



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 157 "Neue Mitte Golm", Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und Flächennutzungsplan-Änderung

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.11.2018
	Eingang 922:	15.11.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
05.12.2018		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm" ist nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern (gemäß Anlagen 1 und 2). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Mit der Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind externe Planungskosten zu erwarten, die sich voraussichtlich auf 11.000,00 € belaufen. Diese externen Planungskosten sollen vorbehaltlich der Verfügbarkeit entsprechender Haushaltsmittel auch für künftige Jahre durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400/5431569 bereitgestellt werden. Aufwand und Ertrag werden voraussichtlich in den Jahren 2019 bis 2021 anfallen. Für weitere Planungskosten in Höhe von ca. 20.000,00 € finden Gespräche über die Kostentragung statt.

Für die fachliche Betreuung und die Koordinierung des Planverfahrens sind darüber hinaus verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden aufgrund der im Aufstellungsbeschluss formulierten grundlegenden und im Änderungsbeschluss genannten Planungsziele ebenfalls nicht einem Dritten übertragen werden können und sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und konkreten Umsetzung des Planverfahrens können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung hierzu möglich ist. Mit der Umsetzung der Planung ist jedoch nicht vor 2021 zu rechnen.

Genauere Angaben zu den zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird verwiesen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
2					60	mittlere

Begründung:

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm" soll erweitert werden. Der Flächennutzungsplan soll im zugehörigen Teilbereich im Parallelverfahren geändert werden. Die Begründung hierzu ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage.

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Aufstellungsbeschluss	(3 Seiten)
Anlage 3	Geltungsbereich	(1 Seite)

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: BP 157 "Neue Mitte Golm", Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und FNP-Änderung

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. Bezeichnung: .
- 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan		1.500	3.500	4.000	2.000		11.000
Aufwand neu		1.500	3.500	4.000	2.000		11.000
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz		0	0	0	0		0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2021 in der Höhe von insgesamt 11.000 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. 5110440.5431569
Bezeichnung gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die geschätzten Kosten i.H.v. 11.000 Euro ergeben sich aus notwendigen Aufwendungen für Planungsbüros. Es ist davon auszugehen, dass auch investive Maßnahmen zur Umsetzung der Planung erforderlich sind, die jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden können.

Für einen Teil der Erweiterung werden weitere Kosten i.H.v. ca. 20.000 Euro für notwendige Aufwendung für Planungsbüros anfallen. Hierzu finden Gespräche zur Kostentragung statt.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Bebauungsplan Nr. 157 "Neue Mitte Golm", Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und Flächennutzungsplan-Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm". Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans soll um das Flurstück 1347 der Flur 1, Gemarkung Golm sowie die Flurstücke 323/3, 1478 (tlw.), 1502, 1561 der Flur 2, Gemarkung Golm, erweitert werden.

Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1206, 1213, 1242, 1247 (tlw.), 1277, 1286, 1326-1329, 1347 der Flur 1, die Flurstücke 269/8, 323/3, 410/1, 411/1, 412/4, 818, 1131, 1133, 1135, 1137, 1264, 1266, 1270, 1272, 1276, 1278-1282, 1289, 1290, 1310, 1312, 1478, 1502, 1560 (tlw.), 1561, 1572 (tlw.), 1573-1579 der Flur 2 der Gemarkung Golm und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: nordwestlich der Bahnanlage; durch die südliche Grenze der Flurstücke 1247 (tlw.), 1252, 1364, 1348 der Flur 1, Gemarkung Golm,
nordöstlich der Bahnanlage: durch die südliche Grenze der Flurstücke 170/1, 1423, der Flur 1, Gemarkung Golm,
- im Osten: westliche Straßenbegrenzung der Karl-Liebknecht-Straße und der Straßen „In der Feldmark“, „An der Bahn“,
- im Süden: südwestlich der Bahnanlage: durch die nördliche Straßenbegrenzung des Kossätenwegs und die gedachte Verlängerung durch die Flurstücke 1560 und 1572 der Flur 2, Gemarkung Golm,
südöstlich der Bahnanlage: durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 323/3 der Flur 2, Gemarkung Golm ,
- im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 323/3, 1502, 1576, 1578, 1310, 1312 der Flur 2, Gemarkung Golm sowie Flurstück 1247 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Golm.

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7,1 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (siehe Anlage 2).

Bestehende Situation

Neben den Forschungseinrichtungen des Wissenschaftsparks befindet sich einer von drei Standorten der Universität Potsdam in Golm. Infolge der Niederlassung verschiedener forschungsnaher Einrichtungen, wie dem Max-Planck- und dem Fraunhofer-Institut sowie dem Gründerzentrum GO:IN, entstand einer der größten Wissenschaftsparks der Region. In den letzten Jahren sind sowohl der Wissenschafts- und Universitätsstandort als auch die Wohngebiete in Golm ständig gewachsen.

Durch das schnelle Wachstum hat sich Golm zu einem fragmentierten Ort mit unterschiedlichen Quartieren entwickelt, denen eine gemeinsame, integrierende Identität fehlt. In der Ortsmitte ist mit dem Ausbau des Bahnhofes 2007 die regionale Anbindung erheblich verbessert worden. Für zahlreiche Studierende, Wissenschaftler, Arbeitnehmer und Golmer Bürger stellt der Bahnhof die wichtigste öffentliche Nahverkehrsanbindung dar. Im unmittelbaren Umfeld fehlen jedoch bisher funktionale Schnittstellen.

Das Plangebiet befindet sich am Golmer Bahnhof und soll damit als weiterer Lückenschluss zwischen dem Wissenschaftspark, dem Universitätsstandort, dem alten Ortskern am Reiherberg und

den neuen Wohngebieten entlang der Feldmark dienen und zusätzliche Entwicklungspotenziale für die "Neue Mitte Golms" sichern.

Anlass der veränderten Abgrenzung und Erforderlichkeit der Planung

Der Potsdamer Ortsteil Golm zeichnet sich durch eine erhebliche Siedlungstätigkeit in den vergangenen Jahren aus. Der Wissenschaftspark hat durch den Neubau moderner Institutsgebäude der Universität Potsdam sowie durch die Ansiedlung herausragender Forschungseinrichtungen erheblich an Bedeutung gewonnen und sich zu einem Standort internationaler Spitzenforschung entwickelt. Neue Wohngebiete sind entstanden.

Für eine integrierte Steuerung der Entwicklungen in Golm hat die Landeshauptstadt Potsdam in einem umfangreichen Beteiligungsverfahren gemeinsam mit zahlreichen Akteuren vor Ort einen Maßnahmenplan entwickelt. Ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt ist die Entwicklung einer "Funktionalen Mitte Golm" im Umfeld des Bahnhofes. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Entwicklung mit dem Ziel, den Ortsteil Golm städtebaulich und funktional zu verknüpfen und im Bereich des Bahnhofsumfeldes eine Ortsmitte zu gestalten, war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm".

In den Geltungsbereich sollen vier neue Flurstücke (1347 der Flur 1 und 323/3, 1502, 1561 der Flur 2) sowie der bisher noch nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegende Teilbereich des Flurstücks 1478 der Flur 2, Gemarkung Golm einbezogen werden.

Beim südlichen Erweiterungsbereich handelt es sich um Grünflächen zwischen der Bahntrasse und den öffentlich gewidmeten Straßenflächen. Im Rahmen der weiteren Planungen für die "Neue Mitte Golm" und Gesprächen mit Grundstückseigentümern wurden neue Perspektiven deutlich, die für die weitere Standortentwicklung von Interesse sind. Zur Arrondierung des Geltungsbereiches sollen auch die am ehemaligen Bahnhofsgebäude befindlichen Teilflächen mit einbezogen werden.

Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eröffnet sich die Möglichkeit, weitere bedeutungsvolle Flächen in die Planung der Golmer Mitte mit einzubeziehen und diese einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Erste Nutzungsüberlegungen für die Flächen wurden mitunter bereits im Rahmen des Wettbewerbs zur Gestaltung der "Neuen Mitte Golm" entwickelt. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens sollen diese Überlegungen aufgegriffen und konkretisiert werden.

Bei mehreren Gesprächen zwischen dem Grundstückseigentümer der Fläche westlich der Bahntrasse, Verantwortlichen für den Wissenschaftspark Golm und der Verwaltung kristallisierten sich weitere Optionen für die Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele heraus (DS 17/SVV/0268). Das Grundstück erstreckt sich von Süden nach Norden auf einer Länge von ca. 200 m westlich der Bahnlinie, wobei der südliche Teil in unmittelbarer Nähe zum Golmer Bahnhof und somit im frequentierten Fußgängerbereich liegt. Im Bauleitplanverfahren sollen die Möglichkeiten zur Umsetzung der Planungsziele in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer ausgelotet und konkretisiert werden.

Da der Bebauungsplan zudem nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan auch für den Erweiterungsbereich geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung einer identitätsstiftenden neuen Ortsmitte, die der Bedeutung von Golm als Wohn-, Arbeits- und Wissenschaftsstandort gerecht wird und die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte im Ortsteil städtebaulich und auch durch grünordnerische Gestaltung zusammenführt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches sollen neue Entwicklungspotenziale erschlossen und zusammen mit anderen Teilbereichen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor; zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren erforderlich und der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu erweitern.

Der Bebauungsplan bedarf der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Übersichtskarte – Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 157 "Neue Mitte Golm" und Flächennutzungsplan-Änderung

