

**Landeshauptstadt Potsdam**



**Bebauungsplan Nr. 41**  
**"Medienstadt Babelsberg"**

für das Gelände zwischen der Stahnsdorfer Straße,  
der August-Bebel-Straße, der Großbeerenstraße  
und der Straße An der Sandscholle  
in der Stadt Potsdam, Ortsteil Babelsberg

**BEGRÜNDUNG**

Stand Oktober 1997

(Stand November 1996 mit Änderungen  
laut Maßgaben zur Plangenehmigung)

**Der Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" -Entwurf-  
besteht aus 3 Blättern (A-C) und der Begründung:**

**Blatt A: Planzeichnung -M. 1:1000-**

**Blatt B: Vermaßung und Koordinatenverzeichnis -M. 1:1000-**

**Blatt C: Textliche Festsetzungen, Nebenzeichnungen und  
Verfahrensübersicht**

INHALT	Seite
<b>1. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Anlaß und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Städtebauliche Situation	6
1.3.1 Städtebauliche Einbindung des Geltungsbereiches	6
1.3.2 Historische Entwicklung	9
1.3.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	9
1.3.4 Verkehrliche Erschließung	9
1.3.5 Eigentumsverhältnisse	10
1.4 Landschaftliche Situation	10
1.4.1 Lage im Landschaftsraum	10
1.4.2 Naturhaushalt	10
1.4.2.1 Boden	10
1.4.2.2 Wasserhaushalt	11
1.4.2.3 Klima / Luft	12
1.4.2.4 Vegetation (Biotoptypenkartierung und Baumkartierung)	14
1.4.2.5 Fauna	17
1.4.3 Schutzgebiete und geschützte Objekte	19
1.4.4 Orts- und Landschaftsbild	19
1.4.5 Flächennutzungen	19
1.4.5.1 Versiegelte Flächen	19
1.4.5.2 Grünflächenversorgung und Erholung	20
1.4.6 Altlasten	22
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	24
<b>2. PLANUNG</b>	<b>28</b>
2.1 Planungsvorbereitung	28
2.2 Ziele und Leitbilder	29
2.3 Städtebauliches Konzept	32
2.3.1 Räumliche Gliederung des Plangebietes	32
2.3.2 Studiobereich	32
2.3.3 Ostdeutscher Rundfunk Brandenburg (ORB)	33
2.3.4 Hochschule für Film- und Fernsehen	33
2.3.5 Wohnen	33
2.3.6 Wohnungsbezogene Infrastruktur	34
2.3.7 Zentrum und Einzelhandel	34
2.3.8 Büros, Gewerbe	35
2.3.9 Verkehr	36
2.3.10 Technische Infrastruktur	37
2.4 Grünordnungsplanung	39
2.4.1 Konfliktanalyse / Eingriffe in den Naturhaushalt	39
2.4.1.1 Schutzgut Boden	39
2.4.1.2 Schutzgut Wasserhaushalt	39
2.4.1.3 Schutzgut Klima / Luft	40
2.4.1.4 Schutzgut Vegetation (Bäume und Biotope)	40
2.4.1.5 Schutzgut Fauna	42
2.4.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	42
2.4.1.7 Erholung	42
2.5 Festsetzungen des Bebauungsplans / Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	44
2.5.1 Art der baulichen Nutzung	44
2.5.2 Maß der baulichen Nutzung	52
2.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	56
2.5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	58
2.5.5 Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte	59
2.5.6 Immissionsschutz	60

2.5.7	<i>Grünflächen und Anpflanzungen</i>	65
2.5.8	<i>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</i>	69
2.5.9	<i>Gestaltungsregelungen</i>	69
2.5.10	<i>Ver- und Entsorgung</i>	72
2.5.11	<i>Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)</i>	73
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>75</b>
3.1	<b>Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen</b>	<b>75</b>
3.2	<b>Verkehr</b>	<b>75</b>
3.3	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>79</b>
3.4	<b>Einzelhandel und Zentrenstruktur</b>	<b>79</b>
3.5	<b>Beschäftigung, Arbeitsstätten</b>	<b>81</b>
3.6	<b>Fremdenverkehr, Tourismus</b>	<b>81</b>
3.7	<b>Wohnungsmarkt</b>	<b>82</b>
3.8	<b>Wohnfolgeeinrichtungen</b>	<b>82</b>
3.9	<b>Denkmalschutz</b>	<b>83</b>
3.10	<b>Stadt- und Landschaftsbild</b>	<b>83</b>
3.11	<b>Umweltverträglichkeit / Natur und Landschaft / Eingriffe</b>	<b>84</b>
3.12	<b>Überplanung privater Nutzungen</b>	<b>91</b>
3.13	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>92</b>
3.14	<b>Kosten</b>	<b>92</b>
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>94</b>
4.1	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>94</b>
4.2	<b>Beteiligungsverfahren</b>	<b>94</b>
4.2.1	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</i>	94
4.2.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>	94
4.2.3	<i>Beteiligung der Stadtämter</i>	95
4.3	<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>95</b>
4.4	<b>Begleitende Fachgutachten</b>	<b>97</b>
4.5	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>98</b>
	<b>ANHANG:</b>	<b>99</b>
A	<b>Flächenbilanz</b>	<b>99</b>
B	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>100</b>
C	<b>Hinweise</b>	<b>114</b>
D	<b>Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung, Stand Oktober 1994</b>	<b>115</b>
E	<b>1. u. 2. Auslegung, vereinf. Änd. Verf.</b>	<b>118</b>
F	<b>Bilanzierung Grünordnungsplan: Eingriffe-Vermeidung, Minimierung ,Ausgleich, Ersatz</b>	<b>144</b>
	<b>PLÄNE:</b>	
	<b>Städtebauliche Bindungen</b>	<b>31</b>
	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>38</b>
	<b>Bebauungsplan</b>	<b>74</b>
	<b>ABBILDUNGEN:</b>	
Abb.1	<b>Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 41</b>	<b>5</b>
Abb.2	<b>Lage des Plangebietes in seiner Umgebung</b>	<b>8</b>
Abb.3	<b>Flächennutzungsplan Potsdam -Ausschnitt-</b>	<b>25</b>
Abb.4	<b>Eingetragene Baudenkmale</b>	<b>27</b>
Abb.5	<b>Erforderliche Luftschalldämmmaße bei Wohnungen (Schema)</b>	<b>63</b>
Abb.6	<b>Erforderliche Luftschalldämmmaße bei Büros (Schema)</b>	<b>64</b>
Abb.7	<b>Zukünftige Verkehrsbelastung im Umfeld der Medienstadt</b>	<b>77</b>



## 1. RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" umfaßt eine rund 47 ha große Fläche im südöstlichen Teil des Potsdamer Stadtgebietes, die von folgenden Straßen begrenzt wird:

Im Norden: Stahnsdorfer Straße  
Im Osten: August-Bebel-Straße  
Im Süden: Großbeerenstraße  
Im Westen: An der Sandscholle

Abschnitte der Stahnsdorfer Straße und der Straße An der Sandscholle werden bis zur Straßenmitte, Abschnitte der August-Bebel-Straße und der Großbeerenstraße werden in voller Breite, jeweils bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, in den Geltungsbereich miteinbezogen, um die zu erwartende verkehrliche Problematik, insbesondere den Ausbau der Großbeerenstraße, planerisch mit zu bewältigen. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft wie folgt:

#### Abschnitt 1: An der Großbeerenstraße

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnt mit der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 433 in der Flur Nr. 4 der Gemarkung Babelsberg und verläuft in Richtung Westen entlang der Flurgrenze zwischen den Fluren Nr. 4 und 8 sowie im weiteren Verlauf zwischen den Fluren Nr. 10 und 8. Folgende am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegende Flurstücke gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flur 4: Flurstück Nr. 433, 432, 431, 430. Flurstück Nr.434 teilweise; die Grenze verläuft hier in der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 433 in Richtung Ost.

Flur 10: Flurstück Nr. 77, 78, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 108. Flurstück Nr. 109/1 teilweise; die Grenze verläuft hier entlang der südlichen Grenze dieses Flurstücks bis zum Schnittpunkt mit der parallelen Geraden, die in einem Abstand von 5,48 m westlich der Grenze des Flurstücks Nr. 61 über die Flurstücke Nr. 30/1 und 60 verläuft.

Flur 8: Flurstück Nr. 15/1 teilweise; die Grenze wird hier durch die kürzeste Verbindung zwischen den nördlichen Grenzpunkten der Flurstücke Nr. 15/4 und 10 gebildet.

#### Abschnitt 2: Entlang der Straße "An der Sandscholle"

Beginnend in dem Schnittpunkt einer parallelen Geraden, die in einem Abstand von 5,48 m westlich der Grenze des Flurstücks Nr. 61 über die Flurstücke Nr. 29, 30/1, 60, 98 und 107 verläuft, mit der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 109/1 an der Großbeerenstraße, verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang dieser Parallelen bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Straßenflurstücks Nr. 27, Straße "An der Sandscholle".

Die Flurstücke Nr. 60, 30/1, 29, 98 und 107 in der Flur 10 sind deshalb nur teilweise Teil des Geltungsbereichs. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft dann in der Mitte der Flurstücke Nr. 27, Flur 10 und Nr. 365, Flur 4 "An der Sandscholle" bis zur Straßenmitte des Flurstücks Nr. 320 in der Stahnsdorfer Straße.

#### Abschnitt 3: In der Stahnsdorfer Straße

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft in der Mitte der Flurstücke Nr. 27, Flur 10 und Nr. 320, Flur 4 (Stahnsdorfer Straße), schneidet die östliche Grenze dieses Flurstücks in der Mitte und geht bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 234 der Flur Nr. 4 in der Stahnsdorfer Straße.

#### Abschnitt 4: Entlang der August-Bebel-Straße

Von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 234 verläuft die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Flurstücksgrenze dieses Flurstücks in Richtung Süden zur Flur Nr. 6 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück Nr. 1 in der Flur Nr. 6. Von diesem Grenzpunkt verläuft die Grenze zum nordöstlichen

Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 86 ( August-Bebel-Straße) und weiter entlang der östlichen Grenze dieses Flurstücks in der Flur Nr. 6 in Richtung Süden. Die Flurstücke Nr. 59 und 60 in der Flur Nr. 6 sind deshalb nur teilweise Teil des Geltungsbereichs.

Die entlang der Grenze des Flurstücks Nr. 86 östlich liegenden Flurstücke sind nicht vom Bebauungsplan betroffen. Das Flurstück Nr. 86 liegt mit ganzem Umfang im Geltungsbereich.

Die Grenze verläuft weiter entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26/1 in der Flur Nr. 7 (August-Bebel-Str.). Die angrenzenden Flurstücke östlich dieser Grenze liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das Flurstück Nr. 26/1 liegt mit ganzem Umfang im Geltungsbereich.

Die Geltungsbereichsgrenze schneidet dann das Straßenflurstück Nr. 384/2 (Großbeerenstraße) in der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26/1 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 433 aus der Flur 4. Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich:

Gemarkung Babelsberg

Flur 7: Flurstück Nr. 384/2 teilweise mit dem westlichen Teil von der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26/1 in Richtung Süden bis zur Gemarkung Drewitz.

Gemarkung Drewitz

Flur 5: Flurstück Nr. 3/5 teilweise mit dem Teil zwischen der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26/1, Flur 7 in Richtung Süden und der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 433, Flur 4, Gem. Babelsberg in Richtung Ost.

Flurstück Nr. 1/1 teilweise mit dem nördlichen Teil ab der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 433, Flur 4, Gem. Babelsberg in Richtung Ost.

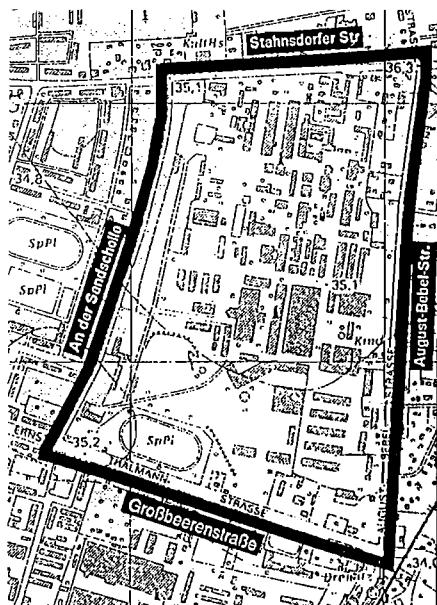
Gemarkung Babelsberg

Flur 4: Flurstück Nr. 434 teilweise mit dem nördlichen Teil ab der Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 433, Flur 4, Gem. Babelsberg in Richtung Ost.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt dann an Ausgangspunkt der Beschreibung im Grenzpunkt der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 433 zum Flurstück Nr. 434 in der Flur 4 der Gemarkung Babelsberg an.

Die Grenzbeschreibung des Geltungsbereichs (Blatt C) ist erforderlich, da nach Angaben des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs der Bebauungsplanmaßstab 1:1.000 in wenigen Fällen für eine eindeutige katastermäßige Bestimmung des Grenzverlaufs nicht ausreicht und daher verbal konkretisiert wird.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41



## 1.2 Anlaß und Erforderlichkeit der Planung

Ende 1992 wurde das ehemalige DEFA-Gelände durch die Treuhand Gesellschaft an die Compagnie Immobiliere Phénix, Paris, veräußert u.a. mit der Auflage, den Kern der Filmproduktion zu erhalten, zu modernisieren sowie einen Standort für die Landesrundfunkanstalt und die Hochschule für Film und Fernsehen Konrad Wolf zu sichern.

Der Investor hat hierzu im Rahmen eines internationalen Gutachterverfahrens eine Vorplanung für eine "Medienstadt Babelsberg" erarbeiten lassen, die eine fast vollständige Neuordnung und wesentlich intensivere Nutzung des Gebietes vorsieht.

Mit der Umsetzung der Konzeption "Medienstadt Babelsberg" besteht die Chance, einen hochspezialisierten Wirtschaftsfaktor zukunftsorientiert neu zu beleben und damit ein breites Arbeitsplatzspektrum zu sichern und zu entwickeln. Hinzu kommt das touristische Potential des Standortes sowie die Möglichkeit, ein großes innenstadtnahes Gelände städtebaulich aufzuwerten und neu zu ordnen. Weiterhin wird so die Schaffung neuer Wohnungen und ein lokales Zentrum im Umfeld des Bahnhof Drewitz planerisch vorbereitet.

Die angestrebte umfassende Neustrukturierung und Nutzungsverdichtung des ehemaligen DEFA-Betriebsgeländes macht die Steuerung durch einen Bebauungsplan, der die Inhalte eines Grünordnungsplans integriert, erforderlich. Insbesondere sind folgende Sachbereiche planerisch zu bewältigen:

- \* Die städtebauliche und gestalterische Integration der Neubaumaßnahmen in den Nahbereich und die Gesamtstruktur Potsdams,
- \* Erhalt, Entwicklung und Integration schützenswerter und überwiegend denkmalgeschützter Bausubstanz,
- \* Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Geltungsbereiches und Schutz der Nachbarquartiere,
- \* Erhalt und Entwicklung des Grünbestandes, Festsetzung ausgleichender Maßnahmen bei Eingriffen in die Natur,
- \* Sicherung der verkehrlichen Anbindung und inneren Erschließung des Geländes für den privaten Straßen- sowie den öffentlichen Nahverkehr,
- \* planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen,
- \* Einbindung von Teilbereichen, die in unterschiedlichen Zeitabschnitten realisiert werden, in ein koordiniertes Gesamtkonzept,
- \* Sicherung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Bereiches.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.41 als frühzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zulässig und gerechtfertigt, da eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen kann. Die Festsetzungen, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans stehen dabei im Einklang mit den beabsichtigten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

## 1.3 Städtebauliche Situation

### 1.3.1 Städtebauliche Einbindung des Geltungsbereichs

Im Norden des Standortes schließen sich die traditionellen Villenviertel der "Villenkoloie Babelsberg" um den Griebnitzsee mit großem Baumbestand und ruhigen Wohnstraßen

an. Die Villenkolonie ist jedoch durch die Bahnlinie nach Berlin deutlich vom Medienstandort und den südlichen Wohnbereichen abgetrennt. Auch entlang der Stahnsdorfer Straße dominieren große Villen und Mehrfamilienhäuser, hier befindet sich auch das Kulturzentrum "Lindenpark". Östlich des Geltungsbereichs finden sich überwiegend Einfamilienhäuser. An der August-Bebel-Straße entsteht der "Diana-Park", ein Bereich mit Wohnungen, Büros und Serviceeinrichtungen, der als erstes Projekt der "Medienstadt Babelsberg" verwirklicht wird. Die Villen- und Einfamilienhausgebiete Babelsbergs sind von einem starken Nachverdichtungs- und z.T. Umnutzungsdruck betroffen.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich einer der Standorte der Universität Potsdam u.a. mit Studentenwohnrichtungen. Das Zentrum Babelsbergs um den Bahnhof und die Karl-Liebknecht-Straße, nur knapp 2000 m vom Plangebiet entfernt, hat sich als Nahversorgungsbereich konsolidiert. Im Rahmen der Sanierung wird auch die Rekonstruktion der historischen Viertel um den Weberplatz vorangetrieben. Neue Läden und einige Einzelhandelsmärkte sollen das Verkaufsangebot attraktiver machen und diesen lokalen Versorgungsschwerpunkt sichern.

In den Wohnvierteln mit Geschoßwohnungs- und Siedlungsbauten der zwanziger und dreißiger Jahre zwischen dem Zentrum Babelsberg und dem ehemaligen DEFA-Gelände wird die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und Freiflächen durchgeführt oder vorbereitet. Zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser, nahezu ausschließlich zum Wohnen genutzt, prägen die unmittelbare Nachbarschaft des Gebietes entlang der Straße An der Sandscholle.

Südlich der Großbeerenstraße liegen große Flächen mit sehr heterogener Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Neben ausgedehnten Kleingartenanlagen finden sich hier altindustrielle Gewerbeflächen und vereinzelte Wohninseln bis hin zur Nutheschnellstraße. Zukünftig soll im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Maschinenbaufabrik Babelsberg ein Gewerbegebiet entstehen sowie mittelfristig der gesamte Bereich bis zur Nuthestraße vorwiegend als Gewerbebestandort qualifiziert werden.

Die östlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete "Am Stern" werden modernisiert und erhalten mit dem "Stern-Center" einen größeren Einkaufsbereich mit Fachmärkten und Dienstleistungsangeboten.

Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"  
Begründung

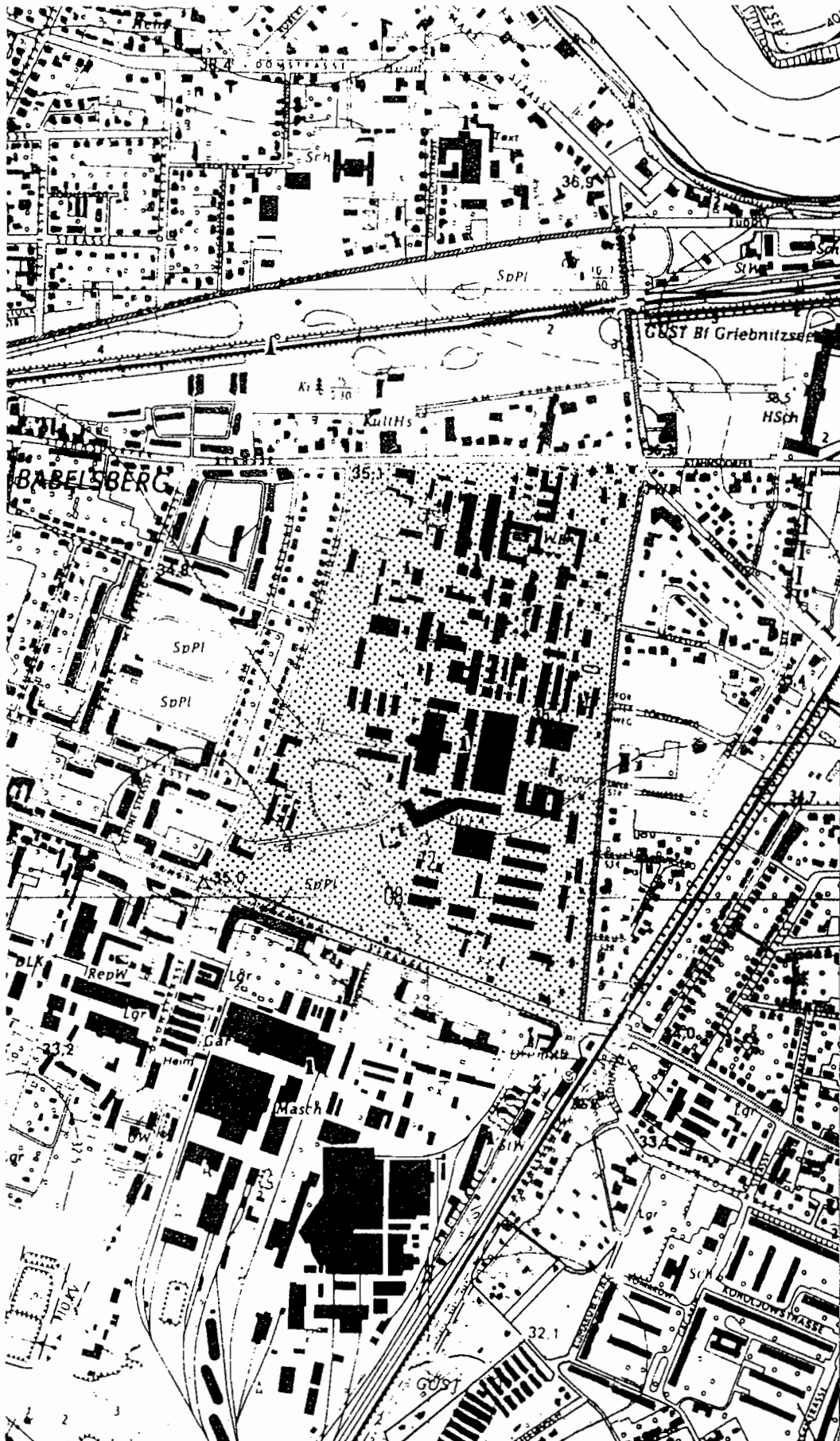


Abb.2: Lage des Plangebietes

Kartenausschnitt 1:10.000

### 1.3.2 Historische Entwicklung

Die Nutzung der Babelsberger Filmstudios geht auf das Jahr 1912 zurück, als die "Deutsche Bioscop Gesellschaft" das Gelände erwarb und dort ihr erstes, völlig verglastes Filmstudio erbaute. In den nachfolgenden Jahren wurden zahlreiche weitere Gebäude errichtet. Die Decla-Bioscop fusionierte 1921 mit der 1917 gegründeten Universum Film Aktiengesellschaft (Ufa) und entwickelte sich bis 1945 zu Deutschlands größter Filmgesellschaft. Die Entwicklung des Standortes in den 20er und 30er Jahre war nicht allein durch die Entstehung großer Filmklassiker geprägt, sondern auch durch den Bau der bis dahin weltweit größten Aufnahmeateliers, wie 1926/27 der großen Stummfilm-Halle ("Marlene-Dietrich-Halle") durch Carl Stahl-Urach und 1929 dem ersten Tonfilm-Gebäude Europas, dem "Tonkreuz" durch Otto Kohtz. In den folgenden Jahren wurden die Anlagen des Studiogeländes nach und nach durch Bauten nach Entwürfen des Ufa-Architekten Kohtz ergänzt, so insbesondere durch die Errichtung der Aufnahmeateliers "Neue Ost/West" (1934-38) und durch das Endfertigungs- und Schneiderraumbau (1934/35). In den 50er Jahren wurden die Babelsberger Filmbetriebe in die volkseigene DEFA Gesellschaft überführt, die fortan nahezu die gesamte Filmproduktion der DDR lieferte. Während dieser Zeit wurden in großer Zahl überwiegend behelfsmässige Bauten errichtet, die bis heute das Gelände mit prägen.

### 1.3.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Studiogelände selber umfaßt den Kern der Anlage mit den denkmalgeschützten Gebäuden, der sogenannten "Stummen Halle" ("Marlene-Dietrich-Halle"), dem Tonfilmatelier ("Tonkreuz") sowie einigen älteren Produktionsgebäuden, darunter die alte Seidenblumenfabrik, die heute durch den ORB genutzt wird. Hinzu kommen Bürogebäude und kleinere Studios aus den dreißiger Jahren im Bereich zwischen der "Stummen Halle" und der August-Bebel-Straße.

Die ehemalige Ausflugsgaststätte "Schützenhaus" im Südwesten und die denkmalgeschützte Doppelvilla im Nordosten an der August-Bebel-Straße zählen weiterhin zu dem besonders erhaltenswerten Gebäudebestand auf dem Gelände. Daneben finden sich zahlreiche einfache Hallen, Werkstätten und Barackenbauten aus der DEFA-Zeit sowie ein Heizhaus, so daß das Gelände außerhalb des durch Otto Kohtz geplanten historischen Gebäudeensembles insgesamt einen baulich unstrukturierten Eindruck macht. Neben der Filmproduktion, die derzeit in verringertem Umfang fortgeführt wird, und den weiteren Nutzungen durch die Betreibersellschaft Euromedien Babelsberg GmbH haben sich auf dem ehemaligen DEFA-Gelände verschiedene branchenverwandte gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Ein Teil der Gebäude im Norden des Gebietes wird durch den Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg (ORB) genutzt. Besuchergruppen besichtigen im Rahmen einer Studio-Besichtigungstour das Gelände; ein größerer Teilbereich im Süden des ehemaligen DEFA-Standorts wird für die Freianlagen der Studiotour wie Parkplatz, Stuntshow, Kulissenbauten etc. genutzt.

Am Rand des Gebietes entlang der Stahnsdorfer Straße und der August-Bebel-Straße sind einige bewohnte oder leerstehende Villen und Einfamilienhäuser z.T. auf Flächen, die nicht im Besitz der Euromedien Babelsberg GmbH sind, vorhanden. Hier finden sich, ebenfalls auf privaten Einzelgrundstücken, ein Handwerksbetrieb des Baugewerbes (Schlosserei) sowie ein Servicebetrieb für Hebetchnik.

### 1.3.4 Verkehrliche Erschließung

Als abgeschlossener Betriebsstandort mit ganz eigener Entwicklung bildete das ehemalige DEFA-Gelände bisher eine Insel in der gewachsenen Stadtstruktur Babelsbergs. Es wird hauptsächlich von der August-Bebel-Straße aus erschlossen, daneben bestehen Zufahrten von der Stahnsdorfer Straße zu dem durch den ORB genutzte Teilbereich und zu den privaten Einzelgrundstücken. Die umfangreichen Stellplatzflächen für Besucher der Studiotour werden im Südwesten des Geländes von der Großbeerenstraße aus erschlossen. Über die Großbeerenstraße erfolgt bislang auch die regionale Anbindung zum Stadtzentrum im Westen und der Anschlußstelle Babelsberg der A 115 im Osten.

Vom Haupteingang wird das Gebietsinnere über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Sammelstraße, die in der Flucht des Nebeneingangs (ORB) durch eine weitere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sammelstraße gekreuzt wird, erschlossen. Von diesem Straßenkreuz gehen zusätzliche Erschließungswege sowohl in Nord-Süd-, als auch in Ost-West-Richtung aus, die das weitere Gelände erschließen.

Im öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die S-Bahnlinie Berlin-Potsdam mit dem S-Bahnhof Griebnitzsee im Nordosten und dem Bahnhof Drewitz mit Regionalbahnverkehr am Südostrand des Geltungsbereiches erschlossen. Die Buslinie Nr. 693 verkehrt vom S-Bahnhof Griebnitzsee u.a. über die August-Bebel-Straße zu den Wohngebieten "Am Stern". Weiterhin verbinden die Linien 601 und 603 das Plangebiet mit der Potsdamer Innenstadt und über die Wohngebiete "Am Stern" mit Teltow und Kleinmachnow.

### *1.3.5 Eigentumsverhältnisse*

Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs ist im Eigentum der Compagnie Immobiliere Phénix Deutschland GmbH (CIP Deutschland). Dieses Unternehmen besitzt zwei Tochtergesellschaften, die Studio Babelsberg GmbH, die die Studios betreibt und Filmproduktionen realisiert, und die Euromedien Babelsberg GmbH, die als Grundstücksgesellschaft für die Entwicklung und Vermarktung des Grundstückes zuständig ist. Eine Teilfläche des Gebietes von rund 30.000 m<sup>2</sup> wurde der Festsetzung "Sondergebiet Rundfunkanstalt" entsprechend an den Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg (ORB) als dessen zukünftiges Betriebsgelände verkauft. Das Grundstück August-Bebel-Straße 15/16 (Teilflächen der Flurstücke 4/398 und 4/399) sind Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg (ORB) und das Zweite Deutsche Fernsehen (ZDF) veräußert. Weiterhin wurde ein etwa 10.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück als Standort für den Neubau der Hochschule für Film und Fernsehen an das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg veräußert.

Im Nordosten des Gebietes, an der Stahnsdorfer Straße 97 (Flurstück 4/375) und 105 (Flurstück 4/390 und 4/391) und August-Bebel-Straße 25 (Flurstück 4/407), befinden sich drei kleinere Grundstücke, jeweils zwischen 1200 und 3200 m<sup>2</sup> groß, im Besitz von Privatpersonen.

Die bereits bestehenden öffentlichen Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie das Flurstück 4/369 östlich des Grundstücks Stahnsdorfer Straße 83 sind Eigentum der Stadt Potsdam.

Das Flurstück 4/421 (Großbeerenstraße 190) ist von Rückübertragungsansprüchen betroffen (Stand: 3/96).

## **1.4 Landschaftliche Situation**

### *1.4.1 Lage im Landschaftsraum*

Das Plangebiet im Südosten Babelsbergs liegt auf einer leicht nach Süden geneigten, in sich relativ ebenen Fläche der eiszeitlich geprägten Moränenlandschaft zwischen der Rinne der Kleinen Wannsenkette im Norden und der Nutheniederung im Süden (Höhen: 34 - 36 m ü.NN). Die nähere Umgebung wird vorwiegend geprägt von Villen- und Wohnvierteln mit dichten Laub- und Nadelholzbeständen. Weiter nordöstlich liegen die Kiefernwälder von Parforceheide und Düppeler Forsten sowie der Griebnitzsee, im Nordwesten der topografisch stark bewegte Park des Schlosses Babelsberg (größte Höhe: 77,40 m ü.NN). Im Süden, jenseits des Maschinenbaugeländes, bildet die teilweise noch durch Feuchtwiesen geprägte Niederung der heute begradigten Nuthe den Übergang zur offenen Landschaft.

### *1.4.2 Naturhaushalt*

#### **1.4.2.1 Boden**

Die Böden des Plangebietes bestehen in den oberen Metern überwiegend aus nährstoff-

armen Fein- und Mittelsanden mit vereinzelt Lehmbändern (Talsande), in der Regel überdeckt von bis zu 1 m mächtigen Aufschüttungshorizont. Ab 6 m unter Flur tritt Geschiebemergel auf.

Im Schätzbericht der Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH (UWG-GmbH) Berlin zur Altlastensituation auf dem Gelände der Euromedien (vom 20.03.92) werden 3 quartäre Grundwasserleiter genannt:

Den obersten, unbedeckten Grundwasserleiter bildet eine 12 bis 15 m mächtige Schicht von zum Teil grobsandigen, vereinzelt auch feinsandigen Mittelsanden. Im oberen Bereich des Grundwasserleiters müssen Wechsellagen von mittelsandigen Feinsanden und feinsandigen Mittelsanden als typisch bezeichnet werden; zum Liegenden hin nimmt der Schluffanteil zu. Möglicherweise vorkommende Geröllagen, bei denen es sich um Erosionsreste des Weichsel-Geschiebemergels handelt, haben als Staukörper keine Bedeutung. Die Sedimente (Geschiebemergel) der Saale-Eiszeit stehen mit einer Mächtigkeit von 15-25 m unter dem oberen Grundwasserleiter an, gefolgt von zwei weiteren Grundwasserstockwerken, die von elster-eiszeitlichen Sanden gebildet werden, wiederum getrennt durch Geschiebemergel.

Es ist daher davon auszugehen, daß es sich im Plangebiet vorrangig um magere Sandböden handelt, die ein geringes Wasserspeichervermögen und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen (überwiegend Talsande, z.T. Dünen sandlinsen im Bereich des Waldstreifens am Westrand des Geländes). Diese Rahmenbedingungen bewirken eine relativ unmittelbare Abhängigkeit der Vegetation allgemein von der Verteilung und Speicherung der Niederschläge und der Bäume speziell auch von potentiellen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse. Da es durch Baumaßnahmen zu einer erheblichen, auch lange andauernden Grundwasserabsenkung kommen kann, ist der Baumbestand auf dem Gelände und in weiten Teilen der Umgebung potentiell gefährdet. Der insgesamt geringe Grundwasserflurabstand und die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens, bedingt durch die bodenphysikalischen Eigenschaften des Substrates, lassen zudem von einer sehr geringen Infiltrationszeit wasserlöslicher Schadstoffe ausgehen.

Eine Verbesserung der Situation tritt ein durch die Anreicherung des Bodens mit organischer Substanz, die sein Wasser- und Nährstoffhaltevermögen verbessert (bevorzugt geschlossene Vegetationsdecken), geringe Versiegelung, keine Grundwasserabsenkung bzw. Bauen mit geschlossenen Baugruben.

#### 1.4.2.2 Wasserhaushalt

Das Euromedien-Gelände in der Mitte Babelsbergs befindet sich auf dem nordöstlichen Rand der Nuthe-Niederung, einem von Süd-Ost nach Nord-West ausgerichteten Urstromtal. Die Talung trennt die Hochflächen des Teltow (nordöstlich) und der Zauche (südwestlich) voneinander. Das in sich relativ ebene Plangebiet ist mit Höhen von 34 - 36 m ü.NN leicht nach Süden geneigt. Der Wasserlauf der Nuthe bildet mit knapp 30 m ü.NN die Sohle der Niederung.

Das Grundwasser im Plangebiet steht im Mittel bei 2,4 - 4,9 m unter Flur. Anders als es die Neigung der Oberfläche vermuten ließe, ist die Fließrichtung Nord, also zum Griebnitzsee. Grund hierfür ist eine vermutete Grundwasser-Scheide südlich des Euromedien-Geländes, die das Gewerbegebiet Babelsberger Maschinenbau mittig in Ost-West-Richtung durchläuft. Der Verlauf der Grundwasser-Isohypsen bestätigt diese Annahme. (Die Grundwasser-Isohypse 32 m ü.NN durchläuft das Euromedien-Gelände im südlichen Drittel.)

Zur potentiellen Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge ist folgendes festzuhalten:

- Der obere Grundwasserleiter ist gegen eindringende Wasserschadstoffe praktisch ungeschützt.
- Aufgrund des Fehlens einer Grundwasserabdeckung sowie aufgrund der bereits erwähnten bodenphysikalischen Eigenschaften muß mit einer raschen Infiltration wasserlöslicher Stoffe gerechnet werden.
- Die Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers nimmt mit dem geringer wer-



- denden Grundwasserflurabstand nach Süden hin zu.
- Das Euromedien-Gelände liegt außerhalb von Schutzgebieten, insbesondere von Trinkwasserschutzzonen (kürzeste Entfernung 1,5 km). Eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Kontamination, Grundwasserabsenkung oder die verminderte Grundwasser-Neubildung birgt für die Trinkwasserversorgung somit keine akute Gefahr.
- Die hohe Durchlässigkeit des Bodens, der geringe Grundwasserflurabstand und das geringe Wasserspeichervermögen des Bodens bewirken eine relativ unmittelbare Abhängigkeit der Vegetation von der Verteilung des Niederschlags und insbesondere der Bäume auch von potentiellen Veränderungen der Grundwasserhältnisse.
- Auf dem Gelände gibt es keine grundwasserfördernden Brunnen. Aussagen zur aktuellen Grundwasserqualität liegen nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet, von zwei Löschwasserbecken abgesehen, nicht vorhanden. Die Jahresniederschlagsmenge ist für mitteleuropäische Verhältnisse mit 528 mm im langjährigen Mittel gering.

Verschlechtert würde die derzeitige Situation insbesondere durch weitere Versiegelung und Abfluß des Niederschlagswassers aus dem Gelände heraus, durch Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen oder den Betrieb von Brunnen, durch Kontamination des Bodens mit wasserlöslichen Stoffen, durch Entblößung des Bodens von Vegetation, bzw. durch Reduktion von Vegetationsflächen allgemein.

#### 1.4.2.3 Klima / Luft

Den Ausführungen zur Klimasituation im Raum Potsdam bzw. den lokalklimatischen Besonderheiten des Planungsgebietes liegt das vom Deutschen Wetterdienst (DWD), Wetteramt Potsdam, im Auftrag des Magistrats der Stadt erstellte Klimagutachten zugrunde. Das Gutachten umfaßt in seinem ersten Teil eine allgemeine Beschreibung des Klimas im Raum Potsdam (vorgelegt am 15.02.93). Im Teil II werden die Untersuchungsergebnisse zum Lokalklima erläutert und in Klimakarten dargestellt. Die Gutachter leiten aus den Ergebnissen allgemeine Planungshinweise und Empfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung ab. Mit der Auswertung der Klimakarten bezogen auf das Planungsgebiet und der Erläuterung bestimmter lokalklimatischer Phänomene wird die klimatische Situation des Euromedien-Geländes und seiner Umgebung bereits bewertend beschrieben. Die Datenlage einerseits und die Komplexität der Wechselwirkungen von Klimafaktoren und topographischen sowie geographischen Gegebenheiten andererseits machen diese Vorgehensweise notwendig und sinnvoll.

Zunächst soll die großräumige Klimasituation der Stadt Potsdam und ihrer Umgebung kurz skizziert werden. Der Darstellung der Klimaverhältnisse der Stadt Potsdam und ihrer Umgebung im o.g. Gutachten liegen Meßdaten des Wetteramtes Potsdam zugrunde. Über den 30-jährigen-Standard-Normalwertzeitraum hinaus kann für den Untersuchungsraum auf eine 100-jährige Beobachtungsreihe, die seit Beendigung des Jahres 1992 vorliegt, herangezogen werden.

Die Auswertung beider Zeitreihen bestätigt die großräumige Zuordnung des Raumes Potsdam zum stärker maritim beeinflussten Binnentiefenland-Klima (Klimaeinteilung nach BÖER, 1966). In der folgenden Übersicht sind Jahres- und Monatsmittelwerte der 100-jährigen Meßreihe angegeben:

- mittleres Jahresmittel der Lufttemperatur: 8,6°C
- niedrigstes mittleres Monatsmittel der Lufttemperatur: - 0,7°C im Januar
- höchstes mittleres Monatsmittel der Lufttemperatur: 18,1°C im Juli
- 100-jähriges Mittel Sommertage: 37 Tage (Tagestemperatur > 25,0°C)
- 100-jähriges Mittel heiße Tage: 8 Tage (Tagestemperatur > 30°C)
- 100-jähriges Mittel Frosttage: 92 Tage (Tagesminimum < 0°C)
- 100-jähriges Mittel Eistage: 25 Tage (Tagesmaximum < 0°C)
- mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe: 528 mm
- mittlerer Jahresmittelwert der relativen Luftfeuchte: 78 %
- mittlere Zahl der Nebeltage: 52 Tage
- mittlere Sonnenscheindauer im Jahr: 1709 h

- mittleres Jahresmittel der Windgeschwindigkeiten: 4,8 m/s
- vorherrschende Windrichtungen: West (17 %)  
West-Süd-West (13,6 %)

Die aus den Meßreihen gewonnenen Daten spiegeln die vorherrschenden großklimatischen Verhältnisse des Raumes Potsdam wieder. Von besonderem Interesse für Planungsvorhaben im Stadtgebiet sind noch mehr lokalklimatische Besonderheiten, die im wesentlichen durch die Topographie eines Gebietes beeinflußt werden. Zu diesen Einflußfaktoren zählen insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und die Bebauung. Daraus lassen sich einige Besonderheiten und besondere Voraussetzungen für das Euromedien-Gelände benennen, für die die umliegenden Bereiche oder gar der gesamte Untersuchungsraum mit zu berücksichtigen sind. Für das Planungsgebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Das Euromedien-Gelände liegt in klaren, windschwachen Sommernächten gänzlich, wie im übrigen das gesamte Untersuchungsgebiet des Gutachtens, innerhalb eines Kaltluftsammegebietes. Die Obergrenze der durch Ausstrahlung entstehenden Kaltluft liegt in den Sommermonaten bei einer (rechnerisch ermittelten) Höhe von 144 m ü.NN. Die Geländehöhen im Potsdamer Raum liegen etwa zwischen 30 m ü.NN und 114 m ü.NN. Die entstehende Kaltluft ist durch die geringe Geländegliederung nahezu abflußlos.

- Im Nordwesten des Euromedien-Geländes erkennt man ein Kaltluftstaugebiet, das sich über den hier weitgehend offenen Flächen (Sandflächen, Ruderalvegetation mit geringem Gehölzanteil, Rasenflächen) bildet. Im Vergleich zur bodennahen Luftschicht im Bereich der umliegenden Gebäude und den stark versiegelten Flächen ist die Temperaturerniedrigung über den offenen Flächen sehr viel stärker. Die Ausbreitung der entstehenden Kaltluft wird durch die Gebäude erheblich behindert, sodaß es zum Kaltluftstau kommt. Der westlich angrenzende Eichenmischwaldstreifen hat eine relativ geringe Tiefe. Seine Stauwirkung ist im Vergleich zur Beeinträchtigung durch die Gebäude von geringer Bedeutung.

- Zur allgemein hohen Inversionsgefährdung des gesamten Untersuchungsgebietes kommt auf dem Euromedien-Gelände eine zusätzliche Beeinträchtigung der Durchlüftungsverhältnisse durch den Kaltluftstau; zur Berechnung werden die theoretisch ermittelte Inversionshäufigkeit und die mittleren Windgeschwindigkeiten herangezogen. Durch die Oberflächenstruktur des Geländes (Bebauung) ist die mittlere Windgeschwindigkeit stark vermindert (1,7 - 2,3 m/s im Jahresmittel). Hohe Jahresmittelwerte der Windgeschwindigkeiten werden nur über den Wasserflächen der Seenkette, dem Nuthetal und einigen Bereichen nordwestlich von Potsdam erreicht.

- Die Klimarestriktionskarte "Freiflächensicherung" des Gutachtens weist für das Planungsgebiet den Flächen im Südwesten (ehem. Sportplatz und Studiotour) einen hohen Sicherungsgrad hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Durchlüftungsverhältnisse des Bereichs zu. Der als gering eingestufte Sicherungsgrad der umliegenden Freiflächen bringt zum Ausdruck, daß diese Freiflächen bezüglich einer Verbesserung des vertikalen und horizontalen Luftaustausches keinen spürbaren Einfluß haben, unbenommen ihrer sonstigen (klimatischen) Qualitäten.

- Das Planungsgebiet zeichnet sich generell durch bioklimatisch äußerst ungünstige Verhältnisse aus. Mit Ausnahme der Kiefernwald-Flächen und Teilen des Eichenmischwaldstreifens im Nordwesten des Geländes sowie einzelnen kleineren Flächen wird die Wärmebelastung über dem gesamten Gelände als hoch eingestuft (im Bereich der oberen 4 Felder einer 13-stufigen Farbskala; berechnet werden die Werte zur Wärmebelastung nach dem "Klima-Michel-Modell", in das die "Behaglichkeitsgleichung" von FANGER einbezogen wurde.) In dieser hohen Wärmebelastung drücken sich insbesondere hohe Lufttemperaturen, hohe Luftfeuchte und geringe Luftbewegung aus. Diese Faktoren führen in Wechselwirkung mit dem Wärmehaushalt des Menschen zu einer als belastend zu empfindenden Einstufung der klimatischen Situation.

- Bioklimatisch von Bedeutung ist außerdem die lufthygienische Situation. In schlecht durchlüfteten Bereichen, zu denen das Planungsgebiet zählt, besteht eine erhebliche Gefahr der Schadstoffanreicherung der Luft, insbesondere im Winter bei hoher Tag-Inversionshäufigkeit.

- Obgleich weite Teile des Potsdamer Raumes im Talnebelbereich liegen (Obergrenze bei 64 m ü.NN), ist die Reduktion der effektiv möglichen Sonnenscheindauer im allgemeinen nur gering, da eine zusätzliche Beeinflussung durch Horizontabschattung nur in wenigen Teilen des Untersuchungsgebietes erfolgt. Auf dem Euromedien-Gelände beträgt die effektiv mögliche Sonnenscheindauer im Nebelbereich 95 %.

- Die Klimakarte zur Erholungseignung weist nahezu die gesamte Fläche des Planungsgebietes als mäßig bis gering geeignet aus. Den Waldflächen entlang der Bahnlinie nördlich des Geländes und der im Osten angrenzenden Waldsiedlung aber auch den Waldstreifen an der Sandscholle werden z.T. gute Erholungseignung zugeschrieben. Zur Eignungsbewertung für die Erholung wurden die bioklimatischen Verhältnisse, die Nebelstruktur und die horizontbedingte Reduzierung der möglichen Sonnenscheindauer herangezogen (zur Bewertungsmethode s. Klimagutachten).

#### 1.4.2.4 Vegetation (Biotoptypenkartierung und Baumkartierung)

##### -Biotoptypenkartierung-

Die Biotoptypenkartierung des Untersuchungsgebietes erfolgte nach der Liste der Kartiereinheiten im Biotopkartierungsschlüssel des Landes Brandenburg, aufgestellt vom Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz/ Ref. N3; letzte Fassung vom 28.9.1992. Die Pflanzenaufnahmen im Gelände wurden in den Monaten Juni und Juli 1993 durchgeführt. Die Beobachtung eines ganzjährigen Vegetationszyklus aller Teilflächen war aus Gründen der zeitlichen Koordination mit Umstrukturierungen innerhalb des Gesamtplanungsvorhabens nicht möglich.

Bei der Vegetationsaufnahme wurden, durch Lage im Plangebiet und Artenzusammensetzung bedingt, insgesamt 254 Teilflächen unterschieden, im Bestandsplan nummeriert (ohne Hausgarten und Abstandsgrünflächen) und konnten bei der Auswertung insgesamt sieben verschiedenen Biotoptypen gemäß o.g. Liste zugeordnet werden. Botanisch bestimmt wurden alle Bäume sowie die Leitarten der Strauch- und Krautschichten.

Die Bewertung der einzelnen Teilflächen der Biotoptypen erfolgte zunächst grob nach einer Biotopwertetabelle, wie sie für Bilanzierungen in der Eingriffsplanung in mehreren Bundesländern Anwendung findet (Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.3.1989). Danach erhalten die verschiedenen Biotoptypen abstrakte Biotopwertfaktoren auf einer Skala von 0,0 (hochversiegelte Flächen) bis 1,0 (z.B. Röhricht, Hochstaudenfluren, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Sandtrockenrasen, etc.). In einem zweiten, dem Feindurchgang wurden dann Differenzierungen bei den Teilflächen gleicher Biotoptypen nach der Qualität der Einzelfläche vorgenommen und mit modifiziertem Wert und ökologischem Potential in eine Karte eingetragen. Die in der Tabelle für die Berechnungen eingetragenen Biotopwertfaktoren sind gemittelt.

Überblick zur Gesamtflächenbilanz:

<u>Größe des Gesamtgeländes</u>	46,9 ha	100 %
Befestigte Flächen	20,64 ha	44 %
Vegetationsflächen	20,73 ha	44,2 %
Offene Sandflächen	5,53 ha	11,8 %

Vegetationsflächen nach Biotoptypen mit Angabe der mittleren Biotopwertfaktoren (BWF):

##### Vegetationsflächen nach Biotoptypen

08200 Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte (1 Teilfläche), BWF 0,8	1,30 ha (2,8 %)
08210 Kiefernwälder und -forsten trockenwarmer Standorte, (5 Teilflächen), BWF 0,7	0,56 ha (1,2 %)
08250 Wälder und Forsten ohne erkennbare Hauptbaumart - Mischwald, (2 Teilflächen), BWF 0,6	1,31 ha (2,8 %)
08281 Vorwälder trockener Standorte, (13 Teilflächen), BWF 0,5	2,27 ha (4,8 %)

Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"  
Begründung

10122	Städtische Ruderalfluren (67 Teilflächen), BWF 0,5	9,02 ha	(19,2 %)
10160	Offene Böden, meist ohne Vegetation (45 Teilflächen), BWF 0,1	5,53 ha	(11,8 %)
10192	Ziergärten/Abstandsgrün (121 Teilflächen), BWF 0,3	6,27 ha	(13,4 %)
Insgesamt		20,73 ha	(44,2%)

Die Vegetationsstruktur des Geländes wird somit von sieben unterschiedlichen Biotoptypen gebildet, die sich nutzungsbedingt ausgebildet haben oder als Überreste vormals vorhandener Waldflächen erhalten geblieben sind. Von Vegetationsflächen bestimmt werden insbesondere die Randbereiche des Geländes und hier besonders differenziert die Flächen an der West- und der Südseite des Geländes, wo sich Flächen teilweise viele Jahre - nur periodisch gestört - entwickeln konnten. Der zentrale Bereich dagegen ist, von Einzelbäumen und kleinen Abstandsgrünflächen abgesehen, fast vegetationsfrei. Hinsichtlich ihrer Qualität sind folgende Biotoptypen besonders hervorzuheben:

- ein Eichenmischwaldstreifen trockenwarmer Standorte entlang der Straße An der Sandscholle
- zwei Kiefernwaldstreifen trockenwarmer Standorte im Nordwesten des Geländes.

Diese beiden Biotoptypen gehören zu den gefährdeten Biotoptypen Brandenburgs. Sie dürfen gemäß Naturschutzgesetz in ihrem Bestand und ihrer Entwicklungsmöglichkeit weder gefährdet noch beeinträchtigt werden und sollen als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen werden. Sie konnten sich über Jahrzehnte hindurch relativ ungestört entwickeln und weisen, mit Abstrichen, eine relativ hohe Stabilität auf. Alle anderen hier aufgelisteten Biotoptypen des Untersuchungsgebietes können, ungeachtet ihrer positiven ökologischen Gesamtwirkung auf den sie umgebenden Siedlungsbereich, nicht als besonders gefährdet oder besonders wertvoll eingestuft werden und können über das Instrumentarium der Naturschutzgesetzgebung nicht hinreichend begründbar sichergestellt werden; unberührt davon bleibt der Schutz von Bäumen durch die Baumschutzordnung der Stadt Potsdam.

Die übrigen Biotope sind:

- Zwei Mischwaldbestände im Ostteil des Planungsgebietes
- Vorwaldbiotope mit starkem Pioniergehölzanteil (Stangenholz) in der Westhälfte,
- Flächen städtischer Ruderalfluren sehr unterschiedlicher Alter und Größen,
- Garten- und Abstandsgrün, insbesondere unmittelbar an den Gebäuden oder um die verbliebenen Wohnhäuser sowie
- teilweise ausgedehnte offene Sandflächen, meist ohne Bewuchs.

Ökologisch relativ wertvoll sind auch noch die beiden Mischwaldbestände in der Südostecke des Planungsgebietes und südlich des Kindergartens; ersterer weist stellenweise einen relativ naturnahen Zustand auf.

Die städtischen Ruderalfluren, die man vornehmlich im Westteil des Planungsgebietes findet, konnten sich teilweise über lange Zeit hinweg entwickeln und weisen oft mittlere bis hohe ökologische Potentiale auf. Sie haben sich auf Flächen eingestellt, die nutzungsbedingt in sehr unterschiedlichen Zeitintervallen wiederholt abgeräumt wurden bzw. werden (Lagerflächen, Kulissenbauten, Studiotour, etc.). Sie unterliegen in letzter Zeit, insbesondere durch die Ausweitungen der Studiotour, verstärkten Veränderungen. Die wertvollsten dieser Flächen im Südteil wurden nach dieser Bestandsaufnahme im Zuge der Erweiterung der Studiotour abgeräumt.

Unmittelbar an den Gebäuden im Gelände oder um die verbliebenen Wohnhäuser (in erster Linie im Nordosten und im Südosten des Planungsgebietes) befinden sich zahlreiche Zier- und Abstandsgrünflächen. Es handelt sich hier hauptsächlich um Rasenflächen mit (Zier-) Gehölzen und um Zierbeete. Aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, aber auch durch den durch hohen Nutzungsdruck (überlaufen, beparkt, etc.) oft schlechten Pflegezustand sind sie meist von geringem ökologischem Wert.

Bei der Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und des ökologischen Potentials haben nicht nur der isolierte Wert des Biotoptyps, sondern insbesondere auch die Größe der

Fläche und ihre Lage zu anderen Vegetationsflächen Eingang gefunden.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Planungsgebiet nicht aufgefunden.

**-Baumkartierung-**

Im Planungsgebiet befinden sich 2459 Bäume aus 29 Gattungen und 47 Arten, die nach der Baumschutzordnung zu erhalten sind. Mehr als ein Fünftel der Bäume sind Eichen, gefolgt von Robinien, Ahornen, Kiefern, Birken und sonstigen Arten. Ältere Großbaumbestände oder flächiger Spontanaufwuchs sind vor allem in den Randbereichen des Geländes vorhanden; jüngere Baumgruppen schnellwachsender Arten oder Einzelbäume finden sich im intensiver genutzten Studiobereich. Als Naturdenkmale sind bereits eine Kastaniengruppe auf dem Gelände des ORB und eine H-förmige Birkenpflanzung an der August-Bebel-Straße eingetragen.

Im Rahmen der Baumkartierung wurden alle Bäume des Untersuchungsgebietes durchnummeriert, einzeln hinsichtlich Stammumfang, Kronendurchmesser und Höhe erfaßt und mit eingemessenem Standort und tatsächlichem Kronendurchmesser in die Grundkarte eingetragen. Nachfolgend wurden Gattung und Art jedes Baumes bestimmt und mit entsprechenden Kürzeln versehen. Französische Kollegen haben die Vitalität der Bäume bestimmt, wobei geschlossene Bestände dort zusammenfassend und nicht Baum für Baum bewertet wurden. Eine Altersbestimmung der Bäume konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht durchgeführt werden; lediglich eine grobe Altersschätzung ist im Rahmen der abschließenden Güteklasseneinteilung der Bäume erfolgt. Nicht enthalten sind in der Baumaufnahme Jungwuchsflächen von Baumarten, die sich selbst im Gelände ausgesät haben und in der Regel unter zehn Jahren alt sind. Sie sind bei der Aufnahme der Biotoptypen erfaßt, in der Regel unter 'Städtische Ruderalfluren' oder 'Vorwälder'. Die Kartierung erfolgte im Mai und Juni 1993.

Gesamtzahl der Bäume:	2459 Stück	(100 %)
davon: Eichen:	545 Stück	(22,1 %)
Ahorne:	345 Stück	(14,0 %)
Kiefern:	327 Stück	(13,3 %)
Birken:	282 Stück	(11,5 %)
Linden:	221 Stück	(9,0 %)
Pappeln:	116 Stück	(4,7 %)
Ulmen:	42 Stück	(1,7 %)
Kastanien:	34 Stück	(1,4 %)
Übrige:	120 Stück	(4,9 %)

Ziel der Baumaufnahme war neben der individuellen Ansprache jedes einzelnen Baumes aus pragmatischen Gründen auch die Erstellung einer Baumwerteskala nach Güteklassen 1 - 4:

- Güteklasse 1: sehr hochwertig, Baum unbedingt zu erhalten
- Güteklasse 2: hochwertig, Baum zu erhalten; Ersatz falls Entfernung unumgänglich
- Güteklasse 3: mittel, Baum bedingt erhaltungswürdig
- Güteklasse 4: geringwertig, Baum nicht standsicher, absterbend oder abgestorben

Die Kriterien der Zuordnung der einzelnen Bäume zu den genannten Güteklassen erfolgte aufgrund einer Zuordnung von je 1 - 4 Punkten für die nachfolgenden Faktoren:

- Vitalität; Basis war die Vitalitätsbestimmung durch ein Planungsbüros aus Paris
- Gattung/ Art; die höchsten Bewertungen erhielten langlebige heimische Bäume (Eiche, Kiefer, Linde, Buche), die niedrigen entfielen auf schnellwachsende Weichhölzer, bzw. Pionierarten (Pappel, Weide, Götterbaum, Robinie) nach der Baumschutzordnung der Stadt Potsdam
- Standortgerechtigkeit (nach ELLENBERG)
- Alter; die höchsten Bewertungen erhielten mittelalte bis alte Bäume, gemessen am natürlichen Lebensalter der Art; niedrige Bewertungen für sehr junge und überalterte Bäume (Baumschutzordnung der Stadt Potsdam)
- Schönheit und Entfaltungsmöglichkeiten am Standort

In der Gesamtbewertung der Bäume ergibt sich eine Verteilung auf die genannten Güteklassen wie folgt:

Güteklasse 1:	894 Stück	(36,4%)
Güteklasse 2:	1258 Stück	(51,1%)
Güteklasse 3:	254 Stück	(10,3%)
Güteklasse 4:	53 Stück	(2,2%)

Bei den Bäumen der Güteklasse 1 handelt es sich im wesentlichen um den alten Eichenmischwaldbestand an der Westseite des Untersuchungsgebietes, die beiden dichten Bestände ausgewachsener Kiefern im Nordwestquadranten, zwei gesunde alte Ulmengruppen, eine Kastanienpflanzung im Nordosten und drei bemerkenswerte Gruppen alter Eichen im Bereich des Kindergartens, in der Südostecke sowie entlang der Grundstückssostseite. Die Ausführungen der französischen Kollegen weisen zudem noch auf 45 besonders schön gewachsene Solitäre hin. Hier sind es neben den schon genannten Arten vor allem Buchen, Linden und Hainbuchen. Es handelt sich bei diesen Bäumen grundsätzlich um langlebige heimische Bäume von großer Vitalität und mittlerem bis hohem Alter, die unbedingt zu erhalten sind. Für den Grünordnungsplan wird eine Einzelfestsetzung dieser Bäume angestrebt, sofern sie nicht Teil der Flächen sind, die ohnehin als geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale festgesetzt werden sollen oder sind.

In die Gruppe der Güteklasse 2 fallen alle Bäume, die gesund oder im wesentlichen gesund und mindestens mittelalt sind, deren Qualität jedoch nicht für die erste Stufe ausreichend ist.

Bäume der Güteklasse 3 sind entweder geschädigt oder stark geschädigt oder sehr jung und gehören zu den schnellwachsenden Bäumen. In der Regel sind dies junge Ahorne, Birken, Pappeln, Robinien oder Weiden oder stark überalterte Weichhölzer.

In der Gruppe der Güteklasse 4 wurden alle Bäume eingeordnet, die sehr stark geschädigt, nicht mehr standsicher, absterbend oder bereits abgestorben sind. Sie sollten schon aus Sicherheitsgründen baldmöglichst entfernt werden.

Dem Erhalt der vorhandenen Bäume kommt bei der verträglichen Einpassung der Medienstadt in ihre Babelsberger Umgebung eine große Bedeutung zu, da diese insbesondere die Rand- also Übergangsbereiche mit prägen und dort als "Grüne Schürzen" deutlich positive Auswirkungen haben. Auch aus klimatischen Gründen ist die Erhaltung und Pflege einer größtmöglichen Anzahl von Bäumen in diesem Bereich unbedingt anzustreben. Diese führen zur Senkung der mittleren Temperatur der Umgebung und zur Erhöhung der relativen Luftfeuchte, darüberhinaus wird die Staubbelastung der Luft durch größere Baumgruppen gesenkt. Auch ist im Zusammenhang mit der großen Anzahl ökologisch bedeutungsvoller Bestandsbäume nochmals darauf hinzuweisen, daß sich das Planungsgebiet in einer der Hauptklimaschneisen des Ballungsraums Berlin befindet.

#### 1.4.2.5 Fauna

Eine faunistische Untersuchung des Plangebiets ist ökozoologisch sektoral erfolgt (Universität Potsdam, Institut für Zoologie, Prof. Rutschke). Ziel der Kartierung war in erster Linie die Feststellung der im Gelände vorkommenden Vogelarten. Berücksichtigung fanden aber auch die möglichen Vorkommen von Kleinsäugetern und anderen Tierarten (sporadisch). Als Grundlage dienten die bereits erfolgten Kartierungen der Biotope und Bäume. Hypothese der Untersuchung war, daß die vorgefundenen Biotoptypen auch für die Tierwelt Habitate sehr unterschiedlicher Art und Wertigkeit darstellen.

Die Erfassung erfolgte durch mehrere mehrstündige Begehungen des Geländes im Februar 1994. In die Kartierung ging die jahrelange persönliche Kenntnis der Brutvogelfauna des Gebietes ein. Ohne diese wäre die Erstellung von Artenlisten nur durch systematische Untersuchungen über einen längeren Zeitraum hin möglich gewesen. Die Artenlisten beruhen neben dem Nachweis von im Winter vorhandenen und in unmittelbarer Anschauung nachgewiesenen Arten auf Kenntnis der Habitatansprüche der Arten.

Ergebnisse: Das als Eichenmischwald trockenwarmer Standorte (1 Teilfläche, 1,3 ha)

ausgewiesene Gebiet bildet einen abgeschlossenen Komplex. Eine für ein Stadtrandgebiet reiche Avifauna ergibt sich aus dem Artenspektrum und der Altersstaffelung der Bäume und der teilweise vorhandenen Krautschicht bzw. aus der sichtbaren Naturverjüngung. Die Ornithozönose ist nur bei ungestörter Erhaltung des Gesamtgebietes zu sichern. Die sich nach Osten anschließenden Biotope 08281 - 4 und 1 - 6 sind aus zooökologischer Sicht als Teil des Mischwaldkomplexes zu betrachten. Sie sind ornithologisch ebenfalls als wertvoll einzustufen. (Brutgebiete für Großen Buntspecht, Kleiber, Kohl- und Blaumeise und Nahrungsgebiet für die im Nordteil des Eichenmischwaldstreifens lebenden Arten.

Zooökologisch ist das gesamte Gebiet, das die westliche und nordwestliche Begrenzung des Geländes bildet, als dessen wertvollster Bereich einzustufen.

In den beiden Streifen der Kiefernwälder und -forsten trockenwarmer Standorte (5 Teilflächen, 0,56 ha) sind aus zooökologischer Sicht nur die Teilflächen 08210 - 11 und 08210 - 18 (im Nordwesten, Nähe Straße An der Sandscholle) von Belang. Der südliche Teil der Teilfläche 08210 - 18 ist im Zusammenhang mit den Biotopen 10122 - 15 und 16 (Städtische Ruderalfluren) zu betrachten. Die dort befindliche Strauchvegetation bietet Lebensraum für Dorngrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel und Amsel.

Die Wälder und Forsten ohne erkennbare Hauptbaumart (2 Teilflächen, 1,31 ha) weisen auf der Teilfläche 08250 - 49 (Großbeeren-/ August-Bebel-Straße) 15 wesentliche Vogelarten auf. Aus faunistisch-ökologischer Sicht handelt es sich hier aufgrund des dichten Unterholzes und der starken Naturverjüngung um ein wertvolles Gebiet. Als nicht ganz so wertvoll ist wegen des meist fehlenden Unterholzes die Teilfläche 08250 - 49 a (an der August-Bebel-Straße zwischen Försterstraße und Jägersteig) anzusehen.

Im Bereich der Vorwälder trockener Standorte (13 Teilflächen, 2,27 ha) sind die Teilflächen 08281 - 33, 33 a und 37 als Einheit zu betrachten; die vorkommenden Vogelarten bilden eine Ornithozoenose.

Die Teilflächen 08281-38, 28 a und 50 sind für die Ansiedlung von Vogelgemeinschaften zu kleinflächig. Sie kommen allenfalls für die gelegentliche Ansiedlung einzelner Brutpaare (häufig vorkommende Arten) infrage.

Die Teilflächen 08281 - 41,42,43 und 44 (an der Großbeerenstraße) bieten infolge der Dichtheit der Vegetation, die ausschließlich aus jungen Laubgehölzen besteht, Habitate für in der Strauch- und Krautschicht lebende bodenbrütende Vogelarten. Die Ornithozoenose ist durch die Artenkombination bemerkenswert. Das Gebiet ist als ökologisch wertvoll einzustufen.

In den Teilflächen 10122 - 1, 2 und 3 der Städtischen Ruderalfluren (67 Teilflächen, 9,02 ha) sind insbesondere die dort befindlichen Einzelbäume (z.B. die Lindenallee am Gästehaus) Nahrungsrevier für Kleinvogelarten (Meisen, Kleiber, Baumläufer) und Spechte. Brutmöglichkeiten sind hier für die Ringeltaube (*Columba palumbus*), die Nebelkrähe (*Corvus corone*) und den Kleiber (*Sitta europaea*) gegeben.

In den Teilflächen 10122 - 62, 2-63 sind es die in unmittelbarer Nähe befindlichen Rasenflächen und die vorhandenen Gartenanlagen (einschließlich Gebüsch), die das Gesamtgebiet bedeutsam für Kleinvogel macht.

Alle übrigen Teilflächen sind allenfalls für Nahrungsgäste bedeutsam. Dazu gehören: Haussperling - *Passer domesticus*, Stieglitz - *Carduelis carduelis*, Grünfink - *Carduelis chloris*, Haubenlerche - *Galerida cristata*.

Die Offenen Böden, meist ohne Vegetation sind im vorgefundenen Kontext der Medienstadt ornithoökologisch praktisch bedeutungslos.

Wenn größere Bäume vorhanden sind, bieten die Ziergärten und größere Abstandsgrünflächen einigen Kleinvogelarten Brutmöglichkeiten oder sind als Nahrungsraum für Kleinvogel bedeutsam. Zur Ansiedlung kommen infolge der vorherrschenden Kleinflächigkeit, der vorhandenen Gebäude und der damit zusammenhängenden Störungen nur kulturfolgende häufige Arten (Blau- und Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Amsel, Star, Klappergrasmücke, Haussperling).

Gesamteinschätzung: Aus zooökologischer Sicht sind die Biotope im Westen und Nord-



westen des Geländes äußerst wertvoll. Hier wurden außer den genannten Vogelarten während der Begehungen auch Hase und Kaninchen festgestellt. Eine artenreiche Kleinsäugerfauna (Igel, Waldmaus, Gelbhalsmaus, Spitzmausarten) ist zu erwarten. Die Ornithozönose ist bioindikativ bedeutsam für weitere Tiergruppen, insbesondere auch für Insekten (Coleopteren- und Lepidopterenfauna).

Als zoo-ökologisch wertvoll einzustufen sind auch die Bereiche im Südwesten. Der hier vorhandene Vorwald und die zugehörigen Randbereiche werden von einer artenreichen Ornithofauna bewohnt. Auch hier ist mit dem Vorkommen von Kleinsäugerarten, einer reichen Insektenfauna und Mollusken zu rechnen. Ein weiterer ornitho-ökologisch wertvoller Bereich befindet sich im Südosten.

#### 1.4.3 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Plangebiet gibt es zwei ausgewiesene Naturdenkmale, die vornehmlich aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild, bzw. den städtebaulichen Kontext als solche zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sind. Dies betrifft:

- eine Gruppe von 26 Roßkastanien im denkmalgeschützten Altbaubereich des ORB-Geländes
- eine H-förmige Pflanzung von 54 Birken südlich des Gebäudes 3 an der August-Bebel-Straße

#### 1.4.4 Orts- und Landschaftsbild

Naturräumlich betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in eine leicht bewegte Moränenlandschaft mit sanften Hügeln wie dem Babelsberg (77,4 m ü.NN), dem Böttcherberg (65,4 m ü.NN), dem Schäferberg (103 m ü.NN) und dem künstlich aufgeschütteten Müllberg Wannsee (94,8 m ü.NN), unmittelbar am Nordufer des Griebnitzsees. Nach Süden hin fällt das Gesamtgelände flach bis zur Niederung des Fließchens Nuthe ab (um 30 m ü.NN). Die wesentlichen Teile der Siedlung Babelsberg verschwinden hier zu Füßen der Hügel in den Kronen der Bäume. Deutliche Überschreitungen der traditionellen Bebauungsstruktur gibt es in Form von Wohnhochhäusern aus den 70-er Jahren erst südlich der Nutheschneelstraße und "Am Stern". Besondere Bedeutung haben in Potsdam die Sichtachsen der als Weltkulturerbe geschützten Kulturlandschaft, die auch weit in den Babelsberger Raum hineinwirken. Lenné hat die Möglichkeiten einer Weitenwirkung bestimmter Punkte oder Landschaftsteile seinerzeit als hohe Qualität erkannt und schließlich für den ganzen Potsdam-Glienicker Raum ein Gesamtkonzept entwickelt, das die landschaftliche Eigenart und Schönheit der Gegend in besonderer Weise herausarbeitet, für jedermann sichtbar oder doch mindestens spürbar macht. Er hat die natürliche Schönheit der Landschaft dabei durch gestalterische Eingriffe in bestimmten Bereichen überhöht, und in Zusammenarbeit insbesondere mit Schinkel wurden auch bauliche Akzentuierungen markanter Stellen vorgenommen. Träger des Konzepts blieb aber immer die reizvolle Naturlandschaft mit ihrer flachwelligen Topografie. Die Komposition hat ihre Anziehungskraft deshalb bis in unsere Zeit nicht eingebüßt, auch wenn es durch Einbauten folgender Zeiten stellenweise zu erheblichen Störungen gekommen ist.

#### 1.4.5 Flächennutzungen

##### 1.4.5.1 Versiegelte Flächen

Das Gesamtgelände des Plangebietes wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme, der als Ausgangszustand angenommen wird, wie folgt genutzt:

Größe des Gesamtgeländes	46,9 ha	100 %
- Befestigte Flächen	20,64 ha	44 %
- Vegetationsflächen	20,73 ha	44,2 %
- Offene Sandflächen	5,53 ha	11,8 %
<b>Befestigte Flächen:</b>	<b>206 440 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
- Gebäudeflächen	87 920 m <sup>2</sup>	42,5 %
- Asphaltflächen	37 150 m <sup>2</sup>	17,9 %
- Betonflächen	51 120 m <sup>2</sup>	24,7 %
- Plattenflächen	3 280 m <sup>2</sup>	1,5 %



---

- Pflasterflächen	23 320 m <sup>2</sup>	11,8 %
- Rasenfugenpflaster	1 430 m <sup>2</sup>	0,5 %
- Sonstiges, z.B. Wasserbecken	2 220 m <sup>2</sup>	1,1 %

Schon heute ist also fast die Hälfte des Plangebietes versiegelt. Den Hauptanteil an versiegelten Flächen haben Gebäude; Betonflächen machen den zweitgrößten Posten aus, gefolgt von Asphalt, vor allem im Bereich des zentralen Studiobereichs und der Straßen- sowie Pflasterflächen.

Der Versiegelungsgrad der Oberflächen hat insbesondere Auswirkungen auf den Wasser- und Lufthaushalt des Bodens, die klimatische Wirkung der Flächen und die Wachstumsbedingungen für Vegetation. Große versiegelte Flächen machen den Boden zu einem sterilen Träger städtischer Funktionen, verhindern die flächenhafte Versickerung von Regenwasser mit Folgen für Oberflächenabfluß, Bodenfeuchte und Grundwasserhaushalt und vermindern die aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation. Weiterhin ist am Beispiel der Versiegelung weiter Flächen im engeren Studiobereich schon heute die klimatische Folge auf die Umgebung ablesbar: der Studiobereich erscheint in Klimakarten als deutliche Wärmeinsel in der ansonsten noch stark durchgrünt, d.h. kühleren Umgebung. Im Sinne ausgewogener ökologischer Verhältnisse ist daher schon heute, insbesondere im zentralen Bereich, eine Reduzierung der versiegelten Flächen und eine Durchgrünung anzustreben.

#### 1.4.5.2 Grünflächenversorgung und Erholung

Bei der Beurteilung der Versorgungssituation mit öffentlichen Grünflächen und zur späteren Bedarfseinschätzung hinsichtlich entsprechender Flächen durch eine zu erwartende Steigerung der Einwohnerzahl sollen folgende, übliche Kategorien unterschieden werden:

- siedlungsnah öffentliche Grünflächen,
- wohnungsnah öffentliche Grünflächen,
- Sportplätze,
- Spielplätze für Kinder > 10 Jahre und
- Spielplätze für Kinder < 10 Jahre.

In relativ naher Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden sich sowohl eine Anzahl zweckgebundener öffentlicher Grünflächen als auch größere Flächen bisher allgemein genutzten öffentlichen Grüns. Die Siedlungsstruktur der unmittelbaren Umgebung ist weiterhin gekennzeichnet von einem vergleichsweise hohen Anteil an privaten Grünflächen (Hausgärten etc.). Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet gibt es darüberhinaus Kleingartenkolonien, z.T. mit Wohngebietscharakter.

#### Siedlungsnah öffentliche Grünflächen

(Richtwert 7 m<sup>2</sup>/EW, Mindestgröße 10 ha, Einzugsbereich 1000 m):

Im Umfeld des Plangebiets befinden sind folgende Flächen, die bisher ganz oder teilweise im Sinne einer siedlungsnahen Parkanlage genutzt wurden oder potentiell dafür geeignet sind:

- |                                                                                                                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - Waldflächen nördlich der S-Bahntrasse Berlin - Potsdam                                                                                                           | 6,7 ha  |
| - Waldflächen südlich der S-Bahntrasse Berlin - Potsdam<br>(einschließlich der Flächen der Universität Potsdam und<br>Waldflächen östlich der August-Bebel-Straße) | 12,7 ha |
| - Uferzone Griebnitzsee                                                                                                                                            | 8,1 ha  |

Die Waldflächen nördlich und südlich der S-Bahntrasse sind von ihrem Flächenumfang her potentiell für eine Versorgung der Wohnquartiere mit siedlungsnahen Grünflächen geeignet. Allerdings wird ihre Nutzbarkeit durch den ungünstigen Zuschnitt der Flächen ("Streifenwälder") und Barrieren wie die Bahntrasse und Straßenabschnitte eingeschränkt. Der noch überwiegend naturnahe Zustand der Waldflächen wird im Teilgebiet südlich der S-Bahntrasse eingeschränkt; hier treten bereits stark ruderalisierte Erscheinungsformen auf (meist durch Mißbrauch: Abladen von Gartenabfällen, Müll, etc.). Die Waldstreifen sind außerdem kaum erschlossen. Insgesamt ist, bedingt durch das vorhandene ökologische Potential und die Qualität der Waldflächen nur eine extensive Nutzung als Form siedlungsnaher Erholung wünschenswert.

Die Versorgungsanalyse des derzeitigen Plangebietsumfeldes hat einen rechnerischen Bedarf von 4,21 ha siedlungsnaher Grünflächen ergeben, was heute einer flächenmäßigen Überversorgung entspräche, sofern die genannten Waldstreifen entlang der S-Bahnlinie im Sinne der genannten Nutzung behutsam erschlossen würden. Das Planungsgebiet selbst liegt ganz im 1000-m-Einzugsbereich der Waldfläche südlich der S-Bahnlinie. Weiterhin ist auch der Uferstreifen des Griebnitzsees vom Zentrum der geplanten Medienstadt-Wohnbebauung nicht mehr als 1000 m entfernt. Flächenmäßig kann insgesamt also von einem ausreichenden Potential zur Versorgung des Planungsgebietes mit siedlungsnahen Grünflächen ausgegangen werden, ein zusätzlicher Bedarf von 14 000 m<sup>2</sup> (Steigerung der Einwohnerzahl um 2000 EW) eingerechnet. Voraussetzung dafür sind jedoch Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit sowie zur behutsamen Erschließung. Sie sollen die Waldstreifen unter Wahrung ihrer ökologischen Qualitäten hinsichtlich ihres Potentials als Erholungsraum entwickeln. Ein genereller Ausschluß der Nutzung der Waldstreifen aus Gründen des Naturschutzes erscheint an dieser Stelle im Siedlungsbereich Babelsbergs weder angemessen noch dauerhaft durchsetzbar.

#### Wohnungsnaher öffentliche Grünflächen

(Richtwert 6m<sup>2</sup>/ EW, Mindestgröße 0,5 ha, 500 m-Gehbereich):

Die im Untersuchungsbereich liegenden öffentlichen Grünflächen und Plätze unterschreiten die Mindestgröße wohnungsnaher Grünanlagen von 0,5 ha durchgängig (vgl. BEP Potsdam-Babelsberg, 1993). Sie sind aufgrund ihrer geringen Größen, vor allem aber auch wegen gravierender gestalterischer und sonstiger Mängel nicht als intensiv nutzbare Grünflächen für eine Versorgung der Quartiere anrechenbar. Zu dieser Bewertung kommt die Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) in ihrer Grundlagenerarbeitung zur BEP Potsdam-Babelsberg. Gründe für die Nichtanrechenbarkeit oder die eingeschränkte Anrechenbarkeit der Flächen sind weiterhin die hohen Umweltbelastungen (Lärm, Abgase, Stäube) und die schlechte Erreichbarkeit sowie der mangelhafte Zusammenhang vieler der Einzelflächen.

Damit gelten alle an das Planungsgebiet angrenzenden Wohn- und Mischgebiete hinsichtlich der Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen als nicht versorgt. In der BEP werden für das Gebiet nördlich der S-Bahntrasse ein Wert von 5,5 ha und südlich ein Wert von 6,5 ha als derzeitige Flächendefizite an wohnungsnahen Grünflächen genannt (ausgehend von dem Bedarfswert von 6 m<sup>2</sup>/ EW).

Dieses Defizit wird bei der Erhöhung der Einwohnerzahl durch Ausschöpfung der vorhandenen Wohnbaupotentiale ansteigen. Flächenpotentiale für die Neuanlage größerer Grünanlagen zur Beseitigung des Defizits bestehen sowohl auf dem Gelände der Medienstadt als auch südlich der Großbeerenstraße. Die Verbesserung der Versorgungssituation muß mit Blick auf die Lage der Wohnquartiere neben der Neuanlage auch in einer qualitativen Verbesserung vorhandener Grünflächen und Grünflächenverbindungen bestehen. Zur Deckung neu entstehender Bedarfe durch die vorgesehene Steigerung der Einwohnerzahl auf dem Gelände der Medienstadt um 2000 EW ist die Neuanlage einer oder mehrerer wohnungsnaher Grünanlagen (Mindestbedarf 12 000 m<sup>2</sup>) erforderlich.

#### Sportflächen (Richtwert 3m<sup>2</sup>/ EW):

Im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit noch zwei Sportflächen:

- Sportanlagen "An der Sandscholle" (ca. 3,6 ha)
- Sportfläche der Universität Potsdam im Waldstreifen an der Rudolf-Breitscheid-Straße (ca. 2,1 ha)

Auf dem Gelände der Medienstadt gab es zu Beginn der Untersuchungen Mitte 1993 noch einen weiteren Sportplatz, der im Zuge der Einrichtung der Studio-Tour inzwischen entfallen ist (Parkplatz).

Flächenmäßig ist das Untersuchungsgebiet derzeit gut mit Sportanlagen versorgt. Unter Einbeziehung der Sportanlage im Waldstreifen an der Rudolf-Breitscheid-Straße, die als Standort zu sichern ist, wird eine richtwertgerechte Versorgung auch bei der geplanten Steigerung der Einwohnerzahl nach Angaben des Bereichsentwicklungsplanes möglich sein. Voraussetzung dafür ist jedoch auch eine Sanierung und Modernisierung der

Sportanlagen, die qualitativ z.Zt. Wünsche offen lassen.

#### Spielflächen

Für Kinder über 10 Jahre (Richtwert 0,75 m<sup>2</sup> / EW, Richtgröße: 450 - 800 m<sup>2</sup> Nettospielfläche, Einzugsbereich 1000 m Fußweg oder Radius 750 m),

Für Kinder unter 10 Jahren (Richtwert 0,75 m<sup>2</sup> / EW, Richtgröße: 400 - 600 m<sup>2</sup> Nettospielfläche, Einzugsbereich 400 m oder Radius 300 m).

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Spielplatzstandorte vorhanden:

- Ahornstraße/ Ecke Großbeerenstraße (ca. 500 m<sup>2</sup>): öffentlicher Spielplatz für Kinder < 10 Jahre, der ein durchschnittliches Ausstattungsniveau aufweist und in eine Grünanlage integriert ist. Der Spielplatz ist von verkehrlichen Barrieren umgeben.
- Grünstraße/ Ecke Großbeerenstraße (ca. 500 m<sup>2</sup>): öffentlicher Spielplatz für Kinder > 10 Jahre; durchschnittliches Ausstattungsniveau; Spielmöglichkeiten für Jugendliche (Tischtennisplatten etc.)
- Lindenpark (ca. 500 m<sup>2</sup>): Der Lindenpark ist ein frei zugänglicher, neu gestalteter Spielplatz auf privatem Gelände ("Kulturzentrum Lindenpark") für Kinder < 10 Jahre. Im Vergleich zu den vorgenannten Spielplätzen hat er das höchste Ausstattungsniveau.

Die Versorgungsanalyse für öffentliche Spielplätze in der BEP Potsdam-Babelsberg berücksichtigt in der Bedarfsermittlung für Spielflächen für Kinder unter 10 Jahren den Versorgungsanteil der Wohnquartiere mit privaten Grünflächen, der den Spielplatzbedarf teilweise zu befriedigen bzw. das Defizit zu kompensieren vermag. Dabei wurde den Quartieren mit Einzelhausbebauung und hohem Zier- und Villengartenanteil ein Kompensationspotential von 70 % zugeordnet (Wohngebietstyp A), den Quartieren mit Blockrand- und Zeilenbauweise (Wohngebietstyp B) 30 %.

Die in der BEP vorgenommene wohnbezirksbezogene Ermittlung des Versorgungsgrades muß insofern als problematisch angesehen werden, als sie die Einzugsgebiete nicht genügend berücksichtigt. Da blockbezogene Einwohnerdaten nicht vorliegen, kann auch hier nur eine flächenrelative Ermittlung der zur Anrechnung gelangenden Einwohnerzahlen im Einzugsbereich der Spielflächen erfolgen. Der Einzugsbereich der Spielflächen an der Ahornstraße/ Großbeerenstraße und an der Grünstraße/ Großbeerenstraße ist durch die stark frequentierte Großbeerenstraße (Kfz-Aufkommen > 10 000 Kfz/d) stark beschränkt und kann für die Versorgung des Plangebiets nicht in Ansatz gebracht werden. Auch die Spielfläche "Lindenpark" kann hinsichtlich einer Vorversorgung nicht angerechnet werden, da sie nur quasi-öffentlich ist. Als private Spielfläche kann sie jederzeit verändert werden, auch entfallen. Die Bedarfsermittlung der Spielflächen für Kinder > 10 Jahre und < 10 Jahre ergibt also, daß das gesamte Plangebiet derzeit nicht versorgt ist und somit auch keine Vorversorgung bezogen auf eine Steigerung der Einwohnerzahl besteht. Im Gegenteil muß davon ausgegangen werden, daß auf dem Mediengelände angelegte Spielplätze einen Teil der Unterversorgung der Umgebung werden auffangen müssen.

#### 1.4.6 Altlasten

Im März 1992 wurde im Auftrag der Treuhandanstalt durch die Gesellschaft für Umwelt und Wirtschaftsgeologie eine beprobungslose "Einschätzung von Umweltschäden auf dem Betriebsgelände der Firma DEFA-Studio Babelsberg GmbH" durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde auf mehrere Altlastenverdachtsflächen hingewiesen, bei denen aufgrund der früheren Nutzung Kontaminationen des Bodens und/ oder des Grundwassers vorliegen können. Ein akuter Handlungsbedarf zur Abwehr von umweltgefährdenden Einflüssen bestand nach Einschätzung der Gutachter nicht.

Diese Altlastenverdachtsflächen wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans gekennzeichnet; es wurde in der Begründung darauf hingewiesen, daß vor Beginn der Baumaßnahmen auf diesen Flächen Boden- und Grundwasseruntersuchungen zu Art und Ausmaß der Verunreinigungen durchzuführen sind.

In Abstimmung mit dem städtischen Amt für Umweltschutz beauftragte der Grund-

stückseigentümer im Januar 1995 die Gesellschaft für Konversion und Umweltschutz - GKU -mbH mit weiteren Untersuchungen. Die GKU legte im Februar 1995 eine Erkundungskonzeption zur Altlastengefährdungsabschätzung unter Berücksichtigung der im Entwurf des Bebauungsplans (Stand Nov. 1994) geplanten Flächennutzung vor. Die vorgesehenen Erkundungsmaßnahmen wurden nach Absprache mit dem Amt für Umweltschutz überarbeitet und im März 1995 unter Fachaufsicht durch die GKU umgesetzt.

Ziel der durchgeführten Untersuchungen war die orientierende Bewertung der im Bereich des Betriebsgeländes vorhandenen Altlastenverdachtsflächen. Weiterhin sollten anhand dieser Untersuchung die gegebenenfalls erforderlich werdenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie die entstehenden Mehraufwendungen durch Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen abgeschätzt werden. Die konzipierten Erkundungsmaßnahmen zielten sowohl auf den Nachweis sanierungsbedürftiger Kontaminationen (bewertet nach "Brandenburger Liste" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung von 1993, Teil 1) als auch auf die Ermittlung möglicherweise entsorgungspflichtiger verunreinigter Bodenmassen (bewertet nach "Brandenburger Liste", Teil 2).

Im Planungsgebiet standen nach der Durchführung vorangegangener Recherchen noch 9 Verdachtsflächen zur orientierenden Untersuchung an. Es wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Zur Entnahme von Bodenproben wurden 15 Rammkernsondierungen abgeteuft und insgesamt 80 Bodenproben entnommen, von denen 31 einer chemischen Untersuchung zugeführt wurden. Die Entnahme der Proben erfolgte schicht- bzw. meterweise.
- Vier dieser Rammkernsondierungen wurden zu Grundwassermeßstellen ausgebaut. Diese Meßstellen stehen auch weiterhin für Probeentnahmen zur Verfügung. Es wurden vier Grundwasserpumpproben entnommen.
- Die Bodenproben wurden auf folgende Schadstoffparameter hin untersucht: Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Extrahierbare organisch gebundene Halogenverbindungen (EOX), Cyanide gesamt (CN), Phenole EPA, Aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW), Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).
- Die Grundwasserproben wurden auf folgende Schadstoffparameter untersucht: Die Metalle Quecksilber (Hg), Arsen (As), Blei (Pb), Cadmium (Cd), Zink (Zn), Nickel (Ni), Chrom (Cr), Kupfer (Cu), Kalium (K), weiterhin Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Cyanide gesamt (CN), Adsorbierbare organische Halogenverbindungen (AOX) sowie der Gesamtgehalt organisch gebundenen Kohlenwasserstoffes (TOC).

Am 22. März 1995 wurde ein erster Ergebnisbericht der GKU "Orientierende Ersterkundung von Altlastenverdachtsflächen des ehemaligen Betriebsgeländes der DEFA-Studios Babelsberg GmbH" vorgelegt.

Die Untersuchungsmethoden, die Analyseergebnisse sowie die einzelnen Nachweisgrenzen sind dem Untersuchungsbericht der ARGE Umwelt TEC in der Anlage des Ergebnisberichtes zur orientierenden Ersterkundung durch die GKU zu entnehmen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden im Bereich des Untersuchungsgeländes (= Geltungsbereich) keine Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, welche einen weitergehenden Untersuchungs- oder Handlungsbedarf indizieren. Lediglich im Bereich der Verdachtsfläche an den Teertanks östlich Gebäude 6 (siehe Kapitel 2.2.8 des GKU-Berichtes) wurden oberflächennahe, räumlich begrenzte Verunreinigungen des Bodens durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), festgestellt (Schadstoffeintrag im Zuge von Umfüll- und Verarbeitungsprozessen). Von der Möglichkeit einer Verlagerung dieser Kontamination in tiefere Bodenschichten oder ins Grundwasser ist jedoch nicht auszugehen. Als notwendige Maßnahme ist hier der Ausbau der oberen Bodenschicht im Verlauf der Baumaßnahmen mit anschließender Entsorgung des Aushubes zu nennen.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse stehen den auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Nutzungen keine Gefahren durch Bodenkontaminationen entgegen. Aus der Verunreinigung des Bodens resultierende Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind ge-

währleistet.

## 1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### Vorzeitiger Bebauungsplan

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Bebauungsplan notwendig. Dieser wird als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt, da sich der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam noch im Verfahren (Stand: Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) befindet. Der vorzeitige Bebauungsplan widerspricht in seinen Zielen und Zwecken nicht dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 bestimmt sich bislang nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da übergeleitete Fluchtlinien oder Bebauungspläne nicht vorhanden sind. Da Neubauten sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in den Rahmen der auf dem Gelände vorhandenen Bebauung einfügen müssen, soweit nicht Befreiungsvoraussetzungen nach § 34 Abs.3 BauGB vorliegen, sind nur geringe Teile der geplanten Vorhaben der "Medienstadt Babelsberg" sowie einige Vorhaben im Randbereich entlang der Stahnsdorfer und der August-Bebel-Straße genehmigungsfähig. Auf dieser Grundlage, unter Berücksichtigung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, sind Baugenehmigungen für verschiedene Vorhaben beantragt oder genehmigt:

- Studiogebäude des Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg ORB (SO 2)
- Zwei Studiogebäude Euromedien GmbH (TV-Modul, High-Tec-Modul) (SO 4)
- Bürogebäude an der August-Bebel-Straße (SO 5)
- Behelfsbauten für Büros an der August-Bebel-Straße
- Eingangsportale zum Studiobereich an der August-Bebel-Straße (SO 5)
- Behelfsbauten für den Betrieb der "Studiotour"
- Einfamilienhaus Stahnsdorfer Straße 105a (MI)
- Stadtvillen (WA 2)
- Freizeitzentrum mit Multiplexkino (SO 8)

### Flächennutzungsplan Potsdam -Vorentwurf-

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans stellt die vorhandenen Wohnquartiere um das ehemalige DEFA-Gelände als reine (WR) oder allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,2 bzw. 0,4 dar; das östlich der August-Bebel-Straße angrenzende Gelände des Projektes "Dianapark" ist als allgemeines Wohngebiet mit einer mittleren GFZ von 0,8 bzw. als Sondergebiet "Hotel" mit einer GFZ von 1,2 dargestellt und mit der Signatur für eine geplante Nutzungsartenänderung gekennzeichnet.

Das Mediengelände selbst wird als Sondergebiet (SO) "Medien" mit einer mittleren grundstücksbezogenen GFZ von 1,5 in seine Umgebung eingeordnet. Südlich der als übergeordneten Hauptverkehrsstraße dargestellten Großbeerenstraße sieht der FNP-Vorentwurf eine Verdichtung gewerblicher (GE) und industrieller Nutzungen (GI) mit GFZ-Werten von 1,0 bzw. 1,2 vor. Die Umgebung des Bahnhofs Drewitz wird als lokaler Entwicklungsschwerpunkt gekennzeichnet. Die künftige Wetzlarer Straße ist als geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, sie bindet über einen neuen Knoten an die Nutheschnellstraße an und ist über diese mit der Bundesautobahn A 115 am östlichen Rand des Stadtgebietes verbunden.



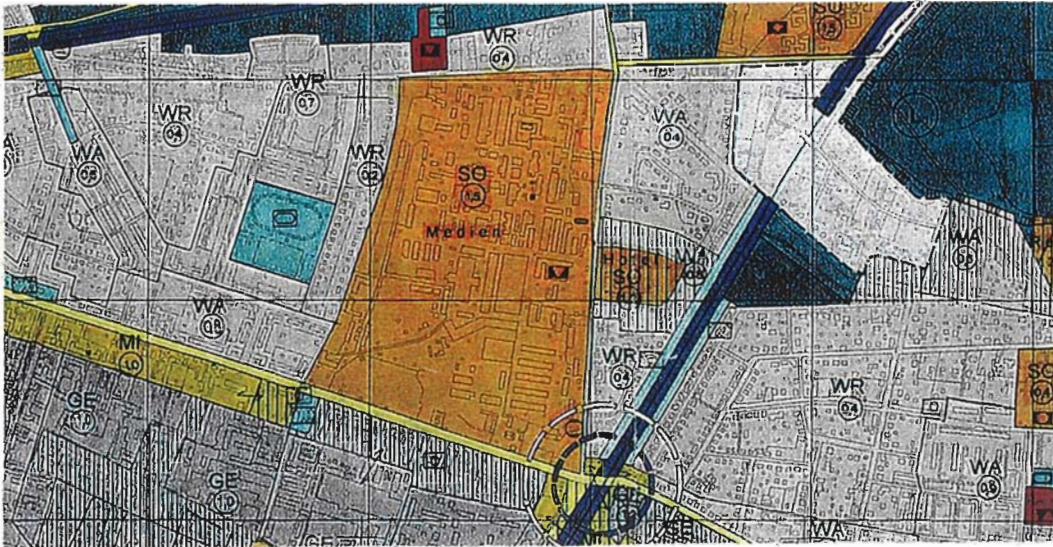


Abb.3: Ausschnitt aus dem FNP

Stand Vorentwurf

#### Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Ein Bereichsentwicklungsplan Babelsberg liegt seit März 1993 als Planungsgutachten vor. In der Darstellung des angestrebten Leitbildes wird für das eigentliche Plangebiet der Medienstadt dessen Sicherung und Entwicklung als Medien- und Dienstleistungsstandort vorgesehen, wobei die Baustrukturen ortstypisch angepaßt werden sollen. Für einen durchgängigen Streifen an der Westseite des Geländes entlang der Straße An der Sandscholle wird Wohnungsneubau in ortsüblicher Verdichtung vorgeschlagen. Als überörtlich bedeutsam ist hier zudem die Führung einer Hauptgrünverbindung entlang der Straße An der Sandscholle zu nennen, die von der Nutheniederung im Süden über das Maschinenbaugelände, dann entlang der Medienstadt bis hin zum Ufergrünzug des Griebnitzsees im Norden geführt werden soll.

Westlich, nördlich und östlich des Plangebiets soll die ortstypische Siedlungsstruktur für Wohnnutzung erhalten werden; für Teilgebiete sind Verdichtungspotentiale durch Dachausbau oder Wohnungsneubau in ortsüblicher Verdichtung aufgezeigt, so auch für das Waldstück Dianastraße. Die Notwendigkeit der Anlage der entsprechend erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist aufgeführt. Für zwei kleine Waldflächen im Siedlungsgebiet westlich des Mediengeländes und die beiden großen Waldstreifen entlang der S-Bahnlinie nördlich der Stahnsdorfer Straße wird der Erhalt und die ökologische Sicherung, aber auch die Verbesserung ihres Erholungswertes für die Bewohner der umliegenden Quartiere gefordert.

Das gesamte Areal südlich der Großbeerenstraße, die als überörtliche Verkehrsverbindung dargestellt ist, soll über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen neu als Gewerbe- und Dienstleistungsquartier "Nutheband" geordnet und strukturiert werden.

#### Landschaftsrahmenplan Potsdam

Der Landschaftsrahmenplan Potsdam vom 30.9.1994 weist für die weitere Umgebung des Plangebiets, also das Siedlungsgebiet Babelsbergs, in erster Linie Bestandssicherungsmaßnahmen, insbesondere Grünverbindungen im Siedlungsbereich aus. Demnach sollen die Straße An der Sandscholle und, wegen ihrer Qualität als Allee, auch die August-Bebel-Straße als Grünverbindungen gesichert und entwickelt werden. Als Vorranggebiete für die Freiraumsicherung und -entwicklung in Verdichtungsgebieten sollen im Plangebietsumfeld weiterhin die Waldstreifen an der S-Bahnlinie nördlich der Stahnsdorfer Straße, das Waldstück Dianastraße und im Plangebiet selbst das Areal um den ehemaligen Sportplatz an der Großbeerenstraße erhalten und entwickelt werden. Für die Südwestseite des Geländes wird weiterhin auf die Notwendigkeit der Flächenoffenhaltung für den Frischluftaustausch hingewiesen.

#### Landschaftsplan Potsdam -Vorentwurf-

Der Landschaftsplan Potsdam liegt seit Juli 1995 als Vorentwurf vor. Anders als im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wird das Mediengelände darin nicht über die Gesamtfläche des Blocks als Sonderbaufläche dargestellt. Als Grünflächen werden hier ausgewiesen:

- die Nordwestecke des Geländes, d.h. der nördliche Teil des Eichenmischwaldstreifens sowie die östlich angrenzenden Flächen mit vorherrschend Birken- und Robinienaufwuchs
- die Südostecke des Mediengeländes mit einem Mischwaldbestand sowie ein Teilstück des Südgeländes an der Großbeerenstraße, das mit älteren Ruderalflächen und Vorwaldbiotopen bestanden ist oder war. (Teile der letztgenannten Biotope sind durch Veränderungen der Studiotour und die Anlage von Stellplätzen bereits überformt.)

Weiterhin wird die Nordostecke des Blocks bis in das ORB-Gelände hinein als Wohngebiet dargestellt. (Innerhalb des genannten Areals werden heute tatsächlich nur noch drei Gebäude an der Stahnsdorfer Straße bewohnt, die nicht dem Haupteigentümer Euromedien gehören.) Ebenfalls als Wohngebiet dargestellt wird die Südwestecke mit dem Gebäude der ehemaligen Ausflugsgaststätte.

In der Umgebung des Mediengeländes sieht der Vorentwurf zum Landschaftsplan westlich, nördlich und östlich Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil vor. Ausnahme ist die Sonderbaufläche Dianastraße mit einem Restwaldstück an seiner Südseite.

Das Gelände südlich der Großbeerenstraße ist im wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt; der Bestand von Wohn- und Kleingartennutzung direkt an der Straße ist hier jedoch planerisch belassen worden, während der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan hier eine Nutzungsänderung zu gewerblicher Baufläche vorsieht. Weiterhin sieht der Vorentwurf zum Landschaftsplan durch das Gewerbegebiet hindurch eine Grünverbindung, bzw. Baumreihen vor, die die Nutheniederung und ein angelagertes Waldstück mit dem Wohnstreifen und den Kleingärten an der Großbeerenstraße verbinden. Zur Herstellung dieser Verbindung ist eine entsprechende Trasse als Gebiet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingetragen. Eine Weiterführung der Grünverbindung entlang des Mediengeländes Richtung Griebnitzsee, wie die Bereichsentwicklungsplanung dies vorschlägt, gibt es allerdings nicht. Eine solche Verbindung vom Nuthetal zum (westlichen) Griebnitzsee wird im Vorentwurf zum Landschaftsplan über zahlreiche grüne Trittsteine (Kleingartensparten, kleinere Grünanlagen) eher weiter westlich gesehen.

Die Waldstreifen entlang der S-Bahnlinie nördlich der Stahnsdorfer Straße wurden als Immissionsschutzwald dargestellt; der eingelagerte Sportplatz der Universität wurde erhalten.

#### Weitere Planungen im Nahbereich

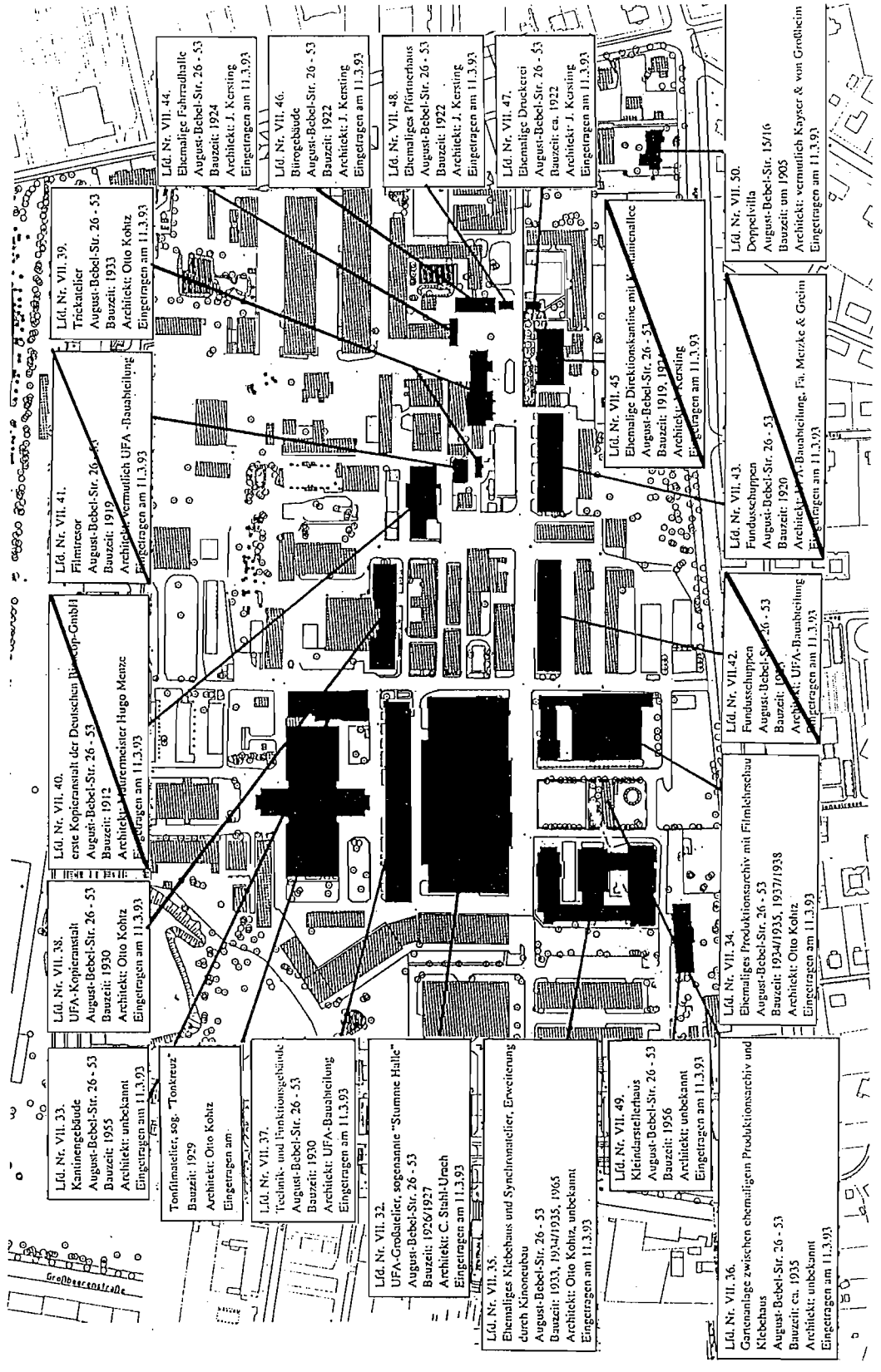
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Dianastraße", der an Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 41 östlich anschließt, wurde am 13.01.1994 genehmigt. Das Gelände wird als Komplex mit Wohnungen, Büros, Hotel und Serviceeinrichtungen für die Medienstadt bebaut.

Im Bereich südlich der Großbeerenstraße sind Teilgebiete als Entwicklungsbereich bzw. als Untersuchungsgebiete gemäß § 165 BauGB durch Bekanntmachung der Satzung vom 10.4.1996 festgesetzt. Für einen Bereich östlich des Bahnhofs Drewitz entlang der Südseite der Großbeerenstraße ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 beschlossen worden.

#### Verzeichnis der Baudenkmale des Stadtkreises Potsdam

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß §9 Abs.1 BbgDSchG vom 22.07.1991 wurden die in der Abbildung gekennzeichneten baulichen Anlagen als Baudenkmale gesichert. Die durchgestrichenen Hinweistafeln kennzeichnen Gebäude, die seit Januar 1995 aus der Denkmalliste gestrichen wurden (Abrißgenehmigung wurde erteilt):

Abb.4: Eingetragene Baudenkmale





## 2. PLANUNG

### 2.1 Planungsvorbereitung

Seit 1991 bereitete die Treuhand Gesellschaft Berlin den Verkauf der Liegenschaften der ehemaligen DEFA-Gesellschaft in Babelsberg vor. Hierzu wurde über die CS First Boston Effektenbank AG eine internationale Ausschreibung für das Betriebsgelände veranlaßt.

Zur Klärung der städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen für ein Entwicklungskonzept für das ehemalige DEFA-Gelände führte das Dezernat Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe der Stadt Potsdam am 31. März 1992 eine Klausurtagung unter Beteiligung der zuständigen Landesbehörden und städtischen Fachämter durch und faßte die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.

Im August 1992 wurde das Gelände der Filmstudios in Babelsberg an die Compagnie Immobiliere Phénix Deutschland GmbH, eine Tochtergesellschaft der Gruppe CIP (Compagnie Immobiliere Phénix und Partner) veräußert. Dabei ging die Investorengesellschaft im Rahmen des Treuhandvertrages u.a. folgende Bindungen für das Gelände und den Filmstudiobetrieb ein:

- Erhalt von mindestens 750 Arbeitsplätzen
- Erweiterung auf 3500 Beschäftigte bis zum Jahr 2002
- Investitionen im Umfang von 410 Mio. DM, dabei 60 Mio. DM für Sanierung, Modernisierung und Einrichtung von Filmproduktionsstudios, 20 Mio. DM Betriebsmittel für die Studios sowie 330 Mio. DM für infrastrukturelle Maßnahmen, Planungs- und Baukosten.
- Finanzierung von Filmproduktionen in der Höhe von 60 Mio. DM.

Mit dem DEFA-Gelände hat der Investor auch die sogenannte "Parzelle 7" gegenüber dem Haupteingang des Studiogeländes erworben, wo als Vorprojekt der "Medienstadt" der "Dianapark" errichtet wird. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante Bebauung wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.4 "Dianastraße" durch ein beauftragtes Planungsbüro erarbeitet, der am 06.10.1993 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 13.01.1994 genehmigt wurde. Ein Gebäudekomplex mit medienorientierter Büronutzung, ein Hotel mit Boardinghäusern sowie Wohngebäude mit insgesamt 154 Wohneinheiten sind im Bau bzw. fertiggestellt.

Die Entwicklungsgesellschaft Euromedien Babelsberg GmbH beauftragte Anfang 1993 fünf international renommierte Architektengruppen mit der Erarbeitung städtebaulicher Ideenstudien für das Gelände um die Filmstudios der ehemaligen DEFA-Gesellschaft.

Ein von der Stadt Potsdam und Euromedien getragener Workshop kam im März 1993 zu dem Ergebnis, die Architekten Hilmer & Sattler sowie Valode & Pistre gemeinsam mit der Überarbeitung ihrer Entwürfe zu beauftragen. Der durch die Zusammenarbeit der beiden Architektenteams modifizierte Entwurf wurde im August 1993 vorgestellt und bildet mit zahlreichen Modifikationen die Grundlage des folgenden Bebauungsplanverfahrens.

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß § 9 Abs.1 BbgDSchG vom 22.07.1991 wurden zahlreiche historische Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs als Baudenkmale festgesetzt. Der Grundstückseigentümer wurde durch Bescheid des Amtes für Denkmalpflege vom 11.03.1993 über die Eintragung informiert.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" ist ein Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam auf ihrer Sitzung am 30.06.1993, der im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 7 vom 16. Juli 1993 und in den ortsüblichen Tageszeitungen bekanntgemacht wurde. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans fand Mitte 1994, die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Auslegung) fand im Dezember 1994 statt.

Zur grundlegenden Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts für den Zentrumsbereich fand im Mai 1995 ein Gutachterverfahren statt. Die Änderungen des Bebauungsplansentwurfs vor allem in diesem Bereich machten eine 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Auslegung) erforderlich.

## 2.2 Ziele und Leitbilder

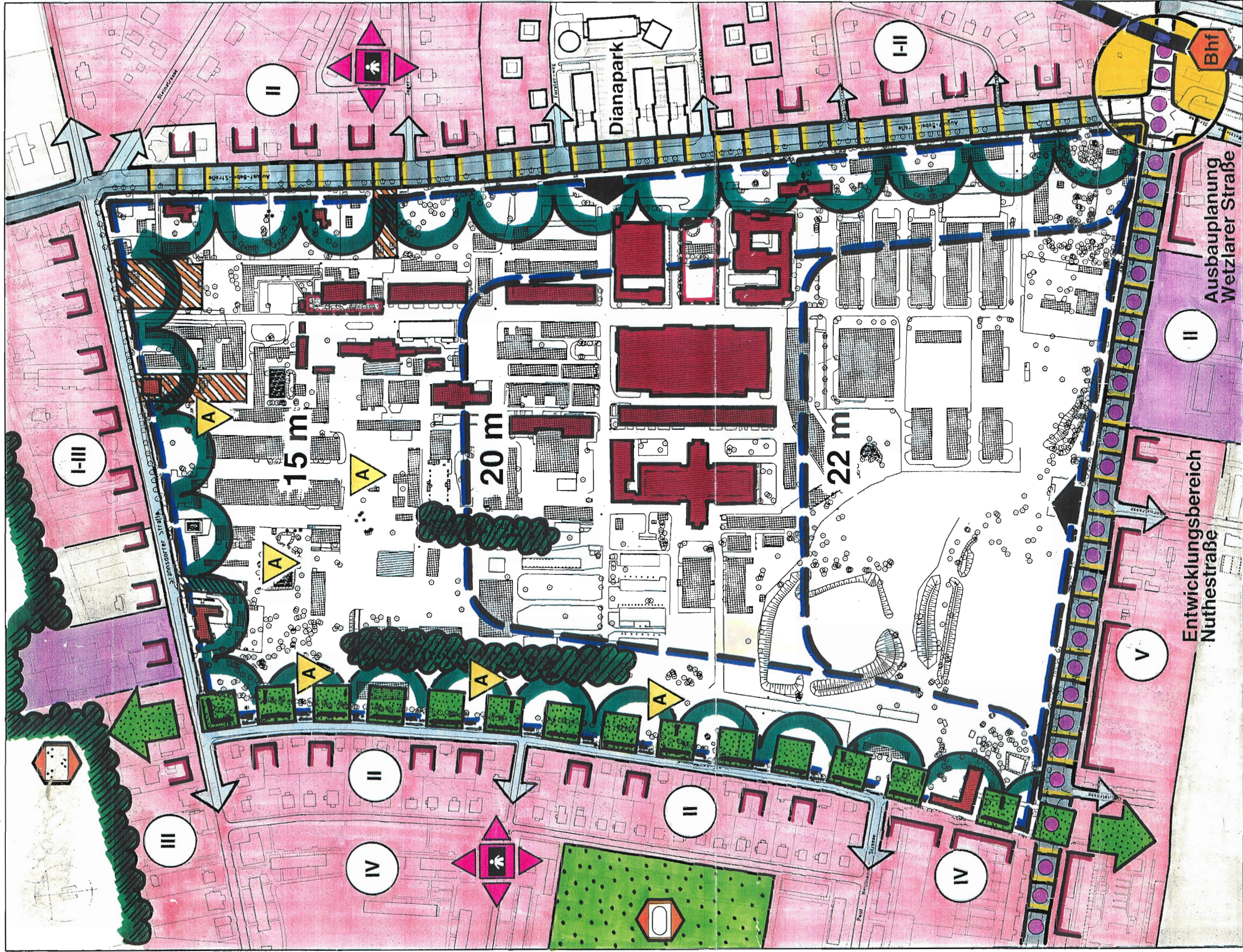
Das Grundstück der ehemaligen DEFA-Filmproduktion ist bisher ein eingezäuntes Betriebsgelände ohne wesentliche Wechselbeziehungen zu den umliegenden Stadtquartieren. Große Teile des Geländes, vor allem am westlichen und nördlichen Rand, sind bisher baulich kaum genutzt. In Teilbereichen des Geländes haben sich dichte Vegetationsbestände entwickelt. In Zukunft soll sich, um die eigentlichen Studionutzungen herum, ein eigenständiger medienorientierter Stadtteil mit intensiver Nutzung entwickeln.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 41 ist es, sowohl die Entwicklung dieses für den Wirtschaftsstandort Potsdam wichtigen Medienstandortes zu fördern, als auch dessen verträgliche Einbindung in die gewachsene Stadtstruktur Babelsbergs sicherzustellen. Dabei werden folgende planerische Zielsetzungen berücksichtigt:

- \* Ziel der Planung ist es, das ehemalige Defa-Betriebsgelände zu einem eigenständigen, in seinem Charakter auf die künftige Medienproduktion bezogenen Stadtteil zu entwickeln. Grundgedanke des Konzepts "Medienstadt" ist die Modernisierung der traditionellen Produktionsstandorte als Kern künftiger Medienproduktion; da dies allein nicht konkurrenzfähig wäre, soll ergänzend ein breites Nutzungsspektrum angelagert werden: Landesrundfunkanstalt, Filmhochschule, Gewerbe- und Büroflächen, Wohnen in unterschiedlichen Formen, Einzelhandel, Angebote für Touristen, Kinos, Hotels etc.
- \* Die interne Nutzungszonierung ist dabei so vorzunehmen, daß Störungen und Konflikte der umgebenden Wohngebiete sowie zwischen den festgesetzten Baugebieten untereinander weitgehend vermieden werden. So soll am West- und am Nordrand des Geltungsbereiches Wohnnutzung dominieren, während intensivere Nutzungen mit dichter Bebauung vor allem im Süden des Areals an der Großbeerenstraße, d.h., dort wo die Störungen bestehender Viertel am geringsten sind, vorgesehen werden. Daher sollen hier, in unmittelbarer Nähe des Regionalbahnhofes Drewitz und der geplanten Straßenbahnlinie, das Zentrum des Medienstadtteils und die größeren Flächenangebote für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen.
- \* Mit Ausnahme weniger nach wie vor abzuzäunender Betriebsbereiche soll das ehemalige DEFA-Betriebsgelände als Stadtteil allgemein zugänglich sein und damit integrierter Teil von Babelsberg werden. Die bisher stadträumlich isolierte Lage des Planungsgebietes soll durch ein dichtes Netz von Fuß- und Radwegen sowie ergänzenden Erschließungsstraßen zur Verbindung der Medienstadt mit den umgebenden Stadtquartieren aufgebrochen werden.
- \* An den Rändern der Medienstadt zu den vorhandenen Wohnquartieren sowie im gesamten Nordteil des Plangebietes soll die Bauhöhe auf 15 m begrenzt werden. Das heißt, neue Baukörper ragen hier nicht über vorhandene Bäume hinaus und fügen sich in die Höhenentwicklung der vorhandenen Villenviertel ein. Für die intensiveren Gewerbenutzungen und das Zentrum an der Großbeerenstraße ist die Bauhöhe auf 20 bzw. 22 m an den Gebietsrändern zu begrenzen.
- \* Die grünen Ränder des Gebietes entlang der Straße an der Sandscholle, der Stahnsdorfer Straße und der August-Bebel-Straße sind weitestgehend zu erhalten. Entsprechend den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung soll der Waldstreifen entlang der Straße an der Sandscholle als öffentlich nutzbarer Grünzug entwickelt werden.
- \* Bei der künftigen Bebauung sind vorhandene Bäume besonders zu berücksichtigen. Tiefgaragen unter Gebäuden sollen gefördert werden, um eine intensive Begrünung der Baugrundstücke sicherzustellen.

- \* Die vorhandenen Kiefern- und Eichenmischwaldbestände sind zu schützen und Beeinträchtigungen durch benachbarte Bebauungen auszuschließen.
- \* Die Umgebung des Regionalbahnhofes Drewitz soll städtebaulich geordnet, durch Handels- und Dienstleistungsnutzungen intensiver genutzt und baulich aufgewertet werden.
- \* Umfang, Sortiment und Standort der geplanten Einzelhandelsnutzungen sind so zu regulieren, daß eine möglichst vollständige Eigenversorgung der Medienstadt gewährleistet und negative Auswirkungen, insbesondere in bezug auf eine ausgeglichene örtliche Versorgungsstruktur, auf die bestehende und geplante Zentrenstruktur innerhalb Potsdams ausgeschlossen werden.
- \* Art und Umfang der für touristische Nutzungen erforderlichen Anlagen sollen so dimensioniert werden, daß ein wirtschaftlich tragfähiges Element der "Medienstadt" entsteht und so ein attraktive Ergänzung des übrigen touristischen Angebots Potsdams entsteht. Die Freiluftdarstellungen der bestehenden "Studiotour" sollen wegen starker Lärmentwicklung am heutigen Standort nicht weiterverfolgt werden. Touristische Angebote für Besucher der Studiotour sind künftig in den Gebäuden des neuen Zentrums sowie einer kleineren Freifläche in der Mitte des künftigen Zentrumsbereichs vorzusehen, so daß bestehende Störungen umliegender Wohngebiete durch Freiluftdarstellungen weitgehend entfallen.
- \* Die neu entstehenden Wohnungen sollen durch die notwendigen Folgeeinrichtungen der sozialen Infrastruktur, Grün- und Erholungsflächen und Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote an zentraler Stelle ergänzt werden, die auch den umliegenden, in dieser Hinsicht unterversorgten Siedlungsgebieten zugute kommen. Sind diese Wohnfolgeeinrichtungen nicht innerhalb des Planungsgebietes realisierbar, so ist eine Bedarfsdeckung außerhalb des Geltungsbereiches auf anderem Wege zu sichern.
- \* Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sollen, mit einzelnen Ausnahmen, erhalten und rekonstruiert werden. Sofern sie verändert oder im Einzelfall im Rahmen der künftigen betrieblichen Erfordernisse beseitigt werden sollen, sind Einzelfallprüfungen der Denkmalpflegebehörden erforderlich.
- \* Die mit der vorgesehenen Bebauung bisher un bebauter Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit wie möglich im Gebiet auszugleichen.
- \* Für eine stadtverträgliche Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sollen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei sind die neuen Planstraßen nicht an die Wohnstraßen im Norden und Westen anzubinden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die verkehrliche Erschließung der Medienstadt wird vor allem auf die ausgebaute Wetzlarer Straße mit Verbindung zur Nuthestraße und der Bundesautobahn konzentriert. Hauptträger des öffentlichen Verkehrs soll eine neue Straßenbahnlinie in der Großbeerenstraße werden.





Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 41  
"Medienstadt Babelsberg"  
mit integriertem Grünordnungsplan  
-Städtebauliche Bindungen-

M. 1: 2000  
Scam 8. Nagele / Mrz. 1994

**Funktionale und gestalterische Mängel:**

	Bhf		Bauhofsbereich		Sportplatz		Waldstreifen entlang der S-Bahn		Grundstücke in privatem Einzelgüterum		Alliastverdecktsflächen
--	-----	--	----------------	--	------------	--	---------------------------------	--	---------------------------------------	--	-------------------------

	Prägende Bauweisestruktur, z.B. Einzelgebäude in offener Bauweise		Bereiche unterschiedlicher Gebäudehöhenbeschränkung		Sensible Randsone, "Grüne Schürze" zu benachbarten Quartieren		Überörtliche Grünverbindung Nuthe-Griebnitzsee geplant (BEP)		Besonders prägende Gehölzbestände		Defizit bei der Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen
--	-------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------	--	----------------------------------------------------------

	Haupterschließungsstraßen/ untergeordnete Erschließungs- und Anliegerstraßen		Umbau- bzw. Neugestaltungsbedarf von Straßen/ Integration geplanter Straßenbahnlinie		Problematischer Verkehrsknoten, ebenengleicher Bahnübergang		Mögliche Erschließungsrichtung des Defa-Geländes		Denkmalgeschützte/ sonstiger prägender Gebäudebestand		Umgebende Baugewebe mit überwiegender Geschossigkeit, Wohnen/ Gewerbe/ Kultur, Soziales
--	------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------



## 2.3 Städtebauliches Konzept

### 2.3.1 Räumliche Gliederung des Plangebietes

Im internationalen Wettbewerb der Medienbranche setzt das Konzept "Medienstadt Babelsberg" auf die Konzentration und intensive Verflechtung unterschiedlichster Funktionen, die für die zukunftsorientierte Medienproduktion erforderlich sind, an nur einem, städtisch eingebundenen Ort. Damit soll der historische Standort der Filmproduktion in Babelsberg zum Ausgangspunkt eines umfassenden Dienstleistungsangebotes für die künftige Medienproduktion werden. Folgende Nutzungen sind Bestandteile des Projektes "Medienstadt":

- \* Die historischen Studios und Teile der Verwaltungsgebäude werden erhalten, modernisiert und technisch grundlegend erneuert. Unmittelbar anschließend werden drei hochmoderne Studiomodule errichtet, ergänzt durch neue Büros an der August-Bebel-Straße. Damit entsteht der technische Kern eines Produktionsbereichs für vielfältige Medien.
- \* Der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) konzentriert seine Studios, Büros und sonstige Anlagen zwischen August-Bebel-Straße und der Planstraße 1. Rundfunk, Fernseh- und übrige Medienproduktion liegen damit unmittelbar nebeneinander.
- \* Die Filmhochschule "Konrad Wolf" erhält einen Neubau westlich des Studiobereichs an der Planstraße 1. Medienausbildung und Medienproduktion entstehen somit in unmittelbarer Nachbarschaft.
- \* Die Mediengewerbehöfe zwischen Planstraße 1, 2 und 3, eine Mischung aus Büros und anderen Gewerbeflächen, sollen sich als Standort für unterschiedlichste Firmen vor allem der Medienbranche entwickeln, die Studios, den Rundfunk und das Medienzentrum mit Waren und Dienstleistungen beliefern.
- \* Das Zentrum ist mit mehreren Gebäuden, die bis zu 40 m hoch sein können, und einem bis zu 60 m hohen Gebäude geplant. Es soll damit der stadträumliche Schwerpunkt ebenso wie Zeichen und Imageträger der Medienstadt werden.
- \* Das Zentrum soll neben zahlreichen Büros alle Angebote für Besucher und Beschäftigte der Medienstadt umfassen. Hauptziel der Touristen werden ein Medien-Erlebnis-Center (Studiotour), das auch Ausgangspunkt der Rundfahrten über das Studiogelände wird, sowie Einzelhandelsflächen mit medienspezifischen Angeboten und zur Versorgung des Nahbereichs, ein Kinokomplex sowie Veranstaltungssäle, Ausstellungsflächen und gastronomische Einrichtungen sein.
- \* Zu den bestehenden Wohnvierteln hin sowie an der zentralen Parkanlage werden Wohnungen in Stadtvillen und hofartigen Geschossbauten sowie eine Kindertagesstätte und Spielplätze errichtet. An der Planstraße 1 sowie an der August-Bebel-Straße finden in Wohnhäusern auch Büros ihren Standort.
- \* Hauptzubringer zur Medienstadt wird die ausgebaute Wetzlarer Straße mit Anschluß zur Nuthestraße. In der Großbeerenstraße wird eine neue Straßenbahnlinie vorgesehen. Die Reisebusse der Touristen halten auf einem Stellplatz an der August-Bebel-Straße (SO 6). Die vorgesehenen Planstraßen leisten die interne Erschließung des Geltungsbereichs.

### 2.3.2 Studiobereich

Der Studiobereich, "Sondergebiet Film- und Fernsehproduktion", setzt sich aus einem Modernisierungs- und einem Neubaubereich zusammen: Das "Tonkreuz" mit vier und die "Stumme Halle" mit drei großen Aufnahmeatelliers werden denkmalgerecht erneuert und technisch modernisiert. Werkstätten und Fundus sollen in einem Anbau an die "Stumme Halle" untergebracht werden. Im Endfertigungsgebäude südlich der kleinen Grünanlage

sind bereits neue Tonstudios in Betrieb. Auch die Studios im Eingangsgebäude sind zur Modernisierung vorgesehen. Am Park sind zusätzlich betriebsbezogene Grünanlagen und die Kantineinrichtung des Betriebes vorgesehen. Zentrum neuer Produktionstechnologien für Film und Fernsehen sowie künftiger Kommunikationsmedien werden drei Studiomodule, die unmittelbar nördlich der traditionellen Filmstudios errichtet werden. Das große Doppelgebäude umfaßt 6 Aufnahmestudios für Fernsehproduktionen sowie dazugehörige Büros und Technikräume. Hinzu kommt östlich anschließend ein weiteres Studiogebäude für Fernsehproduktionen. Das dritte Studiomodul am Haupteingang August-Bebel-Straße ist als experimentelles Produktionszentrum für hochauflösende Bildtechniken (HD/HDTV) sowie digitale Bild- und Tonbearbeitung vorgesehen. Zusammen mit zwei neuen Bürogebäuden an der August-Bebel-Straße und den im Bau befindlichen Anlagen des gegenüberliegenden "Dianaparks" bilden diese Anlagen des Studiobereichs den technologischen Mittelpunkt der künftigen "Medienstadt". In Neubauten (ohne Dianapark) sollen hier über 70.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche errichtet und langfristig Arbeitsplätze für bis zu 1500 Beschäftigte eingerichtet werden.

### 2.3.3 Ostdeutscher Rundfunk Brandenburg (ORB)

Seit Anfang 1992 produziert und sendet der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) vom Gelände an der August-Bebel-Straße (Sondergebiet Rundfunkanstalt) aus, derzeit ein Fernseh- und zwei Rundfunkprogramme. 500 der über 600 Beschäftigten der Landesrundfunkanstalt haben hier ihren Arbeitsplatz. Im Rahmen der Gesamtkonzeption der "Medienstadt" wurde unter Einbeziehung denkmalgeschützter Bauten in der Mitte des Grundstücks ein arrondierter Standort des Senders mit einer Größe von etwa 30.000 m<sup>2</sup> abgegrenzt, den der Sender erworben hat. Bislang noch genutzte weitere Flächen sollen schrittweise geräumt werden. Neubauten entlang der August-Bebel-Straße und der Planstraße 1 sollen künftig vorwiegend Büros sowie Archiv und Übertragungstechnik umfassen, der gesamte Hörfunkbereich soll in einem Gebäude am Park, der gesamte Fernsehbereich in einem großen Gebäude östlich davon neu errichtet werden. Die bauliche Gestaltung des Standortes soll in einem Wettbewerbsverfahren weiter detailliert werden. Besondere städtebauliche Anliegen sind dabei der Erhalt einer lockeren, durchgrünten Baustruktur entlang der August-Bebel-Straße, die Beibehaltung der Hauptzufahrt von Norden durch die historischen Torgebäude, der Erhalt wertvollen Baumbestandes sowie die Sichtbeziehung der historischen Bebauung gegenüber der zentralen Parkanlage.

### 2.3.4 Hochschule für Film- und Fernsehen

Die Hochschule für Film und Fernsehen "Konrad Wolf" ist mit derzeit etwa 400 Studenten in verschiedensten Gebäuden im Stadtteil Babelsberg untergebracht, die z.T. von Restitutionsansprüchen betroffen sind. Das Ministerium für Wissenschaft, Kultur und Forschung beabsichtigt, im Rahmen des Gesamtprojektes einen Neubau zu errichten, der alle Funktionen der Hochschule vereint (Sondergebiet Filmhochschule). Hierzu wurde ein etwa 10.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Planstraße 1 erworben. Der notwendige Flächenbedarf der Hochschuleinrichtung beträgt nach Angaben des Ministeriums 10.000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, dies entspricht etwa 17.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Die unmittelbare Nähe dieser neuen Ausbildungsstätte zu einem künftigen Zentrum der Medienproduktion ebenso wie zur Landesrundfunkanstalt wird als Chance für einen regen Austausch zwischen Lehre und Praxis gesehen werden. Die im Bebauungsplan zugelassene Bebauung des Grundstücks wird Mitte 1996 im Rahmen eines Architekturwettbewerbes detailliert werden.

### 2.3.5 Wohnen

Wohnungen sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Straße an der Sand-scholle, der Stahnsdorfer Straße und der Planstraße 1 vorgesehen. Neben Wohnungen normalen und gehobenen Standards werden auch Wohnformen vorgesehen, die den besonderen Arbeitsbedingungen der Medienbeschäftigten entsprechen. Hierzu zählen Wohnungen mit besonderem Service oder etwa Appartements für Produktionsteams, die nur vorübergehend in der Medienstadt wohnen werden (Boarding-house). Insgesamt sind im Rahmen der Festsetzungen etwa 900 Wohneinheiten möglich, so daß mit bis zu 2000

neuen Einwohnern zu rechnen ist.

Die Wohnzonen liegen vor allem am westlichen und nördlichen Gebietsrand, um zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten ein ruhiges Gegenüber zu schaffen. Hier sind vor allem drei- und viergeschossige Stadtvillen vorgesehen, um eine transparente Baustruktur und große Grünflächen zu sichern. Hinzu kommen die Wohnungen im hofbildenden Geschößwohnungsbau entlang der neuen Hauptstraße sowie in bevorzugter Lage zwischen Planstraße 1 und dem zentralen Park.

In den Wohn- und Mischgebieten im Norden des Plangebiets sind darüberhinaus im Einzelfall Einrichtungen der Gebietsversorgung zulässig.

### *2.3.6 Wohnungsbezogene Infrastruktur*

Zur Versorgung des Gebiets ist der Neubau einer Kindertagesstätte mit etwa 130 Plätzen an der Stahnsdorfer Straße vorgesehen. Damit kann der absehbare Bedarf, bei Annahme eines aufgrund der zum Teil speziellen Wohnungsangebote leicht reduzierten Jahrgangsstärkenanteils und 40prozentiger Versorgung mit Krippenplätzen, 90prozentiger Versorgung mit Kindergartenplätzen und 40prozentiger Versorgung mit Hortplätzen, auf dem knapp 2500 m<sup>2</sup> großen Grundstück abgedeckt werden. Der geplante Standort befindet sich für die geplanten Wohngebiete in zentraler Lage und günstiger Zuordnung zu den umliegenden Wohnquartieren. Die Errichtung der Kindertagesstätte und ihr Übergang in das Eigentum der Stadt Potsdam werden in gesonderten städtebaulichen Verträgen geregelt.

Der im Geltungsbereich langfristig entstehende Bedarf an Grundschulplätzen soll an anderen Schuleinrichtungen im Einzugsbereich mit abgedeckt werden.

Ein Standort für eine Jugendfreizeitstätte innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund der benachbarten Einrichtung "Lindenpark" nicht als zweckmäßig erachtet. Zudem liegt der Schwerpunkt des bestehenden Bedarfes an Jugendfreizeitplätzen im Bereich Alt-Babelsberg.

Nach §9 BbgBauO vom 3.12.93 sind für Wohnanlagen ab 3 WE, unabhängig vom Nachweis öffentlicher Kinderspielplätze, Spielflächen für Kleinkinder auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Grundfläche der Spielfläche muß je WE mit bis zu 3 Aufenthaltsräumen 3 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen mit mehr als 3 Aufenthaltsräumen zusätzlich 2 m<sup>2</sup> je zusätzlichen Aufenthaltsraum groß sein. Spielflächen sollen mindestens 30 m<sup>2</sup> groß sein und immissionsgeschützt und möglichst besonnt angeordnet werden.

### *2.3.7 Zentrum und Einzelhandel*

Ein Einkaufs-, Freizeit- und Bürozentrum mit insgesamt bis zu 200.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche bildet das öffentliche Zentrum der Medienstadt. Das städtebauliche Konzept für diesen Bereich ist Ergebnis eines Gutachterverfahrens, das die Euromedien Grundstücksgesellschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam durchgeführt hat. Der Entwurf der Architekten Krier und Kohl wurde vom Preisgericht zur Ausführung empfohlen und liegt in überarbeiteter Fassung den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde. Im Zentrumsbereich, der vor allem über die Planstraße 2 zwischen August-Bebel-Straße und Planstraße 1 aber auch über die Großbeerenstraße erschlossen wird, sollen unterschiedlichste Nutzungen zusammengefaßt werden:

#### Einzelhandel

Insgesamt verfolgt die Stadt Potsdam das Ziel eines ausgewogenen und wohnortnahen Versorgungssystems in Zentren unterschiedlicher Dimension und Lage, das insbesondere die Altstadt und das Zentrum Babelsberg, aber auch neue Standorte wie das "Stern-" und "Waldstadt-Center" berücksichtigt. Solche Versorgungsschwerpunkte sollen weder durch stadtstrukturell nicht-integrierte Großmärkte, noch durch andere Großprojekte gefährdet werden. Einzelhandel in der "Medienstadt" wird daher durch die Festset-

zungen des Bebauungsplans sowohl im Umfang wie auch in Bezug auf die Zulässigkeit bestimmter Branchen zentrenverträglich reguliert. Dennoch soll ein bestimmtes Mindestvolumen den Eigenbedarf dieses Stadtbereichs mit erheblicher Einwohner- und Beschäftigtenzahl und den durch touristische Nutzungen entstehenden Bedarf decken. Zusätzlich wird ein spezifisch auf Medien orientierter Fachmarktanteil zugelassen, der die Gesamtstruktur des Potsdamer Einzelhandels sinnvoll ergänzt. Im Einzelnen wird Einzelhandel in folgendem Umfang (Verkaufsfläche/VKF) zugelassen:

* Nahversorgung:	3.000 m <sup>2</sup> VKF
* Touristisches Einzelhandelsangebot:	3.000 m <sup>2</sup> VKF
* Angebot Medien/Kommunikation/Technik:	9.000 m <sup>2</sup> VKF
* Sonstige Branchen:	1.000 m <sup>2</sup> VKF

Hinzu kommen Flächen für Restaurationsbetriebe, Flächen für Ausstellungen und nicht-verkaufsbezogene Waren- und Dienstleistungspräsentation sowie ggf. Sport- und Fitness im Rahmen des allgemein zulässigen Maßes der Nutzung.

#### Touristische Angebote

Die "Studiotour" ist neben der eigentlichen Medienproduktion eine der tragenden Aktivitäten der "Medienstadt". Dem künftigen Besucher werden weitgehend Angebote innerhalb der Baulichkeiten des Einkaufs- und Freizeitzentrums sowie einer internen Freifläche gemacht: Ein multimediales Kino- und Medienmuseum führt durch die Entwicklung der Medien. Es ist gleichzeitig Anfangs- und Endpunkt der Studiomobile, die den Besucher zu den angrenzenden Studios bringen. Kinos mit mehreren, unterschiedlich großen Sälen sowie verschiedene Multivisionsshows und Veranstaltungsräume sollen tagsüber das Programm der Touristen erweitern und abends kulturelle Nutzungen ermöglichen. Insgesamt werden nach Prognosen der Betreibergesellschaft nach Ausbau des Zentrums täglich 6.000 bis 8.000 Besucher erwartet. Damit wird die Studiotour das Tourismusprogramm der Landeshauptstadt um einen wichtigen, von Wetter und Jahreszeit unabhängigen Programmpunkt, ergänzen. Die touristischen Angebote sind als gewerbliche Freizeitnutzungen im Sondergebiet "Einkaufs- und Freizeitzentrum" ohne spezifische Regelung im allgemeinen Rahmen des zugelassenen Maßes der Nutzung zulässig.

#### Hotelnutzung

Nutzungen des Beherbergungsgewerbes mit rund 13.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche werden im Sondergebiet an der August-Bebel-Straße zugelassen. Ein Hotel ergänzt sowohl die Produktions- und Dienstleistungsaktivitäten der Medien- und Gewerbebereiche, als auch die touristischen Angebote innerhalb des Zentrums.

#### Büros, Hochhaus

Büroflächen als Teil des Zentrums der "Medienstadt" sind generell zulässig, im Sondergebiet 8 wird ihr Anteil auf 50% der zulässigen Geschosßfläche begrenzt. Insgesamt ist im gesamten Zentrumsbereich ein Anteil von 60 % Büroflächen vorgesehen. Ein Bürohochhaus mit bis zu 60 m Höhe an der Nordostecke des Zentrumsbereichs stellt das höchste Gebäude dar.

#### *2.3.8 Büros, Gewerbe*

Büros und Räume für nichtstörende gewerbliche Nutzungen werden im übrigen Geltungsbereich vor allem in den "Mediengewerbehöfen" westlich der Planstraße 1 sowie als Teil zulässiger Nutzungen in Teilen der allgemeinen Wohngebiete und im Mischgebiet vorgesehen.

Die "Mediengewerbehöfe" umfassen Gewerbeflächen und Büros mit einer Fläche von rund 90.000 m<sup>2</sup>, die vor allem Zulieferern der Medienproduktion dienen sollen. Ausstattung, Erschließung und Flächenaufteilung der Gewerbehöfe sollen so flexibel entworfen werden, daß unterschiedlichste Nutzer hier ihren Standort finden.



Büros in ansonsten zum Wohnen genutzten Gebäuden werden im allgemeinen Wohngebiet östlich der Planstraße 1 am zentralen Park sowie im Mischgebiet im Bereich Planstraße 1 - Ecke August-Bebel-Straße gegenüber dem ORB-Gelände zugelassen. Durch die Beschränkung auf das Erdgeschoß sowie das erste und zweite Obergeschoß wird insgesamt eine wohnverträgliche Einordnung erreicht.

### 2.3.9 Verkehr

#### Äußere Anbindung

Heute wird das Mediengelände vor allem von der August-Bebel-Straße und der Großbeerenstraße aus erschlossen. Künftig werden bis zu 10.000 Beschäftigte, 1,5 Mio. jährliche Besucher und 2000 Bewohner mit insgesamt rund 9000 Steplplätzen ein erhebliches Verkehrsaufkommen von und zur Medienstadt erzeugen.

Der regionale Kraftfahrzeugverkehr soll daher hauptsächlich über die neu zu errichtende Wetzlarer Straße mit Anschluß zur Nuthestraße und von dort zur Bundesautobahn und zur Innenstadt abgewickelt werden. Der Ausbau der Wetzlarer Straße wird derzeit planerisch vorbereitet, eine finanzieller Beitrag durch den Betreiber der Medienstadt wird vertraglich vereinbart. Der Autobahnanschluß mit der Großbeerenstraße wird geschlossen und dafür ein neuer Verkehrsknoten mit der Nuthestraße errichtet. Die Nuthestraße soll über den Bahnhofsbereich hindurch zusätzlich mit der Innenstadt verbunden werden.

#### Großbeerenstraße, Straßenbahn

Die Großbeerenstraße wird auch ohne Autobahnzufahrt innerstädtisch und regional eine Verkehrsbedeutung behalten, die die Durchlässigkeit einer Schranke am Bahnhof Drewitz übersteigt. Es ist daher vorgesehen, diesen Übergang durch eine zweispurige Unterführung für Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Straßenbahn im Zuge der Großbeerenstraße zu ersetzen.

Neben der S-Bahn mit dem nahen Bahnhof Griebnitzsee und der Regionalbahn, die später etwa im Halbstundentakt den Bahnhof Drewitz anfahren soll, wird zur Bedienung der Medienstadt und des südlich angrenzenden Gewerbeentwicklungsgebietes eine neue Straßenbahnlinie im Zuge der Großbeerenstraße mit Haltestelle südlich des Zentrums geplant. Der Bebauungsplan berücksichtigt eine entsprechende Straßenverkehrsfläche. Die Planung der Trasse und ihre Auswirkungen bleibt späteren Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Die Machbarkeit einer Straßenbahnlinie auch im westlichen Teil der Großbeerenstraße wurde durch Gutachten nachgewiesen (vgl.4.4). Die beengten Platzverhältnisse im westlichen Abschnitt der Straße lassen dort kein eigenes Gleisbett zu. Die Straßenbahnlinie im Zuge der Großbeerenstraße soll später zu den östlich der Bahn gelegenen Wohngebieten in Drewitz verlängert werden und zusammen mit dem Auto- und Radverkehr in einer Unterführung die Bahnlinie am Bahnhof Drewitz queren. Ein direktes Umsteigen zur Regionalbahn wird dann möglich.

#### Interne Erschließung

Die neue Haupteerschließungsstraße, Planstraße 1, führt von der Großbeerenstraße im Süden zur August-Bebel-Straße im Nordosten; diese Planstraße wird auch für eine Buslinie geeignet sein und einen Radweg aufnehmen. Sie wird ergänzt durch eine Ost-West-Straße durch das Zentrum, Planstraßen 2 und 4, sowie einige kleinere Erschließungsstraßen. Das Straßennetz der Medienstadt wird weder mit der Straße an der Sandscholle noch mit der Stahnsdorfer Straße verbunden, um Durchgangsverkehr in diese ruhigen Wohnviertel zu vermeiden.

Eine Reihe öffentlicher Fuß- und Radwege verbindet diese Bereiche mit den neuen Baugebieten und dem Zentrum. Hinzu kommt eine durchgehende Wegeverbindung von der Großbeerenstraße im Süden bis zur Stahnsdorfer Straße, für die auch der Waldstreifen entlang der Straße an der Sandscholle zugänglich gemacht werden soll. Weitere Wege-

verbindungen führen durch den zentralen Park.

Das Zentrum der Medienstadt wird durch ein System von Fußgängerzonen sowie öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen durch einzelne Gebäudekomplexe erschlossen.

Alle neuen Straßen sowie die erweiterte Großbeerenstraße sollen als Alleen ausgeführt werden. Die August-Bebel-Straße wird überwiegend innerhalb des vorhandenen Querschnitts erneuert und in Teilen mit Abbiegespuren versehen, der alte Alleebaumbestand überwiegend jedoch erhalten. Lediglich im Kreuzungsbereich wird die Straßenverkehrsfläche erweitert, um Abbiegespuren anzuordnen und Fuß- und Radweg außen um dort zu erhaltene Bäume zu führen. Die Erneuerung der Stahnsdorfer Straße ist abgeschlossen.

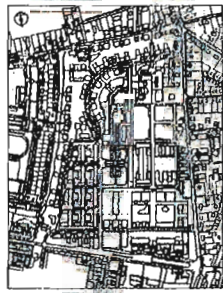
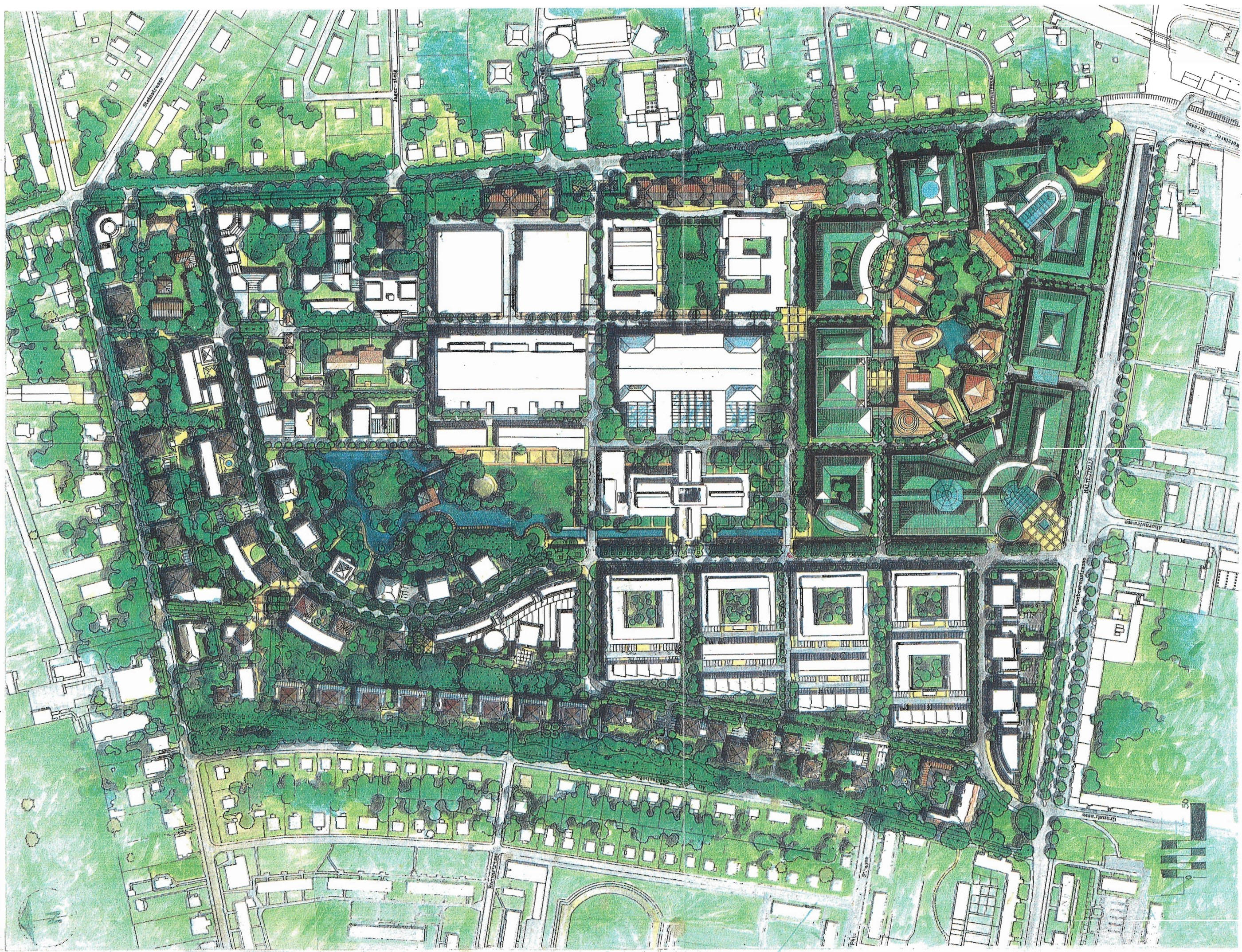
#### Stellplätze

Entsprechend der Vorgaben der Bauordnung werden innerhalb des Plangebiets rund 9000 private Stellplätze, verteilt auf die einzelnen Baugebiete, erforderlich. Mit Ausnahme kleiner Anteile insbesondere für Behinderte und Kurzzeitbesucher sollen sämtliche Stellplätze in Tiefgaragen, zum Teil als zweigeschossige Anlagen, ausgeführt werden, um die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht zu beeinträchtigen und die Begrünung nicht bebaubarer Grundstücksflächen zu sichern. Ausgenommen hiervon sind lediglich die gewerbeähnlichen Kernbereich der Medienproduktion von ORB und Sudiogelände. Wegen der geplanten öffentlichen Erschließung des Zentrumsbereichs, der gleichzeitig Bahnhofsumfeld ist, sowie möglicher Doppelnutzungen von Stellplätzen aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten wird für dieses Gebiet und die Hochschule für Film und Fernsehen ein gegenüber der Bauordnung reduzierter Stellplatzansatz angestrebt, der über gesondertes Satzungsrecht geregelt wird.

#### *2.3.10 Technische Infrastruktur*

Die vorgesehene Umstrukturierung des Plangebiets macht eine durchgreifende Erneuerung der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Verlegung von Leitungen, die überwiegend auf Betriebsgrundstücken und in öffentlichem Straßenland verlegt werden sollen (Anschluß und Neuverlegung von Leitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Gas). Das vorhandene Heizwerk im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs wird aufgegeben. Für die Heizenergieversorgung des Plangebiets wird neben gebäudeinternen Anlagen ohne planungsrechtliche Relevanz ein neue Heiz- und Elektroenergie-Übernahmestation in der Südwestecke des Geltungsbereichs (Gebäudeteil im WA 4) vorgesehen. Eine an der August-Bebel-Straße vorhandene Gasreglerstation soll mittelfristig ebenfalls in dort zu errichtende Gebäude integriert werden, so daß er heutige Standort nicht planungsrechtlich gesichert zu werden braucht.





DER MASTERPLAN  
 STÄDTBAULICHER  
 ENTWURF  
 Datum: OCTOBRE 1985  
 Größe: \_\_\_\_\_

Koordinaten:  
 UTM Zone 18U  
 Easting: 497000  
 Northing: 6520000  
 Datum: 1984  
 Projektion: UTM  
 Datum: 1984  
 Projektion: UTM

Architekten:  
 Hiltner & Schöber  
 Am. (0331) 9665-20-26  
 Fax. (0331) 9665-20-26  
 Veldorf & Pöhl  
 22, rue de France F-75004 Paris  
 Fax. (1) 42 78 51 81

Land Brandenburg – Stadt Potsdam  
**MEDIACITY BABELSBERG**

Bauherr:  
**EUROMEDIEN**  
 August-Bebel-Strasse, 26-33  
 D-14482 Potsdam  
 Tel. (0331) 9665 20-26  
 Fax. (0331) 9665 20-10

Titel:	
Prospektion:	
Genehmigung:	
Vertrag, Nr. Projektion:	
Maßstab, Abmessungen:	
Plan, Nr. Datum:	

Landschaftsplanung:  
 Landschaftsplanung  
 20, rue de France - LA DEFENSE - 92000 COLOMBES  
 Tel. (1) 47 78 24 24 Fax. (1) 47 78 24 24



## 2.4 Grünordnungsplanung

### 2.4.1 Konfliktanalyse / Eingriffe in den Naturhaushalt

Ziel der landschaftsplanerischen Begleitung des Bebauungsplans durch die parallele Erarbeitung eines Grünordnungsplanes war zunächst, Eingriffe auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu verringern und mit wesentlichen Bestandteilen der vorhandenen Substanz ein neues grünes Grundgerüst in die den Ort erheblich verändernden städtebaulichen Vorstellungen einzuflechten. Damit wurden die Grundlagen einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung gelegt.

Dennoch bleiben Konflikte, die sich aufgrund der zugelassenen Bebauung als Eingriffe in die natürlichen Lebensgrundlagen darstellen. Bezogen auf die Schutzgüter sind dies im Einzelnen:

#### 2.4.1.1 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Geländes von derzeit 20,6 ha (44 %) wird den GRZ-Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs entsprechend auf etwa 32,5 ha (69,6 %) steigen. Diese Steigerung der Versiegelung gegenüber dem Bestand beträgt damit, einschließlich der als öffentliche Straßen vorgesehenen Flächen, 11,8 ha. Eine Minderung der hohen Versiegelung ist nur durch Senkung der Ausnutzung der Grundstücke realistisch möglich. Wird diese beibehalten, ist der hohe Versiegelungsgrad nicht vermeidbar.

Damit wird der Boden vor allem im südlichen Teil des Plangebiets zu einem weitgehend sterilen Träger städtischer Funktionen, d.h. er ist von biologischen Prozessen praktisch ausgeschlossen. An der Westseite des Geländes und im Bereich der zentralen Grünflächen können dagegen auch noch größere zusammenhängende Flächen weitgehend unversiegelt gesichert und entwickelt werden. Auch im Wohnbereich können zusammenhängende und damit auch ökologisch wirksame Grünbereiche angelegt werden, bzw. erhalten bleiben. Insgesamt muß aus bodenökologischen Gründen als Ziel für Festsetzungen eine Minimierung der hohen Versiegelung angestrebt werden.

#### 2.4.1.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Infolge von Bebauung und sonstiger Versiegelung gemäß der vorgeschlagenen Ausnutzungsziffern des Bebauungsplanentwurfs wird es zu einer verminderten flächigen Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken kommen (diese wird nur noch auf etwa 30 % der Plangebietsfläche möglich sein) sowie zu einer Verminderung der aktiven Verdunstung von Wasser durch Vegetation. Folge ist eine weitgehende Zerstörung des kleinen natürlichen Wasserkreislaufs (Verdunstungs-/ Taubildungszyklus etc.) wie es in stark verdichteten Siedlungsbereichen nahezu die Regel ist.

Durch Baumaßnahmen kann es darüberhinaus zu erheblichen Grundwasser-Absenkungen kommen, wenn nicht das anfallende Grundwasser wieder direkt auf dem Gelände eingespeist wird oder mit geschlossenen Baugruben gebaut wird. Dies ist umso mehr zutreffend, als sich die Gesamtbaumaßnahme nach Schätzungen des Investors über mindestens 10 Jahre hinziehen wird. Bei den gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnissen ist potentiell der gesamte Baumbestand auf dem Gelände und in Teilen der Umgebung ernsthaft gefährdet. Mittels bautechnischer Maßnahmen muß in den Bauphasen ein gleichbleibender Grundwasser-Flurabstandes wie er den derzeit bestehenden Verhältnissen entspricht, gewährleistet werden. Ob und wie auch nach Beendigung der Bebauung durch den Einbau erheblicher Baukörper in den Grundwasserbereich (Tiefgaragen - tw. mehrstöckig, Spezialfundamente z.B. Hochhaus) und den absehbar sehr hohen Versiegelungsanteil nachhaltige Veränderungen der Grundwasserverhältnisse eintreten können, ist nur schwer abschätzbar. Begegnet werden muß deshalb insbesondere der bei starker Versiegelung naheliegenden Tendenz, das im Plangebiet anfallende Regenwasser künstlich aus dem Gebiet herauszuleiten. Dieses sollte vollständig vor Ort versickert werden.

#### 2.4.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Der zu erwartende Anstieg der Oberflächenversiegelung um ca. 12 ha, der Verlust von 85 % der verdunstenden Vegetationsflächen und von 1039 Bäumen, sowie der nach B-Plan-Entwurf potentiell zulässige Anstieg der Baumasse von 105 411 m<sup>2</sup> BGF auf 583300 m<sup>2</sup> BGF wird eine Verschlechterung der klimatischen Situation im Plangebiet erzeugen. Schon heute bildet sich der Studiobereich auf digitalisierten Klimakarten des DWD, Amt Potsdam deutlich als Wärmeinsel ab. Dies wird sich tendenziell durch die sich steigernde Versiegelung und die erhebliche Steigerung der Baumasse erhöhen. Der Radius der Wärmeausstrahlung in angrenzende Bereiche wird sich vergrößern. Die Gefahr der Ausbildung von abgehobenen Inversionsschichten (z.B. in Strahlungsnächten) steigt bei steigender Versiegelung beträchtlich, die Möglichkeit der Kaltluftbildung in Bodennähe wird erheblich reduziert. Dies hat im Sommer vor allem eine verminderte nächtliche Abkühlung, in den Wintermonaten eine Anreicherung der bodennahen Luft mit in erster Linie örtlich produzierten Schadstoffen (z.B. durch Kfz-Verkehr) zur Folge. Außerdem wird es zu einer Senkung der relativen Luftfeuchte und zu einer erhöhten Belastung der Luft mit Staub, der bisher von mehr vorhandener Biomasse gebunden wird, kommen.

Eine gravierende ökologische Folge der Entstehung der erheblichen baulichen Verdichtung auf dem Gelände ist die Möglichkeit der Mitbeeinträchtigung einer der Hauptklimaschneisen Berlins. Die vorgesehene Entwicklung des Geländes muß auch im Zusammenhang mit anderen Großbauprojekten des Südwestraums der Metropole gesehen werden (Bebauung Maschinenbaugelände, Gewerbepark Kleinmachnow-Dreilinden, Stern-Center, Umbauung Steinstücken, etc.). Durch vorherrschende West- und Südwestwinde in dieser Region handelt es sich um eine der Hauptklimaschneisen Berlins. Bereits in den 20-er Jahren ist die Notwendigkeit massiver durchgängiger Grünzüge als Voraussetzung für den Erhalt lebenswürdiger Wohn- und Arbeitsbedingungen im Verdichtungsraum erkannt worden. Berlin hat seinerzeit große Waldflächen außerhalb des Stadtgebietes aufgekauft, um sie als Dauerwaldflächen für die ökologische Gesunderhaltung der Stadt zu bewahren und zu entwickeln. Auch im Südwestraum der Metropole wurde die genannte Sicherung von kühlenden Vegetationsflächen betrieben, z.B. Parforceheide - Düppeler Forsten - Grunewald. Hineinragende Siedlungsbereiche waren in der Regel stark durchgrünt. Wesentliche Teile solcher Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die großklimatischen Bedingungen haben sich seither nicht grundsätzlich verändert, wohl aber die Sichtweise über die Verwertbarkeit solcher Flächen.

Das Gelände sollte unter klimatischen, insbesondere bioklimatischen Gesichtspunkten nur eine lockerere Bebauung aufweisen und stark von Grünflächen durchsetzt sein. Insbesondere größere bauliche Komplexe (z.B. in den gewerblich genutzten Flächenabschnitten) sollten massiv und wirksam umgrünt oder übergrünt (Dachbegrünung) werden. Von Bebauung ausgenommen werden sollten jene Flächen im Süden des Geländes, denen ein hoher Sicherungsgrad bezüglich ihrer lokalen Durchlüftungs-Begünstigung zukommt. Solche Flächen sollten nach Aussagen des Grünordnungsplans nicht um mehr als 5% reduziert werden.

Bei der Anlage großer Wasserflächen innerhalb der zentralen Grünfläche erhöht sich angesichts der zu erwartenden hohen Lufttemperaturen im Sommer die Schwülegefahr, wenn nicht durch eine entsprechende Gestaltung der Grünfläche (Anordnung vielschichtiger Vegetationsstrukturen) ein Kühlungseffekt für diesen Bereich erzielt werden kann.

#### 2.4.1.4 Schutzgut Vegetation (Bäume und Biotope)

##### Biotope

Durch die geplante Neubebauung werden anlage- oder baubedingt 85 % der vorhandenen Biotopflächen vernichtet, einschließlich der offenen Böden sogar 88 %. Mehr als die Hälfte dieser Flächen (9,02 ha) sind städtische Ruderalfluren von mittleren ökologischen Wertigkeiten und mit mittlerem oder hohem ökologischem Potential. Knapp ein Drittel der entfallenden Biotope (5,5 ha) sind Ziergärten und Abstandsgrün mit meist geringerem ökologischem Wert und bestenfalls mittlerem Potential. Verluste von 1,99 und

1,03 ha verteilen sich auf junge Pionierwälder oder die beiden Reste von Mischwaldflächen. Lediglich die beiden wertvollsten vorhandenen Biotoptypen, die Eichen- und Kiefernwaldstreifen trockenwarmer Standorte, sollen in Gänze erhalten werden und trotz ihrer vergleichsweise geringen Größen als geschützte Landschaftsbestandteile bewahrt werden. Sie sind im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes als gefährdet anzusehen und dürfen in Bestand und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Besonderer Wert kommt ihnen durch ihren Standort im Siedlungsbereich Babelsbergs zusätzlich als Puffer zur Medienstadt zu und im Fall des Eichenmischwaldstreifens auch als mögliche Nord-Süd-Grünverbindung, wie es Landschaftsrahmenplan und Bereichsentwicklungsplan aufzeigen.

Für die neu entstehenden Vegetationsflächen ist aufgrund des zu erwartenden Nutzungsdrucks nur ein geringer bis mittlerer ökologischer Wert anzunehmen (Biotopwertfaktor 0,3). Die verwendeten Biotopwertfaktoren auf einer Skala von 0,0 - 1,0 werden als praktikables Hilfsmittel bei der Quantifizierung und Bewertung von Beständen, Verlusten sowie Ausgleich und Ersatz ergänzend zusätzlich zu einer verbalen Argumentation verwendet.

Übersicht der Biotoptypen mit den eingeschätzten Biotoptypwertigkeiten (BWF) und den im Plan ermittelten Biotopflächenverlusten:

Biotoptyp	Bestand	Verlust
Eichenmischwälder trockenwarmer Standorte (BWF 0,8)	1,3 ha	0,0 ha (0 %)
Kiefernwälder und -forsten trockenwarmer Standorte (BWF 0,7)	0,56 ha	0,0 ha (0 %)
Wälder und Forsten ohne erkennbare Hauptbaumart - Mischwald (BWF 0,6)	1,31 ha	1,03 ha (79 %)
Vorwälder trockener Standorte (BWF 0,5)	2,27 ha	1,99 ha (88 %)
Städtische Ruderalfluren (BWF i.M. 0,5)	9,02 ha	9,02 ha (100 %)
Offene Böden, meist ohne Vegetation (BWF 0,1)	5,53 ha	5,53 ha (100 %)
Ziergärten, Abstandsgrün (BWF i.M. 0,3)	6,27 ha	5,5 ha (88 %)

#### Bäume

Die Bestandsaufnahme hat einen Gesamtbestand von 2459 Bäumen aus 29 Gattungen mit 47 Arten im Plangebiet ergeben.

Die zur beabsichtigten Bebauung notwendige Fällung von 1039 der 2459 nach Baumschutzordnung geschützten Bäume im Plangebiet ist ein erheblicher Verlust, auch wenn die Verluste an Bäumen der Klasse 1 durch Modifizierung des Bebauungsplanentwurfs stark reduziert werden konnten.

Nach dem städtebaulichen Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegt, müssen mindestens 1066 Bäume entfernt werden; davon entfallen auf:

	Bestand	Verluste	(%)	Summe St.-umfänge
Bäume der Klasse 1:	894 Stück	29 Stück	(2,7 %)	42,72 m
Bäume der Klasse 2:	1258 Stück	779 Stück	(61,9 %)	770,07 m
Bäume der Klasse 3:	254 Stück	187 Stück	(17,6 %)	134,81 m
Bäume der Klasse 4:	53 Stück	44 Stück	(4,1 %)	56,13 m
Insgesamt:	2459 Stück	1039 Stück	(43,3 %)	

Die sich absehbar stark verschlechternden Wuchsräume und -bedingungen für Bäume werden die ökologische Wirksamkeit von Neupflanzungen in den sehr dicht bebauten Bereichen begrenzt halten. Mit Ausnahme der Planstraße 1 (24 m) sind die im B-Planentwurf ausgewiesenen Breiten der Straßenverkehrsflächen zu gering (17 m und 20 m), wenn der Anspruch, diese beiderseits mit Baumreihen zu versehen, realisiert werden soll. Dies betrifft sowohl ausreichenden Kronen- wie auch Wurzelraum.

Bei den Nord-Süd-Straßen kann auch in Bereichen mit IV-V-geschossigen Gebäuden auf

beiden Straßenseiten davon ausgegangen werden, daß, ausreichenden Wurzelraum vorausgesetzt, wegen der gleichmäßigen Besonnungsverhältnisse ein gesundes Wachstum von Straßenbäumen auf beiden Straßenseiten möglich ist. Anders bei den Ost-West-Straßen: hier ist die Straßenbreite zu gering, um Baumreihen auf der Südseite aus dem Bereich des ewigen Schattens der stellenweise bis VI-geschossigen Gebäude zu rücken. Die Bäume würden unter solchen Wuchsbedingungen immer nur kümmern und schließlich absterben, aber nicht zur Entfaltung ökologischer und ästhetischer Wirksamkeit gelangen. Entweder müssen die Bürgersteige auf den Südseiten deutlich verbreitert werden oder es sind nur Straßenbaumreihen auf den Nordseiten dieser Straßen möglich.

Die insbesondere in Straßen mit 17 und 20 m - Profil zu erwartenden, vorherrschend geringen Bürgersteigbreiten (max. 3,5 m) lassen kein geordnetes Nebeneinander von Wurzelbereichen der Straßenbäume und der Trassen der verschiedenen Leitungsträger zu. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weisen verschiedene Leitungsträger darauf hin, daß die entsprechenden DIN-Normen einzuhalten sind. Der erforderliche Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baumreihen und Leitungen im Boden und die Einhaltung notwendiger Abstände der unterschiedlichen Leitungstrassen zueinander bedeutet, daß bei Vorhandensein von Baumreihen nicht alle Leitungen im Bürgersteigbereich verlegt werden können. Leitungen konventionell unter dem Asphalt der Straßen zu verlegen, haben die Leitungsträger auf Nachfrage hin jedoch abgelehnt.

Wünschenswert wäre eine prinzipiell andere Lösung der räumlichen Verteilung von Ansprüchen an den unterirdischen Straßenraum, da auch eine DIN-gerechte Anordnung und Einhaltung der Abstände spätestens bei Nacharbeiten Konflikte zwischen Baumwurzelbereichen und Leitungstrassen erzeugt. Außerdem besteht für den Havariefall immer die Gefahr der Verunreinigung von Boden und Grundwasser sowie, z.B. bei Gasaustritten, die Gefahr der Schädigung der Vegetation. Im Maßnahmenteil soll deshalb die Verwendung sogenannter Infrastrukturkanäle vorgeschlagen werden.

#### 2.4.1.5 Schutzgut Fauna

Die nur begrenzt durchgeführten faunistischen Untersuchungen haben ergeben, daß sich die wertvollen Bereiche hier weitgehend mit den hervorzuhebenden floristischen Arealen decken. Ökozoologisch sind insbesondere aber auch die Übergangsbereiche zwischen den vorhandenen Biotoptypen als wertvoll anzusehen. Bezogen auf die Avifauna stellen sich als echte Habitate seltenerer Arten weiterhin nur ausreichend große Flächen dar. Dies sind der Eichenmischwaldstreifen an der Westseite einschließlich der Jungwuchsflächen am Nord- und Südende, der Mischwald im Südosten sowie die offenen Ruderal- und Vorwaldbestände östlich und nördlich des ehemaligen Sportplatzes. Weniger bedeutsame Vegetationsflächen sind dagegen die Kiefernwaldstreifen oder sehr kleine Flächen.

#### 2.4.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Verdichtung der Medienstadt und insbesondere die zu erwartende Höhenentwicklung der Gebäude im Südtel (Höhen bis zu 60 m) wird zu einer starken Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Bebauung wird nicht nur die lokalen Verhältnisse in Babelsberg in Richtung großstädtischer Bebauung beeinflussen, sondern wird im Falle der Errichtung von 40 bis 60 m hohen Gebäudetürmen eine sichtbare Veränderung der Silhouette der Stadt Potsdam und des umgebenden Landschaftsbildes nach sich ziehen.

#### 2.4.1.7 Erholung

Bedarfe nach öffentlichen Grünflächen, basierend auf der angenommenen Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb des Geltungsbereichs um 2000 EW, ergeben sich wie folgt:

##### Siedlungsnahе öffentliche Grünflächen

Siedlungsnahе öffentliche Grünflächen (Mindestgröße 10 ha, Einzugsbereich 1000 m/Radius 750 m) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Nach Richtwert (7 m<sup>2</sup>/EW)



entsteht durch die erwartete Einwohnerzahl von 2000 EW ein Bedarf von 14 000 m<sup>2</sup>. Ausgewiesene öffentliche Grünflächen der genannten Mindestgröße sind weder im Einzugsbereich vorhanden, noch werden sie im Geltungsbereich vorgesehen, so daß eine Bedarfsdeckung im Nahbereich nicht erreicht wird. Dem Landschaftsplan entsprechend wird die Aufwertung des Waldstreifens entlang der S-Bahn nördlich der Medienstadt als siedlungsnaher Park angestrebt. Ferner wird davon ausgegangen, daß weiter entfernt gelegene Parks und Waldflächen (Park Babelsberg sowie Forstflächen im Norden Osten) eine hinreichende siedlungsnahere Erholung ermöglichen.

#### Wohnungsnahere öffentliche Grünflächen

Wohnungsnahere öffentliche Grünflächen (Mindestgröße 5.000 m<sup>2</sup>, Einzugsbereich 500 m/ Radius 400 m) werden im Geltungsbereich mit dem zentralen Park entwickelt. Der nach Richtwert (6 m<sup>2</sup>/ EW) bei 2000 EW absehbare Bedarf von 12 000 m<sup>2</sup> wird mit der vorgesehenen Grünfläche vollständig abgedeckt. Auch die Lage zu den vorgesehenen Wohnbereichen im Westen und Norden sowie zentral am Park ist günstig. Die Nachbarschaft zu den Studios, aber auch zum vorgesehenen Heizkraftwerk erscheint unproblematisch. Von der Planstraße 1 aus ist der Park aus mehreren Richtungen sichtbar und zugänglich. Die Parkanlage bezieht den dort bestehenden Kiefernstreifen als zu schützenden Landschaftsbestandteil ein. Die ökologische Wirksamkeit wird durch die Anlagerung des Spielplatzes und einer privaten Grünfläche erweitert.

Zusätzlich zur genannten zentralen Parkanlage sind zwei weitere öffentliche Grünflächen in der Nord-West- und in der Süd-West-Ecke des Geländes vorgesehen. Beide sind mit 3500 m<sup>2</sup>, bzw. 3250 m<sup>2</sup> zu klein, um selbst als wohnungsnahere öffentliche Grünfläche anrechenbar zu sein. Auch qualitativ werden entsprechende Anforderungskriterien nicht zu erfüllen sein, da die beabsichtigte Erhaltung der vorhandenen, empfindlichen Vegetationsbestände nur eine extensive Nutzung zuläßt. Dennoch markieren die beiden Grünflächen im Plangebiet wirksam die beiden Endpunkte der in übergeordneten Planungen vorgesehenen Nord-Süd-Grünverbindung von der Nutheniederung zum Griebnitzsee, die hier mit einem einfachen Weg im bestehenden Waldstreifen ausgebildet werden soll.

#### Sportflächen

Sportflächen (Einzugsbereich 1000 m) sind innerhalb des Geltungsbereichs selbst nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt jedoch im Einzugsbereich des Sportplatzes An der Sandscholle. Eine richtwertgerechte Versorgung (3 m<sup>2</sup>/ EW) für 2000 zusätzliche Einwohner ist dort flächenmäßig möglich. Der Standort muß jedoch qualitativ erheblich aufgewertet werden, um eine standardgerechte Versorgung auch des Plangebiets zu bieten. Diese Forderung gilt unabhängig von festgestellten Defiziten im Schulsportbereich.

#### Öffentliche Spielflächen für Kinder über 10 Jahren

Öffentliche Spielflächen für Kinder über 10 Jahren (Spielplatzmindestgröße: 600 m<sup>2</sup>, Einzugsbereich 1000 m/ Radius 750 m) sind im Geltungsbereich an den zentralen Park angelagert vorgesehen. Sowohl die mögliche Mitnutzung des Parks durch die Kinder dieser Altersstufe als auch die Lage zu den Wohngebieten ist günstig. Der Bedarf von 1500 m<sup>2</sup> bei einem Richtwert von 0,75 m<sup>2</sup>/ EW wird vollständig abgedeckt und kann begrenzt Defizite der Umgebung kompensieren.

#### Öffentliche Spielflächen für Kinder unter 10 Jahren

Öffentliche Spielflächen für Kinder unter 10 Jahren (Spielplatzmindestgröße: 400 m<sup>2</sup>, Einzugsbereich 500 m/ Radius 400 m) sind im Geltungsbereich an drei Standorten vorgesehen: Am zentralen Park, an der Kita im Nordwesten und an der Ausflugsgaststätte im Südwesten. Die Lage zu den geplanten Wohngebieten ist damit günstig. Der Bedarf von 1500 m<sup>2</sup> bei einem Richtwert von 0,75 m<sup>2</sup>/ EW wird vollständig abgedeckt und kann begrenzt Defizite der Umgebung kompensieren.

## 2.5 Festsetzungen des Bebauungsplans / Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

### 2.5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Planungsabsichten zur Schaffung eines Wohnanteils mit etwa 900 Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches werden größere zusammenhängende Baugebiete am nördlichen und westlichen Gebietsrand als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 der Baunutzungsverordnung (im folgenden: BauNVO) ausgewiesen. Orientiert an den geplanten Wohnformen in Stadtvillen und Geschößwohnungsbauten werden die nach BauNVO zulässigen Nutzungen ermöglicht; so sind auch der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (Textliche Festsetzung = TF Nr.1 bis 4). Entsprechend §4 Abs.3 BauNVO können ausnahmsweise Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, um eine einzelfallbezogene Prüfung der Wohnnutzungsverträglichkeit dieser Nutzungen zu ermöglichen. Auf etwa einem Viertel des als allgemeinem Wohngebiet ausgewiesenen Nettobaulandes sind diese Nutzungen - mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke - regelmäßig zulässig (s.u.).

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO in den Wohngebieten im Norden des Plangebietes entlang der Planstraße 1 (WA 1 und 2) nur ausnahmsweise zulässig und in den Wohngebieten an der Straße an der Sandscholle (WA 3 und 4) nicht zulässig, da die Einzelhandelsflächen zur Versorgung der Bedarfe der Bewohner des Plangebietes bereits ausreichend durch die im Zentrum der Medienstadt (SO 8) zulässigen Einzelhandelsangebote (3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nahversorgung) abgedeckt werden. Bei einer weiteren Konzentration von Einzelhandelsflächen innerhalb des Plangebietes wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Babelsberger Zentrum und die Potsdamer Innenstadt zu befürchten. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen mit einzelfallbezogener Prüfung der Verträglichkeit für die Wohngebietsteile im Norden des Plangebietes (maximale Entfernung zum Zentrum der Medienstadt etwa 700 m, entspricht 10 Min. Fußweg) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt.

Um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen und den Nachbarschutz zu gewährleisten, sind künftig in allen Wohngebieten nur wohnnutzungsverträgliche, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe wegen der gestalterischen und funktionalen Unverträglichkeit dieser Nutzungen (Störung des Stadt- und Landschaftsbildes und der Wohnruhe) in allen Wohngebieten ausgeschlossen. Aus dem selben Grund werden in den an die umliegenden Wohnstraßen angrenzenden Wohngebieten bzw. Teilen von Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

In geringen Teilen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 westlich des Betriebsgeländes des Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg (SO 2) sind abweichend von den Regelungen des §4 Abs.3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig. Durch vertikale Gliederung gemäß §9 Abs.3 BauGB in Verb. mit §1 Abs.7 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen für das allgemeine Wohngebiet WA 2 geschößweise festgesetzt (TF Nr.2). Entlang der Planstraße 1 soll gegenüber dem Betriebsgelände des ORB am Park die Ansiedlung von Büro- und sonstigen nichtstörenden Ge-

werbenutzungen auf den ersten drei Vollgeschossen ermöglicht werden - gleichzeitig wird jedoch ein Mindestmaß an Wohnnutzung zur Belebung dieses Abschnittes der gebietsinternen Haupterschließungsstraße gesichert.

Entlang der Stahnsdorfer Straße und der Straße an der Sandscholle erfordert der Schutz der Wohnruhe und das Planungsziel, den überwiegenden Charakter als Wohngebiet zu sichern, die Begrenzung der gewerblichen Nutzung auf die Erdgeschoßzonen der Gebäude.

Der überwiegende Wohncharakter von etwa 75 % der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 3) wird gesichert, indem gemäß §1 Abs.7 BauNVO geregelt wird, daß oberhalb der Ergeschoßes nur Wohnungen zulässig sind (TF Nr.1 und 3). Insofern bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gesamtheit der Wohngebiete gewahrt.

Auf dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Areal der historischen Ausflugsgaststätte "Schützenhaus" (WA 4) sind neben Wohnungen, der Versorgung des Gebietes dienenden gastronomischen Einrichtungen und nicht störenden Handwerksbetrieben auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein in allen Geschossen zulässig, um hier neben der Nutzung als Ausflugsgaststätte die Errichtung eines Boardinghauses zu ermöglichen (TF Nr.4).

Auch bei allgemeiner Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gesamtheit der Wohngebiete gewahrt.

Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Freigeländes der Studiotour aus (WA 3 und WA 4). Diese Nutzung soll mittelfristig aufgegeben werden und in anderer Form im Sondergebiet SO 6 und SO 8 als Teil der Zentrumsbebauung neu eingerichtet werden, so daß dann Störungen der umgebenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Festsetzungen ist jedoch nicht auszuschließen, daß die Bebauung der Wohngebiete WA 3 und WA 4 vor einer Verlagerung der Studiotour-Veranstaltungen (Stuntshow etc.) errichtet wird. Um für die festgesetzte Wohnnutzung unzumutbare Zwischenzustände auszuschließen, wird daher der Grundstückseigentümer der Flächen der Studiotour durch ergänzenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, wohnunverträgliche Störungen bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der benachbarten Wohnungen soweit einzuschränken oder am Standort aufzugeben, daß Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht entstehen.

#### Mischgebiet

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage innerhalb des Geltungsbereiches, d.h., gegenüber dem Betriebsgelände des ORB und orientiert an der bestehenden gewerblichen Nutzung auf privaten Grundstücksflächen in diesem Bereich, setzt der Bebauungsplan eine Teilfläche zwischen der Stahnsdorfer Straße und der Planstraße 1 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung regelt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO, daß innerhalb von Gebäuden mit Wohnungen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören (TF Nr.7). Die nach § 6 Abs.1 BauNVO im Mischgebiet zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind dagegen allein in rein gewerblich genutzten Gebäuden zulässig, so daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Der bestehende Handwerksbetrieb des Baugewerbes (Schlosserei) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Stahnsdorfer Straße 105 a genießt Bestandsschutz. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans einer verträglichen Mischung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in eigenen baulichen Anlagen läßt diese Nutzung auch zukünftig innerhalb des Mischgebietes zu. Da die vorhandene gewerbliche

Nutzung Bestandsschutz im Rahmen der im Mischgebiet zulässigen Nutzungsart (Störgrad) genießt, kann sich bei heranrückender Wohnbebauung ein hinzukommenden Grundstückseigentümer oder Anlieger nach dem planungsrechtlichen Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme nicht vollständig auf die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet berufen. Über das Mischgebieteniveau hinausgehende Nutzungskonflikte, etwa durch Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung, sind jedoch nicht zu erwarten, zumal der Betriebsinhaber sein Grundstück durch einen bauordnungsrechtlich genehmigten Antrag zum Bau eines Einfamilienhauses bereits von sich aus in Richtung Wohnnutzung entwickelt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem ein erweiterter Hallenbau zulässig, der eine Einhausung ggf. störender Freiraumnutzungen ermöglicht.

Die Mischgebiete werden gemäß §1 Abs.8 BauNVO horizontal in überwiegend wohngenutzte Teilflächen entlang der Stahnsdorfer Straße und überwiegend gewerblich genutzte Teilflächen an der Planstraße 1 und der August-Bebel-Straße gegliedert (TF Nr.5 und 6).

Durch vertikale Gliederung gemäß §9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.7 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen für beide Bereiche geschoßweise festgesetzt:

Entlang der Stahnsdorfer Straße erfordert der Schutz der Wohnruhe an dieser Erschließungsstraße und das Planungsziel, den überwiegenden Charakter als Wohngebiet zu sichern, die Begrenzung der gewerblichen Nutzung auf die Erdgeschoßzonen der Gebäude. Es wird gemäß §1 Abs.7 BauNVO geregelt, daß oberhalb der Erdgeschoßes nur Wohnungen zulässig sind (TF Nr.5).

Entlang der Planstraße 1 soll gegenüber der künftigen Zufahrt des ORB -Betriebsgeländes die Ansiedlung von Büro- und sonstigen Gewerbenutzungen auf den ersten drei Vollgeschossen ermöglicht werden - gleichzeitig wird jedoch ein Mindestmaß an Wohnnutzung zur Belebung dieses Abschnittes der gebietsinternen Haupteerschließungsstraße gesichert. Diese Festsetzung berücksichtigt auch das bestehende dreigeschossige Bau- und Denkmal an der Ecke August-Bebel-Straße; da die notwendige Sanierung dieser repräsentativen Doppelvilla eine wirtschaftliche Nutzung als Wohngebäude nicht erlaubt, ist innerhalb des Mischgebietes auch eine weitgehende Nutzung als Geschäfts- und Bürogebäude zulässig (TF Nr.6).

Die horizontale und vertikale Nutzungsgliederung der Mischgebiete ermöglicht ausgewogene Nutzungsanteile von Wohnen bzw. Gewerbe, so daß der Charakter des Mischgebietes mit einer "Gleichwertigkeit" beider Nutzungen, auf das gesamte Baugebiet bezogen, nicht in Frage steht.

In den Mischgebieten werden Einzelhandelbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO -gemäß § 6 Abs.2 Nr.3 und 6-8 in diesem Baugebiet an sich allgemein zulässig- generell ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe wegen der gestalterischen und funktionalen Unverträglichkeit dieser Nutzungen (Störung des Stadt- und Landschaftsbildes und der Wohnruhe) nicht zulässig. Auch Vergnügungsstätten würden den besonderen Charakter des Mischgebietes inmitten der Villengebiete Babelsbergs beeinträchtigen und durch ihren Publikumsverkehr die benachbarte Wohnnutzung stören. Die besonderen städtebauliche Gründe für den Ausschluß des Anlagentyps "Einzelhandelbetrieb" gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO bestehen darin, daß bei Ansiedlung zusätzlicher Handelsbetriebe (auch ohne Großflächigkeit) zu der innerhalb des Sondergebietes SO 6 -Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum- vorgesehenen Konzentration von Einzelhandelsangeboten (siehe Begründung SO 8) eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in den Potsdamer Stadtteilen zu befürchten ist. Ein Überangebot von Einzelhandelsflächen neben dem stadtverträglich differenzierten und begrenzten Angebot innerhalb des SO 8 -Zentrum- wird so verhindert - Funktionsstörungen anderer Zentren infolge des Abzuges von Kaufkraft sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan regelt, daß

der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausnahmsweise zugelassen werden können, um eine einzelfallbezogene Prüfung dieser Nutzungen zu ermöglichen.

Weiterhin können gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einzelfallbezogene Prüfung der Wohnnutzungsverträglichkeit dieser Nutzungen zu ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 werden die nach § 6 Abs.3 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme werden die als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-e, §8 BauNVO) festgesetzten Baugebiete gemäß § 1 Abs.4 BauNVO gegliedert nach:

- Art der zulässigen Nutzung
- Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Sie dienen der Unterbringung von Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Von den Gewerbebetrieben aller Art, von denen erfahrungsgemäß große Belastungen ausgehen, sind nur solche Betriebe zulässig, die die im Plangebiet zulässigen anderen Nutzungen nicht wesentlich stören. Die Herabzonung des zulässigen Störungsgrades der gewerblichen Nutzungen auf Mischgebieteniveau gemäß § 1 Abs.4 Satz1 Nr.2 entspricht dem geplanten Charakter dieser Baugebiete.

Diese relativ starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ist erforderlich, um störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb des Baugebietes und in dessen Umgebung auszuschließen.

In der textlichen Festsetzung Nr.8 wird entsprechend § 8 Abs.3 BauNVO weiterhin festgelegt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, um deren Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen. Um Beeinträchtigungen des Wohnens zu mindern, sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nur solche Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, die die im Plangebiet zulässigen anderen Nutzungen nicht wesentlich stören.

Wegen der von ihnen ausgehenden funktionalen und gestalterischen Beeinträchtigungen des Plangebietes und der Störung schutzwürdiger Nutzungen insbesondere durch Verkehrslärmemissionen werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

Die Herabzonung des zulässigen Störungsgrades ist darüberhinaus vertretbar, weil an anderer Stelle innerhalb des Potsdamer Stadtgebietes gewerbliche Bauflächen vorhanden sind, die sich zur Aufnahme von solchen Betrieben eignen, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Großflächige gewerbliche Bauflächen sieht der Entwurf des Flächennutzungsplans beispielsweise südlich des Plangebietes zwischen der Großenbeerstraße und der Nuthestraße (geplanter Entwicklungsbereich) sowie im Gewerbegebiet Potsdam-Rehbrücke (B-Plan Nr. 26) vor.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe aller Art -als Unterart der Nutzung "Gewerbebetriebe aller Art" bzw. "Geschäftsgebäude" gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 und 2 in diesen Baugebieten an sich regelmäßig zulässig- generell ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluß des Anlagentyps

"Einzelhandelbetriebe" gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO bestehen darin, daß bei Ansiedlung zusätzlicher Handelsbetriebe (auch ohne Großflächigkeit) zu der innerhalb des Sondergebietes SO 8 -Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum- vorgesehenen Konzentration von Einzelhandelsangeboten (siehe Begründung SO 8) eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in den Potsdamer Stadtteilen zu befürchten ist. Ein Überangebot von Einzelhandelsflächen neben dem stadtverträglich differenzierten und begrenzten Angebot innerhalb des SO 8 -Zentrum- wird so verhindert - Funktionsstörungen anderer Zentren infolge des Abzuges von Kaufkraft sind nicht zu erwarten.

Die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung entsprechen auch den Planungen des Grundstückseigentümers, so daß kein Widerspruch zwischen öffentlichen und privaten Belangen erkennbar ist.

#### Sondergebiete

Die sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO umfassen die Flächen, deren geplante Nutzung keiner der Baugebietstypen nach § 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung entspricht. Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden differenziert für die einzelnen Sondergebiete bestimmt und sind geeignet, die geplanten Nutzungen dauerhaft planungsrechtlich zu bestimmen:

##### \* SO 1 -Hochschule für Film- und Fernsehen-

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung der Hochschule für Film und Fernsehen "Konrad Wolf". Hochschulgebiete kommen gemäß §11 Abs.2 Satz 2 BauNVO besonders für die Festsetzung als (sonstiges) Sondergebiet in betracht.

Entsprechend der geplanten Zusammenfassung aller Funktionen dieser Hochschuleinrichtung an diesem Standort 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 zulässig.

Der zulässige Störungsgrad dieser Anlagen wird aufgrund der benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzung (WA 2 bis 4) auf Wohngebieteniveau begrenzt. Die Herabzonung des zulässigen Störungsgrades der Anlagen entspricht dem geplanten Nutzungscharakter dieses Gebietes - erfahrungsgemäß sind die geplanten Nutzungen des Hochschulbetriebes (Vortrags- und Seminarräume, Film- und Tonstudios) selbst lärmempfindlich -, so daß unzumutbare Nutzungsbeschränkungen nicht zu erwarten sind (TF Nr.9)

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

##### \* SO 2 und 3 -Rundfunkanstalt-

Im Hinblick auf die Größenordnung und besondere Nutzungart des landeseigenen Betriebes, insbesondere um dem Bedürfnis nach engem baulichen Zusammenhang der organisatorisch auf einander angewiesenen Nutzungsbereiche zu entsprechen, werden die etwa 3 ha großen Grundstücksflächen für den Betrieb des Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg (ORB) im Zusammenhang als Sondergebiet -Rundfunkanstalt- festgesetzt.

Hier sind lediglich die definierten, in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehenden Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb einer Rundfunkanstalt zulässig (TF NR.10 und 11).

Das Betriebsgrundstück wird in zwei Sondergebietsteile (SO 2 und SO 3) untergliedert, um - entsprechend der Disposition der verschiedenen Grundstücksteile zu umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen- den Störungsgrad der zulässigen Anlagen festzulegen.

So sind in einem etwa 40 m breiten Streifen entlang der August-Bebel-Straße gegenüber der bestehenden Wohnbebauung nur solche Anlagen zulässig, von denen keine störenden Einwirkungen auf die umgebende Wohnnutzung ausgehen (TF Nr.11). Die Begrenzung des zulässigen Störungsgrades der gewerblichen Nutzung auf Wohnge-

bietsniveau in diesem Grundstücksteil (SO 3) entspricht dem Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers für diesen Bereich (Verwaltungs- und Büronutzung, Archiv, Öffentlichkeitsarbeit u.ä.), so daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung zu erwarten sind.

Um störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung auszuschließen, wird für die übrigen Grundstücksteile (SO 2) festgesetzt, daß nur solche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (TF Nr.10). Die Begrenzung des zulässigen Störungsgrades der gewerblichen Nutzung auf Mischgebietsniveau in diesem Grundstücksteil (SO 3) entspricht dem geplanten Nutzungscharakter dieses Gebietes - erfahrungsgemäß sind die mit der Produktion von Rundfunk- und Fernsehprogrammen einhergehenden Anlagen (Senderäume, Fernseh- und Tonstudios u.ä.) selbst lärmempfindlich -, so daß unzumutbare Nutzungsbeschränkungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Regelungen zum zulässigen Störungsgrad der Anlagen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umgebenden geplanten Wohnnutzung (WA 1 und 2 sowie MI) zu erwarten.

Ausnahmsweise können in beiden Grundstücksteilen (SO 2 und SO 3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden.

**\* SO 4 und 5 -Film- und Fernsehproduktion-**

Die Sondergebiete SO 4 und SO 5 dienen vorwiegend der Unterbringung von Produktionsanlagen der Film- und Fernsehstudios Babelsberg.

Im Hinblick auf die Größenordnung und besondere Nutzungart dieses Kernbereiches der geplanten "Medienstadt Babelsberg", insbesondere um dem Bedürfnis nach engem baulichen Zusammenhang der organisatorisch auf einander angewiesenen betrieblichen Nutzungsbereiche zu entsprechen, werden die etwa 9,6 ha großen Grundstücksflächen für den Betrieb der Filmstudios im Zusammenhang als Sondergebiet -Film- und Fernsehproduktion- festgesetzt (TF Nr.12 und 13).

Hier sind lediglich die definierten, in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehenden Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Film- und Fernsehstudios zulässig. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Betreibergesellschaft Studio Babelsberg GmbH die vorhandenen Gebäude ausschließlich selbst nutzt, oder weitere Betriebe der Film- und Fernsehbranche Anlagen und Räume innerhalb des Baugebietes nutzen.

Das Betriebsgrundstück wird in zwei Sondergebietsteile (SO 4 und SO 5) untergliedert, um - entsprechend der Disposition der verschiedenen Grundstücksteile zu umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen- den Störungsgrad der zulässigen Anlagen festzulegen. So sind in einem zwischen 25 und 50 m breiten Streifen entlang der August-Bebel-Straße gegenüber der bestehenden Wohnbebauung (und den Hotel- und Büronutzungen des geplanten "Dianaparks") nur solche Anlagen zulässig, von denen keine störenden Einwirkungen auf die umgebende Wohnnutzung ausgehen (TF Nr.13). Die Begrenzung des zulässigen Störungsgrades der gewerblichen Nutzung auf Wohngebietsniveau in diesem Grundstücksteil (SO 5) entspricht dem Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers bzw -betreibers (Studio Babelsberg GmbH) für diesen Bereich (Bauanträge für zwei Bürogebäude wurden bereits gestellt), so daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung zu erwarten sind.

Um störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung auszuschließen, wird für die übrigen Grundstücksteile (SO 4) festgesetzt, daß nur solche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (TF Nr.12). Die Begrenzung des zulässigen Störungsgrades der gewerblichen Nutzung auf Mischgebietsniveau in diesem Grundstücksteil (SO 4) entspricht dem geplanten Nutzungscharakter dieses Gebietes -erfahrungsgemäß sind die mit der Produktion von Fernsehprogrammen und Spielfilmen einhergehenden Anlagen (Senderäume, Film- und Tonstudios u.ä.) selbst lärmempfindlich-, so daß unzumutbare Nutzungsbeschränkungen nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Regelungen zum zulässigen Störungsgrad der Anlagen sind keine wesent-



lichen Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung (entlang der August-Bebel-Straße und in WA 2) zu erwarten.

Ausnahmsweise können in beiden Grundstücksteilen (SO 4 und SO 5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

\* SO 6 und SO 8 -Medienbezogenes Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum-

Im Hinblick auf die Größenordnung und besondere Nutzungsmischung des geplanten Vorhabens, insbesondere um dem Bedürfnis nach engem baulichen Zusammenhang der organisatorisch auf einander angewiesenen Nutzungen zu entsprechen, werden die Flächen für das Zentrum der Medienstadt mit seinen medienorientierten Einzelhandelsangeboten und verschiedenen Veranstaltungsstätten für kulturelle und Freizeit-Aktivitäten, als Sondergebiet -Medienbezogenes Veranstaltungs- und Einkaufszentrum- festgesetzt (TF Nr.14 und 16).

Hier sind lediglich die definierten, in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehenden Nutzungen zulässig:

- \* Lichtspieltheater und Säle für kulturelle Veranstaltungen sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume,
- \* gewerbliche Freizeiteinrichtungen (Studiosour, Squashhallen, Bowlingbahnen u.ä.) und Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume,
- \* verkaufsunabhängige Messe- und Sonderausstellungsflächen für den Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik,
- \* Schank- und Speisewirtschaften sowie
- \* Einzelhandelsbetriebe, darunter auch großflächige, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup>, jedoch nur im SO 8 südlich der Planstraße 2.

Innerhalb des möglichst einheitlich zu realisierenden Komplexes umfasst das Nutzungsspektrum "Einkaufszentrum" die räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Größe, unter besonderer Betonung des Bereiches Medien/ Kommunikation/ Technik. Um schädliche landesplanerische, städtebauliche oder einzelhandelsstrukturelle Auswirkungen der in § 11 Abs.3 BauNVO bezeichneten Art auszuschließen, wird die zulässige Verkaufsfläche über die Bestimmung der zulässigen Branchen hinaus auch für einzelne Sortimente festgesetzt. Im Einzelnen sind hier zulässig:

Branchensektor/ Sortiment	zulässige Verkaufsfläche
- Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik (z.B. elektrotechnische Erzeugnisse, Computerhard- und Software, Haushaltsgroßgeräte, Musikinstrumente, Druckerzeugnisse, Büromaschinen, Ton- und Bildträger, Fernübertragung, feinmechanische, foto- und optische Erzeugnisse u.ä.)	9.000 m <sup>2</sup>
- Touristischer Bedarf (z.B. Filmstore, Souvenirs, Geschenkartikel u.ä.)	3.000 m <sup>2</sup>
- Nahversorgungsbedarf (z.B. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und weitere Ladengeschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs wie Drogeriemarkt, Apotheke, Optiker, Schreibwaren, Blumen u.ä.)	3.000 m <sup>2</sup>
- sonstige Branchen (z.B. Textilien, Einrichtungsgegenstände, Waren verschiedener Art)	1.000 m <sup>2</sup>
- Zulässige Verkaufsfläche insgesamt:	= 16.000 m <sup>2</sup>
- sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen bis zu einem Anteil von 50 vom Hundert der zulässigen Gesamtgeschoßfläche (Begrenzung nur SO 8).	

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ladengeschäfte für konsumnahe Dienstleistungen und nichtstörende Handwerksbetriebe (z.B.: Bankfiliale, Friseur, Reinigung, Schuhreparatur, Reisebüro, Theaterkasse u.ä.) sind innerhalb der sonstigen Büronutzungen zulässig, werden jedoch nur bis zu einer Nettogeschosfläche von insgesamt 1000 m<sup>2</sup> für strukturverträglich angesehen.

Die differenzierte Festsetzung von Verkaufsflächen für einzelne Warensortimente ist erforderlich, um das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen und um mögliche nachteilige Auswirkungen der hier zugelassenen Einzelhandelskonzentration wie Strukturveränderungen in der Innenstadt und im Babelsberger Zentrum, eine damit verbundene Gefährdung einer verbrauchernahen Versorgung sowie Auswirkungen auf das übrige vorhandene oder geplante Zentrumsystem der Stadt zu vermeiden. Zudem sind die Sanierungsziele für die festgesetzten nahegelegenen Sanierungsgebiete Babelsbergs, d.h. insbesondere die Festigung dieses Bereichs als lokales Zentrum, zu beachten.

Die getroffenen Festsetzungen begrenzen daher die Einzelhandelsangebote für Lebensmittel und weitere Güter des täglichen Bedarfs (Drogerie, Schreibwaren u.ä.) auf höchstens 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um einerseits dem Eigenbedarf von Bewohnern und Beschäftigten innerhalb des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung zu entsprechen, andererseits um wesentliche Auswirkungen auf andere Nahversorgungsangebote zu vermeiden. Dennoch ist es auch Ziel der Planung, im Umfeld des Regionalbahnhofs Drewitz ein Zentrum von lokalem Gewicht zu schaffen. Dem entspricht die festgesetzte Größenordnung.

Die Festsetzung der Verkaufsflächen für den touristischen Bedarf (3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie die Zulässigkeit ergänzender gastronomischer Angebote entspricht dem geplanten Stellenwert der hier zugelassenen touristischen Einrichtungen und Nutzungen und den erwarteten Besucherzahlen.

Die Festsetzung großflächiger Angebote im Sektor Medien/ Kommunikation/ Technik dient der spezialisierten Profilierung dieses Zentrums und entspricht dem Nachholbedarf der Landeshauptstadt in diesem Sektor. Zudem sollen nicht integrierte Standorte dieser Branche an anderer Stelle vermieden werden.

Um eine Beeinträchtigung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen östlich der August-Bebel-Straße durch Zuliefer- und Besucherverkehr zu vermindern sowie die beabsichtigte durchgängige Fassadengestaltung nicht durch eine Vielzahl von Tiefgaragenzufahrten zu gefährden, wird festgesetzt, daß Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten von der August-Bebel-Straße und der Großenstraße aus nicht zulässig sind, ausgenommen nur die straßenähnlichen Flächen mit Gehrechten.

\* SO 7 -Hotel-

Die zur Errichtung eines Hotels für Medienschaffende und Besucher der Medienstadt vorgesehene Grundstücksfläche ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Hotel- festgesetzt (TF Nr.15). Im Einklang mit den Intentionen des Investors kann dem besonderen öffentlichen Interesse einer Verbesserung des qualitativen und quantitativen Angebotes im Fremdenverkehrsbereich der Stadt Potsdam entsprochen werden. Neben Schank- und Speisewirtschaften sind nur solche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die überwiegend der Versorgung der Beherbergungsgäste dienen (Hotelshop), um eine weitere Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote innerhalb des Plangebietes (konzentriert im SO 6 -Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum-) zu verhindern.

Um eine Beeinträchtigung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen östlich der August-Bebel-Straße durch Zuliefer- und Besucherverkehr zu vermindern, wird festgesetzt, daß

Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten von der August-Bebel-Straße aus nicht zulässig sind.

#### Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- fest. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß der durch die Neubebauung entstehende Bedarf an Kindergarten, Kinderkrippen- und Hortplätzen im Gebiet des Bauvorhabens abgedeckt werden und ein Ersatz für die derzeit auf dem Gelände befindliche Einrichtung geschaffen werden kann. Der Standort ist, gemessen an den gebräuchlichen Richtwerten, ausreichend für eine Einrichtung mit etwa 130 Plätzen.

#### 2.5.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Regelfall gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

#### Grundflächenzahl, Grundfläche

Entsprechend ihrer Lage in den sensiblen Randbereichen des Bebauungsplangebietes werden für die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet mit 0,25 bzw. 0,3 Grundflächenzahlen festgesetzt, die deutlich unter den durch § 17 Abs.1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen bleiben. Dies gilt auch für die unmittelbar an die August-Bebel-Straße angrenzenden Sondergebietsstreifen; auch hier soll durch die ausgewiesenen GRZ-Werte (GRZ 0,3) und eine entsprechende Mindestbepflanzung der Grundstücke eine intensive Durchgrünung dieser Baugebiete erreicht werden, um deren Verträglichkeit mit den umgebenden Wohngebieten zu sichern.

Für die Sondergebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiete werden entsprechend der geplanten betrieblichen Nutzung höhere Nutzungsdichten festgesetzt (GRZ 0,5 bzw. 0,6), die jedoch ebenfalls deutlich unter den für diese Baugebiete vorgesehenen Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO bleiben, um den zulässigen Versiegelungsgrad und dessen negative Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu begrenzen.

Die nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, bleibt von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ unberührt. Eine Ausnahme von dieser Obergrenze bis zu einer GRZ von 1,0 wird ausnahmsweise zugelassen, wenn gesichert ist, etwa durch Grunddienstbarkeiten, daß in dem betreffenden Baugebiet die Obergrenze von GRZ 0,8 eingehalten wird. Mit dieser Regelung sollen Sonderfälle ermöglicht werden, bei denen Grundstücksteilungen durchgeführt werden, die zu 100% bebaute und versiegelte Flächen betreffen, ohne daß insgesamt eine starke Versiegelung des Baugebiets hingenommen werden muß.

Um angesichts der engen getroffenen Regelungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche die notwendige planerische Flexibilität der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten und künftige Bauausführungen verschiedener Architekturformen nicht übermäßig einzuschränken, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, daß die Grundflächenzahlen um die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen bis zu 10 % überschritten werden können (TF Nr.17). Zusätzliche Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter (Bodenversiegelung) werden durch diese Regelung nur in uner-

heblichem Maße verursacht.

#### Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) werden dem städtebaulichen Konzept mit unterschiedlichen Gebäudehöhen entsprechend mit Werten zwischen 0,6 und 2,4 bzw. entsprechender Festsetzung als zulässige Geschoßfläche festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Straße an der Sandscholle wird, orientiert an der zulässigen drei- bzw. viergeschossigen Bebauung, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 bzw. entsprechender Festsetzung als zulässige Geschoßfläche ausgewiesen, während für die übrigen allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet analog der im Innenbereich des Plangebietes zulässigen fünfgeschossigen Baukörper eine GFZ von 1,0 bzw. eine entsprechender Festsetzung als zulässige Geschoßfläche festgesetzt wird.

Gebiet	Fläche	GR in m <sup>2</sup>	GRZ	GFin m <sup>2</sup>	GFZ
WA 1	26.182	7.880	0,3	26.690	1,0
WA 2	8.400	2.520	0,3	8.400	1,0
WA 3	27.980	6.990	0,25	22.400	0,8
MI 1	7.380	2.110	0,29	7.130	0,97
MI 2	4.050	1.000	0,25	2.460	0,6
MI 3	880	220	0,25	600	0,68
MI 4	4.677	1.380	0,29	4.400	0,94

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenstaffelung sowie des angestrebten städtischen Charakters der Bebauung wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete eine Geschoßflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die Sondergebiete SO 1 -Hochschule für Film und Fernsehen- und SO 3 -Rundfunkanstalt- werden entsprechend den für den Betrieb der Einrichtungen notwendigen Geschoßflächenanforderungen (Hochschule: Hauptnutzfläche 10.000 m<sup>2</sup>, entspricht 17.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche/ ORB: 30.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) mit einer GFZ von 1,5 (Hochschule) bzw. 1,3 (ORB) ausgewiesen.

Für die Sondergebiete SO 3 -Rundfunkanstalt- und SO 5 -Film- und Fernsehproduktion werden, entsprechend ihrer Lage am Rand des Geltungsbereiches entlang der August-Bebel-Straße, geringere GFZ-Werte (GFZ 1,0) bzw. analoge zulässige Geschoßflächen festgesetzt.

Gebiet	Fläche	GR in m <sup>2</sup>	GRZ	GF in m <sup>2</sup>	GFZ
SO 5	16.627	4.990	0,3	15.970	0,96

Für die Sondergebiete SO 6 und SO 8 -Medienbezogenes Veranstaltungs- Büro- und Einkaufszentrum- gilt, orientiert an der hier im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Konzentration von öffentlichen Nutzungen in einem baulich verdichteten Zentrumsbereich, eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von 2,16 bzw. die analog festgesetzten zulässigen Werte für Geschoßflächen. Durch die "Teilung" dieses an sich zusammenhängenden Gebietes durch eine notwendige öffentliche Straßenverkehrsfläche und die gesonderte Festsetzung des Sondergebiets SO 7 für einen Hotelstandort ergeben sich aufgrund des städtebaulichen Konzepts gewisse Ungleichgewichte in der Verteilung der baulichen Dichte und teilbereichsweise eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO vorgesehenen GFZ-Obergrenzen:

Gebiet	Fläche	GR in m <sup>2</sup>	GRZ	GFin m <sup>2</sup>	GFZ
SO 6	19.376	11.200	0,57	48.080	2,48
SO 7	2.914	2.200	0,75	8.900	3,05
SO 8	54.767	32.852	0,59	109.914	2,0
Zus.	77.057	41.520	0,54	166.894	2,16

Hinzu käme eine hohe GFZ von 4,0 würde ein nur knapp 5000 m<sup>2</sup> großes Grundstück für das zugelassene 60 m hohe Hochhaus gebildet. Diese Überschreitungen der nach § 17 BauNVO vorgesehenen GFZ-Obergrenzen in Einzelbereichen ist jedoch städtebaulich vertretbar, da insgesamt betrachtet in den drei räumlich und strukturell zusammengehörigen Sondergebieten die GFZ-Obergrenzen nicht überschritten werden und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt. Dies gilt auch dann, wenn der 20%ige Bonus bei der nahezu vollständigen Errichtung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen ausgeschöpft und mit einer dann zulässigen Bruttogeschoßfläche von gut 200.000 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche GFZ für SO 6, SO 7 und SO 8 von 2,59 erreicht würde.

Um die Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplatzanlagen freizuhalten, wird gemäß §21 a Abs.5 BauNVO festgesetzt, daß die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit erhöht werden können, als die zulässige Geschoßfläche dadurch um nicht mehr als 20 % überschritten wird (TF Nr.19). Der Dachgeschoßausbau ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sowie weiterer Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Dabei wird gemäß §20 Abs.3 BauNVO festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind (TF Nr.18), da die festgesetzten GF und GFZ-Werte bereits den Rahmen der verträglichen Verdichtung bestimmen und nicht zusätzlich durch Dachgeschoßflächen erhöht werden soll.

#### Baumassenzahl

Für das Sondergebiet SO 4 -Film- und Fernsehproduktion- wird statt einer Geschoßflächenzahl die zulässige Baumasse festgesetzt, da die in diesem Baugebiet bestehenden und geplanten Betriebsgebäude zum großen Teil atypische Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe aufweisen (so diverse Studiohallen, Lagerräume, Werkstätten u.ä.). Die ausgewiesene Baumasse berücksichtigt die für den Filmstudiotrieb funktional notwendigen Raumgrößen und Gebäudeausmaße, bleibt jedoch mit einer durchschnittlichen Baumassenzahl von 9,0 unter der in § 17 Abs.1 für sonstige Sondergebiete vorgesehenen Obergrenzen des Maß der baulichen Nutzung (BMZ 10,0).

Gebiet	Fläche	GR in m <sup>2</sup>	GRZ	BM in m <sup>3</sup>	BMZ
SO 4	81.687	41.900	0,5	676.340	8,28

#### Zahl der Vollgeschosse

Für alle überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der bereits vorhandenen durch Baukörperfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommenen Gebäude sowie der Sondergebiete SO 6, SO 7 und SO 8, wird eine Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Diese wird zum Teil für einzelne Gebäudeteile differenziert festgesetzt, um eine Bindung an die städtebaulichen Ziele sicherzustellen.

Während in den sensiblen westlichen und nördlichen Randbereichen des Plangebietes überwiegend nur drei Vollgeschosse zulässig sind, um einen städtebaulich ausgewogenen Übergang zu den umliegenden Gebäudehöhen außerhalb des Geltungsbereiches zu

garantieren, können die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3, im Mischgebiet und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 entlang des nördlichen Bogens der Planstraße 1 mit 5 Vollgeschossen errichtet werden, um die Funktion dieser Allee als interner Hauptsammelstraße ("Boulevard") zu unterstreichen. Entlang der August-Bebel-Straße sind überwiegend viergeschossige Gebäude (im SO 3) und, orientiert an der gegenüberliegenden Bebauung des "Dianapark" (im Bau), auch fünfgeschossige Baukörper (im SO 5) zulässig.

Entlang der Planstraße 3 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 1 vier Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes nach Osten zur Planstraße 1 hin zunehmend, können, entsprechend der jeweiligen Position im Plangebiet, bis zu sechsgeschossige Gebäude errichtet werden.

Für den Zentrumsbereich (SO 6/7/8) wird die Zahl der Vollgeschosse nicht geregelt, da hier die unterschiedlichsten Gebäudenutzungen eine hohe Variabilität des Gebäudeentwurfs erfordern und eine relativ starre Bindung an Geschosse nicht erforderlich ist. Eine Ausnahme hiervon bildet ein Gebäudeteil an der Südostecke des Sondergebiets SO 8, wo durch die Festsetzung von nur einem Vollgeschosß gesichert wird, daß eine interne Halle, die Teil einer öffentlichen Durchwegung als Zugang zu diesem Gebiet ist, ohne weitere Geschoßebenenbauten errichtet wird. Die notwendige städtebauliche Gestaltung und Integration des Zentrumsbereichs (SO 6/7/8) wird stattdessen über eine differenzierte Regelung der Trauf- und Gebäudehöhen erreicht.

Auch für die bestehende und geplante Hallengebäude auf dem Studiogelände (SO 4 - Film- und Fernsehproduktion-), wird, wegen der unregelmäßigen Geschoßhöhen, keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; die zulässigen Gebäudehöhen werden durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes setzt der Bebauungsplan gemäß §16 Abs.2 Nr.4 eine -teilräumlich differenzierte- Höhenbegrenzung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen fest. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige Oberkante (höchster Punkt des Gebäudes) in Metern über der mittleren Höhe des Gehwegniveaus der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt (TF Nr.66). Im weiteren Verfahren wird diese Festsetzung (baugewietsweise) zur zweifelsfreien Bestimmbarkeit gemäß § 18 Abs.1 BauNVO als maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (N.N.) ausgewiesen werden.

Wesentliches Ziel der Höhenbegrenzung ist eine Höhenstaffelung, die eine Eingliederung des Bauvorhabens in seine Umgebung entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrandes gewährleistet, dabei aber im Inneren des Plangebietes städtischeren Charakter gewinnt und im Süden den geplanten Zentrumsbereich des Medienstandortes angemessen städtebaulich betont. Die Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen haben daher neben dem nutzungsrechtlichen vor allem einen städtebaulich-gestalterischen Aspekt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für die Randgebiete entlang der Straße an der Sandscholle, der Stahnsdorfer Straße und der August-Bebel-Straße (WA 1, WA 3, WA 4, MI sowie SO 3 -Rundfunkanstalt- und SO 5 -Film- und Fernsehproduktion- sowie im gesamten nördlichen Drittel des Plangebietes, einschließlich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 am Park sowie der Sondergebiete SO 1 -Hochschule für Film und Fernsehen- und SO 2 -Rundfunkanstalt- eine maximale Gebäudehöhe von 15 m, d.h. unter Baumkronenhöhe, ausgewiesen.

Die zulässigen Höhen der Gebäudeoberkanten für die Neubauten im Sondergebiet SO 4 - Film- und Fernsehproduktion- orientieren sich an der Höhe der bestehenden denkmal-

geschützten Hallenbauten; sie bleiben unterhalb der Gebäudehöhe der "Stummen Halle".

Für die geschützten Bestandsgebäude, deren langfristigen Erhalt der Bebauungsplan anstrebt, wird die Gebäudehöhe bestandsbezogen festgesetzt, um im Fall der Zerstörung der Denkmalsubstanz, die städtebaulich wirksame Kubatur der Gebäude zu sichern.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete entlang der Großbeerenstraße und der Planstraße 1 werden überwiegend 20 m zulässige Höhe der Oberkante von Gebäuden festgesetzt, dabei wird im GE-e 1 zur Planstraße 3 hin die Gebäudehöhe bis auf 15m gestaffelt, um einen städtebaulich angemessenen Übergang zu der westlich anschließenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Die Höhenfestsetzungen in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 gehen auf ein gesondertes städtebauliches Konzept zurück und dienen vorrangig der Sicherung einer durchgängigen städtebaulichen Gestalt eines aus den unterschiedlichsten Gebäuden und Nutzungen zusammengesetzten Zentrumsbereichs sowie der Vermittlung der städtebaulichen Struktur und Funktion des Gebiets nach außen.

Eine Höhenbegrenzung auf 22,0 m Traufhöhe gilt hier für alle Gebäude des äußeren Gebäudekranzes. Damit wird sowohl eine gewisse Einheitlichkeit nach innen erreicht, als auch eine verträgliche Einbindung des Zentrums in die Umgebung erreicht. An der August-Bebel-Straße mildert ein vorgelagerter Grünstreifen ein unmittelbares Anbauen an die Straße mit 22,0 m Traufhöhe, so daß der Höhensprung zur bestehenden Bebauung gegenüber gemildert wird. Die Oberkante der Gebäude mit zugelassener Traufhöhe von bis zu 22,0 m wird mit 28,0 m festgesetzt, um zusätzlich einen gestalterischen Spielraum für die Ausbildung von geneigten Dächern zu eröffnen.

Innerhalb des Zentrumsbereichs SO 8 wird für einen engeren Kreis von Gebäuden, die sich durch eine besondere und ggf. auffällige Architektur von den übrigen unterscheiden sollen, eine Traufhöhe von bis zu 30,0 m festgesetzt. Die Oberkante dieser Gebäude wird mit 40,0 m bestimmt, so daß steile Dächer, Aufbauten und Sonderformen möglich werden und insgesamt in Verbindung mit der relativ begrenzten zugelassenen Grundfläche turmartige Gebäude entstehen.

Darüberhinaus wird für einzelne Bauteile eine Höhe von bis zu 35,0 und 40,0 m zugelassen, um einzelne Bauteile turmartig akzentuieren zu können und die Eingangssituationen am Bahnhof Drewitz und an der Großbeerenstraße städtebaulich zu betonen. Eine Sonderstellung nimmt ein bis zu 60,0 m hohes Bürogebäude ein, das als weithin sichtbares Stadtzeichen die Medienstadt repräsentieren soll. Diese maximale Bauhöhe kann in der Abwägung von gewünschter Außenwirkung und Sichtbarkeit der Medienstadt und einer möglichen Beeinträchtigung von Stadt- und Landschaftsbild als verträgliche Mittellösung gegenüber Varianten im Bebauungsplanvorentwurf- und -Entwurf bezeichnet werden. Der Standort dieses höchsten Hauses der Medienstadt befindet sich zudem nunmehr an einem über die Planstraße 1 zwar gut sichtbaren Ort, jedoch abgerückt von der überwiegend kleinteilig strukturierten Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs und ist damit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes vereinbar.

### 2.5.3 *Überbaubare Grundstücksflächen*

#### Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung des städtebaulichen Entwurfs gemäß § 23 Abs.1 und 3 BauNVO überwiegend durch gebäudebezogene Baugrenzen (Baukörperfestsetzungen) festgesetzt. Um die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit seiner spezifischen städtebaulichen Figur zu gewährleisten, sind in dieser Hinsicht relativ enge Festsetzungen erforderlich.



Die Regelung zur Zulässigkeit eines Überschreitens der Baugrenze um bis zu 2,50 m durch Balkone, Loggien und Wintergärten (TF Nr.20) ist im Sinne einer notwendigen Flexibilität der Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Die ausgewiesenen Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sichern die angestrebte gleichmäßige offene Bebauung mit villenartigen Einzelgebäuden und Wohnhöfen. Zudem wird entlang der Planstraße 1 in Teilen gemäß § 23 Abs.1 und 2 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien die gewünschte städtebauliche Fassung des Straßenraumes gesichert.

Auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e 2 an der Großbeerenstraße werden enge Baukörperausweisungen getroffen, um hier die im städtebaulichen Konzept dargestellte differenzierte halboffene Bebauungsstruktur mit ihren Höfen zur Großbeerenstraße sicherzustellen.

Die bestehenden erhaltenswerten Gebäude werden durch enge Baukörperfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Dies gilt neben den geschützten Baudenkmalern im Bereich des Studiogeländes und des ORB auch für das historische Schützenhaus im Südwesten, die denkmalgeschützte Doppelvilla an der August-Bebel-Straße und das Mietshaus an der Stahnsdorfer Straße im Nordwesten des Geländes. Weitere vorhandene Gebäude auf Grundstücken in Privateigentum im Nordosten des Plangebietes, werden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen insoweit einbezogen, als sie dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Bestehende genehmigte Gebäude genießen Bestandsschutz.

Eine Besonderheit stellt das auf einem teilgewerblich genutzten Privatgrundstück an der Stahnsdorfer Straße 105a parallel zum Bebauungsplanverfahren baurechtlich genehmigte Einfamilienhaus dar. Dieses wird ebenso wie die auf dem Grundstück vorhandenen Betriebsgebäude des Handwerksbetriebes bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt, da zumindest mittelfristig von einem Verbleiben der Nutzung auf dem Privatgrundstück ausgegangen werden muß. Die ausgewiesenen Baufenster ermöglichen zudem eine weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes am Standort, da ausreichende Möglichkeiten zur Einhausung (Hallenbauten) bestehender Nutzungen eröffnet werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist daher in diesem kleinen Teilbereich des Plangebietes nicht vollständig umsetzbar.

Bei der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen für die geplanten Neubauten innerhalb der Sondergebiete SO 4 und 5 -Film- und Fernsehproduktion- wurden bereits rechtskräftige Bauanträge berücksichtigt.

Für die Sondergebiete SO 1 -Hochschule für Film und Fernsehen-, SO 2 und 3 -Rundfunkanstalt- werden weiter gefaßte "Baufenster" in Form von Baugrenzen definiert, da hier die Gebäudeformen erst im weiteren Verfahren durch städtebauliche bzw. Architektenwettbewerbe konkretisiert werden. Hier soll, bei Sicherstellung der städtebaulichen "Eckwerte" von GRZ, GFZ und Gebäudehöhe, durch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche einem konkreten architektonischen Entwurf nicht vorgegriffen werden.

Für das Gelände des ORB (SO 2 und 3) werden bereits Vorgaben hinsichtlich der städtebaulichen Disposition der Gebäude auf dem Betriebsgelände getroffen; zudem wurde hier ebenfalls ein bereits rechtskräftiger Bauantrag für ein Studiogebäude berücksichtigt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE-e 1 (sog. Mediengewerbehöfe) dient die Festsetzung von Baugrenzen im Inneren der vier Blöcke ausschließlich der Trennung von überbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen. Durch die Ausweisung von Baulinien in Teilbereichen wird eine gleichmäßige bauliche Fassung der Planstraße 1 sichergestellt. Eine

darüber hinausgehende Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen für dieses Baugebiet hinsichtlich der zulässigen Bebauungstiefe erscheint für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes angesichts der ausgewiesenen Grundflächenzahl nicht notwendig.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 gehen auf ein gesondertes städtebauliches Konzept für den Zentrumsbereich zurück. Die "Detaillierung" der festgesetzten Linienelemente vermittelt zwischen dem städtebaulichen Ziel der Umsetzung des Grundkonzeptes für ein Zentrum mit besonderer, eben auch städtebaulich-architektonischer Ausstrahlung und Einheitlichkeit und der bei Einzelvorhaben notwendigen Flexibilität und Gestaltungsfreiheit. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Sicherung von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiräumen, der Ausprägung besonderer Platzräume sowie der Sicherung von Sichtbeziehungen. Die festgesetzten Baugrenzen beschreiben dabei die unterschiedlichen Baufelder und das Grundkonzept unterschiedlicher Gebäudetypen und unterschiedlicher Maßstäblichkeit in Teilbereichen. Darüber hinaus werden in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 die für die gewünschte Raumbildung unbedingt erforderlichen Gebäudeecken oder Teile von Außenwänden durch Baulinien verbindlich vorgegeben, in der Regel als Linien von 5,0 m Länge beiderseits von notwendigen Eckpunkten. Damit wird das geometrische Grundmuster der künftigen städtebaulichen Struktur bestimmt und das Zusammenwirken der unterschiedlichen Gebäude als städtebauliche Einheit gewährleistet, ohne die Flexibilität einzelner Bauherren und Entwerfer übermäßig einzuschränken.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung zur Einhaltung von Abstandsflächen nicht berührt.

Im Bereich der Sondergebiete SO 6 und SO 8 ermöglichen die Baugrenzen ein bis zu 60,0 m hohes Gebäude dessen Abstandsflächen über die Mitte der angrenzenden Planstraße 3 reichen würden; sofern die Aufenthaltsqualität in Räumen angrenzender Gebäude gewahrt bleibt, erscheint dies vertretbar. Ferner erscheint es vertretbar Brücken und Stege im Sinne untergeordneter Nebenanlagen ohne eigene Abstandsflächen zu errichten.

#### *2.5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Ein- und Ausfahrten*

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind in der Regel bis auf einen geringen Anteil (5%) insbesondere für Besucher und Behinderte unzulässig (TF Nr.22). Es soll durch die Begrenzung gemäß § 12 Abs.6 BauNVO erreicht werden, daß die zusammenhängenden Grünbereiche nicht durch die Bebauung und Versiegelung mit Stellplätzen und Garagen gestalterisch und ökologisch entwertet werden. Für die oberirdisch zulässigen Stellplätze ist eine Errichtung als Garage aus gestalterischen (Ortsbild) und ökologischen Gründen (Versiegelung) unzulässig.

Aus betriebstechnischen Gründen kann für den Kernbereich des ORB (SO 2) und des Studiogelände (SO 4) zugelassen werden, daß Stellplätze für Betriebsfahrzeuge auch im Ergeschoß von Gebäuden errichtet werden (TF Nr.23).

Um die für die Villenkolonie Babelsberg typischen grünen Vorgartenzonen und eine gestalterische Einfügung in den umgebenden Charakter der Grundstücksfreiflächen zu sichern, wird gemäß §14 Abs.1 BauNVO entlang der Stahnsdorfer Straße und der August-Bebel-Straße die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen auf der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen (TF Nr.25).

Gemäß §12 Abs.6 BauNVO wird geregelt, daß Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind, um eine

unkontrollierte Unterbauung und Versiegelung der Grundstücke zu verhindern (TF Nr.24).

Zum Schutz angrenzender Nutzungen und Grünstrukturen am westlichen Rand des Geltungsbereichs (An der Sandscholle) sowie am östlichen Rand (August-Bebel-Straße), wird durch Planzeichnung festgesetzt, daß Ein- und Ausfahrten bis auf gesondert festgesetzte Bereiche nicht zulässig sind. Gleiches gilt für das SO 8 bezüglich der Großbeerenstraße, um hier die Ausbildung von Fassaden nicht durch Tiefgaragenausfahrten zu belasten und die Ein- und Ausfahrbereiche zur Großbeerenstraße auf höchstens zwei Bereiche zu beschränken. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer werden durch diese Festsetzungen nicht unzumutbar belastet, da ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten in die Baugebiete gewährleistet werden.

#### 2.5.5 Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte

Alle öffentlichen Straßen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen und mit einer Straßenbegrenzungslinie von den Flächen anderer Nutzung getrennt. Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern die Neuanlage bzw. den Ausbau der zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen, Radwege und Fußgängerbereiche sowie die Unterbringung öffentlicher Parkplätze im Straßenraum.

Die Erschließung des Gesamtbereiches erfolgt neben den bestehenden Straßen an den Rändern des Plangebietes über drei neue Planstraßen von 16, 17 und 24 Meter Breite. Die endgültige Festlegung der Straßenquerschnitte erfolgt in Abstimmung mit der Abt. Verkehrsplanung des Stadtentwicklungsamtes und den zuständigen Leitungsträgern durch ein gesondert beauftragtes Fachplanungsbüro. Der Bebauungsplan trifft deshalb keine Aussagen zur internen Gliederung der Straßenverkehrsflächen (TF Nr.26).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Zielprofile berücksichtigen zum einen die Ansprüche des § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sie gewährleisten andererseits eine leistungsgerechte Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (siehe Punkt 3.2 Verkehrliche Auswirkungen des Bebauungsplanes).

Da das jetzige Straßenprofil der Großbeerenstraße den zukünftigen Anforderungen des wachsenden Verkehrsaufkommens nicht genügt, ist mittel- bis langfristig ein Straßenausbau notwendig. Die für den geplanten Ausbau der Großbeerenstraße mit Integration einer Straßenbahnlinie und eines Tunnelbauwerks zur Unterquerung der Bahn erforderliche Fläche wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Zur Erschließung des Zentrumsbereichs wird eine zweite Fahrspur nördlich des geplanten Tunnels notwendig. Das Profil der übrigen bestehenden Straßen im Plangebiet wird nicht verändert.

Sowohl die Dimensionierung des Straßennetzes als auch dessen verkehrliche Belastung im Geltungsbereich und den angrenzenden Stadträumen, die sich aus bestehenden und geplanten Nutzungen auf der Grundlage des Bebauungsplans ergeben, waren Gegenstand der Verkehrsuntersuchung Medienstandort Potsdam-Babelsberg durch das Ingenieurbüro Hoffmann/Leichter. Danach entspricht das im Bebauungsplan festgesetzte Straßennetz in Dimension und Netzanlage den verkehrlichen Erfordernissen der Nutzungen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden Stadtbereiche. Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden neben den bestehendem öffentlichen Straßenland fast ausschließlich private Betriebsflächen der Euromedien GmbH mit deren Einverständnis in Anspruch genommen; lediglich ein kleines Teilstück des Grundstücks Stahnsdorfer Straße 97 wird zur Anlage der Planstraße 1 als Straßenverkehrsfläche auf einem privaten Einzelgrundstück festgesetzt. Von Seiten der Euromedien GmbH werden Verhandlungen geführt, um das betreffende Grundstück insgesamt zu erwerben und die entsprechende

Verkehrsfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes entlang der Straße an der Sandscholle mit Bündelung der Erschließung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes auf eine Zufahrt schützt die Anwohner außerhalb des Geltungsbereiches und den bestehenden Waldstreifen (als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 24 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes bewertet) vor Beeinträchtigungen.

Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB ausgewiesenen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. Fahrrechte zugunsten des Fahrradverkehrs sichern den öffentlichen Zugang zu Wegen und Plätzen auf privaten Grundstücken, so insbesondere zur Querung der sog. Mediengewerbhöfe (GE-e 1). Sie gewährleisten den öffentlichen Charakter des Nord-Süd-Grünzuges entlang der Straße an der Sandscholle und stellen die notwendigen Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen dem Bebauungsplangebiet und den nördlich und westlich angrenzenden Quartieren sowie zwischen den Wohngebieten und der zentralen öffentlichen Parkanlage her (TF Nr.60 bis 64).

Im Zentrumsbereichs (SO 6, SO 7 und SO 8) werden mit Gehrechten zu belastenden Flächen (G15) festgesetzt, um die öffentliche Benutzbarkeit der als Fußgängerzonen anzulegenden ringförmigen, inneren Erschließung zu sichern. Diese Flächen stellen zudem die Verbindung zwischen den umgebenden öffentlichen Straßen her und fungieren in diesem Sinne als "Privatstraßen". Zusätzlich werden Flächen (G17, G18, G19) festgesetzt Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.

Hinzu kommt eine Gehrechtsfläche mit einer Breite von 10,0m, die innerhalb der Fläche M1,M2, M3,M4,M1 einzutragen ist. Diese Gehrechte stellen öffentliche benutzbare Wegeverbindungen durch geplante Gebäude dar und stellen die öffentliche Benutzbarkeit einer internen Freifläche sicher. Weitere mit Gehrechten zu belastende Flächen (G13, G14, G16) stellen die öffentliche Benutzbarkeit von Flächen in den Eingangsbereichen des Medienstadtzentrums her und damit die Verbindung zwischen öffentlichen Straßen und zeitlich begrenzten Gehrechten innerhalb von Gebäuden. Die Lage der Gehrechtsfläche innerhalb der Fläche M1,M2, M3,M4,M1 ist abhängig von der internen Gliederung des betreffenden Gebäudes und soll daher nicht als konkrete Fläche festgesetzt werden, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauplanung nicht zu beeinträchtigen. Das öffentliche Interesse an Durchwegung ist jedoch gewahrt.

Die Herstellungs- und Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers für die zu belasteten Flächen wird durch gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die öffentlichen Belange der Schaffung eines allgemein zugänglichen und durchquerbaren neuen Stadtquartiers überwiegen die privaten Belange der Grundstückseigentümer einer uneingeschränkten Nutzung seines Grundstücks. Die festgesetzten Belastungen für öffentliche Wege und Platzflächen stellen eine zumutbare Beeinträchtigung der privaten Nutzung der Grundstücksflächen dar. Um die Erschließungsfunktion und die uneingeschränkte Benutzbarkeit von Gehrechtsflächen sicherzustellen, wird für Teile von ihnen die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO gemäß §12 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Für Flächen mit öffentlichem Platzcharakter wird ebenfalls die Errichtung von Stellplätzen ausgeschlossen; das Pflanzen von Bäumen und die Errichtung sonstiger Gestaltungselemente ist zulässig, sofern die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird (TF Nr.64).

#### 2.5.6 *Immissionsschutz*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung, insbesondere die

Herabzonung des zulässigen Störungsgrades gemäß § 1 Abs.4 BauNVO für Betriebe und Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Sondergebieten (siehe Punkt 2.5.1) wird den Immissionsschutzanforderungen des § 50 BImSchG Rechnung getragen; schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete werden weitestgehend vermieden.

Zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung und der Aufenthaltsqualität der zentralen öffentlichen Grünfläche setzt der Bebauungsplan die dem Studiobereich zugeordnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- fest.

#### Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Für die vorhandenen und zukünftigen Straßen und Schienenwege wurden in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz Brandenburg schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Hoffmann-Leichter durchgeführt (vgl. 4.4). Das beauftragte Fachplanungsbüro überprüfte auf Grundlage des prognostizierten Verkehrsaufkommens, inwieweit zum Schutz der geplanten Baugebiete vor Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs Regelungsbedarfe innerhalb des Bebauungsplans bestehen.

Die Emissionsberechnungen beziehen sich dabei zum einen auf die in dem Gutachten "Verkehrsuntersuchung Medienstandort Potsdam- Babelsberg" (vgl. 4.4) prognostizierten verkehrlichen Belastungen des Straßennetzes zum Jahr 2010 (vgl. 3.2); weiterhin wurden die verkehrlichen Belastungen des Schienennetzes (Wetzlarer Bahnlinie im Osten und Potsdamer S-Bahnlinie im Norden) nach Angaben des Amtes für Immissionsschutz, der DB AG sowie der S-Bahn Berlin GmbH berücksichtigt. Die in Ansatz gebrachten Betriebsdaten der geplanten Straßenbahntrasse in der Großbeerenstraße wurden mit der Abt. Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes abgestimmt.

Die Berechnung der Emissionen erfolgte auf der Grundlage der "RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, April 1990) sowie der "Schall 03, Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen" (DB AG, März 1990). Die Berechnung der resultierenden Schallmittlungspegel wurde das gesamte Plangebiet in einem Rasterabstand von 10 m für eine Höhe von 2,8 bzw. 11,2 m über dem Geländeniveau durchgeführt. Berücksichtigt werden dabei Entfernungseinflüsse, bauliche Abschirmungen, Reflexionen, Bodendämpfung und Pegelminderung durch Baumbewuchs.

Zur Beurteilung der errechneten Immissionspegel wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Mai 1987) herangezogen. Der zulässige Orientierungswert für Sondergebiete ist in der DIN 18005 nicht genau bestimmt, daher wird entsprechend der geplanten Nutzungsart für das Sondergebiet SO 1 (Hochschule) die zulässige Belastung am Tage mit 55 dB (A) angenommen. Für die übrigen Sondergebiete wird die zulässige Belastung tagsüber mit 60 dB (A) und nachts mit 50 dB (A) angenommen. Für die neu zu bauenden bzw. auszubauenden Verkehrswege (Straßenbahneinordnung, Ausbau der Großbeerenstraße) gelten die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutz-Verordnung - 16. BImSchV, 12. Juni 1990).

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in nahezu allen Baugebieten insbesondere entlang der straßenseitigen Gebäudeflächen überschritten. Dies geht im Plangebiet insbesondere auf die Lage und die zu erwartende Verkehrsbelastung der Planstraße 1 zurück. Ihre Linienführung ist im Süden durch das erhaltenswerte "Tonkreuz", im Nordosten durch einen erforderlichen Anschluß an die August-Bebel-Straße vorgeprägt. Hiermit wird zum einen eine sinnvolle Netzverknüpfung der örtlichen Straßen, wie auch eine wirtschaftliche und gestaltprägende Erschließung des Plangebietes erreicht. Andere Varianten zu einer Haupteerschließungsstraße wurden unter anderem

durch ein Gutachterverfahren geprüft und haben sich in der Abwägung ihrer Auswirkungen nicht als sinnvoller erwiesen. Gleiches gilt für die Planstraße 2; diese ist in ihrer Lage parallel nördlich zur Großbeerenstraße notwendig zur Erschließung der Zentrumsbereiche. Aufgrund der geplanten intensiven Nutzungen der Medienstadt und der Netzverknüpfung der Planstraßen 1 und 2 ergibt sich zudem künftig eine hohe Verkehrsbelastung. Den Lärmauswirkungen des Straßenverkehrs kann durch städtebauliche Maßnahmen, etwa ein Abrücken der Gebäude, nicht begegnet werden, ohne das Konzept eines neuen, urbanen Stadtteils aufzugeben.

Ein aktiver Schutz vor Verkehrslärm ist daher nicht möglich. Aus den geringen Abständen der Gebäude mit bis zu sechs Geschossen zu den Verkehrsflächen würden unmaßstäbliche Lärmschutzbauwerke resultieren, die sich städtebaulich nicht in das geplante Quartier integrieren lassen. Zum Schutz der Gebäudeinnenräume vor Verkehrslärm sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen.

Als Möglichkeiten für einen passiven Lärmschutz zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen (Schallschutz an Fenstern und Außenbauteilen) sowie zu einer geeigneten Grundrißgestaltung von Wohnungen.

Entsprechend den gutachterlich für jede überbaubare Grundstücksfläche ermittelten Lärmpegelbereichen (maßgeblicher Außenlärmpegel) setzt der Bebauungsplan baugewerbeweise für die einzelnen Straßenabschnitte die erforderlichen (bewerteten) Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989) für die Außenbauteile und Fenster der Aufenthaltsräume in Gebäuden fest. Diese Schalldämmwerte dienen zur Erreichung der in der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987) vorgeschriebenen Innenraumpegel. Dabei wird unterschieden zwischen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen und solchen in Büros oder ähnlichen Arbeitsstätten (TF Nr.27 bis 32 und 35 bis 41). Die Schallschutzanforderungen sind dabei entsprechend der potentiellen Verkehrslärmbelastung in vier Anforderungsstufen gestaffelt (vgl. Abb. 5 und 6).

Da der Bebauungsplan weitgehend auf einem abgestimmten städtebaulichen Entwurf basiert und daher überwiegend Baukörperfestsetzungen, d.h. gebäudebezogene überbaubare Grundstücksflächen festsetzt, war es in diesen Fällen möglich, im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße differenziert für jede Außenwandfläche eines Gebäudes zu ermitteln. Der Bebauungsplan trifft daher, wo sinnvoll und möglich, die Festsetzungen zu erforderlichen Luftschalldämm-Maßen differenziert nach der Lage des Gebäudes zur Straßenverkehrsfläche und der Ausrichtung der Gebäudeseiten (entlang der straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen).

Für die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet trifft der Bebauungsplan Regelungen zur lärmschützenden Grundrißgestaltung von Wohnungen (TF Nr.33). Durch die Bindung, daß bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche abgewandt sein muß, sollen ruhige Schlafmöglichkeiten in Wohnungen auch an belasteten Straßen sichergestellt werden. In den übrigen Gebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise etwa für Personal zulässig, so daß die lärmschützende Grundrißgestaltung im Ausnahmeverfahren durchgesetzt werden kann. Ferner wird festgesetzt, daß Wohnungen, die nachts einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) und mehr ausgesetzt sind, in mindestens einem Aufenthalts- bzw. Schlafrum mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen sind, um auch hier gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. (TF Nr. 34)





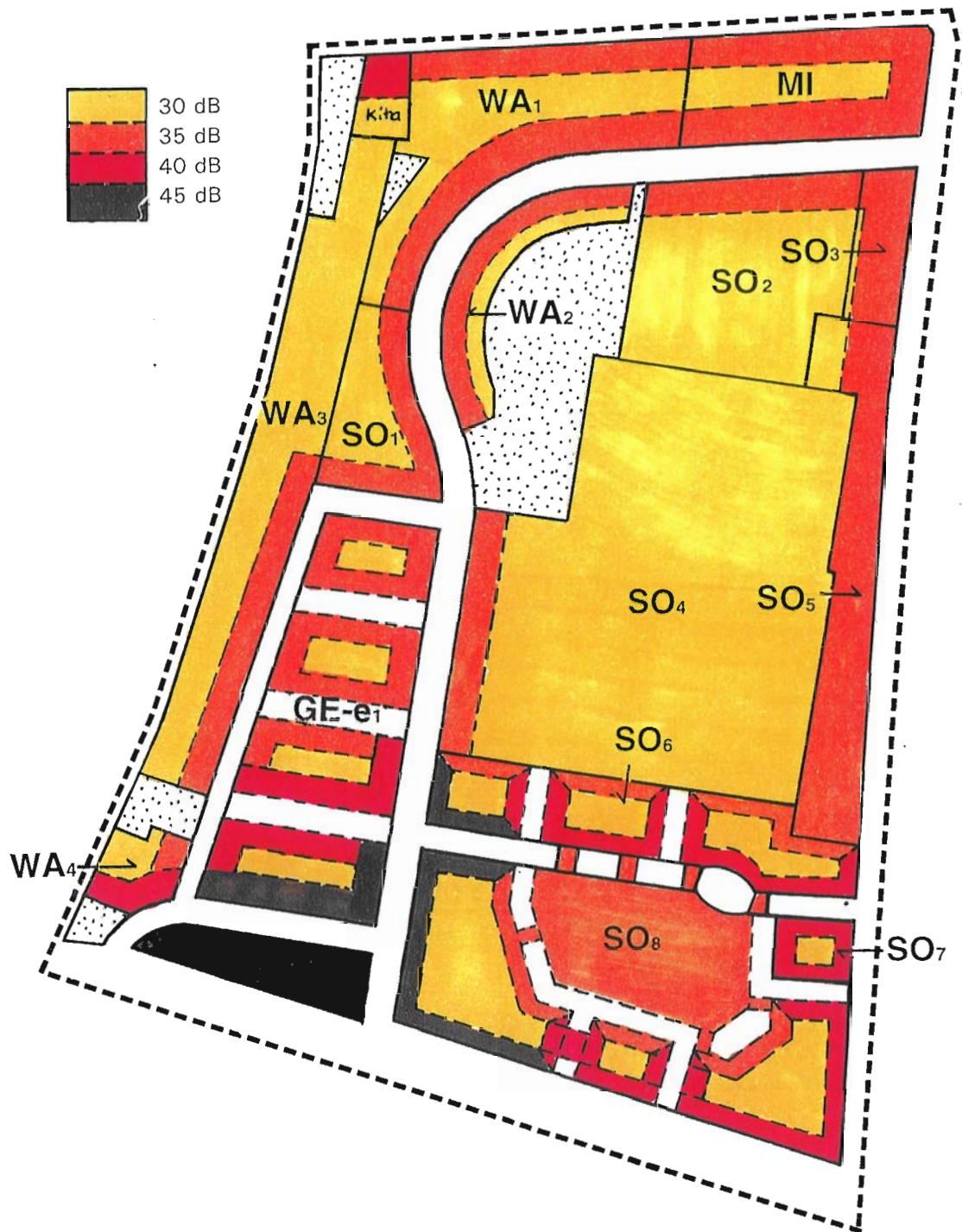


Abb.6: Schematische Darstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erforderlichen Luftschalldämmmaßen ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Büros.

### 2.5.7 Grünflächen und Anpflanzungen

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird im Nahbereich der geplanten Wohn- und Mischgebiete im Sinne einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung eine ausreichende Grünversorgung sichergestellt. Die Festsetzungen sind angemessenen und stellen angesichts der im übrigen zugelassenen umfangreichen und intensiven Nutzungen keinen unzumutbaren Eingriff in die Gestaltungs- und Verwertungsabsichten der Grundstückseigentümer dar. Sie sind vielmehr ein notwendiges Gegengewicht zu der künftig stark intensivierten Nutzung der Medienstadt.

Pflanzbindungen sind erforderlich, um angesichts eines weitreichenden Eingriffs in Natur- und Landschaft mindestens einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen. Sie sind ferner erforderlich, um die Integration der im Geltungsbereich vorgesehenen Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Dies gilt vor allem für die Randbereiche des Plangebiets. Pflanzbindungen werden zudem mit Auflagen zur Verwendung standortgerechter Gehölze gekoppelt, um eine gestalterische Integration in die Vegetation der umgebenden Region sowie eine hohe ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen zu erreichen. Pflanzbindungen werden auch für öffentliche Grünanlagen und Straßen getroffen, da diese u.U. zunächst von den Grundstückseigentümern errichtet werden und erst dann in das Eigentum der Stadt Potsdam übergehen.

Die getroffenen Pflanzbindungen stellen angesichts des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die landschaftliche Integration der Projekte keine unzumutbare Einengung der Gestaltungs- und Verwertungsabsichten der Grundstückseigentümer dar. Sie sind im Rahmen einer nach Bauordnung ohnehin vorgeschriebenen gärtnerischen Anlage der Grundstücke ohne weiteres realisierbar.

Nach anderen Vorschriften zu treffende Schutzausweisungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen oder, sofern ein Schutzstatus formell noch nicht vorliegt als Hinweis zur Information der Planbenutzer aufgeführt.

*Zu weiteren detaillierten Begründungen zu den o.g. Grünfestsetzungen wird auf die Kapitel 2.4 Grünordnungsplanung und 3.11 Umweltverträglichkeit verwiesen.*

*Die Bezeichnungen A bis F beziehen sich auf die Planzeichnung des Grünordnungsplans.*

#### Öffentliche Grünfläche A - Zentraler Park

Westlich des ORB-Geländes im Bogen der Planstraße 1 wird eine öffentliche Grünfläche als wohnungsnaher Parkanlage festgesetzt; Flächengröße: 11 890 m<sup>2</sup>. Die Parkanlage schließt den geschützten Landschaftsbestandteil des Kiefernwäldchens (Größe: 3370 m<sup>2</sup>) ein.

#### Öffentliche Grünfläche B

Die Nordwestecke des Plangebiets westlich der vorgesehenen Kindertagesstätte wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt; Flächengröße: 3500 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet bildet sie das Nordende eines angestrebten Grünzugs von der Nutheniederung zum Griebnitzsee. Die Gesamtfläche der genannten Grünanlage ist von einem lockeren Eichenmischwald bestanden, der als geschützter Landschaftsbestandteil vorgesehen ist.

#### Öffentliche Grünfläche C

Die Südwestecke des Plangebiets nördlich, westlich und südlich der ehemaligen Ausflugsgaststätte wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt; Flächengröße: 3250 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet bildet sie das Südende eines angestrebten Grünzugs von der Nutheniederung zum Griebnitzsee. Etwa die Hälfte der Fläche (1680 m<sup>2</sup>) der genannten Grünanlage ist von einem lockeren Eichenmischwald bestanden, der als geschützter Landschaftsbestandteil vorgesehen ist.

#### Öffentlicher Kinderspielplatz D

Östlich angrenzend an die öffentliche Grünanlage A - Zentraler Park wird eine öffentliche Grünfläche D mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz für Kinder über und unter 10 Jahre festgesetzt; Flächengröße: 2530 m<sup>2</sup>.

#### Öffentlicher Kinderspielplatz E

Südöstlich der vorgesehenen Kita an der Stahnsdorfer Straße wird eine öffentliche Grünfläche E mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz für Kinder unter 10 Jahre festgesetzt; Flächengröße: 691 m<sup>2</sup>.

#### Öffentlicher Kinderspielplatz F

Östlich angrenzend an die öffentliche Grünfläche C an der ehemaligen Ausflugsgaststätte wird eine öffentliche Grünfläche F mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz für Kinder unter 10 Jahre festgesetzt; Flächengröße: 1080 m<sup>2</sup>.

#### Private Grünfläche - Studios

Eine von den Studiobetrieben für Mitarbeiter und ggf. für Außenfilmaufnahmen vorgesehene Grünfläche wird zur Erhöhung der ökologischen Wirksamkeit südöstlich an den Zentralen Park A und den Kinderspielplatz D anschließend als private Grünfläche festgesetzt; Gesamtfläche: 8200 m<sup>2</sup>.

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollen standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden.

In den öffentlichen Grünflächen sind Wege- und Fahrflächen mindestens zu 80 % ihrer Fläche mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (TF Nr.50).

#### Einzelfestsetzungen von Bäumen

Alle Bäume, die bei der Einzelbewertung im Rahmen der Grünordnungsplanung in die Güteklasse 1 eingestuft wurden und außerhalb der nach § 32 BbgNatSchG zu schützenden Landschaftsbestandteile liegen (230 Stück), werden als zu erhaltene Einzelbäume in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Ausgenommen sind nur die 29 von 894 Bäumen der Güteklasse 1, die bei der Berechnung bereits als unvermeidliche Verluste zur Realisierung von wesentlichen Projektteilen angesetzt werden mußten und für die entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt wurden.

#### Bereiche mit Pflanzbindung

Entlang der Stahnsdorfer Straße sowie der August-Bebel-Straße werden 7 m bzw. 10 m tiefe Vorgartenbereiche mit Pflanzbindung festgesetzt, um eine Pufferwirkung zwischen Mediengelände und benachbarten Wohnquartieren zu ermöglichen und eine Vorkulisse vor den z.T. deutlich höheren Gebäuden auf dem Gelände der Medienstadt zu entwickeln (TF Nr.45). In die genannte Zone darf nicht hineingebaut werden. Hinsichtlich der Vegetationsstruktur wird ein lichter Waldparkcharakter mit hohem Großbaumanteil angestrebt. Entsprechend sind vorwiegend die in der Pflanzliste 2 empfohlenen einheimischen Waldbäume zu verwenden. Sträucher sollen nur sehr sparsam gepflanzt werden (auf 10 % der Flächen mit Pflanzbindung zulässig). Der Boden soll von Gräsern oder anderen niedrigbleibenden Pflanzen bedeckt sein.

Für die interne Grün- und Freifläche im Zentrumsbereich (mit Gehrecht zu belastende Fläche G 19 im Sondergebiet SO 8) wird die gärtnerische Anlage gesondert vorgeschrieben und der Versiegelungsgrad auf 20% der Fläche für Wege etc. begrenzt, um in diesem verdichteten Gebiet einen grünen Innenbereich zu sichern.

Entlang eines vorgesehenen Stellplatzes für Busse an der August-Bebel-Straße wird eine immergrüne Sichtschutzpflanzung mit einer Mindesthöhe von 3,0 m vorgeschrieben, um eine visuelle Beeinträchtigung des grünen Straßensaums und der gegenüberliegenden Wohnbebauung in allen Jahreszeiten zu verhindern.

#### Bepflanzung der Baugebiete



## Bäume

Zur vegetativen Gliederung der Bebauung im Geltungsbereich und zur Ausnutzung der günstigen ökologischen Eigenschaften von Bäumen sollen alle Straßen und straßenähnlichen Bereiche sowie öffentlich nutzbare Wege im Plangebiet mit Baumreihen versehen werden, alle Nord-Süd-Straßen beidseitig, alle Ost-West-Straßen mindestens einreihig auf der Nordseite. Auf den Südseiten dieser Straßen ist wegen der hohen Gebäudehöhen (Dauerschatten) nach Angabe des GOP häufig kein reguläres Straßenbaumwachstum zu erwarten. Die Fesetzungen zu entsprechenden Baumpflanzungen werden im Plan durch eine Signatur mit Hinweisscharakter kenntlich gemacht.

Besonders für Bäume im Straßenbereich ist auf Mindeststandortbedingungen zu achten, die ein gesundes Wachstum und damit die gewünschte ökologische Wirksamkeit überhaupt ermöglichen (ausreichender Kronen- und Wurzelraum); der Regelpflanzabstand der Bäume in der Reihe soll 10 m betragen; die Oberflächen der Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m sind wasserdurchlässig auszuführen; Baumscheiben sollen mind. 4 m<sup>2</sup> groß und unversiegelt sein; ausreichender Abstand von Leitungstrassen (mind. 2,5 m) ist einzuhalten (TF Nr.46). Plätze sollen ebenfalls Rahmenpflanzungen von Bäumen erhalten. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) insbesondere entlang von Straßen und Flächen mit Wegerechten dienen der Kenntlichmachung der textlich festgesetzten Pflanzbindungen.

Von den zu erhaltenden Bäumen und Baumgruppen ist, insbesondere zum Schutz von Kronen und Wurzelbereichen bei Bauarbeiten, ein Mindestabstand von mind. 5,0 m, gemessen vom äußeren Kronenrand, einzuhalten.

Für die Bepflanzung im Plangebiet sollen generell standortgerechte Baum- und Straucharten eingesetzt werden, insbesondere Laubgehölze. Nadelgehölze mit Ausnahme von Waldkiefer und Eibe sollen vermeiden werden. Es werden für die in den textlichen Festsetzung genannten Pflanzbindungen innerhalb der Baugebiete SO 2, SO 4, SO 6, SO 7, SO 8 sowie GE-e 1 und GE-e 2 die standortgerechten Bäume der Pflanzliste 1 empfohlen.

Als Straßenbäume, die in besonderem Maß den entstehenden Verhältnissen hochverdichteter Stadtquartiere ausgesetzt sein werden, sollen bevorzugt Baumarten der beigefügten Pflanzenliste 2 verwendet werden. Sie haben sich, auch wenn sie nicht immer heimisch sind, für Stadtstraßen als standortgerecht erwiesen.

Insbesondere die Wohngebiete, das Mischgebiet und Teile der Sondergebiete sollen im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse oder im Hinblick auf die Struktur der benachbarten Wohnbereiche von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt sein. Daher soll je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum oder es sollen zwei Obsthochstämme gepflanzt werden (TF Nr.43). Die Pflanzung von Obstgehölzen, insbesondere in Wohnbereichen, soll angeregt werden, weil diese Bäume ökologisch, gestalterisch und von der Nutzbarkeit her eine Bereicherung im traditionellen Obstbauand Brandenburg sind. Auch in Sonder- und eingeschränkten Gewerbegebieten sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden, hier wird jedoch wegen der betrieblichen Anforderungen eine geringere Pflanzdichte, 1 Baum je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zugelassen (TF Nr.44).

## Überdeckung von Tiefgaragen

Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie für technische Aufbauten (TF Nr.47).

Die Regelung dient, ergänzend zu den Regelungen zur GRZ und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Verbot großflächiger oberirdischer Stellplatzanlagen, der Sicherung des durchgrünten Charakters des Planungsgebietes bei gleichzeitiger intensiver Nutzung.

## Bepflanzung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind je 4 Stellplätze für PKW

sowie je 2 Stellplätze für LKW oder Busse mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit einer Pflanzfläche von mindestens 1,5 m Tiefe, gemessen senkrecht zur äußeren Begrenzung, zu versehen. Bäume auf oberirdischen Stellplatzanlagen sind zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang ist Ersatz zu leisten. Es wird die Verwendung der in Pflanzliste 2 genannten Bäume empfohlen (TF Nr.48).

Die Verpflichtung, auch Stellplatzanlagen intensiv zu begrünen und durch Bäume sowie Pflanzungen zu gliedern ist erforderlich, um eine Integration auch dieser Flächen in ein insgesamt durchgrüntes Ortsbild sicherzustellen und gestalterische Schlichtlösungen zu vermeiden. Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen dienen auch dem Ersatz abgängiger Bäume an anderen Standorten des Geltungsbereiches.

#### Gestaltung von Bereichen mit Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit

Die mit Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen G 1 außerhalb der Fläche mit der nachrichtlichen Übernahme Geschützter Landschaftsbestandteil, G 2, G 3, G 4 und G 5 sind entlang der äußeren Begrenzung mit Ausnahme der Flächen für Wege mit Pflanzstreifen nicht unter 1,0 m Breite zu versehen und mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (TF Nr.51).

Flächen mit Wegerechten sollen nicht allein als notwendige Verkehrsflächen für die Allgemeinheit gesichert werden, sondern dienen in begrenztem Umfang auch der Grünversorgung im Wohnumfeld und der Vernetzung der einzelnen Grünbereiche. Da diese Flächen überwiegend nicht in öffentliches Eigentum übergehen werden, sind hier Pflanzbindungen erforderlich, um eine gestalterische Integration in das insgesamt durchgrünte Plangebiet zu gewährleisten und Ersatzstandorte für Baumpflanzungen zu sichern.

#### Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

Zur Minderung der Auswirkungen im klimatischen Bereich wird eine Begrenzung versiegelter Flächen, die Pflanzung von Bäumen und die Anlage Vegetationsflächen im Gelände, an und auf den Gebäuden, vorgesehen. Mindestens Flachdachflächen mit einer Neigung von  $< 15^\circ$  und einer Größe  $> 400 \text{ m}^2$  sollen zur Milderung der klimatischen Auswirkungen begrünt werden (TF Nr.55), ausgenommen von dieser Verpflichtung ist der Zentrumsbereich. Als Vegetationsflächen bremsen die grünen Dächer starke Aufheizungen, wirken durch aktive Verdunstung selbst kühlend und verzögern bei Regen den Wasserabfluß durch Zwischenspeicherung und Eigennutzung.

Ebenfalls zur Milderung der klimatischen Auswirkungen, insbesondere der Aufheizung der Gebäude, sollen fensterlose Gebäudewände von mehr als  $100 \text{ m}^2$  Größe begrünt werden (TF Nr.56). Dabei wird empfohlen, die Pflanzenarten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Von der Begrünung ausgenommen sind neben Fenstern und Eingängen technische Einrichtungen (z.B. Photovoltaik-Elemente, etc.) sowie generell festgesetzte Bau- und Denkmale, da hier nicht in die Gestalt des Denkmals eingegriffen werden soll.

#### Müllsammelplätze

Müllsammelplätze sind aus gestalterischen Gründen an mindestens drei Seiten mit Mauern, Hecken oder Rankgerüsten einzufassen. Die Einfassungen sind mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu bepflanzen (TF Nr.57). Dabei wird empfohlen, die Pflanzenarten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

#### Niederschlagswasserversickerung

Angesichts des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades des Plangebiets ist es sinnvoll, den Wasserabfluß durch Anlage von Vegetationsflächen (Wasseraufnahme/ Verdunstung), Anlage von begrünten Dächern, Anlage von Regenwasserzweischenspeichern und -versickerungsanlagen so weit wie möglich zu verzögern. Auf die Versickerung auf dem einzelnen Grundstück kann nur ausnahmsweise verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Regenwasser auf einem anderen Grundstück versickert wird. Gegebenenfalls muß das anfallende Regenwasser in Zwischenspeicherbecken auf den Grundstücken gesammelt und einer verzögerten Versickerung zugeführt werden.

Für das Wasser der öffentlichen Straßen kann von einer Ableitung ins öffentliche Abwassernetz ausgegangen werden. Sonstiges Fahrfächenwasser darf nicht direkt, son-



dern nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Versickerung von Wasser sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen zu beachten. Zum Schutz der Grundwasserressourcen, zur Vermeidung der Überlastung der öffentlichen Abwassersysteme und zum Schutz der Bäume im Plangebiet und seiner Umgebung wird zur Verhinderung des Absinkens des Grundwasserspiegels festgesetzt, daß das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Hierzu sind ggf. auch ausreichend dimensionierte Zwischenspeicher und Versickerungsanlagen auf den Grundstücken vorzusehen (TF Nr.49) Lediglich das Wasser der öffentlichen Strassen ist in die öffentlichen Systeme einzuleiten und einer geordneten Abwasserbehandlung zuzuführen.

Im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Naturgütern wird ferner empfohlen, die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser, Beregnungswasser etc. in eine Gesamtkonzeption einzubeziehen.

#### 2.5.8 *Hinweise und nachrichtliche Übernahmen*

##### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes gelten drei Bereiche als geschützte Biotope im Sinne von § 32 BbgNatSchG. Sie gelten im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes als gefährdet und dürfen in Bestand und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden:

- Ein Eichenmischwaldstreifen trockenwarmer Standorte entlang der Straße An der Sandscholle (Gesamtgröße: 14 951 m<sup>2</sup>): Dieser geschützte Landschaftsbestandteil soll an seinem Nordende als öffentliche Grünfläche und im mittleren Bereich als private Grünfläche ausgewiesen werden. Durch den gesamten Streifen des geschützten Landschaftsbestandteils einschließlich der öffentlichen Grünflächen an beiden Enden soll ein öffentlicher Weg, im Bereich der privaten Grünflächen als Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit, verlaufen. Der Vorgabe der Landschaftsrahmen- und der Bereichsentwicklungsplanung gemäß soll diese Fläche Teil der übergeordneten Nord-Süd- Fuß- und Radwegeverbindung von der Nutheniederung zum Griebnitzsee werden. Von einer Ausnahme abgesehen sind Querungen des geschützten Landschaftsbestandteils 'Eichenmischwaldstreifen' durch Zufahrten zu Gebäuden östlich der Straße An der Sandscholle unzulässig.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr.50 sind die Wege und Fahrflächen in diesem Bereich mindestens zu 80% ihrer Fläche mit wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen (Ausnahme: eine Zufahrt in Verlängerung der Rosenstraße zur gemeinsamen Tiefgarage der dahinterliegenden Stadtvillen).

- Ein Kiefernwaldstreifen trockenwarmer Standorte im Nordwesten des Geländes, Gesamtgröße 5 850 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist Teil des Sondergebiets Filmhochschule, bzw. Teil des nördlich angrenzenden Wohngebiets.

- Ein Kiefernwaldstreifen trockenwarmer Standorte östlich der Planstraße 1, Gesamtgröße 3 370 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist zu 95 % Teil des zentralen Parks und bei der Parkgestaltung den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu berücksichtigen. Eine kleine Teilfläche liegt auf einem Privatgrundstück.

##### Naturdenkmale

Die beiden im Plangebiet bereits bestehenden Naturdenkmale (eine Gruppe von 26 Roßkastanien auf dem Gelände des ORB und eine H-förmige Birkenpflanzung an der August-Bebel-Straße) sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Andere Elemente von Natur und Landschaft im Plangebiet sind nicht zur Eintragung als Naturdenkmal vorgesehen.

#### 2.5.9 *Gestaltungsregelungen*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an folgenden gestalterischen Planungszielen:

Es soll ein eigenes Quartier mit städtischem Charakter und vielfältiger Architektur entstehen, dessen zeitgemäße Gestaltung die Besonderheiten des historischen Standortes sowie der zukunftsorientierten Mediennutzung aufnimmt. Dabei soll im Rahmen der durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen vorgegebenen städtebaulichen Konzeption keine Imitation des Bestehenden etwa durch Nachahmung der denkmalgeschützten Gebäude, sondern eine eigenständige, bewußt sich absetzende Architektur entstehen.

Gleichzeitig erfordert die Lage des Plangebietes zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen, die vorhandene ortsbildprägende Elemente aufgreifen und Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente verhindern sollen.

Eine Einschränkung der privaten Baufreiheit aus einem übergeordneten öffentliche Interesse ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentlichen Einschränkungen erfährt.

Rechtsgrundlage für die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans ist § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994.

#### Ausbildung von Dach- und Staffelgeschossen

Der Dachgeschoßausbau ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe grundsätzlich zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird zur Gewährleistung einer gestalteten Dachlandschaft festgesetzt, das Flachdächer nur bei Ausbildung des Gebäudes mit einem Staffelgeschoß zulässig sind. Weiterhin wird für Gebäude mit geneigtem Dach eine maximale Dachneigung von 45% festgesetzt, um gestalterische Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen (TF Nr.67).

Für Gebäude mit geringer Dachneigung (von bis zu 28 Grad) wird -entsprechend den für Potsdam typischen "italienischen Dächern"- geregelt, daß die Baukörper mit einem allseitigen Mindest-Dachüberstand vor die Außenwandfläche des obersten Vollgeschosses auszubilden sind, um bei den zulässigen Gebäudehöhen die Wahrnehmbarkeit einer gegliederten Dachzone sicherzustellen.

Aufgrund der besonderen funktionalen Anforderungen werden für die Betriebsgebäude im Kernbereich des ORB und des Studiogeländes Ausnahmen von diesen Gestaltungsregelungen gewährt, ebenso sind für die Gebäude der Kindertagesstätte und der Filmhochschule andere als die festgesetzten Dachformen zulässig, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Rekonstruktion denkmalgeschützter Gebäude sind regelmäßig andere als die festgesetzten Dachformen zulässig.

Gesonderte Regelungen zur Dachlandschaft werden auch für den Zentrumsbereich (SO 6, SO 7, SO 8) getroffen: Mit Ausnahme untergeordneter Bauteile sind hier Flachdächer generell unzulässig. Im äußeren Kranz der Gebäude (Traufhöhe 22,0 m) sollen vielmehr möglichst einheitlich flach geneigte Dächer mit bis 15 Grad Neigung errichtet werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und die nach außen sichtbare Gebäudehöhe zu begrenzen. Staffelgeschosse oberhalb der Traufkante sind hier nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m von der Außenwandfläche abgerückt werden, um real wahrnehmbar zu sein. Auch für Staffelgeschosse gilt zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes die o.g. Regelung zur Dachneigung. Diese Regelungen wird jedoch auf einen Bereich von 14,0 m Tiefe entlang der Straßen- und Gehrechtsflächen begrenzt, um

bei tiefen Gebäuden im Innenbereich auch abweichende Dachneigungen etwa für Kuppeln ö.ä. realisieren zu können. Auch im inneren Kranz der Gebäude (Traufhöhe 30,0 m) sind abweichende Dachneigungen zulässig, um in Verbindung mit der zugelassenen Gebäudehöhe und den überbaubaren Grundfläche besondere, turmartige Gebäude zu ermöglichen, wie es das städtebauliche Konzept vorsieht.

#### Sockelhöhe

Die textliche Festsetzung zur zulässigen Sockelhöhe in den Wohn- und Mischgebieten soll gewährleisten, daß die dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräume in den Erdgeschossen von Gebäuden nicht auf gleicher (Sicht-) Ebene mit den Straßenverkehrsflächen liegen. Daher wird eine Mindestsockelhöhe (Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens) von 0,30 m für die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet festgesetzt (TF Nr.71).

Die ohne Regelung im Bebauungsplan gemäß Bauordnung maximal zulässige Sockelhöhe von 1,40 m würde bei den geplanten Gebäuden zu einem städtebaulich gestalterischen Mißstand führen und sich nicht das umgebende Ortsbild einfügen, so daß die Sockelhöhe auf maximal 1,00 m begrenzt wird.

#### Einfriedungen

Eine optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Gartenbereiche wird durch entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit und Art von Einfriedungen vermieden. Dabei werden die unterschiedlichen Erfordernisse der einzelnen Baugebietsnutzungen differenziert berücksichtigt (TF Nr.72).

Im Bereich des Eichenmischwaldstreifens entlang der Straße An der Sandscholle sind Einfriedungen, auch auf Privatgrundstücken, unzulässig, um gestalterische und funktionale Beeinträchtigungen des gemäß §32 BbgNatSchG zu schützenden Landschaftsbestandteils auszuschließen.

Ausnahmen können für die Einfriedung der Fläche für den Gemeinbedarf zugelassen werden.

Weiterhin werden aus Gründen des Ortsbildes für die Baugebiete und die private Grünfläche Regelungen zur zulässigen Art der Einfriedungen getroffen, die eine gestalterische Einfügung dieser Grundstücke in die umgebenden Babelsberger Villengebiete gewährleisten und optische Barrieren ausschließen.

#### Werbeanlagen

Angesichts der besonderen Gestaltqualität der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz innerhalb des Geltungsbereichs und der stadträumlichen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu den Babelsberger Villengebieten trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen zur Vermeidung einer das Landschafts- und Ortsbild bzw. die Umgebung der Bau- und Gartendenkmale beeinträchtigenden Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen. Daneben soll eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen durch Auswirkungen von Werbeanlagen verhindert werden (TF Nr.73).

So sind in den allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen im Erdgeschoßbereich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Sondergebieten außerhalb des Zentrums sind Werbeanlagen nur bis zur zulässigen Höhe der Traufkante der Gebäude (Schnittlinie von von Aussenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika)

zulässig, im Zentrumsbereich nur bis zur Oberkante der Gebäude. Damit wird den gewerblichen und gestalterischen Interessen gerade im Zentrumsbereich Rechnung getragen. Werbeanlagen sollen so gestaltet werden, daß von ihnen keine Lichtbelästigung der Wohnungen ausgeht.

Diese Regelungen sind erforderlich, da das Gebiet von der Werbesatzung Potsdam ausgenommen ist.

#### 2.5.10 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO können Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden. Auf diese Regelung muß abgestellt werden, da sich zum derzeitigen Stand des Ver- und Entsorgungskonzeptes noch nicht abschließend absehen läßt, inwieweit bzw. wo Nebenanlagen wie etwa Leitungsmasten, Transformatorstationen, Kontrollschächte, Verteilerkästen, Breitbandverteilungsanlagen für Kabelfernsehen u.ä. zur Versorgung des Plangebietes erforderlich werden.

Bezüglich einer bestehenden Gasdruckreglerstation an der August-Bebel-Straße besteht Einvernehmen zwischen Grundstückseigentümer und Versorgungsunternehmen, daß diese Station nach Baufortschritt des Zentrums standortnah in eine neu zu errichtendes Gebäude eingebaut wird und der Standort privatrechtlich gesichert wird.

Die Versorgung des Gebiets mit Heiz- und Elektroenergie soll künftig über eine Übernahmestation an der Südwestecke des Plangebiets erfolgen (WA 4), die als Anbau von ca. 15 mal 15 m Grundfläche an ein dort vorhandenes ehemaliges Gasthaus gestaltet wird. Die Leistung der wärmeübergabe wird 40 MW, die der Elektroversorgung 12,3 MW betragen. Eine planungsrechtliche Sicherung des Standortes kann entfallen, da der heutige Grundstückseigentümer künftig auch als zugelassenes Energieversorgungsunternehmen für das Plangebiet tätig wird. Störende Emissionen können wegen der baulichen Kapselung der Anlagen und schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgeschlossen werden. Dennoch erforderliche Schutzmaßnahmen sind ggf. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Bezug auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet zu bestimmen.

Der Bebauungsplan setzt daher keine Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB fest. Die Genehmigungspflichtigkeit von Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder anderen gesetzlichen Grundlagen und daraus ggf. folgende Immissionschutzrechtliche Auflagen bleiben unberührt.

Im übrigen sind für alle Ver- und Entsorgungsanlagen die städtebaulichen Erfordernisse wie Einpassung in die Eigenart der Baugebiete, Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes und der historischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

#### Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt die für die Umsetzung der Ver- und Entsorgungskonzeptes notwendigen Flächen für Leitungs- und Kabeltrassen auf privaten Grundstücken bzw. in öffentlichen Grünflächen als mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Unternehmensträgers zu belastende Flächen fest. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen und andere der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienende technische Bauten unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten und zu unterhalten (TF Nr.65).

Diese Flächen sind im Einzelnen:

- Ein 3 m breiter Korridor innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- für eine verbindende Fernwärmetrasse von der Planstraße 1 zu dem geplanten Heizwerk am Studiogelände (SO4)(L1).
- Ein 3 m breiter Korridor für eine zur Versorgung des Geltungsbereiches erforderliche Gasleitung von der August-Bebel-Straße über die Sondergebiete SO4 und SO5 bis zur Planstraße 1 (L2).

Alle weiteren zur Versorgung des Geltungsbereiches erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen, mit Ausnahme der privaten Grundstücksanschlüsse innerhalb der Baugebiete, können innerhalb der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden.

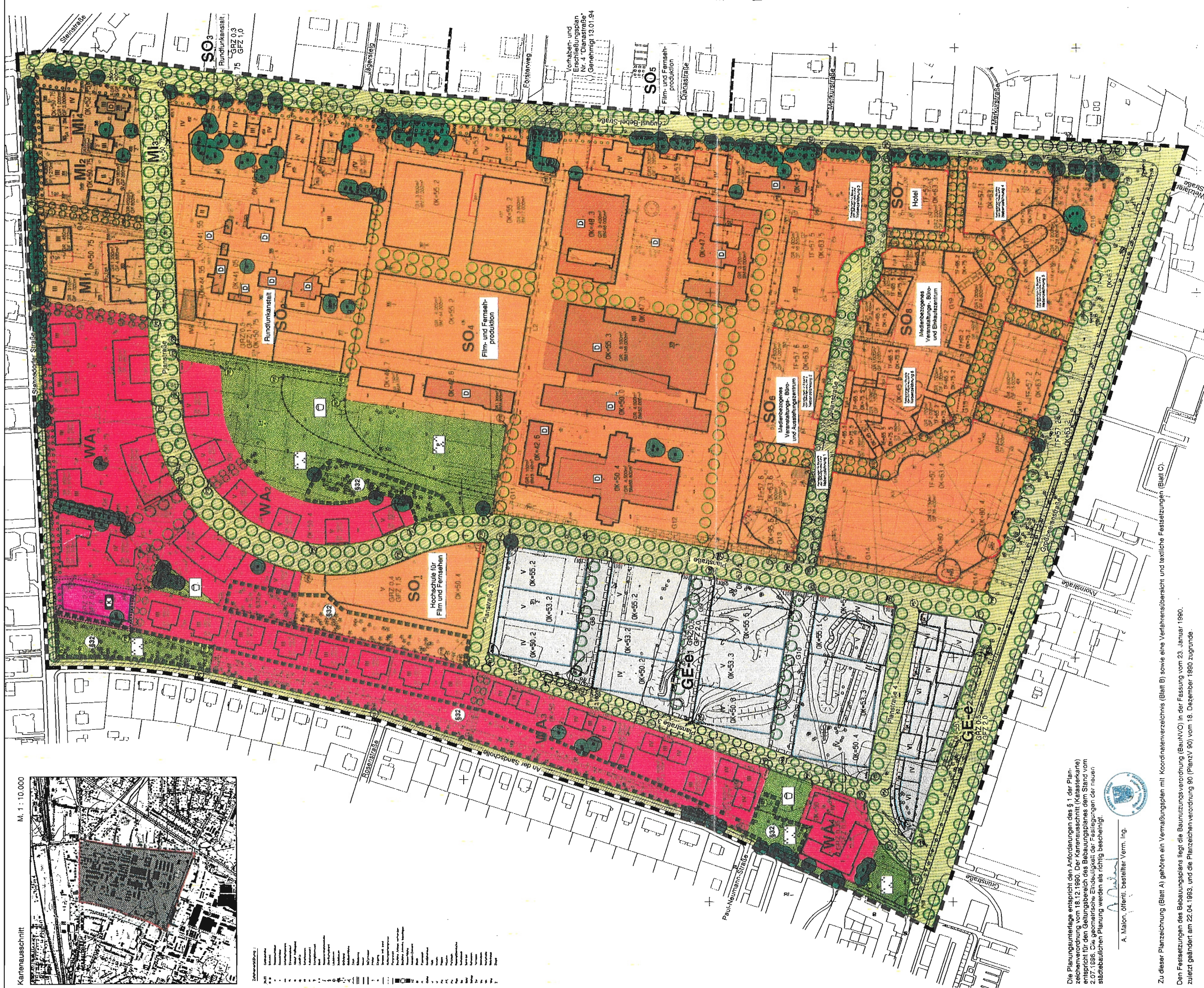
#### 2.5.11 *Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)*

Für die Baudenkmale im Bereich des Studiogeländes und des ORB, deren Abriß zugunsten geplanter Neubauten vorgesehen ist (Pos. VII. 40 erste Kopieranstalt; Pos. VII. 42 und VII. 43 Fundusschuppen; Pos. VII. 45 Teil der ehem. Direktionskantine; Pos. VII 37 Technik- und Funktionsgebäude) sind die erforderlichen Abrißgenehmigungen mit Bescheid vom 12.12. 1995 erteilt worden. Voraussetzung hierfür war die Genehmigung der obersten Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 Abs.2 des brandenburgischen Denkmalschutzgesetz für die Austragung aus dem Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam

Für die Pos. VII. 41 - Filmtresor und Pos. VII. 39 - Rückprojektionskanal des Trickfilmateliers wurden noch keine Abrißgenehmigungen erteilt; dennoch bleibt eine sinnvolle, den Grundzügen der Planung entsprechende Bebauung in allen Teilbereichen möglich, so daß der Vollzug des Bebauungsplans nicht in Frage steht.

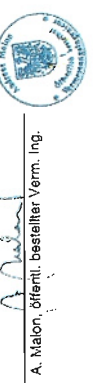
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen eingetragenen Baudenkmale werden gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in dessen Planzeichnung übernommen.





- 1. Name des Grundstückes
- 2. Flächennutzungsplan-Nr.
- 3. Grundbesitz-Nr.
- 4. Grundbuch-Nr.
- 5. Flächennutzungsplan-Nr.
- 6. Grundbesitz-Nr.
- 7. Grundbuch-Nr.
- 8. Flächennutzungsplan-Nr.
- 9. Grundbesitz-Nr.
- 10. Grundbuch-Nr.
- 11. Flächennutzungsplan-Nr.
- 12. Grundbesitz-Nr.
- 13. Grundbuch-Nr.
- 14. Flächennutzungsplan-Nr.
- 15. Grundbesitz-Nr.
- 16. Grundbuch-Nr.
- 17. Flächennutzungsplan-Nr.
- 18. Grundbesitz-Nr.
- 19. Grundbuch-Nr.
- 20. Flächennutzungsplan-Nr.
- 21. Grundbesitz-Nr.
- 22. Grundbuch-Nr.
- 23. Flächennutzungsplan-Nr.
- 24. Grundbesitz-Nr.
- 25. Grundbuch-Nr.
- 26. Flächennutzungsplan-Nr.
- 27. Grundbesitz-Nr.
- 28. Grundbuch-Nr.
- 29. Flächennutzungsplan-Nr.
- 30. Grundbesitz-Nr.
- 31. Grundbuch-Nr.
- 32. Flächennutzungsplan-Nr.
- 33. Grundbesitz-Nr.
- 34. Grundbuch-Nr.
- 35. Flächennutzungsplan-Nr.
- 36. Grundbesitz-Nr.
- 37. Grundbuch-Nr.
- 38. Flächennutzungsplan-Nr.
- 39. Grundbesitz-Nr.
- 40. Grundbuch-Nr.
- 41. Flächennutzungsplan-Nr.
- 42. Grundbesitz-Nr.
- 43. Grundbuch-Nr.
- 44. Flächennutzungsplan-Nr.
- 45. Grundbesitz-Nr.
- 46. Grundbuch-Nr.
- 47. Flächennutzungsplan-Nr.
- 48. Grundbesitz-Nr.
- 49. Grundbuch-Nr.
- 50. Flächennutzungsplan-Nr.
- 51. Grundbesitz-Nr.
- 52. Grundbuch-Nr.
- 53. Flächennutzungsplan-Nr.
- 54. Grundbesitz-Nr.
- 55. Grundbuch-Nr.
- 56. Flächennutzungsplan-Nr.
- 57. Grundbesitz-Nr.
- 58. Grundbuch-Nr.
- 59. Flächennutzungsplan-Nr.
- 60. Grundbesitz-Nr.
- 61. Grundbuch-Nr.
- 62. Flächennutzungsplan-Nr.
- 63. Grundbesitz-Nr.
- 64. Grundbuch-Nr.
- 65. Flächennutzungsplan-Nr.
- 66. Grundbesitz-Nr.
- 67. Grundbuch-Nr.
- 68. Flächennutzungsplan-Nr.
- 69. Grundbesitz-Nr.
- 70. Grundbuch-Nr.
- 71. Flächennutzungsplan-Nr.
- 72. Grundbesitz-Nr.
- 73. Grundbuch-Nr.
- 74. Flächennutzungsplan-Nr.
- 75. Grundbesitz-Nr.
- 76. Grundbuch-Nr.
- 77. Flächennutzungsplan-Nr.
- 78. Grundbesitz-Nr.
- 79. Grundbuch-Nr.
- 80. Flächennutzungsplan-Nr.
- 81. Grundbesitz-Nr.
- 82. Grundbuch-Nr.
- 83. Flächennutzungsplan-Nr.
- 84. Grundbesitz-Nr.
- 85. Grundbuch-Nr.
- 86. Flächennutzungsplan-Nr.
- 87. Grundbesitz-Nr.
- 88. Grundbuch-Nr.
- 89. Flächennutzungsplan-Nr.
- 90. Grundbesitz-Nr.
- 91. Grundbuch-Nr.
- 92. Flächennutzungsplan-Nr.
- 93. Grundbesitz-Nr.
- 94. Grundbuch-Nr.
- 95. Flächennutzungsplan-Nr.
- 96. Grundbesitz-Nr.
- 97. Grundbuch-Nr.
- 98. Flächennutzungsplan-Nr.
- 99. Grundbesitz-Nr.
- 100. Grundbuch-Nr.

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungszeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 2.07.1996. Die geometrische Genauigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Zu dieser Planzeichnung (Blatt A) gehören ein Vernetzungsplan mit Koordinatenverzeichnis (Blatt B) sowie eine Verkehrsübersicht und textliche Festsetzungen (Blatt C).  
 Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

**Planzeichenerklärung**

- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§§ Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ Abs. 2-8; §16 Abs. 5 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§§ BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§§ BauNVO)
  - GE-e Eingetragenes Gewerbegebiet (§§ BauNVO)
  - SO Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung, z.B. SO-Rundfunkstadt (§11 BauNVO)
  - Fläche für den Gemeindefriedhof (Kriegensgräberfeld) (§§ Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)
  - GRZ 0,3 oder 0,4
  - GF 2,0
  - BV 1,000
  - VI
  - VF 27,1
  - ZB 0,6
- Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,3; Grundfläche, z.B. GF 340 m<sup>2</sup> (§16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl, z.B. GFZ 1,0; Geschossfläche, z.B. GF 800 m<sup>2</sup> (§20 BauNVO)
- Baumasse, z.B. BM 8.000 m<sup>3</sup> (§21 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 und §20 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen; Unerkannte Baukörper, Traufhöhe und Oberkante Dach in Weitem Über normaler Höhe (M) (§16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baulinie/Baugrenze (§23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - Flächen für Tiefgaragen (TG) mit Zahl der unterirdischen Geschosse als Höchstgrenze (§§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Verkehrsmittel (z.B. PKW, Bus, Fahrrad, Fußgänger, Rollstuhl, etc.)
- Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie
  - mit Gehweg bzw. Fahrbahn zu belasteten Flächen (§§ Abs. 1 Nr. 21)
  - mit Leitungs- bzw. Fahrweg zu belasteten Flächen (§§ Abs. 1 Nr. 21)
- Edelgeschoss als Luftgeschoss
- Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz
  - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - Spielplatz (§§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Private Grünfläche - Parkanlage (§§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
  - Zu erhaltender Einzelbaum, Baumgruppe (§§ Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
  - Anlage von Baumreihen, einreihig bzw. zweireihig (Hinweis auf textliche Festsetzung)
  - Geschützte Landschaftsteile (Hinweis) (§§ 20 BspNatschG)
- Denkmalschutz (§§ Abs. 6 BauGB)
  - Einzelgebäude und Gartenanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Nachrichtliche Übernahme)

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 41**  
 "Medienstadt Babelsberg"  
 mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gelände zwischen der Steinstraße, der Allee und der Straße An der Sandhöhe in der Stadt Potsdam, Ortel Babelsberg

Stand Oktober 1997  
 (Stand November 1996 mit Änderungen laut Maßgaben zur Planänderung)

o.M.



### 3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen

Die Umstrukturierung des ehemaligen DEFA-Geländes auf der Grundlage dieses Bebauungsplans bedeutet eine durchgreifende Veränderung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung und Erschließung des Geländes sowie der Inanspruchnahme von Natur und Umwelt.

Für die umgebenden, überwiegend durch das Wohnen geprägten Nutzungen stellt sich das ehemalige DEFA-Gelände bis heute als eingezäuntes Betriebsgelände dar, das über nicht-öffentliche Zufahrten an der Stahnsdorfer Straße und der August-Bebel-Straße sowie über eine öffentliche Zufahrt zur Studiotour an der Großbeerenstraße erschlossen wird. Die Nutzungsstruktur der auf dem Gelände vorhandenen Betriebe ist nach innen hin, ohne Bezüge zu den umgebenden Nutzungen organisiert, Ausnahmen bilden hierbei die bestehenden Gewerbebetriebe auf den Privatgrundstücken an der Stahnsdorfer und August-Bebel-Straße.

Nunmehr ist vorgesehen, diesen als abgeschlossenen Betrieb organisierten Teil des Geländes auf die Sondergebiete Rundfunkanstalt und Film- und Fernsehproduktion zu beschränken, so daß der übrige Teil des Geltungsbereichs im üblichen Rahmen städtischer Nutzungen zugänglich wird und somit auch Wege- und Nutzungsbeziehungen über die Gebietsgrenzen hin entstehen.

Dies kann auch für die angrenzenden Grundstücksnutzer als überwiegend positiv angesehen werden, da Umwege entfallen, neue Nutzungen auf dem Gelände wie Grünanlagen und Einkaufsmöglichkeiten ebenso wie benachbarte Quartiere oder die S- und Regionalbahnhöfe gut erreicht werden können.

Dennoch können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender Nutzungen neue Nutzungen und Wegeverbindungen entstehen, die die gewohnten Vorteile resultierend aus der Randlage zum ehemaligen Defa-Gelände in Frage stellen. Die festgesetzte Nutzungsgliederung im Plangebiet schließt jedoch unzumutbare Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen aus, die Neubauvorhaben passen sich aufgrund der geplanten Nutzungsarten in die Umgebung ein.

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung sowie zur Zuordnung der Baugebiete untereinander wurden so vorgenommen, daß Störungen und Konflikte zwischen lärmintensiveren und schutzwürdigeren Nutzungen weitgehend vermieden werden. Ruhigere Wohnbereiche werden durch Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Norden und Westen des Geltungsbereiches angeordnet, während die Arbeitsplatzschwerpunkte und Nutzungen mit Besucherverkehr auf dem eigentlichen Studiogelände bzw. im Süden des Plangebietes um das Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum (öffentliche Aktivität, Verkehrsfrequenz durch Besucher und Anlieferung) konzentriert wurden.

Veränderungen der Wohnsituation, die sich im Bereich der Straße an der Sandscholle, zwischen der Großbeerenstraße und der Straße an der Sandscholle sowie der Stahnsdorfer Straße durch im WA zulässige Nutzungen, etwa Läden, Büros oder Arztpraxen, ergeben können, sind zumutbar und müssen im Rahmen einer Umstrukturierung des gesamten Ortsteiles hingenommen werden. Zusätzlich wirken die Baum- und Vegetationsbestände entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Kante des ehemaligen DEFA-Geländes, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bewahrt und entwickelt werden, als vermittelndes Element zwischen Neubau- und Bestandsgebieten.

Für die an die August-Bebel-Straße und die Großbeerenstraße angrenzenden Nutzungen wird durch die Gliederung, die Nutzungseinschränkungen und Emmissionsbegrenzungen der Sondergebiete Rundfunkanstalt, Film- und Fernsehproduktion, Hotel, Veranstaltungs-Büro- und Einkaufszentrum sowie der eingeschränkten Gewerbegebiete gewährleistet, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen insbesondere für bestehende Wohnnutzungen in den angrenzenden Quartieren entstehen; die Ansiedlung emittierender Betriebe, von denen nachteilige Auswirkungen ausgehen können, wird ausgeschlossen. (Auf verkehrliche Auswirkungen wird in Punkt 3.2 gesondert eingegangen.)

### 3.2 Verkehr

Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine deutliche Nutzungsintensivierung im Plangebiet dar, von der erhebliche verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Die August-Bebel-Straße sowie je ein Abschnitt der Stahnsdorfer Straße und der Straße An der Sandscholle werden dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die innere Erschließung des Plangebiets werden die Planstraßen 1 und 2, die je einen Anschluß an die August-Bebel-Straße bzw. die Großbeerenstraße besitzen sowie die Planstraße 3, als interne Erschließungsstraße, festgesetzt. Die südliche Strassenbegrenzungslinie entlang der Großbeerenstraße im Geltungsbereich setzt die heute bestehende Straßenflucht fest. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Großbeerenstraße ist in unterschiedlicher Tiefe gegenüber der heute bestehenden Straßenbegrenzung nach Norden verschoben, so daß eine deutlich erweiterte Straßenverkehrsfläche entsteht, die geeignet ist, einen Tunnel im Zuge der Großbeerenstraße unter den östlich anschließenden Bahnanlagen hindurch sowie begleitende Ortsfahrbahnen und eine Straßenbahntrasse aufzunehmen.

Sowohl die Dimensionierung dieses Straßennetzes als auch dessen verkehrliche Belastung im Geltungsbereich und den angrenzenden Stadträumen, die sich aus bestehenden und geplanten Nutzungen auf der Grundlage des Bebauungsplans ergeben, waren Gegenstand eines Gutachtens des Ingenieurbüros Hoffmann/Leichter (Verkehrsuntersuchung Medienstandort Potsdam-Babelsberg, Berlin Juli 1994; vgl.4.4). Grundlage war insbesondere das geplante Straßennetz sowie Art und Maß, Nutzungsverteilung und Stellplatzbedarf in der Fassung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Diese Daten haben sich im Verhältnis zum vorliegenden Bebauungsplan nur unwesentlich verändert, so daß die Gutachtenergebnisse uneingeschränkt herangezogen werden können.

Danach entspricht das im Bebauungsplan festgesetzte Straßennetz in Dimension und Netzanlage den verkehrlichen Erfordernissen der Nutzungen im Geltungsbereich sowie der angrenzenden Stadtbereiche. Hierfür werden neben bestehenden Straßenverkehrsflächen ausschließlich private Betriebsflächen der Euromedien GmbH mit deren Einverständnis als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, so daß Flächen übriger Eigentümer mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche des Grundstücks Stahnsdorfer Straße 97 nicht in Anspruch genommen werden.

Die geplanten Nutzungen der künftigen Medienstadt werden mit Ausnahme der Straße An der Sandscholle zusätzlich zur allgemeinen Steigerung eine starke Zunahme des motorisierten Verkehrs nach sich ziehen. So ist in einer *morgendlichen Spitzenstunde* mit folgenden Verkehrsbelastungen zu rechnen:

An der

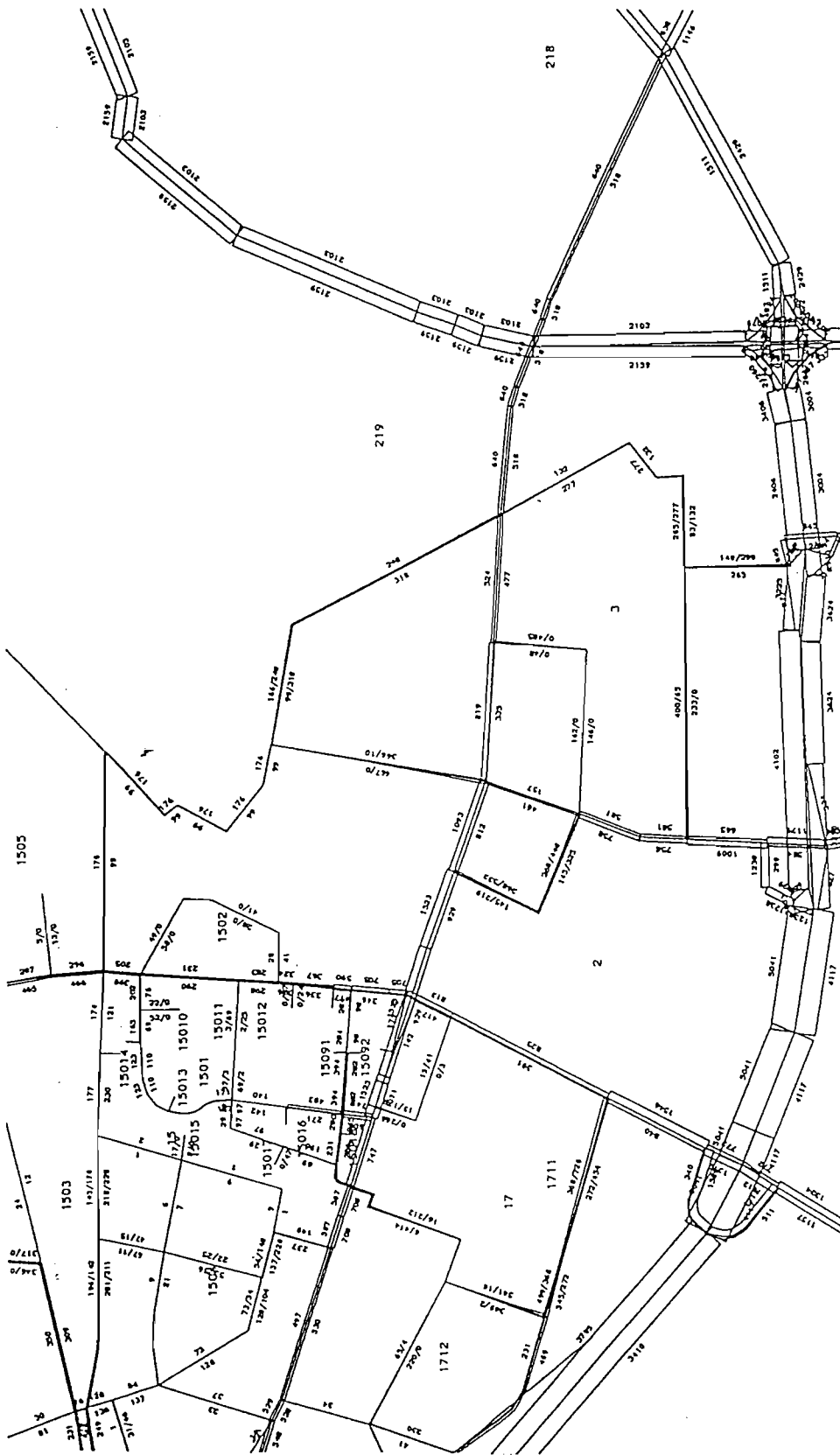
- \* Stahnsdorfer Straße im Geltungsbereich mit ca. 400 KFZ/Std., heute ca. 60 KFZ/Std.
- \* August-Bebel-Straße auf Höhe der Stahnsdorfer Straße mit ca. 600 KFZ/Std., heute ca. 200 KFZ/Std.
- \* August-Bebel-Straße an der Einmündung Großbeerenstraße mit ca. 1000 KFZ/Std., heute ca. 410 KFZ/Std.
- \* Großbeerenstraße im Bereich der Kreuzung mit der Planstraße 1 knapp 2600 KFZ/Std., heute ca. 1500 KFZ/Std.

(alle Angaben: Hoffmann/Leichter, a.a.O., Bild 2-3, Bild 7-1)

Zusätzlich können abweichend von normalen werktäglichen Belastungen mit Berufs- und Anlieferverkehr spezifische Auswirkungen von touristischem Busverkehr von und in die Sondergebiet SO 6, So 7 und SO 8 für Einkaufs- und Freizeitnutzungen ausgehen.

Um die innerstädtische sowie die regionale und überregionale Anbindung der geplanten Medienstadt im Bereich des Straßenverkehrs schon frühzeitig zu gewährleisten, wird seit Beginn 1994 insbesondere der Ausbau der südlich an den Geltungsbereich anschließenden Wetzlarer Straße geplant. Vereinbarungen über eine Kostenbeteiligung u.a. der Euromedien GmbH zu

Abb. 7 Verkehrsbelastung zukünftig



Zukünftige Verkehrsbelastungen im Umfeld der geplanten Medienstadt bei der  
Netzvariante A ( mit Tunnel ) in der morgendlichen Spitzenstunde

diesem Straßenausbau sind im Verfahren. Die künftige Wetzlarer Straße wird mit der Nuthestraße verbunden, die in ihrem östlichen Verlauf mittelfristig Anschluß an die Bundesautobahn A115 erhält. Durch diese zusätzliche leistungsstarke Anbindung an die stadtautobahnähnliche Nuthestraße wird die zusätzliche Belastung des übrigen Straßennetzes im und im Umfeld des Geltungsbereiches deutlich gemildert. Durch den frühzeitigen Planungsbeginn für den Ausbau der Wetzlarer Straße kann damit gerechnet werden, daß die Bautätigkeit sowie zusätzliche Nutzungen im Geltungsbereich bereits über diese Straßenverbindung bedient werden können. Dennoch sind Zusatzbelastungen für das bestehende Straßennetz absehbar.

Um übermäßige verkehrliche Auswirkungen auf die Wohngebiete westlich und nördlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, wird auf eine direkte Straßenverbindung zwischen der Planstraße 1 und der Straße An der Sandscholle sowie der Stahnsdorfer Straße verzichtet.

Die Immissionsbelastung, die von dem prognostierten Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, war Gegenstand gesonderter gutachterlicher Untersuchungen (vgl. 2.5.6). Sofern im Ergebnis Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind, werden entsprechende Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen.

Weitere, dem B-Plan nachgeordnete Maßnahmen der Querschnittsgestaltung von Verkehrsflächen sowie ggf. Geschwindigkeitsbegrenzungen sollten getroffen werden, um zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete die Planstraße 1 innerhalb des Plangebietes für Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten.

Nach der 16. BImSchV gelten bei Ausbau und wesentlicher Veränderung von Verkehrswegen entsprechende Grenzwerte für die zulässigen "maßgeblichen Außenlärmpegel" bei den angrenzenden Nutzungen. Dies trifft durch den geplanten Ausbau und die Einordnung einer Straßenbahntrasse für die Großbeerenstraße zu. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Lärmschutz-Festsetzungen zum Schutz der innerhalb seines Geltungsbereiches entlang dieser Verkehrsfläche geplanten Nutzungen.

Bei den künftig stärker lärmbelasteten Straßenabschnitten außerhalb des Geltungsbereiches, also insbesondere südlich der Großbeerenstraße sowie östlich der August-Bebel-Straße müssen entsprechende Regelungen in anderen Bebauungsplänen getroffen werden. Dies ist auch insofern gerechtfertigt, als die künftigen Verkehrs- und Lärmursachen nicht allein im Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 41 gründen, sondern wesentlich auch vom Ausbau der Wetzlarer Straße, der künftigen Straßenbahntrasse, der allgemeinen Zunahme des Motorisierungsgrades sowie allgemein einer Nutzungsintensivierung des gesamten Umfeldes herrühren oder erst später, etwa durch Anlage des geplanten Straßentunnels, wirksam werden. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurde ermittelt, daß auch für die vorhandene (Wohn-) Bebauung südlich des Plangebietes durch den geplanten Ausbau der Großbeerenstraße Lärmschutzmaßnahmen (resultierendes bewertetes Luftschalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von 50 dB; schalldämmende Lüftungseinrichtungen) erforderlich werden. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurde ermittelt, daß auch für die vorhandene (Wohn-) Bebauung südlich des Plangebietes durch den geplanten Ausbau der Großbeerenstraße Lärmschutzmaßnahmen (resultierendes bewertetes Luftschalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 von 50 dB; schalldämmende Lüftungseinrichtungen) erforderlich werden.

Die Erschließung der künftigen Medienstadt im öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den S-Bahnhof Griebnitzsee sowie den als Regionalbahnhof auszubauenden Bahnhof Drewitz. Das im Geltungsbereich festgesetzte Straßennetz ist ausreichend dimensioniert, geeignete Buslinien zu führen. Als Hauptträger des öffentlichen Personennahverkehrs soll künftig eine Straßenbahnlinie im Zuge der Großbeerenstraße angelegt werden. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte Gutachten von Hoffmann/Leichter (vgl. 4.4) belegt die Machbarkeit einer solchen Linie in der Großbeerenstraße auch im Zentrumsbereich von Babelsberg und ermittelt den Raumbedarf der Straßenbahn im Straßenraum innerhalb des Geltungsbereichs. Es wird belegt, daß zu ei-



ner sicheren und funktionsfähigen Querung der östlichen angrenzenden Bahnlinie durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr die Anlage einer unterirdischen Querung in Form einer Unterführung im Zuge der Großbeerenstraße erforderlich ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die entsprechende Festsetzung der Straßenverkehrsflächen für den künftigen Ausbau der Großbeerenstraße die räumlichen Anforderungen der Straßenbahnlinie sowie der geplanten Unterquerung der Bahnlinie für Kraftfahrzeuge und Straßenbahn. Damit werden hier die Grundlagen für eine leistungsfähige Erschließung der Nutzungen im Geltungsbereich auch im öffentlichen Nahverkehr geschaffen, um mindestens partiell die Auswirkungen des motorisierten Verkehrs zu mildern. Ggf. zu berücksichtigende Emissionen der geplanten Straßenbahntrasse sind in nachfolgenden Fachplanungsverfahren gemäß der 16. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die vorgesehene Umstrukturierung des Plangebiets macht eine durchgreifende Erneuerung der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die Verlegung von Leitungen, die überwiegend auf Betriebsgrundstücken und in öffentlichem Straßenland verlegt werden sollen (Anschluß und Neuverlegung von Leitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Gas). Zusätzlich werden im Bebauungsplan Leitungstrassen durch gesonderte Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Die Verlegung von Leitungen bleibt mit Ausnahme der Bauphase ohne Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Gas-Druckreglerstation an der August-Bebel-Straße wird am Standort erneuert, soll jedoch in eine dortige Bebauung integriert werden.

Die Versorgung des Gebiets mit Heiz- und Elektroenergie soll künftig über eine Übernahmestation an der Südwestecke des Plangebiets erfolgen (WA 4). Störende Emissionen können wegen der baulichen Kapselung der Anlagen und dem Stand der Technik ausgeschlossen werden. Dennoch erforderliche Schutzmaßnahmen sind ggf. in nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Bezug auf das dort festgesetzte allgemeine Wohngebiet zu bestimmen. Das vorhandene Heizwerk im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs wird aufgegeben. Durch den Ersatz älterer technischer Anlagen und Leitungen durch Anlagen, die den gültigen Regelungen für Neuanlagen entsprechen, kann von einer Entlastung der Umwelt von negativen Einflüssen ausgegangen werden.

Wesentliche Auswirkung der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb des Geltungsbereichs ist für die Bereitstellung des erforderlichen Energiebedarfes die Neuanlage des Umspannwerkes Drewitz, die auf der Grundlage gesonderter Genehmigungsverfahren geregelt wird.

Grundlage der Planung der technischen Infrastruktur sind Fachpläne, die im Auftrag der Euromedien GmbH erarbeitet und mit den Versorgungsträgern der Stadt Potsdam u.a. auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt wurden. Damit ist eine leistungsfähige, dem Entwicklungsfortschritt des Plangebiets entsprechende Ver- und Entsorgung ebenso wie der der Nachbargebiete gewährleistet. Eine Kostenbeteiligung dieses Hauptgrundstückseigentümers im Plangebiet wird in gesonderten Erschließungsverträgen mit den einzelnen Leitungsträgern vereinbart.

### **3.4 Einzelhandel und Zentrenstruktur**

Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs neben der Konzentration im Sondergebiet SO 8 Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum nur noch eingeschränkt (ausnahmsweise) in den Wohngebieten und dem Mischgebiet an der Stahnsdorfer Straße und an der Planstraße 1 zulässig und hier durch den in der BauNVO vorgeschriebenen Gebietsbezug begrenzt. Insofern können negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des Ortsteils Babelsberg ausgeschlossen werden. Einzelne Einrichtungen der Nahversorgung sind insbesondere im Bereich Stahnsdorfer Straße verträglich. Die Wiederbelebung eines traditionellen gastronomischen Standorts wird im WA-Gebiet Nr. 4 an der Südwestecke des Geltungsbereichs angestrebt. Durch ausreichende Abstände zu bestehenden und geplanten Wohngebieten, zudem eingebettet in Grünanlagen und baulich zu einem eingeschränkten GE-Gebiet hin orientiert, sind hier Immissionskonflikte nicht zu erkennen.

Im Sondergebiet SO 8 Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum werden Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Dieses Angebot zielt auf eine Nachfrage unterschiedlicher Struktur:

Das Sortiment Nahversorgung dient den Bewohnern bestehender und geplanter Wohnnutzungen im Geltungsbereich sowie einem fußläufig abgegrenzten Einzugsbereich, der heute mit nur wenigen Verkaufsflächen versorgt ist. Hinzu kommen Bedarfe der im Geltungsbereich Beschäftigten wie der Film- und Fernsehproduktion, der Filmhochschule, des Ostdeutschen Rundfunks, des Dianaparks an der August-Bebel-Straße sowie ggf. der Universität und des Gewerbestandorts südlich der Großbeerenstraße. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt und weitere kleinere Ladeneinheiten mit Waren überwiegend des täglichen und wöchentlichen Bedarfs sind hier sinnvoll, so daß insgesamt ein Angebot auf maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen wird.

Sonstige Branchen des aperiodischen Bedarfs, etwa Bekleidung und Schuhe, sollen das Nahversorgungsangebot ergänzen und werden bis zu einer Verkaufsfläche von 1000 m<sup>2</sup> zugelassen. Sowohl in Bezug auf Angebotsstruktur als auch Größenordnung insgesamt sowie dem geplanten Standort kann ausgeschlossen werden, daß von diesen Angebotssegmenten negative Folgen für eine ausgeglichene Versorgungsstruktur im Ortsteil Babelsberg oder negative Auswirkungen auf die geplante Zentrenstruktur der Stadt Potsdam ausgehen. Vielmehr wird hier ein örtlich und überwiegend durch den Bebauungsplan selbst induzierter Bedarf wohnungs- und arbeitsplatznah gedeckt.

Das Sortiment Touristischer Bedarf dient der Nachfrage, die im Zusammenhang mit Besuchen der geplanten touristischen Einrichtungen wie "Studio-Tour", Filmmuseum und Kinoeinrichtungen entstehen. Insgesamt werden hier 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen, um sowohl der Nachfrage von bis zu 500.000 erwarteten Besuchern des Veranstaltungszentrums gerecht zu werden, als auch ein spezifisch auf das Thema Medien ausgerichtetes Angebot (Filmstore mit Literatur, Plakaten u.ä.) zu ermöglichen, das den Umfang des traditionellen Souvenirhandels erheblich erweitert. Das gesamte zugelassene touristische Angebot des Sondergebiets SO 8 Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum besitzt ein unmittelbar auf die Nähe zur Medienproduktion und angegliederte Besuchsangebote ausgerichtetes Profil, das an keinem anderen Standort Potsdam tragfähig ist und nur in stark eingeschränktem Maß mit Souvenirangeboten anderer Standorte konkurriert. Auswirkungen auf eine ausgeglichene Versorgungsstruktur der Stadt oder die angestrebte Struktur der Versorgungszentren Potsdams können daher aufgrund der zugelassenen touristischen Angebote ausgeschlossen werden.

Für das Sortiment Medien/ Kommunikation/ Technik wird eine Verkaufsfläche von insgesamt 9.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Durch die räumliche Nähe zu den Produktionsstandorten der Medienbranche, den angegliederten Besuchs- und Unterhaltungsangeboten und das traditionelle Image des Standortes Babelsberg wird eine besondere Tragfähigkeit für Angebote privater Medienanwendung wie Unterhaltungselektronik, Foto, Computer, Bücher, Zeitschriften, Ton- und Bildträger sowie technischer Kommunikationsmittel gesehen. Eine solche Konzentration an Angeboten privater Medien ist innerhalb der vorgesehenen Zentrenstruktur Potsdams nur im Sondergebiet SO 8 Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum des Bebauungsplans Nr. 41 vorgesehen und stellt damit einen Baustein einer insgesamt ausgeglichenen, städtisch integrierten und gut erschlossenen Versorgungsstruktur der Landeshauptstadt dar. Angebote gleicher Branchen bestehen vor allem mit kleinen und mittleren Ladengrößen auch in anderen Zentrumsbereichen wie der Innenstadt oder Babelsberg. Dort sind jedoch die Möglichkeiten der städtebaulichen Integration großflächiger Anbieter beschränkt. Trotz der entstehenden Konkurrenzsituation mit einem konzentrierten Angebot im Bereich Großbeerenstraße braucht aufgrund der größeren Nähe zu Kunden der traditionellen Einkaufsbereiche und einer eher serviceorientierten, mittelständischen Struktur der dortigen Anbieter nicht mit einem völligen Ausfall der betroffenen Branchen mit möglichen Folgen für eine ausgeglichene, wohnortnahe Versorgung gerechnet zu werden.

Zusätzlich zu den o.g. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sind Konsumnahe Dienstleistungen wie Bankfilialen, Reisebüros, Friseure u.ä. als sonstige Büronutzungen zulässig. Sie ergänzen das Einzelhandelsangebot und sind notwendiger Bestandteil eines funktionierenden Zentrums. Diese Nutzungen sollen jedoch, bezogen auf den gesamten Zentrumsbereich,

einen Umfang von 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschreiten.

Der genannte Branchenmix sowie Abschätzungen von Tragfähigkeit und Folgewirkungen gehen u.a. auf Untersuchungen der Forschungsstelle für den Handel (FfH) e.V., Berlin, von Mai und Oktober 1994 zurück (vgl. 4.4). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die textlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Sondergebiete und zur differenzierten Bestimmung und Begrenzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, werden negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen insbesondere im Potsdamer Stadtzentrum und Zentrum Babelsberg sowie die geplante Zentrenstruktur weitestgehend vermieden. Vielmehr wird neben einer Konzentration von Spezialangeboten des Medienbereichs eine standortgemäße Nahversorgung und bedarfsbezogene Versorgung der Touristen vorgesehen. Die genannten Beschränkungen zur Angebotsstruktur fixieren am Standort ein spezifisches Angebotsprofil und wirken damit einem Kaufkraftabfluß größeren Umfangs aus anderen Bereichen entgegen.

### **3.5 Beschäftigung, Arbeitsstätten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der "Medienstadt Babelsberg", von der erwartet wird, daß sie sich zu einem international konkurrenzfähigen Produktionsstandort entwickelt. Grundlage dieses Konzepts ist ein am ehemaligen DEFA-Standort gebündeltes, integriertes Dienstleistungsangebot in städtischem Kontext, das neben den eigentlichen Produktionseinrichtungen auch umfangreiche Büro- und Gewerbeflächen für ergänzende gewerbliche Niederlassungen sowie Wohn-, Freizeit und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Hinzu kommen touristische und kulturelle Einrichtungen sowie Hotels, ebenso wie die Filmhochschule und die Landesrundfunkanstalt. Langfristig wird mit bis zu 10.000 Arbeitsplätzen in unterschiedlichsten Branchen und Einrichtungen gerechnet, so daß hier ein bedeutender Arbeitsplatzschwerpunkt Potsdams mit spezifischem Profil entstehen kann, dessen Ausstrahlung weit über die Stadt hinaus Bedeutung erlangt.

### **3.6 Fremdenverkehr, Tourismus**

Durch die Festsetzungen der Sondergebiete SO 6 und SO 7 -Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrum- und das angelagerte Sondergebiet SO 7 -Hotel-, werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines umfangreichen Tourismus-, Kultur- und Freizeitangebots geschaffen. Geplant sind u.a. ein Filmmuseum, ein Kinokomplex, Veranstaltungsorte, medien- und touristenbezogener Einzelhandel sowie Restaurationsbetriebe, die die Unterhaltungs- und Besichtigungsangebote einer "Studio-Tour" rahmen und ergänzen. Mit Ausnahme der eigentlichen, geführten Besichtigungen über das Studiogelände (Sondergebiet SO 4 -Film- und Fernsehproduktion-), werden alle Veranstaltungs-, Tourismus- und Einzelhandelsaktivitäten in einem zentralen Veranstaltungs- und Einkaufszentrum zusammengefaßt, so daß hier ein von der Witterung weitgehend unabhängiges Ziel touristischer Aktivitäten entsteht. Damit ist dieses Zentrum nicht nur durch sein spezifisches Unterhaltungs- und Angebotsprofil, sondern auch durch seinen ganzjährig möglichen Betrieb besonders geeignet, das touristische Profil der Stadt Potsdam, das bisher zu einseitig durch Tagesbesucher in der warmen Jahreszeit im Stadtzentrum und den Schlössern und Gärten geprägt ist, zu ergänzen. Das Vorhaben fügt sich damit sehr gut in die Fremdenverkehrskonzeption der Stadt Potsdam ein, ohne daß negative Auswirkungen auf andere Einrichtungen oder die bauliche Struktur der Gesamtstadt zu erwarten sind. Der geplante Hotelbetrieb ist sowohl als Ergänzung der gewerblichen Aktivitäten der Medienstadt als auch als Angebot an touristische Besucher am Standort erforderlich. Auch von dieser Einrichtung sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Versorgungssituation insgesamt nicht zu erwarten.

Durch die Lage und bauliche Fassung des Veranstaltungs-, Büro- und Einkaufszentrums können mögliche negative Auswirkungen eines großen Besucherstroms wie Lärm, Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsverkehr weitgehend gemildert werden. Das Sondergebiet ist an zwei Seiten von Nutzungen ohne Wohnanteil umgeben, der Wohnanteil an der Großbeerenstraße ist eher gering, und kann entweder über die Planstraße 2, eine Spur der Großbeerenstraße oder weitere interne Erschließungswege beliefert und

entsorgt werden. Ein verstärkter Fußgängerverkehr wird sich sowohl von den bestehenden Bahnhöfen Griebnitzsee und Drewitz als auch von der in der Großbeerenstraße geplanten Straßenbahnhaltestelle ergeben. Innerhalb der ohnehin zu erwartenden Mehrbelastung fast aller Straßenräume durch motorisierten Verkehr, dessen Auswirkungen an anderer Stelle behandelt werden, ist das Aufkommen von Fußgängern für umgebende Nutzungen jedoch ohne wesentliche Bedeutung. Durch die überwiegende Anordnung touristischer Aktivitäten in einem geschlossenen Gebäude bzw. abgeschirmten internen Straßen- und Platzräumen kann eine Störung von umgebenden Wohnnutzungen fast vollständig ausgeschlossen werden. Touristische Freiluftaktivitäten wie Führungen im Sondergebiet Film- und Fernsehproduktion müssen den Rahmen des dort zulässigen Störungsgrades einhalten. Gegenüber den heute unter freiem Himmel durchgeführten Veranstaltungen für Touristen ist daher mittelfristig eine Immissionsentlastung der umliegenden Wohngebiete zu erwarten.

### **3.7 Wohnungsmarkt**

Der Bebauungsplan sieht in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet im Norden des Geltungsbereichs drei- bis viergeschossige Stadthäuser mit großen privaten Grünflächen entlang der äußeren Straßen im Norden und Westen des Plangebietes vor. Hinzu kommen die Wohnungen im Geschosswohnungsbau entlang der Planstraße 1 sowie in bevorzugter Lage in großen Stadtvillen an der zentralen öffentlichen Grünfläche. Die Wohnungen werden dabei, ihrer hohen Lagegunst entsprechend, überwiegend gehobenen Wohnstandard aufweisen. Hinzu kommen besondere Wohnformen, die in Ergänzung zu den Standorten der Medienproduktion entwickelt werden sollen: unmittelbar verbundene Wohn- und Arbeitsbereiche, Wohnungen mit besonderem Service oder Apartments für zeitlich begrenztes Wohnen. Durch die geplante Errichtung von etwa 900 Wohneinheiten sind insgesamt günstige Wirkungen auf den Potsdamer Wohnungsmarkt zu erwarten, da zum einen durch die gewerblichen Aktivitäten verursachte Wohnungsnachfrage mindestens zum Teil unmittelbar am Standort befriedigt sowie über Zuzüge aus anderen Teilen von Stadt und Region dort Wohnraum freigemacht werden kann. Auch ohne einen nennenswerten Anteil von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau können die geplanten allgemeinen Wohngebiete als sinnvoller Baustein in einem insgesamt differenzierten Wohnungsangebot der Stadt Potsdam und der Region eingeordnet werden. Die Festsetzung von Wohngebieten folgt auch dem Ziel der Nutzungsverdichtung in bereits gut erschlossenen Stadtbereichen.

### **3.8 Wohnfolgeeinrichtungen**

Als Folge der Errichtung von etwa 900 Wohneinheiten im Plangebiet und des damit sukzessive einsetzenden Einwohnerzuwachses im Stadtteil Babelsberg wird die Schaffung oder Erweiterung verschiedener öffentlicher Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschulen, Kinderspielplätze, Sportplätze und Sporthallen sowie die Bereitstellung entsprechender Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen erforderlich. Nur ein Teil dieser Wohnfolgeeinrichtungen soll im Plangebiet selbst untergebracht werden.

Besonders dringend ist die Bereitstellung der erforderlichen Kindertagesstättenplätze als Ersatz für die im Gebiet an der August-Bebel-Straße bestehende Einrichtung und für den zu erwartenden Mehrbedarf als Folge der Wohnungsbaumaßnahmen. Hierzu wird ein Gemeinbedarfsstandort an der Nordwestecke des Geltungsbereichs festgesetzt. Der Bau dieser Einrichtung und ihr Übergang in das Eigentum der Stadt Potsdam werden durch gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Euromedien Babelsberg GmbH und der Stadt Potsdam vereinbart.

Die zu erwartende Entwicklung der Schülerzahlen in der Medienstadt macht keinen neuen Grundschulstandort erforderlich, da durch die allgemeine demographische Entwicklung gleichzeitig stadtweit und im Nahbereich mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen ist. Das Schulverwaltungsamt geht langfristig von einer Stabilisierung der Geburtenentwicklung auf etwa 2/3 des Standes vor 1989 aus. Der langfristig aus der geplanten Wohnnutzung (max. 2000 Einwohner) resultierende Grundschulbedarf von einem Zug kann an dem bestehenden Grundschulstandort 34 am Patrizierweg mitversorgt werden. Da die Wetzlarer Bahnlinie eine räumliche Barriere zwischen den Wohngebieten der



Medienstadt und dem östlich gelegenen Grundschulstandort in der Siedlung am Stern bildet, sollte mittel- bis langfristig auf Höhe der Medienstadt eine weitere Quermöglichkeit über die Bahntrasse für Fußgänger vorgesehen werden.

Kinderspielplatzflächen werden im Bebauungsplan dem zu erwartenden Bedarf entsprechend festgesetzt. Der Bau und die Unterhaltung dieser Anlagen und ihr Übergang in das Eigentum der Stadt Potsdam werden durch gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Euromedien Babelsberg GmbH und der Stadt Potsdam vereinbart.

### 3.9 Denkmalschutz

Eine Besonderheit des Plangebietes stellt das in Europa einzigartige Ensemble denkmalgeschützter Bauten aus der Geschichte der Filmproduktion dar, die durch Bescheid vom 11.03.1993 unter Schutz gestellt sind. Sie sind im Bebauungsplan durch Signatur als Denkmale gekennzeichnet. Fachgutachten der Büros Prof. Schäche und Büro Fischer (siehe Punkt 4.4) belegen den Denkmalwert der genannten Gebäude und Anlagen.

Voraussetzung der vollständigen Realisierung der Festsetzungen des B-Plans ist die Aufgabe bestehender Gebäude im Bereich der festgesetzten Sondergebiete Rundfunkanstalt (ORB) und Film- und Fernsehproduktion.

Die hierzu erforderliche objektbezogene Aufhebung des Schutzbescheides der betroffenen Gebäude gemäß §15 Abs.2 DSchG Bbg. (Pos. VII. 40 erste Kopieranstalt; Pos. VII. 42 und VII. 43 Fundusschuppen; Pos. VII. 45 Teil der ehem. Direktionskantine; Pos. VII 37 Technik- und Funktionsgebäude) wurde durch die oberste Denkmalschutzbehörde, den Minister für Wissenschaft, Forschung und Kultur zwischenzeitlich erteilt. Abrißgenehmigungen zur Beseitigung dieser Gebäude wurden am 12.12.1994, für die Positionen VII. 41 - Filmtresor am 2.3.1995, durch das Bauaufsichtsamt der Stadt erteilt.

Ein Anbau an die "Stumme Halle" wird aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich möglich, bedarf aber ergänzend weiterer Genehmigung der für Denkmalschutz zuständigen Stellen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans wird die Umgebung einer Reihe von denkmalgeschützten Anlagen durch Neubebauung verändert. Dies gilt sowohl für den Denkmalbestand im Bereich Sondergebiete SO 2 und 3 Rundfunkanstalt als auch in den Sondergebieten SO 4 und 5 Film- und Fernsehproduktion. Es gehört dabei zum Charakteristikum dieser als Zeugen der Produktionsgeschichte bedeutsamen Objekte, das sie sich seit ihrer Erbauung in einem Umfeld häufig veränderter, produktionsbezogener Baulichkeiten befanden, so daß ein Anspruch auf ein weitgehend unveränderliches Umfeld nicht abgeleitet werden kann. An diese Tradition des Standortes wird nunmehr durch Bauten der künftigen Medienstadt angeknüpft, so daß ein neuer baulicher Kontext die Aussagekraft des einzelnen Baudenkmals nicht in Frage stellt. Dies gilt unabhängig von der künftigen Bauhöhe. Solange das einzelne Baudenkmal wahrnehmbar bleibt, ist es unerheblich, welche Bauhöhe künftige Gebäude in der Umgebung erreichen.

### 3.10 Stadt- und Landschaftsbild

Eine Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird Einflüsse unterschiedlicher Intensität auf Stadt- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

Durch die Beschränkung der Bauhöhen auf drei und vier Geschosse, Regelungen zur Breite von Gebäuden, durch Festsetzung von Baugrenzen, Regelungen zur Ausbildung von Dachzonen sowie durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung prägender Vegetation und den weitgehenden Ausschluß oberirdischer Stellplätze wird am West- und Nordrand des Geltungsbereichs sowie am Ostrand zwischen Stahnsdorfer und etwa Jägerstraße eine Baustruktur vorgegeben, die sich in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild einfügt und es strukturgerecht ergänzt.

Im Bereich der August-Bebel-Straße etwa zwischen Jägerstraße im Norden und Großbeerenstraße im Süden werden fünf- bis sechsgeschossige Bürogebäude sowie ein Hotel

zugelassen. Hierdurch werden sich nicht zuletzt im Charakter des Stadtbildes wesentliche Veränderungen ergeben. Auch diese Gebäudestruktur fügt sich jedoch aufgrund begrenzter Bauhöhen, der festgesetzten Erhaltung prägender Vegetationsstrukturen sowie der Beibehaltung bzw. Schaffung einer bereichstypischen Vorgartenzone in das Stadt- und Landschaftsbild ein.

Durchgreifende Veränderungen ergeben sich bei Vollzug des Bebauungsplans auch entlang der Großbeerenstraße in ihrer künftigen Ausdehnung. Heute nahezu unbebaut, wird sich hier eine großstädtisch geprägte Blockkante entwickeln. Mit einer bis zu 22 m hohen und in Teilen turmartig überhöhten Bebauung wird der aus verkehrlichen Gründen stark aufgeweitete Straßenraum gefaßt. Als Pendant zu dieser Bebauung ist auch auf der südlichen Straßenseite im Rahmen anderer Planverfahren eine durchgreifende Umstrukturierung vorgesehen, so daß die wenigen hier vorhandenen Gebäude nicht als Maßstab herangezogen wurden. Vielmehr bedarf dieser künftig als Stadteingang und repräsentative Seitenansicht der Medienstadt funktionierende Raum einer stadtgestalterisch adäquaten Formulierung.

Eine der Auswirkungen des Bebauungsplans mit wesentlichen Veränderungen für das Stadt- und Landschaftsbild, die über den Nahbereich des Geltungsbereichs hinausgreifen, stellt das zugelassene Hochhaus nördlich der Großbeeren- und östlich der Planstraße 1 dar. Hier wird nördlich der Planstraße 2 ein Gebäude von bis zu 60 m Höhe zugelassen.

Wesentliches Anliegen dieses Gebäudes und seiner besonderen höhen- und baukörpermässigen Ausprägung ist die Schaffung eines weithin sichtbaren Stadtzeichens, das als Markierung und Symbol für den Standort Medienstadt steht. Hierbei besteht die Hoffnung, daß sich langfristig Funktionen eines neuen Wahrzeichens, nicht zuletzt für die aufstrebende Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt Potsdam als Sitz der Medienbranche einstellt. Die Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes im Ortsteil Babelsberg wird damit punktuell bewußt beeinflusst, um die Fern- und Imagewirkung des Hochhauses als Symbol der Medienstadt zu ermöglichen. Damit ragt das Hochhaus an der Großbeerenstraße auch in der Fernsicht von anderen exponierten Standorten des Stadtgebiets aus dem Ortsteil Babelsberg auf, der im übrigen in der Fernsicht weitgehend von Baumkronen bestimmt wird. Eine Studie des Büros Stadtbauatelier für ein im Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestelltes Hochhaus (vgl.4.4) hierzu hat ergeben, daß Baudenkmale oder besonders sensible Bereiche der Potsdamer Stadtsilhouette jedenfalls von der Höhenentwicklung eines Gebäudes in der Medienstadt nicht betroffen sind. Zudem ist ein Anspruch, daß das Landschaftsbild innerhalb der bebauten Stadt nicht durch Gebäude auch besonderer Höhenentwicklung planerisch beeinflusst werden dürften, nicht zu erkennen. Das Kriterium des "Einfügens" kann daher hier nicht vorherrschen. Es ist vielmehr Ausdruck des Planungswillens der Stadt Potsdam, im Zentrumsbereich der Medienstadt besondere Gebäude, auch in Bezug auf die Höhenentwicklung, zu ermöglichen.

### **3.11 Umweltverträglichkeit / Natur und Landschaft / Eingriffe**

Auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 29.6.1992 wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aufgabe der Grünordnungsplanung ist es, den Bestand der Schutzgüter von Natur und Landschaft darzustellen und zu bewerten und im Hinblick auf die beabsichtigten Veränderungen sowie übergeordnete Planungsvorgaben zu analysieren sowie Empfehlungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe schutzgutbezogen auf der Grundlagen der Analysen des Grünordnungsplans benannt und Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz aufgezeigt. Ziel ist eine ausgewogene Gesamtgrünplanung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung aller Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts sind Veränderungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind unzulässig, nicht vermeidbare müssen auf dem Grundstück minimiert und ausgeglichen werden; nicht ausgleichbare Eingriffe müssen unterlassen oder an anderer Stelle des vom

Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art ersetzt werden.

Eingriffe im Rahmen des Projekts Medienstadt Babelsberg erfolgen auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft. Die Eingriffe sind im Plangebiet absehbar nur begrenzt ausgleichbar und müssen auch an anderen Standorten außerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden. Nicht als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes gelten diejenigen Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB bereits genehmigt worden sind oder werden. Dies betrifft die drei Studios nördlich von Haus 3 und Marlene-Dietrich-Halle (Soap Opera, High Tech Center, u.a.).

Für das Gelände der künftigen Medienstadt wird ein Konzept vorgesehen, das die absehbar hohe bauliche Verdichtung ökologisch vertretbar macht und ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse zuläßt, die erforderlichen Schutzgebiete, Grünflächen und Wegeverbindungen vorsieht und übergeordnete Ziele, insbesondere der Entwürfe von Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Bereichsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan standortbezogen kritisch berücksichtigt.

Die historisch bedingte Lage und Nutzung des Plangebiets innerhalb einer ansonsten von lockerer Bebauung und starkem Durchgrünungsgrad geprägten Wohnquartier - Ausnahme Südseite - erfordert ein Freiraumkonzept, das vermittelnd wirkt und die weiterführenden Bezüge aufgreift, ohne die Besonderheit des Ortes zu ignorieren. Das Freiraumkonzept sollte darüberhinaus einen möglichst weitgehenden Ausgleich der bei der hohen Bebauungsdichte zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst leisten. Unverzichtbar ist aus ökologischen wie auch stadtgestalterischen Gründen eine wirksame, großzügige und qualitätvolle Gestaltung und Durchgrünung sowie das Aufgreifen gleichermaßen übergeordneter und nachbarschaftlicher Verbindungen. Die gewünschte Medienstadt muß in ihr Umfeld eingewoben werden, nicht versteckt und auch nicht verkleidet. Die Gestaltungselemente der Natur und das Zulassen und Fördern der grundlegenden natürlichen Abläufe sind die naheliegenden und dauerhaften Möglichkeiten dazu.

Der Bestandsanalyse (Abschnitt 1.4) ist zu entnehmen, wo die besonderen Qualitäten und Potentiale, die besonders empfindlichen Bereiche und die Defizite des Planungsgebietes liegen; ihnen gilt das besondere Augenmerk bei der Festsetzung von Pflanzbindungen sowie der Festsetzung von Grünflächen (Punkt 2.5.7).

Unzweifelhaft ist, daß sich die zugelassene Bebauung nachhaltig auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, also Boden, Wasser, Luft/ Klima, Vegetation und Fauna sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken wird. Quantitativ und qualitativ sind im einzelnen die nachfolgend dargelegten Auswirkungen zu erwarten, die durch Entwicklungs-, Gestaltungs-, Schutz- und Pflegemaßnahmen kompensiert, bzw. vermieden, minimiert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

*Vergleiche auch ANHANG E - Tabellarische Bilanzierung der Eingriffe - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz.*

#### Boden

Generell ist der Versiegelungsgrad des Bodens so gering wie möglich zu halten. Zur Minimierung der Versiegelung sollen alle Wege in den Wohnbereichen, sofern sie nicht Zufahrten oder Hauptzugangswege zu Gebäuden sind, zu mind. 80% nur mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Auch die Wege in allen öffentlichen Grünflächen und den geschützten Landschaftsbestandteilen sollen zu mind. 80% nur einen solchen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau erhalten.

Ein Teilausgleich der durch die Versiegelung verursachten negativen Auswirkungen soll durch Überdeckung aller Tiefgaragenteile außerhalb der Gebäudegrundrisse mit Boden erfolgen. Sofern die Überdeckung mind. 0,8 m beträgt und als Vegetationsfläche angelegt wird, soll sie als Teilausgleich auf die Steigerung der Versiegelung von insgesamt 118157 m<sup>2</sup> zur Hälfte anrechenbar sein; Anrechnungsfaktor: 0,5 x Fläche. Die vorgesehenen überdeckten Tiefgaragenteile betragen etwa 5 000 m<sup>2</sup>.

Von der Berechnung ausgenommen werden die zusätzlichen Versiegelungsanteile der nicht anrechnungsfähigen Studios mit § 34 BauGB-Genehmigungen (3 360 m<sup>2</sup>). Die ver-

bleibende zu entsiegelnde Flächengröße ergibt sich somit:

$118157 \text{ m}^2 - 2\ 500 \text{ m}^2 - 3\ 360 \text{ m}^2 = 112297 \text{ m}^2$  Entsiegelungsfläche bei vollständiger Kompensation.

Da Festsetzungen des Bebauungsplans nur innerhalb des Geltungsbereichs greifen, wird die erforderliche Entsiegelungsverpflichtung gesondert in einem städtebaulichen Vertrag wie folgt geregelt:

1. Im Nuthetal bei Drewitz werden gemäß vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt Potsdam und der Euromedien Babelsberg GmbH Maßnahmen zur Renaturierung zweier Altarmen sowie Wiedervernässungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wirkung dieser Maßnahmen insgesamt wird der Entsiegelung von etwa 6 ha Fläche gleichgesetzt. Sie werden nach Planungs- und Baufortschritt der Medienstadt, spätestens bis 30.4.1998, durchgeführt.

Ferner wurde vereinbart, daß für den Fall, daß die endgültige Bewertung der Wirkung dieser Ersatzmaßnahme in den Drewitzer Nuthewiesen hinsichtlich der vergleichbaren Entsiegelungsfläche geringer ausfallen, als nach jetzigem Stand der Planung angenommen, sich das Maß der zusätzlich zu entsiegelnden Fläche erhöht oder eine vergleichbare Maßnahme vereinbart werden muß.

2. Ferner wurde durch städtebaulichen Vertrag vereinbart, daß die Euromedien Babelsberg GmbH in Vorbereitung der BuGa 2001 in Potsdam im Bereich des Bornstedter Feldes eine Fläche von 2 ha Größe entsiegelt.

Sollte die Durchführung der o.g. Maßnahmen aus Gründen, die der Bauträger nicht zu verantworten hat, nicht durchführbar sein, werden zwischen Bauträger und der Stadt Potsdam andere Maßnahme mit vergleichbarer Wirkung und vergleichbaren Kosten vereinbart.

Die Durchführung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen führt zu einer Kompensation der aufgrund des Bebauungsplans zugelassenen Eingriffs, Versiegelung im Bereich der Medienstadt, von etwa 71 %; dies ist in Abwägung der städtebaulichen und wirtschaftsstrukturellen Zielsetzungen der aufgrund des Bebauungsplans ermöglichten Vorhaben als ausreichend und angemessen anzusehen.

#### Wasser

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser sollte in der Regel auf den Grundstücken selbst versickert werden, um eine kontinuierliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Aus wasserrechtlichen Gründen ist eine Einleitung in Oberflächengewässer nicht zulässig, sie ist auch ökologisch nicht vertretbar. Eine Einspeisung in das öffentliche Abwassersystem scheidet aus ökologischen und Kapazitätsgründen aus.

Angesichts des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades des Plangebiets ist es sinnvoll, den Wasserabfluß durch Anlage von Vegetationsflächen (Wasseraufnahme/ Verdunstung), Anlage von begrünten Dächern, Anlage von Regenwasserzweischenspeichern und -versickerungsanlagen so weit wie möglich zu verzögern. Auf die Versickerung auf dem einzelnen Grundstück kann nur ausnahmsweise verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Regenwasser auf einem anderen Grundstück versickert wird. Gegebenenfalls muß das anfallende Regenwasser in Zwischenspeicherbecken auf den Grundstücken gesammelt und einer verzögerten Versickerung zugeführt werden.

Für das Wasser der öffentlichen Straßen kann von einer Ableitung ins öffentliche Abwassernetz ausgegangen werden. Sonstiges Befahrflächenwasser darf nicht direkt, sondern nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Versickerung von Wasser sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind, bezogen auf das Schutzgut Wasser nicht erforderlich, da nahezu das gesamte Regenwasser aufgrund entsprechender Festsetzungen im Plangebiet versickert werden muß. Defizite durch Verminderung der aktiv verdunstenden Vegetationsflächen und Erhöhung der Umgebungstemperatur sind im Gelände nicht vermeidbar. Der Ersatz wird indirekt über den Ersatz von Biotopen und Bäumen sichergestellt.



### Klima / Luft

Die Lage des Planungsgebietes in einer der Hauptklimaschneisen des Ballungsraums Berlin beinhaltet gleichzeitig die Notwendigkeit der Pflege und Entwicklung dieses Klimasicherungsgebietes. Negativ können sich hier Konzentrationen von Baumassen, die die Kühlungsfunktion beeinträchtigen, die Zulassung von Emissionsquellen sowie städtebauliche Formationen, die als geschlossene Riegel quer zur Hauptwindrichtung liegen, auswirken.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bedeutet dies die Forderung nach intensiver Durchgrünung der Neubaukomplexe. Zur Erhaltung und Entwicklung eines klimatischen Kühleffektes sind Gärten, öffentliche Grünflächen und Dachbegrünungen so anzulegen, daß Vegetationsbestände mit hohen Transpirationsleistungen entstehen können.

Die Hauptbelastungen der Luft durch Stäube, SO<sub>2</sub> und NO<sub>x</sub> sind aufgrund der Lage in der Abluffahne Potsdams nicht allein im Gebiet selbst zu lösen. Stäube und SO<sub>2</sub> rühren auch von veraltetem privatem Hausbrand, insbesondere mit Braunkohle her, mindestens die doppelte Menge weiterhin von veralteten Industrieanlagen. Hier kann nur die Förderung modernster Heiz- und Produktionstechnologie sowie der Einbau und die Kontrolle von Filteranlagen, allmähliche Verbesserungen bringen. Wie auch zur klimatischen Verbesserung der Luft können geschlossene Vegetationsbestände mit großen Oberflächen und hohen Transpirationsleistungen durch Staubfilterung qualitative Aufwertungen bewirken.

Hinsichtlich der NO<sub>x</sub>-Belastungen kann nur eine Vermeidung von Verkehr Verbesserungen bringen. Insofern sind von der zugelassenen Entwicklung innerhalb des Plangebiets eher zusätzliche Belastungen zu erwarten.

Zur Minderung der Auswirkungen im klimatischen Bereich wird eine Begrenzung versiegelter Flächen, die Pflanzung von Bäumen und die Anlage Vegetationsflächen im Gelände, an und auf den Gebäuden, vorgesehen. Mindestens Flachdachflächen mit einer Neigung von < 15° und einer Größe > 400 m<sup>2</sup> sollen zur Milderung der klimatischen Auswirkungen begrünt werden. Als Vegetationsflächen bremsen die grünen Dächer starke Aufheizungen, wirken durch aktive Verdunstung selbst kühlend und verzögern bei Regen den Wasserabfluß durch Zwischenspeicherung und Eigennutzung. Ebenfalls zur Milderung der klimatischen Auswirkungen, insbesondere der Aufheizung der Gebäude, sollen fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe begrünt werden. Von der Begrünung ausgenommen sind neben Fenstern und Eingängen technische Einrichtungen (z.B. Photovoltaik-Elemente, etc.).

Die Maßnahmen zur Minderung von klimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung werden in den textlichen Festsetzungen zur Anlage von Wegeflächen, zu Fassaden, Tiefgaragen und Dachbegrünung geregelt. Als Ausgleich auf die Steigerung der BGF anrechenbar ist die Begrünung von Dachflächen im Verhältnis 1:5 und die Pflanzung von Großbäumen (1 Baum/ 500 m<sup>2</sup> zusätzliche BGF). Die BGF-Differenz der Studios mit § 34 BauGB-Genehmigungen (79 640 m<sup>2</sup> BGF) zum Bestand (11 548 m<sup>2</sup>) ist von der Gesamtsteigerung der BGF abzuziehen (kein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes). Für die Quantifizierung ergibt sich somit:

$477.889 \text{ m}^2 \text{ (BGF-Steigerung gesamt)} - 68.092 \text{ (BGF-Steigerung Studios)} = 409.797 \text{ m}^2$   
anrechenbare BGF-Steigerung.

Die anrechenbare BGF-Steigerung sollte nach den Forderungen des Grünordnungsplans durch Dachbegrünungsmaßnahmen und die Pflanzung von 820 Bäumen, abzüglich der anrechenbaren Dachbegrünungsflächen, ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Statt der vom GOP geforderten Pflanzung von 820 Bäumen wird in Abwägung der städtebaulichen und wirtschaftsstrukturellen Zielsetzungen der aufgrund des Bebauungsplans ermöglichten Vorhaben die o.g. ökologische Aufwertung der Drewitzer Nuthe-wiesen durch Wiedervernässung als ausreichender und angemessener Ersatz angesehen. Sollte jedoch die erwartete Wirkung der Steigerung des Biotopwertes geringer ausfallen, verpflichtet sich die Euromedien Babelsberg GmbH durch städtebaulichen Vertrag als Ersatz Waldverbesserungsmaßnahmen nach Vorgaben der Forstverwaltung auf 15 ha

Fläche spätestens bis 15.3.1998 durchzuführen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft/ Klima wird es insgesamt zu einer Verschlechterung der Ist-Situation kommen, die im Planungsgebiet nur durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den stark durchgrünten Wohnbereichen, zum offenen Landschaftsraum der Nuthe-niederung (zur Hauptwindrichtung gelegen) und nahe Waldbereiche gemildert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung von Grundstücksflächen, Tiefgara-gen, Dächern und Fassaden, können die klimatisch bedeutsame Zunahme der Baumasse nur in begrenztem Umfang kompensieren. Dies wird jedoch in Abwägung mit den übrigen städtebaulichen Zielstellungen für vertretbar angesehen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Die angestrebte hohe bauliche Verdichtung der Medienstadt erfordert im Grünbereich Pufferzonen zur verträglichen Integration, insbesondere auf der West-, der Nord- und der Ostseite. Entlang der Straße An der Sandscholle wird der weitgehende Erhalt des Eichen-mischwaldstreifens diese Pufferfunktion übernehmen und zusätzlich Teil der in der im Landschaftsrahmenplan und der Bereichsentwicklungsplanung Babelsberg vorgeschla-genen, über das Gebiet hinaus bedeutsamen Nord-Süd-Grünverbindung mit Fuß- und Radweg vom Nuthetal bis zum Griebnitzsee sein. Der Weg selbst muß wassergebunden ausgeführt und gestalterisch sehr behutsam unter weitestgehender Schonung des be-stehenden Biotops durch den Waldstreifen hindurchgeführt werden. Auf der Nord- und der Westseite des Geländes sollen 7 m bzw. 10 m tiefe 'Vorgarten'bereiche mit Pflanz-bindungen die gewünschte Pufferfunktion übernehmen. Der vorhandene Großbaumbe-stand bildet die Basis des angestrebten Waldparkcharakters in diesen Bereichen - nied-rigbleibende Vegetationsdecke mit darinstehenden Einzelbäumen, wie es abschnittsweise auch heute schon vorhanden ist. Das Erscheinungsbild der Pufferzone in der genannten Ausprägung ist ortsbildtypisch für die stark durchgrünten Siedlungsbereiche Ba-belsbergs.

Die drei genannten Seiten erhalten oder bewahren so unterschiedlich breite, grüne Randbereiche; die Gebäude unmittelbar dahinter übersteigen die Kronenhöhe der Bäume nicht (Ausnahme Süd-Ost-Bereich). Auf der Südseite dagegen sollen beide Seiten der Großbeerenstraße baulich stark verdichtet und gewerblich genutzt werden. Der ab-schnittsweise vorhandene Großbaumbestand wird hier bei einer angestrebten Verbreite-rung der Straße für einen Tunnel unter der Bahntrasse entfallen müssen. Mit dem Neubau der Straße soll deshalb der Neuaufbau einer mindestens zweireihigen Allee in der Groß-beerenstraße einhergehen.

#### Vegetationsflächen - Bäume und Biotope

##### Bäume

Für alle im Geltungsbereich bestehenden Bäume, die durch zugelassene Vorhaben das gefällt werden müssen, sollte nach den Vorgaben des Grünordnungsplans Ersatz geleistet werden. Hierfür werden hinsichtlich der Quantität die Summen der Umfänge der zu fällenden Bäume herangezogen, hinsichtlich der Qualität Faktoren von 0,5 - 2 für die Gü-teklassen 1 - 4. Die mit den Faktoren multiplizierten Summen werden durch den Stammumfang neu zu pflanzender Bäume (Qualität 20/25 = 22,5 cm Umfang) dividiert, um die Anzahl der Ersatzbäume zu erhalten (Berliner Methode), so daß sich 6237 Ersatz-bäume der Qualität 20/25 bei vollständiger Kompensation ergeben ( $42,72 \times 2 + 770,07 \times 1,5 + 134,81 \times 1 + 56,13 \times 0,5 = 1403,43 : 0,225 = 6237$ ).

Durch Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. aufgrund zu erwartender Forderungen aufgrund der Baumschutzsatzung ergibt sich die Pflanzung von etwa 1.000 Bäumen in-nerhalb des Geltungsbereichs. Statt der übrigen vom Grünordnungsplan geforderten Pflanzung von 5237 Bäumen werden in Abwägung der städtebaulichen und wirtschafts-strukturellen Zielsetzungen des Bebauungsplans folgende Pflanzungen für ausreichend und angemessen angesehen und wurden entsprechend durch städtebaulichen Vertrag gesichert:

1. 3485 Bäume der Qualität 12/14 werden bis zum 31.12.1997 auf übrigen zwischen der Stadt Potsdam und der Euromedien Babelsberg GmbH zu vereinbarenden Flächen ge-

pflanzt.

2. In öffentlichen Straßen im Raum Babelsberg werden 600 Straßenbäume der Qualität 20/25 gepflanzt.

Die unter 2. genannten Pflanzungen werden nach dem Fortschritt erteilter Baugenehmigungen, ein Baum je 800 m<sup>2</sup> BGF, und einschließlich einer Pflege für drei Jahre durchgeführt.

#### Biotope

Die landschaftsplanerische Begleitung der Projektentwicklung und der Bebauungsplangentwürfe hat keine wesentliche Reduzierung der Baumasse erwirkt. Dennoch können durch die Umplanung der überbaubaren Grundstücksflächen die wertvollsten Biotope, die Eichenmischwald- und Kiefernwaldstreifen im Nordwesten, die als geschützte Landschaftsbestandteile erhalten werden sollen, vollständig bewahrt werden. Insgesamt bleiben 17300 m<sup>2</sup> der bestehenden Biotope erhalten.

Die Neuplanung sieht auf den Privatgrundstücken insgesamt die Anlage von 114 833 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestalteter Flächen vor; dies ist die Summe aller Grundstücksteile, die weder überbaut noch für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO genutzt werden dürfen und gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten sind. Diese Flächen stellen einen Teilausgleich der zu erwartenden Verluste dar.

Insbesondere die Wohngebiete sollen im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und im Hinblick auf die Struktur der benachbarten Wohnbereiche von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt sein. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sollen mit mindestens einem Großbaum oder zwei Obsthochstämmen bepflanzt werden. Die Pflanzung von Obstgehölzen, insbesondere in Wohnbereichen, soll angeregt werden, weil diese Bäume ökologisch, gestalterisch und von der Nutzbarkeit her eine Bereicherung im traditionellen Obstbauland Brandenburg sind.

Für die private Grünfläche im Bereich des zentralen Parks (Außenfilmbereich und Grünfläche für Mitarbeiter der Studios) wird von einem Vegetationsanteil von 33 % der 8 200 m<sup>2</sup> großen Fläche ausgegangen. Diese ist daher, vergleichbar mit den neu entstehenden Vegetationsflächen, mit einem Biotopwertfaktor von 0,3 als Ausgleich anrechenbar.

Im Plangebiet werden insgesamt 22 941 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen einschließlich der Spielplätze festgesetzt. 12 876 m<sup>2</sup> dieser Flächen sind als zu erhaltende Biotope bereits vorhanden. Der Rest ist mit einem Biotopwertfaktor von 0,3 für die Neuanlage als Ausgleich anrechenbar.

Die verbleibenden Biotopflächenverluste sind im Plangebiet bei Beibehaltung der Bebauungsdichte nicht ausgleichbar und sollten nach den Vorgaben des Grünordnungsplans ersetzt werden:

-	Biotopflächenverlust incl. Biotoptyp "Offene Böden"	23,2 ha
-	Biotopflächenverlust mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0	83140 m <sup>2</sup>
-	Neuanlage privater Vegetationsflächen	$114\,833\text{ m}^2 - 17\,300\text{ m}^2 = 97\,533\text{ m}^2$
-	Vegetationsflächenanteil privater Grünflächen	$8\,200\text{ m}^2 : 3 = 2\,733\text{ m}^2$
-	neue Vegetationsflächen in den öffentlichen Grünflächen	$22\,941\text{ m}^2 - 12\,876\text{ m}^2 = 10\,065\text{ m}^2$
-	Summe neue Vegetationsflächen bei BWF 0,3	$97\,533\text{ m}^2 + 2\,733\text{ m}^2 + 10\,065\text{ m}^2 = 110\,331\text{ m}^2$
-	Neuanlage Biotopflächen mit einem abstrakten Biotopwertfaktor 1,0	$110\,331\text{ m}^2 \times 0,3 = 33\,099\text{ m}^2$
-	Nicht im Planungsgebiet	

ausgleichbarer Biotopflächen-  
verlust mit einem abstrakten  
Biotopwertfaktor 1,0

$$83\,140\text{ m}^2 - 33\,099\text{ m}^2 = 50\,041\text{ m}^2$$

- Ersatz: z.B. Anlage von  
neuen Vegetationsflächen  
mit einem Biotopwertfaktor  
von 0,3 (junge Parkanlage)

$$50\,041\text{ m}^2 : 0,3 = 166.803\text{ m}^2$$

Die vom Grünordnungsplan empfohlenen Ersatzmaßnahmen haben sich als nicht umsetzbar erwiesen. Als Ersatz für die im Geltungsbereich zugelassenen Vegetationsflächenverluste wird in Abwägung der städtebaulichen und wirtschaftsstrukturellen Zielsetzungen mit den Forderungen des Grünordnungsplans die o.g. vertraglich gesicherte Wiedervernässung der Drewitzer Nuthewiesen im Sinne von Ersatz als ausreichend und angemessen angesehen.

#### Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen

Der angestrebten Steigerung der Einwohnerzahl um 2000 EW entsprechend können im Plangebiet wohnungsnah öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden; teilweise können bestehende Defizite der Umgebung mit abgedeckt werden (Kinderspielflächen). Eine Kita ist an der Stahnsdorfer Straße planungsrechtlich gesichert.

Art der Grünfläche / Mindestgröße	Bedarf	Nachweis
Wohnungsnah öffentliche Grünfläche m <sup>2</sup> Mindestgröße: 5000 m <sup>2</sup> Einzugsbereich: 500 m/ Radius 400 m	12 000 m <sup>2</sup>	Zentr. Park A: 11 890  zusätzlich: öff. Grünfläche B: 3500 m <sup>2</sup> öff. Grünfläche C: 3250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Kinderspielplätze für Kinder < 10 Jahre Einzugsbereich: 400 m/ Radius 300 m Mindestgröße: 450 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	Spielplatz Nordwest 691 m <sup>2</sup> (öffentl. Grünfläche E) Spielplatz Südwest 1080 m <sup>2</sup> (öffentl. Grünfläche F)
Öffentlicher Kinderspielplatz für für Kinder > 10 Jahre Einzugsbereich: 1000 m/ Radius 750 m Mindestgröße: 600 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	Spielplatz D am 2530 m <sup>2</sup> zentralen Park (kombiniert für Kinder < und > 10 Jahre)

Die Flächen sind jeweils von mehreren Seiten gut zugänglich, über entsprechende Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit auch aus den benachbarten Quartieren erreichbar und räumlich den vorgesehenen Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet.

Der anteilige Bedarf an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (Richtwert 7 m<sup>2</sup>/ EW = 14 000 m<sup>2</sup>) und Sportflächen (Richtwert 3 m<sup>2</sup>/ EW = 6 000 m<sup>2</sup>) kann nicht sinnvoll innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

Die Euromedien Babelsberg GmbH wurde daher durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, sich an den Kosten für die Aufwertung und Kapazitätserweiterung der Sportanlage "An der Sandscholle" mit einer Zahlung von bis zu 1.45 Mio. DM zu beteiligen und zwar spätestens drei Monate nach Errichtung aller neuen Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs. Ferner werden Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungsnutzung des Waldstreifens zwischen Stahnsdorfer Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße im Wert von 1.41 Mio. DM von der Euromedien Babelsberg GmbH durchgeführt, spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der im Geltungsbereich zugelassenen Wohnungen. Diese Flächen und Einrichtungen sind für die Bewohner der neuen Wohnbereiche innerhalb der empfohlenen Einzugsradien gut zugänglich.

An den zentralen Park A und den dortigen Kinderspielplatz D räumlich angelagert ist weiterhin eine private Grünfläche vorgesehen, insbesondere für Filmzwecke im Freien und als Grünfläche für die Mitarbeiter der Studios; Größe: 8200 m<sup>2</sup>.

Zur besseren Erreichbarkeit von im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen



von den umliegenden Quartieren, insbesondere der öffentlichen Grünflächen sowie zur besseren Integration und Durchquerbarkeit des bisher sehr von seiner Umgebung isolierten Mediengeländes werden Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Bebauungsplan übernimmt Empfehlungen des Grünordnungsplans zu erforderlichen Festsetzungen in wesentlichen Teilen als fachlich abgesicherte Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie erforderlicher Regelungen insbesondere nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz. Damit ist sowohl eine geordnete Stadt- und Landschaftsentwicklung sichergestellt als auch die Vermeidung bzw. der Ausgleich und Ersatz von Eingriffen insgesamt angemessen berücksichtigt.

### **3.12 Überplanung privater Nutzungen**

Der Vollzug des Bebauungsplans kann sowohl in die sozialen wie auch die wirtschaftlichen Lebensumstände heutiger Nutzer innerhalb des Geltungsbereichs eingreifen.

So bestehen sowohl gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse als auch Mietverhältnisse für Wohnraum z.B. auf den Flurstücken 421 und 417 an der Großbeerenstraße im Eigentumsbereich der Euromedien Babelsberg GmbH. Der Bebauungsplan greift in solche privatrechtlichen Vertragsverhältnisse nicht ein, läßt jedoch planungsrechtlich abweichende Nutzungen zu. Vor Realisierung solcher neuer Gebäude und Nutzungen müssen daher privatrechtlich Ersatzlösungen mit den betroffenen Mietern und Gewerbetreibenden gefunden werden. Die Wohngebäude Stahnsdorfer Straße Flurstücke 4/368 und 4/375 werden dem Bestand entsprechend festgesetzt, so daß hier Auswirkungen des Bebauungsplans auf bestehende Wohnverhältnisse nicht erkennbar sind. Lediglich ein rückwärtiges Gebäude auf dem Grundstück Stahnsdorfer Straße 97 wird auf den Bestandsschutz verwiesen, was jedoch mittelfristig ohne Auswirkungen auf Wohn- und Lebensverhältnisse der dortigen Nutzer bleibt.

Die Wohn- und Betriebsgebäude Stahnsdorfer Straße 105a (Flurstücke 4/390 und 4/391/2) und August-Bebel-Straße 25 (Flurstücke 4/407) genießen Bestandsschutz und wären zudem aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzungen im Mischgebiet bzw. Sondergebiet auch künftig zulässig, so daß eine Beeinträchtigung der heutigen Nutzung nicht erkennbar ist. Die Gebäude August-Bebel-Straße Ecke Stahnsdorfer Straße auf den Flurstücken 393, 394, 395, sowie 398 und 399 stehen leer, so daß hier keine Auswirkungen des Bebauungsplan auf Wohn- und Arbeitsplätze zu erwarten sind.

Die im Geltungsbereich des B-Plans an der August-Bebel-Straße bis zum Herbst 1994 vorhandenen Kindertagesstättenplätze werden im Rahmen der Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zur Bedarfsdeckung der zuziehenden Bevölkerung innerhalb des Plangebietes ersetzt.

Der bestehende Handwerksbetrieb des Baugewerbes (Schlosserei) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Stahnsdorfer Straße 105 a genießt Bestandsschutz. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans einer verträglichen Mischung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in eigenen baulichen Anlagen läßt diese Nutzung auch zukünftig innerhalb des Mischgebietes zu. Da die vorhandene gewerbliche Nutzung Bestandsschutz im Rahmen der im Mischgebiet zulässigen Nutzungsart (Störgrad) genießt, kann sich bei heranrückender Wohnbebauung ein hinzukommender Grundstückseigentümer/ Anlieger nach dem planungsrechtlichen Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme nicht vollständig auf die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet berufen. Über das Mischgebieteniveau hinausgehende Nutzungskonflikte, etwa durch Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung, sind jedoch nicht zu erwarten, zumal der Betriebsinhaber sein Grundstück durch einen bauordnungsrechtlich genehmigten Antrag zum Bau eines Einfamilienhauses bereits von sich aus in Richtung Wohnnutzung entwickelt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden zudem ein erweiterter Hallenbau zulässig, der eine Einbau-

sung ggf. störender Freiraumnutzungen ermöglicht.

Das Grundstück August-Bebel-Straße 25c ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Es ist gleichzeitig Standort eines Betriebes für Hebetchnik. Der Bebauungsplan bezieht dieses Grundstück im Sinne der Gesamtplanung in das Sondergebiet SO 5 Film- und Fernsehproduktion ein. Die derzeit ausgeübte Nutzung fügt sich in die zukünftig im Sondergebiet zulässigen Nutzungsarten ein.

Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden Freigeländes der Studiotour aus. Diese Nutzung soll mittelfristig aufgegeben werden und in anderer Form im Sondergebiet SO 6 als Teil der Zentrumsbebauung neu eingerichtet werden, so daß dann Störungen der umgebenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Festsetzungen ist jedoch nicht auszuschließen, daß die Bebauung der Wohngebiete WA 3 und WA 4 vor einer Verlagerung der Studiotour-Veranstaltungen (Stuntshow etc.) errichtet wird. Um für die festgesetzte Wohnnutzung unzumutbare Zwischenzustände auszuschließen, wird daher der Grundstückseigentümer der Flächen der Studiotour durch ergänzenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet, wohnunverträgliche Störungen bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der benachbarten Wohnungen soweit einzuschränken oder am Standort aufzugeben, daß Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht entstehen.

### **3.13 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen durch öffentlich-rechtliche Verfahren sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Mit Ausnahme der Flurstücke 4/375, 4/390 und 4/391/1+2 an der Stahnsdorfer Straße und 407/1-3 an der August-Bebel-Straße befinden sich sämtliche Flächen im Eigentum der Euromedien GmbH oder sind entsprechend der festgesetzten Abgrenzungen der Sondergebiete für Hochschule für Film und Fernsehen und Rundfunkanstalt an das Land Brandenburg und den Ostdeutschen Rundfunk Brandenburg veräußert. Teile der Flurstücke 4/398 und 4/399 sind an ZDF und ORB veräußert. Die Flurstücke 4/397, 4/398, 4/399 (August-Bebel-Straße 15/16) sowie 4/367 (Stahnsdorfer Straße 81) sind von bisher nicht entschiedenen Rückübertragungsansprüchen betroffen (Stand 10/95).

Flächen für festgesetzte Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünanlagen sowie die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte, gehen auf der Grundlage gesonderter vertraglicher Vereinbarungen in das Eigentum der Stadt Potsdam über.

Der Investor bemüht sich weiterhin um den freihändigen Erwerb der bislang im Besitz weiterer privater Eigentümer befindlichen Grundstücke an der Stahnsdorfer Straße und der August-Bebel-Straße, um selber oder durch Weiterveräußerung die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplan zügig umzusetzen. Wegen der geringen Ausdehnung und Lage der fraglichen Grundstücke ist jedoch der Vollzug des Bebauungsplans und seiner grundlegenden städtebaulichen und Erschließungskonzeption durch die bestehende Eigentumsstruktur nicht in Frage gestellt. Festgesetzte bauliche Nutzungen können auch von den jeweiligen Einzeleigentümern realisiert werden. Ferner plant die Haupteigentümer-Gesellschaft Euromedien, Teile der Baugebiete zur Realisierung an verschiedene Erwerber zu veräußern.

### **3.14 Kosten**

Für die Entwicklung der "Medienstadt Babelsberg" auf der Grundlage des Bebauungsplans ist neben den eigentlichen Bauaufwendungen ein erheblicher finanzieller Aufwand für Planungen, Erschließung und Folgeeinrichtungen erforderlich.

Aufgrund der Haushaltslage ist die Stadt Potsdam derzeit und voraussichtlich auch in absehbarer Zeit überwiegend nicht in der Lage, insbesondere Planungen, Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen sowie Anlagen der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur sowie Grünanlagen zu errichten.

Auf der Grundlage von § 6 BauGB-Maßnahmengesetz (städtebaulicher Vertrag) und § 124 BauGB (Erschließungsvertrag) werden daher ergänzend zwischen der Stadt Potsdam und der Euromedien Babelsberg GmbH städtebauliche Verträge geschlossen, die die Beteiligung oder die Übernahme der für die Vorbereitung und den Vollzug des Bebauungsplans Kosten durch die Euromedien Babelsberg GmbH sowie den Übergang von Flächen und Anlagen in das Eigentum der Stadt Potsdam zum Inhalt haben:

- \* Kostenübernahme für die Vorbereitung der Bauleit- und Grünordnungsplanung,
- \* Kostenbeteiligung an der Errichtung der Wetzlarer Straße,
- \* Errichtung und Übertragung einer Kindertagesstätte, öffentlicher Grün- und Kinderspielplatzanlagen, die Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Kostenbeteiligung an Sport- und Grünanlagen,
- \* Errichtung und Übertragung von Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen.

Damit sind die erforderlichen Mittel für die Durchführung des Bebauungsplans entweder durch Kostenregelungen mit der Euromedien Babelsberg GmbH oder durch Haushaltsmittel gesichert. Mittel für Vorbereitung und Bau der geplanten Verkehrsanlagen im Zuge der Großbeerenstraße werden gesondert durch Haushaltsmittel, ggf. Mittel des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes sowie ggf. einer Kreuzungsvereinbarung mit der Deutschen Bahn AG auf der Grundlage des Gesetzes über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straße bereitgestellt.

Aufgrund der o.g. Vereinbarungen mit der Euromedien Babelsberg GmbH als Eigentümer von Flächen mit Festsetzungen insbesondere für Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen mit Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Flächen mit Pflanzbindungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Weiterhin sind Entschädigungen für Pflanzbindungen oder die Erhaltung von Vegetation im Bereich der übrigen Grundstücke nicht zu erwarten, da die getroffenen Festsetzungen keine besonderen Aufwendungen bei der Bewirtschaftung oder eine Wertminderung der Grundstücke bewirken.

Dies gilt überwiegend auch in Bezug auf mögliche Entschädigungen für Eingriffe in zulässige oder ausgeübte Nutzungen auf der Grundlage des Bebauungsplans, da überwiegend eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit von Baugrundstücken im Geltungsbereich festgesetzt wird. Sofern dennoch Entschädigungsansprüche möglicherweise im Bereich privater Einzelgrundstückseigentümer rechtmäßig geltend gemacht werden, wird die Stadt Potsdam diese Ansprüche zu erfüllen haben, um weder insgesamt noch in Teilbereichen die Umsetzung des Bebauungsplans zu gefährden.

## 4. VERFAHREN

### 4.1 Aufstellungsverfahren

- \* Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gelände der ehemaligen DEFA-Filmstudios Babelsberg auf ihrer Sitzung am 30.06.1993. Der Beschluß wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 7 vom 16. Juli 1993 und in den ortsüblichen Tageszeitungen bekanntgegeben.
- \* Beauftragung der Planungsbüros Spath & Nagel (B-Plan) und Bappert & Wenzel (Grünordnungsplan) durch die Stadt Potsdam.
- \* Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet wurde dem Bauausschuß der Stadt Potsdam in öffentlicher Sitzung am 26. April 1994 vorgestellt.
- \* Die Landesplanerische Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung gegeben.
- \* Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Städtämter (siehe 4.2).
- \* Durchführung eines "Hochhaussymposiums" mit Mitgliedern des Bausausschusses der Stadt Potsdam und geladenen Fachleuten am 18.11.1994, zur politischen Entscheidungsfindung in der Frage des geplanten Hochhauskomplexes und Durchführung eines Gutachterverfahrens für den Zentrumsbereich.
- \* 1. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Auslegung) in der Zeit vom 27.4.95 bis 31.5.95, Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und betroffenen Städtämter über die Auslegung.
- \* Durchführung eines Gutachterverfahrens zur Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption für den Zentrumsbereich im Mai 1995.
- \* 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Auslegung) im Mai/Juni 1996.
- \* Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB im August 1996
- \* Satzungsbeschluß am 2.10.1996
- \* Genehmigung des Plans mit Maßgaben im August 1997
- \* 2. Vereinfachtes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Oktober 1997.

### 4.2 Beteiligungsverfahren

#### 4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.1994 bis zum 22.07.1994 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes wurden die vorliegenden Planungsüberlegungen im Kultursaal auf dem ehem. DEFA-Gelände ausgestellt und konnten Montags bis Freitags zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr eingesehen werden. Auf 18 Ausstellungstafeln wurde den Bürgerinnen und Bürgern zunächst der Bestand und die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Gebietes und seiner Umgebung erläutert. Weiterhin wurden die einzelnen Funktionsbereiche des geplanten Projekts vorgestellt. Insbesondere die Ergebnisse des Gutachtens zur Integration der geplanten Hochhausanlage in die Potsdamer Stadtlandschaft und den Babelsberger Nahbereich wurden ausführlich dargelegt. Neben einem Modell des städtebaulichen Entwurfs (M. 1:500) wurde diese Thematik auch anhand einer Videosimulation konkretisiert. Weitere Tafeln erläuterten die geplante interne Erschließung und äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Erläuterungen zu dessen Festsetzungen und Rechtscharakter. Abschließend wurden Aufnahmen und Bewertungen der Bäume, der Biotope und der Versiegelungen des Geländes sowie die Eingriffe und der Grünordnungsplanvorentwurf mit Festsetzungsvorschlägen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde rege Gebrauch gemacht; es besuchten insgesamt etwa 1900 Personen die Ausstellung (ca. 1330 Einzelpersonen und ca. 580 Personen als Teilnehmer von Gruppen).

*Im ANHANG D befindet sich eine Kurzfassung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.*



#### 4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurden 27 Behörden und Stellen des Landes Brandenburg und des Landes Berlin, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 6.07.1994 um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.41 (Vorentwurf) gebeten. Sie wurden durch den städtebaulichen Entwurf des Projektes, den Bebauungsplanvorentwurf, den Vorentwurf des Grünordnungsplanes sowie eine textliche Erläuterung über die Planung informiert.

Weiterhin wurden mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange in den Bereichen Ver- und Entsorgung (*EVP, MEVAG, PWA, Landesumweltamt Bbg. am 28.07.1994*), Einzelhandel (*IHK, Einzelhandelsverband, Wirtschaftsministerium, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung am 4.08.1994*), Denkmalschutz (*Landesamt für Denkmalpflege am 30.08.1994*) sowie Immissionsschutz (*Amt für Immissionsschutz Brandenburg am 25.10.1994*) Erörterungstermine durchgeführt, bei denen die jeweils relevanten Planungsinhalte erläutert und erste Stellungnahmen eingeholt wurden.

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 25.08.1994 (rund 6 Wochen) und einer Nachfrist bis zum 30.09.1994 gingen 22 Stellungnahmen beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam ein. Nach einer erneuten Aufforderung in Form eines Erinnerungsschreibens vom 16.09.1994, kann bei den Behörden und Stellen, die keine Stellungnahme eingereicht haben, davon ausgegangen werden, daß sie sich mit der Planung einverstanden erklären.

Von den eingegangenen Stellungnahmen äußerten 2 keinerlei Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben bzw. erklärten sich für nicht zuständig. 12 weitere Stellungnahmen hatten prinzipiell keine Bedenken, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein. 8 Stellungnahmen äußerten zum Teil grundsätzliche Bedenken gegenüber der vorgestellten Planung bzw. brachten Forderungen ein.

*Im Anhang D befindet sich eine Kurzfassung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.*

#### 4.2.3 Beteiligung der Stadtämter

Mit Schreiben vom 6.07.1994 wurden 17 Ämter der Stadt Potsdam um Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 41 gebeten. Sie wurden durch den städtebaulichen Entwurf des Projektes, den Bebauungsplanvorentwurf sowie eine textliche Erläuterung zum Vorentwurf über die Planung informiert.

Weiterhin wurden mit den zuständigen Stadtämtern in den Bereichen Ver- und Entsorgung (*Bauverwaltungsamt am 28.07.1994*), Einzelhandel (*Amt für Wirtschaftsförderung am 4.08.1994*) und Denkmalschutz (*Amt für Denkmalpflege am 17. und 30.08.1994*) Erörterungstermine durchgeführt, bei denen die jeweils relevanten Planungsinhalte erläutert und erste Stellungnahmen entgegengenommen wurden.

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 25.08.1994 (rund 6 Wochen) und einer Nachfrist bis zum 30.09.1994 gingen 10 Stellungnahmen beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam ein. Nach einer erneuten Aufforderung in Form eines Erinnerungsschreibens vom 16.09.1994, kann bei den Ämtern, die keine Stellungnahme eingereicht haben, davon ausgegangen werden, daß sie sich mit der Planung einverstanden erklären. Die Liste der beteiligten Stadtämter ist als Anlage beigefügt.

Von den eingegangenen Stellungnahmen hatten 8 Stadtämter prinzipiell keine Bedenken zu dem geplanten Vorhaben, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein. Zwei Stellungnahmen äußerten (grundsätzliche) Bedenken gegenüber der vorgestellten Planung bzw. brachten Forderungen ein.

*Im Anhang D befindet sich eine Kurzfassung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.*

### 4.3 Öffentliche Auslegung

4.3.1 Am 14.12.1994 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam der Beschluß zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"

gefaßt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand statt im Stadtplanungsamt Potsdam, Hegelallee 6-10, Haus 1, Flur bei Zimmer 732 in der Zeit vom 27.4.95 bis 31.5.95.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr.4 vom 20. April 1995.

4.3.2 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter erfolgte mit Schreiben von Juni 1995.

4.3.3 Am 10.1.1996 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam der Beschluß zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" gefaßt.

Die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand statt im Stadtplanungsamt Potsdam, Hegelallee 6-10, Haus 1, Flur bei Zimmer 732 in der Zeit vom 29.4.96 bis 5.6.1996.

4.3.4 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter erfolgte mit Schreiben von 7. Mai 1996.

4.3.5 Wegen geringfügiger Änderungen bezüglich der Gliederung und Bebaubarkeit des Mischgebiets zwischen Stahnsdorfer Straße und Planstraße 1 nach der zweiten Auslegung aufgrund von Einwendungen betroffener Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Planentwurfs durch Schreiben vom 21.8.1996 an die betroffenen Eigentümer durchgeführt.

4.3.6 Wegen der Berücksichtigung der Maßgaben zur Plangenehmigung insbesondere bezüglich der Gliederung der Mischgebiete, des Wegfalls der zeitlichen Begrenzung verschiedener Gehrechte, der Änderung der Regelungen zu Außenwerbung sowie redaktioneller Änderungen verschiedener Bepflanzungsfestsetzungen wurde gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Planes durch Schreiben vom 24.9.1997 an die betroffenen Eigentümer und Träger durchgeführt.

*Im Anhang E befindet sich eine Kurzfassung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.*

#### 4.4 Begleitende Fachgutachten

Begleitung des Bebauungsplanverfahrens; Erarbeitung verschiedener Gutachten zu besonderen Problemfeldern durch beauftragte Fachplanungsbüros:

Einschätzung von Umweltschäden auf dem Betriebsgelände der Firma DEFA-Studio Babelsberg mbH im Auftrag der Treuhandanstalt	Ges. für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH	3/92
Studios Babelsberg Potsdam Vorentwurf Erschließung	Séchaud & Bossuyt, Paris	5/93
Mediacity Babelsberg Verkehr und Einstellplätze	Cabinet d'Ingenieurs-Conseils Jean-Pierre Molé, Paris	8/93
Hydrologische Umweltverträglichkeitsstudie Studios DEFA Babelsberg Erläuterungsbericht	Séchaud & Bossuyt mit BURGEAP/TGU, Paris	3/94
Studiogelände Babelsberg - Haus 1 4/94 Substanzgutachten mit Eignungsprüfung	Atelier Christoph Fischer, Berlin	3-
Filmstadt Babelsberg- Der Gebäudebestand Eine baugeschichtliche Expertise mit Plan und Bilddokumenten	Büro für Architektur und Stadtforschung, Berlin Prof. Wolfgang Schäche	5/94
Filmstadt Babelsberg- Standortgeschichte Eine baugeschichtliche Expertise mit Plan und Bilddokumenten	Büro für Architektur und Stadtforschung, Berlin Prof. Wolfgang Schäche	5/94
Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der geplanten Einzel- handelsangebote des "Media-City-Zentrums" in Potsdam-Babelsberg mit der Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt	FfH, Berlin	5/94
Konkretisierung des Nutzungskonzeptes für das "Media-City-Zentrum" in Potsdam-Babelsberg	FfH, Berlin	5/94
Stadt Potsdam Hochhausstudie Euromedien Babelsberg	Stadtbauatelier Prof. Dr. Ing. Michael Trieb, Stuttgart	6/94
Computersimulation zur stadt- strukturellen Einbindung des Hochhauses	Enzmann Ettel Kirschning, Berlin	6/94
Windbelastungsanalyse der Umgebung des Medien-Hochhauses Babelsberg - Klimadiagnose und Behandlungsvorschläge	CSTB Centre de Recherche de Nantes	6/94
Mediacity à Babelsberg Analyse des Einflusses des Turmes	CSTB Centre de Recherche	6/94

Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"  
Begründung

auf die Besonnung des Geländes	de Nantes	
Medienstadt Babelsberg - aus stadtstruktureller Sicht - Video	Prof.Mathias Hirche, Berlin	7/94
Verkehrsuntersuchung Medienstandort Potsdam- Babelsberg im Auftrag der Stadt Potsdam	Hoffmann-Leichter, Berlin Beratende Ingenieure	7/94
Lärberechnungen für den Bereich der Medienstadt in Potsdam-Babelsberg Schallschutztechnisches Gutachten	Hoffmann-Leichter Berlin, Beratende Ingenieure	3/95
Orientierende Ersterkundung von Altlastenverdachtsflächen des ehem. DEFA-Studios Babelsberg GmbH	Gesellschaft für Konversion und Umweltschutz, Berlin	3/95
Beurteilung des städtebaulichen Entwurfs für das Medienzentrum der Medienstadt Babelsberg aus verkehrlicher Scht, Kap. 4: Konzept zur Abwicklung des Verkehrs zu und von den Parkgaragen in Tieflage	Hoffmann-Leichter	11/95
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.41 "Medienstadt Babelsberg, Zentraler Bereich"	Hoffmann-Leichter	12/95

#### 4.5 Rechtsgrundlagen

- \* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- \* 4. 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).
- \* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).
- \* Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I-Nr. 12 vom 7. Juni 1994, S. 126)
- \* 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)
- \* Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 22. Juli 1991 (GVBl. Nr. 20 vom 8. August 1991, S. 311)



**Anhang A**

**Flächenbilanz**

Fläche	Flächengröße	BGF im städte- baulichen Entwurf
<b>Summe Geltungsbereich incl. bestehender Verkehrsflächen</b>	<b>46,98 ha (= 100%)</b>	<b>584.300 m<sup>2</sup></b>
darunter:		
<b>1. Bauland</b>	<b>34,46 ha (74%)</b>	<b>584.300m<sup>2</sup></b>
1.1 Allgemeine Wohngebiete davon:	6,62 ha (19,1% von 1)	72.500 m <sup>2</sup>
* WA 1	2,62 ha	32.000 m <sup>2</sup>
* WA 2	0,84 ha	10.100 m <sup>2</sup>
* WA 3	2,80 ha	26.900 m <sup>2</sup>
* WA 4	0,36 ha	3.500 m <sup>2</sup>
1.2 Mischgebiet	1,63 ha (4,7% von 1)	18.900 m <sup>2</sup>
1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete davon:	4,49 ha (13% von 1)	107.800 m <sup>2</sup>
* GE-e 1	3,79 ha	90.900 m <sup>2</sup>
* GE-e 2	0,70 ha	16.900 m <sup>2</sup>
1.4 Sondergebiete davon:	21,70 ha (62,6% von 1)	383.700 m <sup>2</sup>
* SO 1 -Hochschule-	1,0 ha	18.000 m <sup>2</sup>
* SO 2 -Rundfunkanstalt-	2,50 ha	(SO 2 und 3)
* SO 3 -Rundfunkanstalt-	0,50 ha	43.600 m <sup>2</sup>
* SO 4 -Filmproduktion-	8,32 ha	104.400 m <sup>2</sup>
* SO 5 -Filmproduktion-	1,66 ha	17.600 m <sup>2</sup>
* SO 6/8 -Zentrum-	7,43 ha	189.400 m <sup>2</sup>
* SO 7 -Hotel-	0,29 ha	10.700 m <sup>2</sup>
1.5 Gemeinbedarfsfläche -Kindertagesstätte-	0,23 ha (0,67% von 1)	1.400 m <sup>2</sup>
<b>2. Verkehrsflächen</b>	<b>9,34 ha (19,9%)</b>	
2.1 Vorhanden	3,92 ha (42% von 2)	
2.2 Geplant	5,41 ha (58% von 2)	
<b>3. Öffentliche Grünflächen</b>	<b>2,21 ha (4,7%)</b>	
3.1 Parkanlagen	1,80 ha (81,3% von 3)	
3.2 Spielplätze	0,41 ha (18,7% von 3)	
<b>4. Private Grünflächen</b>	<b>0,66 ha (1,4%)</b>	

## Anhang B

### Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die Überschriften, Nummern und Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im Erdgeschoß nur zulässig:

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

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß nur zulässig:

- Wohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

(3) Im allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind im Erdgeschoß nur zulässig:

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

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nur zulässig:
- Wohnungen,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

- (5) In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI4 sind in den an der Stahnsdorfer Straße zulässigen Gebäuden im Erdgeschoß nur zulässig:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

- (6) In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind in den an der August-Bebel-Straße (einschließlich dem Eckgrundstück zur Stahnsdorfer Straße) sowie den an der Planstraße 1 zulässigen Gebäuden im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß nur zulässig:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

- (7) Entfallen(laut Maßgabe zur Genehmigung)

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

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
- öffentliche Betriebe.

(noch 8)

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(9) Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung der Hochschule für Film und Fernsehen "Konrad Wolf".

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, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

(10) Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung der Landesrundfunkanstalten (Ostdeutscher Rundfunk Brandenburg).

Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb einer Rundfunkanstalt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden.

(11) Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung der Landesrundfunkanstalten (Ostdeutscher Rundfunk Brandenburg).

Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb einer Rundfunkanstalt, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden.

(12) 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 für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

(13) Das Sondergebiet SO 5 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 stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

(14) Das Sondergebiet SO 6 dient vorwiegend der Unterbringung von Veranstaltungseinrichtungen für medienbezogene Kultur- und Freizeitaktivitäten, eines überwiegend medienbezogenen Ausstellungszentrums sowie von Büro- und Verwaltungsnutzungen. Zulässig sind:

- Lichtspieltheater und Säle für kulturelle Veranstaltungen sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume,
- gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume, sofern diese nicht wesentlich stören,



(noch 14)

- verkaufsunabhängige Messe- und Sonderausstellungsflächen für den Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind nur insoweit zulässig, als sie nach Umfang und Zweckbestimmung auch in Kerngebieten allgemein zulässig wären.

(15) Das Sondergebiet SO 7 dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit den zugehörigen Versorgungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Hotelbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe die überwiegend der Versorgung der Beherbergungsgäste dienen bis zu einem Geschoßflächenanteil in der Höhe von 2 vom Hundert der zulässigen Gesamtgeschoßfläche.

(16) Das Sondergebiet SO 8 dient vorwiegend der Unterbringung von Veranstaltungseinrichtungen für medienbezogene Kultur- und Freizeitaktivitäten, eines überwiegend medienbezogenen Einkaufs- und Ausstellungszentrums sowie von Büro- und Verwaltungsnutzungen. Zulässig sind:

- Lichtspieltheater und Säle für kulturelle Veranstaltungen sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume,
- gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume, sofern diese nicht wesentlich stören,
- verkaufsunabhängige Messe- und Sonderausstellungsflächen für den Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup>, nach Maßgabe folgender branchenspezifischer Begrenzung der Verkaufsflächen:

Branchensektor/ Sortiment, zulässige Verkaufsfläche

- Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik	9.000 m <sup>2</sup>
- Touristischer Bedarf	3.000 m <sup>2</sup>
- Nahversorgungsbedarf	3.000 m <sup>2</sup>
- sonstige Branchen	1.000 m <sup>2</sup>

Zulässige Verkaufsfläche insgesamt: 16.000 m<sup>2</sup>

Sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen sind bis zu einem Anteil von 50 vom Hundert der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind nur insoweit zulässig, als sie nach Umfang und Zweckbestimmung auch in Kerngebieten allgemein zulässig wären.

### Maß der baulichen Nutzung

(17) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen können um die Grundflächen von Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen erhöht werden, soweit die zulässige Grundfläche dadurch um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird.

(18) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- (19) Die in der Planzeichnung festgesetzten Geschoßflächenzahlen und Geschoßflächen können um die Flächen notwendiger Stellplätze nach Landesrecht, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, soweit die zulässige Geschoßfläche dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten wird.
- (20) Abweichungen von § 19 Abs.4 Satz 2 Baunutzungsverordnung können im Einzelfall bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, wenn gesichert ist, daß insgesamt die in dem betreffenden Baugebiet nach § 19 Abs.4 Satz 2 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

- (21) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Keller kann bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 Meter zugelassen werden, wenn die Erhaltung und Entwicklungsfähigkeit der zu erhaltenden Bäume dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen bzw. Baulinien überschreiten, darf dabei höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Außenwandfläche betragen.

Die nach der Brandenburgischen Bauordnung geltenden Regelungen zu erforderlichen Abstandsflächen werden hierdurch nicht berührt.

#### **Weitere Arten der Nutzung**

- (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.
- (25) Entlang der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel-Straße, der Großbeerensstraße sowie der Planstraße 3 sind die zulässigen oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur außerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche (Vorgarten) zulässig.
- (26) Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### **Immissionsschutz**

- (27) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die in einer Tiefe von 25 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der Stahnsdorfer Straße, errichtet werden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen,
- übrige Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

- (28) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,

(noch 28)

- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die in einer Tiefe von mehr als 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche, errichtet werden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(29) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(30) Im allgemeinen Wohngebiet WA3 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- auf Höhe der Planstraße 3 entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die in einer Tiefe von mehr als 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3, errichtet werden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(31) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- auf Höhe der Planstraße 4 entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und in Büros von mindestens 40 dB aufweisen,
- auf Höhe der Planstraße 3 entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB und in Büros von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(32) In den Mischgebieten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,

(noch 32)

- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen,

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(33) In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten ist durch geeignete Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden oder einem Abstand von bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zu dieser Linie, errichteten Gebäuden nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur nächst gelegenen Straßenverkehrsfläche gerichtet sind.

(34) In den allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten, in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, im Gewerbegebiet GEe1 und der Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte, ist in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen in einem Abstand von bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zu dieser Linie, sowie in den Sondergebieten SO6, SO7 und SO8 sowie im Gewerbegebiet GEe2 bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum besitzt, dessen notwendige Fenster in der der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche abgewandten Außenwandfläche liegen.

(35) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Planstraße 4 sowie entlang der Planstraße 1 zwischen der Fläche G 10 und der Planstraße 4 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen,

- entlang der Planstraße 1 zwischen den Flächen G 9 und G 10 sowie entlang der Fläche G 10 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen,

- entlang der übrigen Abschnitte der Planstraße 1, entlang der Planstraße 3 sowie entlang der Flächen G 8 und G 9 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämme um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(36) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämme um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(37) Im Sondergebiet SO 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Planstraße 1 sowie entlang der Planstraße 3 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,

- entlang rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenze die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

(noch 37)

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(38) In den Sondergebieten SO 2 bis SO 5 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Planstraße 1 sowie entlang der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen sowie in einer Tiefe von mehr als 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie im Sondergebiet SO 5 bei Aufenthaltsräumen, die hinter der Linie zwischen dem Punkt d2 und der südlichen Grenze des Gebiets in einem Abstand von bis zu 40,0 m gerechnet parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche errichtet werden, sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(39) Im Sondergebiet SO 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

1. an der Planstraße 1 sowie an der Planstraße 2 im Abstand von bis zu 90m zur Einmündung der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,

2. an der Planstraße 2 im Abstand von mehr als 90m zur Einmündung der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 40 dB,

3. an der Planstraße 2 entlang der nördlichen, rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien 35 dB.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(40) Bei Überbauungen der Planstraße 2 sowie der Fläche G 15 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(41) Im Sondergebiet SO 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

1. An den Straßenverkehrsflächen und den der Fläche G 15 zugewandten Gebäudeseiten 40 dB in Büroräumen und 45 dB in Wohnräumen und Hotelzimmern,

2. an den Straßenverkehrsflächen und den der Fläche G 15 abgewandten Gebäudeseiten 30 dB in Büroräumen und 35 dB in Wohnräumen und Hotelzimmern.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.



- (42) Im Sondergebiet 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
1. an der Planstraße 2 in einem Abstand von bis zu 90 m bis zur Einmündung der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,
  2. an der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,
  3. an der Großbeerenstraße zwischen der Planstraße 1 und der Fläche G 18 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,
  4. an der Großbeerenstraße zwischen der Fläche G 18 und der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 40 dB
  5. an der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen 40 dB,
  6. an der Fläche G 15 entlang der dieser Fläche zugewandten Baugrenzen und Baulinien 35 dB,
  7. auf der durch die Planstraße 2 sowie die Fläche G 15 umgrenzten Fläche allseitig 35 dB.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

### Grünfestsetzungen

- (43) In den allgemeinen Wohngebieten (WA), den Mischgebieten (MI) und den Sondergebieten SO 3, SO 5 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum Qualität 20/25 oder es sind mindestens zwei Obsthochstämme zu pflanzen.

Vorhandene Bäume können auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

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.

- (44) In den Sondergebieten SO 2, SO 4, SO 6, SO 7 sowie SO 8 und den Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

Hinweis: Pflanzliste 1

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 44 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

(noch 44)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) dienen der Kenntlichmachung der textlich festgesetzten Pflanzbindungen. Sie zeigen die empfohlene Art der Baumpflanzung entlang von Straßen und Wegen.

- (45) Auf den Flächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Waldbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist auf zehn von Hundert der Flächen mit Pflanzbindungen zu begrenzen.

Hinweis zu 45 : Pflanzliste 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

- (46) Die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit großkronigen Laubbäumen in Reihen (Straßenbäume) beidseitig 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 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Straßenbäumen einer Reihe darf 10,0 m nicht überschreiten; Ausnahmen bis zu einem Abstand von 12,0 m können zugelassen werden. In den Planstraßen 1, 2 und 3 ist jeweils nur die Verwendung einer Baumart zulässig.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 46 wird die Verwendung der Baumarten nach Pflanzliste 1 empfohlen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) dienen der Kenntlichmachung der textlich festgesetzten Pflanzbindungen.

- (47) 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.
- (48) Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind je 4 Stellplätze für PKW sowie je 2 Stellplätze für LKW oder Busse mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit einer Gehölzpflanzung von mindestens 1,5 m Tiefe, gemessen senkrecht zur äußeren Begrenzung, zu versehen. Vorhandene großkronige Laubbäume können auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

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

- (49) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (50) In den öffentlichen Grünflächen und auf den mit Hinweisen auf geschützte Biotopflächen versehenen Flächen sind Wege- und Fahrflächen mindestens zu 80% ihrer Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- (51) Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen G 1 außerhalb der Fläche mit dem Hinweis auf geschützte Biotope, G 2, G 3, G 4 und G 5 sind entlang der äußeren Begrenzung mit Ausnahme der Flächen für Wege mit Pflanzstreifen nicht unter 1,0 m Breite zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen.

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.

- (52) Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen G 7, G 8, G 9, G 10, G 15 sowie G 18 mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit großkronigen Laubbäumen in Reihen (Straßenbäume) 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 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Straßenbäumen einer Reihe darf 10,0 m nicht überschreiten; Ausnahmen bis zu einem Abstand von 12,0 m können zugelassen werden.

Hinweis: Die innerhalb der vorstehend genannten Flächen als Hinweis dargestellten Baumreihen (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) zeigen empfohlene Baumstandorte.

- (53) Die innerhalb der Flächen mit Geh- und Fahrrechten G 8, G 9, G 10, G 15 und G 18 zu pflanzenden Bäume können auf die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume in den jeweiligen Baugebieten angerechnet werden.

- (54) Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche G 19 ist gärtnerisch anzulegen. Sie darf zu höchstens 20 vom Hundert ihrer Fläche versiegelt angelegt werden.

- (55) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und einer Größe von mehr als 400 m<sup>2</sup> sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,05 m Dicke zu bedecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie Dachflächen in den Sondergebieten 6,7 und 8.

- (56) Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale.

Hinweis: Pflanzliste 3

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 56 wird die Verwendung der nachfolgend genannten rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen empfohlen:

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

- (57) Müllsammelplätze in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind an mindestens drei Seiten mit Mauern, Hecken oder Rankgerüsten einzufassen. Die Einfassungen sind mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu bepflanzen.

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 57 wird die Verwendung der in Pflanzliste 3 genannten rankenden, klimmenden oder schlingernden Pflanzen empfohlen.

- (58) Entfallen (laut Maßgabe zur Genehmigung)

- (59) Im Sondergebiet SO 6 ist innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen eine immergrüne Sichtschutzpflanzung mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über angrenzendem Gehwegniveau parallel zur Straßenbegrenzungslinie der August-Bebel-Straße anzulegen.

### Sonstige Festsetzungen

- (60) Die Flächen G1 bis G7 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Fahrradverkehrs zu belasten.
- (61) Die Flächen G8 bis G16 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (62) Die Flächen G17, G18 und G19 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (63) Innerhalb der Fläche M1-M2-M3-M4-M1 ist eine Fläche von mindestens 10,0 m Breite als Verbindung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen G 14 und G15 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Fläche ist nicht zulässig.
- (64) Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen G1 bis G5 sind mit einem Weg für Fußgänger und Radfahrer in einer Mindestbreite von 4,0 m anzulegen. Die Wege sind beidseitig durch Baum- und Strauchpflanzungen einzurahmen. Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (65) Die Fläche L1 ist mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Fernwärmeversorgung zu belasten. Das Pflanzen von Bäumen innerhalb dieser Fläche ist zulässig, sofern die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Gasversorgung zu belasten. Das Pflanzen von Bäumen und die Anlage von Stellplätzen sind zulässig, sofern dadurch die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Die festgesetzten Leitungsrechte L1 und L2 umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen und andere der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienende technische Bauten unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten und zu unterhalten.

- (66) Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Oberkante (= höchster Punkt des Gebäudes), als Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachfläche) sowie als Unterkante ( zulässiger tiefster Punkt des Gebäudes) in Metern über HN (normale Höhe) 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. Dies gilt nicht für die Sondergebiete SO6, SO7 und SO8.

- (67) Bei Gebäuden mit zwei bis sechs Vollgeschossen, ausgenommen Gebäude in den Sondergebieten SO6, SO7 und SO8, darf die mittlere Dachneigung 45 Grad nicht überschreiten.

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 6 Grad (Flachdächer) sind nur bei Ausbildung des Gebäudes mit einem Staffelgeschoß zulässig. Staffelgeschosse sind allseitig mindestens um 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

Gebäude mit einer mittleren Dachneigung von mehr als 6 und bis zu 28 Grad sind allseitig mit einem Dachüberstand vor die Außenwandfläche des obersten Vollgeschosses von mindestens 0,80 m auszubilden. Dächer untergeordneter Bauteile dürfen mit anderer Neigung oder mit Flachdach errichtet werden. Innerhalb des Sondergebietes SO 1, SO 2 und SO 4 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind andere als die festgesetzten Dachformen zulässig.

- (68) In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind Dächer mit einer Neigung unter 5 Grad unzulässig; Dächer von Gebäuden mit der festgesetzten Traufhöhe 22,0 m sind mit geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von höchstens 15 Grad auszuführen. Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe 22,0 m kann in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 ausnahmsweise ein Staffelgeschoß zugelassen werden, wenn dieses allseitig mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m zur jeweiligen Außenwandfläche ausgebildet wird, eine Geschoßhöhe von 3,0 m nicht überschreitet und die Traufe als Hauptgesims ausgebildet wird. Die festgesetzte Dachneigung gilt für Staffelgeschosse entsprechend.
- Innerhalb der Flächen A1,A2,A3,A4,A5,A1, B1,B2,B3,B4,B1, C1,C2,C3,C4,C1, D1,D2,D3,D4,D1, E1,E2,E3,E4,E5,E1, F1,F2,F3,F4,F5,F1, H1,H2,H3,H4,H1 sowie K1,K2,K3,K4,K5,K6,K7,K8,K1 sind Dächer mit einer Neigung von mehr als 15 Grad zulässig.
- (69) In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind die Außenwände von Gebäuden und Anlagen jeweils mit einem sichtbaren Anteil von mindestens 20 vom Hundert der Außenwandfläche in Klinkersteinen herzustellen oder mit Klinkerplatten zu verblenden.
- (70) In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 darf die Gesamtfläche von Fensteröffnungen oder Verglasungen einen Anteil von 60 vom Hundert der Fläche der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Fläche N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N1 im Sondergebiet SO 8.
- (71) Im den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten muß bei Gebäuden mit Wohnungen die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens mindestens 0,30 m und darf bei allen Gebäuden höchstens 1,00 m über dem Gehwegniveau der erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- (72) Im Bereich der Fläche mit dem Hinweis auf geschützte Biotope entlang der Straße An der Sandscholle sind Einfriedungen, auch auf Privatgrundstücken, unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf zugelassen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind als Grundstückseinfriedungen nur Hecken aus Laubgehölzen, Hecken aus Laubgehölzen in Verbindung mit eng anliegenden Drahtzäunen sowie bis zu 0,50 m hohe Mauersockel und Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe zulässig. Oberhalb des zugelassenen Mauersockels sind nur durchsehbare Holzzäune mit senkrechter Lattung oder durchsehbare senkrechte Metallzäune zulässig. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 sind Einfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastenden Flächen nur als durchsehbare Metall oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m auch in Kombination mit Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,5 m und Mauerpfeilern mit einer Höhe von bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind Einfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastenden Flächen nur als durchsehbare Metall oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m auch in Kombination mit Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,5 m und Mauerpfeilern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Diese sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu beranken.

Alle festgesetzten Höhen beziehen sich auf das jeweilige mittlere Geländeniveau.



- (73) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen im Erdgeschoßbereich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Außenwand in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 nur bis zur festgesetzten Höhe der Oberkante von Gebäuden zulässig.

- (74) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- (75) Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein Verzeichnis der Koordinaten der in Plan benannten Punkte und der mittels dieser Punkte definierten Linien, Flächen und Räume. Die im Bebauungsplan Blatt B eingetragenen Maße sind Bestandteil der Festsetzungen. Im Falle einer Abweichung zwischen Koordinaten und Maßangaben oder Blatt A und B gelten die festgesetzten Koordinatenpunkte und die durch solche Punkte definierten Linien, Flächen und Räume.

## **Anhang C: Hinweise**

### *Bebauungsvorschlag*

Das dem Bebauungsplan-Entwurf beigefügte Plan "Städtebaulicher Entwurf" dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten und ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB.

### *Archäologische Bodenfunde*

Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o.ä.), sind diese gemäß § 19 Abs.1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 19 Abs.3 BbgDschG).

### *Schutz von unterirdischen Leitungen*

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

**Anhang D: Ergebnisse der Beteiligungsverfahren-Kurzfassung Stand Oktober 1994-**

Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"  
Begründung zur Auslegung -Entwurf-

**2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter**

Für das weitere Bauverfahren ergeben sich aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter folgende Regelungs- bzw. Änderungsbedarfe:

Grundsätzliche Bedenken / Forderungen	Regelungs- bzw. Änderungsbedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>EINZELHANDEL:</b> Reduzierung des Flächenangebotes; Verbindliche Regelung der zulässigen Branchenstruktur (nur medienbezogene Fachgeschäfte, Tourismus- und Nahversorgungsbedarf) und Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen (Einwände bez. Raumverträglichkeit, Schädigung der städtischen Einzelhandelsstruktur/ durch MUNR Abt.RaumO/ IHK/ BA Berlin-Zehldf.)</li> </ul>	<p>Erarbeitung einer stadtverträglichen Branchenstruktur durch die Forschungsstelle für den Handel und das Amt für Wirtschaftsförderung; Übernahme in den B-Plan: detaillierte Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsbranchen und Verkaufsflächen unter Mitwirkung der FfH; Sicherung der Orientierung auf die Bereiche Medien, Freizeit, Tourismus, Nahversorgung;</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>HOCHHAUS:</b> Reduzierung der Gebäudehöhe und Baumasse der Bauvariante A; weitere Verfolgung Variante B (Einwände bez. Raumverträglichkeit, Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes/ durch LUA Abt. Naturschutz/ MUNR Abt.RaumO/ BA Berlin-Zehldf./ Naturschutzverb.)</li> </ul>	<p>Ergebnisse der zur Hochhausplanung vorliegenden Gutachten und fachlichen Stellungnahmen werden den politischen Entscheidungsträgern im Rahmen eines Fachsymposiums vorgestellt; im weiteren Verfahren wird entschieden, inwieweit die geg. Bedenken in den planerischen Abwägungsprozeß eingehen; ggf. sind Varianten zu erarbeiten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>BÜROFLÄCHEN:</b> Reduzierung des Flächenangebotes für Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld des Zentrums (Einwände bez. Raumverträglichkeit, Auslastungsmöglichkeit, Verkehrsaufkommen/ durch MUNR Abt.RaumO/ BA Zehldf.)</li> </ul>	<p>In Abwägung der geäußerten Bedenken mit den Zielen der Planung (FNP: Entwicklungsschwerpunkt Bürodienstleistungen; Entwicklung eines international konkurrenzfähigen Medienzentrums; langfristige Flächenverfügbarkeit für medienorientierte Betriebe) und der Bedeutung des Projektes als Arbeitsstätten-schwerpunkt und Wirtschaftsfaktor für die Landeshauptstadt und den Raum Brandenburg - Berlin werden die zulässigen Nutzungen für stadtstrukturell und städtebaulich vertretbar erachtet. Dem Vermeidungsgebot des BbgNatschG wurde durch die Begrenzung des Maß der baul. Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen u.a.m. Rechnung getragen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>EINGRIFFSINTENSITÄT:</b> Reduzierung der Bebauungsdichte und Zahl der Vollgeschosse in Teilen des Plangebietes, um dem Vermeidungsgebot nach § 12 (1) des Brandenburger Naturschutzgesetzes ausreichend Rechnung zu tragen (durch LUA Abt. Naturschutz/ BA Zehldf./ Naturschutzverbände)</li> </ul>	<p>Berücksichtigung des Flächenbedarfes im B-Plan; Anpassung der zulässigen Nutzungsmaße, soweit städtebaulich vertretbar. Durchführung eines Wettbewerbes zur konkreten baulichen Ausführung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>FILMHOCHSCHULE:</b> Erhöhung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung, um die Flächenbedarfe der Hochschule auf dem vorhandenen Grundstück realisieren zu können (durch Min.Wiss.Forsch.Kultur)</li> </ul>	<p>Erarbeitung des GOP parallel zum B-Plan - Grundlage ist konkretisierter städtebl. Entwurf; Bewertung der Eingriffe, Empfehlung zur Vermeidung und Minimierung; Berechnung vorgeschriebener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Abstimmung mit NGA/ LUA Abt.Naturschutz. Absicherung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durch städtebl. Vertrag.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>GRÜNORDNUNGSPLAN:</b> Erarbeitung des GOP als eigenständiger, unabhewogener Fachplan; Aufstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz; Bestimmung des Umfangs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; planungsrechtliche Absicherung der Ersatzmaßnahmen (durch LUA Abt. Naturschutz/ Naturschutzverbände)</li> </ul>	<p>Vorbereitung der polit. Entscheidung zum Hochhaus durch Fachsymposium; Modifizierung und Abstimmung der Umbauplanung "Stumme Halle" mit dem AfD und Landesamt; Prüfung der betriebstechnischen Möglichkeit z. Erhalt d. 1. Kopieranstalt; Streichung der Anbaumöglichkeit Trickatelier; Nachtrag des fehlenden Denkmalbestandes.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>DENKMALSCHUTZ:</b> Beeinträchtigung der Wirkung der Baudenkmale durch beide Hochhausvarianten; Reduzierung des Umfangs der geplanten Umbauung der "Stummen Halle"; Erhalt der ersten Kopieranstalt; kein Anbau an das Trickatelier; Nachtrag eines Denkmals als nachrichtliche Übernahme; (Amt für Denkmalpflege/ LA f. Denkmalpflege)</li> </ul>	

(Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite)

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>LÄRMSCHUTZ:</b> Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zur Bestimmung der planungsrelevanten Konflikte; Übernahme der notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch den B-plan (Einwände bez. zu erwartender Lärmemissionen durch Gewerbe, Verkehr, Veranstaltungen im Freien/ durch Amt für Immissionsschutz/ Bauaufsichtsamt)</li><li>■ <b>GRUNDSCHULBEDARF:</b> Bedarf einer einzügigen Filiale im Plangebiet oder unmittelbarer Nähe; alternativ Aufgabe Schule 17 und Neubau dreizügiger Grundschule innerhalb des Geltungsbereichs; (Schulentwicklungsamt)</li><li>■ <b>KINDERTAGESSTÄTTE:</b> bei 2000 Einwohnern und 1,25 % Jahrgangsstärkenanteil entsteht Bedarf von 158 Plätzen; Deckung innerhalb des Geltungsbereichs; (Jugendamt)</li><li>■ <b>JUGENDEINRICHTUNG:</b> bei 2000 Einwohnern entsteht Bedarf von 26 Plätzen; Deckung einschl. bestehendem Defizit von 82 Pl. innerhalb des Geltungsbereichs; (Jugendamt)</li><li>■ <b>STELLPLÄTZE:</b> Möglichkeit zur Deckung des Stellplatzbedarfes für Reisebusse außerhalb des Geltungsbereichs ist zu konkretisieren; (STEA, Abt. Verkehrsplanung)</li></ul> | <p>Abstimmung mit Amt für Immissionsschutz; (Ggf. gutachterliche) Prüfung der Regelungsnotwendigkeit über die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung hinaus; Bestimmung der zu erwartenden Verkehrsemissionen und erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen d. gutachterliche Stellungnahme.</p> <p>Prüfung möglicher Varianten der Bedarfsdeckung; vertragliche Regelung der Bedingungen zur Bereitstellung des notwendigen Grundstückes und Finanzierung der Baumaßnahme.</p> <p>Bei reduz. Jahrgangsstärkenanteil von 1 % ergibt sich ein langfristiger Bedarf von 126 Plätzen; Standort für diese Einrichtung wird gesichert; Kostenübernahme und Bauausführung sind vertraglich zu regeln.</p> <p>Weitere Jugendfreizeiteinrichtung in der Nähe des "Lindenpark" nicht sinnvoll; BEP sieht Bedarf in Alt-Babelsberg; Ausgleich entstehender Bedarfe durch finanzielle Beteiligung des Investors an Projekten ist vertraglich zu regeln.</p> <p>Prüfung möglicher Standortlösungen für die erforderlichen Stellplätze; Abstimmung mit STEA, Abt. Verkehrsplanung; Sicherung durch Grundbucheintrag bzw. städtebaulichen Vertrag.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die vorgebrachten Einwände zum B-plan-Vorentwurf sind von unterschiedlicher Tragweite. Während grundsätzliche Fragen wie zum Hochhaus, zur Gesamtausnutzung und zur Büroflächenkonzentration auch von politischen Orientierungen abhängen, müssen andere Einwände noch im Einzelnen mit den zuständigen Fachbehörden erörtert werden (Denkmalschutz, Immissionsschutz); zu detaillierten Festsetzungen in den Bereichen Lärmschutz und Einzelhandel sind ggf. weitere gutachterliche Zuarbeiten erforderlich. Aufgrund des Bearbeitungsstandes des B-Planes noch wesentlich zu detaillieren ist der Fragenkomplex der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die aber jeweils auch von der Durcharbeitungstiefe des städtebaulichen Entwurfs, so z.B. für den Bereich des Zentrums, abhängen.

Insgesamt fällt auf, daß die gegebenen Bedenken und Forderungen sich, neben der Sicherung von Wohnfolgeeinrichtungen, jeweils nur auf Teilbereiche des Bauungsplanes beziehen, dabei insbesondere den Zentrumsbereich mit Einzelhandels- und Büronutzungen im Südosten des Planungsgebietes. Dies liegt nicht zuletzt an der noch zu geringen entwurflichen Durcharbeitungstiefe für diese Baugebiete.

Für andere Teilbereiche (Wohngebiete/ Mediengewerbehöfe/ Studiogelände) läßt sich kurzfristig ein auslegungsfähiger Entwurfsstand erreichen. Dies sind auch die diejenigen Baugebiete, für die bereits konkrete Investitionsabsichten bestehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es methodisch sinnvoll, für das weitere Planungsverfahren den Geltungsbereich in Teilbauungspläne zu unterteilen; die Bildung inhaltlich zusammenhängender Bereiche mit eigener Verfahrensdynamik/ Zeithorizont soll so zu einer Beschleunigung des Planungsprozesses beitragen, da vermieden wird, daß gesamte Projekt von der zeitverzögernden Lösung einzelner inhaltlicher Teilprobleme abhängig zu machen. Zudem erscheint eine Aufteilung des Planungsgebietes auch aus Gründen der Arbeitsmethodik (Übersichtlichkeit, Begründungsumfang etc.) zweckmäßig. Hinzu kommt als Resultat eine größere Rechtssicherheit für die einzelnen Teilbereiche.

### *Regelungsbedarf außerhalb des Bebauungsplanes*

Durch einen oder mehrere städtebauliche Verträge zwischen dem Investor und der Stadt ist die Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen ausserhalb des Grundstückes abzusichern. Hinzu kommt die notwendige vertragliche Regelung der Beteiligung des Investors an weiteren Infrastrukturmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen. Da diese nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes abgedeckt werden können, ist eine Quantifizierung und Standortsuche für die jeweiligen Maßnahmen in den folgenden Bereichen erforderlich.

- Kindertagesstättenbedarf
- Grundschulbedarf
- Jugendfreizeitbedarf
- Grünflächenbedarfe, darunter
  - Spielplätze
  - wohnungsnaher Grünflächen
  - siedlungsnaher Grünflächen
  - Sportflächen

Als Regelungsinhalte der rechtlichen Vereinbarungen kommen u.a. Bindungen zur Zahlung zweckgebundener Mittel, Verpflichtungen zur Durchführung von Baumaßnahmen und zum Unterhalt von Einrichtungen sowie die Übereignung von Grundstücksflächen in Betracht. Der Investor kann dann, bei Veräußerung von Grundstücksteilen an weitere Bauträger, mit seinen Rechtsnachfolgern die Kostenübernahme für diese Maßnahmen vereinbaren.

Die vertraglichen Regelungen sollten bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs.2 BauGB vorgenommen werden, da mit Durchführung der Auslegung bereits Planreife nach § 33 Abs.1 BauGB in Teilbereichen eintreten könnte und eine spätere erneute Auslegung, aufgrund von mehr als geringfügigen Änderungen der Inhalte des B-Plans, vermieden werden soll. Zudem muß mit der Auslegung ein auch in diesen Aspekten stimmiges Gesamtkonzept vorgelegt werden.

Der Investor kann, bei Veräußerung von Grundstücksteilen an weitere Bauträger, mit seinen Rechtsnachfolgern die Kostenübernahme für die erforderlichen Maßnahmen vereinbaren. Voraussetzung für diese städtebaulichen Verträge ist insbesondere die Abstimmung von Art und Umfang der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 BNatSchG mit dem Natur- und Grünflächenamt und dem Landesumweltamt, auf Grundlage einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplan-Entwurfes.



## **Anhang E**

Landeshauptstadt Potsdam

### **Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"**

Bericht zur

Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken und Hinweise  
im Rahmen der 1. und 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange  
und der Stadtämter

Landeshauptstadt Potsdam, Stadtplanungsamt  
Aufgestellt: Spath & Nagel

Redaktionsschluß: 13.8.1996

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "MEDIENSTADT BABELSBERG"**

### **Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der 1. und 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 zum Bebauungsplan Nr.41 wurde in der Zeit vom 13.6. bis 22.7.1994 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Stadtämter wurden mit Schreiben vom 6.7.1994 um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.41 gebeten. Die Stellungnahmen aus diesen Verfahren wurden gesondert ausgewertet und beraten und haben zu zahlreichen Änderungen der Vorentwurfsfassung geführt; nach Überarbeitung wurde der Plan zweimal ausgelegt:

*Frühzeitige Bürgerbeteiligung,  
Trägerbeteiligung*

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie erläuternde Pläne wie das städtebauliche Konzept und der Grünordnungsplan wurden in der Zeit vom 27. April bis 31. Mai 1995 in der Zeit von 7.00 bis 18.00 Uhr im Dienstgebäude Hegelallee 6, Haus 1, 7. Etage erstmals öffentlich ausgelegt. Die Auslegung war im Amtsblatt der Stadt Potsdam 4/95 vom 20.4.1995 angekündigt worden. Während der Dienststunden standen der zuständige Mitarbeiter des Planungsamtes, Herr Kahle, oder eine Vertretung für Auskünfte bereit.

*1. Auslegung*

Mit Schreiben vom 16.5.1995 wurden sowohl die Träger öffentlicher Belange (TÖB) als auch nochmals die schon früher fachlich beteiligten Ämter der Stadt Potsdam gemäß § 3. Abs. 2 BauGB von der o. g. Auslegung benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 15.6.1995 gebeten. Da die Bearbeitungsfrist der TÖB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung hinausging, wurde die Möglichkeit eingeräumt, das Material über die Auslegungsfrist hinaus in den Diensträumen einzusehen.

Die 2. Auslegung fand in der Zeit vom 29. April 1996 bis zum 05. Juni 1996 in der Hegelallee 6- 10, 14461 Potsdam statt. Sie wurde notwendig, weil die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossen hatte, daß für den Zentrumsbereich der Medienstadt (medienbezogenes Veranstaltungs-, Büro-, Ausstellungs- und Einkaufszentrum, Hotel) durch einen internationalen städtebaulichen Wettbewerb eine neue städtebauliche Gliederung entwickelt werden sollte.

*2. Auslegung*

Aus den Ergebnissen des Wettbewerbes wurde der Entwurf von Rob Krier und Christoph Kohl für die Einarbeitung in den Bebauungsplan-Entwurf ausgewählt. Dabei wurden gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf der ersten Auslegung die Nutzungsarten nicht verändert. Bezüglich des Maßes der Nutzung wurden die Baugrenzen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis geändert, die Lage der Planstraße 2 nach Norden verschoben. Die baulichen Ausnutzungskennziffern wurden für die einzelnen Bauflächen in absoluten Zahlen als überbaubare Grundstücksfläche (GR) und Geschloßfläche (GF) angegeben. Die mögliche Höhe der baulichen Anlagen gliedert sich in drei Höhenbereiche. Innerhalb eines Baufeldes im SO 6 ist eine Bauhöhe von 60 m zulässig. Dies ist gleichzeitig die größte mögliche Höhenentwicklung. Im SO 8 ist in mehreren Baufeldern die Bauhöhe von 40 m möglich. Die übrigen Bauhöhen des Zentrums sind mit einer Traufhöhe von 22 m angegeben.

Neben diesen Änderungen im Zentrumsbereich wurde die Nutzungsart der Nordoststrecke des Bebauungsplan-Bereiches von Allgemeines Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) geändert, um einen vorhandenen Handwerksbetrieb nicht zu benachteiligen und seinen Standort zu sichern.

Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen betrafen ferner das Blatt B, das im wesentlichen die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen des Blattes A enthält, und daher nochmals ausgelegt wurde.

Im folgenden werden die Anregungen, Bedenken und Hinweise zusammengefaßt sowie ihre Behandlung im Entwurf des Bebauungsplans dargestellt (Kursiv die Stellungnahme des Stadtplanungsamtes).

*Hinweise zusammengefaßt -  
Stellungnahme des Stadtpla-  
nungsamtes kursiv*

## 1. ÄUßERUNGEN VON BÜRGERN

### Bürger 1

1. Der Einwender bemängelt, daß Bebauungsplan und GOP unterschiedliche Aktualität hatten und daher eine exakte Stellungnahme nicht möglich sei. 1. Auslegung

*Gegenstand der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB war allein der Bebauungsplanentwurf. Weitere Materialien, darunter auch ein Entwurf des Grünordnungsplans der nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird, sondern als ergänzendes Fachgutachten anzusehen ist, dienen lediglich der ergänzenden Information. Der Grünordnungsplan wird im weiteren Verfahren den Veränderungen des B-Plans angepaßt. Bezüglich der Bewertung der Planungen aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich jedoch keine wesentlichen Veränderungen.*

2. Weiterhin seien in dem für ihn zutreffenden Mischgebiet zwei Werte für die Firsthöhe angegeben. Er bittet um unmißverständliche Kennzeichnung.

*Die Firsthöhe von 17 m gilt nur für die denkmalgeschützte Villa an der August-Bebel-Straße. Die zeichnerische Ungenauigkeit des Plans wird behoben.*

3. Südlich der Stahnsdorfer Straße sei durch den Verlauf der Planstraße 1 eine Restfläche entstanden, die sich nicht zur Bebauung eigne. Er schlägt vor, diese Fläche als Grünfläche auszuweisen.

*Es trifft zu, daß die Fläche an der Planstraße südlich des Grundstücks Stahnsdorfer Straße 105a nur unter Schwierigkeiten bebaubar ist. Dem o.g. Vorschlag wird daher insofern gefolgt, als hier eine Bebauung nicht mehr vorgesehen wird.*

*Die Festsetzung erfolgt jedoch nicht als Grünfläche, sondern als nicht überbaubare Grundstücksfläche, da langfristig eine Änderung der Grundstücksverhältnisse nicht ausgeschlossen wird und dann ggf. durch Änderung des Bebauungsplans wieder überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen werden können.*

4. Es wird gefordert, daß der vorhandene Schuppen als Altbestand in den B-Plan eingezeichnet wird.

*Alle rechtmäßig entstandenen baulichen Anlagen genießen auch nach Festsetzung des Bebauungsplans Bestandsschutz, die Festsetzung des fraglichen Schuppens ist daher nicht erforderlich. Selbst der Neubau von Schuppen kann ohne Festsetzung im Bebauungsplan -unter Beachtung der übrigen baurechtlichen Vorschriften- erfolgen. Dem Einwand wird daher nicht gefolgt.*

5. Bezüglich der Abgrenzung des Grundstücks des Einwenders durch eine bestandsgeschützte Mauer, wird darum gebeten, den neuen Nachbarn die Möglichkeit der Anpassung an den vorhandenen Stil zu geben.

*Der o.g. Bestandsschutz besteht auch für die angesprochene Einfriedung. Sie soll jedoch nicht generell als Vorbild für andere Anlagen herangezogen werden. Dem Einwand wird daher nicht gefolgt.*

6. Der Einwender fordert, daß ihm Kopien von den Ausschnitten des Mischgebietes aus den überarbeiteten Entwürfen des B-Planes zugeschickt werden.

*Die Auslegung des B-Planentwurfs im Stadtplanungsamt wird als ausreichend angesehen.*

Der Einwender möchte, daß die vorhandenen Nebenanlagen auf seinem Grundstück in die Grundlagenkarte des B-Planes eintragen werden. Der betreffende Schuppen soll demnächst erneuert werden. 2. Auslegung

*Die Kartengrundlage wird vom bearbeitenden Vermessungsingenieur kontrolliert und ggf. nachgearbeitet.*

Der Einwender fragt an, ob Carports und Zäune, auch zwischen Nachbarn, zulässig sind.

*Sowohl Carports, als auch Zäune sind zulässig.*

## Bürger 2

1. Der Einwender bittet um Ausweisung seiner 1987 genehmigten Schlosserei als "eingeschränktes Gewerbegebiet mit Schlosserei" statt als Mischgebiet. 1. Auslegung

*Die Änderung des im Entwurf dargestellten Mischgebiets in ein Gewerbegebiet für ein Einzelgrundstück entspricht nicht der angestrebten städtebaulichen Gesamtentwicklung und läßt zusätzlich Nachbarkonflikte erwarten, so daß dem Einwand nicht gefolgt wird. In den Bestandsschutz für den heute bestehenden Schlossereibetrieb wird jedoch nicht eingegriffen, da dieser mit dem heutigen Mischgebietscharakter und der entsprechenden künftigen Festsetzung in seinen Auswirkungen als handwerklicher Betrieb vereinbar und damit weiterhin zulässig ist. Eine stärkere Entwicklung als gewerbliche Anlage mit zusätzlichen Immissionen wird jedoch nicht angestrebt, um die umgebende Wohn- und Mischgebietsnutzung nicht weiter zu belasten. Auch das Vorhaben des Einwenders, unmittelbar neben der Werkstatt ein Wohnhaus zu errichten, das u. U. auch vermietet werden könnte, ist Indiz dafür, daß eine mischgebietsverträgliche Betriebsführung angestrebt wird.*

2. Der Einwender weist darauf hin, daß zwischen Planstraße 1 und seinem Grundstück ein zu schmales Grundstück verbleibt, daß für eine fünfgeschossige Bebauung auch unter Berücksichtigung der Abstandsflächen kaum geeignet erscheint.

*Die vorgesehene Bebauung verfolgte das Ziel, eine bauliche Fassung der Planstraße 1 auch in diesem Bereich herzustellen. Dennoch wird aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse dem Einwand gefolgt und bei einer Überarbeitung des Plans eine Bebauung hier nicht mehr vorgesehen.*

3. Der Einwender weist darauf hin, daß ein Teil eines Baukörpers des Nachbargrundstücks auf seinem Grundstück liegt. Hier war lediglich ein Wegerecht eingeräumt, einer Bebauung des Nachbarn würde nicht zugestimmt. Die Abstandsflächen zu seinem Grundstück würden nicht eingehalten.

*Bei der Überarbeitung des Plans wird die vorgesehene Baukörperausweisung so modifiziert, daß die bestehenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der Einwender ist als Nachbar nicht verpflichtet, Abstandsflächen, die sein Grundstück überdecken, zu akzeptieren. Ggf. kann der Nachbar die maximal zulässige Bauhöhe nicht ausschöpfen.*

4. Der Einwender weist darauf hin, daß für eine Bebauung des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Bäume gefällt werden müßten, die der Bewertungsklasse 1 und 2 des Grünordnungsplans zugehören und daß diese im Grünordnungsplan z.T. nicht erfaßt seien.

Er schlägt vor, dort einen Spielplatz anzulegen oder die Bebauung auf ein bis drei Geschosse zu begrenzen.

*Eine Ausweisung der genannten Fläche als öffentliche Grünfläche wird aus städtebaulichen und funktionalen Gründen abgelehnt; insbesondere ist die Fläche für den genannten Zweck zu klein. Eine Ausweisung als Spielplatz ist unter dem Aspekt des Verbleibens der Schlosserei nicht geboten, abgesehen davon, daß die abgestimmte Gesamtkonzeption ausreichend Spielplatzflächen in nächster Umgebung vorsieht. Alle von der Baumschutzverordnung erfaßten Bäume sind im Baumbestandsplan des Grünordnungsplans erfaßt. Alle im Grünordnungsplan nicht mehr dargestellten Bäume sind aufgrund der Planungsabsicht entfallen und mit entsprechenden Ersatzforderungen in die Verlustliste eingegangen.*

5. Der Einwender schlägt weiterhin vor, auch auf seinem Grundstück - gegenüber der Festsetzung im Plan mit einem Geschöß - eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen, da dieses Grundstück das Zentrum einer Bebauung mit drei bis fünf Geschossen sei.

*Die Festsetzungen des Planentwurfs berücksichtigen auf dem Grundstück des Einwenders die Bestandssituation, in dessen Umgebung jedoch die angestrebte städtebauliche Neuordnung. Damit wurde der ursprüngliche Ansatz (Vorentwurf des Bebauungsplans), auch das Grundstück der Einwender in die städtebauliche Neuordnung einzubeziehen, fallengelassen, da zahlreiche Äußerungen der Einwender innerhalb des Planverfahrens darauf schließen lassen, daß ein Fortbestand der jetzigen Grundstücksnutzung auf absehbare Zeit gewünscht wird. Eine Erhöhung der zulässigen Bauhöhe wird jedoch vom Stadtplanungsamt nur im Zusammenhang mit der ursprünglich angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzeption einer Bebauung der Planstraße 1 als sinnvoll erachtet. Dies setzt jedoch die Nutzung von Grundstücksteilflächen unterschiedlicher Eigentümer, u. a. von Bürger 2, voraus. Zu einer solchen Grundstücksneuordnung haben sich die Einwender jedoch wiederholt ablehnend geäußert, zuletzt in dem hier vorliegenden Schreiben weiter oben.*

*Insofern wird dem Vorschlag im Planentwurf nicht gefolgt. Sofern eine Grundstückneuordnung später einvernehmlich geregelt werden kann, erscheint eine Änderung des Bebauungsplans in dem geforderten Sinne jedoch denkbar.*

Nach Aussage des Einwenders sei der eigene Wohnhausneubau mit 2 Vollgeschossen genehmigt worden. Er beansprucht daher die Eintragung von 2 Vollgeschossen in den B-Plan für das Wohnhaus. Darüber hinaus wird von ihm aber eine größere Geschößzahl für beide Gebäude als angemessen angesehen, im Sinne der Gleichbehandlung mit den Nachbarbauten. 2. Auslegung

*Dem Vorschlag, 2 zulässige Geschosse im Bebauungsplan festzusetzen, wird gefolgt. Im übrigen handelt es sich um eine bestandsorientierte Festsetzung, die gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf bereits zugunsten der Erhaltung insbesondere des Gewerbebetriebes modifiziert wurde. Eine pauschale Erhöhung der zulässigen Geschößzahl aus einem Gleichbehandlungsgrundsatz heraus würde nicht dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Eine intensivere Nutzung dieses Bereichs würde nur im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen baulichen Neuordnung im Sinne der übergeordneten städtebaulichen Konzeption befürwortet.*

Der Einwender weist daraufhin, daß die Buche (Klasse 1), auf die im ersten Entwurf zugunsten der Bebauung verzichtet wurde, bei der jetzigen Bebauungsmöglichkeit im B-Plan als zu erhalten erscheinen, ggf. die Baugrenze für das Nachbargebäude korrigiert werden müßte.

*Dem Hinweis wird entsprochen und die angesprochene Buche als Festsetzung nachgetragen. Auch die Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks soll bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche modifiziert werden; hierzu wird der Einwender gesondert beteiligt.*



### Bürger 3

Der Einwender ist der Meinung, daß in den Stadtteil Babelsberg keine Hochhäuser passen und schlägt vor, die Geschosshöhe auf höchstens 4 bis 5 Etagen zu begrenzen. 1. Auslegung

*Generell berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf die Haltung des Einwenders und läßt nur bis zu fünfgeschossige Neubauten insbesondere an den Gebietsrändern zu, um die Integration des Projekts Medienstadt zu fördern.*

*Dennoch wird ein deutlich sichtbares Gebäude im Zentrumsbereich, als vertretbar und eine gewisse Fernwirkung des Projekts als städtebaulich wünschenswert angesehen. Der Entwurf des Bebauungsplans insbesondere für den Zentrumsbereich wird jedoch derzeit überarbeitet und in einer zweiten Auslegung der Öffentlichkeit nochmals zur Stellungnahme vorgelegt.*

### Bürger 4

Der Einwender wendet sich gegen die geplante Überbauung des bestehenden Hinterhauses in der Stahnsdorfer Straße 97. 1. Auslegung

*Alle rechtmäßig entstandenen baulichen Anlagen genießen auch nach Festsetzung des Bebauungsplans Bestandsschutz; das angesprochene Hinterhaus kann daher auf unbegrenzte Zeit erhalten werden. Ein Neubau an gleicher Stelle entspricht jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung und wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.*

### Bürger 5

Es werden zahlreiche detaillierte Hinweise zur inhaltlichen Behandlung der Schutzgüter von Natur und Landschaft gegeben (naturräumliche Einheiten, Vogelwelt, Gefährdung von Biotopen, Grünflächenversorgung). 1. Auslegung

*Vorab ist anzumerken, daß der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan nur insoweit Gegenstand der Bürgerbeteiligung sein kann, als GOP-Festsetzungsempfehlungen in den Bebauungsplan integriert worden sind. Der Grünordnungsplan selbst mit Text und Kartenteil wird dagegen vom Landesumweltamt Brandenburg fachlich geprüft und genehmigt. Dies ist mit geringfügigen Zusätzen mit Schreiben vom 30.3.1995 erfolgt. Es ist daher davon auszugehen, daß die fachliche Behandlung aller Belange von Natur und Landschaft korrekt und fundiert begründet erfolgt ist. Viele der gegebenen Anregungen und Hinweise sind nicht oder nur mittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; zu untergeordneten Belangen kann deshalb nicht oder nur en bloc Stellung genommen werden:*

*Der Hinweis, daß die Bestandsaufnahmepläne im Grünordnungsplan teilweise Zustände wiedergeben, die inzwischen nicht mehr den örtlichen Verhältnissen entsprechen, ist richtig. Das Naturschutzgesetz verlangt, daß der Zustand der Schutzgüter von Natur und Landschaft vor dem Eingriff mit dem zu erwartenden Zustand nach der Veränderung zu vergleichen ist. Auf diesen Grundlagen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen. Die Vorgehensweise der vollständigen Bestandsaufnahme vor Baubeginn ist korrekt eingehalten worden. Der Baufortschritt bereits genehmigter Maßnahmen erzeugt bei länger andauernden Bauvorhaben Zwischenzustände, die nicht mehr unbedingt den Bestandsanalyseplänen entsprechen.*

*Der Hinweis, der GOP ermittle einen Überschuß an öffentlichen Grünflächen, wo ein Defizit vorhanden ist, ist nicht haltbar. Zutreffend ist, daß die Versorgung des Gesamtgeländes der Medienstadt mit öffentlichen Grünflächen nach deren Fertigstellung deutlich über den entsprechenden Richtwerten liegen wird.*

*Dadurch werden über die Eigenversorgung hinaus bestehende Defizite in der Umgebung teilweise, jedoch nicht gänzlich aufgefangen. Weitere Kompensationen von Gründefiziten der Umgebung der Medienstadt waren auf dem Gelände nicht möglich.*

*Der Hinweis, daß es zu temporären Grundwasserabsenkungen bei den Bau-  
maßnahmen kommen kann, ist inhaltlich richtig, jedoch nicht Gegenstand der Re-  
gelungen eines Bebauungsplans. Der GOP weist ebenfalls auf diese Gefahren  
hin und leitet Forderungen zum Bau mit geschlossenen Baugruben ab. Die Rege-  
lung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen und wird im Gelände  
derzeit bereits praktiziert, z. B. beim Bau des Fernsehproduktionszentrums ORB.*

*Für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nennt der GOP kon-  
krete Flächen in Babelsberg, die sowohl mit dem Naturschutz- und Grünflächen-  
amt als auch mit dem Landesumweltamt abgestimmt sind. Sie fügen sich weiter-  
hin in die Vorstellungen der Stadt zum Landschaftsplan ein und werden spürbare  
Verbesserungen ökologischer Belange erzeugen. Die Realisierung wird durch  
einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor, der derzeit vorbereitet  
wird, gesichert. Mit Beschluß des Bebauungsplanes muß auch dieser Vertrag  
unterzeichnet werden.*

*Die Anregung der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser wird auch im  
GOP als Hinweis aufgeführt, kann im Bebauungsplan aus baurechtlichen Grün-  
den jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden.*

*Alle Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile werden im Bebau-  
ungsplan mit den vorgeschriebenen Planzeichen der Planzeichenverordnung dar-  
gestellt. Bei Flächen erfolgt eine genaue Abgrenzung gegen benachbarte  
Flächennutzungen.*

## 2. ÄUßERUNGEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

### Amt für Immissionsschutz, Brandenburg an der Havel

Der Eingang der Unterlagen wird jeweils bestätigt.

1. Auslegung

2. Auslegung

Das Amt für Immissionsschutz (Afl) erhebt folgende Einwendungen:

1. Dem Afl liegen nur die textlichen Festsetzungen und ein verkleinerter B-Plan vor.

*Die Begründung wird nachgereicht.*

2. Das Afl bemängelt die gesonderte schalltechnische Untersuchung des Zentrumsbereichs (Dez. 1995) und des übrigen Plangebiets (März 1995). Durch Änderungen des Zentrumsbereichs könnten sich auch veränderte schalltechnische Bedingungen und Forderungen in den Randbereichen der übrigen Gebiete ergeben. Die zwei Gutachten seien zusammenzuführen. Sofern gutachterlich jedoch nachgewiesen werden könne, daß die Neugliederung des Zentrumsbereichs keine veränderte schalltechnische Bedingungen in den Nachbarbereichen nach sich zieht, kann auf eine neues Gutachten verzichtet werden.

*Nach Darstellung des Gutachterbüros Hoffmann-Leichter auf die vorgenannten Einwendungen, sind die Auswirkungen der geänderten Bebauung auf die Lärmimmissionswerte der umliegenden vorhandenen oder geplanten Bebauung äußerst gering, so daß eine gesonderte Zusammenführung der Gutachten nicht erforderlich ist. Die festzusetzenden Schalldämm-Maße für Außenbauteile bleiben ganz überwiegend gleich, lediglich für ein Bürogebäude an der August-Bebel-Straße ist für eine Gebäudeseite ein leicht erhöhter Lärmschutz erforderlich; die entsprechende Festsetzung wird ergänzt.*

3. Die Auswirkungen der Planung außerhalb des Plangebiet seien nur unzureichend dargestellt.

*Alle lärmtechnischen Untersuchungen beziehen die Randgebiete des Geltungsbereichs mit ein, Schutzmaßnahmen können jedoch nur innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden. Dieser muß notwendigerweise eine Begrenzung finden, die nicht allein auf die Lärmauswirkungen abstellt. Schutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden daher in parallelen oder nachfolgenden B-Planverfahren oder Planfeststellungsverfahren etwa für die Errichtung der Stadtbahn in der Großbeerenstraße geregelt werden.*

4. Die schalltechnische Untersuchung von März 1995 stellt die Lärmbelastung lediglich in einer Höhe von 2,8 m dar. Diese eingeschränkte Art der Begutachtung ist zu begründen oder es seien Ergänzungsberechnungen durchzuführen.

*Nach Darstellung des Gutachterbüros Hoffmann-Leichter auf die vorgenannten Einwendungen, sind die Unterschiede in den Lärmimmissionen tags zwischen 2,8 m über Gelände und 11,2 m über Gelände vernachlässigbar gering. Nachts sind Abweichungen bis zu 8 dB zu verzeichnen. Die im Bebauungsplan zu regelnden Schutzmaßnahmen basieren jedoch auf dem "maßgeblichen Außenlärmpegel" für den Tag, so die Abweichungen der nächtlichen Pegel letztlich keine Rolle für den Plan spielen.*

5. In den Ge-1 und Ge-2, in denen gewerbliche Nutzungen auf Mischgebieteniveau herabgezont werden, sollten auch entsprechend geringere schalltechnische Orientierungswerte mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgesetzt werden.

*Bebauungspläne können keine Orientierungswerte festsetzen, sondern lediglich konkrete Schallschutzmaßnahmen. Dies ist für die benachbarten Wohngebiete geschehen. Ferner sind in Anlehnung an die Mischgebietskategorie in den Ge-1 und Ge-2 explizit nur solche Betriebe zulässig, "die das Wohnen nicht stören".*

6. Die Festsetzungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile in den eingeschränkten Gewerbe- und Sondergebieten bezieht sich nur auf die Nutzungsart Büro. Es sollen auch die Schalldämmmaße der Außenbauteile für die dort ausnahmsweise zulässigen Wohnungen etwa für Betriebsleiter ermittelt werden.

*Die Schalldämmmaße der Außenbauteile für Wohnungen in ansonsten überwiegend anders genutzten Gebieten wurden etwa für das Zentrum und das SO1 bereits ermittelt und liegen jeweils 5 dB(A) höher als die Werte für Büros, bzw. sind im Einzelfall gleich. Dem Einwand wird gefolgt und für alle in den Sonder- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ein um 5 dB(A) höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile als für die Büro- und Gewerbenutzungen festgesetzt.*

7. Das Afl verlangt für alle Schlaf- und Kinderzimmer deren maßgeblicher Außenlärmpegel nachts mehr als 50 db(A) beträgt, den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

*Der entsprechende Bereich wurde in den vorliegenden Untersuchungen ermittelt. Dem Einwand wird gefolgt. Es wird festgesetzt, daß bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen sind. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum besitzt, dessen notwendige Fenster in der der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche abgewandten Außenwandfläche liegen.*

8. Im Lärmgutachten wird die Geschwindigkeit der S-Bahn mit 80 km/h angesetzt, im Planfeststellungsverfahren für die Strecke Berlin-Hannover mit 100 km/h.

*Nach Auskunft des Betreibers verkehrt die S-Bahn im betreffenden Bereich mit höchstens 80 km/h; 100 km/h sind der im übrigen Planverfahren höchste anzunehmende Wert. Auch dann würden sich die Lärmwerte nach Auskunft des Lärmgutachters im Gesamtkontext nur unerheblich erhöhen.*

9. Es wird eine Festsetzung vermißt, die lärmintensive Veranstaltungen wie die Stuntshow nur noch in Gebäuden zuläßt.

*Die Aufgabe der Stuntshow am heutigen Standort bzw. ein Schutz bestehender und künftiger Wohngebiete sowie die Verlegung in Gebäude im Zentrumsbereich ist Gegenstand des ergänzenden städtebaulichen Vertrags.*

10. Das Afl fordert, daß innerhalb des B-Plangebiets Vergnügungsstätten nur zulässig sein sollten, "sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind".

*Vergnügungsstätten sind in den GEE-Gebieten nur ausnahmsweise, und allein im Zentrumsbereich (SO 6 und SO8) regelmäßig zulässig. Die entsprechenden Festsetzungen werden ergänzt und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an eine Zulässigkeit an die Anforderungen von Kerngebieten gekoppelt.*

11. Das Afl fordert eine Festsetzung, wonach die Grundrißgestaltung der Wohnungen so auszuwählen ist, daß sich lärmempfindliche Schlaf- und Kinderzimmer möglichst auf der dem Lärm abgewandten Seite befindet.

*Eine solche Regelung wurde bereits für die WA und MI-Gebiete vorgesehen. Es*

*müssen jedoch vollziehbare Regelungen festgesetzt werden, so daß Begriffe wie "möglichst" und "lärmabgewandt" nicht verwendet werden können. Da in den übrigen Gebietskategorien Wohnungen für Personal ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, können dort geeignete Grundrisse bei der Gewährung von Ausnahmen im Einzelfall zur Auflage gemacht werden.*

## **Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt**

Das Fehlen der textlichen Begründung wird bemängelt. Begrüßt wird die Beschränkung der Höhe des Hochhauses auf 72 m. 1. Auslegung

*Die im Schreiben vom 23.08.94 geäußerten Bedenken insbesondere bezüglich der Verkehrserzeugung, der geplanten Nutzungsintensität auf dem Gelände sowie der Häufung von Einzelhandelsschwerpunkten im Bereich Babelsberg, werden weiterhin aufrecht erhalten.*

*Der Zentrumsbereich wird überarbeitet und der Bebauungsplan anschließend nochmals zur Auslegung gebracht.*

Die weitere Reduzierung der Höhe des Hochhauses von 72 auf 60 m, wird begrüßt. Die im Schreiben vom 23.08.94 geäußerten Bedenken insbesondere bezüglich der Verkehrserzeugung, der geplanten Nutzungsintensität auf dem Gelände sowie der Häufung von Einzelhandelsschwerpunkten im Bereich Babelsberg, werden weiterhin aufrecht erhalten. 2. Auslegung

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Potsdam, die Gliederung der Sondergebiete stellt bezüglich der Gesamtgröße ebenso wie bezüglich des Branchenmixes eine für das Zentrensystem verträgliche Einordnung der hier geplanten Anlagen sicher. Die verkehrliche Auswirkungen sowie die Erschließung des Geländes sind eingehend gutachterlich untersucht, die Festsetzungen mit dortigen Empfehlungen abgestimmt.*

## **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege**

1. Das Landesamt für Denkmalpflege ist der Auffassung, daß für einen Anbau an die sogenannte Marlene-Dietrich-Halle eine Entlassung des Hauses 5 aus dem Denkmalschutz erforderlich sei und insgesamt für ein solches Vorhaben "keine erlaubnisfähige Planung" zu entwickeln sei. 1. Auslegung

*Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich den genannten Anbau. Weitere Voraussetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die Baukörperfestsetzung des Hauses 5 wird dahingehend verändert, daß sowohl Erhalt als auch Überbauung noch deutlicher als gleichwertige Varianten dokumentiert werden.*

2. Das Landesamt kritisiert die geplante Zulassung eines Hochhauses insbesondere wegen der Veränderung der Umgebung der Denkmale im Studiobereich als auch wegen der Störung des Landschaftsbildes mit der historischen Höhenentwicklung der Stadt.

*Es ist städtebauliches Ziel, den Bereich der künftigen Medienstadt nicht zuletzt durch ein Stadtzeichen mit größerer Höhenentwicklung auch nach außen hin sichtbar zu machen. Eine bewußte punktuelle Veränderung auch der Silhouette der Stadt wird für verträglich gehalten - umfangreiche gutachterliche Untersuchungen sind Grundlage dieser Fachsicht. Dennoch wird die Höhenentwicklung im Rahmen der weiteren Überarbeitung des Zentrumsbereichs nochmals modifiziert werden.*



3. Es wird gefordert, daß Neubauten im Umfeld der denkmalgeschützten Villa nördlich der Planstraße 1 an der August-Bebel-Straße niedriger als diese erbaut werden.

*Mit einer festgesetzten zulässigen Gesamthöhe von maximal 15 m bleibt das angesprochene Neubauvorhaben in jedem Fall niedriger als die vorhandene Villa (OK 17 m).*

4. Die Freiflächengestaltung im Umgebungsbereich der Denkmale sei erlaubnispflichtig.

*Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.*

5. Die textliche Festsetzung Nr. 51 bezüglich der Begrünung von Wandflächen sei für Baudenkmale nicht relevant.

*Die textliche Festsetzung wird entsprechend korrigiert.*

1. Das Landesamt ist der Meinung, daß sich für Anbauten im vorgesehenen Umfang und der zugelassenen Höhe an die sog. Marlene-Dietrich-Halle wegen der baukünstlerische Qualität dieser Halle keine erlaubnisfähige Planung entwickeln ließe. (z.B. Mögliche Abdeckung der vertikalen Fassadengliederung). Weiterhin würden Erscheinungsbild und Wirkung der Halle sowie des Tonkreuzes erheblich beeinträchtigt, wenn eine Höhenentwicklung zwischen 22 und 60 m für die im Zentrum geplante Baugruppe konzipiert sei. Auch das sei denkmalrechtlich nicht erlaubnisfähig.

2. *Auslegung*

*Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich den genannten Anbau. Weitere Voraussetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Denkmalbehörden zu regeln. Die Baukörperfestsetzung des Hauses 5, sowohl Erhalt als auch Überbauung, läßt Varianten zu und macht damit eine zusätzliche Bebauung von einer verträglichen Gestaltung abhängig..*

2. Das Landesamt wendet sich weiterhin gegen die geplanten Hochhausstandorte im SO 6, 7 und 8, weil sie die Obergrößen der historisch gegebenen Landschaftskomposition Potsdams erhebliche störten. Diese Planung berühre denkmalpflegerische Belange und werde entschieden abgelehnt.

*Es ist städtebauliches Ziel, den Bereich der künftigen Medienstadt nicht zuletzt durch ein Stadtzeichen mit größerer Höhenentwicklung sowie eine besondere Baukörperprägung auch nach außen hin sichtbar zu machen. Eine bewußte punktuelle Veränderung auch der Silhouette der Stadt wird für verträglich gehalten - umfangreiche gutachterliche Untersuchungen sind Grundlage dieser Fachsicht. Dennoch wurde die Höhenentwicklung im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs zur 1. Auslegung insbesondere des Zentrumsbereichs bezüglich der Höhenentwicklung deutlich modifiziert. Eine derart weitreichende Auswirkung auf das Gesamtstadtbild, wie oben angeführt, kann nicht nachvollzogen werden.*

3. Um eine Beeinträchtigung der Wirkung der denkmalgeschützten Villa an der Stahnsdorfer Straße zu vermeiden, seien die Obergrenzen der Baukörper in der Umgebung bezügl. der Bauhöhe so anzupassen, daß sie die Dominanz der Villa nicht gefährden.

*Mit einer festgesetzten zulässigen Gesamthöhe von maximal 15 m bleibt das angesprochene Neubauvorhaben in jedem Fall niedriger als die vorhandene Villa (OK 17 m). Ferner werden im weiteren Verfahren die Baukörperstellung des benachbarten Neubaus verändert und nur noch 3 Vollgeschosse zugelassen. Damit ist eine Traufhöhe von ca. 10 m zu erwarten, was die Dominanz der vorhandenen Villa mit überaus hohen Dachaufbauten nicht in Frage stellt.*

Die Freiflächengestaltung im Umgebungsbereich der Denkmale sei erlaubnispflichtig.

*Der denkmalpflegerische Abstimmungsvorbehalt bleibt durch den Bebauungsplan unberührt.*

## Deutsche Bahn AG

Keine Bedenken. Hinweis darauf, daß die Stellungnahme der Bahn vom 03.08.94 weiterhin volle Gültigkeit besitzt. 1. Auslegung

Aus dem Schreiben vom 3.8.94: Es wird festgestellt, daß die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 41 keine unmittelbaren Berührungspunkte zu den Bahnanlagen der Strecke Berlin-Wiesenburg-Dessau besitzt. Es bestehen keine Planungen der DB AG für einen weiteren Streckenausbau. Im weiteren Planungsverlauf seien die städtebaulichen Planungen, die eine Funktionsänderung und bauliche Aufwertung des Bahnhofes Drewitz und seines Umfeldes zum Inhalt haben, mit dem Regionalbereich Personenbahnhöfe Nord-Ost der DB AG abzustimmen. Die geplante Verkehrslösung zur Unterführung der Großbeerenstraße wird grundsätzlich begrüßt. Es wird darüber informiert, daß das hierfür notwendige eigene Planungsverfahren sich nach dem Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (EKrG) richte und in einer abschließenden Kreuzungsvereinbarung zu regeln sei. Der geplante Neubau der Wetzlarer Straße werde bereits durch die Zuständige Fachstelle der DB AG begleitet.

*Die Hinweise werden vom Stadtentwicklungsamt zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nicht die Fläche des Bahnhof Drewitz bzw. seines unmittelbaren Umfeldes. Eine Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes ist im Rahmen der vorliegenden Ausbauplanung für die Wetzlarer Straße vorgesehen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme vom 3.8.1994 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen des B-Planentwurfs.*

Keine Einwände zum Vorhaben. Hinweis darauf, daß die Stellungnahme der Bahn vom 03.08.94 weiterhin volle Gültigkeit besitzt. 2. Auslegung

## Deutsche Telekom

Keine Bedenken. Es wird auf die Notwendigkeit der frühzeitigen Anzeige (8 Monate vor Baubeginn) des Baubeginns hingewiesen. 1. Auslegung

Die Stellungnahme vom 12.06.1995 gelte unverändert fort. 2. Auslegung

## Einzelhandelsverband, Geschäftsbereich Babelsberg

Es wird bedauert, daß vom Einzelhandelsverband keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgefordert wurde. Wegen der Bedeutsamkeit für den Einzelhandel wird die Notwendigkeit für die Abgabe einer Stellungnahme betont: Es werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Struktur des Einzelhandels in Potsdam, insbesondere in Babelsberg befürchtet. Mit 16.000 m<sup>2</sup> ist eine zu große Verkaufsfläche geplant. Sie sollte vertraglich abgesichert auf 10.000 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Bezogen auf die zu erwartenden Einwohnerzahlen im Planungsgebiet wird eine Überdimensionierung der Nahversorgungseinrichtungen gesehen. Der B-Plan sollte von vorneherein die Möglichkeit neben dem geplanten Einzelhandelszentrum weitere Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, ausschließen. 1. Auslegung

Der EHV beruft sich auf seine Stellungnahme vom 15.06.95. Da sich gegenüber 2. Auslegung

der ersten Auslegung die Nutzungsarten nicht verändert hätten, sei der Standpunkt des Verbandes unverändert. Die zulässige Verkaufsfläche im SO 8 betrage ebenfalls unverändert zur ersten Auslegung 16.000 m<sup>2</sup>. Die Dominanz des Einkaufens gegenüber Medienaktivitäten und anderer Nutzungen sei nach wie vor zu erkennen. Es bestehe auch die Gefahr, nicht ausreichend Anbieter für die vorgesehene Verkaufsfläche zu finden und somit ein klassisches Einkaufszentrum entstünde, das am vorgesehenen Ort nicht gewollt sei. Mit 16.000 m<sup>2</sup> ist eine zu große Verkaufsfläche geplant. Sie sollte vertraglich abgesichert auf 10.000 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Bezogen auf die zu erwartenden Einwohnerzahlen im Planungsgebiet wird eine Überdimensionierung der Nahversorgungseinrichtungen gesehen. Der B-Plan sollte von vorneherein die Möglichkeit neben dem geplanten Einzelhandelszentrum weitere Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln, ausschließen. Sortimentsschwerpunkt sollte bei Medien/ Kommunikation/Technik liegen.

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Potsdam, die Gliederung der Sondergebiete stellt bezüglich der Gesamtgröße ebenso wie bezüglich des Branchenmixes eine für das Zentrensystem verträgliche Einordnung der hier geplanten Anlagen sicher. Die Forschungsstelle für den Handel ist gutachterlich eingebunden.*

*Außerhalb des Zentrums sind weitere Einzelhandelsnutzungen im WA und MI nur in dem für die engere Gebietsversorgung nötigen Umfang ausnahmsweise zulässig. In Teilgebieten ist selbst diese Nutzung ausgeschlossen. Insofern sind negative Auswirkungen auf die Struktur des Einzelhandels aufgrund des Bebauungsplans nicht zu erkennen.*

## **Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB)**

Es wird mit Datum 19.6.95 der Eingang des Schreibens bestätigt. Wegen der Befragung verschiedener Bereiche des Unternehmens ist mit einer Auskunft erst nach ca. 4 Wochen zu rechnen. In einem weiteren Schreiben vom 26.06.95 teilt der EMB mit, daß das Gebiet Potsdam-Stadt seit dem 1.9.94 nicht mehr zum Versorgungsgebiet gehört.

1. Auslegung

*Die Unterlagen wurden an die Energieversorgung Potsdam GmbH weitergeleitet.*

## **Industrie- und Handelskammer Potsdam**

Die IHK verweist auf die Stellungnahme vom 30.08.94 auf die sie allerdings keine Rückantwort bzw. Abwägung der Anregungen und Bedenken erhalten habe. Den Inhalten und Zielen der textl. Festsetzung wird unter der Maßgabe zugestimmt, daß 1. die Planung und Erschließung des Geltungsbereiches bauabschnittsweise erfolgt, 2. die im Sondergebiet 6 ausgewiesenen Handelsflächen mit einer max. Verkaufsflächenobergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Bereich Medien: max. 8.000 m<sup>2</sup>, Nahversorgungsbedarf: max. 2.000 m<sup>2</sup>) festgesetzt wird.

1. Auslegung

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Potsdam, die Gliederung der Sondergebiete stellt bezüglich der Gesamtgröße ebenso wie bezüglich des Branchenmixes eine für das Zentrensystem verträgliche Einordnung der hier geplanten Anlagen sicher. Die Forschungsstelle für den Handel ist gutachterlich eingebunden. Außerhalb des Zentrums sind weitere Einzelhandelsnutzungen im WA und MI nur in dem für die engere Gebietsversorgung nötigen Umfang ausnahmsweise zulässig. In Teilgebieten ist selbst diese Nutzung ausgeschlossen. Insofern sind negative Auswirkungen auf die Struktur des Einzelhandels aufgrund des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Eine abschnittsweise Entwicklung des Gebiets ergibt sich vor allem aus den Absichten des Investors sowie bautechnischen Zwängen. Realisierungsabschnitte können nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein.*

Die IHK verweist im Grundsatz auf ihre Stellungnahme vom 26.06.95, auf die sie bis heute keine Rückantwort bzw. Abwägung erhalten habe. Sie bleibt bei ihrer Meinung und stimmt dem Inhalt und den Zielen der textlichen Festsetzung unter der Maßgabe zu, daß die im Sondergebiet ausgewiesenen Handelsflächen mit einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, unterteilt in 2.000 m<sup>2</sup> Nahversorgungsbereich und 8.000 m<sup>2</sup> medienbezogener Bereich. Im unmittelbaren Einzugsbereich seien bereits mehrere Einkaufszentren entstanden. Es wird Leerstand vor allem im traditionell vorhandenen Einzelhandel befürchtet. Die IHK bittet, die Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

2. Auslegung

*Die Festsetzungen des Bauungsplans erfolgen in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Potsdam, die Gliederung der Sondergebiete stellt bezüglich der Gesamtgröße ebenso wie bezüglich des Branchenmixes eine für das Zentrensystem verträgliche Einordnung der hier geplanten Anlagen sicher. Die Forschungsstelle für den Handel ist gutachterlich eingebunden.*

*Außerhalb des Zentrums sind weitere Einzelhandelsnutzungen im WA und MI nur in dem für die engere Gebietsversorgung nötigen Umfang ausnahmsweise zulässig. In Teilgebieten ist selbst diese Nutzung ausgeschlossen. Insofern sind negative Auswirkungen auf die Struktur des Einzelhandels aufgrund des Bauungsplans nicht zu erkennen.*

## Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Das Planungsvorhaben in der vorliegenden Fassung wird von den Naturschutzverbänden abgelehnt. Die Bedenken aus den Stellungnahmen vom 5.10. und 7.10.94 sind nicht ausgeräumt und behalten daher ihre Gültigkeit. Nach Meinung des Landesbüros ist der Ersatz bzw. Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs nur unzureichend vorgesehen. Nachdrücklich wird nochmals die konkrete Ausweisung von geeigneten Ersatzflächen gefordert.

1. Auslegung

*Die naturschutzrechtlichen Belange sind durch die parallele Bearbeitung eines Grünordnungsplans sowie die Übernahme wesentlicher dort vorgesehener Festsetzungen in den Bauungsplanentwurf ausreichend berücksichtigt.*

*Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit dem Landesumweltamt abgestimmt, sie werden zu wesentlichen Teilen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans vorgesehen und daher in gesonderten städtebaulichen Verträgen gesichert.*

Das Landesbüro stimmt nunmehr dem Planvorhaben, insbesondere dem Grünordnungsplan mit nachfolgenden Hinweisen zu: Es seien konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die doch erheblichen Flächenversiegelungen zu benennen.

2. Auslegung

*Die Berechnungen des Grünordnungsplans haben die Flächenversiegelung exakt nachgewiesen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Ein Teil dieser Maßnahmen ist als Ersatz "Renaturierung Nuthetal" eingegangen, ein Teil wurde in der Abwägung nicht berücksichtigt.*

Bei den in Mitteleuropa heimischen Baumarten, die angepflanzt werden sollen, sollten nachweislich eingewanderte Arten, wie Robinien, sowie meist in Parkanlagen vorkommende, wie Trompetenbaum, Gleditsie, Magnolie u.a., nicht angepflanzt werden, um die Lebensräume für heimische Tierarten zu verbessern.

*Eine Spezifizierung der heimischen Baumarten nach Einwanderungszeiträumen wird für den Standort Medienstadt als zu weitgehend empfunden und bleibt unberücksichtigt.*

Die geschützten Landschaftsbestandteile nach § 32 BbgNatschG sollten eine Vernetzung innerhalb des Planungsgebiets bzw. an ähnliche landschaftliche Strukturen benachbarter Bereiche geschaffen werden, um die Vagilität der Arten zu er-

möglichen.

*Die nach § 32 BgbNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile sind in den Grünzug entlang der Straße an der Sandscholle einbezogen, über die durchgrünten Wohngebiete an diesen angeschlossen oder in den zentralen Park einbezogen. Eine stärkere Vernetzung ist aus funktionalen und räumlichen Gründen innerhalb der Medienstadt nicht möglich. Anschlüsse nach Norden oder Süden werden im Grünordnungsplan angesprochen, können aus formalen Gründen aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans 41 sein.*

## **Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz**

Das Landesamt weist darauf hin, daß die Stellungnahme vom 24.08.94 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Außerdem sind aus Sicht des Landesamt noch folgende Angaben bezüglich des Bodenschutzes notwendig: 1. Bodenbestandsaufnahme bezüglich des Bodenschutzes sowie des bisherigen Bodennutzungsanteil, 2. Bodenbelastungspotentiale durch das Vorhaben, 3. Maßnahmen zur Minimierung/-Beseitigung von Bodenbelastungen, 4. eine Gesamtbewertung der Maßnahme aus Sicht des Bodenschutzes sowie Darstellung von Alternativen und bodenschutzrelevanten Ausgleichsmaßnahmen.

### *1. Auslegung*

*Das Stadtplanungsamt geht davon aus, daß die genannten Aspekte des Bodenschutzes im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplans bearbeitet und fachlich ausreichend berücksichtigt sind, auch in Bezug auf relevante Vermeidungsstrategien sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.*

### *2. Auslegung*

Bezüglich des Vorhandenseins von Altlasten geht das Amt von 2 Altlastverdachtsflächen (1. DEFA-Gelände, 2. Tankstelle in der Großbeerenstraße) aus. Aufgrund der bisherigen Nutzung bestünde der Verdacht auf Kontaminationen mit MKW, CKW, BTEX, PAK, Schwermetallen u.a. Wegen fehlender Detailinformationen empfiehlt das Amt die zuständige Untere Abfallwirtschaftsbehörde, das Umwelt der Stadt Potsdam, in das Planungsverfahren einzubeziehen und eine altlastenbezogene Stellungnahme einzuholen.

*Die Altlastensituation wurde gutachterlich untersucht und mit den zuständigen Stellen erörtert. Eine Kenntlichmachung von Altlastenstandorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese mit Vollzug des Plans bzw. Baubeginn ordnungsgemäß beseitigt werden.*

Bezüglich des Bodenschutzes sei folgendes zu beachten: Vorübergehende Eingriffe und Bodeninanspruchnahme während der Bauphase seien auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkontaminationen seien zu vermeiden, vorhandener Mutterboden sei zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Sollte Fremdboden aufgetragen werden, sei Herkunft und Belastungen auszuweisen. Bodendenkmale seien nach dem Denkmalschutzgesetz auszuweisen.

Das Umweltamt weist darauf hin, daß die Erschließung und Baudurchführung unter Einhaltung der Bestimmungen des Abfallgesetzes durchzuführen seien, Bauaus-hub, Mutterboden und Bauschutt auf Wiederverwertbarkeit zu überprüfen seien. Entsorgung von Abfällen während der Bauphase:

Während der Bauphase seien eventuell notwendige Abbruchmaßnahmen so durchzuführen, daß verwertbare Reststoffe getrennt erfaßt, gesammelt, zwischengelagert um einer Verwertung zugeführt werden, sonstige Abfälle getrennt zu erfassen, schadstoffhaltige Abfälle zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

*Das Stadtplanungamt geht davon aus, daß Betreiber und Baufirmen bestehende Gesetze und Regelungen einhalten. Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht*



relevant.

Zwecks Entsorgung des Hausmülls sei ausreichend Platz vorzusehen für die Bereitstellung von Containern zur getrennten Sammlung von Abfällen und die Bereitstellung von Tonnen zur getrennten Erfassung der Wertstoffe im Hausmüll.

*Die Aufstellung von Sammelbehältern in den Baugebieten bzw. auf Straßenverkehrsflächen ist möglich.*

## **Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz**

Das Fehlen der textlichen Begründung wird bemängelt, weil dadurch die Stellungnahme nur eingeschränkt möglich ist. Die bereits in den Stellungnahmen vom 25.08 bzw. 28.10.94 vorgebrachten Bedenken werden weiterhin aufrecht erhalten, es sei denn, die vollständige Übernahme der Darstellungen des GOP in der Fassung vom Februar 1995 wird zugesagt und vertraglich abgesichert. Zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird gefordert, daß das geplante Hochhaus eine max. Höhe von 50 m nicht überschreitet

1. Auslegung

*Die Übernahme der im Grünordnungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist von der Sache Gegenstand des weiteren Verfahrens; einzelne Festsetzungsvorschläge mußten jedoch so modifiziert werden, daß sie den Regelungsmöglichkeiten nach dem BauGB sowie der einschlägigen Rechtsprechung entsprechen. Der Belang "Landschaftsbild" wurde berücksichtigt. Im Zuge der Abwägung, gestützt auf umfangreiche gutachterliche Beratungen, zwischen Belangen des Städtebaus und des Landschaftsbildes wurde jedoch bezüglich der Höhe eines Hochhauses eine Überschreitung der im GOP geforderten maximalen Höhe von 50,0 m um 22,0 m für verträglich gehalten und in den B-Planentwurf eingestellt. Der Plan wird jedoch diesbezüglich nochmals überarbeitet und erneut ausgelegt. Die angesprochenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.*

Da die eingereichten Unterlagen keinen Erläuterungsbericht zum B-Plan enthalte, sei eine Stellungnahme nicht möglich. Erst nach Einreichung des Berichtes werde umgehend eine Stellungnahme abgegeben.

2. Auslegung

*Die geforderten Unterlagen wurden umgehend zur Verfügung gestellt.*

*Das Landesumweltamt verzichtet auf eine erneute Stellungnahme, da der Vorgang sowohl fachlich als auch terminlich als abgeschlossen gelte.*

## **Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz/Wasserwirtschaft**

Keine Einwände.

1. Auslegung

Hinweise:

1. Da der Bebauungsbereich sich außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz- bzw. Vorbehaltsgebiete befindet, werden Baueinschränkungen nicht notwendig.
2. Die vollständige Erschließung des Bebauungsgebietes in ver- und entorgungstechnischer Hinsicht sei sicherzustellen.
3. Niederschlagswasser sei sachgerecht (gem. § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz) zu versickern
4. Eine Versiegelung des Bodens durch Bebauung sei auf das notwendige Maß zu beschränken, um die Grundwasserneubildungsraten durch Versickerung von Niederschlagswasser so wenig wie möglich einzuschränken.
5. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird erforderlich und ist bei Vorhaben, die in Bezug auf das WHG bzw. das Brandenburgische Wassergesetz einer Gewässerbenutzung entsprechen, rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen.

6. Das Landesumweltamt erwartet, daß seine Stellungnahme bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens berücksichtigt wird. Diese Stellungnahme gewähre aber kein Recht zur Ausübung einer Gewässerbenutzung.

### **Märkische Energieversorgung AG (MEVAG)**

Es wird mit Bedauern festgestellt, daß die Stellungnahme der MEVAG vom 5.8.94 keinerlei Einfluß auf die weitere Planung hatte. Es werden daher nochmals folgende Punkte angesprochen: 1. Auslegung

1. Im öffentlichen Gelände sind Trassen für Kabelverlegungen zur Verfügung zu stellen.
2. Für die Errichtung von Trafostationen sind Standorte zur Verfügung zu stellen.
3. Der Errichtung von freistehenden Trafostationen auf Tiefgaragen sowie der Trassenführung über Tiefgaragen mit einer Deckung kleiner als 1,0 m wird nicht zugestimmt.
4. Es wird gebeten, den Punkt 1 (Leitungsumverlegung) im Schreiben vom 5.8.94 dringend zu beachten

*Der Bebauungsplan sieht ausreichende öffentliche Straßenverkehrsflächen vor, die auch für die künftige Leitungsführung der Mevag zur Verfügung stehen. Kabeltrassen, die gesondert durch Leitungsrechte gesichert werden müßten, wurden von der Mevag nicht vorgelegt.*

*Trafostationen sind als Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig, eine planungsrechtliche Sicherung dieser Kleinstandorte, deren Lage sich zudem im weiteren Verfahren der Bauausführung noch konkretisieren wird, erscheint daher weder erforderlich noch sinnvoll. Die Sicherung der Standorte kann privatrechtlich erfolgen.*

*Eine Errichtung von Trafostationen auf Tiefgaragen und eine dortige Trassenführung ebenso wie die Kostenregelung und Koordination von Leitungsumverlegungen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

*Zur Lösung der technischen Abwicklung wurde das Schreiben an den Grundstückseigentümer zwecks Klärung weitergeleitet.*

### **Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg**

Obwohl das Ministerium davon ausgeht, daß nach den Einwendungen vom 30.8.94 der raumordnerisch bedenklichste Teil des B-Planentwurfs überarbeitet wird, werden die weiter geäußerten Bedenken noch einmal wiederholt: 1. Auslegung

1. Auch 72 m erscheinen für das geplante Hochhaus zu hoch und dem Standort nicht angepaßt.

*Es ist städtebauliches Ziel, den Standort nicht zuletzt durch Höhendominanten auch nach außen hin erkennbar zu machen. Im Rahmen der Überarbeitung des Plans wird jedoch die festgesetzte Höhe auch im Zentrumsbereich nochmals nach unten korrigiert.*

2. Der Büroflächenanteil mit 10.000 Arbeitsplätzen scheint überdimensioniert.

*Der Büroflächenanteil wird im Rahmen der Gesamtentwicklung Potsdams an diesem Standort, nicht zuletzt zur Entlastung des historischen Zentrums und zentrumsnaher Standorte, für verträglich gehalten.*

3. Der hohe Wohnanteil werde als unbegründet angesehen.

*Im Sinne der angestrebten Mischung von Nutzungen ist es gerade städtebauliches Ziel auch Wohnungen in angemessenem Umfang zuzulassen.*

4. Die für den Bereich des Einzelhandels geplante Verkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> beinhaltet die Gefahr, den Charakter eines Stadtteilzentrums zu erhalten. Daher sei die Möglichkeit einer Reduzierung zu prüfen.

Der Bereich "Medien/Kommunikation/Technik" sei einzugrenzen und auf Branchen zu beschränken, die im engeren Sinne zu diesem Bereich gehörten. Der Schwerpunkt sei auf Ausstellungsflächen o.ä. in diesem Bereich zu legen und nicht auf den Verkauf.

Außerdem werden Verkaufseinrichtungen mit Sortimenten, die keinen Bezug zum Medienzentrum haben, als nicht verträglich angesehen.

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Potsdam, die Gliederung der Sondergebiete stellt bezüglich der Gesamtgröße ebenso wie bezüglich des Branchenmixes eine für das Zentrensystem verträgliche Einordnung der hier geplanten Anlagen sicher. Die Forschungsstelle für den Handel ist gutachterlich eingebunden.*

*Außerhalb des Zentrums sind weitere Einzelhandelsnutzungen im WA und MI nur in dem für die engere Gebietsversorgung nötigen Umfang ausnahmsweise zulässig. In Teilgebieten ist selbst diese Nutzung ausgeschlossen. Insofern sind negative Auswirkungen auf die Struktur des Einzelhandels aufgrund des Bebauungsplans nicht zu erkennen.*

### **Stadtentsorgung Potsdam GmbH (STEP)**

Die STEP weist darauf hin, daß bei anzulegende Straßen eine Straßenbreite von weniger als 4,75 m nicht ausreichend sind, weil sie durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden müssen und die Begegnung bzw. das Vorbeifahren von Personen- oder Lieferfahrzeugen möglich sein muß. Weiterhin sollte die Entfernung zwischen Abbiege- bzw. Umfahrmöglichkeiten 150m nicht überschreiten. Den angegebenen Maßen und Gewichten von Müllfahrzeugen sollte bei der Neuanlage von Entsorgungsstraßen Rechnung getragen werden. Überbauungen im Bereich der Stellplätze für Recyclingsbehälter sind auszuschließen, um ungehindert Kranarbeiten zu gewährleisten. Auf die Bordsteinabsenkung im Bereich der Behältergestellung ist unbedingt zu achten.

1. Auslegung

*Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen insgesamt wurden jedoch Fahrbahnbreiten unter 4,75 m nicht zu Grunde gelegt. Details der Bauausführung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.*

### **Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (VIP)**

Keine Bedenken. Hinweis: Es wird noch einmal darum gebeten, wie schon in der Stellungnahme vom 23.08.94, die notwendige Trassenbreite für die Führung der Straßenbahntrasse durch die Großbeerenstraße zu berücksichtigen.

1. Auslegung

*Die Festsetzung der Straßenbreite der künftigen Großbeerenstraße berücksichtigt die Einordnung einer Stadtbahntrasse mit Haltestelle. Dies wurde auf Anfrage durch das Gutachterbüro Hoffman-Leichter nochmals bestätigt.*

Es wird nochmals auf die notwendigen Bahnkörperbreiten zur Führung der Straßenbahntrasse durch der Großbeerenstraße hingewiesen.

2. Auslegung

*Auf den entsprechenden Einwand zur 1. Auslegung hin wurde der Verkehrsgutachter Hoffmann/Leichter nochmals zur Überprüfung gebeten und hat die ausreichende Berücksichtigung der Strassentrasse bestätigt.*

### **Wasserbetrieb Potsdam GmbH**

Keine Bedenken (unter Vorbehalt). Die Stellungnahme vom 13.09.94 hat weiterhin Gültigkeit. Die vom Wasserbetrieb geforderten Voraussetzungen für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 400 von der Gartenstadt zur Großbeerenstraße sowie die Auswechslung und Erweiterung des Schmutzwasserkanals durch die Ahornstraße bis um Hauptpumpwerk Gartenstraße seien bisher noch nicht erfüllt. 1. Auslegung

*Der Bebauungsplan sieht ausreichende öffentliche Straßenverkehrsflächen vor, die auch für die künftige Leitungsführung des Wasserbetriebs zur Verfügung stehen.*

*Die Erforderlichkeit der Leitungserneuerungen ergibt sich später aus dem Baufortschritt und den damit zusammenhängenden Erschließungserfordernissen und ist entsprechend zwischen Bauträgern und Leitungsbetrieben abzustimmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht betroffen.*

### **Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau**

Keine Bedenken. 1. Auslegung

### **Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam, Dez. Planung, Entwurf**

Keine Bedenken. 1. Auslegung

Das Planungsgebiet befände sich nicht im Zuständigkeitsbereich des TÖB. Eine Stellungnahme erübrige sich. 2. Auslegung

### **Kreishandwerkerschaft Potsdam**

Keine Bedenken. 1. Auslegung

### **Astrophysikalisches Institut Potsdam**

Das Institut geht von merklichen Störungen für den Beobachtungsbetrieb auf der Sternwarte Babelsberg aus, wenn der Himmel über der Medienstadt durch Beleuchtungsanlagen stark erhellt wird, gleichwohl sind sie auch mit dem wirtschaftlichen, städtebaulichen und touristischen Belangen des geplanten Medienzentrums, das einer gewissen lichttechnischen Ausstattung und Außendarstellung bedarf, abzuwägen. Der Schaden ließe sich jedoch ohne großen Aufwand begrenzen. Das Institut macht folgende Festsetzungsvorschläge: 2. Auslegung

1. Außenbeleuchtungen mit Lichtstärken über 1000 Lumen sind im gesamten Gebiet so zu gestalten, daß keine Lichtabstrahlung nach oben erfolgt.

2. Fassadenbeleuchtungen zu Dekorationszwecken, sowie Effektbeleuchtungen mit Lichtabstrahlung über den Horizont, z.B. Lasershows, sind nicht zulässig. Ggf.: ... sind nur ausnahmsweise und nur zeitlich begrenzt zulässig und müssen beim Astrophysikalischen Institut Potsdam angemeldet und von diesem genehmigt werden.

3. Unter Punkt 65 könne der letzte Satz ergänzt werden: Lichtabstrahlungen nach oben sind zu vermeiden. Hochgelegene Werbeanlagen dürfen nicht in nördliche Richtungen (zum Astrophysikalischen Institut) weisen.

*Die vom AIP vorgebrachten Anregungen werden in ihrer Problematik, der Siche-*

zung des Wissenschaftsbetriebs, grundsätzlich anerkannt. Die vorgeschlagenen Festsetzungen können jedoch nicht übernommen werden, da hierfür keine Rechtsgrundlagen bestehen. Die Stadt Potsdam ist jedoch bemüht, in ihrem Aufgabenbereich, d.h. insbesondere der Straßenbeleuchtung, eine mit dem AIP abgestimmte Lösung zu finden. Sie hat ferner die Euromedien-GmbH sowie die Bauaufsichtsbehörde von den Einwänden informiert und um entsprechende Berücksichtigung bei der Projektplanung und -genehmigung gebeten.

## **Staatlicher Munitionsbergungsdienst**

Stellungnahme wird nachgereicht.

2. Auslegung

*Keine Stellungnahme bis Redaktionsschluß.*

## **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland/Fläming**

Die Planungsgemeinschaft sieht den Bebauungsplan "Medienstadt Babelsberg" im Einklang mit der Aufgabe der Stadt Potsdam, für die Stadt selbst und den oberzentralen Verflechtungsbereich ein medienkulturelles Zentrum zu sein. Die Errichtung eines Großkinos in Potsdam werde ausdrücklich empfohlen. Die dargestellten Entwicklungsabsichten stünden regionalen Belangen nicht entgegen.

2. Auslegung

Aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, mit wieviel Arbeitsplätzen bzw. mit wievielen Besuchern gerechnet werde. Die damit verbundene Problematik der Bereitstellung von Parkmöglichkeiten werde im Planentwurf als noch nicht geklärt angesehen.

*Parkmöglichkeiten sind grundsätzlich gemäß den Vorgaben der Bauordnung auf den Grundstücken herzustellen, der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen, der Hinweis ist daher nicht zutreffend. Aus gestalterischen Gründen sowie zum Schutz der Grünstruktur werden Stellplätze überwiegend nur in Tiefgaragen zugelassen.*

Bedenken äußert die Planungsgemeinschaft gegen die Ausführung der Wohnbebauung im Bereich des WA 3. Die geplanten 3- bzw. 4-geschossigen Wohngebäude, die die Höhenentwicklung zwischen den vorhandenen Einfamilienhäusern und dem Sonder- bzw. Gewerbegebiet ausgleichen sollen, verursachen in Bezug auf die notwendigen Stellplätze erhebliche Zwänge. Als nicht sachdienlich wird die Einbeziehung des §32 Biotops in das allgemeine Wohngebiet angesehen.

*Das Biotop entlang der Straße An der Sandscholle stellt einen waldartigen Bestand dar, der eine deutliche Abschirmung zu der vorhandenen Wohnbebauung im Westen leistet. Die Anordnung drei- und z.T. viergeschossiger Gebäude im Plangebiet hält einen Abstand von 45 - 50 m zur Bebauung An der Sandscholle und ist damit vertretbar. Das dortige Biotop ist im Eigentum der Euromedien-GmbH. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche hätte einen Übernahmeargspruch begründet; die Übernahme kann aber aufgrund der Haushaltslage von der Stadt Potsdam nicht geleistet werden. Dies ist auch nicht erforderlich, da der beabsichtigte Schutzzweck auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sowie ergänzender Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht werden kann.*

## **Bundesamt für Zivilschutz**

*Keine Stellungnahme bis Redaktionsschluß.*

2. Auslegung



### 3. ÄUßERUNGEN DER STADTÄMTER

#### Amt für Brandschutz und Rettungswesen

Keine Bedenken. Das Amt für Brandschutz und Rettungswesen nennt die gebiets-spezifisch nötige Löschwassermenge sowie Hinweise zur Anordnung von Ent-nahmestellen. Es wird darauf verwiesen, daß Zu- und Durchfahrten für Löschfahr-zeuge bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, vorgesehen werden müssen. Die im Plan aus-gewiesenen Flächen G 06 bis G 12 reichten hierfür nicht aus.

1. Auslegung

*Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bei der Straßen- und Leitungs-planung zu berücksichtigen. Der Nachweis der Bewegungsflächen für die Feuer-wehr erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Flächen G 06 bis G 12 stellen reine Fußwege dar, die nur zusätzlich auch als Durchfahrten für die Feuerwehr gedacht sind. Auf den Baugrundstücken müssen darüber hinaus Bewegungsflä-chen gesondert vorgesehen und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.*

#### Jugendamt

Das Amt bemängelt, daß sich der mit Schreiben vom 18.08.94 angemeldete Bedarf für Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im vorliegenden Plan nicht nieder-schlägt. Es besteht ein Angebotsdefizit von 26 Plätzen für stadtteilorientierte Kinder- und Jugendarbeit in entsprechenden Einrichtungen. Das Amt schlägt vor, 1. die Möglichkeit einer nachträglichen Einordnung zu prüfen, 2. unter vertraglich festgelegter Beteiligung des Investors Ausgleichsmaßnahmen im nahegelegenen "Lindenpark" zu schaffen.

1. Auslegung

*Die Standortsicherung für eine Jugendfreizeiteinrichtung im Geltungsbereich wird auch weiterhin nicht vorgesehen; eine private Beteiligung des Investors an einer Errichtung außerhalb des Geltungsbereichs wird angestrebt.*

#### Schulverwaltungsamt

Dem Bebauungsplan wird weiterhin nicht zugestimmt. Die Stellungnahme vom 5.12.94 behält Gültigkeit, da die schulische Grundversorgung nicht gesichert ist.

1. Auslegung

*Es wird angestrebt, schulische Kapazitäten außerhalb des Geltungsbereichs heranzuziehen.*

1. Die Forderung des Dezernats in den Schreiben vom 01.12.93 und 28.04.94 nach ausreichender schulischer Versorgung sei bisher ungeklärt geblieben.

2. Auslegung

*Es konnte Übereinstimmung mit dem Schulverwaltungsamt erzielt werden, daß die Grundschule 34 südlich des Geltungsbereiches mit benutzt werden kann.*

2. Das Amt weist darauf hin, daß es seine Zustimmung zum B-Plan für den Fall verweigert, daß das Vorhaben der Untertunnelung der Steinstraße nicht realisiert wird.

*Eine Untertunnelung der Steinstraße wäre überaus wünschenswert, ist aber der-zeit aufgrund der Haushaltslage der Stadt Potsdam nicht finanzierbar, selbst wenn Teile des Vorhabens vom Investor Euromedien GmbH zugesagt waren. Durch den Ausbau einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung August-Bebel-Straße/Ecke Großbeerenstraße ist ein gesichertes Querens der August-Bebel-Straße möglich. Die Einmündung der F.-Mendelsohn-Bartholdy-Straße hat eine Ampelregelung er-*

halten, so daß ein gesicherter Schulweg August-Bebel-Straße/ Großbeerens-  
straße/Flotowstraße vorhanden sein wird, wenn die Wohngebäude errichtet sind.  
Ab Mozartstraße ist für die Schüler auch die Benutzung des Patrizierweges bis  
Flotowstraße möglich.

## Amt für Denkmalpflege

1. Die Kennzeichnung von Denkmälern soll gemäß der Planzeichenverordnung 1. Auslegung durchgeführt werden.

*Dies ist geschehen gemäß Planzeichenverordnung 1990, war jedoch möglicherweise in der dem Amt vorgelegten Verkleinerung nicht eindeutig erkennbar.*

2. Die Denkmale VII.36 (...) sowie VII.45 (...) sollen ebenfalls durch ein "D" gekennzeichnet werden.

*Der Hinweis wird berücksichtigt.*

3. Die textliche Festsetzung 51 (fensterlose Außenwandflächen über 100m<sup>2</sup> sind zu begrünen) soll nicht für Denkmale gelten.

*Der Hinweis wird berücksichtigt.*

4. Ein Hochhaus mit 72 Höhe beeinträchtigt die angrenzenden Denkmale.

*Der Zentrumsbereich wird überarbeitet und anschließend nochmals zur Auslegung gebracht.*

5. Der erste Baukörper nördlich der Planstraße 1 sollte um ein Geschöß reduziert werden, um die denkmalgeschützte Villa Bebelstraße 15/16 nicht zu beeinträchtigen.

*Mit einer festgesetzten zulässigen Gesamthöhe von maximal 15m bleibt das angesprochene Neubauvorhaben in jedem Fall niedriger als die vorhandene Villa (OK 17m)*

6. Im Textteil sollten die Vorschriften zu Bodendenkmälern aufgeführt werden.

*Vorschriften zu Bodendenkmälern ergeben sich unmittelbar aus dem Gesetz und brauchen daher nicht in jedem Bebauungsplan erneut aufgeführt zu werden.*

1. Das Amt verweist darauf, daß für den Abriß von Gebäuden eine entsprechende Erlaubnis einzuholen ist. Die Höhe des 60m-Turmes stelle eine erhebliche Beeinträchtigung für die angrenzenden Denkmale dar. 2. Auslegung

*Es ist städtebauliches Ziel, den Bereich der künftigen Medienstadt nicht zuletzt durch ein Stadtzeichen mit größerer Höhenentwicklung sowie eine besondere Baukörperprägung auch nach außen hin sichtbar zu machen. Eine bewußte punktuelle Veränderung auch der Silhouette der Stadt wird für verträglich gehalten - umfangreiche gutachterliche Untersuchungen sind Grundlage dieser Fachsicht. Dennoch würde die Höhenentwicklung im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs zur 1. Auslegung insbesondere des Zentrumsbereichs bezüglich der Höhenentwicklung deutlich modifiziert. Eine derart weitreichende Auswirkung auf die angrenzenden Denkmale kann nicht nachvollzogen werden.*

2. Um eine Beeinträchtigung der Wirkung der denkmalgeschützten Eckbebauung an der Stahnsdorfer Straße zu vermeiden, sei der erste Baukörper nördlich der Planstraße 1 im Anschluß an die denkmalgeschützte Villa August-Bebel-Straße 15/16 um ein Geschöß zu reduzieren.

*Mit einer festgesetzten zulässigen Gesamthöhe von maximal 15 m bleibt das angesprochene Neubauvorhaben in jedem Fall niedriger als die vorhandene Villa (OK 17 m). Ferner werden im weiteren Verfahren die Baukörperstellung des benachbarten Neubaus verändert und nur noch 3 Vollgeschosse zugelassen. Damit ist eine Traufhöhe von ca. 10 m zu erwarten, was die Dominanz der vorhandenen Villa mit überaus hohen Dachaufbauten nicht in Frage stellt.*

## **Sozialamt**

Keine Bedenken.

1. und 2. Auslegung

## **Amt für Verkehrsplanung**

Zur grundsätzlichen Verkehrserschließung gibt es von Seiten der Verkehrsplanung keine Einwände. Das Amt vermutet, daß mit dem jüngsten Ergebnis des Wettbewerbs zum Euromedien-Center die Planstraße 2 als Verbindungsspanne zur A.-Bebel-Straße wegfallen soll. Es kann jedoch auf diesen Straßenabschnitt mit allen Geh- und Fahrrechten als öffentliche Straße nicht verzichtet werden.

1. Auslegung

*Die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wird die erforderliche Straßenverbindung berücksichtigen.*

Da sich keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte in verkehrsplanerischer Hinsicht ergeben haben, gilt prinzipiell die Stellungnahme vom 29.05.95. Der Ausbau der August-Bebel-Str. wird akzeptiert. Es seien Nachweise für eine eventuelle Knotensignalisierung für die Einmündungen der Planstraßen 1/2 und 1/3 zu führen.

2. Auslegung

*Technische Regelungen zu Lichtsignalanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

## **Bauaufsicht**

Folgende Hinweise seien zu beachten: Die Höhenbezüge seien gemäß Stadtkarte auf HN auszurichten

2. Auslegung

*Die Höhenbezüge werden von absoluten Zahlen des Entwurfs durch das bearbeitende Vermessungsbüro zur Satzungsfassung auf HN umgestellt.*

Über die Zulässigkeit von Abgrabungen z.B. für Aufenthaltsräume im Keller sollten Aussagen enthalten sein.

*Der Bebauungsplan trifft zu Abgrabungen keine Festsetzungen, so daß § 9 Abs. BauO Brdbg. einzelfallbezogen anzuwenden ist.*

Aussagen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen wären hilfreich.

*Der Bebauungsplan trifft keine spezielle Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Der Hauptfall der Nebenanlagen, die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen, wird jedoch von dem textlichen Verbot solcher Stellplätze (TF 21) betroffen. Ferner ergibt sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO eine flächenmäßige Beschränkung von Nebenanlagen und versiegelten Flächen, darüberhinaus sind die Pflanzbindungen des Bebauungsplans zu vollziehen.*

Werden Carports auf den oberirdisch zulässigen Stellplätzen zugelassen ?

Ja.

Es sei zu prüfen, ob zu den Standorten von oberirdisch notwendigen Fahrradstellplätzen gem. Bbgbo Aussagen im GOP zu machen seien.

*Nein. Die Bearbeitung des Grünordnungsplans ist abgeschlossen; entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.*

Es werde empfohlen, die Zulässigkeit von Abstandsflächen bis Mitte der Straße auch für Privatstraßen als Festsetzung aufzunehmen.

*Der Plan setzt keine Privatstraßen fest; die Flächen mit Gehrecht sind Teil des Baugebiets, so daß die Vorschriften der Bauordnung uneingeschränkt anzuwenden sind.*

## **Amt für Wirtschaftsförderung**

Das Amt kritisiert, daß gegenüber dem (vom Amt akzeptierten) Entwurf von November 1994 Veränderungen insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Handelseinrichtungen vorgenommen worden sind, die nicht mit dem Amt abgestimmt wurden und daher auch nicht akzeptiert werden:

### *1. Auslegung*

1. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans seien zusätzliche Handelseinrichtungen (Gebietsversorgung) ausnahmsweise auch an der Stahnsdorfer Straße, August-Bebel-Straße sowie Planstraße 1 zulässig.
2. Die Beschränkung von Ladengeschäften für Dienstleister auf 1.000 m<sup>2</sup> Nettogeschoßfläche im GEE3 sei entfallen.
3. Es wird gefordert, entweder außerhalb des Sondergebiets "Zentrum" keine Handelseinrichtungen zuzulassen oder im gesamten Geltungsbereich insgesamt nur 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzulassen.

*Die Gliederung des GEE3 (Beschränkung der Ladenfläche) konnte aus planungsrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet "Zentrum" mit den vorgesehenen Branchenbeschränkungen werden als verträglich für das Zentrensystem der Gesamtstadt angesehen. Da einzelne, zusätzliche Läden weiterhin nur für die Gebietsversorgung - und auch dies nur ausnahmsweise - zulässig sind, kann ihr Gesamtumfang wegen fehlender Folgen für das gesamtstädtische Zentrensystem vernachlässigt werden.*

Das Amt stellt dar, daß die Ansiedlung von Handelsflächen in der Medienstadt nicht in Übereinstimmung mit den konzeptionellen Vorstellungen zur Handelsentwicklung der Stadt Potsdam stünde. Die ausgewiesenen Handelsflächen stellen eine Kompromißlösung dar. Die 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde nach wie vor als absolute Obergrenze angesehen.

### *2. Auslegung*

*Das Stadtplanungsamt geht davon aus, daß die zugelassenen Handelsnutzungen ausreichend begrenzt und spezifiziert festgesetzt werden, um eine insgesamt ausgeglichene Handelsentwicklung zu fördern.*

Das Amt erwarte eine klare Entscheidung der Stadt Potsdam bezüglich des Standortes für ein Multiplex-Kino. Ein Offenhalten der drei Standorte Medienstadt, Potsdam-Center und Freizeitpark Drewitz sei nicht vertretbar.

*Das Bauplanungsrecht hat lediglich die Voraussetzungen für mögliche Ansiedlungen von Kinos im Stadtgebiet vorbereitet. Eine Eingriff in die marktwirtschaftlich zu treffenden Ansiedlungsentscheidungen ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.*

noch Anhang E

**Bericht zum vereinfachten Änderungsverfahren**  
gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Aufgrund von Einwendungen von verschiedenen Grundstückseigentümern wurden nach der zweiten Auslegung des Bebauungsplans Nr.41 folgende Änderungen der Festsetzungen im Mischgebiet zwischen Stahnsdorfer Straße und Planstraße 1 vorgenommen:

\* Umstellung der relativen, gebietsbezogenen GFZ- und GRZ-Festsetzungen auf absolute Werte und entsprechende Aufteilung in Teilgebiete (MI 1 bis MI 4), ohne daß damit die Ausnutzung des Gebiets insgesamt oder in Teilbereichen wesentlich geändert wurde.

\* Erhöhung der zulässigen Geschoszahl für ein Einfamilienhaus von ein auf zwei zulässige Vollgeschosse entsprechend einer vorliegenden Baugenehmigung. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da lediglich ein geplantes Dachgeschosß nunmehr als Vollgeschosß zu werten ist.

\* Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche für ein Vorhaben westlich der dort vorhandenen Villenbebauung und Reduzierung der zulässigen Geschoszahl von vier auf drei Geschosse. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da es sich um ein Vorhaben geringer Ausdehnung handelt und die Höhenentwicklung weiter reduziert wurde. Ein vorhandener Großbaum, der in der vorhergehenden Entwurfsfassung fälschlicherweise nicht dargestellt war, wird als zu erhaltender Baum festgesetzt.

\* Die Vermaßung der o.g. Änderungen wird entsprechend angepaßt.

Zu den genannten Änderungen wurden die betroffenen Grundstückseigentümer, zwei private Eigentümer, ORB und ZDF als Eigentümer der vorhandenen Villa sowie die Euromedien GmbH als Eigentümerin einer Fläche an der Planstraße 1 mit Schreiben vom 21. August 1996 sowie einer Kopie der Planzeichnung informiert und zu einer Stellungnahme bis zum 20. September 1996 aufgefordert.

Vom ORB sowie Euromedien gingen keine Stellungnahmen ein, so daß von einer Zustimmung ausgegangen wird. Für Euromedien wurde dies telefonisch bestätigt. Auch von den privaten Eigentümern ging keine Stellungnahme ein; auf telefonische Nachfrage wurden die o.g. Änderungen jedoch ausdrücklich begrüßt. Das ZDF lehnt mit Schreiben vom 13.9.96 die Änderungen des Plans, insbesondere die dreigeschossige Baukörperausweisung an der Grundstücksgrenze ab.

Die zu beteiligenden Grundstückseigentümer haben damit überwiegend der Änderung des Plans zugestimmt. Die Ablehnung des ZDF bezieht sich laut telefonischer Nachfrage nicht auf die Höhe des geplanten Gebäudes, sondern auf seine Position an der Grundstücksgrenze und die auf das Grundstück des ZDF fallenden Abstandsflächen.

Die Festsetzung wird dennoch in der geplanten Form beibehalten, da sich unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Altbaumbestandes und der absehbar einzuhaltenden Abstandsflächen zu einem privaten Nachbargrundstück ansonsten keine Bebauungsmöglichkeit für diesen Bereich schaffen ließe. Die vorgesehene Bebauung steht damit unter dem Vorbehalt der privatrechtlichen Übernahme von Abstandsflächen auf das Grundstück von ORB und ZDF bzw. einer Veränderung der Grundstückszuschnitte. Dies steht dem Vollzug des B-Plans aber nicht grundsätzlich entgegen. Andernfalls kann auch ein kleineres Vorhaben realisiert werden.



noch Anhang E

**Bericht zum 2. vereinfachten Änderungsverfahren**  
gemäß § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr.41 "Medienstadt Babelsberg" wurde mit Schreiben vom 7.8.1997 des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen erteilt mit folgenden Maßgaben und Auflagen:

1. Maßgabe

Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist zu streichen.

2. Maßgabe

Die textlichen Festsetzungen Nr. 43, 51, 58, 45 und 49 sind zu präzisieren.

3. Maßgabe

Die Gebote zur Pflege, dauerhaften Unterhaltung und Ersatzpflanzungen in den Festsetzungen Nr.43 bis 46, 48 und 52 sind zu streichen.

4. Maßgabe

Die zeitliche Begrenzung des Gehrechts für die Allgemeinheit in den Festsetzungen Nr.62 und 63 ist zu streichen.

5. Maßgabe

Die textliche Festsetzung Nr.73 zur Beschränkung der Werbeanlagen ist zu überarbeiten.

Auflage

Ergänzung der Planzeichnung durch Knotenlinie zwischen SO7 und SO8 sowie WA 1 und WA2.

Um die Genehmigung des Bebauungsplanes herbeizuführen, wird die Stadt Potsdam den o.g. Maßgaben durch Beschluß beitreten. Teile der Maßgaben ändern den Planinhalt, ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren:

1. Streichung der TF 7: Nunmehr sind in den Mischgebieten auch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Streichung der zeitlichen Begrenzung der Gehrechte gemäß textlicher Festsetzung 62 und 63: Nunmehr sind die o.g. Gehrechte ohne zeitliche Begrenzung einzutragen.

3. Streichung der Mischgebiete und des Verbots der Lichtbelästigung von Wohnungen in der textlichen Festsetzung 73: Nunmehr sind Werbeanlagen in den Mischgebieten auch außerhalb des Ortes der Leistung gemäß der Bauordnung Brandenburg und der Werbesatzung der Stadt Potsdam zulässig; Auswirkungen von Licht aus Werbeanlagen werden durch den B-Plan nicht mehr geregelt.

Zu diesen Regelungsänderungen wurde ein zweites vereinfachtes Änderungsverfahren mit Schreiben vom 24.9.1997 und Fristsetzung bis 13. Oktober 1997 an acht betroffene Eigentümer, Träger bzw. Stadtämter durchgeführt. Die übrigen Maßgaben und Auflagen wurden als redaktionelle Änderungen des Plans durchgeführt.

Insgesamt gingen bis 20.10.1997 5 Stellungnahmen ein. Ein Eigentümer, das Amt für Immissionsschutz sowie das städtische Amt für Umweltschutz machten keine Bedenken geltend. Ein weiterer Bürger lehnte die Planänderungen vorbehaltlich einer mündlichen Erörterung ab. Im Rahmen eines Gesprächs am 17.10.97 wurde die Planung erläutert, so daß auch dieser Grundstückseigentümer den Widerspruch zurücknahm und der Planänderung zustimmte. Ein weiterer Grundstückseigentümer kritisierte mit Schreiben vom 10.10.1997 die veränderte Fassung der Zulassung von Betrieben in Mischgebieten und befürchtete eine Minderung der Wohnqualität. Im Rahmen eines Gesprächs am 21.10.97 wurde die Planung erläutert, so daß auch dieser Grundstückseigentümer den Widerspruch zurücknahm und der Planänderung zustimmte.

Insgesamt haben sich keine Einwendungen ergeben, die den Änderungen des Bebauungsplans gemäß der Maßgaben zur Genehmigung entgegenstehen.

Anhang F: Bilanzierung Grünordnungsplan: Eingriff- Vermeidung, Minimierung , Ausgleich, Ersatz

7.9 Bilanz: 'Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz  
Abb. 44/1: Tabelle 'Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz für das Bauprojekt Medienstadt Babelsberg

Schutzgut	Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	Fläche/Anzahl	Veränderung gegenüber dem Bestand	Vermeidung/Minimierung	Ausgleich/Ersatz
Boden	Versiegelung durch Gebäude gem. vorgesehener GRZ	143 760 m <sup>2</sup>	Steigerung der zulässigen Versiegelung durch Gebäude um 55 840 m <sup>2</sup>  Nicht anrechenbar ist die Steigerung der Versiegelung durch die Studios mit Baugenehmigungen nach § 34 BBAUG = 3 360 m <sup>2</sup>	keine - Abriss vorhandener Gebäude bereits eingerechnet	Entsiegelung einer 55 840 m <sup>2</sup> großen Fläche in Potsdam, abzüglich der 3 360 m <sup>2</sup> nicht anrechenbarer Studioflächen  = 52 480 m <sup>2</sup>
	Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwege sowie Unterbauung durch Tiefgaragen außerhalb der Gebäudegründrisse: zulässig max. 50 % der GRZ 1  Versiegelung durch öffentliche Straßen und Wege	85 633 m <sup>2</sup>  95 164 m <sup>2</sup>	Steigerung der Versiegelung um 62 317 m <sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans	Hohe Durchgrünung der Wohngebiete gem Textlicher Festsetzung 8.2.1;  Minimierung der Versiegelung von Wegflächen gem Textlicher Festsetzung 8.2.7;	Entsiegelung einer 62 317 m <sup>2</sup> großen Fläche in Potsdam abzüglich ca. 5000 m <sup>2</sup> durch Tiefgaragen unterbaute Flächen, die bei einer Erdoberdeckung von mind. 0,8 m sowie Begrünung als Ausgleich anrechenbar sind, (Anrechnungsfaktor: 0,5); 5000 x 0,5 = 2 500 m <sup>2</sup>
Summe		324 557 m <sup>2</sup>	118 157 m <sup>2</sup> , davon anrechenbar: 114 797 m <sup>2</sup>		Entsiegelung von 55 840 + 3 360 + 62 317 - 2 500 = 112 297 m <sup>2</sup> befestigten Flächen in Potsdam, bevorzugt im Raum Babelsberg

Abb. 44/2: Tabelle 'Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz für das Bauprojekt Medienstadt Babelsberg

Schutzgut	Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	Fläche/Anzahl	Veränderung gegenüber dem Bestand	Vermeidung/Minimierung	Ausgleich/Ersatz
Wasser	Zunahme von Flächen hoher Versiegelung, die die Regenwasserversickerung und damit die Grundwasseranreicherung behindern sowie die aktive Verdunstung von Wasser durch Pflanzen einschränken	324 557 m <sup>2</sup> versiegelte Flächen	Steigerung der Versiegelung um 118 157 m <sup>2</sup>	Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser darf gem. Textilicher Festsetzung 8.2.6 grundsätzlich nicht in oberflächengewässer (Eutrophierung) und auch nicht in das öffentliche Abwassersystem (Kapazitäten) eingeleitet, sondern muss auf dem Grundstück versickert werden. Weitere Maßnahmen: Begrenzung der Versiegelung von Wegeflächen gem. Textilicher Festsetzung 8.2.7; hohe Durchgrünung der Wohngebiete gem. Textilicher Festsetzung 8.2.1; Überdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen gem. Textilicher Festsetzung 8.2.4	Das gesamte auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern; dazu sind Versickerungsflächen, Sickermulden, ggf. auch Zwischenspeicher und Sickerschächte anzulegen. Der Wasserabfluß soll weiterhin durch die Anlage auch unkonventioneller Vegetationsflächen (z.B. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen) verzögert werden.
	Sammlung von Straßenwässern und Wasser anderer stark von Kraftfahrzeugen belegter Flächen	95 164 m <sup>2</sup>	Steigerung der Flächen öffentlichen Straßenlandes um 55 611 m <sup>2</sup>	Die genannten Wasser fallen auf den neuen öffentlichen Straße des Geländes an und sind einer geordneten Abwasserreinigung zuzuführen.	
Summe					Ersatzmaßnahmen fallen nicht an, da das gesamte auf den Grundstücken anfallende Regenwasser direkt oder verzögert auf diesen zu versickern ist. Auf die Verpflichtung zur Versickerung auf dem Grundstück kann in Ausnahmefällen verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Wasser auf einem anderen Grundstück versickert wird.

Abb. 44/3: Tabelle 'Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz für das Bauprojekt Medienstadt Babelsberg

Schutzgut	Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	Fläche/Anzahl	Veränderung gegenüber dem Bestand	Vermeidung/ Minimierung	Ausgleich/Ersatz
Luft/Klima	Veränderung des Kleinclimas durch Erhöhung der Baumasse und Erhöhung der Versiegelung; mögliche Folgen: Erhöhung der Umgebungstemperatur, Senkung der relativen Luftfeuchte, Anstieg der Staubbelastung	583 300 m <sup>2</sup> BGF	Erhöhung der BGF um 477 889 m <sup>2</sup> ; nicht anrechenbar ist die Steigerung der BGF der nach § 34 BBauG genehmigten Studioaufvorhaben (BGF 79 640 m <sup>2</sup> - 11 548 m <sup>2</sup> Bestand = 68 092 m <sup>2</sup> ); 477 889 - 68 092 = 409 797 m <sup>2</sup> anrechenbare BGF-Steigerung	Hohe Durchgrünung der Wohngebiete gem. Textlicher Festsetzung 8.2.1; Systematische Straßenbaumpflanzungen gem. Textlicher Festsetzung 8.2.3; Überdeckung von Tiefgaragen gem. Textlicher Festsetzung 8.2.4; Eingrünung von Stellplätzen gem. Textlicher Festsetzung 8.2.5; Minimierung der Versiegelung von Wegeflächen gem. Textlicher Festsetzung 8.2.7; Begrünung von Wänden gem. Textlicher Festsetzung 8.2.10; je 100 m <sup>2</sup> Wandfläche (ohne Fenster und technische Einrichtungen) ist eine Kletterpflanze zu setzen;	Ausgleich: Begrünung aller Flachdachflächen mit einer Neigung < 16°. Die begrüneten Flächen sind auf die ausgleichs- / ersatzpflichtige BGF-Steigerung im Verhältnis 1:5 anzurechnen.  Ersatz: Neupflanzung von je einem standortgerechten Großbaum je 500 m <sup>2</sup> anrechenbarer BGF-Steigerung = max. 820 Bäume

Abb. 44/4: Tabelle 'Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz für das Bauprojekt Medienstadt Babelsberg

Schutzgut	Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	Fläche/Anzahl	Veränderung gegenüber dem Bestand	Vermeidung/Minimierung/ Kompensation	Ausgleich/Ersatz
Vegetation: Biotope	anlagebedingt und baubedingt Vernichtung von: Eichenmischwäldern trockenwarmer Standorte (08200) mit hohem ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,8) und mittlerem ökologischem Potential  Kiefernwäldern und -forsten trockenwarmer Standorte (08210) mit mittlerem bis hohem ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,7) und mittlerem ökologischem Potential  Wäldern und Forsten ohne erkennbare Hauptbaumart (08250) mit mittlerem bis hohem ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,6) und mittlerem ökologischem Potential  Vorwäldern trockener Standorte (08281) mit mittlerem ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,5) und mittlerem ökologischem Potential  Städtischen Ruderalfluren (10122) mittleren ökologischen Wertes (Biotopwertfaktor 0,5) und mittleren ökologischen Potentials;  Offenen Böden, meist ohne Vegetation (10160) geringen ökologischen Wertes (Biotopwertfaktor 0,1) und hohen ökologischen Potentials;  Ziergarten und Abstandsgrün (10192) geringen bis mittleren ökologischen Wertes (Biotopwertfaktor 0,3) und mittleren ökologischen Potentials;	0 m <sup>2</sup>  0 m <sup>2</sup>  10 320 m <sup>2</sup> ; 10 320 x 0,6 = 6 192  19 900 m <sup>2</sup> 19 900 x 0,5 = 9 950  90 200 m <sup>2</sup> 90 200 x 0,5 = 45 100  55 300 m <sup>2</sup> 55 300 x 0,1 = 5 530  54 560 m <sup>2</sup> 54 560 x 0,3 = 16 368	Verlust von 0 % dieses Biotoptyps  Verlust von 0 % dieses Biotoptyps  Verlust von 79 % dieses Biotoptyps  Verlust von 88 % dieses Biotoptyps  Verlust von 100 % dieses Biotoptyps  Verlust von 100 % dieses Biotoptyps  Verlust von 88 % dieses Biotoptyps	Insgesamt werden 83 140 m <sup>2</sup> einer abstrakten Biopflanzfläche mit Biotopwertfaktor 1,0 zerstört. Zur Vermeidung von Teilen der Beeinträchtigungen oder der Vernichtung von Biotopen wurden zahlreiche Gebäude aus den wertvollsten Biopflanzflächen herausgerückt; anders proportioniert, mit Pufferbereichen versehen oder die Biotope wurden in neu entstehende Grünflächen integriert	Ausgleich: Neuanlage von öffentlichen Grünflächen (außerhalb verbleibender Biotope) mit geringem bis mittlerem ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,3):  10065 x 0,3 = 3019  Ausgleich: Neuanlage privater Gärten mit mittlerem bis geringem ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,3) außerhalb bestehender Biotope (17 300 m <sup>2</sup> ):  114 833 - 17300 = 97 533 m <sup>2</sup> 97 533 x 0,3 = 29 260  Neuanlage von privaten Grünflächen (8 200 m <sup>2</sup> ) mit einem Vegetationsflächenanteil von 33 % und einem geringen bis mittleren ökologischem Wert (Biotopwertfaktor 0,3):  8200 : 3 x 0,3 = 820  Insgesamt werden 33 099 m <sup>2</sup> Biopflanzfläche mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0 neu angelegt.  Es verbleibt ein Defizit einer abstrakten Biopflanzfläche mit einem Biotopwertfaktor von 1,0 in einer Größe von  83 140 - 33 099 = 50 041 m <sup>2</sup> , die andernorts gleichwertig zu ersetzen ist, z.B. durch eine 166 803 m <sup>2</sup> große Vegetationsfläche mit einem Biotopwertfaktor von 0,3 (junge Parkanlage).



Schutzgut	Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	Fläche/Anzahl	Veränderung gegenüber dem Bestand	Vermeidung/Minimierung/ Kompensation	Ausgleich/Ersatz
Vegetation: Bäume	<p>1039 Bäume müssen anlagebedingt oder baubedingt gefällt werden.</p> <p>Bei der Aufnahme wurden vier Güteklassen gemäß Vitalität, Gattung/Lebenserwartung, Standortgerechtigkeit, Alter, Schönheit und Entfaltungsmöglichkeiten unterschieden, die bei der Bewertung mit folgenden Faktoren belegt werden:</p> <p>Güteklasse 1: Faktor 2 Güteklasse 2: Faktor 1,5 Güteklasse 3: Faktor 1 Güteklasse 4: Faktor 0,5</p>	<p>Verluste Güteklasse 1: 29 Bäume mit einem Gesamtstammumfang von 42,72 m x 2 = 85,44</p> <p>Verluste Güteklasse 2: 779 Bäume mit einem Gesamtstammumfang von 770,07 m x 1,5 = 1155,11</p> <p>Verluste Güteklasse 3: 187 Bäume mit einem Gesamtstammumfang von 134,81 m x 1,0 = 134,81</p> <p>Verluste Güteklasse 4: 44 Bäume mit einem Gesamtstammumfang von 56,13 m x 0,5 = 28,07</p> <p>Gesamtsumme Stammumfänge: 1403,43 m</p>	<p>Güteklasse 1: 29 von 894 Bäumen werden gefällt</p> <p>Güteklasse 2: 779 von 1258 Bäumen werden gefällt</p> <p>Güteklasse 3: 187 von 254 Bäumen werden gefällt</p> <p>Güteklasse 4: 44 von 53 Bäumen werden gefällt</p>	<p>Vorschläge zur Vermeidung von Baumfällungen durch Veränderung und Verschieben von Gebäuden wurden in besonderem Maße für Bäume der Güteklasse 1 betrieben sowie für geschlossene Bestände der Güteklasse 2.</p>	<p>Neupflanzung von 1403,43 : 0,225 = 6237 standortgerechten Bäumen, Qualität 20/25</p> <p>1000 dieser Bäume sind als Ausgleich im Plangebiet zu pflanzen, der Rest als Ersatzpflanzung gem. städtebaulichem Vertrag in Potsdam.</p>

Abb. 44/5: Tabelle 'Eingriff - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz für das Bauprojekt Medienstadt Babelsberg

Schutzgut	Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	Fläche/Anzahl	Veränderung gegenüber dem Bestand	Vermeidung/ Minimierung	Ausgleich/Ersatz
Landschaftsbild/Ortsbild/ Erholung	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Verdichtung der Medienstadt und insbesondere durch die zu erwartende Höhenentwicklung der Gebäude im Süd-Ostteil. Die Bebauung verändert nicht nur die Verhältnisse in Babelsberg, sondern wird eine weithin sichtbare Veränderung der Silhouette der Stadt und des Landschaftsbildes sein.	BGF neu: 583 300 m <sup>2</sup>  größte zulässige Gebäudehöhe im Hochhausbereich: 60 m, ansonsten Höhenstufungen von 15 m, 20 m, 22 m, 28m und 40 m im Plangebiet	BGF Bestand: 105 411 m <sup>2</sup>  größte derzeitige Gebäudehöhe: Martene-Dietrich-Halle: um 18 m	Zur gestalterischen Eingliederung der Medienstadt ist erforderlich, die Qualität der starken Durchgründung, wie sie in den umliegenden Quartieren vorherrsch, auch in die Medienstadt hineinzuziehen:  Straßen mit Großbäumen als grünes Gerippe; darin die zu erhaltenden geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale sowie alle gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen und öffentlichen Grünanlagen. Bebauung und Nebenanlagen dürfen nicht in die grünen Randzonen eindringen;  Straßenräume und Wurzelbereiche in den Straßen müssen so ausgebildet sein, daß die Bäume sich entfalten und die benötigte Wirkung erzielen können.	Die gestalterischen Auswirkungen der massiven Bebauung der Medienstadt auf ihre unmittelbare Umgebung soll durch die Schaffung grüner Vorkulissen in den Randbereichen ausgeglichen werden. An der Großbeerstraße, wo eine hinreichende Tiefe einer solchen Vorkulisse nicht möglich ist, soll die Höhe der Bebauung die Höhe von Straßenbäumen nicht übersteigen: 15 - 20 m.  Der Eingriff Hochhaus (60 m) ist im Sinne des Naturschutzgesetzes nicht ausgleich- oder ersetzbar; aus grünplanerischer Sicht ist er nicht annehmbar und zu unterlassen.

Abb. 45: Tabelle der aktuellen Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Nachweis des zu erwartenden Neubedarfs für 2000 EW

Art der öffentlichen Grünfläche	Bedarfsrichtwert	Mindestgröße	Einzugsbereich/ Erreichbarkeit	Bedarf für 2000 EW	Vorversorgung	Gesamtbedarf	Nachweis im Plangebiet
Siedlungsnähe öffentliche Grünfläche	7 m <sup>2</sup> /EW	> 10 ha	1000 m, Radius 750 m	14 000 m <sup>2</sup>	keine	(14 000 m <sup>2</sup> )	nicht sinnvoll möglich; Nachweis außerhalb des Plangebiets; ggf. Ablösung/ Aufwertung des Waldstreifens entlang S-Bahntrasse
Wohnungsnähe öffentliche Grünfläche	6 m <sup>2</sup> /EW	> 5000 m <sup>2</sup>	500 m Radius 400 m	12 000 m <sup>2</sup>	keine	12 000 m <sup>2</sup>	Zentraler Park A, 11 850 m <sup>2</sup> (zusätzlich zwei weitere, nicht anrechenbare öffentliche Grünflächen B und C an den Enden des Grünzugs im Westen; Größen: 3500 m und 3250 m <sup>2</sup> )
Sportfläche	3 m <sup>2</sup> /EW	nach Sportarten unterschiedlich	ca. 1000 m	6 000 m <sup>2</sup>	keine	(6 000 m <sup>2</sup> )	nicht sinnvoll möglich; Nachweis außerhalb des Plangebiets; ggf. Ablösung/ Aufwertung des Sportplatzes An der Sandscholle
Spielplatz für Kinder >10 Jahre	0,75 m <sup>2</sup> /EW	mind. 600 m <sup>2</sup>	1000 m, Radius 750 m	1 500 m <sup>2</sup>	keine	1 500 m <sup>2</sup>	Spielplatz D am zentralen Park: 2 530 m <sup>2</sup>
Spielplatz für Kinder <10 Jahre	0,75 m <sup>2</sup> /EW	400 - 800 m <sup>2</sup>	400 m, Radius 300 m	1 500 m <sup>2</sup>	(436 m <sup>2</sup> auf Privatspielplatz nicht anrechenbar)	1 500 m <sup>2</sup>	Spielplatz E: 691 m <sup>2</sup> Spielplatz F: 1080 m <sup>2</sup>
gesamt	17,5 m <sup>2</sup> /EW			37 000 m <sup>2</sup>		14 564 m <sup>2</sup> (+ 20 000 m <sup>2</sup> )	22 941 m <sup>2</sup> , davon anrechenbar: 15 191 m <sup>2</sup>