standort wird im Norden, Süden und Osten durch öffentliche Straßen erschlossen. Die nördliche Marlene-Dietrich-Allee als gebietsinterne Straße erschließt den Nordteil des Bereichs der 3. Änderung und dient zusammen mit der Emil-Jannings-Straße der Durchquerung des Gebiets in Nord-Südrichtung. Der südliche Teil Marlene-Dietrich-Allee wurde nicht dem öffentlichen Verkehr übergeben. In der August-Bebel- und der Großbeerenstraße verkehren Nahverkehrsbusse. Der Bahnhof Medienstadt dient der Verknüpfung der Linien untereinander sowie mit dem Regionalverkehr der Bahn. Der S- und Regionalbahnhof Griebnitzsee ist zu Fuß zu erreichen und bietet gute Verbindungen ins Stadtzentrum und nach Berlin.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Im Bereich Medienstadt wurde die stadttechnische Erschließung auf der Basis vorhandener Leitungen sowie umfangreicher Ergänzungen auch im Inneren des früheren Gewerbegebiets seit Mitte der neunziger Jahre grundlegend erneuert.

Wasser- und Abwasserleitungen sind in den umliegenden Straßen sowie in der gesamten Marlene-Dietrich-Allee, d.h. auch in dem Teil innerhalb des Filmparks, der Emil-Jannings- und der Heinrich-George-Straße, hier auch im nicht hergestellten Teil, der als Parkplatz des Filmparks dient, vorhanden. In den bislang als öffentliche Straßen vorgesehenen Trassen wurden zur Ableitung von Niederschlagswasser besondere Anlagen unterhalb der Straßen selber errichtet.

Ferner sind in den umliegenden Straßen Gas- und Elektrotrassen vorhanden. Wichtige Umspannstationen befinden sich westlich der August-Bebel-Straße im Gebäude 94 außerhalb des Bereichs der 3. Änderung sowie an einem Standort am südlichen Ende der Emil-Jannings-Straße. Im bereits hergestellten Teil der Heinrich George-Straße an der Großbeerenstraße wurde eine Fernwärmetrasse errichtet. Eine Fernwärmeübergabestation ist im Gebäude mit der Umspannstation am südlichen Ende der Emil-Jannings-Straße zusammengefasst, so dass auch diesbezüglich Erschließungspotentiale für die Medienstadt bestehen. Die Medienstadt ist somit stadttechnisch vollständig erschlossen bzw. kann aus bestehenden Anlagen heraus oder mit Netzergänzungen ver- und entsorgt werden.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Der weit überwiegende Teil der Grundstücksflächen im Bereich der 3. Änderung ist im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH (Nordbereich an der Stahnsdorfer Straße, Westbereich parallel zu An der Sandscholle sowie der gesamte Südbereich nördlich der Großbeerenstraße). Teile des Werkstättenbereichs, getrennt durch die festgesetzte, aber noch nicht realisierte Planstraße 2, südlich der Studios ist im Eigentum der Studio Babelsberg GmbH. Das Grundstück der Filmhochschule gehört dem Land Brandenburg, die nördliche Marlene-Dietrich-Allee der Stadt Potsdam und das Flurstück 447/14 gegenüber der Einfahrt des rbb, gehört dem Sender.

3.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ ist seit Februar 1998 rechtskräftig und somit planungsrechtliche Grundlage im Plangebiet. Abweichend vom Plan wurden zugunsten der Entwicklungsfähigkeit des Filmparks Babelsberg verschiedenste Gebäude und Nutzungen, bis 2004 in der Regel jeweils zeitlich befristet, zugelassen. Auf der Grundlage einer vorgezogenen teilräumlichen Abwägung zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wurden

dann die vorhandenen Anlagen des Filmparks auf der Grundlage von § 33 BauGB überwiegend dauerhaft genehmigt. Ferner ist im Norden des Plangebiets ein Kulissenbau entstanden, der ebenfalls jeweils auf der Grundlage befristeter Einzelgenehmigungen genutzt wurde.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung von Oktober 2001 hat die Medienstadt analog den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41, im Bereich der 3. Änderung Wohnbauflächen im Norden und Westen, gewerbliche Flächen im Bereich des Filmparks sowie Sonderbauflächen zwischen Großbeerenstraße und Studiobetrieb dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes konnte somit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 41 geändert, so dass die Festsetzungen der 3. Änderung nunmehr in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung stehen, d.h. der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele der Planänderung

- Es bleibt Ziel der Planung, die Medienstadt Babelsberg als traditionellen wie innovativen Standort der Medienproduktion im nationalen und internationalen Wettbewerb zu erhalten und zu stärken. Dazu sollen die Entwicklungsbedingungen sowohl der ansässigen Unternehmen, wie auch künftiger potentieller Nutzer verbessert und Regelungen der Bauleitplanung, die diesen Entwicklungsbedingungen nicht mehr entsprechen, geändert werden.
- Es ist Ziel der Planung, den Filmpark Babelsberg dauerhaft als wichtigen Baustein der touristischen Angebote der Stadt Potsdam zu konsolidieren und weiterzuentwickeln. Hierzu sind die Regelungen der Bauleitplanung, die dieser Entwicklung entgegenstehen, durchgreifend zu ändern. Mit dem Ziel der dauerhaften Sicherung des Filmparks als bedeutsamer Freizeiteinrichtung ist auch die Absicht verbunden, Immissionskonflikten, insbesondere mit Wohnnutzungen in der Umgebung, vorzubeugen und dauerhaft ein verträgliches Miteinander der Nutzungen zu ermöglichen. Mit der Entwicklung des Filmparks und angelagerter Nutzungen wird weiterhin die Absicht verfolgt, den Bereich entlang der Großbeerenstraße zu fassen und städtebaulich aufzuwerten.
- Vor dem Hintergrund der nur in Teilbereichen realisierten Plankonzeption des Bebauungsplans „Medienstadt“ sind Standortpotentiale teilbereichsweise neu zu bewerten. Folge der Flächensicherung für den Filmpark ist auch die durchgreifende Änderung der verkehrlichen Zielsetzungen. Eine Nord-Süd-Durchfahrung der Medienstadt für den allgemeinen Straßenverkehr wird nicht weiter verfolgt. Der Nordteil der Medienstadt wird eher als mediengewerblicher Campus, denn als neuer Stadtteil begriffen. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung des Geländes ebenso wie die Erschließung bereits vorhandener Nutzungen ist aber zu gewährleisten. Insgesamt soll der planungsrechtliche Rahmen flexibler gefasst werden, um eine möglichst große Vielfalt künftiger Entwicklungen zu ermöglichen. Auch in die Gestaltungsfreiheit zur Bildung neuer Grundstücke und Teilvorhaben soll möglichst wenig eingegriffen werden.
- Eigenen Zielstellungen entsprechend sollen für die künftige bauliche Erweiterung der Hochschule für Film und Fernsehen zusätzliche Flächen planungsrechtlich gesichert und somit auch die medienorientierte Hochschulentwicklung gefördert werden.
- Mit Rücksicht auf die entwickelten Einkaufszentren der Stadt und eine konsolidierte Zentrenstruktur soll die nach dem gültigen Bebauungsplan zulässige Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen deutlich reduziert und auf den spezifischen Rahmen touristischer Nachfrage von Besuchern des Filmparks sowie den Eigenbedarf der Baugebiete begrenzt werden.

- Durch Umstellung des Grünordnungskonzepts für die Medienstadt soll die enge Verkopplung öffentlicher und privater Grünflächen und Vorhaben in der Gebietsmitte aufgegeben und nunmehr entsprechend der Flächennutzungsplanung ein durchgängiger Grünzug an der Westkante des Gebiets verfolgt werden. Die Flächensicherung für eine neue Kindertagesstätte soll durch eine zeitlich und räumlich flexiblere Vertragsvereinbarung zur Einrichtung von Kinderbetreuungsplätzen in der Medienstadt ersetzt werden.
- Es ist vorgesehen, die Straßenbahntrasse in der Fontanestraße mit dem Betriebshof Wetzlarer Straße zu verknüpfen. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 soll eine entsprechende Trasse freigehalten werden. Planung und Umsetzung erfolgen hingegen in anderen Verfahren.

Die bestehenden und als Betriebe abgeschlossenen Bereiche des rbb und der Studios sind nicht Gegenstand der 3. Änderung. Hier gelten weiterhin das bisherige städtebauliche Leitbild und der Bebauungsplan Nr. 41.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Bereich der 3. Änderung werden ein südlicher Bereich mit dem Filmpark, dem Werkstattbereich der Studios und den Rändern der Großbeeren- und der August-Bebel-Straße, ein nördlicher Bereich zwischen Stahnsdorfer Straße und Filmhochschule einschließlich der Flächen gegenüber der rbb-Zufahrt sowie ein Westbereich mit öffentlicher Parkanlage und Straßenbahntrasse unterschieden.

- Bestimmender Planungsansatz im Südbereich der 3. Änderung ist die Verstetigung und Entwicklung des Filmparks. Hierzu sollen die südliche Marlene-Dietrich Allee und die Emil-Jannings-Straße dauerhaft in den umzäunten Bereich des Filmparks einbezogen werden. Westlich der Emil-Jannings Straße vorhandene Bauflächen sollen zur Errichtung kleinerer Studioeinheiten genutzt werden, in denen den Filmparkbesuchern Film- und Fernsehproduktionen präsentiert werden können. Die vorhandenen Einrichtungen des Filmparks, etwa eine Halle im Norden des Geländes („Calligari-Halle“) oder eine Freilichtbühne im Süden („Der Vulkan“) sollen auch für Veranstaltungen außerhalb des regulären Filmparkangebotes genutzt werden.

Wesentliche Neubauvorhaben werden im Bereich der Großbeerenstraße vorgesehen und mit der veränderten Bebauungsplanung vorbereitet. Eine großvolumige Halle soll Raum für Veranstaltungen mit bis zu 3.000 Besuchern bieten und neben internen Nutzungen des Filmparks vor allem das Raum- und Veranstaltungsspektrum der Stadt für größere Veranstaltungen insgesamt erweitern. Unmittelbar zugeordnet ist ein Hotel angedacht, das in seiner thematischen Ausrichtung sowohl auf die Veranstaltungshalle als auch den Filmpark abstellt. Die Stellplatzanforderungen von Filmpark, Veranstaltungshalle und Hotel sollen in einem Parkhaus an der Großbeerenstraße am Westrand der 3. Änderung abgedeckt werden. Zwischen Parkhaus und Veranstaltungshalle ist eine neue Eingangs- und Vorfahrtzone für den Filmpark und die Veranstaltungshalle vorgesehen.

Im Eckbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße ist ein eigenständiger (Medien-) Gewerbecomplex vorgesehen, der das Büro- und Gewerbeflächenangebot der Medienstadt als eigenständiger Standort oder auch in Verbindung mit Filmpark und Studios vervollständigt.

Insgesamt wird von einer Neubebauung erwartet, dass der Straßenraum der Großbeerenstraße städtebaulich gefasst wird und sich der Filmpark als spezifische Nutzung auch in der baulichen Gestaltung am Straßenzug in besonderer Weise abbildet und so die bislang weitgehend ungestaltete Vorzone des Filmparks mit Parkplätzen ablöst. Der Gewerbecomplex im Eckbereich August-Bebel-Straße soll einen der exponierten Lage angemessenen architektonischen Ausdruck erhalten.

In Bezug auf die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird eine Staffelung zwischen einem mittelhohen, äußeren Rand an den öffentlichen Flächen und höheren Gebäuden im inneren Filmpark- bzw. Studiogelände vorgegeben. Entlang der August-Bebel-Straße und der Großbeerensstraße wird eine Gebäudehöhe bis zu 16 m, dies entspricht etwa fünf gewerblichen Geschossen, zugelassen. Ausgenommen davon ist ein Abschnitt im Mittelteil der Großbeerensstraße, in dem Veranstaltungshalle und Hotel mit bis zu 20 m und ausnahmsweise auch 30 m hohen Gebäude vorgesehen sind, die gegenüber Freiflächen und ähnlich hohen gewerblichen Bauten zugelassen werden. In dem der Parkanlage zugewandten Baugebietsstreifen des Filmparks wird eine Höhenbegrenzung auf 10 m eingeführt, was etwa der Höhenentwicklung der Gebäude an der Straße An der Sandscholle entspricht und noch mit einer Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Grünanlage vereinbar ist.

Die gegenüber dem Bestand deutlich erweiterten Straßenflächen der Großbeerensstraße nördlich der bestehenden Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der 3. Änderung und bleiben als nach dem Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Straßenverkehrsflächen erhalten. Sie sollen auch für die Anordnung der geplanten Straßenbahn im Profil der Großbeerensstraße (Nord- oder Mittel-lage) sowie einer zusätzlichen Abbiegespur in die August-Bebel-Straße dienen. Insofern bleiben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen deutlich hinter der heutigen Straßengrenze zurück. Bis zur Realisierung einer Straßenerweiterung bzw. des Baus der Straßenbahn sollen Interimsnutzungen des Straßenstreifens durch den Filmpark zugelassen werden.

Für den Werkstättenbereich des Studiogeländes werden die bestehenden Festsetzungen so verändert, dass zwei bis drei großvolumige Studio- bzw. Werkstattgebäude analog den Dimensionierungen des nördlichen Studiogeländes errichtet werden können, um so die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes deutlich zu befördern. Die Abgrenzung zu den südlich anschließenden Nutzungen des Filmparks bzw. des künftigen Gewerbestandortes weichen von den vorhandenen Grundstücksgrenzen ab und berücksichtigen so auch den Erhalt bestehender Werkstatt- bzw. Lagergebäude. Drei Lagergebäude liegen im Bereich des künftigen Gewerbestandortes im Eckbereich Großbeerensstraße / August-Bebel-Straße und sind damit auch künftig planungsrechtlich zulässig. Ferner werden für das Baufeld südlich des Tonkreuzes zusätzlich zu Studionutzungen auch die Nutzungen des Filmparks zugelassen, um so die Option des Fortbestandes dort vorhandener Filmparknutzungen zu erhalten. Insgesamt wird in diesem Bereich durch großflächige Baufelder, sinnvolle Nutzungsabgrenzungen und flexible Nutzungszuweisungen eine weitgehende Abkoppelung der bauleitplanerischen Regelungen von bestehenden Grundstücksgrenzen und Nutzungsverträgen gewährleistet, d.h. eine sinnvolle und bedarfsgerechte künftige Grundstücksbildung ermöglicht.

- Der Nordbereich der 3. Änderung soll als eigenständiger Mediacampus mit unterschiedlichsten Nutzungen entwickelt werden. Orientierung und Erschließung bietet nach dem Masterplan des Vorhabenträgers eine zentrale Platzanlage, die zwar den Bogen der vorhandenen Marlene-Dietrich-Allee aufnimmt, aber durch neue angelagerte private und öffentliche Straßen in eine rechteckige Großform überführt werden und so der traditionellen Geometrie des übrigen Geländes angepasst werden soll. Durch die Anlage einer neuen Straße parallel zur Grenze des rbb entsteht ein als Einbahnstraße befahrbarer Ring, der die Erschließung des Nordbereichs gewährleistet.

Im Westen der Platzanlage liegt die Hochschule für Film und Fernsehen, die durch die umliegend geplante Bebauung in einen angemessenen städtebaulichen Zusammenhang eingebunden werden soll. Im Norden des bestehenden Gebäudes wird ein Ergänzungsbau vorgesehen, der ggf. mit dem vorhandenen Gebäude verbunden werden kann.

An der Ostseite des Platzes sind sog. Mediengewerbehöfe vorgesehen, die sowohl größere Einheiten für die Medienproduktion als auch kleinere Gewerbeeinheiten für unterschiedlichste Nutzer umfassen können. Zum Gebäude des Rundfunkarchivs, das mit einer großflächigen Glasfassade nach Westen orientiert ist, wird ein Abstand von mindestens 20 m vorgegeben. Ferner soll die

Baukörperstellung so erfolgen, dass ein Durchblick auf die Gebäude der Rundfunkanstalt und die sog. Kunstblumenfabrik, als ältestes Gebäude des Standortes, möglich bleibt und umgekehrt Durchblicke auf die Platzfläche erhalten bleiben.

Das südlichste der Baufelder umfasst auch das Gebäude Nr. 8 (Kopieranstalt), das in seinem ältesten Teil unter Denkmalschutz steht, und in jedem Fall erhalten werden soll. Die Größe des umgebenden Baufelds lässt bezüglich des Fortbestands der neueren Anbauten und der Gestaltung neuer Baukörper alle Optionen offen. Bebauungen in der Nachbarschaft des Denkmals unterliegen gesondert der denkmalrechtlichen Zustimmung.

Ziel für die Gewerbezone westlich des rbb-Geländes ist in jedem Fall, eine Platzfassung mit durchgebildeten Fassaden und Zugängen als Adressenbildung zu schaffen. Gleichwohl besitzt vor allem das südliche Baufeld auch das Potential als Übergangszone zwischen öffentlich zugänglichen Flächen am Platz und innerem Betriebsgelände der Studios. Um die neue Platzfläche herum werden durchgängig Gebäudehöhen bis zu 16 m zugelassen, was etwa fünf Gewerbegeschoss entspricht. Damit wird die Höhenentwicklung der schon im Traufbereich knapp 20 m hohen Filmhochschule nicht aufgegriffen, sondern dieser bestehende Baukörper als besonderer Solitär behandelt. Auch ein Neubau der Filmhochschule nördlich des bestehenden Gebäudes soll sich damit vorrangig der neuen umgebenden Struktur anpassen und nicht als Weiterbau des Bestandsbaus begriffen werden.

Ein kleineres Baufeld zwischen Filmhochschule und Kopierwerk soll mit einer zweigeschossigen gastronomischen Einrichtung bebaut werden, die den Platzbereich nach Süden hin schließt und den öffentlichen Raum durch Außengastronomie belebt.

Der Norden des Bereichs der 3. Änderung wird durchgängig als Mischgebiet überplant und schließt damit an die östlich angrenzenden festgesetzten Mischgebietsbereiche an und schafft einen Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten. Auch hier sind verträgliche gewerbliche Nutzungen, Flächen für freiberufliche Tätigkeiten der Medienbranche, Flächen für Dienstleister, Läden für die örtliche Versorgung u.ä. vorgesehen, jedoch auch Wohnanteile in Verbindung mit Arbeitsstätten oder gesonderte Wohnangebote für Studierende, Servicewohnen usw. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich ein Wohnanteil vorrangig in Gebäuden mit villenartiger Struktur und bis zu vier Geschossen entlang der Stahnsdorfer Straße und die gewerblichen Nutzungen eher an der Marlene-Dietrich-Allee in bis zu 16 m hohen, fünfgeschossigen Gebäuden entwickeln werden. Im Bereich, der an die erweiterte Fläche der Filmhochschule angrenzt, sind auch zusätzliche Erweiterungen für Hochschulzwecke denkbar, dies bleibt jedoch der privaten Projektentwicklung vorbehalten. Die Nordwestecke des im Masterplan vorgesehenen neuen Platzes wird im Bebauungsplan ermöglicht, nicht aber zwingend festgesetzt.

- Der Westbereich der 3. Änderung wird durchgängig als öffentliche Parkanlage vorgesehen, die neben kleinräumigen Aufenthaltsqualitäten auch Verbindungsfunktionen für die südlich und westlich angrenzenden Wohnviertel und zu den nördlich gelegenen waldartigen Flächen an der S-Bahntrasse erfüllt. Die künftige öffentliche Grünfläche umfasst auch bestehende, teils dichte Baumbestände an der Straße An der Sandscholle. Die Integration dieser waldartigen Bestände bietet eine bereits vorhandene qualitätvolle Kulisse für eine zurückhaltende, naturnahe Grünanlagengestaltung und lässt einen besseren Schutz erwarten, als die bisherige Einbindung in private Grundstücksflächen. Im Nordteil der Fläche ist zudem die Anlage von Kinderspielflächen möglich.

Die geplante Straßenbahntrasse im westlichen Teil des Änderungsbereichs soll von der Rudolf-Breitscheid-Straße kommend, den Bahndamm unterqueren und im Bereich der Jugendeinrichtung "Lindenpark" auf die Stahnsdorfer Straße stoßen. Von hier aus wird im Bebauungsplan eine Trasse direkt nach Süden etwa parallel zur Straße An der Sandscholle freigehalten, und zwar in einem Abstand von gut 30 Metern, so dass die geschützten Baumbestände weitgehend geschont werden. Im weiteren Verlauf soll die Trasse parallel zur Großbeerstraße geführt werden und schließlich vor Einmündung der August-Bebel-Straße nach Süden in die Wetzlarer Straße führen.

Im Bereich der Großbeerenstraße erfolgt die Trassenfreihaltung im Wesentlichen auf schon jetzt festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Der hier noch vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit geschont werden. Die Lage der Straßenbahn in der Großbeerenstraße (Mittel- oder nördliche Rاندlage) wird im weiteren Verfahren alternativ geprüft. Haltestellen sind im Plangebiet westlich der Filmhochschule und an der Großbeerenstraße im Bereich des Haupteingangs zum Filmpark vorgesehen. Damit erhöht sich die Erschließungsqualität nicht nur in weiten Teilen der Medienstadt mit großen Arbeitsplatzkonzentrationen erheblich, sondern auch die angrenzenden Stadtbereiche sowie der Filmpark als Freizeitziel werden wesentlich besser erreichbar sein. Von der Verbindung eines Straßenbahnastes mit dem Betriebshof Wetzlarer Straße werden zudem betriebliche Verbesserungen und Einsparungen erwartet.

Die Integration der geplanten Straßenbahn in die umgebende Parkanlage erscheint gestalterisch und funktional lösbar. Bis zur Errichtung der Straßenbahn können die betreffenden Flächen sinnvoll als Teilflächen der Parkanlage z.B. mit einfachem Wiesenbewuchs genutzt werden.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen und Abwägung der von der Planung berührten Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wird als vollständige Planzeichnung, die künftig die Planzeichnung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Änderungsbereichs ersetzt, sowie mit vollständig veränderten textlichen Festsetzungen, die die bisher für den Änderungsbereich gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 ersetzen, aufgestellt. Das heißt, dass in den Änderungsbereich aus Gründen der Planklarheit im Einzelfall auch Bereiche einbezogen werden, in denen an sich keine Änderungen vorgenommen werden. Dies sind i.W. der bestehende Standort der Filmhochschule, die nördliche Marlene-Dietrich Allee, Teile der Straße An der Sandscholle und der Stahnsdorfer Straße sowie eine Grünverbindung zwischen Großbeeren- und Paul-Neumann-Straße.

Um die Kompatibilität mit den fortbestehenden Festsetzungen im östlichen Teil der Medienstadt zu wahren, folgen die neuen Festsetzungen so weit möglich dem Darstellungs- und Sprachduktus der bisherigen Festsetzungen. Textliche Festsetzungen werden teilweise unverändert übernommen, verändert übernommen oder neu bestimmt.

Vergleiche hierzu die verkleinerte Planzeichnung sowie die Übersicht der textlichen Festsetzungen im Anhang.

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

Mischgebiet

Im Norden des Änderungsbereichs zwischen Stahnsdorfer Straße im Norden und der Marlene-Dietrich-Allee im Süden wird ein etwa 12.000 m² großer Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen sowie gewerblichen und sonstigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit vermittelt dieser Bereich zwischen vorrangig gewerblichen Nutzungen im Inneren der Medienstadt und den bestehenden Wohnnutzungen entlang der Stahnsdorfer Straße. Ferner schließt die Festsetzung Mischgebiet unmittelbar an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (MI 2,3 und 4) im Osten an. Aus dem regelzulässigen Spektrum der Nutzungen innerhalb von Mischgebieten werden nur Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie mit der Nutzungsstruktur der anschließenden Bereiche an der Stahnsdorfer Straße und mit der geplanten Bau- und Nutzungsstruktur im nördlichen Teil der Medienstadt nicht vereinbar wären (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Hinzu kommen die regelzulässigen Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO). Einzelhandel sowie Gaststätten sollen vorrangig der Versorgung des Bereich selber sowie der näheren Umgebung dienen.

Innerhalb des Mischgebiets wird keine weitere Nutzungsgliederung oder –differenzierung vorgenommen, um einer noch wenig konkretisierten Projektentwicklung nicht vorzugreifen. Neben üblichen Formen des Wohnens werden vor allem auch Sonderformen des Wohnens in Verbindung

mit Arbeitsstätten sowie Wohnformen mit spezifischen Serviceangeboten etwa für temporär ansässige Beschäftigte von Filmproduktionen angestrebt. Dennoch wird angenommen und angestrebt, dass Wohnanteile innerhalb des Gebiets vorrangig an der Stahnsdorfer Straße mit einer bestehenden qualitativ vollen Villenstruktur angesiedelt werden, die auch im Änderungsbereich durch eine abweichende Bauweise vorgezeichnet wird.

Insgesamt wird mit der getroffenen Festsetzung gegenüber der bestehenden Festsetzung (WA) eine Öffnung zugunsten verträglicher Gewerbe- und anderer Nicht-Wohnnutzungen eingeführt. Dies liegt im Fortfall anderer gewerblich nutzbarer Flächen zugunsten der Sicherung des Film-parks sowie geänderter wohnungspolitischer Zielstellungen vor dem Hintergrund eines weitgehend entspannten Wohnungsmarktes begründet. Es sind zudem keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen an der Stahnsdorfer Straße zu befürchten.

Das vorhandene Wohngebäude Stahnsdorfer Straße 97 ist in die Mischgebietsfestsetzung einbezogen; negative Auswirkungen für die jetzigen Nutzer sind aufgrund der Festsetzung nicht zu erwarten. Es ist vertraglich vereinbart, im Rahmen der mittelfristigen Gesamtentwicklung, anstelle eines bislang festgesetzten Kindertagesstättenstandortes eine flexiblere Lösung zu finden und bei Bedarf eine solche Einrichtung innerhalb der Medienstadt einzurichten. Hierfür kommen auch Flächen im Erdgeschoss Stahnsdorfer Straße 97 in Frage. Die einfacheren Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks genießen Bestandsschutz. Im Rahmen einer Neubebauung wird jedoch von einer Beseitigung ausgegangen. Auf der Ebene der Bauleitplanung bleibt zudem offen, ob die Flächen in ein übergreifendes Neuordnungskonzept mit westlich oder östlich anschließenden Teilen des Mischgebiets einbezogen werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gewerbegebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dieser Störgrad ist im Bereich der 3. Änderung sowohl in Bezug auf bestehende Wohnnutzungen an der August-Bebel-Straße als auch künftig zulässige Wohnnutzungen in den nördlichen Mischgebieten kaum verträglich. Ferner bestehen schutzbedürftige Nutzungen im Bereich des SO 2 (Rundfunkanstalt), die im Vertrauen auf Wohn- und Parknutzungen auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans errichtet wurden. Die Profilierung als „echtes“ Gewerbegebiet ist zudem nicht Ziel der Planung. Die Gewerbegebiete GE-e 1 und GE-e 2 werden daher durch die Begrenzung der Emissionen von Nutzungen auf „Mischgebietsniveau“ („sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören“) auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Ferner wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen auf ein mit dem geplanten Gebietscharakter der Medienstadt verträgliches Profil begrenzt. Zugelassen werden insbesondere Gebäude für Büros und Verwaltungen, Gewerbe- und Handwerksbetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe (s.u.). Hinzu kommen Gebäude und Räume für freie Berufe aus dem regelmäßig zulässigen Nutzungsspektrum nach § 13 Baunutzungsverordnung. Als sonstige Gewerbebetriebe fallen hierunter auch Hotels und gastronomische Betriebe. Ausgeschlossen sind somit Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen, da sie mit der geplanten städtebaulichen Prägung weder des Eckbereichs Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße noch mit der des westlich angrenzenden rbb-Bereichs vereinbar wären. Hinzu kommen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die die geplante Nutzungsvielfalt der Bereiche unterstützen können. Sie werden, mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung als regelzulässig festgesetzt, da sie mit der geplanten Profilierung zu besonderen Gewerbegebieten ohne weiteres passen. Die im Plangebiet festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sollen nicht der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, z.B. in Form freistehender SB-Märkte, dienen, so dass Einzelhandelsbetriebe hier nicht Gegenstand der regelzulässigen Nutzungen sind. Dennoch sind Einzelhandelsnutzungen, vorrangig mit dem Ziel der Eigenversorgung des Gebiets und der dort Beschäftigten und eines begrenzten Umfeldes, aber unter Umständen auch im Sinne von standort- und medienbezogenen Fachgeschäften, im Einzelfall insbesondere im Rahmen anderer Vorhaben denkbar. Sie werden daher auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Größe von 700 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Damit werden nicht nur

einzelne Läden, sondern auch größere Einheiten und damit auch moderne SB-Angebotsformen ermöglicht, ohne dass jedoch negative handelsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten sind. Darüber hinaus können ausnahmsweise im Einzelfall auch größere Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie dem Angebot touristischer oder medienpezifischer Sortimente. Damit soll im gesondert zu prüfenden Einzelfall auch die Option eröffnet werden, besonders auf die Medienproduktion orientierte großflächige Angebote oder aber auf Besucher des benachbarten Filmparks orientierte großflächige touristische Angebote zulassen zu können. Insbesondere sollen aber Angebote, die mit der Zentrenstruktur Potsdams oder der besonderen Profilierung der Medienstadt nicht in Einklang stehen, ausgeschlossen werden.

Als Ausnahme können in den eingeschränkten Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO). Für Wohnräume sind dann ggf. besondere Immissionsschutzregelungen zu treffen. Unter dieser Bedingung wäre insbesondere im nördlichen Teil auch im eingeschränkten Gewerbegebiet ein gewisser Wohnanteil aus stadtstrukturellen Gründen wünschenswert.

Ferner können in den eingeschränkten Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich wie alle übrigen Nutzungen insbesondere in das umgebungsverträgliche Emissionsverhalten der Teilbereiche einfügen (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Sondergebiet Filmhochschule

Das Sondergebiet Filmhochschule (§ 11 BauNVO) umfasst den bestehenden Standort an der Marlene-Dietrich-Allee sowie eine Erweiterungsfläche im Norden des Standortes. Die Festsetzung lässt alle Nutzungen zu, die zum Betrieb der Hochschule erforderlich sind. Insofern werden für den bestehenden Standort keinerlei Änderungen nach der Art der Nutzung geplant, er wird lediglich zur Verständlichkeit der 3. Änderung in den Änderungsbereich einbezogen. Die schon jetzt zulässigen Hochschulnutzungen werden auf den Erweiterungsstandort ausgedehnt.

Als Ausnahme können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter zugelassen werden. Für Wohnräume sind dann ggf. besondere Immissionsschutzregelungen zu treffen.

Sondergebiet Filmpark

Im Sondergebiet Filmpark (§ 11 BauNVO) werden alle Nutzungen zugelassen, die für die gewerbliche Betreibung eines Erlebnisparks mit der vorhandenen thematischen Profilierung „Film, Fernsehen, Medien“ erforderlich werden. 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, sowie nicht-großflächige Einzelhandelsangebote, also insbesondere für Souvenirs, touristischen Bedarf, aber auch Reiseproviant und ähnliches, mit einer Größe von bis zu 700 m² Verkaufsfläche zugelassen. Hinzu kommen die nötigen Räume und Anlagen für Verwaltungs-, Unterhaltungs- und Servicetätigkeiten 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.

Bislang am Standort nicht vorhanden, aber Gegenstand planerischer Überlegungen, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also insbesondere Hotels, die ähnlichen Freizeitparks häufig zugeordnet sind oder auf demselben Gelände errichtet werden und die durch eine besondere thematische Profilierung und Nähe zum Freizeitpark in der Lage sind, das touristische Angebot und die Auslastung des Parks zu verstetigen. Es ist geplant, ein Themenhotel im Bereich an der Großbeerenstraße zu errichten. Diese Lokalisierung ist jedoch nach bauleitplanerischen Belan-

gen nicht zwingend, so dass Beherbergungsbetriebe im gesamten Sondergebiet Filmpark zugelassen werden und mit den Umgebungsnutzungen vereinbar wären.

Eine weitere Neuerung und Besonderheit auch für Potsdam insgesamt soll eine große Veranstaltungshalle („Convention Center“) für rund 3.000 Besucher am Filmpark werden. Sie soll die Funktionalität und Anziehungskraft von Filmpark und Medienstadt durch die Möglichkeit, Events, Konzerte und Veranstaltungen durchzuführen, stärken. Sie soll darüber hinaus das stadtweite Spektrum an Versammlungsstätten um eine großflächige, multifunktionale Anlage ergänzen. Aufgrund der Baumasse, vorrangig aber wegen der verkehrlichen Abwicklung großer Besucherströme bei mehr als 1000 Besucherplätzen wird die Zulässigkeit einer solchen Einrichtung innerhalb des SO 6 Filmpark auf eine 75 m tiefe Zone entlang der Großbeerenstraße begrenzt, während kleine und mittlere Veranstaltungsorte mit bis zu 1000 Besucherplätzen wie die bestehende sog. Calligari-Halle im gesamten Filmpark zugelassen werden, da für solche Einrichtungen auch eine Erschließung z.B. über die nördliche Marlene-Dietrich-Allee denkbar wäre.

Während Stellplätze für einzelne Einrichtungen des Filmparks innerhalb des gesamten Sondergebiets zulässig sind, wird die Anordnung großer Parkplätze, wie vorhanden, oder die Errichtung von Parkhäusern auf eine der Großbeerenstraße nach Norden angelagerte Zone mit bis zu 75 m Tiefe begrenzt, um weniger leistungsfähige Straßen nicht zusätzlich zu belasten. Die Großbeerenstraße hingegen gehört zu den übergeordneten Verkehrslinien und hat Anschluss zur Wetzlarer Straße.

Insgesamt werden so die publikums- und verkehrsintensiven Nutzungen (Haupteingang Filmpark, Parkhaus, Veranstaltungshalle und Hotel) in der äußeren Zone des Filmparks an der Großbeerenstraße angeordnet. Es wird erwartet, dass dies auch zu einer verbesserten städtebaulichen Fassung des Straßenraums und einer angemessenen Abbildung dieser besonderen Nutzungen im Stadtraum beiträgt. Auch die publikums- und verkehrsintensiven Bereiche sind jedoch in die Lärmkontingentierung für den Filmpark (s.u.) und damit Begrenzung des Immissionsverhaltens einbezogen, so dass anliegende Wohnnutzungen nicht über Gebühr belastet werden.

Als Ausnahme können auch im Bereich des Filmparks Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter zugelassen werden. Für Aufenthaltsräume sind dann ggf. im Baugenehmigungsverfahren besondere Immissionsschutzregelungen zu treffen.

Teil der Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets Filmparks ist auch das Emissionsverhalten der dort zulässigen Nutzungen. Vereinfacht ausgedrückt können im SO 6 Filmpark nur solche Nutzungen und Anlagen betrieben werden, deren Lärmaufkommen das typische jeweilige Ruhebedürfnis der Umgebungsnutzungen nicht beeinträchtigen. Dabei wird die Zumutbarkeit und das typische Ruhebedürfnis nach allgemein eingeführten Regelwerken bestimmt, die ihrerseits auf einer breiten, wissenschaftlich fundierten Erkenntnisbasis beruhen und somit auch lärmpsychologische Faktoren berücksichtigen; das individuelle Lärmempfinden einzelner heutiger Anwohner kann hingegen nicht maßgeblich sein.

Gemäß der textlichen Festsetzung stehen die oben genannten im Filmpark zulässigen Nutzungen unter dem Vorbehalt, dass die jeweils zugeordneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Grundlage für die Zulassung von Nutzungen im SO 6 Filmpark in Bezug auf ihre Lärmauswirkungen ist die Art und die Schutzbedürftigkeit der umgebenden Nutzungen. Grundlage für die schalltechnischen Untersuchungen war folgende Einordnung der Umgebungsnutzungen außerhalb des Bebauungsplans „Medienstadt“ im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie die Berücksichtigung von Orientierungswerten für ihre Schutzbedürftigkeit nach der Richtlinie „Schallschutz im Städtebau“ (DIN 18005, Teil 1, Juli 2002, sowie Beiblatt 1, Mai 1987), unterschieden jeweils nach Tages- und Nachtwert:

Bereich Stahnsdorfer Straße: WA / allgemeines Wohngebiet; 55 dB(A), 40 dB(A)

Bereich August-Bebel-Straße: WA / allgemeines Wohngebiet; 55 dB(A), 40 dB(A)

Bereich August-Bebel-Straße / Ecke Großbeerenstraße: MI / Mischgebiet; 60 dB(A), 45 dB(A)

Großbeerenstraße (GIP): GE / Gewerbegebiet; 65 dB(A), 50 dB(A)
Großbeerenstraße 156-175: MI / Mischgebiet; 60 dB(A), 45 dB(A)
Großbeerenstraße/ Paul-Neumann-Straße: WA / allgemeines Wohngebiet; 55 dB(A), 40 dB(A)
An der Sandscholle: WR / reines Wohngebiet; 50 dB(A), 35 dB(A)

Bezüglich der Akzeptanz von Verkehrslärm ist nach der DIN 18005 nachts von 5 dB(A) höheren Werten auszugehen. Die vorgenannten Werte der DIN 18005 werden in der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg insbesondere bezüglich der Anwendung zu verschiedenen Tages- und Ruhezeiten wesentlich differenziert. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der 3. Änderung bereits verschiedenste Nutzungen mit Immissionsbeiträgen für die Umgebungsnutzungen vorhanden sind. Zur Berücksichtigung dieser Vorbelastungen insbesondere aufgrund des Studiobetriebs werden bei bestimmten betroffenen Lagen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie pauschal um 3 dB(A) reduziert.

Beim Filmpark Babelsberg handelt es sich um einen sehr großflächigen Bereich, aus dem heraus unterschiedlichste Lärmquellen wirken, die zudem unterschiedlich weit von den Umgebungsnutzungen entfernt sowie schalltechnisch unterschiedlich beschaffen und abgeschirmt sind. Zudem müssen Regelungen zur Einhaltung der vorgenannten Zumutbarkeitsgrenzen (Immissionsrichtwerte) getroffen werden, die auch künftige, heute noch nicht bekannte Nutzungen berücksichtigen.

Grundlage der lärmbegrenzenden Festsetzung für den Filmpark ist daher eine Lärmkontingentierung, die sicherstellt, dass im SO 6 Filmpark sowie im Sondergebiet SO 4 innerhalb der Fläche DFGED die Summe der Schallimmissionen nur so hoch ist, dass die vorgenannten Zumutbarkeitsgrenzen für die Umgebungsnutzung eingehalten werden. Dazu werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Mit dem flächenbezogenen Schalleistungspegel besteht eine anerkannte Methode, Lärmemissionen nicht auf eine einzelne Quelle zu beziehen, sondern flächenhaft abzubilden, quasi „umzulegen“. Der flächenbezogene Schalleistungspegel gibt als logarithmisches Maß an, welche Schalleistung pro Flächeneinheit (hier pro m²) im Mittel abgestrahlt wird.

Grundlage der Lärmschutzfestsetzungen für den Bereich Filmpark im Rahmen der 3. Änderung sind fachgutachterlich simulierte Schallausbreitungen, die vom Filmpark ausgehen und auf die Umgebungsnutzung einwirken. Dabei wird zunächst die freie Schallausbreitung angenommen, da nicht unbedingt vorausgesetzt werden kann, dass heute vorhandene Ausbreitungshindernisse, z.B. Gebäude, auch dauerhaft erhalten bleiben. Es wird modellhaft ermittelt, wie hoch die Lärmemissionen in Teilbereichen des Filmparks höchstens sein dürfen, damit die o.g. Zumutbarkeitsgrenzen, d.h. Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden. Bei den Ausbreitungsrechnungen wurde nur das Abstandsmaß berücksichtigt.

Künftige Nutzungen dürfen also nur noch soviel Lärm erzeugen, wie innerhalb des jeweiligen Lärmkontingents unter Berücksichtigung schon vorhandener Lärmquellen (etwa des sog. Vulkans oder vorhandene Parkplätze) noch „frei“ ist. Werden hingegen heute vorhandene Nutzungen aufgegeben, können neue Nutzungen anteilig mehr Lärm abgeben. Werden neue Gebäude errichtet, die z.B. die Schallausbreitung in Richtung von Wohngebieten behindern, können im Inneren des Filmparks ggf. auch lautere Nutzungen angesiedelt werden.

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.

Es wird bestimmt, dass die im Sondergebiet SO 6 Filmpark sowie im Sondergebiet SO 4 innerhalb der Fläche DFGED zugelassen Anlagen innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen

nur dann zulässig sind, wenn ihre abgestrahlte Schalleistung je m² Grundfläche die jeweils zugeordneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Fläche	Eckpunkte	Tag	Ruhezeit	Nacht
EB 1	ABQPRSTA	53 dB (A)	48 dB (A),	34 dB (A)
EB 2	QONPQ	61 dB (A)	56 dB (A)	47 dB (A)
EB 3	BCDEOQB	55 dB (A)	50 dB (A)	40 dB (A)
EB 4	EGHIJKLNOE	64 dB (A)	59 dB (A)	51 dB (A)
EB 5	DFGED	62 dB (A)	57 dB (A)	37 dB (A)

Als Beurteilungszeiträume werden festgesetzt:

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)

Grundlage der Berechnung der Schallausbreitung ist die VDI Richtlinie 27-14 „Schallausbreitung im Freien“ in der Fassung von Januar 1988. Zur Bestimmung der vorgenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde bei den Ausbreitungsrechnungen nur das Abstandsmaß berücksichtigt.

Mit der getroffenen 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“ (Schalltechnisches Gutachten, 2. Lärmkontingentierung für das B-Plangebiet Nr. 41, Medienstadt Babelsberg und Filmpark Babelsberg, Akustik Ingenieurbüro Dahms, Potsdam 21.6.2005). Ferner wird aus den simulierten Schallausbreitungen deutlich, dass auch angrenzende gewerbliche Nutzungen nicht über das für Mischgebiete anzusetzende Maß hinaus belastet werden. Lediglich im unmittelbaren Grenzbe-
 reich können leichte Überschreitungen auftreten, was aber hinnehmbar ist.

Sondergebiet Film- und Fernsehproduktion

Der Fortbestand des Werkstättenbereichs der Studio Babelsberg GmbH südlich der Marlene-Dietrich-Halle und des Tonkreuzes war entsprechend des früheren Entwicklungskonzepts der Eigentümer in der geltenden Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Festsetzung des Sondergebiets Film- und Fernsehproduktion (SO 4 nach § 11 BauNVO) sieht hier nunmehr alle Nutzungen, Gebäude und Anlagen vor, die für die Film- und Fernsehproduktion erforderlich sind, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die im nördlich unmittelbar anschließenden Kernbereich der Studios gültige Nutzungsfestsetzung auf diesen Bereich ausgedehnt. Aufgrund der schon bestehenden Begrenzung möglicher Emissionen auf „Mischgebietsniveau“ („sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören“) ist dieses Nutzungsprofil auch mit bestehenden Wohnnutzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets an der August-Bebel-Straße vereinbar.

Als südliche Begrenzung des Sondergebiets wird eine Linie südlich der Metallwerkstatt, der Tischlerei und des Gebäudes 302 (Requisite) festgesetzt. Damit wird nicht der bislang geltenden Grundstücksgrenze gefolgt, die Bestandsgebäude unberücksichtigt lässt und zum Teil durch-

schneidet, sondern eine Linie, die auch den Fortbestand der Nutzungen zulässt und eine sinnvolle neue Nutzungsabgrenzung vorzeichnet. Danach liegen die Gebäude 303, 304 und 305 außerhalb des Sondergebiets Film- und Fernsehproduktion, da hier nur noch kurzfristige Mietvereinbarungen bestehen und der Grundstückseigentümer (Filmpark Babelsberg GmbH) andere Entwicklungsabsichten verfolgt. Dennoch bleiben die Nutzungen auch im hier festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung auch Raum für einen mittelfristigen Fortbestand der Gebäude 303 bis 305 bleibt.

Eine Besonderheit stellt der Bereich südlich des Tonkreuzes mit Metallwerkstatt und unmittelbar angelagerten Nutzungen des Filmparks dar. Dieser Bereich gehört eigentumsrechtlich zu den Studios und wird in seiner Hauptnutzung entsprechend dem SO 4 zugeordnet. Dennoch werden in diesem Bereich auch die Nutzungen des Filmparks zugelassen, da hierfür mittelfristig noch privatrechtliche Verträge bestehen. Ohne diesen Bereich erhielte der Filmpark zudem eine relativ unausgewogene Flächenverteilung beiderseits der Achse der südlichen Marlene-Dietrich-Allee. Damit bleibt auch in diesem Teilbereich Raum für sinnvolle privatrechtliche, neue Nutzungsabgrenzungen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets Film- und Fernsehproduktion SO 4 können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter als Ausnahme zugelassen werden. Für Wohnräume sind dann ggf. besondere Immissionsschutzregelungen zu treffen, die jedoch aufgrund des Vorbehalts der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen dann im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen geprüft und vorgegeben werden können.

Ferner werden zwei kleinere Teilflächen des SO 4 westlich des Tonkreuzes in den Bereich der 3. Änderung einbezogen, die bislang als mit Gehrechten zu belastende Flächen (G 11 und G12) festgesetzt waren. Diese Wegekonzeption wird nicht weiterverfolgt und die bestehenden Gehrechtsflächen werden durch Überplanung aufgehoben.

Kerngebiet

Das Kerngebiet MK 1 (§ 7 BauNVO) umfasst eine nur etwa 1.150 m² große Fläche östlich gegenüber des Eingangsbereichs der Filmhochschule und westlich des Kopierwerks. Hier soll vorrangig ein gastronomischer Standort entstehen, der eine entsprechende Angebotslücke innerhalb der Medienstadt schließt und durch Außengastronomie den Straßenraum des nördlichen Gebietsteils beleben hilft. Er ist ferner geeignet, den geplanten Platzraum nach Süden hin städtebaulich zu begrenzen und die vorhandenen Zaun- und Toransichten von Studios und Filmpark zu verdecken. Es werden alle regelzulässigen Nutzungen von Kerngebieten, die der geplanten Profilierung des Standortes dienlich sein können, zugelassen: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ferner sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tiefgaragen.

Im Kerngebiet könnten dem Grunde nach auch größere und zentrentypische Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden; aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der festgesetzten Nutzungsmaße ist eine solche Ausdehnung aber praktisch ausgeschlossen und muss von daher nicht detaillierter geregelt werden. Das übrige Nutzungsspektrum von Kerngebieten, darunter auch Wohnungen, Tankstellen und, zentrale Verwaltungen, kommt allein aufgrund der begrenzten Größe des Standortes nicht in Frage und ist daher nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stellplätze, Parkplätze, Parkhäuser

Offene Stellplatzanlagen, ebenso wie Garagen als ober- oder unterirdische Anlagen im Sinne der zusammengefassten Anordnung notwendiger Stellplätze sind in allen festgesetzten Baugebieten zulässig (§ 12 BauNVO). Dazu gehören auch Großgaragen, d.h. Anlagen mit mehr als 1.000 m², die in den Sondergebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten ohne weiteres zulässig sind, da davon auszugehen ist, dass hier ein nur begrenzter Wechsel der Nutzer und Kunden und

ein entsprechend begrenztes Kfz-Aufkommen zu besorgen ist. Im Mischgebiet ist die Zulässigkeit größerer Stellplatzanlagen jeweils kritisch in Bezug auf die jeweilige Gebietsprofilierung hin zu untersuchen. Bei Parkplätzen und Parkhäusern im Sinne einer weitgehend öffentlichen Nutzbarkeit, ggf. gewerblichen Betreibung und einem Platzangebot über die Zahl notwendiger Stellplätze hinaus muss von einem erhöhten Nutzerwechsel und verstärktem Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Sie werden daher mit Rücksicht auf die umgebenden Nutzungen im GEE-1, GEE-2 (§ 1 Abs. 5 BauNVO), So 4 (Studios) und im inneren Bereich des SO 6 Filmpark (§ 11 BauNVO) auf Einheiten mit bis zu 150 Parkplätzen begrenzt. Im GEE-2 an der Großbeerenstraße sind auch größere Einheiten denkbar, die ausnahmsweise zugelassen werden können, insbesondere wenn Ausfahrten nicht zur August-Bebel-Straße führen und wenn Beeinträchtigungen des Stadtbildes insbesondere im exponierten Kreuzungsbereich nicht zu befürchten sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ferner werden im südlichen Bereich des SO 6 Filmpark an der Großbeerenstraße solche Großparkplätze- und -häuser generell zugelassen (§ 11 BauNVO), da hier der Schwerpunkt des Bedarfs liegt, ihre Auswirkungen hier verkehrlich zu bewältigen sind und die Immissionsschutzfestsetzungen insgesamt einen wirksamen Schutz angrenzender Mischnutzungen gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wird das zulässige Maß zur Überbauung der Grundstücke überwiegend durch Festsetzung der absoluten Zahl der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen, die das Grundstück überdecken, festgesetzt. Dies betrifft die Sonder- und die eingeschränkten Gewerbegebiete. Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl als relativer Wert festgesetzt (§ 16 BauNVO).

Insbesondere für den Bereich des Filmparks ist es nicht städtebauliches Ziel, mittels einer Grundflächenzahl als relativer Bezugszahl zur Grundstücksgröße eine mittlere bauliche Dichte verteilt über das gesamte Gelände festzusetzen. Mit der Festsetzung nur einer absoluten Zahl als Obergrenze der Überbauung für das ausgedehnte Gelände wird durchaus in Kauf genommen, dass Zonen unterschiedlichster Bebauungsdichte entstehen können. Vor allem im Bereich der Großbeerenstraße, aber auch im Norden des Geländes gegenüber der Filmhochschule ist eine bauliche Konzentration erwünscht, um eine adäquate Nutzungsdichte und bauliche Fassung der Straßenräume zu erreichen. Ferner ist anzunehmen, dass das Gelände im Eigentum nur eines Betreibers verbleibt, so dass Probleme mit der „Aufteilung“ der zulässigen Grundfläche bei Grundstücksverkäufen nicht zu erwarten sind.

Für die südlichen Teilflächen des Sondergebiets Film- und Fernsehproduktion, für das Sondergebiet Filmhochschule sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet Ge-e1 werden jeweils zwei Bereiche, für das eingeschränkte Gewerbegebiet Ge-e1 wird nur ein Bereich mit Festsetzung der absoluten Zahl der maximal zulässigen Grundfläche unterschieden, so dass die Festsetzung nahezu baufeldscharf erfolgt. Auch in diesen Bereichen ist es nicht erforderlich, eine mittlere bauliche Dichte verteilt über das gesamte Gelände festzusetzen. Ferner ist auch hier anzunehmen, dass jeweilige Teilbereiche der Gelände in das Eigentum eines Eigentümers übergehen, so dass auch hier Probleme mit der „Aufteilung“ der zulässigen Grundfläche bei Grundstücksverkäufen kaum zu erwarten sind.

Für die ebenfalls relativ großflächigen Mischgebiete im Norden des Bereichs der 3. Änderung werden hingegen Grundflächenzahlen als relative Bezugszahlen zur Grundstücksgröße und damit zur Erreichung einer mittleren baulichen Dichte verteilt über den Gesamtbereich festgesetzt. In diesem Bereich ist zudem mit einer Veräußerung von Einzelflächen in bislang noch nicht bekanntem Zuschnitt zu rechnen.

Für die Mischgebiete MI 5 und MI 1.1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die die relativ offene Villen- und Einzelhausstruktur des Bereichs an der Stahnsdorfer Straße aufnimmt und zur Richt-

zahl auch für die Bebauung am südlichen Rand der Straße macht. Für die übrigen Bereiche des Mischgebiets (MI 6 und MI 1.2), für das Kerngebiet sowie für den Erweiterungsbereich der Filmhochschule und das der Studios wird eine Überbauung mittlerer Dichte und eine Grundflächenzahl von 0,4 geplant. Für das MI 6 wird abweichend eine GRZ von 0,35 festgesetzt, da das gesamte Baugebiet als Bezugsfläche gilt, jedoch an der Marlene-Dietrich-Allee nach dem städtebaulichen Konzept (Masterplan) ein Teilbereich der zentralen Platzanlage angelegt und insofern nicht mit Gebäuden bebaut werden soll. In Bezug auf die realen Baugrundstücke ergibt sich auch hier eine GRZ von 0,4. Für das südliche Studiogelände entspricht die festgesetzte maximale Grundfläche etwa der Errichtung dreier größerer Werkstatt- oder Studiobauten in Anlehnung an die Neubaustruktur des nördlichen Bereichs. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete sowie das Gelände des Filmparks wird eine GRZ von 0,5 geplant. Dabei werden im Bereich des Filmparks die vorhandenen, ehemals als öffentliche Straßen geplanten, d.h. nicht anrechenbaren Flächen nicht zur Berechnung herangezogen, so dass sich absolut eine leicht verringerte Grundfläche als 0,5, bezogen auf das Gesamtgelände, ergibt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Grundflächen werden die Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete nach § 17 Baunutzungsverordnung weder erreicht, noch überschritten. Per saldo entspricht die zugelassene Überbauung etwa dem Wert im bislang gültigen Bebauungsplan.

Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen und Geschossflächen dürfen 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).

Zulässige Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ)

In Bezug auf die Bebauungsdichte wird eine Gliederung zwischen den intensiver genutzten gewerblichen Nutzungen im Süden und weniger intensiven im Norden, d.h. im Übergang zu vorhandenen Wohnnutzungen angestrebt. Eine entsprechende Abstufung nach Osten hin ist Gegenstand des geltenden Bebauungsplans.

Für die Bereiche der Mischgebiete im Norden des Bereichs der 3. Änderung wird eine Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) als relativer Wert, bezogen auf die Grundstücksfläche, festgesetzt, da hier eine etwa gleichmäßige Verteilung der Baumassen auch bei der Bildung von Einzelgrundstücken erreicht werden soll. Entlang der Stahnsdorfer Straße wird in den Mischgebieten MI 5 und MI 1.1 eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,0 zugelassen; sie entspricht der maximal zugelassenen Überbauung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 und vier Geschossen, darunter ein gestaffeltes, zurückgesetztes oberstes Geschoss. Damit wird in Verbindung mit der festgesetzten besonderen Bauweise eine der vorhandenen Großvillenstruktur entsprechende Bauweise vorgegeben und der traditionelle Gebietscharakter mit größeren Einzelbaukörpern und grünen Zwischenbereichen durch entsprechende Neubauten weiterentwickelt.

Für die Bereiche nördlich und westlich der Marlene-Dietrich-Allee (MI 6, MI 1.2, Erweiterungsbereich der Filmhochschule) wird eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,5 geplant. Damit wird ein Bereich mittelhoher Bebauungsdichte vorgegeben, der den Übergang zu den geringer verdichteten Wohn- und Mischgebieten bildet, gleichwohl aber einen städtischen Charakter der Bebauung und eine intensive Nutzung der Grundstücke zulässt.

Im Erweiterungsbereich des Sondergebiets Filmhochschule wird dies als absolute Obergrenze der Geschossfläche festgesetzt, da hier nur ein Grundstück betroffen ist, in den zwei übrigen Flächen als Verhältniszahl. Dabei wurden im MI 6 die nicht zur Bebauung vorgesehenen Platzteilflächen berücksichtigt, so dass bezogen auf die Gesamtfläche des MI 6 eine GFZ von 1,3 festge-

setzt wird. Für das MK 1 in der Gebietsmitte wird eine Geschossfläche zugelassen, die einer GFZ von 1,0 entspricht.

Für die übrigen Baugebiete innerhalb des 3. Änderungsbereichs werden Obergrenzen der Geschossfläche als absolute Werte festgesetzt, da hier ohnehin klar abgegrenzte Bezugsflächen gewählt wurden oder eine genauere Lokalisierung der Baumassen nicht erforderlich sind.

Für das Gewerbegebiet GEE- 1 wird eine Geschossfläche zugelassen, die einer GFZ von 1,85 entspricht. Für das Gewerbegebiet GEE- 2 sowie das Sondergebiet SO 4 Film- und Fernsehproduktion werden Geschossflächen zugelassen, die einer GFZ von 2,0 entsprechen. Dies gilt auch für die Bauflächen des Sondergebiets SO 6 Filmpark im engeren Sinne, d.h. die Gesamtfläche ohne die Flächen der ehemaligen Marlene-Dietrich-Allee und der Emil-Jannings-Straße, so dass unter Berücksichtigung dieser Flächen, die nunmehr zum Baugebiet gerechnet werden, eine Geschossflächen zugelassen wird, die einer GFZ von 1,63 entspricht. Diese Dichtefestsetzungen ermöglichen eine intensive bauliche Prägung der Gebiete und sollen so unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen ermöglichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Geschossflächen werden die Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete nach § 17 Baunutzungsverordnung weder erreicht, noch überschritten. Per saldo wird im Bereich der 3. Änderung eine Erhöhung der insgesamt zulässigen Bruttogeschossfläche gegenüber dem bislang gültigen Plan um gut 5 % zugelassen. Diese Steigerung kommt vor allem einer großvolumigen Bebauung im südlichen Bereich der Studios, sowie einer intensiveren Nutzung des Mischgebiets MI 6 gegenüber bislang dort geplanten Wohnnutzungen zugute.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen im Bereich der 3. Änderung (§ 81 BrbgBO) knüpfen an die fortbestehenden Regelungen im östlichen Teil der Medienstadt an und greifen dort bislang schon gültige Gliederungsprinzipien (Vermittlung in der Höhe zu den außen angrenzenden Stadtbereichen, Flexibilität für gewerbliche Entwicklungen im Inneren) auf. Die Höhen baulicher Anlagen werden als absolute Höhen festgesetzt, da die Relation zum städtebaulichen Umfeld von Bedeutung ist, während die interne Gliederung von Baukörpern durch Geschosse im Plangebiet weitgehend von nachrangigem städtebaulichem Interesse ist.

Im Bereich der Stahnsdorfer Straße wird im MI 5 und MI 1.1 eine maximale Bauhöhe von 12 m, festgesetzt, um Neubauten der bestehenden Prägung des Gebiets entsprechend einzufügen. Damit können in diesen Teilbereichen drei Normal- und ein Dach- oder Staffelgeschoss errichtet werden.

Mit Ausnahme der bestehenden Filmhochschule, der eine besondere Dominanz (ca. 20 m) zukommt, werden für die übrigen Bereiche um die zentrale Platzanlage im Nordbereich der Medienstadt maximal 15 bzw. 16 Meter Bauhöhe vorgegeben. Damit können bis zu fünf Normalgeschosse realisiert werden, wobei die Festsetzung 16 m ein überhohes Erdgeschoss in gewerblichen Bauten berücksichtigt. 15 m Bauhöhe werden im GEE-1 entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Bereich des rbb maximal zugelassen, um eine etwa gleiche Höhenentwicklung zu den dortigen Bauten zu erreichen. Ebenfalls 16 m und damit fünf Geschosse werden für den Eckbereich August-Bebel-Straße / Großbeerenstraße sowie den Bereich des Filmparks zugelassen, der der Wohnbebauung südlich der Großbeerenstraße gegenüber liegt, um eine Abstufung zur angrenzenden, deutlich niedrigeren Wohnbebauung an der August-Bebel-Straße vorzugeben und ein Gegenüber zu den Gewerbe- und Wohnbauten südlich der Großbeerenstraße zu erreichen. Im Inneren des Filmparks und des östlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiets sowie im südlichen Studiobereich wird eine Bauhöhe von bis zu 20 m zugelassen, wie sie bereits im Inneren des nördlichen Studiobereichs vorgegeben und teilweise realisiert wurde. Damit kann einer Vielzahl baulicher Anforderungen von gewerblichen Nutzungen, aber auch besonderen Nutzungen des Filmparks entsprochen werden, ohne dass eine nachteilige Wirkung auf die umliegenden Stadträume zu befürchten wäre. Darüber hinaus wird auch in einem begrenzten Abschnitt unmittelbar an der Großbeerenstraße zwischen ehemaliger Marlene-Dietrich-Allee und der künftigen Grenze zum eingeschränkten Gewerbegebiet eine Bauhöhe von bis zu 20 m gene-

rell zugelassen, um der Errichtung eines Hotels und einer Versammlungshalle wesentliche Gestaltungsspielräume zu eröffnen und ggf. eine besondere städtebauliche Dominanz zu ermöglichen. Ferner sind hier Ausnahmen für eine Gebäudehöhe bis zu 30 m vorgesehen (s.u.).

Im westlichen Randbereich des Sondergebiets Filmpark wird eine Bauhöhe von höchstens 10 m zugelassen, um einer negativen Wirkung von Bauten auf die angrenzende Grünanlage entgegenzuwirken und eine Vermittlung zu den niedrigeren Wohngebäuden an der Straße An der Sandholle zu erreichen.

Mögliche Überschreitungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die festgesetzten Obergrenzen für Gebäudehöhen für einzelne technische Anlagen wie Kamine, Fahrstuhlräume, Antennen u.ä. um bis zu 3 m überschritten werden können. Dabei wird davon ausgegangen, dass von solchen Anlagen keine Wirkungen wie von Geschossen ausgehen, sondern sie im Sichtfeld untergeordnet sind. Sofern eine Massierung solcher technischer Anlagen entsteht, z.B. auf Hochhäusern, sind die Anlagen ggf. wie Staffelgeschosse zu verkleiden und auf die Höhe anzurechnen.

Um besondere Bauformen und städtebauliche Akzentuierungen für den Bereich zwischen ehemaliger Marlene-Dietrich-Allee und der künftigen Grenze zum eingeschränkten Gewerbegebiet (Hotel, Veranstaltungshalle) zu ermöglichen, wird hier ausnahmsweise eine Überschreitung der zugelassenen Bauhöhe von 20 m um bis zu 10 m ermöglicht, wenn ein entsprechendes Gebäude eine Grundfläche von 1.000 m² nicht überschreitet. Dies ist vertretbar, da sich gegenüber gewerbliche Bauten und eine unbebaute Platzanlage befinden. Zudem verbleibt zur bestehenden nördlichen Straßengrenze ein Abstand von knapp 30 m, da sich die einzuhaltenden Baugrenzen auf die erweiterten Straßengrenzen des festgesetzten Plans beziehen. Die Fassung als Ausnahmetatbestand eröffnet hierbei die Möglichkeit, unverträgliche Einflüsse auf das Stadtbild und Stadtsilhouette zu verhindern und eine gestalterisch qualitätvolle Lösung zu suchen.

Ferner wird als Ausnahme zugelassen, dass innerhalb des Filmparks, d.h. innerhalb der Zone mit einer zulässigen Höhe von bis zu 20 m, auf einer begrenzten Fläche von 20 mal 20 Metern an einem Standort ein Turm, besondere Kulissen oder technische Anlagen als besondere Attraktion des Filmparks mit einer Höhe von zusätzlich 10 m, d.h. insgesamt 30 m errichtet werden. Damit wird der notwendigen Entwicklungsfähigkeit und Attraktion des Filmparks entsprochen, mögliche Auswirkungen einer solchen Anlage können im Antragsverfahren gesondert beurteilt werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), bis an die herangebaut werden kann, aber nicht muss. Dabei wird, deutlich abweichend vom bislang gültigen Bebauungsplan, eine weitgehende planerische Zurückhaltung in Bezug auf die Festsetzungsintensität geübt, um die Entwicklungsfähigkeit der vorwiegend gewerblichen Nutzungen im Gebiet so wenig wie möglich zu reglementieren. Baukörperbezogene Festsetzungen erfolgen lediglich im Bereich der schon bestehenden Filmhochschule. Die großflächige und auch grundstücksübergreifende Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen erfolgt zudem, um die künftige Grundstücksbildung weitgehend unbeeinflusst zu lassen.

Entlang der Straßen bestimmen die Baugrenzen die Ausbildung von Vorgartenzonen, d.h. ein Abrücken künftiger Baukörper von der bestehenden oder künftigen Straße. Dies gilt für die Stahnsdorfer Straße (5 m Vorgartenzone), die August-Bebel-Straße (11,3 m Vorgartenzone), die Großbeerenstraße (5 m Vorgartenzone) sowie die ehemalige Emil-Jannings-Straße südlich der Filmhochschule. Im Bereich der nördlichen Marlene-Dietrich Allee wurde die Filmhochschule direkt an der Straßengrenze errichtet; für den Erweiterungsbau sowie gewerbliche Bauten gegenüber an der Planstraße 5 wird dieses Prinzip daher ebenso zugelassen. Im anschließenden Bereich entlang der Straße wird entsprechend der geplanten aufgelockerten Bebauungsstruktur

eine Vorgartenzone von 4 m Tiefe festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass entsprechend bisheriger Entwurfsvorstellungen Bauten senkrecht zur Straße ausgerichtet werden, so dass Gebäude nur in kurzen Abschnitten bis auf 4 m an die Straße heranreichen und ansonsten tiefere Flächen als Vorgarten wirken.

Für die Festsetzung rückwärtiger und seitlicher Baugrenzen waren die ohnehin nach Bauordnung gültigen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken maßgebend, sofern nicht spezifische Ziele für das Einhalten von Abständen verfolgt werden:

Im rückwärtigen Bereich der Filmhochschule dient die Baugrenze dem Schutz des dortigen Kiefernwäldchens.

Westlich des Rundfunkstandortes wird ein Abstand von 20 m zu den bestehenden und noch zulässigen Bauten auf der dortigen Grundstücksgrenze gesichert. Ferner wird eine deutliche Zäsur der Bebauung an der Planstraße 5 vorgegeben, um Durchblicke in das rbb-Gelände, zum Rundfunkarchiv und insbesondere zur früheren Seidenblumenfabrik als Urzelle der Nutzungen am Standort zu ermöglichen.

Südlich anschließend wird hingegen ein grundstücks- und ggf. auch nutzungsübergreifendes Baufeld festgesetzt, das sich von der Planstraße 5 bis zur internen Straße des Studiogeländes erstreckt und das denkmalgeschützte Kopierwerk umfasst. Damit werden unterschiedlichste Bebauungsoptionen in Abstimmung mit dem Denkmalbestand eröffnet.

Mit der textlichen Festsetzungen 8 wird als Ausnahmetatbestand eine Flexibilisierung der Baugrenzen eingeführt, um eine plastische Baukörpergestaltung zu fördern. Aufgrund dieser Regelung kann zugelassen werden, dass die Baugrenzen durch Balkone, Loggien u.ä. um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen, wenn diese Überschreitung auf 30% der Länge der betreffenden Außenwandfläche beschränkt bleibt. Für den Bereich der Stahnsdorfer Straße und die Abschnitte parallel zur öffentlichen Grünfläche wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 1,5 m verringert, um die besondere Grünqualität dieser Abschnitte gesondert zu berücksichtigen. Diese Ausnahmen sollen nicht gewährt werden, wenn erhaltenswerter oder gesondert festgesetzter Baumbestand beeinträchtigt wird. Sollen im Einzelfall auskragende Bauteile in den oberen Geschossen auch öffentliche Straßenflächen überlagern, sind im Wege der Ausnahme gesonderte Regelungen zu Tiefe und freizuhaltenen lichten Höhen über den Straßenflächen zu treffen.

Im Bereich des Filmparks werden die Trassen der südlichen Marlene-Dietrich Allee und der Emil-Jannings-Straße von Bebauung freigehalten. Zwischen Sondergebiet Filmpark und GE-e2 sowie innerhalb des südlichen Studiogeländes wird eine weitere große Erschließungsachse östlich parallel zur südlichen Marlene-Dietrich Allee von Bebauung freigehalten, die sich auch aus der traditionellen Struktur des nördlichen Studiogeländes ableitet und der großräumigen Strukturierung der Baufelder dient.

Damit entstehen in der Regel große und sehr große Baufelder, die -im Rahmen der übrigen Festsetzungen und Regelungen der Bauordnung- vollständig überbaubar sind. Generell gilt, dass die Einhaltung der Abstandsflächenregeln der Bauordnung von der Festsetzung der Baugrenzen nicht beeinflusst wird. Baugrenzen berechtigen nicht zur Unterschreitung der Tiefe von Abstandsflächen. Auch innerhalb der Baufelder sind zwischen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Die Festsetzung große überbaubarer Grundstücksflächen hebt auch keineswegs und automatisch den Baumschutz nach der Potsdamer Baumschutzsatzung aus. Vielmehr ist im Rahmen des Gebäudeentwurfs auf einen möglichst umfangreichen Baumerhalt zu achten und Baumfällungen sind gesondert genehmigungs- und ausgleichspflichtig.

Aufgrund der flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Überschreiten dieser Grenzen insbesondere durch Tiefgaragen in der Regel nicht erforderlich und wird nicht gesondert zugelassen.

Abweichende Bauweise

Die Regelungen zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind nicht hinreichend geeignet, eine offene villenartige Struktur zu sichern, da hiernach Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig wären. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird daher für die Mischgebiete MI 5 und MI 1.1 eine abweichende Bauweise, im Plan bezeichnet mit a 1, festgesetzt, die bestimmt, dass die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen parallel zu dieser, 18,0 m nicht überschreiten darf. Damit wird eine Struktur mittelgroßer Gebäude vorgegeben, die sich in die Villen- und Landhausstruktur der Umgebung einfügen, ohne dass die genaue Lokalisierung innerhalb der Baufelder bereits vorweggenommen wird. Innerhalb einer Gebäudebreite von 18 m sind unterschiedlichste Gebäude- und Raumtypen realisierbar. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden, um untergeordnete Baukörperprofilierungen nicht zu behindern. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

Auch in den Mischgebieten MI 6, MI 1.2 sowie im Erweiterungsfeld der Filmhochschule wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit a 2 wird eine Bauweise bestimmt, bei der die Gebäudelänge 40,0 m nicht überschreiten darf. Ohne dass innerhalb der großflächigen Baufenster bereits Baukörper vorgegeben werden müssen, wird so erreicht, dass auch in den gewerblichen Bereichen eine Struktur aus einzelnen Baukörpern vorherrscht. Längere Blockrandbebauungen sind damit ausgeschlossen. Eine Frontlänge von 40 m eröffnet eine breite Palette entwerflicher Lösungen. Im Bereich dieser Bauweise werden untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, von der Anrechnung auf die Frontlänge ausgenommen, um zusätzliche Gestaltungsspielräume zu eröffnen. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

Für die übrigen Bereiche des Bereichs der 3. Änderung werden keine Vorgaben zur Bauweise getroffen.

6.4 Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Bereichs der 3. Änderung werden die nördliche Marlene-Dietrich-Allee zwischen der Zufahrt zum rbb und dem nördlichen Tor des Filmparks, die Straße An der Sandscholle bis zur Straßenmitte sowie ein Abschnitt der Stahnsdorfer Straße bis zur Straßenmitte dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Hier sind keine Änderungen geplant, die Einbeziehung in den Bereich der 3. Änderung erfolgt lediglich aus Gründen der Planklarheit.

Neu festgesetzt wird eine rund 4.000 m² große Straßenverkehrsfläche östlich der bestehenden Marlene-Dietrich-Allee, die zusammen mit dieser einen (Einbahn-)Ring und damit die Basis für die öffentliche Erschließung der nördlichen Medienstadt bilden soll. Die Straße ist 15,5 m breit und entspricht damit dem Querschnitt der Fahrbahn zuzüglich eines Gehwegbereichs in der bestehenden Marlene-Dietrich-Allee.

Diese Straße soll spätestens in Zusammenhang mit der erforderlichen Erschließung des östlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiets errichtet werden.

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt wird ferner ein gut 5 m breiter Streifen nördlich der Großbeerenstraße zwischen Einmündung der bisherigen Heinrich-George-Straße und der Einmündung der bislang geplanten südlichen Marlene-Dietrich-Allee sowie eine anschließende Fläche östlich der Einmündung der bisherigen Heinrich-George-Straße. Diese Fläche verlängert die Flucht der Erweiterung der Großbeerenstraße nach Westen, deren Erweiterung sich hier entsprechend früherer Entwürfe verjüngte. Da die Straßenerweiterung nunmehr auch für die Anlage der künftigen Straßenbahn dienen soll, ist hier eine gradlinige Führung erfor-

derlich. Eine kleinere Teilfläche zur Straßenerweiterung westlich der Einmündung der bisherigen Heinrich-George-Straße wird hingegen nicht mehr für Verkehrszwecke benötigt und der geplanten öffentlichen Grünfläche zugeordnet.

Die Öffnung der südlichen Marlene-Dietrich-Allee und die Offenhaltung der Emil-Jannings-Straße sowie der vorhandenen Teilfläche der Heinrich-George-Straße wird nicht weiter verfolgt. Ebenso wird die Planung der Planstraße 2 und die Weiterführung der Planstraße 4 (Heinrich-George-Straße) aufgegeben und die vorgenannten Flächen werden in das Sondergebiet Filmpark einbezogen.

Öffentliche Straßen werden generell durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt, der Klarheit wegen auch dort, wo abschnittsweise Bebauung unmittelbar an die Straßenfläche angrenzt. Das Fehlen von Straßenbegrenzungslinien zeigt den Anschluss der geplanten Fläche an andere bestehende oder geplante öffentliche Straßenflächen.

6.4.2 Private Verkehrsflächen

Der nördliche Abschnitt der bisherigen Emil-Jannings-Straße zwischen Filmhochschule und Filmpark sowie ein kurzer Abschnitt südlich des Kurvenbereichs wird als private Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Sie ist im Eigentum der Filmpark Babelsberg GmbH und dient der Erschließung der Hochschule und ihres angrenzenden Parkhauses, dem Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie der Erschließung der Nordseite des Filmparkgeländes. Die Straße erfüllt bislang zusammen mit dem längeren südlichen Abschnitt der Emil-Jannings-Straße Funktionen einer öffentlichen Straße. Da der südliche Teil dem Filmpark zugeordnet und für den öffentlichen Verkehr geschlossen wird, verbleibt auch für den nördlichen Teil kein generelles öffentliches Verkehrsbedürfnis mehr. Die Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Festsetzung als Fläche, auf der Gehrechte und Fahrrechte für Radfahrer einzutragen sind, gesichert. Die Erreichbarkeit der Filmhochschule wird durch die Festsetzung als Fläche, auf der Gehrechte und Fahrrechte für die Nutzer und Besucher der Filmhochschule einzutragen sind, gesichert. Ferner wird die Leitungsführung sowie die Nutzung der Privatstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge durch entsprechende Leitungs- und Fahrrechte planungsrechtlich vorbereitet.

6.4.3 Bereiche mit Ein- und Ausfahrverboten

Für den Eckbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße sowie den Abschnitt der August-Bebel-Straße bis zu einer bereits erstellten Einfahrt (gegenüber den Grundstücken 62 und 63) wird ein Verbot für die Anlage von Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im Bereich Großbeerenstraße sowie im kreuzungsnahen Bereich der August-Bebel-Straße sind Ein- und Ausfahrten mit der Abwicklung des Straßenverkehrs nicht vereinbar. Im übrigen Abschnitt der August-Bebel-Straße sollen weitere Ein- und Ausfahrten zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnnutzung und des Baumbestandes im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Dennoch ist das eingeschränkte Gewerbegebiet in ausreichenden Abschnitten mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen verbunden. Eine Ein- und Ausfahrt im Bereich August-Bebel-Straße ist als Einmündung der bislang geplanten Planstraße 2 bereits hergestellt.

6.4.4 Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

Im Bereich zwischen Stahnsdorfer Straße im Norden und Marlene-Dietrich-Allee im Süden wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer eine mindestens 3,0 m breite Teilfläche mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Damit soll die Mitbenutzung eines Weges innerhalb des dort geplanten Bauquartiers durch die Öffentlichkeit (nur Fußgänger und Radfahrer) vorbereitet werden. Im Abschnitt zwischen der Einmündung der Straße An der Sandscholle und der Ecke August-Bebel-Straße soll so

eine zusätzliche Möglichkeit, die Mitte der nördlichen Medienstadt zu erreichen eröffnet werden. Die in diesem Bereich bereits festgesetzte Fläche für Gehrechte wird insofern durch eine flexiblere Bestimmung, die ohne wesentliche Nachteile für ein künftiges Bauprojekt umgesetzt werden kann, ersetzt.

Ferner wird eine Teilfläche der bestehenden Emil-Jannings-Straße südlich der Filmhochschule als Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Damit wird der Fortbestand einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung zwischen der öffentlichen Grünanlage im Westen und den anschließenden Stadtquartieren und der nördlichen Marlene-Dietrich-Allee sichergestellt. Diese Verbindung kann nach Errichtung einer Straßenbahnhaltestelle westlich der Filmhochschule zusätzliche wesentliche Verbindungsfunktionen für Beschäftigte der Medienstadt übernehmen.

Die grundbuchliche Sicherung der Wegerechte wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan lediglich vorbereitet. Die Einräumung des Rechtes durch den Grundstückseigentümer (Filmpark Babelsberg GmbH) sowie die Herstellung und Unterhaltung der Flächen wird gemäß vertraglicher Vereinbarungen kostenfrei erfolgen.

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Filmhochschule

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Kellergeschoss der Filmhochschule sowie der Zugang zu Nebeneingängen erfolgt über den nördlichen Teil der bisherigen Emil-Jannings-Straße. Mit Festsetzung dieser Fläche als Privatstraße ist der Fortbestand der Funktionsfähigkeit dieses Straßenabschnitts zugunsten der Nutzer und Besucher der Filmhochschule zu sichern. Hierzu werden entsprechende Geh- und Fahrrechte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die grundbuchliche Sicherung der Wege- und Fahrrechte zugunsten der Filmhochschule sowie des Ver- und Entsorgungsverkehrs wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan lediglich vorbereitet. Die Einräumung der Rechte durch den Grundstückseigentümer (Filmpark Babelsberg GmbH) sowie die Herstellung und Unterhaltung der Flächen soll gemäß vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt Potsdam kostenfrei erfolgen.

Leitungsrechte

Die Flächen L 4 und G/F/L 1 (bisherige Emil-Jannings-Straße), L 3 (bisherige südliche Marlene-Dietrich-Allee) L 5 (bisherige Heinrich-George-Straße) sowie L 6 (vorhandene Leitungstrasse) werden als Flächen, auf denen Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger einzutragen sind, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in diesen Straßen Leitungen verlegt. Eine Sicherung von Leitungsrechten war bislang nicht erforderlich, da es sich um öffentliche Straßen handeln sollte. Wenn diese Flächen nunmehr Teil des Baugebiets des Filmparks werden, ist die grundbuchliche Sicherung der Leitungsrechte vorzubereiten. Die Leitungsrechte 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 im Filmpark nur zulässig, soweit dadurch Funktion und Wartung der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

6.5 Grünflächen

6.5.1 Öffentliche Parkanlage

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wird eine gut 31.000 m² große Fläche am Westrand des Geltungsbereichs und Bereichs der 3. Änderung festgesetzt. Sie reicht von der Großbeerenstraße im Süden bis zur Stahnsdorfer Straße im Norden und grenzt im Westen an die Straße An der Sandscholle. Sie übernimmt damit wesentliche Verbindungsfunktionen, sei es durch die Aufnahme von Wegen oder als Biotopver-

bund in Nord-Süd-Richtung. Die künftige Grünfläche umfasst damit auch große Teile des in diesem Bereich vorhandenen Baum- und Strauchbestandes, darunter einen Eichenmischwald, der nach § 32 Naturschutzgesetz gesondert geschützt ist. Gegenüber dem geltenden Plan kann von einem deutlich verbesserten Schutz des vorhandenen Grünbestandes ausgegangen werden, da auch nichtüberbaubare Grundstücksflächen -wie bislang festgesetzt- häufig weitergehenden Eingriffen ausgesetzt sind, als öffentliche Grünanlagen.

Die Anlage einer größeren öffentlichen Grünfläche in der Mitte des geltenden Bebauungsplans „Medienstadt“ sowie einer Spielfläche wird nicht weiter verfolgt, ebenso wird eine kleinere dreiecksförmige, noch nicht realisierte Spielplatzfläche im künftigen Mischgebiet aufgegeben. Drei kleinere bereits festgesetzte, aber noch nicht realisierte öffentliche Grünflächen gehen in der jetzt festgesetzten Fläche auf.

Die künftige Grünfläche dient als grüner Saum der Medienstadt und vermittelt zwischen den angrenzenden Wohngebieten im Westen und den intensiveren Nutzungen im Osten des Plangebiets. Es ist an die Anlage einer naturnahen Grünanlage gedacht, die im Wesentlichen durch den Rückbau von Versiegelungsflächen, Ablagerungen, Zäunen etc. entsteht. Für Spielflächen sind vorrangig freie Flächen im Bereich nördlich der Filmhochschule geeignet. Ferner soll eine Wegeverbindung nach Westen im Bereich der Filmhochschule vorhandene Wegebeziehungen aufnehmen; angedacht ist eine Art z-förmiger Weg, der die Verbindung zwischen Rosen- und Emil-Jannings-Straße herstellt und auch die spätere Anlage einer Straßenbahnhaltestelle in diesem Bereich berücksichtigt. Die Gestaltung der Grünfläche bleibt im Einzelnen nachfolgenden Planungen vorbehalten.

Teil der Grünfläche ist auch eine Wegeverbindung zwischen Großbeerstraße und Paul-Neumann-Straße, die bereits jetzt als öffentliche Grünverbindung festgesetzt ist und lediglich übernommen wird. Soweit über diese Fläche die Erschließung des anliegenden Blockinnenbereichs erforderlich ist, können Fahrrechte eingeräumt werden. Im Südabschnitt der künftigen Grünfläche zwischen Paul-Neumann- und Großbeerstraße befindet sich eine Umspann- und Fernwärmeübergabestation, die bei der Parkgestaltung ebenso wie bestehende Leitungen zu berücksichtigen ist. Aufgrund bestehender Nutzungsrechte und künftig öffentlichem Flächeneigentum ist eine gesonderte planungsrechtliche Sicherung des Standortes nicht erforderlich.

Im Bereich der Grünanlage verläuft in Nord-Süd-Richtung auch eine in Aussicht genommene Straßenbahntrasse, die gut 5.000 m² Fläche in Anspruch nehmen würde. Im Zuge der späteren Planung ist dieser Flächenanspruch zu konkretisieren und mögliche Eingriffe in Boden und Vegetationsbestand sind zu ermitteln und zu kompensieren. Die Integration der Bahn erscheint aber unter gestalterischen und funktionalen Anforderungen der Grünanlage möglich.

Die in Aussicht genommene Trasse wird als Hinweis zum Planverständnis im Bebauungsplan vermerkt. Die Planung der Trasse und ihrer Anlagen selbst erfolgt später auf anderer Rechtsgrundlage (Planfeststellungsverfahren nach Personenbeförderungsgesetz) und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.5.2 Private Parkanlage

In der Mitte des nördlichen Teils des Geltungsbereichs wird eine private Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zwischen bestehender Marlene-Dietrich-Allee und neuer Planstraße 4 festgesetzt. Sie dient als platzartiger Mittelpunkt des umliegend geplanten (Medien-)Gewerbebereichs und umfasst auch einen dort vorhandenen Kiefernstreifen.

Gestaltungsidee ist ferner die Anlage einer weiteren dreiecksförmigen privaten Grünfläche nordwestlich der Marlene-Dietrich-Allee, so dass insgesamt die Großform einer rechteckigen Platzfigur entsteht, die die orthogonale Ausrichtung des traditionellen Studiobereichs aufnimmt und so die gebaute Rundung der Marlene-Dietrich-Allee gestalterisch relativiert. Zur Gestaltung der privaten Grünfläche wird lediglich geregelt, dass sie zu 75% ihrer Fläche unversiegelt, das heißt ohne befestigte Wege und Flächen, anzulegen ist. Die Gestaltung im Einzelnen bleibt der landschaftsplanerischen Konzeption überlassen. Der vorhandene Kiefernbereich gegenüber der

Filmhochschule ist nach § 32 Naturschutzgesetz gesondert geschützt und allein von daher vollständig in die Gestaltung mit einzubeziehen.

6.6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die Festsetzung zum Erhalt und zur Schaffung von Vegetation und Bäumen werden weitgehend aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen, 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 3. Änderung zugelassenen Nutzungen, der Ausgleich qualitativ und quantitativ im bisher festgesetzten Rahmen gesichert werden soll.

Erhaltungsbindungen für Einzelbäume

Die im 3. 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, gesondert als zu erhaltende Bäume festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass bei Abgang solcher festgesetzten Bäume, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Damit wird der besonderen städtebaulichen Bedeutung solcher Bäume Rechnung getragen und sichergestellt, dass bei Abgang solcher Bäume, z.B. durch Krankheit, Brandeinwirkung o.ä. am gleichen, eben städtebaulich wirksamen Standort Ersatz zu pflanzen ist. Für die Nutzung der Baufelder bedeutet dies eine starke Bindung, da eine entwurfs- und baubedingte Fällung mit sehr hohen Genehmigungshürden versehen ist.

Dies betrifft vor allem die Mischgebiete MI 5 und MI 6, wo eine Baumreihe senkrecht zur Stahnsdorfer Straße geschützt wird sowie eine Baumgruppe im Eckbereich August-Bebel- / Großbeerenstraße. Im Übrigen werden nur Einzelbäume am Rande von Baufeldern überwiegend innerhalb ohnehin nicht überbaubarer Grundstücksflächen oder in der zentralen privaten Grünanlage gesondert geschützt.

Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und in der privaten Grünanlage

Um flächendeckend eine städtebaulich angemessene Begrünung der Medienstadt zu erreichen, sowie die in der Ausgleichsbilanz berücksichtigte Zahl von nachzupflanzenden Bäumen im Plangebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken sowie in der privaten Grünanlage jeweils folgende Mindestzahl von Bäumen der Qualität 20/25 zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

In den Mischgebieten und in der privaten Grünanlage: 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche

In den Sonder – und eingeschränkten Gewerbegebieten: 1 Baum je 1.000 m² Grundstücksfläche

Die unterschiedliche Pflanzdichte berücksichtigt, dass im Mischgebiet ein Wohnanteil zu erwarten ist und der Nordbereich des Plangebiets einen Übergang zu den ebenfalls dichter mit Bäumen bestandenen Wohnbereichen an der Stahnsdorfer Straße bildet. In der privaten Grünanlage ist ein Mindestbesatz mit Bäumen erforderlich, um den landschaftlich geprägten Charakter dieser Fläche als Mitte eines dichteren, städtisch geprägten Bereichs zu betonen.

Die bisher festgesetzte Pflanzdichte in den jeweiligen Gebieten sowie die Hinweise zur Pflanzenverwendung in Form von Listen bleiben erhalten, ebenso die Festlegung, dass vorhandene Bäume auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar sind. Dabei wird lediglich die Formulierung von „können“ auf „sind anzurechnen“, um ein Recht der Bauherrn klarzustellen und die Verwechslung mit einer Ausnahme auszuschließen. Die Anrechnung von Bestandsbäumen gilt auch für den Kiefernbestand im Bereich der privaten Grünfläche, die Bepflanzung von Stellplatzanlagen sowie Flächen mit Pflanzbindung.

Pflanzbindungen in den Straßen

Die Pflanzbindung für Straßen wird aus dem bislang gültigen Plan übernommen und explizit auch auf Privatstraßen (nördliche Emil-Jannings-Straße, künftig Privatstraße) ausgedehnt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Danach sind Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 10 bis 12 m zu pflanzen und es sind Baumscheiben mit mindestens jeweils 4 m² Größe anzulegen. Während für die Marlene-Dietrich-Allee und die nördliche Emil-Jannings-Straße, dem bisherigen Ausbauzustand entsprechend eine beidseitige Baumreihe vorgegeben wird, wird für die neue Planstraße 5 nur eine einreihige Pflanzung festgesetzt. Diese Straße ist im künftigen Konzept öffentlicher Räume als äußere Platzbegrenzung anzusehen, mit der nordwestlich gegenüber eine laut städtebaulichem Konzept (Masterplan) „spiegelverkehrt“ angelegter privater Straßenraum im Mischgebiet korrespondiert, so dass jeweils nur eine Baumreihe den Platz begrenzt. Zudem können zusätzlich Bäume oder Baumreihen im Rahmen eines Gestaltungskonzepts für die private Grünanlage den Bäumen in den Straßenräumen gegenübergestellt werden.

Flächen mit Pflanzbindung

Die Pflanzbindung auf Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) wird aus dem bislang gültigen Plan lediglich übernommen. Danach ist innerhalb dieser gesondert festgesetzten Flächen je 150 m² Grundstücksfläche 1 Waldbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist auf Zehn von Hundert der Flächen zu begrenzen.

Diese Pflanzbindung dient insbesondere der Schaffung eines von Vegetation bestimmten Überganges und der visuellen Abschirmung relativ hoher und dicht bebauter gewerblicher Bereiche des Studiogeländes gegenüber Wohn- und Mischnutzungen östlich der August-Bebel-Straße. Sie wird nun für den Südbereich der Studios und das eingeschränkte Gewerbegebiet an der August-Bebel-Straße für eine Fläche von rd. 11 m Breite übernommen. Der hier vorherrschende Waldbaumcharakter soll aufgenommen und ergänzt werden.

Auch für den Vorgartenbereich südlich der Stahnsdorfer Straße galt bislang diese Pflanzbindung. Im Rahmen der 3. Änderung wird diese Fläche mit Pflanzbindung (1 Baum je 150 m²) nicht wieder aufgenommen, so dass hier nunmehr die Pflanzbindung für den übrigen Bereich des Mischgebiets gilt (1 Baum je 300 m²). Diese Pflanzdichte ist ausreichend, um den Übergang zu den bestehenden Baugebieten zu gewährleisten; ein Vorherrschen von Waldbäumen ist hier nicht mehr prägend und wird daher für Neupflanzungen nicht unbedingt weiterverfolgt.

Überdeckung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen

Die Bindung zur Erdüberdeckung und zum Bepflanzen von Tiefgaragenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) wird aus dem bislang gültigen Plan übernommen. Danach gilt, dass unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen sind. Es soll damit sichergestellt werden, dass Tiefgaragen und andere unterirdischen Anlagen angemessenen bepflanzt und sie damit in die übrige Freiflächengestaltung integriert werden können. Diese Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie für technische Aufbauten.

Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Die Bindung zum Bepflanzen von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) wird aus dem bislang gültigen Plan übernommen. 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 Kontext integriert werden. Auch die Versickerung von Regenwasser kann in der Regel sinnvoll mit Baumpflanzungen kombiniert werden. Sind Bäume auf der betreffenden Fläche bereits vor-

handen, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. Ferner sollten Stellplatzanlagen und Parkplätze mit einer 1,5 m breiten Hecke als Sichtschutz umgeben werden. Die Verwendung der in Pflanzliste 1 genannten Bäume wird empfohlen.

Wandbegrünung

Als Übernahme aus dem 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). Damit 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. Durch vertikalen Bewuchs kann zudem die Eingriffsintensität verringert werden. Im Rahmen der 3. Änderung werden andere Gliederungsmöglichkeiten als Ausnahme zugelassen. Baudenkmale werden von dieser Regelung ausgenommen, da sie spezifischer Gestaltungen und gesonderter fachgesetzlicher Genehmigungen bedürfen.

Weitere bisher gültige Festsetzungen im Grünbereich werden aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt und nicht übernommen: Bisherige Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser können wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Baumpflanzungen auf Gehrechtsflächen werden wegen des Entfalls der Flächenfestsetzungen nicht übernommen. Die Begrünung von Müllsammelplätzen sowie die Anlage einer Sichtschutzpflanzung im bisherigen SO 6 werden im Sinne planerischer Zurückhaltung der Ausführungsplanung der Bauherren überlassen.

6.7 Immissionsschutzregelungen

Immissionsschutzregelungen sind einerseits im Verhältnis zu den umgebenden Nutzungen zu berücksichtigen, andererseits sind Regelungen zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bereichs der 3. 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 immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel getroffen (vgl. Abschnitt 6.1), die sicherstellen, dass die Lärmeinwirkungen in den umliegenden Gebieten zumutbare Grenzwerte einhalten.

Dies gilt ohne weiteres auch für die im Norden des Bereichs der 3. Änderung festgesetzten Mischgebiete, die aufgrund eines eigenen zulässigen Wohnanteils und die Begrenzung der Zulässigkeit auf solche Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, neben und gegenüber von Wohnnutzungen an der Stahnsdorfer Straße verträglich sind. Auch die zulässigen Nutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten GE-e1 und GE-e2 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 etwaigen Wohnnutzungen im MI 6 nördlich der Marlene-Dietrich-Allee ebenso wie gegenüber vorhandenen Wohnnutzungen östlich der August-Bebel-Straße verträglich. Die Begrenzung des Immissionsniveaus in den Gewerbegebieten GE-e1 und GE-e2 ist insofern auch gegenüber Nutzungen im Bereich des rbb, der Filmhochschule und der Studios verträglich, die im gültigen Bebauungsplan ihrerseits auf Nutzungen reduziert sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Innerhalb des Bereichs der 3. Änderung selbst mussten vorrangig Schutzziele nach der DIN 18005, Teil 1, für zulässige Wohnnutzungen in den festgesetzten Mischgebieten berücksichtigt werden, die tags mit 60 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) anzusetzen sind. Bezüglich der Akzeptanz von Verkehrslärm ist nach DIN 18005 nachts von 5 dB(A) höheren Werten auszugehen. Da lärmemittierende Betriebe in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden sind und auch nicht zulässig wären, mussten vorrangig Lärmeinwirkungen aufgrund von Kraftfahrzeug- sowie Schie-

nenverkehr berücksichtigt werden. Relevante Lärmquellen sind Verkehre auf der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel-Straße und der Großbeerenstraße sowie Schienenverkehre auf den Bahnstrecken nördlich und östlich des Plangebiets. Gegenüber dem gültigen Plan ergeben sich hier wesentliche Abweichungen und der Fortfall einer Reihe von Festsetzungen, da ein Nord-Süd-Durchgangsverkehr im Plangebiet nunmehr nicht mehr Gegenstand der Planung ist.

Eine schalltechnischen Untersuchung hierzu hat ergeben, dass *tagsüber* kein Verkehrslärm in den Mischgebieten zu befürchten ist, der Wohnnutzungen mehr als zumutbar im Sinne der DIN 18005 beeinträchtigt. Für die Lagen unmittelbar an der Stahnsdorfer Straße (MI 5 und MI 1.1) sind Belastungen zwischen 55 und 60 dB(A) absehbar, für die Mischgebiete MI 6 und MI 1.2 Belastungen zwischen 50 und 55 dB(A).

50 bis 55 dB(A) sind für den *Nachtzeitraum* auch für die Mischgebiete MI 5 und MI 1.1 sowie kleinere nördliche Abschnitte des MI 5 und etwa die Hälfte des MI 1.2 zu erwarten, so dass der relevante Richtwert von 50 dB(A) nachts überschritten wird. Da aktive Schallschutzmaßnahmen insbesondere an der Bahnlinie Berlin-Potsdam nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 liegen und es sich im Plangebiet im übrigen auch um eine nachträglich an die Bahnanlagen heranrückende Wohnbebauung handelt, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Eine schalltechnische Untersuchung hierzu hat ergeben, dass zur Einhaltung der Richtwerte für schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nachts ein Schalldämmmaß für Außenbauteile von Gebäuden (Wände, Fenster, Dach) von 35 dB zu fordern wäre. Ein solches Schalldämmmaß ergibt sich aber 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 diese Werte jedoch nur bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden, wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 5 und MI 1.1 durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen ist, dass nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur Stahnsdorfer Straße und damit zur nördlich parallelen Bahnlinie gerichtet sind und damit in jeder Wohnung Möglichkeiten entstehen, nach Süden hin Schlafräume einzurichten. Gleiches gilt für Wohnungen im MI 1.2 in Bezug auf Wohnräume in Richtung Stahnsdorfer Straße oder August-Bebel-Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ferner wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 5 und MI 1.1 Aufenthaltsräume, die nur notwendige Fenster zur Stahnsdorfer Straße hin besitzen, und im Mischgebiet MI 1.2 Aufenthaltsräume, die nur notwendige Fenster zur Stahnsdorfer Straße oder zur August-Bebel-Straße hin besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen sind. Falls sich künftig gleichwertige Maßnahmen ergeben, können diese ersatzweise als Ausnahme zugelassen werden. Insgesamt kann so sichergestellt werden, dass auch nachts die nötige Wohnruhe in den vom Bahnlärm betroffenen Bereichen der Mischgebiete herrscht.

In den übrigen Bereichen der 3. Änderung (SO Filmhochschule, SO Filmpark, SO Studios, GEE-1 und GEE-2) sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Betriebs- und Bereitschaftspersonal zulässig. Hier sind im Antragsverfahren anhand der dann zu beurteilenden konkreten Situation auch notwendige Lärmschutzmaßnahmen vorzugeben und insofern entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich.

In Bezug auf Büronutzungen hat die schalltechnische Begutachtung ergeben, dass für Räume in den nördlichen Mischgebieten ein Schalldämmmaß von größer/gleich 30 dB und für Räume an der Großbeerenstraße von größer/gleich 35 dB erforderlich werden. Auch hier gilt, dass diese Werte sich durch Vorschriften zur Wärmedämmung ergeben werden, so dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.

6.8 Gestaltungsregelungen

Gestaffelte Baukörper und geringe Dachneigungen im Neubau

Als gestalterische Festsetzung auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Bauordnung und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass 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 ist. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugschächten können Ausnahmen zugelassen werden. Das oberste Geschoss wird wegen fehlender Geschossfestsetzungen als Bezug mit einer Höhenfestsetzung gekoppelt.

Mit dieser Regelung sollen entlang der Stahnsdorfer Straße, rund um die private Grün- und Platzanlage an der nördlichen Marlene-Dietrich-Allee sowie im Eckbereich Großbeerenstraße / August-Bebel-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. Mit der Regelung wird jedoch keine bestimmte Architektur vorgegeben. In Bezug auf geneigte Dächern wird mit der Obergrenze von 60 Grad Neigung eine Regelung getroffen, die „Scheindächer“ mit Dachattrappen am obersten Geschoss weitgehend verhindert.

Die Regelung gilt nicht im Abschnitt des Sondergebiets Film- und Fernsehproduktion an der August-Bebel-Straße, da hier keine Bauten zulässig sind. Sie wird auch im Sondergebiet Filmpark nicht festgesetzt, da eine solche Regelung zur geplanten Parkanlage sowie zur Filmhochschule hin nicht erforderlich ist und im Bereich der Großbeerenstraße besondere Bauformen (Parkhaus, Versammlungshalle, Hotel) geplant sind, die spezifische Gestaltungslösungen erwarten lassen.

Höhe von Einfriedungen in den Mischgebieten

Analog zu den gültigen Festsetzungen in den östlich anschließenden Mischgebieten wird auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Bauordnung und § 9 Abs. 4 BauGB geregelt, dass Einfriedungen in den Mischgebieten (MI 1.1, 1.2, 5 und 6) an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu 1,20 m hoch sein dürfen, bezogen auf das anliegende Straßenniveau. Damit soll eine zu hohe, bei Betrieben übliche Einfriedung entlang der Fußgängerbereiche vermieden werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

Der planungsrechtliche Rahmen für den Bereich der 3. Änderung wird grundlegend geändert, insbesondere werden die Bindungen an ein nicht mehr verfolgtes städtebauliches Entwicklungsprojekt der vorherigen Eigentümer aufgegeben. Der geänderte Bebauungsplan orientiert sich damit wesentlich stärker an bisher vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen insbesondere im Bereich Filmpark und Studiobetrieb.

Der planungsrechtliche Rahmen wird zudem wesentlich offener und flexibler gefasst, d.h. gerade im südlichen Bereich im Sinne planerischer Zurückhaltung auf ein Mindestmaß an Regelungs-dichte reduziert. Öffentliche Flächen- und Funktionsansprüche, z.B. im Bereich öffentlicher Straßenverbindungen, werden zugunsten wirtschaftlicher Entwicklungen zurückgenommen. Öffentliche und private Vorhaben bezüglich der Anlage von Grünflächen werden zudem entkoppelt, so dass auch insofern eine Flexibilisierung wirtschaftlichen Handelns ermöglicht wird. Damit wird der Handlungsspielraum zur Weiterentwicklung der Medienstadt sowohl als Standort des produzierenden Mediengewerbes, als auch als freizeit- und tourismusorientierter Standort geschaffen. Die besondere und traditionelle Profilierung des Standorts soll zudem Grundlage für die Ansiedlung neuer spezifischer Unternehmen sein. Nicht zuletzt wird die Grundlage für die Erweiterung des Hochschulangebots im Bereich Medien geschaffen. Insgesamt wird der Rahmen für Entwicklung von Standort synergien zwischen den unterschiedlichen Standortpartnern mit der Erwartung einer langfristigen Konsolidierung im wirtschaftlichen Kontext der Gesamtstadt und -region deutlich verbessert.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 einschließlich der 3. Änderung gilt als künftige planungsrechtliche Grundlage, aktuelle Eingriffe in rechtmäßig bestehende Nutzungen erfolgen nicht. So wird weder die Wohnnutzung Stahnsdorfer Straße 97, noch werden die Filmhochschule, der Filmpark oder die Requisitennutzungen einem Veränderungsdruck ausgesetzt.

Vielmehr wird der planungsrechtliche Rahmen nun so gefasst, dass die bestehenden Nutzungen aus dem Bestand heraus auch entwickelt und weitergeführt werden können, da sie mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. Dies betrifft insbesondere das Kopierwerk (bisher als Grünfläche festgesetzt), den Filmpark (bisher als Gewerbe- und Zentrumsbereich festgesetzt) sowie den Werkstattbereich der Studios (bisher als Zentrumsbereich festgesetzt). Nicht zuletzt wird der Bebauungsdruck von dem westlichen Randstreifen genommen und die landschaftliche Prägung erhalten.

Einschränkungen werden sich mindestens mittelfristig 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 deren Fortbestand mit Genehmigungen für neue Wohn- und Mischnutzungen im Umfeld kaum vereinbar sein werden.

Aufgrund der Lärmschutzfestsetzungen für den Filmpark Babelsberg, aber auch die Reduzierung zulässiger Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten 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.

7.3 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe

Wohnnutzungen sind mit Ausnahme vereinzelter Wohnungen für Beschäftigte in den Sonder- und Gewerbegebieten nur noch im Mischgebiet im Norden des Bereichs der 3. Änderung zulässig. Damit wird der ehemals geplante Wohnanteil in der Medienstadt deutlich reduziert, mithin auch die Bedarfe für soziale Infrastruktur.

Geht man von der vollständigen Ausnutzung der zugelassenen Bebauungsdichte in den Mischgebieten, einem rechnerischen Wohnanteil von bis zu 50% sowie traditionell rd. 2,3 Bewohnern pro Wohnung aus, ergeben sich rd. 440 Einwohner. Hinzu mögen 10 Wohnungen für Beschäftigte mit weiteren 23 Bewohnern kommen.

Gleichwohl kann die gewerbliche Ausrichtung auch der Mischgebiete deutlich höher ausfallen und spezifische Wohnformen, z.B. für Studenten, Interimwohnformen für Produktionsbeschäftigte und Zweitwohnsitze von Selbständigen können deutlich reduzierte Anforderungen insbesondere an eine familienorientierte soziale Infrastruktur nach sich ziehen. Insofern wird auch die traditionelle Flächensicherung für eine freistehende Kindertagesstätte an der Stahnsdorfer Straße zugunsten einer flexibleren Vertragslösung aufgegeben. Je nach Bedarf, der sich auch an der Nachfrage nach betrieblichen Kindergarten- und Hortplätzen und an der demografischen Entwicklung orientiert, wird eine Kinderbetreuungseinrichtung vorrangig in Bestands- oder Neubaugebäuden im nördlichen Bereich der Medienstadt geschaffen.

Bezüglich des Grundschulbedarfs wird davon ausgegangen, dass Plätze in bestehenden Schulen des Einzugsbereichs angeboten werden können.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen, Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 werden auch die verkehrlichen Planungen deutlich verändert. Vor allem die bereits hergestellte Marlene-Dietrich Allee und die Emil-Jannings-Straße als Nord-Süd-Querungen des Gebiets werden in dieser Funktion aufgegeben. Die Marlene-Dietrich-Allee wird künftig nur noch als interne Erschließung des Nordbereichs der Medienstadt dienen. Wendevorgänge werden über die zusätzliche Planstraße 5 oder, bis zu deren Her-

stellung, über eine provisorische Wendefläche abgewickelt. Insofern bleibt die öffentliche Erschließung des Nordbereichs der Medienstadt uneingeschränkt erhalten. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Parkhaus der Filmhochschule sowie dortige Ver- und Entsorgungsfahrten, die über eine künftig private Verkehrsfläche sowie entsprechende Fahrrechte sichergestellt bleiben. Auch der dortige Fußgänger- und Fahrradverkehr bleibt unverändert gewährleistet, der ebenfalls weiterhin die bisherige Emil-Jannings-Straße südlich der Filmhochschule nutzen kann. Eine weiterführende Fuß- und Radwegeverbindung in das westlich anschließende Wohngebiet An der Sandscholle wird innerhalb der künftigen Grünanlage errichtet. Der Standort des rbb wird vorrangig durch die nördliche Marlene-Dietrich-Allee und die August-Bebel-Straße, der Standort des Studiobetriebs vorrangig über die August-Bebel-Straße erschlossen; mögliche Verlagerungen von Fahrten, die jetzt über die Emil-Jannings-Straße abgewickelt wurden, müssen hingenommen werden. Der Studiobetrieb strebt zudem Durchfahrsmöglichkeiten in Richtung Großbeerstraße an, die von der geplanten Baustruktur her im festgesetzten Sondergebiet Filmpark und Gewerbegebiet GE-e2 möglich, jedoch privatrechtlich zu vereinbaren sind.

Die Inanspruchnahme aller Baurechte im Bereich der 3. Änderung kann mittel- bis langfristig auch zu einer Mehrbelastung durch motorisierten Verkehr in der August-Bebel-Straße führen. Gegenüber bisherigen Belastungen wird mit einer Zunahme des Fahrverkehrs um knapp ein Drittel gerechnet. Diese Mehrbelastung liegt jedoch auch bei Wegfall der südlichen Marlene-Dietrich-Allee und der Emil-Jannings-Straße noch deutlich unter den Werten, die für den gültigen Bebauungsplan prognostiziert und für vertretbar angesetzt wurden, da sich insgesamt die Zunahme des Verkehrs real deutlich geringer zeigt und auch die künftige Entwicklung weniger sprunghaft eingeschätzt wird, als in früheren Prognosen insgesamt angesetzt. Für den Südabschnitt der August-Bebel-Straße entfällt zudem die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Einmündung einer Erschließungsstraße in das bislang geplante Zentrum, was sich kompensatorisch gegenüber der Mehrbelastung durch Wegfall der südlichen Marlene-Dietrich-Allee und der Emil-Jannings-Straße auswirkt. Mit Aufgabe der südlichen Marlene-Dietrich Allee und der Emil-Jannings-Straße entfällt auch die geplante Entlastung des Knotens Großbeerstraße / August-Bebel-Straße / Wetzlarer Straße von Abbiegeverkehren in und aus Richtung August-Bebel-Straße. Für diese Kreuzung ist daher die Anlage einer zusätzlichen Abbiegespur in der Großbeerstraße erforderlich, die jedoch in schon jetzt festgesetztem öffentlichen Straßenland errichtet werden kann.

Auch eine Nutzungsintensivierung im Bereich an der Großbeerstraße kann zusätzliche verkehrliche Auswirkungen haben; sie sind jedoch ohne Flächenrelevanz für den Bereich der 3. Änderung, da der Ausbau der Großbeerstraße planungsrechtlich bereits festgesetzt ist.

Art und Umfang verkehrsorganisatorischer und baulicher Maßnahmen infolge der 3. Änderung wurden in einem Verkehrsgutachten (Hoffmann-Leichter, Februar 2006) untersucht. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung hat sich die Leistungsfähigkeit des künftigen Straßennetzes unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungsverteilung bestätigt. Untersucht wurden typische werktägliche verkehrliche Spitzenstunden an den Knotenpunkten, die maßgeblich für die Verkehrsabwicklung sind, in einem standardisierten, fachlich allgemein anerkannten Verfahren. Demnach ist der Knotenpunkt Großbeerstraße / August-Bebel-Straße mit Lichtsignalanlage und zusätzlicher Abbiegespur gut bis ausreichend leistungsfähig ist, ebenso der Knotenpunkt Marlene-Dietrich-Allee / August-Bebel-Straße ohne Lichtsignalanlage. Auch die geplante Nutzungsintensivierung an der Großbeerstraße, d.h. insbesondere die Zu- und Ausfahrt zu einem Parkhaus im Bereich der bisherigen Heinrich-George-Straße zur Großbeerstraße sowie die Zu- und Ausfahrt zu einem Hotel- und Bürokomplex im Südostbereich des Geltungsbereichs an der Großbeerstraße können verkehrlich gut abgewickelt werden.

Für die Planung und die Durchführung der mit der 3. Änderung verbundenen verkehrlichen Investitionsmaßnahmen, also insbesondere die Anlage einer provisorischen Wendeanlage gegenüber der Filmhochschule, die Anlage der Planstraße 5, die Anlage eines Fußweges in Richtung „An der Sandscholle“ sowie der Abbiegespur in der Großbeerstraße wird eine Übernahme der Kosten durch die Filmpark GmbH als Nutznießer der Aufgabe der südlichen Marlene-Dietrich Allee in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Errichtung der Wendeanlage und der Abbiegespur

werden zeitlich an die Schließung der Emil-Jannings-Straße gekoppelt werden, so dass die Funktionsfähigkeit des Straßensystems erhalten bleibt.

Die Planung der künftigen Straßenbahntrasse erfolgt in einem anderen Verfahren, insofern können die Auswirkungen nicht abschließend gewürdigt werden. Es ist jedoch absehbar, dass eine Integration in die geplante Grünanlage am westlichen Gebietsrand möglich ist, ebenso eine Einordnung in die erweiterte Fläche der Großbeerenstraße. Eine Mittellage in der Großbeerenstraße erscheint bezüglich einer Abriegelung der nördlich angrenzenden Nutzungen verträglicher, Kosten- und Betriebsaspekte sind jedoch abzuwägen, ebenso der Eingriff in den Baumbestand nördlich der Großbeerenstraße.

Die stadttechnischen Anlagen in und um die Medienstadt wurden bereits im Hinblick auf eine intensiviertere Nutzung erneuert und ausgebaut, so dass ausreichende Ver- und Entsorgungspotentiale ggf. mit partiellen Netzerweiterungen, für die nunmehr geplanten Nutzungen vorhanden sind.

7.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

7.5.1 Bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzung

Die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einem Grünordnungsplan 1995 ermittelt und bewertet. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Abwägung modifiziert und führten sowohl zu Festsetzungen im Bebauungsplan als auch zu ergänzenden Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen (städtebaulicher Vertrag vom 20. Mai 1996, Erschließungsvertrag vom 25.06.1996):

Festsetzungen im Bebauungsplan von 1998:

- In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und den Sondergebietsteilen an der August-Bebel-Straße (SO 3, SO 5) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- In den Sondergebieten Rundfunkanstalt, Filmproduktion sowie Zentrum (SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 8) und in den Gewerbegebieten zwischen Emil-Jannings-Straße und Marlene-Dietrich-Allee (GE-e 1, GE-e 2) ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- Auf den Flächen mit Pflanzbindung entlang der August-Bebel-Straße und der Stahnsdorfer Straße ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- Die Straßenverkehrsflächen sind beidseitig mit Straßenbäumen in einem Abstand von höchstens 10 m zu bepflanzen.

Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen sollen im Plangebiet 1.000 Bäume gepflanzt werden, die als teilweiser Ersatz für zu fällende Bäume angerechnet werden.

- Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen die Begrünung von Tiefgaragen, sofern sie nicht unter Gebäuden liegen, die Begrünung von Stellplatzanlagen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Herstellung von Wegen in öffentlichen Grünflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Berankung fensterloser Fassaden, die Bepflanzung von Flächen mit Geh- und Fahrrechten, die Begrünung von Dächern, Fassaden und Müllsammelplätzen sowie die Herstellung einer Sichtschutzpflanzung entlang der August-Bebel-Straße im SO 6.

Durch Verträge wurden folgende Maßnahmen gesichert:

- Die Renaturierung der Nuthewiesen beinhaltet u.a. die Wiederherstellung eines parallelen Fließgewässers zur kanalisierten Nuthe, die Anhebung des Grundwasserstandes, Gehölzpflanzungen usw.

- Die Pflanzung von 3.485 Bäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm kann auf Wunsch der Stadt auch mit einem Stammumfang von 20/25 cm erfolgen. Dann reduziert sich die Anzahl der Baumpflanzungen auf 938 Bäume.
- Die Pflanzung von 600 Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm soll im Umfeld der Medienstadt und in Abhängigkeit von erteilten Baugenehmigungen gepflanzt werden. Dabei ist je 800 m² genehmigter BGF ein Baum zu pflanzen.

Darüber hinaus sind im städtebaulichen Vertrag weitere Maßnahmen gesichert, die insbesondere für die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen relevant sind.

- Grünfläche A – zentraler Park 11.813 m², Grünfläche B – Nordwest-Ecke des Plangebietes 3.271 m², Grünfläche C – Südwest-Ecke des Plangebietes 3.072 m², Kinderspielplatz D – 2.530 m², Kinderspielplatz E – 763 m², Kinderspielplatz F – 1.080 m²
- Die Herstellung einer siedlungsnahen, öffentlichen Grünanlage durch die Aufwertung eines Waldstreifens zwischen Stahnsdorfer Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße südlich entlang der S-Bahn-Trasse.

Die Renaturierung der Nuthewiesen ist soweit realisiert, dass der erforderliche Ausgleich für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope erreicht ist. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Klima / Luft sind weitere Refugialflächen und Gewässerrandstreifen anzulegen. Außerdem steht noch die Ausarbeitung und Durchführung des Monitoring-Konzepts aus (Stand: 12.05.2005).

Die Pflanzung von weiteren 3.485 mit einem Stammumfang von 12/14 cm bzw. von 938 Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm ist ebenfalls erfolgt insbesondere im Bereich der Bundesgartenschau. Entsprechend der realisierten Bruttogeschossflächen (BGF) erfolgte zudem die Pflanzung von 90 der insgesamt 600 geforderten Bäume.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Herstellung der siedlungsnahen Grünanlage südlich der S-Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereichs, die von der Nachfrage nach solchen Einrichtungen durch Wohnnutzungen in der Medienstadt abhängig gemacht waren, sind noch nicht realisiert.

7.5.2 Veränderungen in der Eingriffsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wurde in einem Fachbeitrag überprüft, ob die Änderungen in den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch zu Änderungen in Bezug auf Eingriffe in Natur und Landschaft führen werden.

Veränderungen in Bezug auf die Bodenversiegelung

Durch die veränderten Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche und der Baufelder nimmt die Versiegelung im Bereich der Baugebiete um 1.135 m² ab. Im Bereich der Verkehrsflächen ergibt sich aus der Festsetzung der Planstraße 5 eine Zunahme um 3.260 m². Unter der Berücksichtigung des Umstandes, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Planstraßen 2 und 4 nicht realisiert werden und stattdessen künftig als Sondergebiet nur mit einer geringeren GRZ überbaut werden können, verbleibt somit eine nur um rd. 1.630 m² höhere Versiegelung im Bereich Straßen gegenüber der festgesetzten Plankonzeption. Insgesamt ergibt sich eine um rund 500 m² höhere Versiegelung.

Veränderungen in Bezug auf den künftigen Baumbestand

Durch die Neufassung von Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung ergeben sich folgende, über die bisherige Bilanzierungen hinausgehende Eingriffe in den Baumbestand: Öffentliche Grünfläche, Erhalt von 28 Bäumen; MI 6, Verlust von 15 Bäumen; SO 1.2 Filmhochschule, Verlust von 14 Bäumen; GE-e1, Verlust von 21 Bäumen; MK 1, Verlust von 1 Baum; Planstraße 5,

Verlust von 4 Bäumen; Per saldo: zusätzlicher Verlust von 27 Bäumen (Güteklasse 2 mit einem geschätzten durchschnittlichen Stammumfang von jeweils 80 cm, d.h. insgesamt 20 m.

Veränderungen in Bezug auf das Landschaftsbild

Die geplanten Änderungen verändern den bilanzierten Eingriff in das Landschaftsbild nicht wesentlich.

7.5.3 Veränderungen der Kompensationserfordernisse

- Die bisherigen Festsetzungen und die noch nicht erfüllten vertraglichen Vereinbarungen zur Pflanzung von Bäumen in Baugebieten, Straßen und Grünflächen werden auf die neuen Planbereiche analog übertragen, ferner die Bepflanzungspflicht für Tiefgaragen und Parkplätze, die Begrünungspflicht für fensterlose Fassaden sowie die Vorschriften zur Anlage wasserdurchlässiger Wege in Grünanlagen.

Lediglich die Begrünungspflicht für Flachdächer und Müllplätze sowie die Pflicht zur Anlage einer Hecke im bisherigen SO 6 entfallen, ferner die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit 1 Baum je 150 m² Grundstück im Vorgartenbereich Stahnsdorfer Straße. Die veränderte Pflanzpflicht im Vorgartenbereich Stahnsdorfer Straße, jetzt 1 Baum je 300 m² statt 150 m² Grundstücksfläche ist ausreichend und zieht keine wesentlichen Folgen für das Landschaftsbild nach sich. Flachdachbegrünungen konnten auch bisher nicht durchgesetzt werden, da sie häufig zu unverhältnismäßig hohen Aufwendungen führen. Wesentliche kleinklimatische Nachteile oder wesentliche Auswirkungen auf die Artenvielfalt sind bei Wegfall dieser Festsetzung nicht zu befürchten.

Damit bleiben die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen erhalten, so dass von einer annähernd gleichen Kompensationswirkung ausgegangen werden kann.

- In Bezug auf die Versiegelung von Böden ergibt sich durch die Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung keine signifikante Veränderung der Eingriffsbilanz. Die geringfügige Zunahme der versiegelten Fläche ist für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie Klima nicht erheblich. Eine Veränderung der Ausgleichsmaßnahmen wird aus der vergleichsweise geringen Zunahme der Flächenversiegelung nicht abgeleitet.

- Bezüglich der zusätzlich zu fällenden Bäume wird von der bisherigen Methode, Gesamtausgleich im Vorgriff auf den Eingriff, abgewichen. Künftig sollen die Bäume die über den bislang bilanzierten Rahmen hinaus gefällt werden, nach der Potsdamer Baumschutzsatzung bewertet und Ausgleichpflanzungen sollen im Einzelgenehmigungsverfahren gesondert festgesetzt werden. Dies entspricht der gängigen Praxis und begünstigt den Baumerhalt, da nur wirklich zu fällende Bäume vom Bauträger auch auszugleichen sind. Ein sensibler Umgang mit dem Baumbestand wird somit eher honoriert. Voraussichtlich werden 144 Ersatzbäume der Qualität 20/25 bzw. 171 der Qualität 18/20, die in der Regel besser anwachsen, erforderlich.

- Durch die Verkleinerung der Wohnbauflächen und den Verzicht auf die Kita-Fläche erhöht sich die Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Änderungsbereichs von rd 22.500 m² auf 31.000 m², einschließlich der Flächen der künftigen Straßenbahntrasse. Damit erhöht sich die Fläche künftig planungsrechtlich gesicherter öffentlicher Grünflächen erheblich, ebenso die Angebotsqualität durch eine nun zusammenhängende naturnahe Fläche. Die wohnungsbezogene Nachfrage aus dem Plangebiet selber sinkt aufgrund der geänderten Festsetzungen erheblich. Im Gegenzug werden die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Anlage von Grün- und Spielflächen verringert und es wird auf die Aufwertung eines Waldstreifens an der nördlich verlaufenden Bahnlinie verzichtet.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich durch die veränderten Planungen im Rahmen der 3. Änderung keine erheblichen Veränderungen im Eingriffsumfang ergeben. Der Fortfall der Sicherung von Herstellungspflichten für Grünanlagen ist in Bezug auf die Änderungen in der Nutzungskonzeption vertretbar. Folglich sind auch die weiterhin durch Festsetzungen und den städtebauli-

chen Vertrag gesicherten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der bereits abgeschlossenen Maßnahmen dem Eingriff angemessen und ausreichend für die Kompensation.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Formelle Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung im Bereich der 3. Änderung voraussichtlich nicht erforderlich. Vielmehr ist die Übertragung künftiger öffentlicher Flächen auf vertraglicher Basis geregelt. Dies betrifft insbesondere Flächen für die Planstraße 5, Verkehrsflächen an der Großbeerenstraße und die öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand.

Der Bebauungsplan ist zudem ohne formellen Einfluss auf die künftige Grundstücksbildung. Abweichend von bestehenden Abgrenzungen zwischen südlichen Studioflächen und Filmpark werden aber sinnvolle Abgrenzungen vorgezeichnet; auch die übrigen Festsetzungen machen künftig funktional sinnvolle neue Flächenzuschnitte möglich.

7.7 Finanzielle Auswirkungen

Die Rechtskraft der Planungsänderungen im Bereich der 3. Änderung wird voraussichtlich keine Kosten für den Haushalt der Stadt Potsdam verursachen. Zwar begründet die Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an sich Übernahme- oder Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB, es ist jedoch auf vertraglicher Basis vereinbart, dass die Flächen kostenfrei der Stadt Potsdam von der Filmpark Babelsberg GmbH überlassen werden. Ferner ist vereinbart, dass auch die Eintragung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kostenfrei erfolgt, so dass auch insofern keine Kosten für die Stadt Potsdam zu erwarten sind.

Die Festsetzung öffentlicher Flächen und Vorhaben im Bebauungsplan begründet unmittelbar keine Investitionsentscheidung und somit Kosten, sondern bedarf gesonderter haushaltsrelevanter Entscheidungen. Für die Planstraße 5 ist zudem vereinbart, dass die Herstellung für die Stadt Potsdam ebenso kostenfrei durch die Filmpark Babelsberg GmbH erfolgt. Sie soll jedoch erst mit der Entwicklung anliegender Baufelder erstellt werden.

Ferner soll die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße An der Sandsholle und der nördlichen Emil-Jannings-Straße zur Querung des dortigen Grünbereichs auf Kosten der Filmpark Babelsberg GmbH erfolgen und die Grünflächen sollen verkehrssicher übergeben werden.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag zu den vorgenannten Regelungen werden parallel zum Bebauungsplan wirksam.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 1.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam (Nr. 13/2003) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage des Vorentwurfs zur 3. Änderung wurden im Januar 2004 die von Planung berührten Fachbereiche der Potsdamer Stadtverwaltung über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen zahlreiche Hinweise zu den Bereichen Verkehr, Stellplätze, Naturschutz, Grünflächen, Kulissen, Kindertagesstätte und Löschwasser ein, die geprüft und teilweise berücksichtigt wurden. Im Vorfeld der Auslegung wurden veränderte Festsetzungen des Planentwurfs insbesondere mit den Bereichen Naturschutz, Grünflächen, Verkehr und soziale Infrastruktur erörtert und abgestimmt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung betroffener Bürger nach § 33 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine Beteiligung betroffener Bürger nach § 33 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.1.2004 bis 6.2.2004 in Form einer Ausstellung in den Räumen der Stadtverwaltung und einer Erörterungsveranstaltung am 3.2.2004 in der Gaststätte „Prinz Eisenherz“ des Filmparks Babelsberg durchgeführt. Ausstellung und Erörterungsveranstaltung wurden von Bürgern gut besucht und die Planung insbesondere während der Erörterungsveranstaltung intensiv diskutiert. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen nur wenige Schreiben und einige telefonische Äußerungen von Bürgern und Standortanliegern beim Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung ein.

Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasste im Süden ein ausgedehntes Sondergebiet Filmpark, westlich der Emil-Jannings-Straße einen Streifen eingeschränktes Gewerbegebiet sowie die bestehende Straße selber. Im Nordbereich umfasste die Planung ein allgemeines Wohngebiet zwischen Stahnsdorfer Straße und Marlene-Dietrich Allee mit Baukörperfestsetzungen, die sich am festgesetzten Plan orientierten. Östlich des Bogens der Marlene-Dietrich Allee war straßenseitig ein Streifen eingeschränktes Gewerbegebiet mit Einzelbaukörpern angeordnet, um das bestehende Kopierwerk ebenso ein großes Baufeld für dieses Nutzungsspektrum. Westlich des rbb-Standortes war eine Erweiterung des Senders als Sondergebiet vorgesehen. Die Filmhochschule war dem Bestand entsprechend im Plan als Sondergebiet vorgesehen. Die nördliche Marlene-Dietrich-Allee und die Emil-Jannings-Straße sollten durch eine Platzanlage verbunden werden. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs war durchgehend eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf die geplante Straßenbahntrasse wurde verwiesen.

Von den Bürgern wurde insbesondere Parkprobleme, d.h. das Eindringen von Parksuchverkehr in die umliegenden Quartiere des Filmparks, aber auch der Medienstadt insgesamt, thematisiert. Ferner wurde die künftige Lärmemission des Filmparks kritisch hinterfragt, wenn auch eingeräumt wurde, dass sich Belästigungen vor allem in der Anfangsphase des Parks ergeben haben. Westlich der Emil-Jannings-Straße wurde eine Begrenzung auf etwa drei Geschosse gefordert. Ferner wurde ein Hotel mit 15 m Höhe im Bereich August-Bebel-Straße kritisiert.

Von den Standortanliegern wurden sehr verschiedene Aspekte der Planung thematisiert. Von der Filmpark Babelsberg GmbH wurde die geplante Straßenbahnlinie wegen der Flächeninanspruchnahme von Wohnbauflächen, der Abriegelung der Nutzungen und der Einengung von Planungsspielräumen im Bereich an der Großbeerenstraße kritisiert. Die im Westen und Norden vorhandenen Baufelder für Wohnen sollten erhalten bleiben. Die Baufelder westlich der Emil-Jannings-Straße sollten möglichst breit geschnitten und möglichst hoch bebaubar sein. Die private Grünanlage im Norden des Änderungsbereichs sollte auch für Kulissen etc. nutzbar sein. Der Bereich „Panama“ des Filmparks sollte erhalten werden, die Baufelder im Übergang zu den Studios sollten Bestandsbauten berücksichtigen.

Von der Studio Babelsberg GmbH wurde grundsätzlich in Abrede gestellt, Flächen der Studios in die Planungsänderung mit einzubeziehen. Der Bereich „Panama“ gehöre den Studios. Grundstücksgrenzen müssten respektiert werden. Einer Überplanung der internen Zufahrt und Öffnung der westlichen Zufahrt gegenüber der Filmhochschule wird widersprochen. Einer Neuordnung des Baufeldes um das Kopiewerk wird unter bestimmten Bedingungen zugestimmt. Verkehr sollte soweit wie möglich vom Tonkreuz ferngehalten werden. Die Kulissen sind für die Studios von größter Bedeutung und müssten dauerhaft erhalten werden.

Der Rundfunk Berlin Brandenburg stimmte der Planung grundsätzlich zu. Neue Kulissenbauten westlich des rbb werden abgelehnt, dortige Baufelder müssten Blicke auf die alte Seidenblumenfabrik freigehalten. Für Standorterweiterungen des rbb besteht kein Bedarf.

Die in den Äußerungen dargelegten Anregungen wurden von der Verwaltung geprüft und haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt.

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Im Januar 2004 wurden vier Nachbargemeinden beteiligt; es gingen keine Äußerungen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Januar 2004 wurden auch die berührten Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Von neun Trägern gingen Stellungnahmen ein, die vor allem Äußerungen zur Straßenführung und zur künftigen Straßenbahn umfassten. Es wurde auf bestehende Leitungen hingewiesen. Die Beibehaltung der Einzelhandelsflächen entsprechend des bestehenden Plans wurde kritisch gesehen.

Die Anregungen wurden geprüft und teilweise berücksichtigt.

Beschluss zur Prüfung und Behandlung der Ergebnisse der Bürger- und der Trägerbeteiligung soweit sie den südlichen Teil des Änderungsbereichs betreffen

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.3.2004 wurde eine Prüfung und Behandlung der Ergebnisse der Bürger- und der Trägerbeteiligung vorgenommen und über die Einwände entschieden soweit sie den südlichen Teil des Änderungsbereichs betrafen. Es wurde festgestellt, dass in diesem Bereich die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 2 BauGB bezüglich der Bürger- und Trägerbeteiligung gegeben sind und Vorhaben genehmigt werden können, soweit sie den übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift genügen. Für das weitere Verfahren wurde eine Leitentscheidung getroffen.

Auf dieser Grundlage konnten insbesondere bis dahin befristet zugelassene Anlagen des Film-parks im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen im Bereich der 3. Änderung dauerhaft genehmigt werden.

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 wurde der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich des Bebauungsplans den Inhalten des Bebauungsplans entsprechend geändert.

Öffentliche Auslegung und Information der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Planfassung der 3. Änderung zur Auslegung wurde gegenüber der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wesentlich verändert. So wurden Flächen des rrb-Geländes nicht mehr in die Planänderung einbezogen, hingegen Flächen gegenüber der Zufahrt des Senders nördlich der Marlene-Dietrich-Allee nunmehr einbezogen und im Zusammenhang mit der gesamten Nordzone des Plans verändert überplant. Grundlage der Planfassung zur Auslegung war ein Masterplan, der von der Filmpark GmbH in Auftrag gegeben worden war und der intensiv mit der Stadt und den übrigen institutionellen Nutzern am Standort erörtert wurde. Die gesamte Nordzone ist nunmehr als Mischgebiet vorgesehen, die Filmhochschule erhält eine Erweiterungszone nach Norden. Durch Aufgabe nicht nur der südlichen Marlene-Dietrich-Allee, sondern auch der Emil-Jannings-Straße soll keine Nord-Süd-Durchfahrt des Gebiets mehr verfolgt werden. Stattdessen wird die nördliche Marlene-Dietrich-Allee mit einer östlich verlaufenden Straße (Planstraß 5) zu einem Erschließungsring verbunden. Weitere private Verkehrsflächen nordwestlich des Bogens der Marlene-Dietrich-Allee sollen diesen Bogen ergänzen und insgesamt eine rechteckige Platzformation erzeugen. Östlich des rrb und der Studios um das Kopierwerk sowie Flächen im Eckbereich Großbeerenstraße/August-Bebel-Straße werden als Standorte für nicht-störendes Gewerbe vorgesehen. Die Straßenbahntrasse wird weiterhin in der am Westrand des Gebiets gelegenen Grünfläche vorgesehen.

Die Beteiligung Bürgerinnen und Bürger erfolgte durch Auslegung des Planentwurfs und der Begründung in der Zeit vom 22.12.2005 bis 24.1.2006 in den Räumen der Stadtverwaltung. Einige Bürgerinnen und Bürger sowie institutionelle Nutzer der Medienstadt nahmen das Informations-

angebot wahr. Schriftliche Äußerungen gingen von der Hochschule für Film- und Fernsehen sowie von der Studio Babelsberg GmbH ein.

Die Hochschule für Film- und Fernsehen verdeutlicht in ihrem Schreiben die Erschließungserfordernisse der Einrichtung, die durch die Änderungen des künftigen Erschließungssystems nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Studio Babelsberg GmbH fordert die Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Großbeerenstraße und eine neue LKW Zufahrt von der Großbeerenstraße, den Ausschluss größerer Parkhäuser im GE-e2, die Festsetzung des Kopierwerks als Sondergebiet Filmproduktion sowie eine engere Fassung der Zulässigkeiten im Bereich Filmpark.

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange gingen Äußerungen vom Landesumweltamt, Abt. Immissionsschutz, von der IHK Potsdam, den Potsdamer Verkehrsbetrieben und dem Stadtentsorgungsbetrieb Potsdam ein.

Das Landesumweltamt stimmt der Festsetzungssystematik des Plans zu und merkt lediglich eine erforderliche Klarstellung im Flächenbezug sowie zur Berechnungsmethode an. Die IHK weist auf eine Mehrbelastung der Kreuzung August-Bebel-Straße/Marlene-Dietrich-Allee hin und kommentiert kritisch die Aufgabe öffentlicher Straßen im Plangebiet. Die IHK fordert ferner die Fußgänger Verbindung in Richtung „An der Sandscholle“. Die Potsdamer Verkehrsbetriebe weisen auf eine abweichende, von ihr favorisierte Trassenführung für die geplante Straßenbahn mit Wendeschleife im Bereich Großbeerenstraße/August-Bebel-Straße hin. Der Stadtentsorgungsbetrieb und die zuständigen Fachbereiche fordern eine normgerechte Wendemöglichkeit für dreiachsige LKW am künftigen Ende der Privatstraße südlich der Hochschule für Film- und Fernsehen (Emil-Jannings-Straße).

Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag mit ergänzenden Regelungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Kostentragung für erforderliche Straßen- und Wegebauten wurde am 2006 mit der Filmpark GmbH geschlossen.

Beschluss zur Prüfung und Behandlung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Information der Träger öffentlicher Belange

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 2006 wurde eine Prüfung und Behandlung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, der Information Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung sowie der Beteiligung der städtischen Fachbereiche soweit sie Aufgaben von Träger öffentlicher Belange wahrnehmen und ihre Äußerungen nicht bereits durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.3.2004 geprüft und behandelt worden waren, vorgenommen. Die Äußerungen des Landesumweltamtes werden durch Klarstellung in den textlichen Festsetzungen 5 und 6 berücksichtigt, die Fahrrechte zugunsten der Filmhochschule werden klarstellend auch auf Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erweitert. Die künftige Privatstraße südlich der Filmhochschule (Emil-Jannings-Straße) wird der bestehenden Straße entsprechend um ein kurzes Teilstück nach Süden erweitert, um dem Wenden von Entsorgungsfahrzeugen in diesem Bereich besser Rechnung zu tragen. Andere Äußerungen sind bereits berücksichtigt oder führen nicht zu einer Änderung der Planung.

9. Fachbeiträge

- Schalltechnisches Gutachten, 2. Lärmkontingentierung für das B-Plangebiet Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" und den „Filmpark Babelsberg“, Akustik Ingenieurbüro Dahms, Potsdam 21.6.2005
- Schalltechnisches Gutachten, Einwirkungen des Verkehrslärms auf das B-Plangebiet Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" und den „Filmpark Babelsberg“, Akustik Ingenieurbüro Dahms, Potsdam 24.6.2005

- Veränderungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg", Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Spath + Nagel, Berlin 5.8.2005
- Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" (Entwurf), Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Falkensee Februar 2006.

10. Rechtsgrundlagen

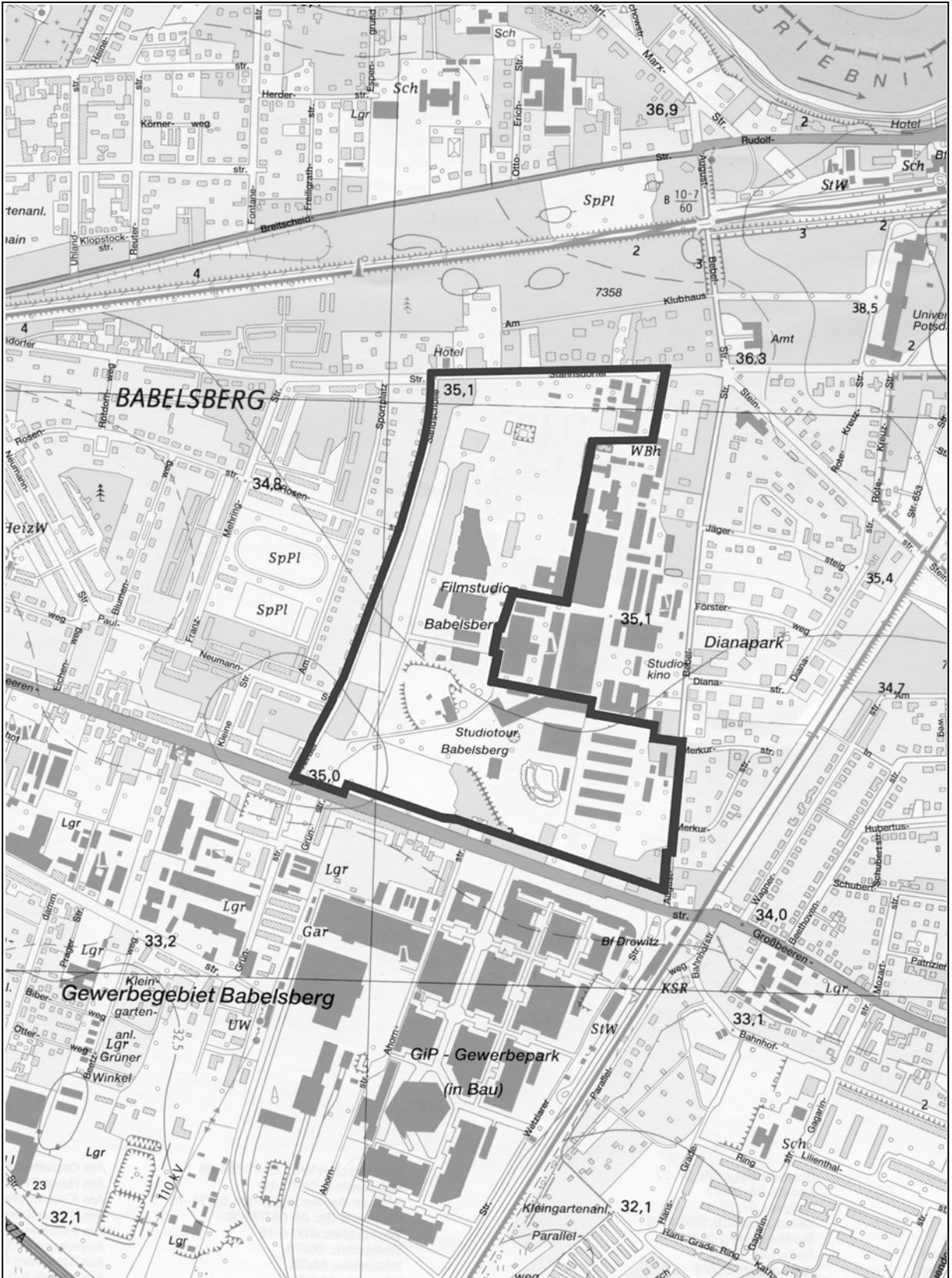
- § 233 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 /2852).

Nach der Ermächtigung in § 233 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung wird das Verfahren nach der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (1.10.2003) gültigen Fassung des Baugesetzbuches bis zur Festsetzung fortgeführt.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210)

11. Anhänge

Anhang 1: Abgrenzung des Bereichs der 3. Änderung im Maßstab ca. 1 : 10.000



Anhang 2

Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung im Maßstab ca. 1 : 3.000
(Verkleinerung des Originals Blatt 1 im Maßstab 1 : 1.000)

Anhang 3

Bebauungsplan-Legende (Verkleinerung)

Anhang 4

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"

Bereich der 3. Änderung / Stand: 21. Februar 2006

(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

(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 ausnahmsweise auch Parkplätze und Parkhäuser mit mehr als 150 Plätzen 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 Parkhäusern 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 QOMJKLNPQ 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.

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 Bun-

des Immissionsschutzgesetzes innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen nur dann zulässig, wenn ihre abgestrahlte Schallleistung je m² Grundfläche die jeweils zugeordneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet:

Fläche	Tag	Ruhezeit	Nacht
ABQPRSTA	53 dB (A)	48 dB (A),	34 dB (A)
QONPQ	61 dB (A)	56 dB (A)	47 dB (A)
BCDEOQB	55 dB (A)	50 dB (A)	40 dB (A)
EGHIJKLNOE	64 dB (A)	59 dB (A)	51 dB (A)
DFGED	62 dB (A)	57 dB (A)	37 dB (A)

Als Beurteilungszeiträume im Sinne dieser 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)

Hinweis: Bei der Berechnung der Schallausbreitung ist die VDI Richtlinie 27-14 „Schallausbreitung im Freien“ in der Fassung von Januar 1988 zu verwenden. Zur Bestimmung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Festsetzung 6 wurde bei den Ausbreitungsrechnungen nur das Abstandsmaß berücksichtigt.

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.

Überbaubare Grundstücksflächen

(8) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Keller kann außer entlang der Stahnsdorfer Straße und der öffentlichen Grünfläche bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 Meter zugelassen werden. Entlang der Stahnsdorfer Straße und entlang der öffentlichen Grünfläche kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Keller bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 Meter 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 Baunutzungsverordnung.

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 können entlang der Großbeerenstraße Ausnahmen zugelassen werden.

(11) Entlang der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel- und der Großbeerenstraße sowie im MI1.2 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 straßen-seitiger 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.

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.

(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.

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 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.

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 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, Acer platanoides

Gefüllte Rosskastanie, Aesculus hippocastanum 'Baumannii'

Götterbaum, Ailanthus altissima

Trompetenbaum, Catalpa bignonioides

Rot-/Weißdorn, Crataegus monogyna 'Srieta'

Esche, Fraxinus excelsior 'Monophylla'

Gleditsie, Gleditsia triacanthos

Tulpenbaum, Liriodendron tulipifera

Platane, Platanus acerifolia

Robinie, Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'

Kaiserlinde, Tilia x intermedia 'Pallida'

Silberlinde, Tilia tomentosa

(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:

Stieleiche, Quercus obur

Traubeneiche, Quercus petraea

Waldkiefer, Pinus sylvestris

Birke, Betula pendula

Hainbuche, Carpinus betulus

Flatterulme, Ulmus laevis

Eibe, Taxus baccata

Vogelbeere, Sorbus aucuparia

(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 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 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 Laubbaum mindestens der Qualität 18/20 zu bepflanzen. Vorhandene großkronige Laubbäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume 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 v.H. 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:

Pfeifenwinde, Aristolochia macrophylla

Baumwürger, Celastrus orbiculatus

Waldrebe, Clematis vitalba

Efeu, Hedera helix

Kletterhortensie, Hydrangea petiolaris

Geißblatt, Lonicera caprifolium

Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein, Parthenocissus tricuspidata

Knöterich, Polygonum aubertii

Blauregen, Wisteria sinsensis

Sonstige Festsetzungen

(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/L1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Hochschule für Film und Fernsehen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die festgesetzten Leitungsrechte auf der Fläche G/F/L 1 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 der Fläche G/F/L 1 umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, die Fläche mit Fahrzeugen für die Unterhaltung sowie die Ver- und Entsorgung zu befahren sowie die Fläche zu begehen. Das Pflanzen von Bäumen auf der Fläche G/F/L 1 ist zulässig, soweit dadurch die Erschließungsfunktion der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

Die Flächen L 3, L 4, L 5 und L 6 sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flächen L 3, L 4, L 5 und 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, L 5 und L 6 ist zulässig, soweit dadurch die Erschließungsfunktion der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

(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 u.ä. 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 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen 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.

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