

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 2. Änderung**Festsetzungen**

(22) In den Baugebieten, mit Ausnahme der Sondergebiete SO 4 und SO 8, sind oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist jeweils 1 Stellplatz je angefangene 20 nach Landesrecht notwendige Stellplätze. Die übrigen nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind in Garagen unter der Geländeoberfläche zu erstellen.

(23) Im Sondergebiet SO 4 sind Stellplätze in oberirdischen Parkgaragen zulässig. Im Sondergebiet SO 8 sind Stellplätze in oberirdischen Parkgaragen ausnahmsweise zulässig.

(24) Oberirdische Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Tga) zulässig.

(56) 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.

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 2. Änderung, Begründung

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 2. Änderung, für die Sondergebiete SO 4 und SO 8 in Potsdam, Ortsteil Babelsberg gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Studiogelände von Euromedien (SO 4) sowie den geplanten Zentrumsbereich (SO8) nördlich der Großbeerenstraße.

2. Anlaß und Erforderlichkeit

Es ist vorgesehen, im nordöstlichen Bereich des Studiogeländes von Euromedien Babelsberg (SO4) ein Parkhaus zu errichten, das die Eigenbedarfe des Studiogeländes sowie Stellplätze für den ORB umfaßt. Ferner soll ein Parkhaus an der Großbeerenstraße für Bedarfe des Zentrumsbereichs und der Studiotour errichtet werden.

3. Planung

Aus Gründen des Ortsbildschutzes sowie der ursprünglichen Intentionen der Bauherren, Garagenanlagen weitgehend unterirdisch zu errichten, um Bauvolumen nicht für Parkplätze zu vergeben, schließt der Bebauungsplan die Errichtung von Parkhäusern bislang aus. Über das vorgesehene Bauvolumen hinaus sollten Parkhäuser nicht zugelassen werden, um die Bebauungsdichte und die Versiegelung des Geländes nicht zu erhöhen.

Zugelassen sind derzeit lediglich Tiefgaragen, 5% der notwendigen Stellplätze in oberirdischen Anlagen sowie Stellplätze in Erdgeschossen der Gebäude der Sondergebiete SO2 (ORB) und SO4 (Studios).

Nummehr sollen in den Sondergebieten SO 4 und ausnahmsweise SO 8 auch oberirdische Parkgaragen und Parkhäuser zugelassen werden, ohne daß sich das bisher bereits zugelassene Bauvolumen nach Standort, Höhe oder Breite ändert. Für ein Parkhaus kommt i.w. im SO4 nur das nordöstliche Baufeld in Frage, da die übrigen Baufelder bereits bebaut sind oder bestehende Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Da die Lage, Größe und Erschließung eines Parkhauses im ausgedehnten SO8 im Vorfeld nicht abschließend geprüft werden kann, wird hier nur die Möglichkeit einer Ausnahme eingeräumt. Sie soll nach Einzelfallprüfung erteilt werden, wenn sichergestellt ist, daß ein Parkhaus sich stadtgestalterisch verträglich einfügt bzw. die städtebauliche Außenwirkung des Viertel angemessen unterstützt und eine funktionsfähige Erschließung nachgewiesen wird.

Diese Änderung ist erforderlich und vertretbar, da die bisherige Regelung zu einer nicht vorhersehbaren Erschwernis der Realisierung des Bebauungsplans führt. So ist zum einen aufgrund geänderter Nutzungsanforderungen in Teilbereichen des Geltungsbereichs ein erhöhter Stellplatzbedarf zu verzeichnen, zum anderen wurden bereits Bauvorhaben, z.T. aus technischen Gründen wie beim ORB, ohne Tiefgaragen errichtet, deren Bedarfe nunmehr in Parkhäusern abgedeckt werden sollen. Zudem ist absehbar, daß Teile der Flächen auf längere Zeit wegen anderer Nutzungen, z.B. Freianlagen des Filmparks, un bebaut bleiben, so daß hier zunächst weder oberirdische Stellplätze noch Tiefgaragen entstehen werden. Insofern wird der Konzentration von Parkplätzen in Parkhäusern gegenüber der Beeinträchtigung der Freianlagen

und der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden durch parkende Fahrzeuge der Vorzug gegeben.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, wird eine Pflicht zur Begrünung von Parkhauswänden, die größer als 20 m² sind, eingeführt. Weiterhin ausgeschlossen bleiben Parkhäuser im Randbereich des Bebauungsplans 41, d.h. den sensiblen Übergangsbereichen zum übrigen Stadtgebiet (WA, MI sowie SO 3, 5 und 7).

4. Festsetzungen

4.1 Bisherige Festsetzungen

(22) In den Baugebieten ausgenommen die festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen, sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen ist hiervon jeweils 1 Stellplatz je angefangene 20 nach Landesrecht notwendige Stellplätze. Die übrigen nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind in Garagen unter der Geländeoberfläche zu erstellen.

(23) In den Sondergebieten SO 2 und SO 4 sind Stellplätze auch im Erdgeschoß von Gebäuden zulässig.

(24) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Tga) zulässig.

(56) Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² Größe sind zu mindestens 50% ihrer Fläche mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale.

4.2 Künftige Festsetzungen

(22) In den Baugebieten, mit Ausnahme der Sondergebiete SO 4 und SO 8, sind oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist jeweils 1 Stellplatz je angefangene 20 nach Landesrecht notwendige Stellplätze. Die übrigen nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind in Garagen unter der Geländeoberfläche zu erstellen.

(23) Im Sondergebiet SO 4 sind Stellplätze auch in oberirdischen Parkgaragen zulässig. Im Sondergebiet SO 8 sind Stellplätze in oberirdischen Parkgaragen ausnahmsweise zulässig.

(24) Oberirdische Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Tga) zulässig.

(56) 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.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Landschaftsbild

An der Lage und Kubatur der schon bisher zulässigen Anlagen werden keine Änderungen vorgenommen, so daß sich im Grundsatz für das Orts- und Landschaftsbild keine Veränderungen ergeben. Um die möglicherweise negativen Auswirkungen fensterloser Außenwandflächen von

Parkhäusern zu mildern, wird eine Begrünungspflicht solcher Wände eingeführt. Darüberhinaus wird die Stadt vorhabenbezogen auf eine angemessene Gestaltung solcher Anlagen hinwirken.

5.2 Eingriff

Eine Änderung der Eingriffsbilanz und der entsprechenden Abwägung ist insbesondere wegen unveränderter Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Höhe und Lage der künftigen Anlagen nicht gegeben.

5.3 Verkehr, Immissionen

Verkehrliche Auswirkungen der Planänderung sind nicht erkennbar, da sich an der Nutzungsintensität und -verteilung und folglich der Zahl erforderlicher Zu- und Abfahrten innerhalb der Änderungsbereiche keine Änderungen ergeben. Auch bisher schon sind Zu- und Abfahrten größerer Tiefgaragen zulässig. Sofern die Errichtung eines Parkhauses zur Konzentration von Fahrten führt, stehen an der August-Bebel-Straße die bereits jetzt vorhandene Zufahrt zum Studiogelände und für die übrigen Bereiche leistungsfähige Straßen, insbesondere die Großbeerenstraße zur Verfügung.

5.4 Denkmale

Eingetragene Denkmale werden von der Planänderung nicht berührt, da weder an den entsprechenden Baufeldern selbst, noch an benachbarten Baufeldern Änderungen bezüglich Höhe, Abgrenzung oder Abständen vorgenommen werden.

5.5 Haushalt

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Potsdam.

6. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 41 nicht berührt werden.

6.1 Beteiligung betroffener Bürger und Eigentümer gemäß § 13 Nr.2 BauGB:

Die betroffenen Bürger und Eigentümer wurden durch Schreiben vom 6.7.1998 informiert und gebeten, Anregungen und Bedenken vorzubringen:

Studio Babelsberg, Geschäftsführung
ZDF, Landesstudio Brandenburg
Bürger 1, August-Bebel-Straße
Ministerium der Finanzen
Ministerium für Wissenschaft, Forschung u. Kultur

Keine Antwort.

Euromedien Babelsberg GmbH
ORB

Zustimmung mit Schreiben vom 14.7. und 10.7.1998.

Landesbauamt Potsdam

Als Bauherr der Hochschule für Film und Fernsehen (SO 1) macht das Landesbauamt Bedenken gegen die geplante Zulässigkeit eines Parkhauses im gegenüberliegenden GE-e1 aus städtebaulichen und funktionellen Gründen geltend. Es wird gefordert, das GE-e1 von der Planänderung auszunehmen.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Weitere Bürger oder Grundstückseigentümer sind von den Änderungen des Bebauungsplans Nr.41 nicht betroffen.

6.2 Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr.3 BauGB:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege,

Zustimmung mit Schreiben vom 8.10.1998.

Weitere Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen des Bebauungsplans Nr.41 nicht betroffen.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137)

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S.208), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S.124)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.1998 (GVBl.I S.82)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.4.1998 ((BGBl. I S. 823)

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 2. Änderung, Abwägung

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 2. Änderung, für die Sondergebiete SO 4 und SO 8 in Potsdam, Ortsteil Babelsberg gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

1. Beteiligung betroffener Bürger und Eigentümer gemäß § 13 Nr.2 BauGB:

Gemäß § 13 Nr.2 BauGB wurden die von der Planänderung betroffenen Bürger und Eigentümer durch Schreiben vom 6.7.1998 informiert und gebeten, Anregungen und Bedenken vorzubringen:

Studio Babelsberg, Geschäftsführung:

ZDF, Landesstudio Brandenburg:

Bürger 1, August-Bebel-Straße

Ministerium der Finanzen

Ministerium für Wissenschaft, Forschung u. Kultur

Keine Antwort.

Euromedien Babelsberg GmbH.

Zustimmung mit Schreiben vom 14.7.1998.

ORB

Keine Bedenken. Schreiben vom 10.7.1998.

Landesbauamt Potsdam

Als Bauherr der Hochschule für Film und Fernsehen (SO 1) macht das Landesbauamt Bedenken gegen die in der ersten Planfassung geplante Zulässigkeit eines Parkhauses im gegenüberliegenden GE-e1 aus städtebaulichen und funktionellen Gründen geltend.

Es wird gefordert, das GE-e1 von der Planänderung auszunehmen.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Weitere Bürger oder Grundstückseigentümer sind von den Änderungen des Bebauungsplans Nr.41 nicht betroffen.

2. Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr.3 BauGB:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege.

Zustimmung mit Schreiben vom 8.10.1998.

Weitere Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen des Bebauungsplans Nr.41 nicht betroffen.