

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 1. Änderung, Begründung

für einen Teil des Geländes des Ostdeutschen Rundfunks Brandenburg (ORB) an der Ecke Marlene-Dietrich-Allee, August-Bebel-Straße in Potsdam, Ortsteil Babelsberg gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

1. Änderungsbereich

Die Grenze des Änderungsbereichs folgt im Norden der Grenze zwischen Grundstück und Marlene-Dietrich-Allee, im Osten der Grenze zwischen Grundstück und August-Bebel-Straße, im Süden der südlichen Grenze des Flurstücks 403 und teilweise der westlichen Grenze des Flurstücks 404 sowie den nördlichen Gebäudekanten verschiedener Bestandsgebäude verlängert bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 374/1 als westliche Grenze. Einzelheiten sind den Darstellungen zum Änderungsbereich im Plan selber zu entnehmen.

2. Anlaß und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" setzt innerhalb des Änderungsbereichs durch Baugrenzen entlang der Marlene-Dietrich-Allee, vormals Planstraße 1, eine straßenbegleitende Randbebauung fest, die nur im Bereich der Hauptzufahrt im Mittelteil des Grundstücks unterbrochen ist. Östlich dieser Unterbrechung knickt das vorgesehene Gebäude nach Süden ab und wird durch ein zweigeschossiges Solitärgebäude ergänzt. Die festgesetzte Randbebauung reicht im Osten bis in den Eckbereich der August-Bebel-Straße und erweitert sich dort zu einer ausgedehnten Eckbebauung. Auf den Flurstücken 403 und 404 sind durch Baugrenzen zwei Bauflächen für Stadtvillen festgesetzt, die durch einen dreigeschossigen Gebäudeteil verbunden sind.

Ein verändertes Nutzungsprogramm und daraus resultierende veränderte architektonische Konzeption haben zu einem neuen Bebauungskonzept des ORB für den Bereich südlich der Marlene-Dietrich-Allee geführt, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht realisiert werden kann.

Das veränderte Bebauungskonzept entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Potsdam für diesen Bereich und verändert die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht, so daß mit einer teilbereichsweisen Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereichs eine Neuordnung der Bebauung im Eingangsbereich des ORB ermöglicht wird. Damit verbunden werden geringfügige Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen im westlich und östlich anschließenden Planbereich, die aufgrund der Aufgabe der bisherigen Planung einer Straßenrandbebauung erforderlich werden. Ferner entfällt die Festsetzung zur Erhaltung eines Baumes, drei andere Bäume werden neu als zu erhaltend festgesetzt. An der August-Bebel-Straße wird eine provisorische Zufahrt zum Flurstück 403 dauerhaft zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam noch nicht aufgestellt war. Die 1. Änderung des Plans ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist zur Funktionsfähigkeit des ORB erforderlich und weicht nur geringfügig von der bisherigen städtebaulichen Zielstellung ab. Entsprechend wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

3. Planung

Das veränderte Bebauungskonzept für den Eingangsbereich des ORB basiert im wesentlichen auf drei Gebäudeformationen, die beiderseits der Mittelachse der Hauptzufahrt zur nördlich gelegenen Marlene-Dietrich-Allee errichtet werden sollen. Durch diese Anordnung wird verstärkt auf die bestehenden, denkmalgeschützten Torhäuser und die von ihnen akzentuierte Mittelachse des Geländes Bezug genommen. Im Zusammenwirken zwischen Neu- und Altbebauung entsteht eine platzartige Eingangssituation.

Jede der drei Gebäudegruppen besteht aus mehreren unterschiedlich dimensionierten Gebäudeteilen, um dem Eindruck einer massiven Bebauung entgegenzuwirken. Jeweils eine dieser Gebäudegruppen ist westlich und östlich des Eingangsbereichs angeordnet, die westliche dem denkmalgeschützten Haus 37 parallel vorgelagert. Die östliche Gebäudeformation ist nach Süden hin mit der dritten Gebäudegruppe, die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet ist, verbunden. An diesem Standort soll ein kleinerer Gebäudeteil nach Osten hin in eine Lücke des dortigen Baumbestandes eingefügt werden.

Verbunden mit dieser Bebauungskonzeption ist eine Abkehr von der bislang festgesetzten Straßenrandbegleitenden Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Durch die geplante gestaffelte Anordnung der Baukörper entstehen vielmehr hinter der bereits erneuerten Einfriedung mit wuchtigen, gemauerten Pfeilern und Metallgitterfeldern dreiecksförmige Vorgartenbereiche, die an den engsten Stellen mindestens 3 Meter, an den breiten Stellen um 10 Meter tief sein werden und die Gebäude in eine gärtnerische Anlage einbinden. Damit wird weit stärker als im bisherigen Bebauungskonzept auf die städtebauliche Eigenart der angrenzenden Bereiche mit freistehenden Großvillen und dichtem Baumbestand eingegangen, ohne die funktionalen Anforderungen des Senders zu vernachlässigen.

Analog hierzu wird der Kopf der bisher geplanten Straßenrandbebauung im Eckbereich Marlene-Dietrich-Allee, August-Bebel-Straße zugunsten einer freistehenden Stadtvilla aufgegeben, die gleichermaßen einen architektonischen Akzent im Eckbereich erlaubt, aber dennoch der städtebaulichen Vorprägung mit freistehenden Gebäuden folgt.

Das südlich gelegene Landhaus auf dem Flurstück 404, früher als Kindergarten genutzt, wurde grundlegend saniert und soll entgegen früherer Planungen erhalten werden. Insofern wird der hier durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau mit dreigeschossigem Verbindungsbau zum nördlich gelegenen Baufeld nicht weiter verfolgt. Um eine angemessene Bebauung im Bereich des nördlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 403) im typischen Rhythmus freistehender Gebäude entlang der August-Bebel-Straße zu erreichen, wird hier das bisher festgesetzte Baufeld zugunsten einer landhausartigen Bebauung in der Mitte des Grundstücks verändert.

Ein im westlichen Grundstücksbereich an der Marlene-Dietrich-Allee festgesetztes Baufeld für ein größeres Funktionsgebäude wird lediglich geschlossen, da ein Anbau an die nunmehr geplanten Gebäude im Eingangsbereich nicht mehr vorgesehen ist.

4. Festsetzungen

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die 1. Änderung setzt innerhalb des Änderungsbereichs die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest und ändert insofern den Bebauungsplan Nr. 41. Durch die Baugrenzen werden Baufelder beschrieben, die dem städtebaulichen Konzept im Grundsatz entsprechen, dabei jedoch den gestalterischen Freiraum beim Gebäudeentwurf nicht unverhältnismäßig einschränken. Bindend ist ein mindestens 3 bzw. 5 Meter tiefer Vorgarten ent-

lang der Marlene-Dietrich-Allee und ein mindestens 10 Meter tiefer Vorgarten entlang der August-Bebel-Straße, hier analog zu den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41. Hinzu kommen engere Festsetzungen für diejenigen Gebäude, die an den als zu erhaltend festzusetzenden Baumbestand im östlichen Teil des Änderungsbereichs unmittelbar angrenzen.

4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird innerhalb der neuen Baugrenzen mit IV neu festgesetzt, da die Zuordnung der bestehenden Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 nicht mehr in allen Fällen eindeutig den neuen Baufeldern zuzuordnen wäre. An der Obergrenze der zugelassenen Bebauungshöhe ändert sich hierdurch nichts gegenüber den bestehenden Festsetzungen.

4.3 Zu erhaltende Bäume

Um die Anordnung eines kleineren Gebäudeteils in einer Lücke des Baumbestandes im westlichen Teil des Änderungsbereichs zu ermöglichen, wird die Erhaltungsbindung für einen der als erhaltend festgesetzten Bäume aufgegeben. Dies ist mit dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 41, die landschaftliche Prägung dieses Teilgebiets durch Großbäume zu erhalten, vereinbar. Hingegen werden zwei Bäume südlich der Marlene-Dietrich-Allee, die aufgrund der geänderten Baukonzeption nunmehr dauerhaft erhalten werden können, durch die 1. Änderung neu mit einer Erhaltungsbindung belegt. Der Doppelbaum aus Roßkastanie und Spitzahorn betont an seinem Standort die offene städtebauliche Struktur mit Einzelbaukörpern in dichtem Großbaumbestand und trägt zur landschaftlichen Prägung des Ortsbildes entlang der August-Bebel-Straße wesentlich bei. Ferner wird ein weiterer Baum nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes Nr.37 wegen seiner Wirkung im Ortsbild als zu erhaltend festgesetzt.

4.4 Tiefgaragen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 (textliche Festsetzung Nr. 24) sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Während die mit der 1. Änderung festgesetzten Bauflächen im westlichen und mittleren Teil des Änderungsbereichs groß genug auch für die Anordnung von Tiefgaragen sind, wird für ein Bauvorhaben im Eckbereich Marlene-Dietrich-Allee, August-Bebel-Straße eine gesonderte Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt, auch, um hier ggf. unterirdische Stellplätze für ein südlich angrenzendes Vorhaben mit zu realisieren, da dort die Errichtung von Stellplätzen aufgrund des Baumbestandes nicht erwünscht ist.

4.5 Aufhebung des Verbots von Zufahrten

Durch Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 41 wird entlang der August-Bebel-Straße ein Verbot von Zufahrten festgesetzt. Dies erfolgte in Abwägung der Belange des Landschaftsbildes, d.h. der Wahrung eines intensiv bewachsenen Grünstreifens entlang der Straße, mit dem Erschließungserfordernis der Landesrundfunkanstalt. Dabei konnte davon ausgegangen werden, daß das Gelände des ORB zentral von Norden und die betreffenden Flächen vom Mittelteil der Gesamtanlage aus erschlossen werden. Aufgrund der geplanten und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 zugelassene Bebauung wird eine rückwärtige Erschließung des Flurstücks 403 nur noch erschwert möglich, während das Flurstück 402 ohne weiteres von Norden her angebunden werden kann. Durch Aufhebung des Zufahrtsverbots durch Festsetzung in der Planzeichnung der 1. Änderung auf einem 6,0 m breiten Abschnitt an der Südgrenze des Flurstücks 403 wird nunmehr die Möglichkeit eröffnet, dieses Flurstück gesondert zu erschließen und eine bereits zeitlich begrenzt genehmigte Zufahrt dauerhaft für die Grundstückszufahrt zu nutzen. Wegen

des begrenzten Bauvolumens auf diesem Flurstück ist eine nennenswerte Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der August-Bebel-Straße nicht zu befürchten. Ein Eingriff in den geschützten Allee- oder Vorgartenbaumbestand ist nicht erforderlich.

4.6 Weitergelten bisheriger Regelungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 ändert nur die vorgenannten Festsetzungen und gilt nach Rechtskraft zusammen mit diesem bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben. Das heißt, daß alle übrigen Festsetzungen z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Ortsbild, Bebauungsstruktur

Aufgrund der geänderten Bebauungskonzeption sind wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung nicht zu erwarten, insbesondere deshalb, weil Gebäude und Bauvolumen nicht geändert werden. Dennoch kann von der nunmehr eher gegliederten und von der Marlene-Dietrich-Allee leicht abgerückten Bebauung eine positive Wirkung auf das Ortsbild erwartet werden, da sie mit Vorgartenbegrünung und kompakten Gebäudevolumina eher der städtebaulichen Vorprägung des Bereichs entspricht. Dies gilt für die modifizierte Bebauung entlang der August-Bebel-Straße entsprechend.

5.2 Denkmale

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen werden von den Festsetzungen nicht unmittelbar berührt. Das nähere Heranrücken der im Westen des Änderungsbereichs zugelassenen Bebauung an das Haus 37 gegenüber der bisherigen Planung um etwa 10 Meter erscheint bezüglich des Denkmalwertes nicht relevant. Ein unmittelbarer Anbau an das Denkmal ist vom ORB nicht geplant.

Bauvorhaben im Umfeld von Denkmalen sind nach dem Denkmalschutzgesetz gesondert erlaubnispflichtig, so daß eine Feinabstimmung in diesem Verfahren erfolgen kann.

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft, Baumbestand

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 untersucht und Kompensationsmaßnahmen durch den Plan selbst sowie in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt worden. Da durch die 1. Änderung lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert werden, insbesondere aber die Festsetzungen zur zugelassenen Grundfläche und zur Gebäudehöhe in den Sondergebieten SO2 und SO3 nicht geändert werden, ist eine zu beachtende Veränderung der Eingriffsbilanz nicht gegeben. Bezüglich des Schutzgutes Boden ergibt sich mit einer maximal möglichen Versiegelung von 48,4 % eine geringfügige Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung (50,4 %) (Gutachterliche Stellungnahme Büro Bap-pert und Wenzel vom Juli 1998). Entsprechend verbessert sich auch die Situation bezüglich des Schutzgutes Wasserhaushalt leicht. Wegen des den neuen Gebäuden unmittelbar benachbarten Altbaumbestandes sollte in der Baugenehmigung für die Bauphase eine Wasserhaltung (gedichtete Spundwände) gefordert werden.

Die Aufgabe der Erhaltungsbindung für einen Baum beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht nachhaltig, da es sich nur um ein Exemplar eines größeren Bestandes handelt und nunmehr zwei bestehende Bäume an der Marlene-Dietrich-Allee sowie ein Baum nördlich des Gebäudes Nr.37 langfristig erhalten werden können. Die Baugrenzen rücken teilweise näher an den vorhandenen Baumbestand heran, teilweise aber auch von diesem weiter ab, so daß die mögliche Beein-

trächtigung sonstiger der Baumschutzverordnung unterliegender Bäume im Ergebnis etwa gleich bleibt.

Die Aufhebung des Zufahrtsverbots in einer Breite von 6,0 m an der August-Bebel-Straße stellt keinen nachhaltigen Eingriff oder eine wesentliche Beeinträchtigung des entlang der Straße festgesetzten Pflanzgebots dar, da nurmehr eine bereits vorhandene Zufahrt planungsrechtlich legitimiert wird.

Die ggf. erforderliche Fällung von Bäumen für geplante Vorhaben ist nach der Baumschutzverordnung gesondert erlaubnispflichtig, Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls in diesem Verfahren geregelt.

5.5 Verkehr

Verkehrliche Belange werden durch die 1. Änderung nicht berührt, da die bestehende Hauptzufahrt des ORB von der Marlene-Dietrich-Allee her nicht tangiert wird. Eine ggf. zusätzlich erforderliche Grundstückszufahrt für ein Bauvorhaben im Eckbereich zur August-Bebel-Straße ist bereits jetzt zulässig und verkehrlich nur von untergeordneter Bedeutung. Eine Einfahrt zum Flurstück 403 ist verkehrlich nur von untergeordneter Bedeutung und ersetzt eine heute vorhandene, befristet zugelassene Zufahrt in diesem Bereich.

5.6 Haushalt der Stadt Potsdam

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 verursacht keine Kosten.

5.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange werden durch die 1. Änderung nicht berührt und verändern die Abwägungen des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 41 nicht.

6. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da die Grundzüge des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 41 nicht berührt werden.

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

Hauptsächlich betroffen von den geänderten Festsetzungen ist der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) als Grundstückseigentümer, der mit Schreiben vom 6.7.1998 informiert und um Stellungnahme gebeten wurde. Mit Schreiben vom 4.8. 1998 hat der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) seine Zustimmung erklärt. In nachfolgenden mündlichen Erörterungen wurden zusätzliche geringfügige Planänderungen abgestimmt.

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

Träger öffentlicher Belange sind, mit Ausnahme des Landesdenkmalamtes, von den Änderungen des Bebauungsplans Nr.41 in relevanten Belangen nicht betroffen. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege wurde schriftlich um Stellungnahme gebeten, nachdem die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken erhoben hatte und hat mit Schreiben vom 25.8.1998 und 13.11.1998 der Planung zugestimmt.

7. Rechtsgrundlagen

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

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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S.208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GVBl. I S.510)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S.126), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I S.124)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Bau- u. Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2081)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S.208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GVBl. I S.510)

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr.41 ("Medienstadt Babelsberg"), 1. Änderung, Abwägung

für einen Teil des Geländes des Ostdeutschen Rundfunks Brandenburg (ORB) an der Ecke Marlene-Dietrich-Allee, August-Bebel-Straße in Potsdam, Ortsteil Babelsberg gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

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

Hauptsächlich betroffen von den geänderten Festsetzungen ist der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) als Grundstückseigentümer, der mit Schreiben vom 6.7.1998 informiert und um Stellungnahme gebeten wurde. Mit Schreiben vom 4.8. 1998 hat der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) seine Zustimmung erklärt.

In einer mündlichen Erörterung hat der ORB nachträglich darum gebeten, die Baugrenzen westlich und östlich der zentralen Grundstückszufahrt beidseitig um bis zu 5,0 m nach innen -gegenüber den Fluchten der beiden Torhäuser- zu verlegen. Dieser Anregung wird nur bis zu einem Maß von 1,75 m gefolgt, um Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Torhäuschen zu vermeiden.

Ferner stimmt der ORB -abweichend vom ersten Planentwurf- der Anordnung einer Grundstückszufahrt an der südlichen Grenze des Flurstücks 403 zu.

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

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

Träger öffentlicher Belange sind, mit Ausnahme des Landesdenkmalamtes, von den Änderungen des Bebauungsplans Nr.41 in relevanten Belangen nicht betroffen. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege wurde schriftlich um Stellungnahme gebeten, nachdem die Untere Denkmalbehörde keine Bedenken erhoben hat. Das Landesdenkmalamt hat mit Schreiben vom 25.8.1998 und 13.11.1998 der Planung zugestimmt.