

BEGRÜNDUNG VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 4 DIANASTRASSE IN POTSDAM-BABELSBERG

Inhalt

1. Planungsgegenstand

- 1.1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2. Plangebiet
- 1.3. Planerische Ausgangssituation
- 1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Planinhalt

- 2.1. Planungsvorbereitung
- 2.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben
- 2.3. Erschließung

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze
- 3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation
- 3.3. Städtebauliche Auswirkungen
- 3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 3.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

4. Verfahren und Abwägung

- 4.1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- 4.2. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

BEGRÜNDUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 4 DIANASTRASSE IN POTSDAM-BABELSBERG

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabenträger, Euromedien Babelsberg GmbH, hat im Rahmen des Erwerbs der Defa-Flächen von der Treuhandanstalt eine Fläche (Parzelle 7) gegenüber den Filmstudios Babelsberg mit erworben. Er will dort im Rahmen der Reaktivierung des Medienstandortes Babelsberg ein Zentrum für Film- und Fernsehproduktion, ein Hotel mit Boardinghäusern sowie Wohnhäuser mit 154 Wohneinheiten erstellen.

Der Investor, Euromedien Babelsberg GmbH, will Büroflächen in einem Gebäude gegenüber dem Haupteingang der Studios an der August-Bebel-Straße/Ecke Dianastraße für die Firma Bertelsmann bereitstellen. Bertelsmann beabsichtigt dort die Ansiedlung seiner Hauptverwaltung für die neuen Bundesländer sowie mehrerer Tochterfirmen. Neben diesem Bertelsmann-Gebäude soll ein zweites Bürogebäude erstellt werden, um Firmen, die z. T. bereits auf dem Hauptgelände präsent sind, Erweiterungsflächen anzubieten und neue Firmen der Medienbranche an diesem Standort zu etablieren. In der Erdgeschoßzone dieses Gebäudes sollen Restaurants und Läden eingerichtet werden. Hinter den Bürogebäuden soll ein Hotel errichtet werden, um den Bedarf an Unterkünften für die Schauspieler und durchreisende Kunden (Filmtour) zu befriedigen, desweiteren werden Wohnungen zur Kurzzeitvermietung in Ein- oder Zweizimmerappartments für Kurzzeitpersonal der Studios in 4 Villen (Boardinghäuser) angeboten. Im Randbereich des Geländes sollen Wohnungen für kontinuierliche Mitarbeiter des Medienstandortes Babelsberg erstellt werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Potsdam unterstützt, da von dem Vorhaben in diesem Bereich positive Impulse für die Entwicklung des Medienstandortes Potsdam-Babelsberg und des Landes Brandenburg erwartet werden.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung gemäß § 34 oder § 35 BauGB nicht zulässig, da die Fläche bislang als Wald- bzw. Gemeinbedarfsfläche genutzt wird. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans, erforderlich.

1.2. Plangebiet

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, das eine Fläche von ca. 4,4 ha. umfaßt, liegt östlich der August-Bebel-Straße gegenüber dem Haupteingang der Filmstudios in Potsdam-Babelsberg. Im Osten wird es von der Trasse der Reichsbahn begrenzt, im Süden von der rückwärtigen Grenze der Grundstücke an der Merkurstraße, im Westen von der August-Bebel-Straße und im Norden von der rückwärtigen Grenze der Grundstücke am Jägersteig.

Das Plangebiet liegt im Wald und ist von einer lockeren, meist zweigeschossigen Einzelhausbebauung in Massivbauweise umgeben. Es grenzt im nordöstlichen Verflechtungsbereich an die Exklave Steinstücken an. Eine Teilfläche des Plangebietes ist nicht bewaldet, da sie früher als Standort einer Kindertagesstätte genutzt wurde. Der Mischwaldbestand im Plangebiet wird vor allem durch Kiefern und einige Eichen geprägt.

Die Grundstücksflächen des Plangebiets (Gemarkung Babelsberg, Flur 6, Flurstücke 99, 100, 102, 103, 104, 125 und Flur 7, Flurstücke 1, 4, 5, 6) gehörten zum DEFA-Gelände und wurden von Euromedien Babelsberg GmbH erworben.

1.3. Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht, wie für das gesamte Stadtgebiet, kein Flächennutzungsplan. Das Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden, da die Baumaßnahmen für das Projekt noch in diesem Jahr begonnen werden sollen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 wird jedoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, nicht entgegenstehen, die bisherigen Vorplanungen zum Flächennutzungsplan werden entsprechend angepaßt. Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung bis heute nicht beschieden; die Anfrage wurde am 11.02.1993 gestellt, die Eingangsbestätigung erfolgte mit Schreiben vom 11.03.1993. Die gesetzlich eingeräumte Bearbeitungsfrist betrug ab Eingangsbestätigung zwei Monate und ist somit verstrichen. Entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nicht bekannt und nicht ersichtlich.

1.4. Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans für das Plangebiet nach § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch sind gegeben. Die vorgesehene Hotel-, Büro- und Wohnbebauung könnte ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden, weil eine Genehmigung nach § 35 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt. Eine Nutzungsänderung von Wald und Gemeinbedarfsfläche kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans im geplanten Umfang als Erweiterungsfläche für das Defa-Filmstudioland erfolgen.

Ohne die Neubauten des Vorhabens könnte die angestrebte Stabilisierung und Erweiterung des Medienstandortes Babelsberg nicht erreicht werden. Die Reaktivierung des Filmgeländes soll durch die Erweiterung von Verwaltung und Büros sowie Erweiterung des Angebots an Hotelzimmern und Gästeappartements für Beschäftigte und Gäste der Medienbranche erfolgen. Durch die enge räumliche Verknüpfung zwischen Filmgelände, Dienstleistungs- und Wohnungsstandort werden optimale Arbeitsabläufe vorgesehen. Angesichts der hohen Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg besteht ein dringliches öffentliches Interesse, daß die noch vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden bzw. eine Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen wird.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen und die erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, die Erschließung und das Vorhaben zu realisieren und kann dies durch eine Finanzierungsbestätigung einer, der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden, Bank nachweisen.

Da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes ist, bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung des Projektes. Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung noch dargestellt wird, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung der Hotel-, Büro- und Wohngebäude schaffen.

2.1. Planungsvorbereitung

Die Euromedien Babelsberg GmbH beauftragte Anfang 1993 drei Architekturbüros, auf der Grundlage eines definierten Raumbedarfs für die Euromedien ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, daß das erforderliche Bauvolumen, die Einordnung in die Topographie und die Bezüge zu dem vorhandenen Gelände der Filmstudios sichtbar macht. Die Konzeption sieht eine Gruppierung der Hotel- und Bürogebäude um einen zentralen öffentlichen Platz an der August-Bebel-Straße gegenüber dem Haupteingang der Defa-Filmstudios vor. Die Wohnbebauung liegt im Randbereich des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes. Während die Hotel- und Bürogebäude städtebaulich hervorgehoben, mit starkem öffentlichen Charakter vorgesehen sind, soll die Wohnbebauung mit Villencharakter einen Übergang zur zweigeschossigen Nachbarbebauung herstellen. Die Höhe der Bebauung soll sich insgesamt an der dortigen Baumwipfelhöhe orientieren.

Die Konzeption der Gesamtanlage wurde am 30.03.1993 dem Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorgestellt. Das Projekt wurde grundsätzlich positiv beurteilt, jedoch einige Auflagen beschlossen:

- Die Kindertagesstätte sollte verlagert werden, in einem zu erarbeitenden Vertrag seien Regelungen über einen Ersatzstandort und die Kosten der Verlagerung zu treffen.
- Es wurde deutlich, daß der ca. 80-100 Jahre alte Wald vorrangig aus Kiefern und einigen Eichen besteht und durch das geplante Projekt ca. 50% des Waldbestandes verlorengehen. In Anbetracht dessen sollten die Investoren darum bemüht sein, eine parkähnliche Anlage mit öffentlichem Charakter zu gestalten.

Parallel zur Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts und zur Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden verschiedene Fachgutachten für das Gebiet erarbeitet: eine Vermessung und Bewertung des Waldbestandes, eine landschaftspflegerische Expertise und eine Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung im Hinblick auf den Naturschutz und ein Nachweis zur geplanten Ver- und Entsorgungssituation.

Das städtebauliche Konzept soll mit seiner modernen Architektur den Medienstandort Babelsberg aufwerten und einen zeitgenössischen Akzent setzen. Durch die Auftragsvergabe an drei verschiedene Architekturbüros soll eine vielfältig gestaltete Baustruktur in einer parkähnlichen Umgebung mit öffentlichen Plätzen entstehen. Das neue Medienzentrum setzt bewußt einen neuen Maßstab gegenüber den alten Filmstudios und soll an die alten Glanzzeiten der Defa-Filmgeschichte anknüpfen.

Durch den gewählten Standort direkt gegenüber dem Haupteingang des Defa-Geländes an der August-Bebel-Straße ergibt sich eine direkte Zuordnung des neuen Zentrums und kurze Erschließungswege. Der überwiegende Teil der privaten Stellplätze wurde als Tiefgarage geplant, folglich werden im wesentlichen nur öffentliche Stellplätze ebenerdig angelegt.

2.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben:

Büro-, Hotel- und Wohngebäude, Dianastraße, Potsdam-Babelsberg

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Euromedien Babelsberg GmbH will im Vorhaben- und Erschließungsplanbereich ein neues Medienzentrum für die Filmstudios schaffen, Büroflächen für Firmen im Medienbereich und leistungsfähige Einrichtungen (Hotels, Restaurants, Läden und Dienstleistungsbetriebe) errichten sowie anspruchsvollen Wohnraum herstellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich fest:

- Für das Gebiet August-Bebel-Straße, Dianastraße, Försterweg (Flur 6, Flurstücke 102, 103 und 104) ein Sondergebiet (SO). Geplant und zulässig sind Gebäude und Räume für Hotels, Gästeappartements (Boardinghäuser), Büros, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von je höchstens 600 qm und Restaurationseinrichtungen.
- Für das Gebiet nördlich des Försterweges (Flur 6, Flurstücke 99 und 100), östlich der Dianastraße (Flur 6, Flurstück 125) und südlich der Dianastraße (Flur 7, Flurstücke 1, 4, 5 und 6) ein allgemeines Wohngebiet (WA). Geplant und zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für Verwaltung und Büros.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SONDERGEBIET (SO)

Als Maß der baulichen Nutzung wurden Baukörper durch Baugrenzen mit einer höchstzulässigen Geschoßfläche festgesetzt. Daraus ergeben sich als Maß der Dichte:

- **Grundstücksgröße** (Flst. 102, 103, 104) = 19.852 qm
- **4 Boardinghäuser** (Gästeappartements) Grundfläche/Haus = 329 qm
Geschoßfläche je Haus 954 qm
- **nördl. Bürogebäude** Grundfläche = 819 qm
Geschoßfläche = 4.093 qm
- **südl. Bürogebäude** (Bertelsmannhaus) Grundfläche = 1.651 qm
Geschoßfläche 8.254 qm
- **Hotel** Grundfläche = 1.368 qm
Geschoßfläche = 6.358 qm
- **Tiefgaragen** (außerhalb der Gebäude) Grundfläche = 2.039 qm

Grundfläche insgesamt 7.193 qm, das entspricht einer **GRZ = 0,36**

Geschoßfläche insgesamt 22.521 qm, das entspricht einer **GFZ = 1,13**

Es wurden absolute Gebäudehöhen durch Planeinschrieb sowie Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes festzuschreiben. Die Baukörper überschreiten die Wipfelhöhe der landschaftsprägenden Bäume (Kiefern) nicht.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Als Maß der baulichen Nutzung wurden Baukörper durch Baugrenzen mit einer höchstzulässigen Geschoßfläche festgesetzt. In der festgesetzten Geschoßfläche sind die Flächen der Tiefgaragen nicht enthalten. (Die Flächen der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind in der GRZ-Berechnung enthalten). Es ergeben sich als Maß der Dichte:

- **Grundstücksgröße** (Flur 6, Flst. 99 und 100) = 12.193 qm
- Grundfläche der baulichen Nutzung insges. 3.562 qm, das entspricht einer **GRZ = 0,29**
Geschoßfläche der baulichen Nutzung insges. 6.952 qm, das entspricht einer **GFZ = 0,57**
- **Grundstücksgröße** (Flur 6, Flst. 125) = 5.293 qm
- Grundfläche der baulichen Nutzung insges. 1.488 qm, das entspricht einer **GRZ = 0,28**
Geschoßfläche der baulichen Nutzung insges. 2.787 qm, das entspricht einer **GFZ = 0,53**
- **Grundstücksgröße** (Flur 7, Flst. 1, 4, 5 und 6) = 6.588 qm
- Grundfläche der baulichen Nutzung insges. 2.397 qm, das entspricht einer **GRZ = 0,36**
Geschoßfläche der baulichen Nutzung insges. 5.269 qm, das entspricht einer **GFZ = 0,8**

Es wurden absolute Gebäudehöhen sowie Baukörper mit Baugrenzen durch Planeinschrieb festgesetzt, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten sowie die Kleinteiligkeit der Bebauung mit dem sanften Übergang zur vorhandenen Bebauung festzuschreiben. Die Höhe der Baukörper orientiert sich an der prägenden Baumwipfelhöhe.

VERKEHRSFLÄCHEN

Der Försterweg und die Dianastraße mit den Plätzen im Kreuzungsbereich und in der Biegung wurden im Plan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind im Plan erfaßt. Im allgemeinen Wohngebiet sind für den ruhenden Verkehr mindestens zu erstellen:

- 37 Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage Försterweg/August-Bebel-Straße für 3 Häuser, 6 Wohneinheiten/3 Büros,
- 61 Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage nördlich des Försterweges, 5 Häuser, 60 Wohneinheiten,

- 36 Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage östlich der Dianastraße, 3 Häuser, 36 Wohneinheiten
- 48 Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage südlich der Dianastraße, 4 Häuser, 48 Wohneinheiten
- 22 Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage Dianastraße/August-Bebel-Straße, 2 Häuser, 4 Wohneinheiten/6 Büros

Im Sondergebiet sind für den ruhenden Verkehr mindestens 280 Stellplätze als Gemeinschaftstiefgarage zu erstellen.

GRÜNFLÄCHEN- UND PFLANZFESTSETZUNGEN

Die wesentlichen Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsexpertise wurden im Vorhabenplan verbindlich festgesetzt. Dazu gehören u. a.:

- 60 % der Grundstücksfläche von 43.868 qm sind unversiegelt auszubilden und mit Vegetation zu gestalten. Davon sollen 4.800 qm im Randbereich unberührt verbleiben.
- Die Pflanzung von 55 Bäumen im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet wird verbindlich vorgegeben.
- 5.500 qm dreischichtiger Vegetationsaufbau ist in der Zone I (0-10 m Entfernung von Baukörpern und Baustreifen) neu anzulegen.
- 3.500 qm zweischichtiger Vegetationsaufbau ist auf Tiefgaragendächern (Tiefgaragendeckung mind. 60 cm) neu anzulegen.
- Flächen für Gehwege, Feuerwehrezufahrten und Außenstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken zu erstellen.

Die vorhandene Vegetation ist schonend zu behandeln und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung zu schützen.

Darüber hinausgehende Regelungen, insbesondere zu den außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen, werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

Für die Flächen des Plangebietes wurde ein Antrag auf Umwandlung von Wald am 15.02.1993 gestellt.

2.3. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die August-Bebel-Straße, den Försterweg und die Dianastraße. Die Planung der August-Bebel-Straße zwischen Breitscheidstraße und Ernst-Thälmann-Straße durch VI-Consult (Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH) ist abgeschlossen. Dieses Projekt beinhaltet auch die neue Regenwasserkanalisation. Der neue Querschnitt der August-Bebel-Straße deckt sich mit den Planungsabsichten des Vorhabenträgers. Im Bereich des derzeit unbefestigten Parkstreifens ist in Abstimmung mit der Stadt Potsdam ein befestigter, 2 m breiter, durchgehender Parkstreifen

vorgesehen. Im Bereich der Bushaltestelle wird dieser Streifen auf 2,5 m verbreitert. Teile dieses Bereiches sollen als Haltestelle für Taxen ausgewiesen werden. Die Bushaltestelle bleibt bestehen. Die Gestaltung und Straßenführung der Dianastraße und des Försterweges sind mit dem Verkehrsplanungsamt abgestimmt worden.

REGENWASSER

Entsorgung über Hauptsammler DN 800 in der August-Bebel-Straße. Bis zum Kreuzungspunkt Dianastraße/Försterweg wird eine Leitung DN 300 Beton verlegt. Im weiteren Verlauf in der Dianastraße bis zur August-Bebel-Straße erfolgt die Regenwasserableitung in Betonrohren DN 600. Der Försterweg erhält eine eigene Regenwasserleitung DN 300 bis zum Regenwasserhauptsammler in der August-Bebel-Straße (DN 800 Beton).

Die Fließrichtung ist von der Ernst-Thälmann-Straße zur Breitscheid-Straße. In die August-Bebel-Straße wurden aufgrund des teilweise sehr geringen Gefälles Rohre mit sehr großer Dimensionierung eingebaut. Die Anschlußschächte R 17 einschließlich Anschlußleitungen könnten, falls notwendig, vom Vorhabenträger nachträglich verändert werden. Lt. Hrn. Richter und Hrn. Sauer, VI Consult, sind die Leitungsreserven so groß, daß Wasser aus der Dianastraße und dem Försterweg problemlos aufgenommen werden kann. Abstimmungsgespräch zwischen VI Consult und Gauff Ingenieure am 05.02.93.

SCHMUTZWASSER

Die Entsorgung des Gebietes soll über den Hauptschmutzwasserkanal DN 200 in der August-Bebel-Straße erfolgen. Erneuerung der Nebensammler Dianastraße in DN 200 (300 m) und Försterweg in DN 200 (250m) sowie Erneuerung der Anschlußschächte am Hauptschmutzwasserkanal.

FRISCHWASSER

Erweiterung der Trinkwasserleitung DN 100 auf DN 150 (490 m) Graugußrohrleitung. Der Anschluß an das örtliche Netz erfolgt über die evtl. zu erneuernde Leitung in der August-Bebel-Straße.

ELEKTRO

Es wird eine Endleistung von ca. 1350 kW benötigt, diese Energiemenge steht nach Aussage der MEVAG grundsätzlich zur Verfügung. Die Details der Anbindung an die bestehenden Netzteile werden z. Zt. von der MEVAG untersucht. Für die Versorgung des VEP-Gebietes sind in der ersten Ausbaustufe 2 Trafo-Stationen vorgesehen, wobei die 2. und eine 3. Station entsprechend dem geplanten Bauablauf erstellt werden sollen.

STRASSENBELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der Straße erfolgt nach DIN 5044 und wird eingestuft als Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Vorgesehen sind die von der Stadt Potsdam für öffentliches Straßenland entwickelten Leuchten. Die Errichtung der Anlage wird im Rahmen der Erschließungs- und Straßenbauarbeiten im Försterweg und in der Dianastraße bis zum Flurstück 123/2 vom Vorhabenträger erstellt und geht anschließend in das Eigentum der Stadt über und wird von ihr unterhalten. Bis zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der August-Bebel-Straße wird die neue Straßenbeleuchtung mit Energie aus dem VEP-Gebiet gespeist.

GAS

Für das Vorhaben ist eine Wärme- und Warmwasserversorgung je Gebäude mittels Gas-Zentralheizung vorgesehen. Die gesamte Wärmeleistung des Neubaugebietes beträgt 2000 kW. Die Versorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Mitteldruckleitung. Der Anschlußpunkt der neu zu verlegenden Leitung an das bestehende Versorgungssystem befindet sich an der Einmündung der August-Bebel-Straße in die Ernst-Thälmann-Straße.

FERNMELDEVERSORGUNG

Für das Vorhaben ergibt sich ein Bedarf von ca. 480 Fernsprech-Hauptanschlüssen. Die Anschlüsse sind zum Betrieb von Telefon, Teletext, Telefax etc. und ISDN-fähig. Für das Hotel ist zusätzlich ein Glasfaserkabelanschluß vorgesehen, das Bürogebäude erhält Anschluß an den Mediendienst des Defa-Geländes. Die Planung der Versorgung erfolgt durch die Telekom; als frühestmöglicher Baubeginn der Versorgungsleitungen wurde das Jahr 1994 genannt, eine volle Versorgung des VEP-Gebietes ist nicht vor Ende 1994 möglich. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen sollen bereits Leerrohre für Fernmeldekabel installiert werden. Die Hauptkabeltrasse verläuft entlang der August-Bebel-Straße, im südlichen Gehweg der Dianastraße und weiter in südöstlicher Richtung.

GRÜNFLÄCHEN

Die im Vorhabenplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden vom Vorhabenträger im Zuge des Ausbaus der Dianastraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes mit erstellt.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.1. Auswirkungen auf Arbeitsplätze

Durch die Neubauten des Vorhabens können ca. 580 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sind deshalb positiv einzuschätzen. Eine weitaus größere Anzahl neuer bzw. wieder zu schaffender Arbeitsplätze ist durch die Reaktivierung des Filmgeländes, das in engem Zusammenhang mit dem Projekt Dianastraße zu sehen ist, zu erwarten.

3.2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Verkehrsmenge, vor allem in der August-Bebel-Straße, wird gegenüber der bestehenden Situation wieder zunehmen. Durch die vorübergehende Schließung und den Verkauf der Defa-Filmstudios gingen in erheblichem Umfang Arbeitsplätze verloren (ehemals ca. 2.500, jetzt ca. 1.500), und die Verkehrsmenge in der August-Bebel-Straße nahm dementsprechend ab. Da z. Zt. in Relation zum ehemaligen Beschäftigtenstand in keinem beträchtlichen Umfang (ca. 580) neue Arbeitsplätze im Gebiet hinzukommen, sondern eher der alte Stand anvisiert wird, wird davon ausgegangen, daß die Aufnahmekapazität der August-Bebel-Straße vorerst ausreicht und das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die überörtlichen Erschließungswege hat. Eine Überprüfung der Verkehrssituation wird im Zusammenhang mit der Reaktivierung des alten Film-studiogeländes vorgenommen.

Die überwiegende Anzahl der für das Vorhaben benötigten Stellplätze (484) wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen. Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet wird eine Ampelregelung an den Tiefgaragenein- und -ausfahrten Försterweg und Dianastraße notwendig.

Der nächstgelegene ÖPNV-Anschluß, Bushaltestelle, befindet sich in der August-Bebel-Straße angrenzend an das Plangebiet; hier ist auch eine Taxi-Haltestelle geplant. Der S-Bahnhof Griebnitzsee ist ca. 1000 m entfernt.

3.3. Städtebauliche Auswirkungen

Das Vorhaben soll zu einer grundlegenden Neustrukturierung und Aufwertung des Defa-Geländes beitragen und als neues Medienzentrum im Zusammenhang mit den Filmstudios fungieren. Dementsprechend wurden die Kapazitäten der geplanten Einrichtungen dimensioniert. Es wurden drei Architekturbüros mit der Planung beauftragt, um eine vielfältige architektonische Gestaltung zu erreichen. Der größte Teil der Baumasse wurde um einen öffentlichen Platz gegenüber dem Haupteingang der Filmstudios gruppiert, um hier eine städtebaulich anspruchsvolle Betonung der Eingangssituation zu schaffen. Die übrigen Baukörper liegen im Randbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in offener Bauweise und sollen einen fließenden Übergang zur vorhandenen, meist zweigeschossigen Bebauung schaffen. Diese

Nachbarbebauung hat den Charakter eines Wohngebietes und wird durch das Vorhaben in der Wohnqualität nicht beeinträchtigt, weil angrenzend ebenfalls ein (allgemeines) Wohngebiet in der Arbeitsgrundlage zum FNP-Entwurf ausgewiesen wurde. Von der hier zulässigen Wohn-, Verwaltungs- und Büronutzung sind keine störenden Einflüsse zu erwarten. Die Bebauung des Vorhabens liegt noch im Rahmen der für Potsdam typischen, sich an der dortigen Baumwipfelhöhe orientierenden Gebäudehöhe.

Die vorhandene Kindertagesstätte in dem Bereich des festgesetzten Sondergebietes soll abgerissen (der genehmigte Abrißantrag liegt vor) und verlagert werden. Die Kosten der Verlagerung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Die alten Platzsituationen im Kreuzungsbereich Försterweg/Dianastraße und an der Biegung der Dianastraße wurden aufgenommen und sind im Zuge der Außenraumplanung zu gestalten.

3.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet wurde eine Baumbestandskartierung vorgenommen, des weiteren ein ornithologisches Gutachten und ein landschaftspflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Anhand der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung kann folgende, zusammenfassende Bewertung des Eingriffsvorhabens DEFA - Babelsberg, Parzelle 7/Dianastr. nach den "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" (ADAM, NOHL, VALENTIN) gemacht werden:

Bewertet wurden in unterschiedlichen Teilbereichen die Komplexe Landschaftsästhetik und Landschaftsökologie mit den folgenden Teilkriterien:

Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart, Lärm- und Geruchsbelästigung, Reliefierung des Geländes, Strukturvielfalt und Vegetationsdichte (Landschaftsästhetik)

sowie:

Seltenheit der Pflanzengesellschaft, Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten, Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum, Vielfalt der Schichtenstrukturen, Artenvielfalt, Natürlichkeitsgrad, Vollkommenheitsgrad, Repräsentanz, Bedeutung im Biotopverbundsystem, Bedeutung der Flächengröße, Gefährdungsgrad und Grad der Ersetzbarkeit (Landschaftsökologie)

Insgesamt ergibt sich ohne eingriffsmindernde Maßnahmen für den vorgesehenen Eingriff ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 0,67 ha für den landschaftsästhetischen und von 3,38 ha für den ökologischen Bereich.

Eingriffsmindernde Maßnahmen auf dem Grundstück, die sich insbesondere auf eine Verringerung der Folgen der Versiegelung, Verbesserung der Vegetationsdichte und -struktur, der Wasserbilanz und des Kleinklimas richten müssen, können den verbleibenden Kompensationsflächenbedarf lediglich um ca. 0,76 ha verringern.

Die Erheblichkeit des Eingriffes macht die Ausschöpfung dieser Möglichkeiten (Garagendach- und Fassadenbegrünung, versiegelungsarme Verkehrsflächen, naturnahe Freiraumgestaltung und - Regenwasserversickerung) unbedingt erforderlich.

Es verbleibt damit ein Kompensationsflächenbedarf von 0,67 ha (Landschaftsästhetik) und 2,62 ha (Landschaftsökologie).

Nach den Empfehlungen von ADAM, NOHL, VALENTIN ist dieser Anhaltswert wie folgt zu interpretieren:

*Auf einer Minimumfläche von **2,62 ha** sind 0,67 ha gleichrangig nach landschaftsästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln und 1,95 ha mit überwiegend ökologischem Schwerpunkt.*

Der Eingreifer ist somit zu verpflichten, entsprechende Entwicklungsflächen zu erwerben oder zu sichern und darauf Maßnahmen zu initiieren, die innerhalb von 25 Jahren den "Funktionserfüllungsgrad 5" (auf einer 10-stufigen Skala) gewährleisten, um danach weitgehend eigenständig ein höheres Potential zu erreichen. Diese Maßnahme geht über den Eingriffs-Ausgleich im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet hinaus und ist als zusätzliche Ersatzmaßnahme im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu regeln.

Die Maßnahmen sollen einen für den Naturraum typischen Charakter aufweisen und nach Möglichkeit in räumlichem Bezug zum Eingriffsobjekt stehen. Sie sind in einem "Landschaftspflegerischen Begleitplan" zu spezifizieren, die eingriffsmindernden Maßnahmen auf dem Eingriffsgelände im Vorhaben- und Erschließungsplan zu fixieren.

Alle o.g. Maßnahmen beziehen sich auf § 12 BbgNatSchG. Ausgleichsforderungen nach LWaldG Brandenburg werden dadurch nicht abgedeckt. Die vorliegende Kompensationsberechnung geht von der Annahme aus, daß dauerhafte Grundwasserabsenkungen für den Bau der Tiefgaragen nicht erforderlich werden.

Die Maßnahmen, die sich aus der landschaftspflegerischen Expertise ableiten und über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinausgehen, sind auch in die Abwägung nach § 1 BauGB zum Eingriffsausgleich einzustellen.

3.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens: Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich für die Stadt Potsdam keine Kosten, da alle Leistungen, incl. der Erschließungskosten, vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

4. Verfahren und Abwägungsergebnisse

4.1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4, Dianastraße in Potsdam-Babelsberg und der Begründung hatten die Bürger Gelegenheit ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen. Die Auslegung wurde am 16.07.1993 im Potsdamer Amtsblatt ortsüblich und am 22.07.1993 in der Märkischen Allgemeinen Zeitung, den Potsdamer Neuesten Nachrichten und dem Tagesspiegel bekanntgemacht und fand vom 29.07.1993 bis 30.08.1993 im Stadtentwicklungsamt, Foyer, 7. Stock, Haus 1, Hegelallee 6-10, statt. Es gingen 3 schriftliche, 1 mündliche Stellungnahme, die notiert wurde, sowie eine Unterschriftensammlung gegen das Vorhaben für den Erhalt des Waldstücks Parzelle 7 mit ca. 1000 Unterschriften von Anwohnern aus der Umgebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Einwohnern und Besuchern der Stadt Potsdam ein.

Die mündliche Stellungnahme richtet sich gegen die zu geringen Abstandsflächen und damit gegen die Störung der Gartennutzung sowie gegen die Höhe der geplanten Gebäude Dianastraße / August-Bebel-Straße. Sie wird im Verhältnis zum eigenen Haus als zu hoch angesehen. Die vorgetragenen Bedenken wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Die Traufhöhe des geplanten Gebäudes beträgt 9,9 m. Durch Anwendung des Schmalseitenprivilegs (Gebäude mit einer max. Seitenlänge von 16 m) beträgt der Mindestabstand gemäß § 6 (6) BauO Brandenburg $0,5 H$ (Traufhöhe) = 4,95 m. Diese Abstandsfläche kann auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden und ist somit zulässig.
- Die Traufhöhe von 9,9 m entspricht der Höhe eines dreigeschoßigen Gebäudes und bildet somit eine Höhenstaffelung von den zweigeschoßigen Wohnhäusern an der Merkurstraße Nr. 13,14 und 16 zum Bürogebäude nördlich der Dianastraße. Die absolute Höhendifferenz zwischen der geplanten Neubebauung und dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück August-Bebel-Str.66 beträgt knapp 5m und wird als städtebaulich angepaßt angesehen.

Zwei schriftliche Stellungnahmen von Anwohnern der Merkurstraße beziehen sich auf eine Nutzungsvereinbarung mit der ehem. Defa, die eine Zufahrt über die Dianastraße durch den Wald zu ihrem Grundstück erhielten. Diese Zufahrt möchten sie weiterhin gesichert haben. Eine Zufahrtsgenehmigung über das Grundstück des Vorhabenträgers bedarf jedoch einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Eine schriftliche Stellungnahme bezieht sich auf den behinderten gerechten Ausbau von Straßen, Wegen, Stellplätzen und Gebäuden und soll bei der Bauausführungsplanung berücksichtigt werden.

Das Bürgerbegehren mit der Sammlung von ca. 1000 Unterschriften hat folgenden Wortlaut:

„Wenn Bäume schreien könnten, dann könntet Ihr nachts nicht mehr schlafen. Wir sind zutiefst betroffen, daß ein über Jahrzehnte gewachsener Wald (August-Bebel-Str./Dianastr. {Parzelle 7}) dem Bauvorhaben der Euromedien GmbH geopfert werden soll.

Investitionsvorhaben müssen nicht unbedingt mit derartigen Natureingriffen verbunden sein, zumal selbst im nächsten Umland Freiflächen vorhanden sind. Die Neuaufforstungen an anderer Stelle, die in solchen Fällen üblicherweise als Alibi dienen, können aber niemals die wichtigen Funktionen eines geschlossenen Waldstückes ausfüllen.

Darum protestieren wir gegen die Abholzung und spätere Neubebauung des oben genannten Grundstücks mit unserer Unterschrift“.

Dem kann folgendes entgegengehalten werden:

- Das VEP-Gebiet ist ein Relikt der ehemals durchgängigen Parforceheide. Es wird nunmehr durch die östlich davon verlaufende Bahntrasse, den ehemaligen Mauerstreifen Steinstücken und der Siedlungstätigkeit an der Steinstraße weitgehend isoliert und steht daher in landschafts-ökologischer und landschaftsräumlicher Hinsicht nur sehr begrenzt in funktionaler Beziehung zum übergeordneten Landschaftsraum. Die zusammenhängende Waldfläche im Vorhabengebiet ist zudem zu klein um tatsächliche Waldbedingungen mit den spezifischen Klima-, und Wasserhaushaltsfunktionen sowie die erforderlichen Habitatqualitäten für die charakteristische Waldlebensgemeinschaft zu bieten.

- Eine Erhöhung der Vegetationsdichte auf den verbleibenden Grünflächen des Vorhabengebietes ist ein zentraler Ansatzpunkt der Ausgleichsmaßnahmen, um hier gezielt den durch das Vorhaben entstehenden Defiziten zu begegnen und eine Gestaltung als Park zu ermöglichen. Durch die Bebauung dieses Gebietes wird die Innenentwicklung Potsdams vor der Inanspruchnahme von zusammenhängenden noch weitgehend unberührter Natur- und Landschaftsräume bevorzugt.

- Die Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände im näheren Stadtkreis wurde als Kompensationsmaßnahme für den geplanten Eingriff in der landschaftspflegerischen Expertise zum Eingriffsvorhaben vorgeschlagen, quantifiziert und mit Hinweisen zur landschaftsökologischen Qualifizierung versehen, diese Maßnahmen bieten daher mehr, als nur Alibifunktionen.

- Der Vorhabenträger hat der Stadt Potsdam ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das gesamte ehem Defa-Gelände vorgelegt. Es sieht vor, die Neuordnung des großen Geländes westlich der August-Bebel-Straße nach und nach vorzunehmen. Während dieser Neuordnungsphase soll der Betrieb weitergehen und von dem Neubauvorhaben aus koordiniert werden. Die Neubauten des Vorhaben- und Erschließungsplans sollen vorab wichtige Funktionen für die Medienstadt Babelsberg übernehmen, dies sind Büros der Hauptniederlassung für die neuen Bundesländer des Bertelsmannkonzerns, ein Hotel und Boardinghäuser für Filmtourreisende und auch Wohnungen für

Schauspieler und Angestellte der Medienbranche sowie Büroräume für Vertragsfirmen der Medienbranche. Durch das Vorhaben können ca. 580 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Eine weitaus größere Anzahl neuer bzw. wieder zu schaffender Arbeitsplätze ist durch die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes zu erwarten. Die Reaktivierung des ehem. Defa-Geländes und der Aufbau als Medienstadt Babelsberg wird als wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt Potsdam und weiteres Standbein der Wirtschaftsstruktur Brandenburgs gesehen.

- Das mit dem Eingriff verbundene Ausgleichsdefizit ist durch das Inv-WoBauLG i.V.m. § 8 BNatSchG gemäß § 1 BauGB abzuwägen. Der Tatbestand, daß sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu Ersatzmaßnahmen verpflichtet, die über den Ausgleich im Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehen, ist in die Abwägung einzubeziehen. Da es sich bei dem Vorhabengelände um einen landschaftsökologischen Standort mit einer überdurchschnittlichen Repräsentanz im gesamten Raum Brandenburg handelt und außerordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft nicht vorliegen, werden in diesem Fall die Innenentwicklung der Stadt Potsdam und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) BauGB präferiert.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung führte zu keinen Vorhaben- und Erschließungsplanänderungen

4.1. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 28 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Zur Information erhielten die TöB mit Schreiben vom 01.07.1993 den Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung. Die Stellungnahme wurde bis zum 16.08.1993 erbeten.

Mit gleichem Schreiben wurden die beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfes informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Am 17.08.1993 und 24.08.1993 fand im Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam, Haus 1, Hegelallee 6-10 in Potsdam eine Trägeranhörung statt, bei der die relevanten Träger öffentlicher Belange letzte Gelegenheit hatten, ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Insgesamt gingen 15 schriftliche Stellungnahmen bis zum bzw. am 16.08.1993 ein. Bearbeitet wurde jede bis zum 03.09.1993 eingegangene Stellungnahme. 2 Stellen bzw. Ämter baten um eine Fristverlängerung bis zum 01.09.1993, die Stellungnahmen gingen jedoch nicht bis zum 03.09.1993 ein und konnten daher nicht bearbeitet werden. Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen bezieht sich auf Anregungen und Hinweise, die während der Bauausführungsplanung berücksichtigt werden sollen.

Drei Stellen bzw. Ämter äußerten Bedenken, die in zwei Themenbereiche unterteilt werden können:

a) *Erschließung*

Die PWA äußerte Bedenken, daß die Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes nicht gesichert sei. Diese Bedenken wurden bei den Trägerabstimmungsgesprächen am 17.08.1993 und 24.08.1993 einvernehmlich diskutiert und ausgeräumt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet vorgesehene Erschließung wird als ausreichend bestätigt, an die bestehenden Erschließungssysteme, Schmutzwasser und Trinkwasser kann angeschlossen werden, der Regenwasserkanal wird neu erstellt. Der Erschließungsplan muß hinsichtlich der Dimensionierung des bestehenden Schmutzwasserkanals und der bestehenden Trinkwasserleitung berichtigt werden. Von dieser Änderung ist jedoch niemand direkt betroffen, Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

b) *Eingriff in Natur und Landschaft*

In den Stellungnahmen wird u. a. ein Grünordnungsplan und ein 100 %iger Ausgleich für den Eingriffstatbestand im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet gefordert. Dem ist entgegenzuhalten:

Anstelle des Grünordnungsplans wurde eine landschaftspflegerische Expertise erarbeitet, die eine Bewertung des Eingriffstatbestandes vornimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen, die aus dieser Expertise resultieren, wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen reichen aus, um das Abwägungsergebnis hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu gewährleisten. Über diese abschließenden Festsetzungen des VEP hinaus und auch über die Inhalte eines Grünordnungsplans hinaus, werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Das mit dem Eingriff verbundene Ausgleichsdefizit ist durch das Inv-WoBauLG i.V.m. § 8 BNatSchG gemäß § 1 BauGB abzuwägen. Im Rahmen der Abwägung sind neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch andere Belange relevant. Der Tatbestand, daß sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu Ersatzmaßnahmen verpflichtet die über den Ausgleich im Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehen, ist in die Abwägung einzubeziehen. Da es sich bei dem Vorhabengelände um einen landschaftsökologischen Standort mit einer überdurchschnittlichen Repräsentanz im gesamten Raum Brandenburg handelt und außerordentliche Schutzinteressen nach Abwägung der Anforderungen an Natur und Landschaft nicht vorliegen, werden in diesem Fall die Innenentwicklung der Stadt Potsdam und die Belange der Wirtschaft mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) BauGB präferiert.